



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№10 (10539) 15 марта 2019

Уважаемые  
работники  
жилищно-  
коммунального  
хозяйства!



От имени Мин-  
строя России по-  
здравию вас с  
профессиональ-  
ным праздни-  
ком!

Жизнь в боль-  
шом городе и  
небольшом по-  
селке трудно  
представить без

слаженной и надежной работы комму-  
нальных служб. Ваш профессионализм  
и ответственное отношение к делу —  
основа хорошего настроения людей,  
гарантия социальной стабильности и  
общественного спокойствия.

Сегодня перед отраслью стоят се-  
рьезные задачи. Главная из них —  
повышение качества жизни россиян.  
Предстоит большая работа по благоу-  
стройству наших городов и сел, рассе-  
лению аварийного жилья, капитально-  
му ремонту, внедрению новых методов  
управления жилым фондом.

Уверен, что престиж отрасли выраст-  
ет, что нам удастся привлечь в нее мо-  
лодых динамичных людей, сделать жи-  
лищно-коммунальное хозяйство совре-  
менным и технологичным. Вместе с  
вами мы работаем над тем, чтобы до-  
брые перемены наступили как можно  
скорее, чтобы их ощутили все гражда-  
не России.

Многие из вас встречают праздни-  
чный день на рабочем месте. Такова  
специфика профессии — постоянно  
быть на посту, обеспечивать тепло и  
уют в домах, школьных классах, боль-  
ничных палатах, офисах. Ваш труд за-  
служивает самой высокой оценки, спа-  
сибо вам за работу!

Желаю всем уверенности в завтраш-  
нем дне, счастья и здоровья вам и ва-  
шим семьям!

Министр строительства  
и жилищно-коммунального  
хозяйства Российской Федерации  
В. В. Якушев

## Беспокойное ХОЗЯЙСТВО

Новая стратегия развития ЖКХ должна будет  
определить основные направления реформ в отрасли



Капитальный ремонт многоквартирного дома в Уфе (Республика Башкортостан)

Алексей ЩЕГЛОВ

З а последние годы в сфере ЖКХ прои-  
зошли большие перемены. Масштаб-  
ные программы расселения аварий-  
ного жилья и капитального ремонта  
МКД позволили улучшить условия  
жизни миллионов людей. Система лицензи-  
рования управляющих компаний в ЖКХ по-  
могла навести порядок в сфере управления  
жилыми домами. Использование механизма  
концессионных соглашений способствовало  
началу притока в коммунальную сферу част-

ных инвестиций. Однако в ЖКХ все еще  
остается много нерешенных проблем. О том,  
что предстоит сделать в ближайшие годы и  
на каких направлениях надо сконцентриро-  
вать усилия, в интервью «Стройгазете» рас-  
сказал заместитель министра строительства  
и ЖКХ России Максим ЕГОРОВ.

«СГ»: Максим Борисович, в следующем  
году истекает срок действия пятилетней  
«Стратегии развития жилищно-комму-  
нального хозяйства в Российской Федера-  
ции на период до 2020 года». Министр  
Владимир Якушев уже заявил о необходи-

мости обновления этого документа. Ка-  
кие приоритеты будут закреплены в но-  
вой стратегии?

Максим Егоров: Стратегию надо обнов-  
лять, и сейчас в Минстрое создается рабочая  
группа, которая этим займется. Осенью это-  
го года мы внесем в правительство план это-  
го документа. Безусловно, стратегия будет  
содержать основные векторы развития.  
Предполагается, что документ будет разде-  
лен по направлениям: тепло- и водоснабже-  
ние, водоотведение, управление жильем, ка-  
премонт, «аварийка» и т. п. Появятся боль-  
шие блоки, посвященные комфортной го-  
родской среде, повышению квалификации  
работников ЖКХ и обучающим програм-  
мам. Важное место в стратегии будет отведе-  
но вопросам инвестирования в ЖКХ.  
Мы переосмыслим подходы к привлечению  
инвестиций, не будем останавливаться толь-  
ко на концессиях, предложим и другие вари-  
анты, например, метод «альтернативной»  
котельной в теплоснабжении.

«СГ»: В последнее время немало было сде-  
лано для совершенствования системы  
управления МКД, но проблемы в этой сфе-  
ре остаются. Как повысить качество услуг  
по управлению жильем?

М.Е.: Мы считаем, что те задачи, которые ста-  
вились в сфере управления МКД действующей  
стратегией, в целом выполнены. Для нас  
было важно навести порядок в сфере управ-  
ления жильем, понять, кто работает на этом  
рынке, как работает, а также получить рыча-  
ги воздействия на недобросовестные компа-  
нии. Это удалось сделать с помощью введе-  
ния системы лицензирования.

Окончание на с. 4

## Правительство так это не оставит

Для решения проблем дольщиков планируется разработать специальный механизм

Сергей НИКОЛАЕВ

Защита интересов граждан, вложивших  
средства в приобретение жилья, остается  
в поле зрения федерального правитель-  
ства. Как сообщил журналистам вице-пре-  
мьер РФ Виталий Мутко, в ближайшее  
время планируется разработать универ-  
сальный механизм решения проблем об-  
манутых дольщиков. Для этого предпола-  
гается использовать возможности Фонда  
защиты дольщиков и опыт регионов. Про-  
грамма может быть интегрирована в на-

цпроект «Жилье и городская среда» с вы-  
делением на эти цели необходимых фи-  
нансовых ресурсов.

Как отметил зампред правительства, на  
1 января 2019 года в стране насчитывает-  
ся 2028 объектов незавершенного строи-  
тельства. Квартиры в них приобрели поч-  
ти 203 тыс. семей (без учета дольщиков  
СУ-155 и «Урбан Групп», дома которых до-  
страиваются за счет государства). «Далеко  
не все из них являются проблемными, но  
по многим нарушены сроки строитель-  
ства, — отметил вице-премьер. — Более

половины из указанных 2028 домов  
обеспечено страхованием гражданской  
ответственности, но по факту этот меха-  
низм не работает. Поэтому мы будем по-  
ступательно, шаг за шагом, решать нако-  
пившиеся проблемы. Основные механиз-  
мы финансирования и сопровождения за-  
вершения строительства проблемных объ-  
ектов созданы и успешно апробированы  
на базе Фонда дольщиков и уполномо-  
ченного банка».

Окончание на с. 10

ISSN 0491-1660



19010>



91770491166776

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

СТАВКИ  
ВЫРОСЛИ

В январе текущего года ставка по ипотеке для долевого строительства выросла, по данным Банка России, на 0,25 п.п. — с 9,39 до 9,64%. Практически ипотечные ставки вернулись к значениям января 2018 года. Ставка по всем видам ипотечных жилищных кредитов за год выросла на 0,02 п.п. (с 9,85 до 9,87%), по ИЖК, выданным для долевого строительства, рост за год составил 0,03 п.п. (с 9,61 до 9,64%), а ставка по кредитам под залог уже построенного жилья снизилась на 0,01 п.п. (с 9,97 до 9,96%). Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства уменьшилась по сравнению с декабрем (0,27 п.п.) и ноябрем (0,27 п.п.). Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства за год сократилась с 0,36 п.п. до 0,32 п.п.

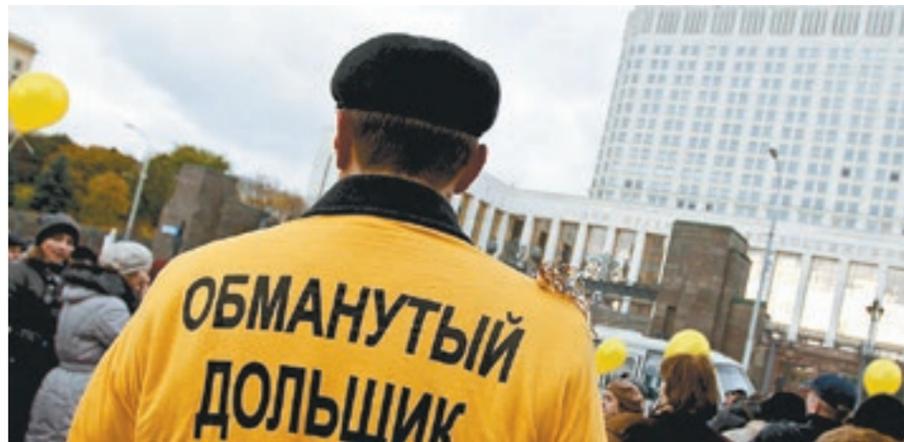
ВПЕРВЫЕ  
НА РУССКОМ

Новая редакция стандарта ISO (ISO) 6707-1:2017 «Здания и сооружения. Словарь. Основные термины» станет первым документом Международной организации по стандартизации, созданным в оригинале на русском языке (наряду с английским).

Документ выйдет с учетом корректировок, предложенных российскими экспертами в ходе совещания в Британском институте стандартов в Лондоне 7-8 марта. Сегодня все стандарты разрабатываются и утверждаются на английском языке и затем переводятся на другие языки. Однако, как показала практика, ряд терминов и определений теряют смысл при переводе с английского. Поскольку данный стандарт в новой версии будет сразу опубликован на русском языке, в дальнейшем станет возможным разрабатывать, внедрять и инициировать стандарты ISO/ISO в строительстве от имени РФ также сразу на русском языке. Внедрение четкого терминологического аппарата в строительстве позволит осуществлять корректную интерпретацию других взаимосвязанных стандартов, например, в сфере информационного моделирования зданий, «умных городов» и других.

СПОСОБ  
ПЕРЕСЧЕТА

Приказом Минстроя России (№141/пр от 01.03. 2019 г.) утверждена методика разработки нормативов на работы по подготовке проектной документации. Она определяет основные правила расчета показателей стоимости проектных работ и коэффициентов, учитывающих различные факторы, которые влияют на трудоемкость проектирования, а также требования к составу обосновывающих материалов. Документ учитывает возможность разработки нормативов стоимости проектных работ в текущем уровне цен, в том числе на основании трудозатрат проектировщиков. Утверждение и применение методики позволит Минстрою России приступить к глобальной работе по пересмотру действующих справочников базовых цен на проектные работы в строительстве, учитывающих базисный уровень цен 1995 и 2001 годов. Пересмотр действующих базовых цен планируется осуществлять путем разработки соответствующих сметных нормативов. Перед утверждением указанная методика была согласована профессиональным сообществом и одобрена научно-экспертным советом по ценообразованию и сметному нормированию при Минстрое России.

Фонд начинает  
действоватьОбъекты Urban Group  
доделает специальный  
некоммерческий застройщик

Сергей НИКОЛАЕВ

Минстрой России одобрил достройку объектов Urban Group некоммерческой компанией — Фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав дольщиков». Профильная комиссия под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ Никиты Стасишина одобрила передачу обязательств по завершению недостроенных домов новому застройщику, созданному Фондом защи-

ты прав граждан — участников долевого строительства. Новый государственный застройщик будет «доводить до ума» строительство 65 жилых домов и 15 объектов социальной инфраструктуры, сооружение которых начала Urban Group. Инициатива создания Фонда «Специальные проекты» была ранее одобрена вице-премьером Виталием Мутко.

Дольщики Urban Group станут первыми, чьи дома достроят в рамках новой схемы. Возможность передачи обязательств по завершению проблемных объектов новому застройщику Фонда защиты прав дольщиков появилась благодаря поправкам в федеральный закон №127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)», которые были приняты в декабре 2018 года. Новый механизм позволит обеспечить гарантийным обслуживанием квартиры сроком на пять лет, а технологическое и инженерное оборудование — на три года после сдачи объектов.

Окончательное решение о передаче обязательств компании-застройщику фонда вынесет Арбитражный суд Московской области. Рассмотрение соответствующего заявления назначено на 19 марта. Одобрение профильной комиссии Минстроя России является одним из ключевых условий для вынесения арбитражным судом положительного решения, поскольку новый застройщик должен доказать наличие компетенции и финансовых возможностей для своевременного завершения строительства.

Никита Стасишин отметил, что вопросы оказания помощи обманутым дольщикам являются приоритетными для Минстроя. По его словам, правительство совершенствует законодательство с целью скорейшего завершения строительства всех долгостроев в России. В ведомстве рассчитывают, что вступившие в силу законодательные инициативы будут применяться и к другим проблемным объектам.

Как сообщил замминистра, Минстрой совместно с ДОМ.РФ еженедельно докладывают Виталию Мутко о ходе строительства. В ближайшее время предложения по срокам завершения строительства каждого дома будут представлены вице-премьеру, после чего будет утвержден план их ввода. Как ожидается, график завершения строительства, содержащий даты ввода домов в эксплуатацию и передачи помещений дольщикам, будет опубликован 15 марта. Согласно «дорожной карте», утвержденной правительством РФ, все многоквартирные дома и объекты инфраструктуры Urban Group должны быть достроены не позднее конца 2022 года.

## Вызов принят

В Каннах прошла юбилейная 30-я Международная выставка MIPIM

Сергей НИКОЛАЕВ

В этом году центральная тема крупнейшего события европейского рынка недвижимости была сформулирована так: «Принимая вызовы будущего». От России «вызовы принимали» более 620 делегатов — девелоперы, инвесторы, консультанты и руководители профильных ведомств. По сравнению с прошлым годом, когда на Лазурный берег прибыло минимальное за все годы число отечественных бизнесменов, количество российских участников немного, но выросло. На официальном уровне нашу страну представили делегации Москвы и Петербурга.

По традиции свой инвестиционный потенциал в Каннах широко представила столица. Основой выставочного стенда правительства города стал уникальный интерактивный мобильный комплекс «Карта Москвы». С его помощью гости выставки могли познакомиться с главными московскими проектами. В частности, на стенде были представлены программы по реновации



Интерактивный мобильный комплекс «Карта Москвы» на стенде столичного правительства на выставке MIPIM

## Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «Москва принимает участие в MIPIM практически с самого основания и всегда презентует инвесторам наши передовые градостроительные программы»



# 26,5 тыс.

человек посетили выставку MIPIM в этом году

жилого фонда, реорганизации промышленных зон и пустующих прибрежных территорий, строительству транспортной инфраструктуры (метро, железных дорог и транспортно-пересадочных узлов), созданию парков и общественных пространств. В хо-

де выставки столичные власти анонсировали ряд новых масштабных проектов, в том числе по реновации объектов здравоохранения и социальной инфраструктуры. Кроме того, были достигнуты договоренности о совместных проектах московских и фран-

цузских компаний по таким направлениям, как переработка строительного мусора, а также проектирование офисных зданий над транспортными развязками.

Несколько проектов, запланированных к реализации в столице, показали на MIPIM столичные девелоперы. Особое внимание посетителей привлек проект компании «Мосинжпроект» по строительству в «Москве-Сити» небоскреба высотой 405 м и стоимостью 30 млрд рублей. «Это будет самая высокая жилая башня в Европе, она заслуживает достойного названия, которое будет выбрано на портале «Активный гражданин», — сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. Еще один интересный проект — строительство транспортно-пересадочного узла в виде перевернутой буквы Ш около Поклонной горы. Еще два ТПУ в столице построят «Ташир групп» и MR Group. Жилой застройке были посвящены презентации ГК ПИК, ГК «Пионер», ГК «Инград», «РГ-Девелопмент», ГК «Монарх» и Capital Group. Последняя представила в Каннах проект реновации территории Бадаевского пивоваренного завода стоимостью 49 млрд рублей.



имеют общих границ с Петербургом и технологически не связаны с ним. Поэтому первыми в реформу включатся Бокситогорский, Волосовский, Волховский, Кингисеппский, Киришский, Лодейнопольский, Лужский, Подпорожский, Приозерский, Сланцевский, Сосновоборский и Тихвинский муниципальные районы. На втором этапе — с 1 ноября — к реформе подключатся районы, граничащие с Северной столицей. С этого момента Ленинградская область будет полностью работать по новой системе обращения с ТКО.

Клету 2019 года будет введена в строй автоматическая система централизованного контроля и учета объема ТКО, которые поступают на все полигоны региона. Основная цель — усилить контроль за объемом поступающего на местные свалки мусора. Система предполагает установку на всех полигонах области средств фото- и видеодиагностики, а также оборудования для измерения веса и объема поставляемых на полигон отходов.

Также в регионе планируют приступить к раздельному сбору мусора. Первым к сортировке мусора осенью 2019 года подключится Приозерский район. Детали новой схемы сбора отходов разрабатываются. Однако уже известно, что окончательную сортировку твердых отходов будут проводить на полигоне Приозерского района около поселка Тракторное, где осенью 2018 года запустили новый мусоросортировочный комплекс мощностью 100 тыс. отходов тонн в год. Там также планируется система биокомпостирования для органических отходов. Полностью перейти на раздельную систему сбора мусора Ленобласть планирует за 6 лет.

Напомним, что официально мусорная реформа начнется в Петербурге и Ленобласти 1 января 2020 года. Ранее предполагалось, что она должна была начаться уже в этом году, но из-за проблем с выбором регионального оператора по обращению с мусором в Петербурге планы пришлось пересмотреть. Одностороннее введение новой схемы в Ленобласти невозможно, так как большую часть мусора здесь составляют отходы Петербурга.

## Возьмутся за уборку

В апреле в Ленинградской области стартует «мусорная» реформа

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Как заявил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, в регионе определились со стратегией реформирования мусорной отрасли. Область перейдет на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в два этапа. Это необходимо для синхронизации «мусорной» реформы в Ленобласти и Санкт-Петербурге, получившем отсрочку для введения новых правил. На первом этапе, который стартует 1 апреля, региональный оператор будет работать на территории тех районов области, которые не

Место отдыха севастопольцев застраивать не будут



## В бухте спокойно

Дмитрий ЕМЕЛЬЯНОВ (Севастополь)

Директор департамента архитектуры и градостроительства Севастополя Александр Моложавенко опроверг слухи о строительстве гостиниц и других капитальных объектов рядом с одними из любимых мест отдыха горожан — бухтой Омега. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе городского правительства. В начале марта состоялось заседание кабинета, на котором было принято постановление, утверждающее проект планировки и межевания территории в районе бухты. Эта информация вызвала беспокойство у горожан, опасавшихся начала застройки в районе бухты. В связи с этим губернатор Севастополя Дмитрий Овсянников поручил директору департамента архитектуры и градостроительства разъяснить ситуацию общественности и представителям СМИ.

«Здесь (в районе бухты) не предполагается в принципе строительство капитальных объектов, наоборот, предполагается закрепление статуса данного пространства как территории общего пользования», — заявил Моложавенко. Согласно постановлению городского правительства эти территории зарезервированы под создание паркового пространства. «У нас таких проектов, предусматривающих резервирование территории под общественные пространства, три, — пояснил глава департамента. — Проект в районе Омеги первым был вынесен на общественное обсуждение и, видимо, поэтому вызвал столь пристальное внимание общественности и различного рода спекуляции на этот счет. Информация о строительстве на этой территории гостиничного комплекса, которая появилась в ряде СМИ, не соответствует действительности».

Парковое пространство Омеги увеличится за счет земельных участков, которые попадают в будущую зеленую зону и будут выкуплены у собственников по поручению губернатора Севастополя. Их около двух десятков. Местные власти планируют заложить средства и на строительство участка дороги с развязкой в этом районе.

## Набережная для Краснодара

Берега Кубани планируется благоустроить

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Мэр Краснодара Евгений Первышов поделился планами городской администрации создать единую набережную реки Кубани на территории краевого центра. По его словам, речь идет о благоустройстве береговой линии протяженностью около 30 км от Юбилейного микрорайона до микрорайона Гидростроителей. Сегодня эти территории заброшены. Реализация проекта займет не менее 10 лет, а обойдется он, по оценкам экспертов, не менее чем в 20 млрд рублей.

Строительство набережной позволит городу решить сразу две задачи. Первая — это берегоукрепление, вторая — создание нового общественного пространства, пешеходной зоны в густонаселенных районах. Благоустройство береговой линии будет осуществляться в несколько этапов. Уже сейчас городские власти готовы приступить к строительству первой и самой большой части набережной длиной около 4 км — от Рождественского парка до Тургеневского моста. Здесь проведены подготовительные работы и получены положительные результаты государственной экспертизы. Стоимость этой части проекта — 2,5 млрд рублей, а срок реализации — три года.

По словам мэра Краснодара, даже если не удастся получить для строительства набережной федеральное финансирование, город найдет средства реализовать этот план самостоятельно. В реализации проекта могут принять участие предприниматели, которые уже разместили или планируют разместить объекты недвижимости на территории прибрежной полосы. Представителей строительного или развлекательного бизнеса можно привлекать по аналогии со строительством дорог на основе государственно-частного партнерства, предлагая взамен земельные участки под строительство жилья, предприятий общественного питания или другой инфраструктуры.

## Все по пунктам

В Волгоградской области возводят модульные ФАПы

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Разработанный в Волгоградской области проект фельдшерско-акушерского пункта (ФАП) для населенного пункта с числом жителей менее 800 человек получил положительное заключение государственной экспертизы. По информации областного комитета строительства проект готовился для села Романовка Ольховского района. Кроме того, в завершающей стадии находится экспертиза другого проекта ФАП — для более крупного населенного пункта (с населением свыше 800 человек). Этот проект предполагается реализовать в селе Левчуновка Николаевского района.

Проектную документацию по ФАПам планируется направить в Минстрой России для оценки экономической эффективности и включения в реестр проектов повторного использования.

Всего в ходе модернизации системы здравоохранения, начавшейся в 2014 году, в Волгоградской области было отремонтировано свыше 400 медицинских учреждений. В отдаленных селах и хуторах региона начнут работу 50 фельдшерско-акушерских пунктов модульного типа, на 6 больше, чем планировалось раньше. Опыт возведения объектов по современной технологии позволяет оптимизировать затраты и сокращать сроки строительства.



НИИЖБ  
НИЦ строительство  
научно-исследовательский центр



### ЦЕНТР ЗАВОДСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ

НИИЖБ им. А.А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство» предлагает предприятиям строительной индустрии консультативную помощь при модернизации заводов ЖБИ, ЖБК, домостроительных комбинатов:

- Технический аудит
- Маркетинговый и конкурентный анализ
- Выбор технологий и оборудования
- Анализ и адаптация домостроительных систем
- Разработка проекта модернизации
- Экономический анализ и бизнес-планирование
- Сопровождение процесса модернизации
- Технологическая поддержка
- Контроль и улучшение качества продукции
- Обучение персонала заказчика

Специалисты НИИЖБ им. А.А. Гвоздева имеют опыт технического и технологического сопровождения модернизации старых и строительства новых заводов железобетонных изделий и конструкций, выезжают на заводы заказчика, организуют посещение современных заводов, проводят дистанционные консультации, сопровождают процесс модернизации от инициирования проекта до вывода завода на проектную мощность.

НИИЖБ  
ИМ. А.А. ГВОЗДЕВА

За дополнительной информацией по вопросам сотрудничества Вы можете обращаться в Отдел маркетинга НИИЖБ тел. +7 (495) 602-00-70 доб. 2300, эл. почта: niizhb-marketing@cstroy.ru, сайт: www.niizhb-fgup.ru

ЖКХ

# Беспокойное ХОЗЯЙСТВО



АГН «МОСКВА»

Контроль качества воды на Рублевской станции водоподготовки



## Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ МАКСИМ ЕГОРОВ: «Вопросам инвестирования в новой стратегии развития ЖКХ будет посвящен отдельный блок. В целях развития концессионных отношений мы будем убирать ограничительные сроки для инвесторов и различные препятствия по переходу из аренды в концессию. Но концессии — не панацея, поэтому мы уходим от посылки, что это единственный магистральный путь инвестирования. И намерены разработать различные варианты привлечения средств в нашу отрасль»

с.1

Наработанный опыт позволил донастроить систему лицензионного контроля в 2018 году. Мы четко разделили нарушения на грубые и негрубые. Была усилена ответственность участников рынка за недобросовестную работу. Важным достижением является, на наш взгляд, исключение управляющих компаний (УК) из цепочки платежей за коммунальные услуги. Введение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО) лишило недобросовестные УК возможности зарабатывать на чужих деньгах.

Достаточно жесткие правила заставляют УК «бороться» за дома, ведь их бизнес теперь зависит, по сути, от лояльности клиентов — собственников помещений в МКД. Управляющие компании становятся более клиентоориентированными, начинают внедрять новые услуги. Хотя, конечно, это происходит пока не во всех домах. По-прежнему есть дома привлекательные для управления и не очень привлекательные. Конкуренция на рынке управления МКД пока только развивается.

«СГ»: Каких изменений можно ждать в этой сфере?

М.Е.: Задача Минстроя России в данном процессе состоит в том, чтобы поддержать как добросовестные УК, так и инициативу собственников. Поэтому нами разработаны стандарты управления МКД, регламентирующие работу аварийно-диспетчерских служб, внешний вид сотрудников УК, порядок взаимодействия с клиентами. А для активных собственников жилья мы хотим упростить процедуру голосования на общем собрании. Во-первых, ввести общее собрание в виде конференций, а во-вторых, запустить процедуру электронного голосования. Действующий сегодня механизм электронного голосования через ГИС ЖКХ оказался весьма сложным и поэтому популярностью не пользуется.

Говоря о перспективах развития сектора, могу сказать, что мы должны быть готовы к тому, что в регионы на рынок управления МКД будут заходить крупные игроки. Мы уже видим эту тенденцию. И хотя представители ряда субъектов говорят, что это плохо, я считаю, что приход больших профессиональных УК в регионы носит позитивный характер.

«СГ»: Не приведет ли это к монополизации региональных рынков?

М.Е.: Монополизм есть и сейчас, и создают его сами регионы. И от этого сильно страдает качество управления МКД. Предпочту сейчас не называть конкретные субъекты федерации, но мы будем следить за этим. Сейчас вместе с правительством и депутатами Госдумы обсуждаем возможные изменения в ЖК РФ, которые позволят избежать такого монополизма.

«СГ»: В последние годы в России заработала система капремонта МКД. Как вы оцениваете ее результаты, и что следует улучшить?

М.Е.: Запущенная в 2014 году система капремонта общего имущества в МКД является одним из самых масштабных проектов модернизации жилфонда, который когда-либо реализовывался в России. За пять лет работы отремонтировано более 138 тыс. МКД, это 18,8% МКД, включенных в региональные программы капремонта. Стоимость выполненных работ составила порядка 537,8 млрд рублей. Имеющиеся в отдельных регионах трудности связаны, в основном, на наш взгляд, с неправильным определением региональными властями предельной стоимости работ.

«СГ»: Еще одной проблемой считают низкая доля энергоэффективных ремонтов. Что планируется предпринять в этом направлении?

М.Е.: Постановлением правительства РФ №114 от 11 февраля 2019 года продлена господдержка энергоэффективного капремонта, упрощены условия подачи заявок и получения средств. В Фонде ЖКХ на господдержку капремонта МКД имеются средства — 850 млн рублей. Двухступенчатая система отбора подрядных организаций, установленная постановлением правительства РФ №615, в целом по стране работает и доказала свою эффективность. В реестр квалифицированных подрядчиков включено более 5 тыс. организаций. Напомню, что в конце прошлого года

Фонд ЖКХ был наделен дополнительными полномочиями по мониторингу программ капремонта. Фонд и раньше этим занимался, но теперь это прописано в законе. Поэтому коллеги из фонда на данном этапе должны выстроить такую систему мониторинга.

Однако хочу заметить, что немного странно, когда отдельно говорят об энергоэффективном ремонте. Ведь у нас есть ФЗ-261 об энергосбережении и энергоэффективности, в котором прописано все, что должно делаться и происходить в этом направлении: должны строиться энергоэффективные дома, производиться замена устаревшего оборудования на энергоэффективное, присваиваться класс энергоэффективности домам и т. д. Поэтому, я считаю, у нас весь капремонт должен быть основан на принципах энергоэффективности.

«СГ»: Но, к сожалению, пока такого нет. Даже не всем новым МКД присваивается класс энергоэффективности...

М.Е.: Пока, к сожалению, не всем. Но к этому надо стремиться, и в этой части надо будет пересматривать и, возможно, перестраивать программу капремонта.

«СГ»: Какие новации ожидаются в этой сфере?

М.Е.: Мы сейчас в министерстве совместно с Фондом ЖКХ и АРОКР проработали новую методику определения финансовой устойчивости региональных программ капремонта. Сейчас мы применяем модель, которая лучше отражает жизнеспособность программ капремонта и показывает болевые точки, на которые следует обратить внимание регионам. И мы будем давать рекомендации регионам, что им делать, чтобы повысить финансовую устойчивость своих программ.

«СГ»: Эти рекомендации будут включать в себя повышение взносов, которые в некоторых регионах все еще очень низкие?

М.Е.: У нас федеративное государство, и размер взносов утверждают регионы. А мы можем только рекомендовать в тех или иных случаях повысить собираемость платежей или, возможно, изменить некоторые реализуемые мероприятия. Например, в капремонт входят шесть основных конструктивных элементов, но некоторые субъекты догружают программы другими мероприятиями, и тогда программа «проседает». В любом случае, мы будем предлагать целый набор мероприятий, которые помогут реализации капремонта в регионе.

«СГ»: Сейчас в России запускается новая масштабная программа расселения аварийного жилья. В чем ее отличие от прежде действовавшей?

М.Е.: Если говорить о ключевых моментах, то мы разделим ветхое и аварийное жилье. Аварийным считается жилье, которое, говоря простыми словами, угрожает жизни человека и его надо срочно расселять. А ветхое — это жилье, у которого основные несущие конструкции имеют ограниченную возможность использования. Ветхое жилье не надо признавать аварийным, если его можно отремонтировать и продлить срок жизни по программе капремонта. При этом хочу заверить: если дом уже признан аварийным, то обратно его статус никто пересматривать не будет.

Далее, мы усилим контроль за использованием земель для нужд расселения. Мы считаем, что, если дома расселяются за счет федерального бюджета, то земля под этими домами должна использоваться только на цели строительства жилья по госпрограммам либо на создание общественных территорий. Мы на этом настаиваем. Были случаи, когда за федеральные деньги расселялись аварийные дома в центре города, а потом на этих местах появлялись торговые центры. И в таких случаях мы говорим коллегам из регионов: «Верните федеральные средства в региональный фонд и направьте их на цели расселения».

«СГ»: Много говорится о новых механизмах расселения. В чем они заключаются?

М.Е.: При реализации программы расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, будут сохранены все те механизмы, которые использовались на предыдущем этапе. Но мы предложим и дополнительные механизмы. Так, например, проработаны инструменты поддержки инвесторов, реализующих проекты развития территорий. Эти инструменты предусматривают расширение перечня возможных объектов, которые могут находиться на территориях развития, включение аварийных домов в проекты комплексного развития территорий, господдержку инвестора в размере до 25% затрат на расселение жителей аварийных домов.



Сотрудник фонда капитального ремонта Санкт-Петербурга во время проверки индивидуального теплового пункта с автоматизированной системой погодного регулирования в одном из жилых домов

# 95,21%

составила  
собираемость  
взносов на  
капитальный ремонт  
по итогам 2018 года

## Справочно

■ 26 февраля 2019 г. заместителем председателя правительства РФ Виталием Мутко утвержден план мероприятий по предотвращению происшествий, связанных с нарушением правил использования газа в быту. Этот план сейчас дорабатывается. Минстрою России совместно с другими органами исполнительной власти поручено:

- 1) представить предложения по повышению требований одорирования газа коммунально-бытовых нужд;
- 2) рассмотреть вопрос о передаче полномочий по обслуживанию ВДГО в исключительное ведение газораспределительных организаций;
- 3) внести изменения в правила пользования газом в части обеспечения при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением правительства РФ от 14 мая 2013 г. №410;
- 4) разработать упрощенный порядок доступа в жилое помещение с целью проверки ВКГО.

Кроме того, подготовлены изменения в ЖК РФ, предусматривающие изменение подхода к определению выкупной стоимости при изъятии жилых помещений в аварийном доме. Будут приняты меры против намеренного ухудшения жилищных условий: гражданам, покупающим квартиры в аварийном жилье, гарантируется только выкупная стоимость.

Далее, субъекты РФ смогут оказывать дополнительную поддержку гражданам при переселении из аварийного жилья. Такая поддержка может предоставляться в форме субсидии собственникам жилых помещений на приобретение жилья и (или) возмещение процентов по ипотеке. Что касается ипотеки, то уточню, что такие механизмы уже успешно работают в некоторых регионах (например, в Татарстане), и мы просто их хотим «поднять» на федеральный уровень.

Для решения проблемы может также использоваться специализированный жилфонд для переселения граждан из аварийного жилфонда (бессрочный, без прав приватизации, площадь равнозначная, но не выше нормы предоставления).

Изменения в федеральный закон №186-ФЗ позволят расходовать федеральные средства на субсидирование граждан и поддержку застройщиков, реализующих проекты освоения территорий. Принятие указанных законодательных изменений планируется в первом полугодии 2019 года.

В целом, мы действующие механизмы превращаем в набор комплексных мер, которые могут использовать субъекты. И чем больше жилья будут регионы расселять, тем больше средств мы им будем выделять. И если, например, регион досрочно выполнит программу расселения аварийного жилья, признанного таким до 2017 года, то мы разрешим региону дальше за федеральные деньги расселять жилье, которое признано аварийным после 1 января 2017 года. То есть для субъектов появляются дополнительные бонусы, которые им помогут быстрее расселять «аварийку».

**«СГ»:** Есть субъекты, где с расселением «аварийки» традиционно возникают сложности, например, Забайкальский край. Как быть с ними?

**М.Е.:** В Забайкальский край сейчас пришел врио губернатора, там будут выборы, и, надеюсь, новый руководитель и его команда после выборов исправят ситуацию. А в Тыве, где есть два проблемных дома, думаю, в скором будущем вопрос будет решен. И в дальнейшем режим ручного контроля за ситуацией не понадобится.

**«СГ»:** За последнее время в России произошло несколько резонансных аварий, связанных с взрывами бытового газа в жилых домах. Что планируется сделать для повышения газовой безопасности?

**М.Е.:** В первую очередь, необходимо, на наш взгляд, прекратить практику, при которой управляющая организация отвечает за внутридомовое газовое оборудование (ВДГО), а каждый собственник — за внутриквартирное. Договор на обслуживание газовой системы дома, включая и ВДГО, и ВКГО, должен быть единым. Соответствующие изменения сейчас вносятся в ЖК РФ и в подзаконные акты. Функция проверки газовых систем дома будет возвращена газораспределительным организациям с учетом их затрат в тарифе. Далее, важно четко понимать, какие именно работы должна оказывать специализированная организация в части содержания газового оборудования. Для этого мы предлагаем оптимизировать перечень таких работ. Так, мы отказываемся от технического диагностирования газового оборудования, однако включаем работы по замене газовых плит в случае окончания срока их службы, по замене гибкой проводки, если она вышла из строя. Что до газоанализаторов, то на их установку требуется примерно 300 млрд и еще около половины от этой суммы — на их содержание. Средства огромные, и, конечно, источник финансирования сегодня непонятен. Кроме того, нет полной уверенности, что такой газоанализатор действительно может зафиксировать утечку газа, ведь его всегда можно отключить или вывести из строя, как это происходит с вентиляцией в квартирах. К сожалению, культура потребления газа низка, и во многих случаях причиной взрывов является пресловутый человеческий фактор. В этом смысле одоризация, на наш взгляд, — более действенная мера. Сейчас правительством РФ прорабатывается вопрос установления четких требований к количеству одорантов, которые должны содержаться в газе.

В настоящее время Минстроем России разработан проект постановления правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования». Для проведения публичного обсуждения его текст размещен по адресу <https://regulation.gov.ru/projects#nra=88756>. С 6 июля 2019 года вводится в действие «СП 402.1325800.2018 Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования систем газопотребления», утвержденный приказом Минстроя России от 5 декабря 2018 г. №789/пр, которым предусмотрено оснащение МКД системами контроля загазованности. Надеюсь, комплекс этих мер и решений поможет предотвратить серьезные инциденты при использовании бытового газа.

## РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

# RosBuild

## 2–5 апреля 2019



Международная  
специализированная выставка  
строительных, отделочных  
материалов и технологий



### Строим будущее России вместе!

[www.rosbuild-expo.ru](http://www.rosbuild-expo.ru)



Россия, Москва, ЦДК «Вексцентр»  
Организатор: ЭКСПОЦЕНТР  
При поддержке: Минстрой России, Минпромторг России, Роспотребнадзор России, Росгоснадзор России, Роспотребнадзор России, Росгоснадзор России  
Партнер проекта: Национальный институт строительной экспертизы

## XV ЮБИЛЕЙНЫЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА «ГОСЗАКАЗ»



### УСКОРЯЕМ ЦИФРОВИЗАЦИЮ ЗАКУПОК – ВЫПОЛНЯЕМ УКАЗЫ ПРЕЗИДЕНТА!

[www.forum-goszakaz.ru](http://www.forum-goszakaz.ru)

Назови промокод «ГОСЗАКАЗ»  
и получи скидку

Подробнее по телефону:

8 (800) 250-99-84

ЖКХ

# Отрасль жизнеобеспечения

## 17 марта работники жилищно-коммунального хозяйства отмечают профессиональный праздник



Создание региональных систем капитального ремонта МКД — самый масштабный проект модернизации жилищного фонда в РФ

### Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ — ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ СЕРГЕЙ СТЕПАШИН: «На расселение аварийного жилья планируется направить более 500 млрд рублей, из которых 432 млрд — средства федерального бюджета. Национальным проектом предусмотрено, что устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда будет обеспечено уже с 2023 года. Это потребует синхронизированной работы всех участников программы — Минстроя России, Фонда ЖКХ, субъектов Российской Федерации и муниципалитетов»

Алексей ЩЕГЛОВ

**Ж**КХ — одна из крупнейших отраслей российской экономики, на нее приходится более 5,4% ВВП, оборот превышает 4,7 трлн рублей, потребителями коммунальных услуг является все 146-миллионное население страны. За последние годы Министерство строительства и ЖКХ РФ совместно с его институтом развития — госкорпорацией — Фондом содействия реформированию ЖКХ проделали большую работу по преобразованию коммунального хозяйства: в отрасль приходят частные инвесторы, внедряются современные технологии, повышается престижность профессии. Однако и проблем остается еще немало.

### Прощай, «аварийка»!

Одним из примеров успешной работы Фонда ЖКХ является первая большая

программа расселения аварийного жилья, завершившаяся в 2017 году. Госкорпорация являлась оператором этой программы и оказывала регионам финансовую поддержку за счет средств федерального бюджета. Масштабное расселение аварийного жилья в регионах России началось 10 лет назад. К 2018 году в субъектах РФ из аварийных домов площадью 15,9 млн кв. м удалось переселить 1,04 млн человек. Наибольший объем аварийного жилья был расселен в Кемеровской области, Иркутской области и Республике Саха (Якутия). Позитивные результаты этой работы налицо. По словам гендиректора Фонда ЖКХ Константина Цицина, реализация программы не только позволила улучшить условий жизни сотен тысяч россиян, но и смягчила последствия снижения темпов экономического роста в ряде регионов страны, обеспечила развитие городских территорий, созда-

ла условия для строительства большого числа домов с повышенным классом энергетической эффективности.

Хотя благодаря усилиям государства удается сдерживать рост объемов «аварийки», эта проблема по-прежнему остается актуальной более чем для 800 тыс. наших сограждан. Ежегодно при-

знаются аварийными дома площадью около 2 млн кв. м, основную часть из них составляют малоэтажные дома послевоенного периода постройки. Поэтому программа расселения аварийного жилого фонда будет продолжена. В 2019-2025 годах в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», являющегося частью национального проекта «Жилье и городская среда», из аварийного жилья площадью почти 12 млн кв. м предстоит переселить более 660 тыс. граждан. В частности, 530,9 тыс. человек из аварийного жилья площадью 9,54 млн кв. м планируется переселить до 2024 года и 133,3 тыс. человек из 2,4 млн кв. м аварийного жилья — в 2025-м.

При этом, как отмечают в Минстрое России, соотношение расселяемого жилья к признаваемому непригодным для проживания в 2023 году должно достигнуть 130%.

В настоящий момент представители региональных профильных ведомств актуализируют базу аварийных домов в автоматизированной информационной системе ([www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)). Цель этой работы — установление целевых показателей расселения непригодного для проживания жилищного фонда на 2019-2021 годы. В соответствии с политикой информационной открытости данная информация находится в свободном доступе.

По поручению Президента РФ №Пр-1927 от 23 октября 2018 года Правитель-

### Справочно

■ На сегодняшний день жилищно-коммунальное хозяйство — одна из базовых отраслей российской экономики, обеспечивающая население жизненно важными услугами, а промышленность — необходимой инженерной инфраструктурой. Потребителями жилищно-коммунальных услуг являются 146,8 млн человек (без учета промышленного сектора). В сфере ЖКХ работают 38 тыс. организаций, более 2 млн человек. Протяженность сетей водоснабжения составляет 577 тыс. км, что в полтора раза превышает расстояние от Земли до Луны; протяженность сетей водоотведения составляет 194 тыс. км — почти пять экваторов, а протяженность сетей теплоснабжения равна 173 тыс. км, что в 2 раза больше протяженности железных дорог в России. По данным Росстата, объем жилищного фонда в РФ составляет 3,7 млрд кв. м, количество многоквартирных домов — 2,4 млн.

## Показали класс

### Во Владимирской области прошел профессиональный конкурс работников ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

27 февраля во Владимире на базе местного технологического колледжа прошел областной конкурс профессионального мастерства «Лучший по профессии среди работников организаций ЖКХ», пятнадцатый по счету. В семи номинациях — газосварщик, электросварщик, дворник, слесарь-сантехник, слесарь аварийно-восстановительных работ, оператор котельной и электромонтер — с азартом соревновались более 100 участников из 67 предприятий области.

По традиции, организаторами конкурса выступили региональные департаменты ЖКХ и образования. И нарав-



Участников конкурса ждали не только практические задания, но и вопросы по теории

не со старшими товарищами соревновались и студенты профильных образовательных учреждений. «Интерес к работе в сфере ЖКХ со стороны молодежи постоянно растет, — отметила замести-

тель директора областного департамента образования Светлана Болтунова. — В начале этого учебного года в ряде колледжей на профессии этого направления даже был конкурс, а наши студен-

ты на соревнованиях по профмастерству из года в год демонстрируют хорошие результаты».

Победителями конкурса стали Иван Александров (ООО «Теплоком», Владимир) (номинация «Электромонтер»), Денис Степанцев (Судогодская РЭС филиала «Владимирэнерго» ПАО МРСК «Центра и Приволжья») («Электросварщик»), Александр Каршов (ООО «Строитель С», Селивановский район) («Газосварщик»), Елена Шурупова (МУП «Александровэлектросеть», Александров) («Дворник»), Вадим Краснов (ООО ДУК «Территория», Муром) («Слесарь-сантехник»), Татьяна Казанская (ОП АО «ВКС» «Теплосервис», Владимир) («Оператор котельной»), Дмитрий Орлов (ООО «Владтеплоресурс», Меленковский район) («Слесарь АВР»). Победители и призеры конкурса были награждены дипломами и денежными премиями: 15 тыс. рублей за 1-е место, 10 тыс. рублей — за 2-е, 5 тыс. рублей — за 3-е. А студенты, показавшие лучшие результаты, были отмечены памятными подарками и благодарностями.

## Справочно

Точкой отсчета в истории ЖКХ принято считать принятие при царе Алексее Михайловиче свода законов, включающего «Наказ о градском благочинии» (апрель 1649 г.). В наказе впервые на законодательном уровне предписывалось иметь при дворах «люди ... с водою, и с помелы, и с веники». После подписания этого документа в России появились служивые, которых народ называл дворниками. В их задачи входило обеспечение пожарной безопасности и порядка на городских улицах. Пятьдесят лет спустя, 9 апреля 1699 г., был издан указ Петра I «О наблюдении чистоты в Москве и о наказании за выбрасывание сору и всякого помету на улицы и переулки». Указ запрещал жителям столицы выбрасывать на улицы мусор, обязывал следить за чистотой дворов и мостовых, а все отходы вывозить за пределы города и засыпать землей.

ству РФ до 20 июля 2019 года необходимо обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих установление четких критериев признания жилых домов аварийными, введение понятия ветхого жилья, расширение механизмов переселения граждан из аварийного жилья и т. д.

Особо следует отметить, что специалисты Фонда ЖКХ оперативно реагирует на запросы общественных организаций и материалы в средствах массовой информации о выполнении программ по расселению аварийного жилищного фонда. В свою очередь, представители общественных организаций и СМИ регулярно принимают участие в выездных мероприятиях госкорпорации по контролю за качеством выполнения программы в субъектах РФ.

## Помочь модернизации

За последние годы в сфере ЖКХ был реализован еще один важный проект — созданы региональные системы капитального ремонта. Это самый масштабный проект модернизации жилищного фонда, который когда-либо проводился в России. Его цель — обеспечение безопасности проживания населения и снижение уровня износа жилфонда. За пять лет проведен ремонт более 138 тыс. домов, введено в эксплуатацию 40 тыс. новых лифтов. С этого года возобновляется предоставление Фондом ЖКХ финансовой поддержки мероприятий по проведению энергоэффективного капремонта и проведения капремонта за

счет привлечения кредитных средств. Соответствующее постановление Правительства РФ было подписано в феврале текущего года. А в декабре на Фонд ЖКХ были возложены полномочия по мониторингу деятельности региональных операторов капремонта.

Еще одна важная составляющая реформы ЖКХ — господдержка проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры. В рамках пилотного проекта, запущенного в 2016 году, средства Фонда ЖКХ направляются на подготовку и реализацию проектов модернизации в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод и обращения с твердыми коммунальными отходами, а также на софинансирование процентной ставки по кредитам и (или) облигационным займам, привлеченным ресурсоснабжающими организациями на реализацию таких проектов.

Проекты с участием средств Фонда реализуются на территории 22 регионов (23 проекта — в сфере теплоснабжения, 16 проектов — в сфере водоснабжения и водоотведения, 4 проекта — в сфере обращения с ТКО). Общая стоимость проектов модернизации состав-



Содействие подготовке кадров для отрасли является одним из важных направлений работы Фонда ЖКХ

ляет 10,41 млрд рублей, из которых средства Фонда ЖКХ — 5,23 млрд рублей, средства бюджетов субъектов РФ и (или) муниципалитетов — 1,08 млрд рублей, средства участников проектов — 4,10 млрд рублей. Реализация этих проектов позволит улучшить качество предоставляемых гражданам коммунальных услуг почти в 500 населенных пунктах, в которых проживают около

3,4 млн человек.

Для повышения эффективности данного механизма проводилась работа по совершенствованию нормативно-правовой базы. Итогом ее стало вышедшее в феврале этого года постановление Правительства РФ №108, которое должно способствовать более активному привлечению инвесторов в отрасль ЖКХ. Общий лимит средств Фонда ЖКХ, направляемых на предоставление финансовой поддержки на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, составляет 13,26 млрд рублей.

## В ладу с природой

Значительные вложения в коммунальную инфраструктуру планируются и в рамках нацпроекта «Экология». В частности, значительные средства будут потрачены на повышение качества водоподготовки в российских городах по федеральному проекту «Чистая вода».

Фонд ЖКХ будет обеспечивать выполнение ряда мероприятий проекта «Чистая вода», а также федерального проекта «Оздоровление Волги» путем разработки методических материалов и создания системы мониторинга за ходом реализации мероприятий. Они помогут субъектам РФ провести оценку состояния объектов питьевого водоснабжения и систем очистки сточных вод, сбрасываемых в реку Волгу, подготовить и реализовать региональные программы повышения качества водоснабжения и строительства (модернизации) очистных сооружений предприятий водопроводно-канализационного хозяйства. Кроме того, Фонд ЖКХ будет формировать сводную отчетность по результатам проведенной оценки состояния объектов питьевого водоснабжения и водоотведения в регионах и о ходе реализации региональных программ. Для проведения мониторинговых мероприятий в настоящее время разрабатывается информационная система, обеспечивающая автоматизацию процессов сбора и анализа данных о фактическом состоянии систем водоснабжения и водоотведения в регионах и о ходе реализации указанных выше региональных программ.

В рамках своей работы Фондом ЖКХ ведется активная работа с экспертным сообществом, профессиональными, отраслевыми и общественными организациями, в том числе: Российской ассоциацией водоснабжения и водоотведения, федеральным проектом «Школа грамотного потребителя», ОНФ, НП «ЖКХ Контроль» и др.

## Орден «Феникса»

Члены майкопского ТСЖ показали пример хорошего содержания своего дома



Детская площадка, обустроенная ТСЖ «Феникс»

Алексей ЩЕГЛОВ

9 февраля 2019 года во время рабочего визита в Адыгею гендиректор Фонда ЖКХ Константин Цицин и глава республики Мурат Кумпилов вручили почетный «Знак качества ЖКХ» Александру Плющу — председателю майкопского ТСЖ «Феникс». Получить этот почетный знак не просто, но жильцы дома №20 по Шоссейной улице его действительно заслужили. Этот 9-этажный дом был построен в 1990 году, и сегодня в нем живут 195 человек. В 2010 году в соответствии с федеральным законом №185-ФЗ в здании был проведен ремонт кровли, внутридомовых инженерных систем с установкой приборов учета потребления коммунальных ресурсов, подвальных помещений, фасада, произведена замена лифто-

89

## МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ

в 55 субъектах Российской Федерации имеют статус «Дом образцового содержания» (по состоянию на 25 февраля 2019 года)

## Образец для подражания

## Екатеринбургское МУП «Водоканал» получило знак отличия

Алексей ЩЕГЛОВ

В конце минувшего года гендиректор муниципального унитарного предприятия (МУП) «Водоканал» (Екатеринбург) Евгений Буженинов был отмечен «знаком качества ЖКХ». Руководитель предприятия получил награду из рук гендиректора Фонда ЖКХ Константина Цицина и министра энергетики и ЖКХ Свердловской области Николая Смирнова. Ему были также вручены табличка — знак отличия «Образцовое предприятие ЖКХ» и памятный диплом.

Напомним, что учрежденным Фондом ЖКХ знаком отличия на-

граждаются руководители предприятий, которые добились выдающихся успехов в управлении, модернизации, строительстве объектов коммунальной инфраструктуры, внедрении энергосберегающих и энергоэффективных технологий. Оценку выданного на награждение предприятия дают специалисты. Заметим, что к началу февраля текущего года звания образцового предприятия ЖКХ были удостоены только семь предприятий в шести субъектах Российской Федерации.

МУП «Водоканал» является гарантирующим поставщиком услуг водоснабжения и водоотведения в городе Екатеринбурге. Оно полностью соответствует высоким критериям. Это одно из крупнейших в РФ предприятий городского хозяйства, в котором внедрены современные энергоэффективные технологии

водоподготовки. Здесь осуществляется надежный контроль за качеством питьевой воды. Ежегодно МУП «Водоканал» подает жителям города свыше 160 млн кубометров чистой питьевой воды отличного качества.

Предприятие успешно развивается. С 2007 года МУП реализует масштабную инвестиционную программу, в рамках которой был выполнен ряд мероприятий на общую сумму свыше 12 млрд рублей. В частности, в 2014 году на западной фильтровальной станции был построен цех ультрафильтрации промывных вод, в 2018 году возведена северная аэрационная станция и осуществлена модернизация головных сооружений водопровода, в том числе строительство цеха ультрафиолетового обеззараживания и приготовления диоксида хлора.

вого оборудования. Все конструктивные элементы и инженерные коммуникации дома находятся в надлежащем состоянии. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете товарищества собственников жилья. В 2018 году в рамках реализации программы «Формирование комфортной городской среды» усилиями жителей были выполнены работы по благоустройству дворовой территории, обустроены спортивная и детская площадки. Жильцы дома принимают активное участие в благоустройстве и содержании общего имущества и придомовой территории, следят за сохранностью инженерных коммуникаций дома, подъездов, малых архитектурных форм.

Глава Республики Адыгеи Мурат Кумпилов поздравил жильцов и отметил, что такие позитивные примеры, когда люди стремятся сделать свой дом лучше, привести в порядок дворы, очень важны. Со своей стороны Константин Цицин заявил, что жители дома наглядно показали, чего можно добиться, если объединить усилия. Он пожелал их дружному коллективу и в дальнейшем содержать здание и придомовую территорию в порядке.

## ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ



# Риски двух столиц

## Как переход на проектное финансирование и эскроу-счета повлияет на девелопмент в Москве и Петербурге

Сергей ВЕРШИНИН

С 1 июля 2019 года в России меняется система финансирования жилищного строительства: большая часть девелоперов перейдет на эскроу-счета и проектное финансирование. В связи с этим эксперты московского и петербургского офисов международной консалтинговой компании Knight Frank проанализировали финансовые модели большого числа реальных проектов, чтобы выяснить, как переход на новую систему финансирования повлияет на девелоперский бизнес.

### Удар по доходности

Московские аналитики прогнозируют, что перевод рынка на новые рельсы станет причиной существенных изменений. «Введение эскроу-счетов на старте приведет к падению доходности проектов в сегменте массового жилья и опосредованно — к снижению запрашиваемой стоимости земельных участков под жилые проекты, — считает Ольга Широкова, директор департамента консалтинга и аналитики. — При этом необходимо отметить, что падение доходности проекта частично будет компенсировано за счет применения банками диверсифицированной процентной ставки на инвестиционной стадии». Предполагается, что банки будут дифференцировать ставку по кредитам в зависимости от объемов проданной недвижимости (и соответственно наполняемости эскроу-счетов). Если продажи будут идти хорошо, ставка может быть снижена на треть и более. «Сбербанк декларирует снижение ставки до 5% в случае, если кредит полностью обеспечен денежными средствами на спецсчете, обсуждалось также, что при превышении средств на счетах эскроу над объемом финансирования ставка процента может стре-

миться к 0,01%, — отмечает Широкова. — Еще одним положительным фактором является увеличение доли возможного финансирования проекта банком — в среднем до 80-85% против 60% ранее».

Похожие прогнозы дают эксперты Knight Frank St Petersburg, которые отмечают, что в зависимости от масштаба проекта и его класса прогнозируемая доходность может снизиться в 1,5-2,5 раза. Наиболее негативный эффект прогнозируется в недвижимости класса С, где разница между себестоимостью и ценой продажи изначально была невелика, но благодаря ранним продажам строительство финансировалось в значительной степени за счет покупателей, а не за счет заемного или собственного финансирования. В этом сегменте падение доходности может составить в среднем 2,5 раза. В классе В снижение будет чуть меньше — в 2 раза. Менее всего пострадает высококлассное жилье, поскольку оно имеет наибольший доход на квадратный метр и в последние годы продавалось обычно уже ближе к вводу в эксплуатацию. В этом сегменте все будет зависеть от характеристик конкретного проекта, но и здесь доходность может упасть в 1,5 раза.

### Земля подешевеет

В этих условиях перед девелоперами встает вопрос оптимизации затрат для сохранения доходности или хотя бы снижения потерь. И первое, на что они обратят внимание, это цена входа в проект, то есть цена земельного участка. По подсчетам консультантов, для того чтобы сохранить сопоставимую доходность при прочих равных условиях, покупать земельные участки надо будет в 2-3 раза дешевле. Вследствие этого возникнет серьезное понижающее давление на рынок земли. Поскольку существенные изменения це-

### Справочно

■ Консалтинговая компания Knight Frank основана в Лондоне в 1896 году и является крупнейшей независимой международной консалтинговой компанией, предоставляющей клиентам услуги на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из 418 офисов в 60 странах мира и насчитывает более 15 тыс. специалистов по всему миру. В России первый офис Knight Frank открылся в 1996 году. На сегодняшний день компания представлена тремя офисами в Москве и Санкт-Петербурге, в штате компании работает более 260 специалистов.



ны земли на рынке не могут произойти быстро, то в ближайшей перспективе преимущества получат застройщики с уже сформированным земельным банком — наличие запаса участков позволит им переждать сложный период на рынке. «Мы уже замечаем снижение объема сделок с землей под жилое строительство, — рассказывает Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg. — В 2018 году этот показатель сократился почти на треть по сравнению с 2017 годом и составил более 530 млн долларов. Девелоперы менее активно ищут участки для строительства, на рынке уже нет прежнего ажиотажа, когда компании старались побыстрее купить землю и протолкнуть проект по старым правилам».

лоперы менее активно ищут участки для строительства, на рынке уже нет прежнего ажиотажа, когда компании старались побыстрее купить землю и протолкнуть проект по старым правилам».

### С цен какой спрос?

Как полагают эксперты, введение эскроу-счетов может привести к росту цен на жилье. Процесс повышения цен начался в Петербурге уже в прошлом году — в среднем по рынку стоимость жилья выросла на 5,5%, при этом в сегменте жилья массового спроса рост достиг 10%, а в пригородах — 13%. Для сохранения «экономики» проектов нужно, чтобы цены на жилье класса В выросли на 15%, класса С — на 20-25%. Однако в текущих условиях, без заметного снижения ставок по ипотеке, это сразу замедлит темп продаж, что негативно отразится на финансовой эффективности отдельных проектов. Это в особенности касается сегмента жилья класса С, который очень чувствителен к изменениям на рынке и где спрос более эластичен по цене. Даже незначительное увеличение стоимости квартир может привести к существенному падению спроса, что критически отразится на проектах. Не стоит забывать, что сейчас на рынке одновременно представлены проекты, которые будут продолжать работать по старым правилам, и те, что будут работать по новым. Первые получают конкурентное преимущество: у них не будет падения маржи, и они смогут держать цены. Естественно, спрос будет перетекать к ним, что негативно скажется на тех, кто вынужден работать по новой схеме. «Фактически изменения приближают проект создания жилого дома к схеме работы с продажей уже готового жилья, — считает Николай Пашков. — Подобный переход, в свою очередь, может сказаться на структуре создаваемых жилых комплексов: экономически целесообразным станет разделение на сравнительно компактные очереди».

### И другие неприятности

По мнению консультантов, под угрозой могут оказаться перспективы редевелопмента «серого пояса» в Петербурге. Процесс существенно замедлится. Более выгодным может оказаться не редевелопмент и создание жилья, а сохранение текущего использования или развитие путем реконструкции существующих зданий. Проекты с небольшой маржинальностью станут непривлекательными для реализации, в частности и те, которые связаны с сохранением исторического наследия и реконструкцией зданий-памятников.

В обеих столицах, считают консультанты, есть существенный риск, что нововведения негативно отразятся на бизнесе небольших и средних девелоперских компаний. Между тем, как показывает практика, именно такие компании являются проводниками новаторских идей на рынке. Ведь для того чтобы конкурировать с крупными застройщиками, им нужно искать новые ниши, работать над качеством продукта, предлагать новые форматы. Сейчас они окажутся в сложной ситуации, в частности потому, что многие банки считают финансирование таких проектов достаточно рискованным. «Крупным компаниям будет легче выстоять, как и тем, которые заранее позаботились об иных методах привлечения денег, например, о проектном финансировании, — заключает Николай Пашков. — Некоторые девелоперы, которые традиционно строили только жилье, начали рассматривать и другие сегменты, в том числе коммерческую недвижимость».

# Рецепт от потрясений

Профессиональное сообщество обсуждает, как смягчить переход к новой модели жилищного строительства

Алексей ТОРБА

Какие последствия будет иметь для строительного бизнеса реформа долевого строительства? Не приведут ли новые правила к значительному росту числа банкротств строительных компаний и увеличению затрат на достройку проблемных объектов? Об этом шла речь на конференции «Жилищный рынок и проектное финансирование: чьи интересы под защитой?», организованной «Деловой Россией» и Московской конфедерацией промышленников и предпринимателей (работодателей) в рамках международной строительно-интерьерной выставки BATIMAT RUSSIA 2019.

Как рассказал генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко, пока что резкого всплеска числа банкротств не отмечено. В 2018 году обанкротилось 150 компаний — на 22 больше, чем в 2017 году. Среди типичных причин банкротства — неверный расчет маркетинговых моделей и ошибки в оценке привлекательности объектов. Однако после 1 июля 2019 года, когда российские застройщики будут обязаны перейти на проектное финансирование, ситуация может измениться. Сейчас к числу потенциальных банкротов, по оценкам РАСК, можно отнести порядка 200 компаний, имеющих проблемы на объектах, не выполняющих обязательства перед кредиторами и потому рискующих не попасть в число тех застройщиков, которые будут допущены к проектному финансированию. Впрочем, эксперт считает, что власти не позволят развиваться полномасштабному кризису. «Я думаю, что социальных потрясений все-таки не допустят наше государство, правительство, институты развития», — заявил Николай Алексеенко.

## С кого спрос?

Чтобы не доводить дело до кризиса, участники конференции предложили ряд конкретных мер. По их мнению, показатели национального проекта «Жилье и городская среда» надо привести в соответствие с реальным спросом. Как сообщил председатель комитета по строительству «ОПОРЫ России» Дмитрий Котровский, в ряде регионов, например, в Хакасии, Забайкальском крае, Орловской и Московской областях, соотношение введенных в строй площадей и проданных квадратных метров просто катастрофическое — не реализовано 30-40% объема нового жилья. Уже звучат предложения прекратить выдачу разрешений на строительство жилья в некоторых регионах, потому что соотношение спроса и предложения там таково, что, если продолжать насыщать рынок новыми



SHUTTERSTOCK.COM

# 150

строительных компаний обанкротилось в 2018 году (по данным РАСК)

Участники конференции «Жилищный рынок и проектное финансирование: чьи интересы под защитой?»

квадратными метрами, то неоткуда станет брать покупателей. «Если у вас не получается в одной локации что-то продать, вы же не можете перенести (дом) в другую локацию, где доходы граждан выше, где более или менее стабильные рабочие места», — заявил Котровский. По его мнению, если ситуация со спросом не будет решена, то все остальные усилия по регулированию рынка и попытке предотвратить возникновение новых проблемных ситуаций ни к чему не приведут. А число строительных организаций, которые оказались в сложной финансовой ситуации, будет продолжать расти.

С тем, что, прежде всего, надо обратить внимание на соотношение построенного и реализованно-



ОПОРА РОССИИ

го жилья, согласна и ответственный секретарь экспертного совета по строительству, промышленно-строительных материалов и проблемам долевого строительства при комитете Государственной Думы по транспорту и строительству Светлана Бачурина. Она считает, что необходимо ответить на главный вопрос: для кого мы строим? Какое жилье будет строиться для решения социальных задач, а какое, в соответствии со спросом, — на продажу? На сегодняшний день такого понимания, по мнению эксперта, нет. И поскольку на уровне регионов не определен потенциал спроса на жилье, в генеральных планах поселений отсутствует структура жилищного фонда. В этом направлении многое предстоит еще сделать, в частности, определить роль апарт-амбаров. Кроме того, гораздо большую долю в национальном проекте должно занять малозатяжное и индивидуальное жилищное строительство. «Давайте комплексно решать этот вопрос, — призвала Светлана Бачурина. — Потому что Россия — это не только ипотека и покупка собственного жилья».

## А банки где?

По мнению участников дискуссии, в условиях, когда нет ясности со спросом и источниками финансирования, выжидательную позицию заняло и банковское сообщество. С одной стороны, 63 банковских организации формально могут участвовать в проектном финансировании застройщиков. Однако только 30 из них подтвердили свою готовность начать такие операции сегодня. В реальности же, по оценке «ОПОРЫ России», банков, которые принимают заявки от застройщиков, только четыре: Сбербанк, который по собранным заявкам занимает 60%, банк ДОМ.РФ, Промсвязьбанк и ВТБ. И с учетом того, что до 1 июля осталось менее четырех месяцев, а срок рассмотрения кредитными организациями вопроса о выдаче банковского кредита, даже при наличии идеального пакета документов, составляет около 100 дней, застройщикам надо срочно активизировать переговоры с банковскими структурами.

Не все ясно и с регионами. Как известно, регионам дано право самим устанавливать правила достройки ранее начатых объектов. Но тогда, если по каким-то причинам стройка остановится, субъекты федерации должны будут за счет своих бюджетов завершать строительство. Но только определившись с реальным количеством жилья, которое можно построить и продать, регионы воспользуются своим правом взять «на гарантию» объекты с 30-процентной строительной готовностью. Пока что эксперты констатируют, что многие регионы сделать такой шаг не готовы.

Издано 6 апреля 1904

# Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку можно оформить через РЕДАКЦИЮ.  
Стоимость редакционной подписки:  
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**  
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**  
на год — **3900 руб. 00 коп.**  
**(экономия 15%)**

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [stroygazet@gmail.com](mailto:stroygazet@gmail.com)

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



### Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



### Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



### Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

ЖИЛЬЕ

# Правительство так это не оставит



Долгострой компании «СУ-155» в Звенигороде готовится к вводу в эксплуатацию

с.1

Виталий Мутко напомнил, что большинство регионов, столкнувшихся с проблемой обманутых дольщиков, не являются донорами и не смогли бы найти средства на достройку проблемных объектов. Так, например, только у СУ-155 были обязательства перед 27649 дольщиками и пайщиками в 14 регионах России, поэтому государство вынуждено было взять на себя решение наиболее острых проблем.

Заместитель председателя правительства сообщил, что работа по достройке проблемных домов за счет государства идет по плану. «По СУ-155 на сегодня завершено строительство 120 домов, еще по 4 домам граждане получили денежные компенсации, всего свое жилье получили свыше 26 тыс. человек, — рассказал Виталий Мутко. — Еще 6 домов предстоит завершить в 2019 году. Это наиболее сложные объекты, по которым прежний застройщик начинал работы без проектной документации, оформленной земли, сетей, в нарушение всех правил и регламентов. Всего на эти цели в 2016-2018 году было выделено около 41 млрд рублей».

Для завершения строительства объектов другой крупной компании — «Урбан Групп» — используется механизм Фонда защиты прав дольщиков. По тем домам, по которым застройщик уплачивал взносы в фонд, а это 9 из 65 домов, финансирование ведется за счет компенсационного фонда, достройка остальных объектов производится на средства федерального бюджета и бюджета Московской области. Строительство первых четырех домов заверше-

но в декабре. В ближайшее время, после принятия судом необходимых решений, начнется процесс передачи ключей дольщикам — это более двух тысяч человек.

Однако Виталий Мутко подчеркнул, что власти регионов не должны отстраняться от решения проблемы дольщиков, рассчитывая, что федеральный центр все за них решит. Многие в этой сфере зависят от субъектов федерации, ведь именно они выдают разрешения на строительство и осуществляют надзор за застройщиками.

При этом вице-премьер посетовал, что мониторинг, основанный на данных регионов, не отвечает задачам по решению проблемы дольщиков. «Статистика по домам неочевидна и непрозрачна, население волнуется, когда не видит конкретный адрес и не знает, что происходит с домом, — сказал Мутко. — Правительством было принято решение с помощью Единой информационной системы жилищного строительства на базе ДОМ.РФ сделать процедуру строительства многоквартирных домов более прозрачной. В декабре 2018 года была изменена форма, туда добавили несколько параметров, позволяющих оценивать уровень готовности каждого объекта. Федеральный центр ежеквартально будет отслеживать через ЕИСЖС динамику строительства каждого дома».

Вице-премьер пообещал последовательно разбирать ситуацию с каждым субъектом. Он сообщил также, что планируется запустить на базе Фонда дольщиков специальную программу с учетом предложений регионов. «Мы это уже обсуждали с Краснодарским краем, где больше всего недостроенных объектов, Ярославской об-

## Справочно

■ По состоянию на 21 февраля 2019 года между Минстроем России и Фондом защиты дольщиков заключены соглашения о предоставлении средств на общую сумму 8 млрд рублей для достройки домов и объектов инфраструктуры ГК «Урбан Групп». Также из федерального бюджета на завершение домов холдинга-банкрота будет выделено 3 млрд рублей. Правительство Московской области до настоящего момента не предоставило финансирование в размере 5 млрд рублей. Сейчас строительство осуществляется путем предоставления заемных средств техническому заказчику от ДОМ.РФ. Объем средств, уже направленных генеральному подрядчику на эти цели, составляет 2,6 млрд рублей. В конце декабря 2018 года получены заключения о соответствии объектов строительства проектной документации по 4 домам (д. 6 ЖК «Митино О2», д. 7 ЖК «Опалиха ОЗ», д. 7 ЖК «Видный город», д. 6.1 ЖК «Солнечная система»). До конца марта 2019 года планируется получить заключение о соответствии по дому №5 в ЖК «Солнечная система».



Окончено строительство дома №6 ЖК «Митино О2» — объекта «Урбан Групп» в Красногорске

ластью, — рассказал Виталий Мутко. — А губернатор Нижегородской области сам вышел с инициативой создания в регионе застройщика, который будет достраивать дома. По итогам этого пилотного проекта мы составим программу и, может быть, распространим такой механизм на все регионы, где есть проблемные объекты».

## Все средства хороши

Костромские власти завершают «долгострой»

Татьяна ТОРГАШОВА

В реестре обманутых дольщиков Костромской области сегодня осталось сравнительно небольшое число граждан — 263 человека. О том, как будут решаться проблемы жителей региона, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, рассказал директор департамента строительства, ЖКХ и ТЭК области Андрей Дмитриев.

По его словам, в регионе приняты решения по всем проблемным объектам долевого строительства. Для незавершенных домов в Костроме и в поселке Красное-на-Волге новые подрядчики были найдены с использованием разработанного областной администрацией механизма компенсации затрат инвестора путем предоставления земельного участка без торгов. Еще несколько домов будут достроены благодаря передаче новым подрядчикам неоплаченных квартир, которые они впоследствии вправе будут реализовать. В результате, как отметил глава департамента, к 2021 году все 263 обманутых дольщика получат жилье.

Андрей Дмитриев также пояснил, что в настоящий момент на особом контроле находятся те строительные объекты, по которым имеются риски нарушения сроков сдачи их в эксплуатацию. Таких объектов сегодня насчитывается 8, половина из них находится в Костроме. Специалисты департамента изучают сложившуюся ситуацию и принимают меры для обеспечения своевременного завершения работ.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В начале марта Госстройнадзор Петербурга выдал разрешения на ввод в эксплуатацию сразу несколько проблемных объектов. Как рассказали в городском комитете по строительству, в марте в Шушарах закончили работы в корпусах №№5 и 10 жилого комплекса «Ленсоветовский», который начала возводить компания «Титан», а завершила компания «Стоун». Там же закончилось строительство корпуса 7.1 на 648 квартир, который доделывала компания «Дальпитерстрой». «В ближайшее время участники долевого строительства смогут въехать в свои долгожданные квартиры», — сообщили в пресс-службе комитета по строительству. По информации чиновников, в этом году «Дальпитерстрой» планирует сдать еще один долгострой в Парголово (около 700 квартир).

На днях разрешение на ввод в эксплуатацию получили также два корпуса проблемного жилого комплекса «Ленинский парк», застройщиком которого является группа компаний «Город». Этот проект девелопер планировал сдать в 2014 году, однако два первых корпуса ЖК ему удалось ввести в эксплуатацию только в 2017 году.

Помимо этого, Госстройнадзор выдал заключения о соответствии корпусам №№1, 2, 3 и 4 скандального ЖК «Янино-Парк». Как сообщили представители застройщика — компании «РК-Строй», сейчас они готовят документы для получения разрешения на ввод четырех зданий в эксплуатацию.

Новый подрядчик возобновил строительство в ЖК «Новая Каменка», переименованного в ЖК «На Королева». Это один из девяти проблемных корпусов ГК «СУ-

## В состоянии достройки



Один из петербургских «недостроев» — ЖК «Ленинский парк» в Красносельском районе

Смольный планирует решить проблему дольщиков в 2020 году

**31** проблемный объект находился в Петербурге по состоянию на конец 2018 года

155», квартиры там приобрели 4626 дольщиков. Восемь корпусов уже достроены и сданы в эксплуатацию за счет финансирования, полученного от АО «Банк «ДОМ.РФ». В конце декабря 2018 года были введены корпуса №№4 и 5, сейчас идет выдача ключей и заселение в первом корпусе. Каче-

ство строительства, соблюдение сроков и выполнение обязательств по передаче прав собственности на готовые квартиры контролирует дочернее предприятие банка — ООО «РК-Строй».

Всего по данным комитета по строительству Смольного, на конец 2018 года в Петербурге насчитывался 31 проблемный объект, квартиры в этих домах купили 6,2 тыс. человек. Планируется, что уже к III кварталу 2019 года большинство проблемных объектов будет завершено. 9511 квартир сдадут в 2019 году и 855 квартир — в 2020-м.

В конце прошлого года врио губернатора Петербурга Александр Беглов пообещал через год решить вопросы со всеми гражданами, которые на тот момент числились в официальном реестре обманутых дольщиков (на сегодняшний день в реестре около 1200 человек).

# Хоть похоже на квартиру...



**Покупателям первичных апарт-комплексов следует учитывать как достоинства, так и недостатки этого вида недвижимости**

и на покупателей апарт-комплексов, но если в первом случае он применим в полном объеме, то во втором «работает» только как гарант от двойных продаж.

Сегодня оформление покупки апарт-комплексов чаще всего происходит по той же схеме, что и покупки квартиры: через государственную регистрацию договора долевого участия (ДДУ) в Росреестре. Именно это действие застройщика и защищает покупателя от двойных продаж. Но на этом действие закона для приобретателей апарт-комплексов заканчивается. Между тем значительная часть покупателей уверена, что действующий ДДУ гарантирует им исполнение всех обязательств застройщика. Но это не так.

На помощь государства в вопросах «воздействия» на застройщика апарт-комплекса рассчитывать будет сложно. У государства просто нет таких полномочий. А что делать при срыве сроков строительства? Как достраивать апарт-комплексы, если застройщик, например, признает банкротом? В отличие от объектов жилой недвижимости, в случае с апарт-комплексами эти аспекты никак не регламентируются законом №214-ФЗ.

Более того, в Москве продолжают случаи заключения «предварительных договоров купли-продажи» апарт-комплексов, на строительство которых властями не выдавались разрешительные документы. Казалось бы, совсем недавно мы информировали общественность о скандальной ситуации вокруг лофтов компании Red Development. От действий этого застройщика пострадало 450 человек, которые по закону не могут быть признаны обманутыми участниками долевого строительства. А сегодня сталкиваемся с продажами апарт-комплексов в помещениях бывшего завода по адресу: Серпуховский вал, д. 7, стр. 2, 3, 4, 7. И опять граждане отдают свои деньги, не запрашивая документы на строитель-

ство, а ведь это первое, что нужно требовать у застройщика. К обязательным для проверки документам при заключении ДДУ относятся разрешение на строительство объекта (выдается Мосгосстройнадзором), проектная декларация (должна быть размещена в открытом доступе на официальном сайте объекта или застройщика) и правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о собственности, договор аренды).

Юридический статус апарт-комплексов накладывает на приобретателя еще ряд ограничений, значение которых застройщики обычно стараются преуменьшить. В частности, речь идет о налогах и тарифах на коммунальные платежи, которые значительно выше для собственников апарт-комплексов, чем для владельцев квартир, а также об «усеченных» нормах СанПин. Например, на апарт-комплексы не распространяются требования к инсоляции, а нормы по вентиляции и шумоизоляции ниже предъявляемых к квартирам. Обеспечение апарт-комплексов объектами социальной инфраструктуры, создание которой обязательно для такого типа недвижимости, девелоперы тоже часто относят к незначительным факторам. А между тем приоритетное право для зачисления в детский сад или школу отдается детям с постоянной регистрацией по месту жительства, остальных прикрепляют «по остаточному принципу», если в районных образовательных учреждениях остались свободные места.

Очевидным преимуществом апарт-комплексов является их цена: как правило, они дешевле квартир. Безусловно, это важный критерий при покупке, но недостаточный, чтобы составить полное представление об этом виде недвижимости. С этой целью мы подготовили и опубликовали на своем сайте «Памятку покупателя апарт-комплексов», в которой изложили все их недостатки и преимущества, а также указали полный перечень документов, которые необходимо запрашивать у застройщика. Надеюсь, этот материал будет полезен всем, кто сейчас задумывается об оформлении такой покупки.



Анастасия ПЯТОВА, председатель Москомстройинвеста

Во всем мире апарт-комплексы — востребованный формат недвижимости, рынок которых регулируется местным законодательством. Однако в российских нормативных актах до сих пор отсутствует их точное определение. При внешней схожести апарт-комплексов и квартир имеют одно существенное отличие. Закон о долевом строительстве №214-ФЗ распространяется как на покупателей жилых помещений, так

## Цитата в тему

ПОКУПКА АПАРТ-КОМПЛЕКСОВ НЕСЕТ В СЕБЕ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ РИСКИ ДЛЯ ТЕХ, кто планирует приобрести их на стадии строительства и в качестве единственного места проживания. Москомстройинвест, как орган, контролирующий в Москве соблюдение законодательства о долевом строительстве в столице, неоднократно обращался к гражданам с просьбой быть предельно внимательными при покупке такой недвижимости на стадии строительства. Но продажи апарт-комплексов растут, а вместе с этим и опасения властей по поводу появления новых обманутых граждан.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ

- ▶ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ
- ▶ УМНЫЙ ГОРОД
- ▶ СТРОИТЕЛЬСТВО

16-18 апреля

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

БВК

Уфа-2019  
ВАНХ ЭКСПО

www.stroyforumbvk.ru

**ВЕСЕННИЙ ФОРУМ ЖКХ И СТРОИТЕЛЬСТВА**

+7 (347) 246 42 37, 38 | stroybvk | stroyexpo.ufa

stroy@bvkexpo.ru | #стройбvk #стройжкхуфа #недвижимостьуфа

**ПРИГЛАШЕНИЕ**

**НЕДВИЖИМОСТЬ 2019**

ОТ ЛИДЕРОВ

28 - 31 МАРТА

ГОСТИНЫЙ ДВОР  
Москва, ул. Ильинка, д. 4

0 000000 103671

**ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Время работы: четверг-суббота 11:00-19:00 | воскресенье 11:00-18:00  
Приглашение действительно на 1 лицо. Дает право бесплатного входа во время работы выставки

**АКЦИИ И СКИДКИ ДО 20% НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ**

**БОЛЕЕ 200 СТРОИТЕЛЬНЫХ И ДИЗАЙНЕРСКИХ КОМПАНИЙ, АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ**

**БОЛЕЕ 30 000 ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КВАРТИРЫ ОТ 1,2 МЛН. РУБ.**

**120 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ**

#недвижимостьотлидеров  
www.exporealty.ru

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: РУСИЧ

КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР: RG

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ФОРУМА: Группа Эталон

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ФОРУМА: ССС 128

## ТЕХНОЛОГИИ

Алексей ТОРБА

В реализации национальных проектов, и прежде всего проекта «Жилье и городская среда», большую роль играет производство бетона и железобетона, из которых строится большинство объектов. Улучшение свойств этих материалов в масштабах страны может дать значительный экономический эффект. О разработках новых видов железобетона и приемов его армирования «Стройгазете» рассказал директор НИИ бетона и железобетона — НИИЖБ им. А. А. Гвоздева — АО НИЦ «Строительство», доктор технических наук, заслуженный строитель Российской Федерации Алексей ДАВИДЮК.

**«СГ»:** Алексей Николаевич, как инновации в технологии бетона могут повлиять на развитие строительной отрасли в ближайшие годы?

**Алексей Давидюк:** Одной из главных характеристик современных бетонов является высокая прочность. За последние годы разработаны особо прочные и долговечные бетоны, обладающие морозостойкостью до 1000 циклов замораживания и оттаивания и водонепроницаемостью при давлении в 20 атмосфер. Применение таких бетонов практически снимает проблему преждевременного истощения эксплуатационного ресурса железобетонных конструкций и тем самым дает большой народно-хозяйственный эффект. За последние 15 лет из созданных в НИИЖБ высокопрочных бетонов классов от В60 до В100 возведено более 3 млн куб. м конструкций, из них около 1 млн куб. м — из бетонов классов В80-В90 и выше. Примером могут служить объекты в «Москве-Сити», конструкции некоторых сложных сооружений АЭС. Среди созданных нами новых видов бетона стоит отметить и самоуплотняющиеся бетоны классов В35, В50, В60, В90, не требующие виброуплотнения, применяемые для сложных густоармированных ж/б конструкций. Разработаны также сверхвысокопрочные фибробетоны классов прочности на сжатие В119-В150 с пределом прочности на осевое растяжение 8-12 МПа и при изгибе 16-25 Мпа. Они, безусловно, найдут применение при сооружении уникальных большепролетных и высотных зданий.

**«СГ»:** Одной из проблем, которую никак не могут решить строители многоквартирных домов, является потеря тепла через бетонные стены. Чтобы свести их до минимума, приходится использовать трехслойные панели или навесные фасады, что удорожает строительство. Чем могут помочь в этой ситуации ученые?

**А.Д.:** Проблему могут помочь решить низкотеплопроводные бетоны на стекловидных заполнителях — стеклогранулах. В сравнении с наиболее распространенным аналогом обжиговых легких заполнителей — равноплотным керамзитом — прочность стеклогранул при сдавливании в цилиндре выше почти вдвое, а теплопроводность и водопоглощение ниже на 30-50%. Физико-механические характеристики стеклогранул определяют их эффективное и рациональное использование, прежде всего, в конструкционно-теплоизоляционных бетонах ограждающих конструкций плотностью 500-600 кг/куб. м и прочностью В2,5-В5,0. Поэтому лозунг «Назад к однослойным панелям!» может и должен стать основным вектором направления промышленного изготовления высокоэффективных наружных стен из легких бетонов на стеклогранулах.

**«СГ»:** Вы говорите о бетоне, но железобетон включает еще и арматуру.



Специалисты НИИЖБ предлагают использовать стеклогранулы в качестве наполнителя при производстве низкотеплопроводных бетонов. На фото: экспериментальная печь для изготовления гранул

# Многоликий бетон

**Внедрение новых разработок в области производства бетона может дать значительный экономический эффект**



Алексей Давидюк

## Цитата в тему

БЛАГОДАря ФИНАНСИРОВАНИЮ ФАУ «ФЦС» НЕКОТОРЫХ НАПРАВЛЕНИЙ НИР и НИОКР для ПОСЛЕДУЮЩЕГО ВОПЛОЩЕНИЯ НАУЧНЫХ ДАННЫХ в нормативных документах мы имеем возможность обновить многие научные представления о бетоне, но не в той степени, в какой хотелось бы

**Какие новшества в армировании конструкций вы могли бы отметить?**

**А.Д.:** Мы предлагаем новые виды стальной арматуры класса Аn600С. Ее отличительной особенностью является сочетание высокой прочности с высокой пластичностью, что обеспечивается специальным химическим составом и технологией производства. Эта арматура не теряет своих свойств даже при нагреве до 700 градусов. С 2018 года в НИИЖБ им. А. А. Гвоздева ведутся работы по исследованию свойств и внедрению новой арматуры с четырехряд-

## Кроме того

■ В современной России в массовом строительстве применяются в основном бездобавочные цементы. Однако результаты исследований НИИЖБ показали, что на многокомпонентных цементных добавках, можно получить бетоны классов по прочности на сжатие до В55, марок по водонепроницаемости до W14 и марок по морозостойкости до F1000, что позволяет расширить область применения таких бетонов для изготовления различных изделий и конструкций.

весьма перспективно. В России свыше трети автомобильных дорог федерального значения и мостовых сооружений на них требуют ремонта из-за ускоренной деградации материалов. Анализ фактических сроков службы дорожных покрытий показывает, что в сопоставимых условиях эксплуатации цементобетонные дорожные покрытия имеют в среднем вдвое более продолжительный срок эксплуатации, чем асфальтобетонные. Мы разработали бетоны на расширяющихся вяжущих, в которых нет деформации усадки, что исключает образование трещин в процессе их твердения. Это особенно важно для протяженных монолитных конструкций, таких как дороги и взлетно-посадочные полосы аэродромов. Благодаря особенностям структуры такие бетоны являются практически водонепроницаемыми, не требуют обмазочной и оклеечной гидроизоляции, обладают высокой морозостойкостью и устойчивостью к воздействию агрессивных сред, что существенно снижает эксплуатационные затраты на содержание транспортных магистралей.

**«СГ»:** Часто приходится слышать, что новшества в строительстве внедряются слишком медленно. Почему?

**А.Д.:** Основная проблема, на мой взгляд, в том, что бизнес неохотно контактирует с наукой. Неосведомленность об инновациях, готовых к применению разработках, приносящих прибыль, известное недоверие к науке и низкая научно-техническая подготовка менеджмента крупных компаний сильно мешают совместной работе. Многие обращаются в институт, как правило, лишь тогда, когда допущен брак и надо его исправить. Но «умные» строители сотрудничают с нами на стадии научно-технического сопровождения строящегося объекта, не дожидаясь, пока возникнут проблемы с бетоном. Примером эффективности научно-технического сопровождения, выполненного НИИЖБ, является строительство стадионов, возведенных к чемпионату мира по футболу. Это «Арена-Краснодар» в Краснодаре, московские стадионы «Спартак», «Динамо» и Большая спортивная арена «Лужники». В Лужниках было уложено в конструкции фундаментов и трибун более 160 тыс. кубометров различных видов бетона при обеспечении высокого качества работ. Хотя начальники строительства жаловались, что специалисты института своей требовательностью мешают им работать. Весьма сложной была ситуация при бетонировании наклонных балок, на которые опираются зрительские трибуны. Нужно было подобрать такой состав бетона, чтобы смесь держалась за счет внутреннего трения на наклоненной под углом 35 градусов опалубке и в то же время уплотнялась при вибрировании. Надеюсь, в ходе реализации национальных проектов примеров успешного сотрудничества ученых и строителей при возведении объектов из железобетона станет гораздо больше.

ным винтовым профилем классов Ав500П и Ав600П. Ее стоит применять в сейсмических районах. Эта арматура включена в реестр инновационных решений, технологий, продукции, изделий, материалов высокотехнологичных услуг, рекомендованных для использования в сфере капитального строительства объектов госкорпорации «РОСАТОМ». Разработана также неметаллическая арматура, применение которой особенно эффективно для армирования стеновых панелей промышленных зданий с агрессивными средами, например, предприятий по производству минеральных удобрений. Железобетонные изделия с такой арматурой найдут широкое применение и в дорожном строительстве. Например, блоки разделительных полос, дорожные и тротуарные плиты будут служить намного дольше даже под воздействием солей-антиобледенителей. Неметаллическая арматура успешно применяется для армирования плитных фундаментов ряда офисных зданий в условиях действия агрессивных грунтовых вод. Изготавливается эта арматура по разработанному нашим институтом совместно с другими организациями межгосударственному стандарту ГОСТ 31938-2012. Применение этих видов арматуры обеспечивает не только существенное улучшение качества и долговечности железобетона, но и снижение его стоимости.

**«СГ»:** Раз уж разговор зашел об использовании бетона в дорожном строительстве, не могу не затронуть актуальную сейчас тему цементобетонных дорог, которых в нашей стране построено пока немного.

**А.Д.:** Применение инновационных бетонов в транспортном строительстве

# Игра воображения

Креативным компаниям требуются креативные офисы



АРТ-КЛАСТЕР «КРАСНЫЙ ОКТЯБРЬ»



АРТ-КЛАСТЕР «КРАСНЫЙ ОКТЯБРЬ»

Офис, который ранее занимала звукозаписывающая студия Utaker

## Справочно

■ «Красный Октябрь» — это бизнес-центр класса В, расположенный на Берсеневской набережной, в одном из самых популярных и живописных мест модной Москвы. Объединяет два десятка корпусов разной этажности, ранее принадлежавших шоколадной фабрике. Главный корпус возведен в 1895 году из красного кирпича и отреставрирован в 2007 году. Высота строения — 5 этажей, площадь — 30 тыс. кв. м. Арендаторам предлагаются офисные площади от 100 кв. м, крупные компании могут выбрать блоки свободной планировки до 2 тыс. кв. м.

Оксана САМБОРСКАЯ

Первые проекты реконструкции бывших фабрик и заводов были осуществлены в США в 30-х годах XX века, в Европе — в середине прошлого столетия. Большинство таких зданий перепрофилировали под жилые помещения и торговые центры. В Москве сложилась несколько иная тенденция: большая часть площадей реконструировалась под офисные помещения с сопутствующей инфраструктурой. По мнению директора отдела исследований рынка CBRE Анны Шепелевой, это было связано с дефицитом офисных площадей в Москве, особенно в период 2005-2007 годов, когда был отмечен максимальный спрос на офисные помещения. В то время большинство зданий сдавалось в аренду по предварительным договорам аренды, то есть до ввода в эксплуатацию. «В период высокого спроса и отсутствия качественного предложения девелоперы активно развивали такие площадки, так как реконструкция, как правило, происходит быстрее нового строительства, а многие бывшие фабрики удачно расположены», — добавляет эксперт. По данным CBRE, общая офисная площадь функционирующих реконструированных объектов, которые можно отнести к классам А и В, составляет около 755 тыс. кв. м — это около 5% от общего объема построенных качественных офисных объектов. Ставки аренды на такие объекты сопоставимы со ставками аренды в «традиционных» бизнес-центрах.

Около 90% объектов-лофтов, по словам Шепелевой, относятся к классу В. Это объясняется тем, что сложно соблюсти технические параметры класса А при реконструкции. Доля вакантных площадей в лофт-объектах составляет около 9% по сравнению со среднерыночным показателем 11,2% (по состоянию на январь 2019 года).

Несмотря на преобладание офисной составляющей, напоминает Анна Шепелева, в проектах редевелопмента в Москве также существует несколько фа-

брик, на территориях которых организованы как офисы, так и культурные площадки. Одним из самых «старых» проектов такого типа является «Красный Октябрь», расположенный в самом центре.

Большинство офисов здесь — нестандартных форматов. Как рассказывает представитель арт-кластера «Красный Октябрь», офисные пространства на острове можно разделить на две группы: те, что изначально имели нетипичную конфигурацию, например, чердачные помещения или цоколи. И офисы, которые были переделаны под арендаторов. Например, бывший офис одной из туристических фирм, расположенный на чердаке, позиционируется как «просторный open space под офис креативной компании». Людям с воображением подойдет и помещение бывшего ночного клуба на 2-м этаже с выходом на эксплуатируемую кровлю.

Кстати, среди арендаторов «Красного Октября» немало творческих организаций. Так, например, офис журнала «Сноб». Офис расположен в историческом здании шоколадного цеха и решен в стиле «лофт», а галерея Fine art club Red October расположилась в цокольном этаже в помещении без окон. Впрочем, это, скорее, исключение, виды на храм Христа Спасителя и прилегающую территорию — одно из главных достоинств офисов, расположенных на «Красном Октябре». Если же говорить о переделанных офисах, то к этой категории можно отнести галерею «Братьев Люмьер» и коворкинг «DEWORKACU. Красный Октябрь» — многофункциональное пространство для деловых встреч. К слову, коворкинги — еще один популярный для старых фабрик формат, отмечает региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости Colliers International Вера Зименкова.

Как отмечает Анна Шепелева, помещения в таких местах часто арендуют компании из таких отраслей, как реклама, IT, телекоммуникации, СМИ, то есть те предприятия, которым важна нестандартная, творческая обстановка. Они составляют до 50% арендаторов. Именно поэтому на «Красный Октябрь» приходят не за типичными помещениями. «За обычными офисами все идет в небоскребы из стекла и бетона, а к нам — за лофтами, мансардами и тому подобным», — отметили в арт-кластере.

**НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ.  
ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО  
ДЛЯ ВСЕХ СТРАН**

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

[www.knauf.ru](http://www.knauf.ru)  
ООО «КНАУФ ПЛЕНС»

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Неисполнительный ЛИСТ

## Почему не работают генеральные планы российских городов?



Панорама Омска

Алексей ПАНТЕЛЕЕВ (Омск)

«Стройгазета» уже писала о том, что в конце минувшего года президент Владимир Путин поручил правительству подготовить предложения по переходу в крупных городах от генеральных планов к документам, определяющим стратегические направления градостроительного развития. Тема «отмены генпланов» активно обсуждается в профессиональном сообществе. Сегодня об изменениях государственной политики в отношении генеральных планов городов в интервью «СГ» рассуждает руководитель омского Института территориального планирования «Град» Анна БЕРЕГОВСКИХ.

**«СГ»:** Анна Николаевна, действительно ли генеральные планы городов хотят отменить?

**Анна Береговских:** Нет, конечно, завтра генеральные планы никто не отменит. Переходный период может продлиться три-пять лет. И генпланы, которые есть в городах, останутся, просто должна появиться стратегическая надстройка — та часть, которой не хватает современной документации. Сегодня основным документом территориального планирования для городов является генеральный план, но он не работает в полной мере. Есть серьезные опасения, что цели социально-экономического развития страны, поставленные в «майском» указе президента и принятых национальных проектах, в условиях действующего законодательства могут быть не достигнуты. Поэтому и поставлена задача комплексного реформирования системы управления развитием территорий, в том числе на стратегическом и тактическом уровнях. Посмотрите на генплан Омска. Федеральные земли Минобороны. Стыдно ехать мимо — мы видим развалины, недострой! На берегу Оми уже пятнадцать лет стоит брошенный каркас — что это? И никого не волнует эта наиценнейшая городская территория, здесь бы набережную сделать, да что угодно — земля золотая, к которой можно без проблем подвести всю необходимую инфраструктуру. А сколько производственных территорий в Омске не используется по назначению? Что-то около 1500 гектаров... И все эти территории находятся в границах селитебной части города. А новое жилье в генплане — на выселках.

Это как раз и свидетельствует о том, что генеральный план не решает вопросов развития города. Я не случайно затронула тему федеральных земель — здесь даже генплан обвинить нельзя. У него есть особенность в действующем законодательстве, о которой сегодня все говорят. Генплан не относится к стратегическим документам! У нас принят ФЗ-172 «О стратегическом планировании в РФ», и там есть стратегия социально-экономического развития города, а генплана там нет.

**«СГ»:** Тогда зачем вообще нужен генплан?

**А.Б.:** Он определяет инфраструктурное развитие на местном уровне. И все. Это функциональные зоны и объекты местного значения: детские сады, школы для

ного значения, водопровод, теплотрассы. А вот больницы и объекты здравоохранения — это уже региональный уровень планирования. То есть, генплан не может определить, быть или не быть новой больнице. Вышестоящим уровнем здесь является схема территориального планирования Омской области. А еще людей сейчас волнует, быть или не быть аэропорту в центре города. Но это уже федеральный уровень! Никакого отношения генеральный план не имеет к принятию этого решения. Принять даже самое правильное решение, но не относящееся к полномочиям муниципалитета, в генплане нельзя. Это нормативный правовой акт местного самоуправления, и в его утверждаемой части не может быть больше, чем положено.

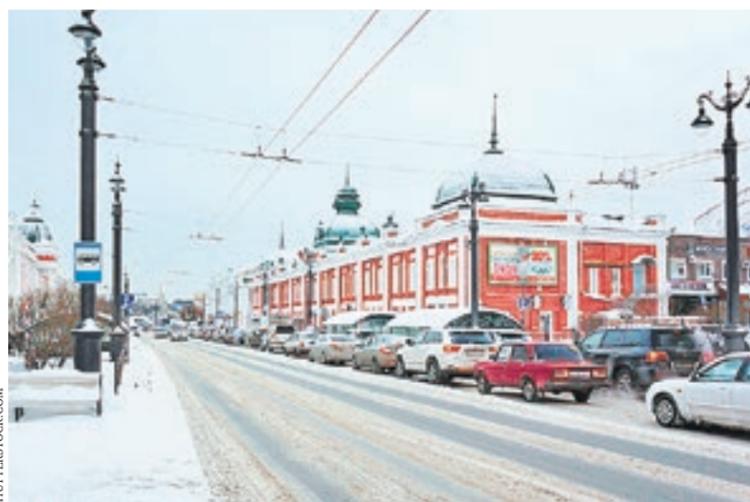
**«СГ»:** Поручение президента поможет решить проблему?

**А.Б.:** У нас есть не только поручение президента. На протяжении двух последних лет разрабатываются предложения по совершенствованию градостроительной деятельности в целом. Мы считаем, что пространственное планирование должно быть двухуровневым. Первый уровень — стратегический, то есть стратегия социально-экономического развития должна включать в себя пространственный блок. И именно стратегия должна взять на себя ответственность за выработку общего мнения, согласованного в схеме «власть-бизнес-население». Стратегия должна определить приоритеты по всем направлениям и целевые показатели — к чему мы стремимся. Она должна определить ценности: что хочет город, и куда он хочет двигаться. А потом уже мы ищем механизмы реализации стратегии. Например, город решил, что нам нужен аэропорт. Значит, готовим обоснование, считаем, доказываем, почему это нужно городу, региону и стране — и тогда вперед, в соответствующее федеральное министерство. Так по



### Цитата в тему

ГЕНПЛАН ДОЛЖЕН ОТВЕЧАТЬ СТРАТЕГИЧЕСКИМ ЦЕЛЯМ, ОСНОВЫВАТЬСЯ НА ДЕМОГРАФИЧЕСКОМ И ИНВЕСТИЦИОННОМ ПРОГНОЗАХ. Сколько людей будет жить в городе через десять, двадцать, тридцать лет? Что нужно сделать, чтобы в город приезжала талантливая молодежь и оставалась здесь жить?



Центральная магистраль города — улица Ленина

### Справочно

■ Институт территориального планирования «Град» был создан в 2003 году. Главное направление его деятельности — градостроительное проектирование. В настоящее время ИТП «Град» разработано более двух тысяч проектов для государственных и муниципальных заказчиков более чем в сорока регионах России. Институтом выполнен ряд научно-исследовательских работ для Минэкономразвития РФ.

всем вопросам, требующим государственного решения. На основе стратегии ищем механизмы, добиваемся согласия в регионе, в федерации. Тогда в генплане могут быть решены вопросы комплексного развития. Иначе пока никак. Это путь медленный, трудоемкий... Поэтому президент и дал поручение проработать вопрос перехода от генплана к стратегии. Я бы иначе этот вопрос ставила: нужно продумать, как от стратегии к генплану перейти.

**«СГ»:** Нам придется разрабатывать эти новые документы?

**А.Б.:** Стратегия для города Омска была принята в декабре 2018 года. Областная стратегия также есть. Другой вопрос, что в них нет пространственной составляющей, но их можно дорабатывать. Например, в Екатеринбурге в прошлом году в стратегию социально-экономического развития города был добавлен специальный раздел, посвященный пространственному развитию. Мы считаем, что сейчас необходимо разрабатывать одновременно пакет документов в виде комплексного проекта с минимальным составом: стратегия пространственного развития города, новые нормативы градостроительного проектирования, генеральный план и правила землепользования и застройки. Здесь же параллельно — социальная, экономическая и экологическая аналитика, транспортно-функциональное моделирование. Такой подход соответствует представлению профессионального сообщества о грядущем преобразовании территориального планирования, которое, надеюсь, найдет отражение в докладе, который готовит сегодня Минэкономразвития. Первый уровень — стратегический (стратегия социально-экономического развития городов), а второй — это нынешний генплан. Может быть, он поменяет свое название и станет «Генеральным планом инфраструктурного развития города».

**«СГ»:** Не захотят ли переходным периодом воспользоваться лоббисты, заинтересованные в застройке тех или иных территорий, например, зеленых зон?

**А.Б.:** Генплан никто не отменяет. Кроме того, рядом должны лежать правила землепользования и застройки. 80% города должно быть территорией стабильности. На эти территории должны быть разработаны проекты межевания, которые с недавнего времени имеют право установить красные линии и все необходимые градостроительные ограничения. На основе проектов межевания оформляются права собственности на земельные участки. Это касается, в первую очередь, муниципальной собственности, которую необходимо закрепить на территории общего пользования: улично-дорожную сеть, скверы, парки, набережные, бульвары, игровые и спортивные площадки. Тогда застройка этих нужных городу территорий станет просто невозможной, а реализация национального проекта «Жилье и комфортная среда» будет более эффективной.

Есть такая манера у архитекторов-градостроителей — все в генплане перекрасить до неузнаваемости. И я помню, как некоторые омские специалисты возмущались, глядя на сделанный нашим институтом мастер-план Омска, — мол, ваше зонирование очень похоже на опорный план существующей застройки. Конечно, оно и должно быть похожим! Чем больше генплан похож на опорный план, тем качественнее в городе среда, это же факт! Так делают в европейских странах, например, весь центр Парижа просто закреплён в документах. Там есть регламент на каждый земельный участок, и никакого изменения не может быть. Там и так все хорошо. А если даже не все хорошо, нужно быть реалистами, и предусматривать лишь те изменения, которые действительно возможно воплотить. Это опять к тому, что генеральный план необходимо не только рисовать, но и считать.



Большое число исторических зданий в Петербурге нуждается в капитальном ремонте. На фото: Невский проспект

# Красота требует жертв

Эксперты считают, что нужны особые правила капремонта домов-памятников

## Справочно

■ Всего, по данным Ассоциации региональных операторов капитального ремонта, в России имеется 12822 дома — объекта культурного наследия. Они находятся в 66 регионах. Около 5 тыс. зданий включено в региональные программы капитального ремонта, и список ежегодно пополняется.

Оксана САМБОРСКАЯ

Общественный совет при Минстрое вернулся к теме ремонта жилых домов-памятников. На состоявшемся недавно заседании президиума Общественного совета при Минстрое обсуждалась программа капитального ремонта многоквартирных домов (МКД), и исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева предложила включить в нее специальные положения для домов, признанных объектами культурного наследия (ОКН). «Жить в историческом доме престижно, но очень дорого: капитальный ремонт многоквартирного дома, который является объектом культурного наследия, в разы превышает стоимость такого же объема работ в обычном доме, — констатировала Разворотнева. — Конечно, законодательство предусматривает помощь собственникам таких домов в финансировании работ, но проблема в том, что ни в региональных, ни тем более в муниципальных бюджетах денег

на это нет, и собственники остаются один на один с проблемой».

Проблема капремонта домов-памятников обсуждается уже довольно давно. Как известно, собственники квартир в домах-ОКН при проведении капремонта должны в обязательном порядке оплатить историко-культурную экспертизу и комплект проектной документации. После этого они обязаны привлечь к работам лицензированную строительную организацию, уполномоченную на проведение работ на объектах культурного наследия. Понятно, что «ценник» у такой фирмы в разы выше, чем у обычной стройбригады. «При этом в историческом доме ремонтники должны работать с научным руководителем, техническим и авторским надзором за качеством, и тщательно следить за соответствием проекту, — добавила Разворотнева. — Жители стандартного дома от всего этого избавлены».

Законодательство позволяет установить в доме-ОКН дифференцированный (увеличенный) размер предельной стоимости работ. Если в среднем в обычном доме этот показатель составляет 2355 руб. на кв. м, то в доме-ОКН — 5700 руб. В таком городе, как Санкт-Петербург, разница еще больше:

2984 руб. и 11417 руб. соответственно. Кто будет оплачивать такой дорогой ремонт? При «котловом» принципе — жители других, обычных домов (что им вряд ли понравится), при накоплении на спецсчете — сами собственники. Жильцы домов-памятников могут самостоятельно принять решение о повышении размера взноса на капремонт, но, как правило, такая финансовая нагрузка им не по силам. В связи с этим капремонт домов-ОКН Светлана Разворотнева предлагает выделить в отдельную программу с отдельным финансированием из бюджетов различных уровней.

«Стройгазета» обратилась к экспертам с вопросом, стоит ли государству вкладываться в ремонт таких домов? И можно ли решить проблему другими способами, в том числе, путем привлечения бизнеса?

«Собственник должен нести материальную ответственность за содержание здания — памятника архитектуры, будь то физическое или юридическое лицо, городские или федеральные власти, — считает заместитель генерального директора АО «КТБ ЖБ» по научной и производственной работе, партнер АО «КТБ ЖБ» Андрей Золотарев. — Поэтому, если жильцы квартир в доме-памятнике архитектуры являются собственниками, им придется платить больше или передать свою недвижимость в собственность тому, кто может ее содержать»

А вот эксперт агентства недвижимости CENTURY 21 Vesta Сергей Тихонов

приверживается несколько иного мнения. «В качественном и своевременном капитальном ремонте ОКН заинтересованы абсолютно все — и жильцы, и город, особенно если мы говорим о таких центрах туризма, как Санкт-Петербург и Москва, — говорит он. — Возьмем, например, Невский проспект и прилегающие улицы Санкт-Петербурга. Практически все нижние этажи на первой и второй линиях заняты коммерческими помещениями, магазинами, ресторанами, банками, офисами, мини-отелями и хостелами. Конечно, могут предположить, что собственники бизнеса не будут счастливы от дополнительных выплат на капитальный ремонт, но возложить эти выплаты на них будет справедливой, чем повысить тарифы жителям домов». По мнению Тихонова, это не означает, что дополнительное бремя должно лечь только на собственников бизнеса, но повышение платежей для жильцов должно быть умеренным — не более 2-5%. Ну, и часть расходов может взять на себя администрация города. «Она получает в бюджет средства налогоплательщиков, тех же собственников бизнеса, доход которых связан с состоянием города и его туристической и инвестиционной привлекательностью», — рассуждает эксперт.

«Вопрос сохранения исторического наследия, безусловно, ключевой в системе формирования современного города, старающегося не терять связи со своим прошлым, — отмечает глава бюро T+T Architects Сергей Труханов, — предложение разработать особый порядок по работе с такими объектами, на мой взгляд, верное. Но стоимость таких работ, действительно, может в 1,5-2 раза превышать затраты на восстановление среднестатистического жилого или общественного здания, и, если смотреть на вещи реально, то для регионального и муниципального бюджетов это станет огромной нагрузкой». Выходом из положения, по мнению Труханова, может стать привлечение частного капитала через различные субсидиарные программы. А в случае невозможности использования имеющегося здания в коммерческих целях может понадобиться механизм преференций, который будет выглядеть как своеобразный бартер между городом и предпринимателями.



Старая Татарская слобода в Казани

## От Подмосковья до Крыма

Минстрой оценил усилия регионов по формированию комфортной городской среды



В Егорьевске (Московская область) проведено благоустройство улицы Советской и прилегающих общественных пространств

Оксана САМБОРСКАЯ

Минстрой РФ составил рейтинг субъектов федерации по выполнению приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в 2018 году. Лидером стала Московская область, которая набрала 82 балла из 122 возможных. Второе место заняла Тульская область (81 балл), третью строчку рейтинга разделили Калужская область и Красноярский край (по 80 баллов). Последнее место заняла Республика Крым с 38 баллами.

Всего в рейтинговании участвовал 81 регион Российской Федерации. Не оценивались субъекты, которые не являлись получателями средств федерального бюджета на поддержку муниципальных программ по формированию комфортной городской среды: Москва, Санкт-Петербург, Тюменская об-

ласть и Ямало-Ненецкий автономный округ. При составлении рейтинга учитывались 28 показателей.

В Минстрое отметили, что проект «Формирование комфортной городской среды» успешно работал на протяжении всего 2018 года. В нем приняли участие более 3 тыс. муниципальных образований, в которых проживает более 107 млн человек. Было благоустроено 19 тыс. дворов, 4 тыс. общественных территорий и 202 парка. «Мы получили хорошие отзывы от наших сограждан, на территориях создаются современные общественные пространства, люди довольны появлением новых скверов, парков, куда можно прийти погулять, провести время — города начинают менять свое лицо», — прокомментировал глава ведомства Владимир Якушев. Он пообещал, что работа по благоустройству городов и поселений продолжится и в 2019 году.

В начале декабря прошлого года Минстроем России был подготовлен проект постановления «Об утверждении методики определения индекса качества городской среды в городах Российской Федерации». Достижение обозначенных в документе критериев будет влиять на распределение финансовой поддержки регионам при реализации проекта «Формирование комфортной городской среды».

Регион-лидер — Московская область — благоустроил в 2018 году 58 общественных территорий в 27 муниципальных образованиях. По словам министра благоустройства Михаила Хайкина, формирование комфортной среды дает толчок развитию городов, привлекает больше людей и, как следствие, способствует развитию коммерческой активности.

## Справочно

■ В число показателей, учитывавшихся при составлении рейтинга, входило своевременное принятие муниципальных программ и правил благоустройства, процент освоения денежных средств федерального бюджета, наличие центра компетенций, количество представленных на конкурс

реализованных в 2018 году проектов по благоустройству общественных территорий, доля финансового участия граждан в благоустройстве объектов, доля объектов, введенных в эксплуатацию с проведением публичных мероприятий, наличие регионального информационного интернет-ресурса для обратной связи с гражданами, в том числе по проектам благоустройства (типа «Активный гражданин», «Добродел» и т. п.) и др.

ПРОЕКТ

# Право на остров

Владимир ТЕН

К 2030 году 60% населения мира будет проживать в городах, что создаст огромную нагрузку на существующие мегаполисы. При этом все актуальнее становятся последствия изменения климата: большинство крупных городов, расположенных на береговых линиях, пострадают от повышения уровня моря. Впрочем, зачем заглядывать далеко в будущее. Уже сегодня такие острова-государства, как Кирибати, Тувалу, Тонга, Мальдивские и Соломоновы острова, острова Кука теряют часть территории, а скоро и вовсе скроются под водой. Человечество вынуждено бороться с наступающим океаном. 20% территории Токио расположено на искусственных островах, в Дубае на намывных территориях построены роскошные жилые комплексы, а голландцы «отгрызли» большие участки суши у Северного моря с помощью сложной системы дамб.

Но, может быть, наступило время перестать бороться с океанами? Может быть, решение проблемы нехватки жилья мы найдем, просто рассредоточившись по воде? Идея эта, в принципе, не нова. Одной из первых разработок плавающего острова стал проект города Тритон, созданный знаменитым американским архитектором Ричардом Фуллером еще в 1960 году. А сегодня американская Seasteading Institute работает над целой программой строительства плавающих автономных городов. Специалисты компании намерены воплотить в жизнь концепцию «систейдинга» — строительства и проживания в свободных сообществах, плавающих в открытом море вне юрисдикции какой-либо конкретной страны. Некоторые даже считают эту «технология» следующим этапом в развитии цивилизации.

Джо Квирк, президент Seasteading Institute, заявляет, что его команда создает прототип города, где жители фактически будут свободны от ограничений, наложенных существующими политическими системами. Впрочем, авторы проекта готовы сотрудничать с правительствами для того чтобы запустить свою инициативу. В рамках про-

## Американская компания планирует построить плавающий город во Французской Полинезии



екта «Плавающий остров» компания подписала соглашение с правительством Французской Полинезии. Одно из условий соглашения — разработчики должны будут продемонстрировать позитивный экономический и экологический эффект, которые проект окажет на принимающую страну.

К 2020 году организация планирует построить первое функционирующее плавающее сообщество с домами, рассчитанными на 300 человек. Город будет «особой экономической зоной», в которой планируется создать научно-исследовательский институт, сопутствующие производства и электростанцию для выработки и продажи энергии и чистой воды принимающей стране.

На реализацию проекта потребуется 167 млн долларов. Правда, один из инвесторов, миллиардер из Силиконовой долины, основатель Раурал Питер Тиль сомневается в жизнеспособности проекта. «Эту идею пока сложно будет реализовать с инженерной точки зрения», — считает он.

Компания Seasteading Institute провела конкурс проектов «плавающего города», в котором победил художник и архитектор венгерского происхождения Андраш Дьорфи. Его проект предполагает строительство города (предполагаемое название — Артизанополис), который будет состоять из 11 связанных между собой платформ (похожих на нефтяные) в форме прямоугольников и пятиугольников, которые можно менять местами и выстраивать в любой конфигурации. На платформах предполагается построить здания, дороги, инженерные сети и парки. Если наземные города являются статичными и не могут быть легко пере-

строены, то плавающие города можно будет переделывать в зависимости от изменения численности населения или местоположения. В шторм платформы можно поднимать выше над водой, чтобы защитить жителей от волн и ветра. Также их можно будет перемещать с места на место с помощью буксиров. Хотя Артизанополис будет «приписан» к Французской Полинезии, он сможет свободно менять местоположение внутри этой юрисдикции.



### Справочно

■ Андраш Дьорфи — венгерский художник. Родился в 1964 году в Капошваре (Венгрия). В 1981 году переехал в Будапешт, где получил степень в области архитектуры. Работал в США, Германии, Великобритании и других европейских странах.

