



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№4 (10533) 1 февраля 2019

## Отголосок кризиса

Ввод нового жилья в стране упал на 4,9%

Алексей АНДРЕЕВ

Год 2018-й оказался для российского рынка жилищного строительства менее удачным, чем 2017-й. По предварительным данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), всего за год в стране было сдано в эксплуатацию 75,3 млн кв. м жилья (1 070,6 тыс. квартир). Это на 3,9 млн кв. м (4,9%) меньше, чем в предыдущем году. Более существенное падение показало индустриальное строительство — профессиональными застройщиками в прошлом году было введено в строй 42,8 млн кв. м новостроек (минус 7,4% к 2017 году). Сократились объемы и в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) — на 1,6%, до 32,5 млн кв. м.

Примечательно, что обычно наиболее «урожайный» месяц — декабрь — в минувшем году не подтвердил свою репутацию. Объем ввода жилья составил 17,1 млн кв. м, это на 9,9% меньше, чем в декабре 2017 года.

**8,4** трлн руб.

составил, по данным Росстата, объем строительных работ, выполненных в стране в 2018 году (+5,3% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года)

Надо сказать, что снижение объемов ввода жилья в 2018 году ни для кого не стало неожиданностью: подобная тенденция наблюдается на рынке недвижимости с 2015 года. Напомним, именно тогда российские строители смогли построить рекордные 85,3 млн кв. м жилья. Объявленный Росстатом результат не сильно расходится с прогнозами экспертов, в том числе представителей Минстроя. Напомним, что в декабре глава Минстроя России Владимира Якушев пояснял, что строительный цикл длится у нас 2-4 года, и сейчас в строй вводятся проекты, начатые в кризисном 2014 году.

ISSN 0491-1660



## Реформы без опасности



Заседание президиума Совета при президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам

### Правительство заявляет о необходимости снизить риски, связанные с реализацией нацпроекта

Оксана САМБОРСКАЯ

В понедельник, 28 января, в Горках прошло заседание президиума Совета при президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам.

Обсуждался ход работы по нацпроекту «Жилье и городская среда». Открывая заседание, председатель правительства РФ Дмитрий Медведев обратил внимание на риски, которые могут возникнуть в связи с переходом строительной отрасли

на схему проектного финансирования и на механизмы их минимизации.

Как известно, в последнее время эксперты не раз говорили о том, что реформа системы долевого строительства может привести к некоторому снижению

объемов ввода жилья в краткосрочной перспективе. Высказывались также опасения, что банковская система не полностью готова к переходу на проектное финансирование стройки, многие банки не хотят кредитовать застройщиков. Определенные опасения вызывает и тенденция к росту процентных ставок по ипотеке, что может привести к сокращению кредитования и падению спроса на жилье.

В своем выступлении премьер напомнил, что в настоящее время одобрены стандарты кредитования корпоративных заемщиков с использованием счетов эскроу. «Уже более 30 банков открыли расчетные счета застройщикам, — сообщил Дмитрий Медведев. — Также принят рекомендательный стандарт ипотечного кредитования, который устанавливает единые принципы для банков».

Глава правительства также отметил, что, по оценке Минстроя, развитие рынка ипотечных облигаций с поручительством компании «ДОМ.РФ» может способствовать росту кредитования и снижению ставок. «Это нужно обсудить», — добавил Дмитрий Медведев.

Кроме того, председатель правительства напомнил, что правительством утвержден план мероприятий по дальнейшей трансформации делового климата.

Окончание на с. 4

## Год большой ипотеки

В 2018 году в России выдали жилищных кредитов на 3 трлн рублей

Андрей МОСКАЛЕНКО

Рынок ипотечного кредитования в России поставил новый рекорд. По предварительным оценкам ДОМ.РФ и FRG, в 2018 году в стране было выдано 1,5 млн жилищных займов на общую сумму 3 трлн руб., это на 50% больше, чем в предшествующем году. Средний размер ипотечного кредита составил около 2 млн рублей (годом ранее — 1,86 млн). Общий ипотечный портфель

банковского сектора достиг 6,7 трлн рублей (прирост — 25%). В качестве ключевого фактора роста рынка аналитики ДОМ.РФ называют снижение ставок по ипотеке в среднем до 9,6% годовых (минус 1 п.п. к 2017 году).

«Выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики, — считают в госкомпании. — Почти 165 тыс. семей воспользовались возможностью рефинансировать свою

ипотеку и уменьшить платежи в среднем на 15%».

Ипотечное кредитование стало одним из основных способов приобретения жилья: доля сделок с ипотекой в новостройках по итогам 2018 года составила 56%, на вторичном рынке — 49%.

При этом в ДОМ.РФ по-прежнему не видят никаких предпосылок формирования ипотечного «пузыря». Доля кредитов с просроченной задолженностью сро-

ком свыше 90 дней снизилась по итогам 2018 года до исторического минимума в 1,83%. Кроме того, в целях снижения рисков Банк России с этого года увеличил нормативы резервирования по кредитам с низким первоначальным взносам, имеющим более высокую вероятность дефолта.

Что касается перспектив рынка в целом, то аналитики ДОМ.РФ считают, что ипотека останется основным инструментом улучшения жилищных условий, и прогнозируют продолжение роста объемов выдач в 2019 году, правда, более низкими темпами.

Продолжение темы на с. 8

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ГРУППА ЗАРАБОТАЛА

29 января рабочая группа по внедрению BIM-технологии, созданная решением Комиссии по вопросам реализации и внедрения информационных технологий Общественного совета при Минстрое России, провела первое открытое заседание. В обсуждении принял участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Дмитрий Волков. На заседании был представлен и одобрен проект концепции внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологии информационного моделирования. Решено было также сформировать положение и план работы экспертной группы. В состав экспертной группы могут войти все желающие: для этого необходимо подать заявку до 5 февраля. Основная задача Минстроя России в части развития BIM-технологии — создание законодательных условий для беспрепятственного использования информационного моделирования в строительстве. В настоящее время ведомством дорабатывается законопроект по информационному моделированию, в весеннюю сессию он будет внесен на рассмотрение в Государственную Думу. «Мы сегодня активно работаем над вопросами внедрения технологии BIM, — заявил Дмитрий Волков. — Нам необходимо убрать все барьеры, связанные с нормативно-правовым регулированием в этой части». Напомним, что в июле 2018 года президент России поставил задачу перейти к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования (№Пр-1235 «О модернизации строительной отрасли и повышении качества строительства»). На достижение этой цели направлен федеральный проект «Цифровое строительство».

## ВСЕ НА КОНКУРС!



Третий Всероссийский открытый конкурс «BIM-технологии 2018» пройдет при поддержке Минстроя России и Общественного совета при ведомстве. Основная задача конкурса — популяризация BIM-технологий в России, а также выявление лучших примеров информационного моделирования в области промышленного и гражданского строительства. В конкурсе принимают участие крупнейшие проектные и строительные организации, архитектурные бюро, разработчики программного обеспечения из России, Казахстана, Беларуси, Венгрии. В этом году на конкурс принимаются проекты, выполненные с применением технологии информационного моделирования в следующих номинациях: информационное моделирование для жилых зданий, объектов общественного назначения, промышленных зданий, объектов инфраструктуры, территориальных образований. Кроме того, в рамках проекта Общественного совета «Я — Строитель Будущего!» инициирована специальная номинация для студентов, в которой принимают участие 14 вузов страны. Экспертный совет конкурса возглавил председатель Общественного совета Сергей Степашин. Прием заявок осуществляется на официальной странице конкурса и продлится до 31 марта текущего года.

## Заявку подавали?

Субъекты федерации медлят с уточнением объемов аварийного жилья



Аварийный жилой дом на Ильинской улице в Нижнем Новгороде

Алексей ЩЕГЛОВ

К концу января только 56 регионов представили в Минстрой России сведения об объеме аварийного жилого фонда, который признан таковым до 1 января 2017 года. Об этом во время видеоселекторного совещания сообщил замглавы ведомства Максим Егоров. Данные еще по 24 субъектам федерации направлены в министерство или находятся на подписи у губернаторов. Еще четыре региона должны скорректировать ранее предоставленные сведения в информсистеме «Реформа ЖКХ». Времени остается мало, планировалось, что все данные будут предоставлены в Минстрой заранее, до 1 февраля.

## Справочно

■ По федеральному проекту, до 2024 года в России планируют переселить в новые дома более 664 тыс. человек, проживающих на 12 млн кв. м аварийного жилья.

«Призываю коллег из регионов оперативно предоставить достоверные данные, — обратился к региональным чиновникам Максим Егоров. — Расселение граждан из аварийного жилья — это очень важный проект, за которым стоят человеческие жизни».

Предоставляемая субъектами информация об объемах аварийного жилья служит

основой для определения лимитов финансовой поддержки регионов на цели расселения. Если реальные объемы аварийного фонда оказываются меньше ранее заявленных, производится перерасчет помощи. Так, в настоящее время 10 субъектам федерации предстоит вернуть ранее выделенные им через Фонд ЖКХ средства в связи со снижением площади аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. В их числе: Кабардино-Балкарская Республика (21,53 млн рублей), Республика Мордовия (7,23 млн рублей), Республика Татарстан (322,7 млн рублей), Астраханская (1,3 млн рублей), Ивановская (0,81 млн рублей), Костромская (23,42 млн рублей), Московская (12,75 млн рублей), Нижегородская (50,43 млн рублей), Новосибирская (14,98 млн рублей) и Тамбовская (0,85 млн рублей) области. Общая сумма средств, подлежащих возврату в фонд, достигла 456 млн рублей.

Напомним, что федеральный проект по расселению аварийного жилого фонда будет реализован в два этапа. Первый этап, стартовавший 1 января 2019 года, реализуется по той же схеме, что и ранее, на условиях софинансирования из федерального и региональных бюджетов. Планируется, что на втором этапе будут внедрены новые, апробированные в отдельных регионах механизмы, законодательное оформление которых будет закончено до 20 июля 2019 года. Согласование этих механизмов уже значительно продвинулось, но дискуссия по ряду предлагаемых мер и предложений продолжается.

## Лучше поздно

Утверждены новые границы исторического поселения Анапы

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Управление госохраны объектов культурного наследия Краснодарского края своим приказом утвердило новые границы исторического поселения Анапы. Об этом «Стройгазете» рассказали в пресс-службе краевой администрации. Теперь все градостроительные решения на охранной площади 65,3 гектаров в центральной части города будут приниматься только с учетом требований данного документа. Это касается строительных материалов, их цвета, стилистических особенностей домов, озеленения. В приказе уточняется, что на внутриквартальных территориях исторического поселения предпочтительно размещение кафе, ресторанов, музеев, галерей, театров, административных и офисных зданий, но при условии их обязательного благоустройства и озеленения.

Впрочем, как считает руководитель комиссии исторической географии и культурного наследия Краснодарского регионального отделения Русского географического общества Виталий Бондарь, документ этот принят слишком поздно. Еще пару десятилетий назад исторический центр города представлял обширную территорию, но из-за хаотической застройки курорта, нарушения пространственных и высотных характеристик был практически утрачен. Некоторые краеведы даже выступали за то, чтобы снять с Анапы статус исторического поселения, поскольку фактически исторический облик города утрачен.



## От Уфы до Самары

Российско-французское сотрудничество по проекту «Умный город» будет расширяться

Алексей ЩЕГЛОВ

Крупные французские компании Bouygues, SUEZ и Schneider Electric, специализирующиеся на внедрении цифровых технологий для городского хозяйства, примут участие в реализации проектов в Самаре и Тольятти. Об этом стало известно во время сессии Российско-французского совета по экономическим, финансовым, промышленным и торговым вопросам (СЕФИК). Ранее сообщалось о том, что пилотным городом для российско-французского сотрудничества станет Уфа.

Поле совместной работы станут 12 проектов по городскому планированию, 3D-моделированию, управлению ресурсами, развитию инфраструктуры, «умной» энергетике и других областях. В настоящее время французские специалисты готовят конкретные предложения.

Российская сторона, в свою очередь, заканчивает проработку перечня необходимых мероприятий, которые предстоит реализовать в рамках проектов по цифровизации городского хозяйства на территории страны. В министерстве полагают, что для успешной реализации проекта «Умный город» необходима эффективная финансовая модель, учитывающая интересы субъектов РФ и инвесторов. Оптимальным механизмом может стать концессия, когда основная нагрузка на старте проекта ложится не на бюджет региона, а на инвестора. Паспорта региональных проектов «Умный город» должны быть утверждены до конца февраля. После этого включенные в план мероприятия должны быть приняты субъектом в рамках отдельной региональной программы «Умный город» или интегрированы в региональную программу по формированию комфортной городской среды. В число наиболее качественных проектов паспортов региональных программ пока что входят документы, разработанные в Калужской, Белгородской, Ленинградской областях, Республике Татарстан и Удмуртии.



# Даешь ликбез!

## В Думе предложили разъяснить гражданам **новый механизм покупки новостроек**

Сергей НИКОЛАЕВ

**П**рофильным федеральным ведомствам необходимо провести широкую информационно-разъяснительную кампанию в связи с изменением законодательства о долевом строительстве. В частности, гражданам надо объяснить, как застройщики будут привлекать средства дольщиков через эскроу-счета. Об этом глава комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев заявил в ходе заседания рабочей группы по защите прав участников долевого строительства.

Депутат напомнил, что в декабре был принят закон, который предполагает обязательный переход застройщиков многоквартирных домов на работу через счета эскроу в уполномоченных банках и проектное финансирование. Механизм предполагает, что привлеченные девелоперами деньги граждан будут храниться на банковских счетах до тех пор, пока готовое жилье не будет передано покупателю.

По словам парламентария, этот механизм призван исключить риск появления

обманутых дольщиков. «Но недобросовестные застройщики все равно пытаются обмануть людей, есть сейчас прецеденты, когда с людьми начинают заключать долговые договоры, например, — сказал Николаев. — Хотел бы предложить рабочей группе обратиться в Минстрой и ДОМ.РФ с предложением провести соответствующую разъяснительную работу, чтобы мошенники были лишены возможности, пользуясь чьей-то жизненной ситуацией, обманывать людей». По мнению главы комитета, люди должны понимать, как и где они могут безопасно купить квартиру, какую форму должен иметь договор.

В качестве примера депутат привел Агентство по страхованию вкладов (АСВ). «В свое время, когда в стране была проблема с кредитными организациями, когда люди теряли деньги в непонятных банках, появилось АСВ, — напомнил парламентарий. — Была проведена кампания, благодаря которой все узнали, что, если у банка вклады застрахованы в агентстве, то туда можно нести деньги, это безопасно. Мне кажется, нужно сейчас аналогичное разработать и реализовать (в жилищной сфере — «СГ»).

# Источники проблем

## Названы регионы с наибольшим числом долгостроев

Сергей НИКОЛАЕВ

Наибольший прирост числа долгостроев за IV квартал прошлого года был отмечен в Красноярском и Приморском краях, Липецкой и Костромской областях. Об этом сообщил замглавы Минстроя России Никита Стасишин на заседании рабочей группы по правам обманутых дольщиков.

Замминистра отметил, что в целом по России на 1 января 2019 года в 68 субъектах насчитывается 894 проблемных новостройки, в которых заключено более 98 тыс. договоров долевого участия. «Лидируют по количеству проблемных объектов Краснодарский край, Ростовская, Новосибирская, Самарская, Челябинская и Омская области, а также Башкирия», — подчеркнул замминистра. Сильную оза-

боченность в ведомстве вызывает сегодня и Ленинградская область.

По словам Стасишина, по итогам работы в IV квартале количество проблемных объектов снизилось в 16 регионах страны. «Среди регионов, где зафиксировано снижение количества долгостроев, — Ярославская, Новосибирская, Свердловская, Челябинская области и Татарстан. В Ярославской области количество долгостроев сократилось на начало года на семь объектов, в Новосибирской области — на пять. Также отмечено снижение числа проблемных объектов в Томской, Амурской, Белгородской, Рязанской, Ростовской и Иркутской областях, Санкт-Петербурге, Республике Саха (Якутия), Калмыкии и Башкортостане, Хабаровском крае.

Отсутствуют проблемные объекты лишь в 17 регионах.

# Субсидии и стандарты

## Отечественная стройиндустрия развивается благодаря мерам господдержки

Алексей ТОРБА

Темпы прироста производства стройматериалов составили в 2018 году 4%. При этом растет доля экспорта в выпуске отдельных видов продукции: мягких кровельных и гидроизоляционных материалов — 31,8%, листового стекла — 29,3%, изделий из гипса и гипсокартона — 15,4%, теплоизоляционных изделий — 15,2%, плит и плиток керамических — 14%. Такие данные директор департамента металлургии и материалов Минпромторга Павел Серватинский привел на пленарном заседании Национального отраслевого форума «Отечественные строительные материалы-2019: итоги, вызовы, перспективы». По мнению представителя ведомства, во многом этому способствовала реализация проекта «Содействие увеличению выпуска инновационной, импортозамещающей и экспортноориентированной продукции» и меры государственной поддержки отрасли. С мая 2015 года промышленность строительных материалов получила из федерального бюджета более 4,5 млрд рублей. В 2018 году субсидии на компенсацию части затрат на проведение НИОКР составили 100 млн рублей, на транспортировку продукции за рубежом — 710 млн рублей, льготный заем фонда развития промышленности — 880 млн рублей. Кроме того, предприятиям промышленности строительных материалов в 2015-2017 гг. на компенсацию процентных ставок по кредитам были представлены субсидии на сумму 797 млн рублей.

Выступивший на заседании заместитель министра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков подчеркнул, что важной поддерживающей мерой для отрасли является воссоздание национальной системы стандартизации. «Минстрой продолжает работать над тем, чтобы вернуть нормативный характер требований в строительстве, — отметил Волков. — Этот непростой вопрос рождает дискуссию, которая пока в правительстве на сегодняшний момент не завершена. Тем не менее, мы считаем, что опыт Советского Союза, где такой подход был к нормативному регулированию в стройке, позволит повысить требования безопасности, не ухудшив экономику».

Представители компании говорили о том, что отечественные стандарты на многие стройматериалы, в том числе кровельные и изоляционные, соответствуют мировому уровню. Это помогает предприятию сертифицировать и экспортировать свою продукцию. При этом, однако, отмечалось, что, хотя в России есть хорошие испытательные лаборатории, цены на испытания у нас в стране выше, чем в странах ЕС.

# Свой «Центральный парк»

## В Москве стартует крупный проект комплексного развития территории



Оксана САМБОРСКАЯ

Уже в феврале на территории полуострова Нагатино i-Land вблизи станции метро «Технопарк» начнется реализация проекта комплексного развития территории под названием «Жилой остров Central Park». Московская девелоперская компания «Лидер-Инвест» планирует возвести несколько жилых кварталов общей площадью 270 тыс. кв. м. Здесь также будет построена вся необходимая инфраструктура, включая современную школу и 4 детских сада. Население жилого острова составит около 7,5 тыс. человек. Будет создано порядка 10 тыс. рабочих мест. Архитектурную концепцию проекта разработало британское бюро ANR, которое предложило сочетать здания разной высоты от 28 до 120 м (от 5 до 34 этажей). Общий объем инвестиций в проект составит около 50 млрд рублей.

Строительство развернется на участке площадью более 14 га, расположенном совсем близко от центра города. Руководитель комплекса продаж и маркетинга «Лидер-Инвеста» Алексей Болдин считает площадку очень интересной. Это треугольник, с двух сторон ограниченный старым и новым руслами Москвы-реки. Примерно четверть территории отдана под озеленение, в том числе ландшафтный парк с прогулочной зоной на набережной Москвы-реки площадью 2,6 га.

Жилые дома в Central Park будут объединены в кварталы с частной внутренней территорией, доступной только для жителей. Там будут устроены искусственные водоемы, детские и спортивные площадки. Общественные пространства появятся и на крышах.

Дополнительным «бонусом» для жителей станет соседство с крупнейшим развлекательным комплексом России — парком «Остров Мечты». Также рядом с Central Park находятся крупные торговые центры — «Мегаполис» и «Ривьера».

Проект планируется реализовать в несколько этапов к 2023 году.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Пристрелочный год

## Кабинет предложит строителям меры государственной поддержки с учетом ситуации на рынке



На фото: вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко (слева), министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев и замминистра Никита Стасишин (справа)

Сергей НИКОЛАЕВ

**В** Доме правительства РФ под председательством вице-преьера Виталия Мутко прошло заседание проектного комитета нацпроекта «Жилье и городская среда». Комитет является основным органом управления реализацией федеральных проектов по жилью, городской среде, ипотеке и расселению аварийного и ветхого жилья. Мероприятие, в котором приняли участие глава Минстроя Владимир Якушев и руководители профильных ведомств, в основном, было посвящено теме жилищного строительства. Это связано с тем, что в этой сфере поставлены амбициозные задачи, которые предстоит решать на фоне перевода девелоперского рынка на новые рельсы.

Выступивший на заседании глава Минстроя Владимир Якушев рассказал о предложениях, которые поступили в ведомство от субъектов федерации в ходе согласования региональных нацпроектов. По словам министра, в основном эти предложения связаны с жилищным строительством. В частности, регионы запрашивают дополнительную финансовую поддержку на субсидирование ипотеки, различные жилищные госпрограммы и создание инфраструктуры для новых микрорайонов. Это, считают в регионах, позволит поддержать спрос на жилье, который может снизиться на фоне роста ставок по ипотечным кредитам.

Отдельно министр остановился на проблеме доступности банковского кредитования, которое после 1 июля 2019

года станет основным источником финансирования для застройщиков жилья. «Уже сейчас, по данным мониторинга ДОМ.РФ, около 30% заявленных жилых проектов находятся в так называемой красной зоне, то есть, девелоперы могут не получить кредиты», — сообщил Владимир Якушев. — Речь идет о 14,3 млн кв. м жилья в новостройках». По словам главы Минстроя, Центробанком уже приняты некоторые меры для минимизации рисков, но работу в этом направлении, в частности, в части госгарантий по строительным кредитам, нужно продолжать.

С подробным сообщением на заседании выступил замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин. Он озвучил ряд предложений Минстроя, касающихся оптимизации жилищного строительства и стимулирования спроса на жилье. В частности, по его словам, в ведомственном реестре экономически эффективных типовых проектов уже есть 99 проектов многоквартирных домов. Их целесообразно предложить к реализации застройщикам вместе с имеющимися актуализированными и новыми нормативно-техническими документами.

Требуется решения и ситуация со стоимостью жилья, возможности роста фактически исчерпаны. В подтверждение этого Стасишин привел данные о среднем размере договора долевого участия в России по итогам 2018 года — 2,3 млн рублей. «По сравнению с 2017 годом цифра снизилась на 11,5%, — отметил замминистра. — Дальше снижать цену особенно некуда». При этом потребитель уже не готов сегодня покупать «голые

метры», его все больше интересуют вопросы создания комфортной среды для жизни. Поэтому, по словам Никиты Стасишина, нужно активизировать господдержку по созданию объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур. «Тогда у нас будут строить не каменные джунгли, а комфортное и доступное жилье», — сказал он.

В качестве одного из важных факторов поддержки спроса на жилье в Минстрое рассматривают ипотеку. При этом в ведомстве считают необходимым развитие кредитования строительства индивидуального жилья, которое сейчас практически отсутствует. Предметом залога по такому кредиту может выступать земельный участок и будущий дом, а вернуть подобную программу ипотеки для ИЖС можно было бы на основе филиальной сети какого-либо крупного банка.

Еще одно предложение министерства — дать регионам возможность покупать жилье для социальных программ не только на вторичном, но и на первичном рынке. Сделать это позволяет новый механизм расчетов с использованием эскроу-счетов. «Ранее существовали риски недостроя домов с квартирами для детей-сирот, военных и других категорий граждан, которые могли бы стать еще и обманутыми дольщиками», — пояснил Никита Стасишин. — С переходом на новый механизм этого не может произойти». По его мнению, такая мера тоже будет способствовать повышению спроса на квартиры.

# 75,3

## МЛН КВ. М

жилья было построено в России в 2018 году (по предварительным данным Росстата). В текущем году ожидается ввод примерного такого же объема

Важным элементом федерального проекта «Жилье» Никита Стасишин назвал и снижение административных барьеров. Эта работа Минстроем успешно ведется уже несколько лет, но в связи с ужесточением правил игры на рынке ло-

гично продолжать ее. В связи с этим министерство предлагает сократить перечень исчерпывающих процедур в строительстве, который регулируется правительством РФ.

Участники заседания не обошли вниманием и такую острую проблему отрасли, как обманутые дольщики. Глава Минстроя Владимир Якушев напомнил о серьезной коллизии, возникшей в связи с корректировкой федерального закона №214-ФЗ. Речь идет о том, что закон запретил так называемый «котловый» метод строительства, который позволял девелоперам достраивать долгострой за счет средств, привлеченных по другим проектам. При этом другой инструмент стимулирования достройки — предоставление компаниям федеральной земли под собственные проекты на льготных условиях — пока не заработал в нужном объеме. В связи с этим регионам труднее привлечь крупных девелоперов к достройке проблемных объектов.

Со своей стороны Виталий Мутко отметил необходимость конкретизации реестров пострадавших граждан (ввиду разнообразия проблемных объектов и вариантов их завершения), а также рекомендовал министерству собрать лучшие региональные практики по решению данной проблемы.

В беседе с журналистами после совещания Виталий Мутко заявил, что нынешний год будет «пристрелочным» с точки зрения реализации национального проекта «Жилье и городская среда», и что заседание комитета было важным для понимания, в каком направлении нужно двигаться. «В 2019 году нам предстоит оценить влияние внедрения нового механизма финансирования строек, — подчеркнул Мутко. — И с учетом реальной ситуации на девелоперском рынке и макроэкономике запустить те или иные меры господдержки, которая уже предусмотрена в нацпроекте». В качестве примера он привел программу «Стимуль», предполагающую федеральное субсидирование строительства школ, детских садов и другой инфраструктуры, необходимой в новых жилых массивах. В этом году на ее реализацию выделяется 22 млрд рублей. Средства получают 42 субъекта РФ, на данный момент подписавших соглашения по профильному федеральному проекту. Однако вице-премьер считает эти меры хоть и правильными, но недостаточными для стимулирования строительства нового жилья. «Чтобы это работало еще лучше, властям регионов и городов целесообразно разработать комплексные программы строительства жилья, в которых будут четко прописаны необходимые объемы и перспективные локации для возведения микрорайонов с социальной, инженерной, коммунальной инфраструктурами и дорогами, — заключил Виталий Мутко. — Именно такие проекты должны получать господдержку в первоочередном порядке».

## Реформы без опасности

**с.1** → В него вошли направления, значимые для строительной индустрии, включая вопросы подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, градостроительной деятельности, территориального планирования, регистрации прав на имущество и кадастровой оценки.

Премьер отметил также значение новых технологий. «Очень важно, чтобы в отрасль внедрялись самые передовые технологии, чтобы мы могли отка-

заться от устаревших решений в строительстве, — сказал он. — По итогам прошлого года было актуализировано почти 90 действующих нормативно-технических документов».

Выступая перед журналистами по завершении совещания, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев отметил, что главная задача сегодня — закончить финансировать строительную отрасль по старым правилам и перейти на понятную прозрачную систему, но при этом «не подкосить» отрасль. «Должны быть найдены компенсирующие меро-

приятия, которые должен подготовить Минстрой, — сказал министр. — Конкретные поручения даны, и, как только они будут подтверждены Министерством финансов, мы сможем о них более предметно рассказать».

Глава Минстроя напомнил также, что до официального срока окончания заключения с регионами соглашений по нацпроекту, 15 февраля, осталось две недели. «У нас есть некий запас времени, но оно идет очень быстро, — сказал Владимир Якушев. — Чтобы проекты «поехали», мы должны довести финансирование до субъектов РФ, должны принять все правила финансирования, четко отработать по региональной составляющей с субъектами РФ. Это большая техническая работа, но она необходима».

### Справочно

■ Совет при президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам является совещательным органом, образованным в целях обеспечения взаимодействия федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов федерации, органов местного самоуправления, общественных объединений, научных и других организаций при рассмотрении вопросов, связанных со стратегическим развитием страны и реализацией национальных проектов и программ по основным направлениям стратегического развития.



# Не банком единым

## Застройщикам, которые не смогут получить кредит, обещана помощь

Сергей НИКОЛАЕВ

Минстрой России и Центробанк продолжают искать решения по спорным вопросам, связанным с переходом жилищного строительства на проектное (банковское) финансирование и расчеты с использованием счетов эскроу. Как известно, особую тревогу у девелоперов вызывают условия получения кредитов, включая ставки. Кроме того, застройщики хотели бы получить частичный доступ к средствам покупателей жилья, хранящимся на эскроу-счетах. На прошедшем 28 января в Совете Федерации совещании по мерам обеспечения финансовой

устойчивости застройщиков заместитель председателя Банка России Ольга Полякова и замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин изложили позиции своих ведомств по некоторым волнующим строителей вопросам. Пожалуй, главными новостями стали некоторое смягчение позиции ЦБ по вопросу поэтапного «размораживания» счетов эскроу и анонсирование Минстроем «небанковского продукта» для тех участников рынка, которые не смогут рассчитывать на получение кредита в банке.

В ходе дискуссии зампред Банка России Ольга Полякова представила цифры, касающиеся перспектив кредитования стройотрасли. Так, по данным ЦБ, на данный момент 32 банка из 60 уполномоченных готовы финансировать девелоперские проекты. По оценкам регулятора, до 2024 года банки смогут обеспечить кредитование почти на 16 трлн руб. Напомним, что, по оценкам экспертов, потребность застройщиков в кредитных средствах составляет порядка 6 трлн руб. Такая сумма необходима, чтобы достичь целей, установленных нацпроектом «Жилье и городская среда». Сейчас объем кредитов, полученных в банках примерно тысячей застройщиков, составляет 788 млрд руб. Эти дан-

### Цитата в тему

ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ НИКИТА СТАСИШИН: «Если произойдет рост ключевой ставки Банка России, то будет субсидирование кредитования или иные формы поддержки. Никто отрасль в беде не бросит»

ные призваны успокоить тех, кто сомневался в способности банковского сектора обеспечить достаточный объем кредитования жилищного строительства.

Впрочем, одним только наличием ресурсов в банковской системе решить проблему доступности кредитов для девелоперов нельзя. Многие компании не соответствуют требованиям банков и не

смогут получить кредиты. По данным Минстроя, примерно треть проектов по строительству жилья, которые сегодня реализуются с привлечением денег дольщиков, может остаться без финансирования. Таким компаниям, как заявил замглавы Минстроя Никита Стасишин, будет предложен некий небанковский продукт, позволяющий завершить стройки. Критерии этого инструмента замминистра не озвучил, так как они еще находятся в разработке.

### Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «30% проектов по строительству жилья на сегодняшний день у нас в «красной» зоне. По предварительной оценке, они не смогут получить кредит ни в одном банковском учреждении после 1 июля, когда им необходимо будет строиться только за счет банковского финансирования. Это ориентировочно 14,3 млн кв. м жилья»

Возможно, решение будет найдено и для другой сложной проблемы. Речь идет о средствах дольщиков, которые находятся в банках все время реализации проекта. Как известно, законодательство позволяет передавать накопленные на счетах эскроу деньги застройщику только после ввода дома и передачи первой квартиры дольщику. Застройщики, ссылаясь на усилившийся контроль со стороны государства и опыт западных стран, просят дать им возможность частично выбирать средства со счетов эскроу по мере завершения этапов строительства. Ранее ЦБ, ссылаясь на «плохой» опыт банков, выступал категорически против такого механизма. Однако теперь, по словам Ольги Поляковой, регулятор готов пойти на такую меру при условии, что будет создан действенный и документально обоснованный механизм администрирования этого процесса, гарантирующий банку возврат стройкредита. В ЦБ полагают, что разработкой такого механизма должны заняться заинтересованные профильные ведомства совместно с участниками рынка.

# 55 млрд руб.

составляет сумма одобренного уполномоченными банками проектного финансирования для застройщиков. Всего на конец декабря в кредитные организации поступило около 200 заявок

### В ОСОБОМ ПОРЯДКЕ

Банк России установил порядок формирования резервов по кредитам, предоставляемым тем заемщикам-застройщикам, которые используют для расчетов счета эскроу. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка. Соответствующее указание уже зарегистрировано Минюстом и вступит в силу через 10 дней после официального опубликования. Согласно документу, банки должны будут формировать резервы по таким кредитам в зависимости от уровня кредитоспособности заемщика. Банком выделяются четыре уровня кредитоспособности: «высокий» (расчетный резерв — от 1 до 5%), «достаточный» (расчетный резерв — от 5 до 10%), «удовлетворительный» (расчетный резерв — от 10 до 35%) и «слабый» (расчетный резерв — от 35 до 100%). Порядок учитывает особенности финансирования инвестпроектов в сфере строительства жилья. Оценка риска по заемщику-застройщику и определение размера резерва будет осуществляться на основании комплексного анализа проекта в соответствии с установленными критериями.

Издана 5 апреля 1994

# 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

# Область ввода

**Половину строящегося сейчас в Тюменском регионе жилья планируется сдать в эксплуатацию в этом году**

Андрей МОСКАЛЕНКО

Состояние российского рынка недвижимости определяется множеством показателей. Наряду с объемами ввода нового жилья в стране к числу наиболее важных можно отнести и объемы текущего строительства. С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/inrso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. С 2017 года результаты этой большой аналитической работы, прорабатываемой ИРСО, передаются «Стройгазете» на эксклюзивных условиях. Очередную серию публикаций, посвященную ситуации на крупнейших региональных строительных рынках страны в 2019 году, открывает один из ведущих «производителей» жилья — Тюменская область. Здесь на начало января силами 54 девелоперских компаний возводилось 230 домов на 31 700 квартир совокупной площадью 1 642 412 квадратных метра. При этом основные работы ведутся в областной столице — Тюмени — и вокруг нее.

## Где и что строится

На сегодняшний день жилищное строительство в Тюменской области осуществляется в 9 территориальных образованиях региона. Больше всего нового жилья строится в Тюмени — 191 дом на 28 066 квартир общей площадью 1 457 814 «квадратов», или 88,8% всего возводимого в регионе «метража». Вместе с входящим в состав городского округа поселком Мелиораторов, где сейчас строится два дома на 485 квартир площадью 18



Микрорайон «Европейский» в Тюмени, сдача последней очереди намечена на I квартал 2019 года

281 кв. м, доля областной столицы вырастает до 89,9%.

На втором месте — город Тобольск с 6,9% региональных площадей (113 219 кв. м в 2265 квартирах, расположенных в 19 строящихся домах). Еще 2,4% от всего областного «метража» возводится в прилегающем к столице Тюменском районе. Здесь на счету трех населенных пунктов 11 домов на 559 квартир площадью 40 065 кв. м. Больше половины из этих площадей (26 801 «квадратов») возводятся в поселке Боровском (4 дома, 406 квартир). Еще два дома на 107 квартир (8176 кв. м) строятся в Московском дворике. Чуть больше домов — 5 — появится в селе Луговом, но здесь число квартир и совокупный жилой метраж скромнее — 46 и 5088 кв. м соответственно.

Оставшиеся 0,8% текущего «производства» нового жилого метража (13 033 кв. м в 6 домах на 325 квартир) делят между собой 5 населенных пунктов: Ишим, Исетское, Заводоуковск, Упорово и Ялуторовск.

Основной объем областного жилищного строительства приходится сейчас на жилые комплексы (ЖК), состоящие из многоквартирных домов (МКД). Таковых 169 из 230 возводимых зданий (73,5% всех объектов). При этом совокупная площадь находящихся в МКД 31 065 квартир составляет и вовсе 96,6% строящегося сейчас здесь жилья (1 586 916 кв. м). Еще 263 квартиры на 30 560 «квадратов» (1,9% областных площадей) располагаются в 57 блокированных домах (танхаусах). Представлены в регионе и апартаменты — 4 дома на 372 квартиры площадью 24 936 кв. м (1,5% рынка).

Что касается самих новых ЖК, то их в Тюменской области в настоящее время возводится 81. В состав самого крупного из них — комплекса «Айвазовский» (застройщик ГК «ЭНКО») — входит 5 домов на 1891 квартиру совокупной площадью 119 440 кв. м. В активе этого же девелопера и второй по объемам в регионе ЖК — «Преображенский» (9 домов на 1554 квартиры площадью 83 428 кв. м). Замы-

## Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Тюменской области в I квартале 2019 года

Название ЖК	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
Европейский	БРУСНИКА	26 354	479	1
Гармония	ЗВЕЗДА	23 072	494	2
Fifty Fifty	2МЕН ГРУПП ДЕВЕЛОПМЕНТ	18 043	233	1
Квартет	СУ №6	17 394	198	1
Солнечный город. Восточный	СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД	14 800	295	1
Комфорт-Клуб	ТЮМЕНЬСПЕЦСТРОЙ	13 892	114	3
Москва	СИБСТРОЙСЕРВИС	13 480	382	1
Апрель	ПАРТНЕР	11 030	256	1
Тесла Парк	СТРОЙ МИР	10 615	296	1
Северное сияние	СОЮЗ	10 208	192	1

Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года

кает «большую тройку» ЖК «Видный» от компании «Брусника» (7 домов, 1112 квартир, 60 135 кв. м). Все три крупнейших комплекса строятся в областной столице.

А вот самый скромный (по масштабам) ЖК в регионе находится по Малой Садовой улице в городе Ишиме, в котором застройщик «Инвест-проект» запланировал к сдаче всего один дом на 18 квартир совокупной площадью 873 кв. м. Получается примерно по 48,5 «квадратов» на квартиру. В связи с этим надо отметить, что Тюменская область в целом — один из немногих региональных рынков, ранее описанных ИРСО и «Стройгазетой», где средняя площадь строящихся квартир превышает среднероссийские показатели — 51,8 кв. м против 49,2 в целом по РФ. Более того, средняя площадь квартир в строящихся домах, разрешение на возведение которых было выдано в прошлом году, составляет и вовсе 54,3 «квадрата».

Самое маленькое в регионе жилье представлено в Тюмени в ЖК «Новый мыс 3.0» (возводит ГК «Меридиан»). Средняя площадь квартиры здесь составляет 24,8 кв. м. Самые просторные по местным меркам квартиры можно найти опять же в областной столице — в ЖК

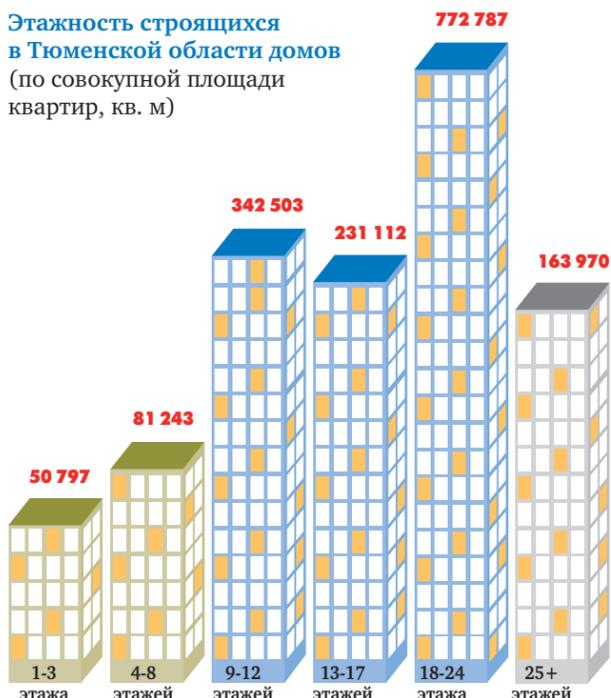
«Ново-Патрушево», где застройщик «ТДСК» запроектировал квартиры средней площадью 133,1 кв. м.

## Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у тюменских строителей в большом почете кирпич, который применяется сейчас при строительстве 28,9% региональных площадей (475 404 кв. м) в 98 домах. На втором месте по популярности — «гибридные технологии» (монолит-кирпич). Таким способом в области возводится 24,6% новых площадей (404 646 кв. м в 64 новостройках). Востребовано здесь и блочное домостроение — применяется сейчас при строительстве 39 жилых зданий площадью 349 206 кв. м (21,3% регионального метража). «Чистый» монолит ляжет «в основу» 26 объектов на 309 480 кв. м — 18,8% всех жилых «квадратов». Панельных домов в регионе в ближайшее время появится всего 11, и их общая площадь составит 103 676 кв. м (6,3% объема рынка).

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Тюменской области составляет 11,4 этажей (из расчета на строящийся дом). Притом, что больше всего в регионе по-прежнему строится

**Этажность строящихся в Тюменской области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)**



Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года

# 65 858 КВ. М

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Тюменской области

# 54 577 руб./КВ. М —

такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в области жилья



домов высотой всего в 1-3 этажа — 64 зданий (27,8% от всех объектов). На долю 4-8-этажных домов приходится 9,6% строящегося сейчас жилья (22 дома), 9-12-этажных — 22,2% (51 здание), 13-17-этажных — 10% (41 жилое строение).

Но если брать в расчет не количество домов, а совокупную площадь на выходе, то ранжирование будет выглядеть совсем иначе. Тогда самая большая доля будет не у 1-3-этажек (3,1% «площадей»), а у домов высотой 18-24 этажа — 47,1% от всего жилого «метража» (полная версия «по-квадратной» расстановки — в инфографике).

Появятся в регионе и свои «небоскребы» (25 и более этажей) — 11 зданий

(4,8% всех объектов). В их числе сразу пять 25-этажных домов в Тюмени в ЖК: «Мое» (застройщик 4D Development), «Фамилия» (ГК «Меридиан»), «Озерный парк» (ГК «ПИК») и два уже упомянутых выше проекта от ГК «ЭНКО» — «Айвазовский» и «Преображенский».

При этом самым «вместительным» (по общей жилой площади) в регионе является сейчас тюменский дом-ЖК «На Ватутина» (застройщик ГК «Vira group»), «собранный» в одном объекте 888 квартир на 38 959 «квадратов».

### И самое главное — кто и когда

Из 54 застройщиков, работающих сейчас в Тюменской области, на долю первых двух крупнейших игроков придется

почти четверть регионального «метража» (24,3% всех новых площадей). Первое место в области занимает ГК «ЭНКО», в портфеле которой сейчас 211 989 кв. м новостроек (12,9% от общего объема возводимых в регионе «квадратов»). На второй строчке — «Брусника» (187 452 кв. м, 11,4% от совокупной жилой площади). Далее с еще более значительным отрывом от лидеров следует ГК «Меридиан» (123 273 кв. м, с долей 7,5%). Остальные представители рынка до сотни тысяч «квадратов» не дотягивают (подробности в таблице).

Наибольший объем текущего областного строительства приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в прошлом году, — 578 784 кв. м в 59 домах (35,9% совокупного метража 10 908 квартир). Строительству 21,3% региональных площадей — 350 526 кв. м в 7748 квартирах в 32 домах — старт был дан в 2017 году. Годом раньше в работу были взяты 48 домов на 6254 квартиры площадью 301 193 кв. м (18,3%). Еще 9,2% «площадей» (151 419 кв. м в 46 домах на 2484) — «выпуска» образца 2015 года. По документам, выданным в 2013-2014 годах, в сумме строится 36 домов с 3544 квартирами на 192 878 «квадратов» (11,7%). При этом до сих пор в регионе ведется строительство 9 объектов на 762 квартиры площадью 67 612 кв. м, документация на которые была получена с октября 2006 по декабрь 2012 (это 4,1% от всей жилой площади в области). Разрешений на строительство в этом году, на момент исследования ИРСО, получено не было.

При этом до конца текущего года тюменские застройщики из 230 строящихся в области домов планируют ввести в эксплуатацию больше половины — 138 с 16 288 квартирами на 836 794 кв. м. Это будет 60% и 50,9% от всех находящихся сейчас в работе объектов и площадей. Следующая крупная сдача — почти трети (30,3%) областного «метража» — намечена на 2020 год, когда должны быть завершены 54 дома на 9981 квартиру совокупной площадью 497 238 «квадратов». В 2021 году ожидается ввод еще 217 977 кв.

м жилья (28 домов, 3837 квартир, 13,3% всех площадей). Также застройщиками декларируется, что 8 домов на 842 квартиры с 42 917 кв. м (2,4%) встретят новоселов в 2022-2023 годах. Последние 2 из строящихся сейчас домов — на 752 квартиры площадью 47 486 кв. м — будут заселены, согласно проектной документации, не раньше 2024 года.

Однако анализ статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию в Тюменской области в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы еще могут быть внесены коррективы. Так, например, 208 119 «квадратов» жилья, объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть сданы в прошлом году. В 2019 строители обещают сдать 78 681 кв. м, которые должны были быть введены в строй в 2017 году, и 66 621 кв. м 2016 года. Также с 2017, но уже на 2020 год, переехал ввод еще 7426 «квадратов». До следующего года отложили заселение и 13 288 кв. м, которое должно было состояться в прошлом году.

К сожалению, «уточнение сроков ввода», проще говоря, «просрочка», — явление в Тюменской области очень распространенное. В задержке сдачи объектов аналитиками ИРСО были замечены 32 из 54 местных девелоперских компаний. Незначительные корректировки (до месяца и по небольшой (до 14%) доле «портфеля») первоначальных сроков ввода встречаются даже у двух из трех региональных лидеров. Перенос ста процентов объема текущего строительства отмечен у 21 местных застройщиков, и диапазон «просрочки» у них составляет уже от 3 месяцев до почти 4 лет. Максимальная задержка ввода объектов в эксплуатацию — 45 месяцев — выявлена у строительной компании «ПТК СС» и «Стерх». Примечательно, что оба их объекта зависли в Тобольске, где первый застройщик никак не может завершить строительство 3 домов на 136 квартир на 7426 кв. м, а второй — не справляется со сдачей одного дома на 48 квартир общей площадью 3 674 «квадрата».

## Застройщики Тюменской области (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	ед.	ед.	ед.	ед.	ед.
1	ЭНКО	211 989	12,9	3 603	11,4	17	7,4
2	БРУСНИКА	187 452	11,4	3 308	10,4	18	7,8
3	МЕРИДИАН	123 273	7,5	3 610	11,4	9	3,9
4	ТИС	86 222	5,2	1 574	5,0	9	3,9
5	СИБСТРОЙСЕРВИС	71 733	4,4	2 186	6,9	6	2,6
6	СТРОЙ МИР	59 761	3,6	1 370	4,3	7	3,0
7	СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ	57 970	3,5	868	2,7	3	1,3
8	ТАЛАН	54 141	3,3	1 014	3,2	3	1,3
9	VIRA GROUP	52 102	3,2	1 170	3,7	3	1,3
10	ЗВЕЗДА	46 482	2,8	889	2,8	4	1,7
11	ИНКО И К	46 380	2,8	404	1,3	6	2,6
12	ЮИТ	42 189	2,6	841	2,7	5	2,2
13	ПАРТНЕР	36 901	2,2	683	2,2	5	2,2
14	АМЕТИСТ	34 813	2,1	423	1,3	5	2,2
15	СБК	31 764	1,9	810	2,6	5	2,2
16	2МЕН ГРУПП ДЕВЕЛОПМЕНТ	31 111	1,9	385	1,2	3	1,3
17	СУ №6	29 769	1,8	402	1,3	2	0,9
18	ТЮМЕНГАЗСТРОЙ	29 179	1,8	572	1,8	1	0,4
19	ЗАВОД ЖБИ-3	26 598	1,6	556	1,8	4	1,7
20	ПИК	25 416	1,5	518	1,6	2	0,9
21	СКАНДИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ	22 507	1,4	458	1,4	5	2,2
22	НАШ ГОРОД	20 580	1,3	371	1,2	2	0,9
23	4D DEVELOPMENT	20 472	1,2	299	0,9	2	0,9
24	ЖБИ-5	18 281	1,1	485	1,5	2	0,9
25	ЗСЖБ №6	17 932	1,1	377	1,2	3	1,3
26	ПАРТНЕРЫ	17 680	1,1	248	0,8	1	0,4
27	ОТДЕЛОЧНИК-20	16 340	1,0	288	0,9	2	0,9
28	ПСК	15 226	0,9	140	0,4	14	6,1

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	ед.	ед.	ед.	ед.	ед.
29	ТЮМЕНЬЭНЕРГОСТРОЙ	14 944	0,9	318	1,0	2	0,9
30	ARSIB HOLDING GROUP	14 918	0,9	298	0,9	2	0,9
31	СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД	14 800	0,9	295	0,9	1	0,4
32	ТЮМЕНЬСПЕЦСТРОЙ	13 892	0,8	114	0,4	3	1,3
33	B72	12 960	0,8	278	0,9	2	0,9
34	НОВЫЙ МИР	11 943	0,7	304	1,0	1	0,4
35	ДОМОСТРОЙ	11 722	0,7	180	0,6	1	0,4
36	СЕВЕРНЫЙ КВАРТАЛ	11 639	0,7	324	1,0	6	2,6
37	СОЮЗ	10 208	0,6	192	0,6	1	0,4
38	ТДСК	9 847	0,6	74	0,2	37	16,1
39	СТРОЙТРЕСТ	8 176	0,5	107	0,3	2	0,9
40	АИЖК ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	8 077	0,5	144	0,5	1	0,4
41	СИБИНТЕЛ-ХОЛДИНГ	7 657	0,5	129	0,4	1	0,4
42	ПТК СС	7 426	0,5	136	0,4	3	1,3
43	СИПЭК	6 446	0,4	175	0,6	4	1,7
44	ТЮМЕНСКИЙ СТРОИТЕЛЬ	6 050	0,4	104	0,3	1	0,4
45	ПСФ СТАР	6 035	0,4	76	0,2	1	0,4
46	ЖИЛЬЕ-2000	5 204	0,3	110	0,3	1	0,4
47	ЭКОДОМ ПРОДАКШН	5 088	0,3	46	0,1	5	2,2
48	СТОУНСТРОЙ	4 970	0,3	126	0,4	1	0,4
49	СТРОЙИМПУЛЬС	4 730	0,3	109	0,3	1	0,4
50	СТЕРХ	3 674	0,2	48	0,2	1	0,4
51	ГРАНИТ	3 333	0,2	72	0,2	1	0,4
52	ТССК	2 553	0,2	48	0,2	1	0,4
53	СМУ-24	984	0,1	23	0,1	1	0,4
54	ИНВЕСТ-ПРОЕКТ	873	0,1	18	0,1	1	0,4

Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года

ИПОТЕКА / ЖИЛЬЕ

# Не выходя из дома

## ЦБ приглашает банки к участию в создании ипотечного «Маркетплейса»

### Справочно

В настоящее время ЦБ работает с тремя пилотными «Маркетплейсами», созданными на базе Московской биржи (по вкладам), «ВТБ-регистратора» (по облигациям) и специализированного депозитария «Инфинитум» (по паям ПИФов).



Оксана САМБОРСКАЯ

Безусловно, для получателя ипотечного кредита огромное значение имеют ставки, и лидеры рынка часто выигрывают именно за счет этого фактора. Однако не последнюю роль играет и технология выдачи ипотечного кредита, оперативность и

простота его получения. Именно поэтому в настоящее время ЦБ уделяет много внимания формированию электронных каналов продаж банковских продуктов. В рамках недавней конференции «Ипотечное кредитование в России», организованной информационным агентством АК&М, советник первого заместителя председателя Банка России Елена

Чайковская представила проект «Маркетплейс». «Цель проекта — это развитие конкуренции и финансовой доступности», — заявила она. «Маркетплейс» позволит упростить многие процессы, например, получение справок о заемщике от налогового органа с согласия клиента.

Планируется, что публичной онлайн-платформа для продажи финансовых услуг будет представлена 15 февраля. Но в полном объеме она заработает только после принятия законопроекта «О совершении сделок с использованием электронной платформы». Данный документ внесен на рассмотрение в Государственную Думу в конце 2018 года. Предполагается, что «Маркетплейс» будет запускаться в несколько этапов. Сначала — в «первой волне» — на платформе можно будет открывать вклады и покупать облигации, другие продукты, включая ипотеку, появятся во «второй волне». Для каждого финансового продукта будет создан свой «Маркетплейс». В настоящее время Центральный банк определил, что ядром электронной платформы станет Центральный депозитарий.

Елена Чайковская отметила, что ипотека — это пятый по приоритетности продукт после вкладов, облигаций, паев инвестиционных фондов и ОСАГО. При

этом из всех продуктов ипотека является наиболее сложной и требует максимальной интеграции с другими участниками процесса, в том числе с Росреестром, риелторами, страховыми компаниями, оценщиками. В перспективе туда могут быть интегрированы дизайнерские бюро, ремонтные организации.

Представитель регулятора сообщила, что ЦБ готов рассмотреть предложения профессиональных участников рынка, на базе которых можно запустить пилотный проект ипотечного «Маркетплейса». При этом представитель регулятора напомнила, что до рассмотрения законопроекта осталось всего один-два месяца и стоит поторопиться. «Мы пишем законодательство, по которому будут работать и ваши «Маркетплейсы» в том числе», — отметила Елена Чайковская, — поэтому приглашаем всех желающих присоединиться, пока не поздно. Пока закон не написан, есть шанс прописать то, что нужно вам».

Требования к организациям, на базе которых будут функционировать «Маркетплейсы», уже представлены в законопроекте. В частности, размер собственного капитала такой организации должен быть не менее 100 млн рублей. Также к организациям будут предъявляться определенные требования в части безопасности.

Участовавшие в работе конференции банки ВТБ и «Абсолют Банк» заявили о готовности выступить пилотными «Маркетплейсами» на рынке ипотечного кредитования. Однако Елена Чайковская напомнила, что опыт создания подобной платформы на базе одного из банков на рынке уже имеется. И этот опыт был неудачным из-за возникшего конфликта интересов.



Олег РЕПЧЕНКО, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU»

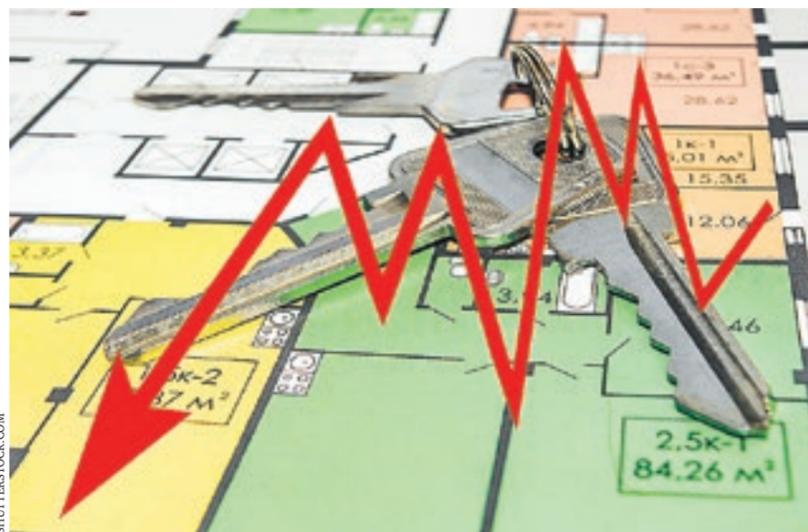
В последнее время девелоперы постоянно предупреждают о скором росте цен на недвижимость. Они считают от себестоимости: эскроу-счета, повышение НДС, подорожание стройматериалов — все это увеличивает затратную часть. Естественно, застройщики надеются компенсировать рост расходов повышением цен. Однако рынок вряд ли позволит это сделать. Об этом свидетельствуют не только текущее соотношение спроса-предложения, но и длительное наблюдение за движением цен.

Российский рынок недвижимости относительно молод и сегодня, по сути, находится в финальной стадии своего становления. Он прошел несколько этапов развития, в каждом из которых наблюдались схожие циклы роста-падения. К примеру, первый десятилетний этап (1991-2001 годы) можно разбить следующим образом: 3 года роста + 3 года роста + 1 год роста + 3 года падения/стагнации. К 1998 году цены резко выросли — со 100-200 до 1000 долларов за квадратный метр. Причем подъем цен происходил в две волны: в первые три года наблюдался относительно умеренный рост с последующей небольшой коррекцией, а затем уже началось более активное подорожание, также с небольшой коррекцией, и еще год роста цен — дергание рынка перед кризисом. Затем, после экономического кризиса 1998-1999 годов, наступил трехлетний период падения-стагнации.

Следующее десятилетие рынок развивался схожим образом. С 2001 по сентябрь 2008 года цены выросли с 700-800 до 6000 долларов за метр — опять же в две волны (спокойный рост до 2004 года и пузыреобразное подорожание вплоть до конца 2007 года, а потом после не-

## Формула цены

### Почему не стоит ждать подорожания жилья



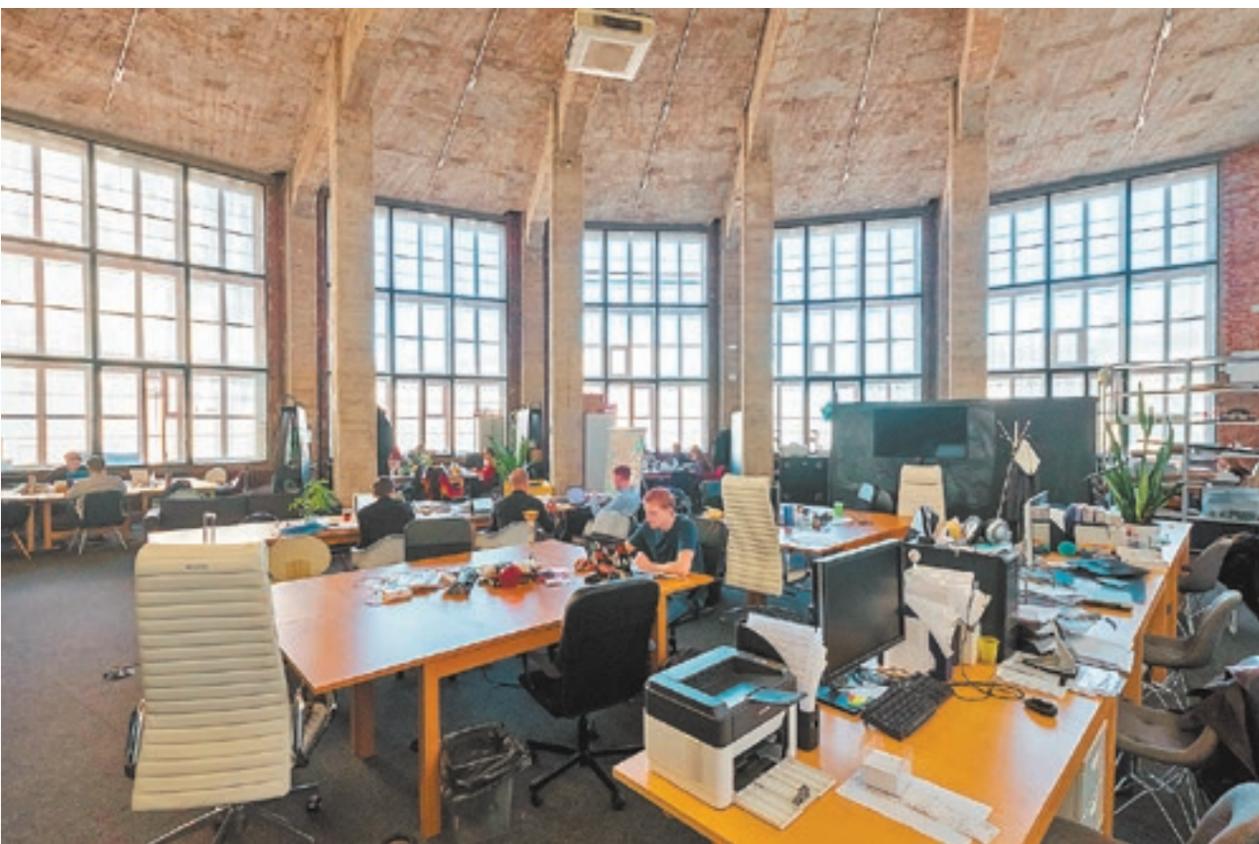
большого спада еще одна короткая взрывная волна роста до конца лета 2008 года). Затем случился новый кризис, который привел к новому трехлетнему циклу падения и стагнации. К 2011 году этот период завершился, и логично было бы ждать начала нового десятилетнего цикла. Однако этого не случилось. К концу 2011 года рынок окончательно восстановился после кризиса 2008 года, но новой волны роста не произошло. До 2015 года происходило «дергание» вокруг отметки в 5000 долларов за квадратный метр, а затем началась волна снижения цен — и в долларовом, и в рублевом эквивалентах. С начала 2015 года цена метра снизилась на 25% в валюте (с 3500 до

2600 долларов за метр) и на 12% в рублях (со 195 тыс. до 172 тыс. руб. за метр).

Этому есть объяснение. Сейчас не новый цикл-повторение предыдущих десятилетий, а конец более глобального суперцикла становления рынка. Если в первой формуле каждый трехлетний цикл роста заменить на общий десятилетний цикл, то мы получаем следующую формулу: 10 лет роста + 10 лет роста + 3,3 года роста + 10 лет падения-стагнации = 33,3 года. Таким образом, сейчас мы находимся в финале этого суперцикла, который завершится к 2024 году. Скорее всего, до 2020-2021 года цены еще будут сползать вниз, а затем

произойдет их стабилизация. Каким будет рынок после 2024 года, пока говорить рано, но он точно будет другим: становление завершено, все болезни роста преодолены, должно начаться более спокойное развитие.

Многие скептически относятся к подобным теоретическим моделям и построению формул на рынке недвижимости. Однако, если посмотреть на текущие рыночные условия, то мы не увидим факторов, которые могли бы в ближайшее время преломить тренд и привести к росту цен на жилье. Ведь даже активный прошлогодний спрос не оказал существенного влияния на стоимость «квадрата». Так, средняя стоимость метра в Москве по итогам года составила 203,5 тыс. руб., что всего лишь на 3,3% выше показателей конца 2017 года. Основной спрос сконцентрировался в сегменте до 180 тыс. руб. за метр, а новые проекты, особенно начиная со второй половины 2018 года, выходили и по более низкой цене — в среднем 160 тыс. руб. за метр. Да, итоговый рост продаж на столичном рынке новостроек составил 48,3%. Но нужно отметить, что ипотечный рынок опережал эти показатели: рост количества ипотечных договоров составил 75%. То есть, спрос на рынке поддерживала дешевая ипотека, ставки по которой в 2018 году составляли около 9,5% — рекордно низкий для нашего рынка уровень. После того, как ЦБ дважды поднял ключевую ставку в конце 2018 года, тренд на снижение ипотечных ставок переломился. В будущем ипотека начнет дорожать и перестанет оказывать поддержку спросу. А с учетом того, что доходы населения не растут и даже падают, сохранить спрос можно будет только при условии снижения цен. Поэтому даже несмотря на удорожание строительства поднять цены для конечных покупателей у девелоперов вряд ли получится.



# В коворкинге веселее

Столичный рынок гибких офисных пространств показывает высокие темпы роста



Коворкинг в технопарке «Сколково»

Оксана САМБОРСКАЯ

**К**оворкинги и другие форматы гибкого офисного пространства появились на рынке сравнительно недавно — в начале 2000-х, но уже успели стать популярными во многих странах. «Некоторые операторы (коворкингов) предлагают крупным корпорациям решения «под ключ», которые выгоднее по сравнению с традиционной арендой офиса», — отмечает директор департамента представления интересов арендаторов Colliers International Франсуа Нонненма-

шер. — Сегодня компании часто не хотят брать на себя риски, характерные для долгосрочной аренды, и повсеместное развитие коворкингов уже ставит под угрозу существование традиционных офисных рынков во многих крупных городах в мире».

В России первые коворкинги появились примерно десять лет назад. По данным CBRE, в Москве доля гибких офисных помещений в общем объеме офисного предложения составляет сегодня около 1%, что соответствует уровню развитых европейских рынков. При этом, как и в Европе, число вновь открываемых коворкингов увеличивается с каждым годом. По подсчетам Colliers International, на конец 2018 года общее количество гибких пространств, в том числе классических коворкингов, на территории Москвы и ближнего Подмосковья достигло 153, их совокупная площадь составила 103 тыс. кв. м. На долю специализированных коворкингов приходилось около 6,5% (6 700 кв. м). Общее количество рабочих мест — 16 тыс. Только в IV квартале минувшего года суммарная площадь коворкингов увеличилась более чем на 20 тыс. кв. м.

В Москве число таких объектов к концу минувшего года выросло до 125 (более 100 тыс. кв. м), из них почти 80% располагаются в офисных помещениях классов А и В. Крупнейшими открытиями 2018 года стали SOK «Арена Парк» (7000 кв. м), SOK «Сады Пекина» (3 200 кв. м), CEO Rooms Empire 8 (3 000 кв. м), GrowUp (2 800 кв. м). В 2019 году в

## Справочно

■ Концепция гибкого офисного пространства сочетает в себе три формата аренды офисных помещений: коворкинги, сервисные офисы и гибридные версии. Коворкинг: оборудованные рабочие места в «общем» пространстве, которые доступны для краткосрочной аренды (от 1 часа) по фиксированной ставке. Основным преимуществом работы в открытом пространстве является создание атмосферы сотрудничества, которая позволяет сотрудникам из разных отраслей общаться и строить деловые отношения друг с другом. Сервисный офис: полностью оборудованные офисные помещения, отделенные друг от друга, где рабочее место сдано в аренду на гибких условиях, с возможностью использования всей инфраструктуры, предоставляемой оператором гибкого пространства. Смешанное офисное пространство: смешанные офисные пространства с возможностью аренды как оборудованных рабочих мест, так и рабочих мест в «общем» пространстве, которые имеют преимущества обоих форматов.

Москве планируется открытие еще 15 крупных коворкингов совокупной площадью 46 тыс. кв. м. Это на 42% больше, чем за прошлый год (32,4 тыс. кв. м). Причем итоговый показатель может быть выше за счет открытия небольших несетевых коворкингов.

## Кто, где, почему

Согласно исследованию, в котором приняли участие пять сетей коворкингов Москвы (опрошено 180 резидентов), 32% резидентов заняты в сфере маркетинга, 24% — в сфере дизайна и рекламы, 15% — производства. Директор отдела исследований рынка компании CBRE Анна Шепелева добавляет к списку представителей малого и микробизнеса, работающего в сфере услуг, активных продаж и IT, а также проектные команды (включая подразделения крупных корпоративных клиентов) и стартап. При этом доля фрилансеров, по данным CBRE, сравнительно мала и составляет от 10 до 15%.

Среднемесячная заполняемость гибкого пространства составляет 75%. Большинство из них расположено в бизнес-центрах класса В (53%), в сложившихся деловых районах. Доля гибких офисных помещений, расположенных в бизнес-центрах класса А, составляет 26% от общего объема предложения. Операторы этих пространств, в основном, ориентируются на представителей проектных команд, работающих более 1 года, и корпоративных клиентов. При этом, по словам Шепелевой, спрос является сезонным, средний уровень заполняемости меньше в январе-феврале и мае-июне.

По данным Colliers, средняя стоимость закрепленного рабочего места в классическом коворкинге составляет 14 840 руб. в месяц, средняя стоимость резидентства без фиксированного рабочего места — 15 тыс. рублей в месяц; стоимость рабочего места в опен спаре — от 25 тыс. до 30 тыс. рублей в месяц, отдельный кабинет — 40 тыс. рублей. С начала года средняя ставка аренды нефиксированного и фиксированного места в классическом коворкинге повысилась на 3% и 11% соответственно. В специализированном коворкинге за нефиксированное место выросла на 17%, за фиксированное — снизилась на 15%.

«Коммерческие условия предоставления пространства формируются в зависимости от его местоположения, качества отделки, диапазона предоставляемых дополнительных услуг, а также срока аренды и количества арендованных рабочих мест», — поясняет Анна Шепелева. По ее словам, как и в случае со ставками аренды на классические офисные помещения, ставка аренды на рабочее место в коворкинге существенно снижается по мере удаления от центра города при сопоставимом «качестве» коворкинга. Так, средняя ставка аренды на фиксированное рабочее место в коворкинге, расположенном в районе между ТТК и МКАД, в 1,5 раза ниже, чем на такое же место в коворкинге в пределах Садового кольца.

При этом руководитель федеральной сети коворкингов GrowUp Константин Королев считает местоположение хоть и важным, но уже не главным фактором. К слову, самый крупный объект сети открылся осенью в районе станции метро «Войковская». «Этот коворкинг расположен в здании отеля, и мы уверены, что синергетический эффект от такого соседства не заставит себя долго ждать», — считает Константин Королев. — Следуя тенденции полицентричности, мы выбрали локацию не в самом сердце города, зоны деловой активности сегодня стремительно развиваются и за пределами ТТК».

По мнению Франсуа Нонненмашера, увеличение количества и площади коворкингов, рост стоимости аренды рабочего места, трансформации в зонировании пространства коворкингов указывают на то, что сегмент гибких пространств переживает динамичное развитие на рынке офисной недвижимости Москвы. В то же время, как отмечает эксперт, число коворкингов, способных принять крупного клиента, ограничено, и это свидетельствует о том, что качественное предложение помещений данного формата еще не сформировано.

## КРУПНЕЙШИЕ КОВОРКИНГИ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

Коворкинг	Площадь, кв. м	БЦ	Класс	Адрес
SOK «Арена Парк»	6 000	ВТБ Арена Парк	А	Ленинградский пр-т, 36
SREDA	6 000	Федерация. Восток	В+	Пресненская наб., 12
WeWork	5 900	БЦ «Белая площадь»	А	Лесная ул., 5
Workki	4 500	БЦ «Прогресс»	В-	Зубовский б-р, 17
WeWork	4 228	БЦ «Савин»	В+	ул. Тимура Фрунзе, 11
SOK «Сады Пекина»	3 200	БЦ «Сады Пекина»	В+	Б. Садовая ул., 5, стр.1

Источник: Colliers International

## ИНФРАСТРУКТУРА



Речной порт Якутска

# В ожидании инвестора

## При Росавтодоре создается рабочая группа по строительству моста через Лену

Владимир ТЕН

В конце декабря научно-технический совет (НТС) Росавтодора рассмотрел планы строительства моста через реку Лену в Республике Саха (Якутия). Одним из итогов совещания, в котором приняли участие заместитель руководителя Федерального дорожного агентства Дмитрий Прончатов и глава Якутии Айсен Николаев, стало решение о рабочей группе, которая будет заниматься проектом.

### Что везем?

Отсутствие надежной переправы через Лену является одной из самых больших инфраструктурных проблем Якутии. Поезда с Транссиба и машины по автодороге «Колыма» не могут напрямую попасть в Якутск из-за отсутствия моста и упираются в поселок Нижний Бестях на противоположном берегу великой сибирской реки.

Активные дискуссии о строительстве переправы ведутся с 2011 года. Первоначально обсуждались два варианта: мост и тоннель под рекой. По расчетам специалистов, возведение тоннеля обошлось бы дешевле, чем строительство моста. К тому же, его можно было построить гораздо быстрее мостового перехода. Однако последующая эксплуатация такого объекта стоила бы дороже, чем обслуживание моста. Не следует забывать, что нигде в мире не строят и не эксплуатируют тоннели в условиях вечной мерзлоты. Поэтому, в конце концов, было принято решение строить мост.

В конкурсе на проектирование, строительство и содержание объекта приняли участие консорциум «Транспортные концессии (Саха)» в составе ВТБ, УСК «Мост», «Бамстроймеханизация» и института «Стройпроект» и консорциум «Якутская мостостроительная компания», в который вошли «Стройгазконсалтинг», НПО «Мостовик» и российская «дочка» китайской China Civil Engineering Construction. Заявку подавала и французская Vinci, но из-за несоответствия документов конкурсным требованиям она была «снята с дистанции».

Право на строительство моста получили «Транспортные концессии (Саха)», предложившие возвести мост за 38,9 млрд рублей в ценах 2013 года (их конкуренты назначили цену в 39,4 млрд рублей — «СГ»). Планировалось, что по окончании строительства оплачивать содержание моста до 2027 года будет государство, в общей сложности на эти цели потребова-



Представители компании PowerChina International Group Ltd. и ГК «ВИС» на совещании в Росавтодоре

### Справочно

■ Протяженность моста через Лену предположительно составит 3,18 км, протяженность подъездных путей — 21 км. По прогнозам, с вводом мостового перехода ежегодный объем грузопотоков увеличится с существующих 2 млн тонн до 5 млн тонн к 2030 году.

лось бы около 16 млрд рублей. Для пользователей проезд по мосту предполагалось сделать бесплатным.

Подписание соглашения должно было состояться в начале 2015 года, однако федеральное правительство проект не поддержало. В Москве усомнились в том, что мост, стоимость строительства которого оценивается в 70-80 млрд рублей, будет достаточно загружен. «Будут деньги — лет через 10 можно к этому проекту вернуться, но в принципе сейчас в этом нет никакого экономического резона», — заявил премьер Дмитрий Медведев. Вопрос о строительстве моста через Лену прозвучал и на одной из пресс-конференций президента Владимира Путина. Глава государства фактически солидаризировался с позицией правительства, заявив, что надо сопоставить расходы и результат, который будет достигнут в случае строительства данного объекта. В Минтрансе также полагают, что строительство моста через Лену следует отложить. Тем не менее, объект остался в обновленной версии транс-

портной стратегии (в документе общие затраты на проект оцениваются в 73,2 млрд рублей). Таким образом, на сегодняшний день позицию федерального центра можно описать следующим образом: строить не запрещаем, но денег пока не дадим.

### Кандидаты в концессионеры

Между тем, в Якутии уверены, что мост региону нужен. Выступая на заседании научно-технического совета Росавтодора, глава Республики Саха Айсен Николаев отметил, что строительство мостового перехода даст мощный толчок для развития имеющегося производства и создания новых проектов. Мост позволит соединить широтные транспортные магистрали, в том числе, Транссибирскую и Байкало-Амурскую магистрали и Севморпуть, который должен стать частью международного транспортного коридора «Европа—Севморпуть—Тикси—Якутск—Благовещенск—Китай—АТР». Кроме того, строительство моста через Лену поможет связать федеральные автомобильные дороги «Лена» и «Колыма» с автодорогой «Вилуй». Благодаря этому Восточная Сибирь будет кратчайшим путем связана с портами Охотского моря, появится транспортный коридор от Иркутска до Магадана. Существенно снизятся затраты по завозу ресурсов для нужд республики. Правда, вопрос об источниках финансирования остается при этом открытым. Росавтодор предложил финансовую модель, по которой средства на первом этапе строительства будет вкладывать частный инвестор. В руководстве республики рассматривают идею направить на реализацию проекта часть денег от продажи федеральной доли акций компании АЛРОСА. Правительство Якутии намерено продолжать переговоры с федеральным центром.

К слову, в заседании НТС приняли участие представители компании Power China International Group Ltd. и компании ГК «ВИС». И те, и другие заявили о готовности реализации проекта строительства мостового перехода на основе частной концессионной инициативы.

Потенциальные концессионеры представили свои варианты моста. Так, китайская компания рассматривает возможность строительства неразрезной стальной конструкции, российская выступает за вантовую.

По мнению китайцев, стальной неразрезной мост в сложных климатических условиях Якутии будет более надежным при экстремально низких температурах. Представители ГК «ВИС» оспаривают данное утверждение, опираясь как на российский опыт возведения мостов в тяжелых климатических условиях (Югорский мост в Сургуте, мост «Факел» в Салехарде), так и на зарубежную практику (мост «Свеча дровосека» в финском Рованиemi, Саамский мост на границе между Финляндией и Норвегией).

Дмитрий Прончатов сообщил, что в Росавтодоре примут к сведению информацию, предоставленную потенциальными концессионерами. В ближайшее время начнет работать научно-экспертная группа, которая займется детальным рассмотрением вопроса. По итогам ее работы будет подготовлено экспертное заключение Росавтодора для правительства РФ с рекомендацией по дальнейшей работе. С завершением строительства Крымского моста шансы на запуск нового масштабного инфраструктурного проекта могут повыситься.

Владимир ТЕН

# Меловые капвложения

**М**еловые грунты, образовавшиеся десятки и даже сотни миллионов лет назад, коварны — они имеют свойства, которые становятся причиной головной боли для строителей. Кажется, что мел — достаточно твердый материал, но стоит ему соединиться с водой, и он разбухает, теряет форму и становится рассыпчатым. Там, где есть большие меловые массивы, образуются карсты — подземные пустоты, которые могут обрушиться и образовать поверхностные провалы. Поэтому мел — весьма ненадежное основание. Так, например, в Белгородской области есть районы, где залегают меловые грунты. Там нередки случаи деформации зданий, появления трещин и разрывов на стенах, осадки и провалов грунта.

Размещение линейных объектов, прежде всего, дорог, на участках с развитием карста, допускается только в случае невозможности или технико-экономической нецелесообразности их обхода. Тогда в ход идут определенно-го рода технологические мероприятия по укреплению несущей способности меловых грунтов. Именно с такими сложностями столкнулись дорожники, строящие сейчас обход села Лосево и города Павловска на трассе М-4 «Дон» (633-й—715-й км) в Воронежской области. Как же решается там эта проблема?

После получения положительного заключения Госэкспертизы были утверждены некоторые нормативные документы, в частности, отраслевая дорожная методика (ОДМ) 218.2.078-2016 «Методические рекомендации по выбору конструкции укрепления откосов земляного полотна автомобильных дорог общего пользования», а также ОДМ 218.2.049-2015 «Рекомендации по проектированию и строительству габионных конструкций на автомобильных дорогах». Согласно этим документам, для предупреждения нарушения местной устойчивости откосов и склонов, сло-

**Строительство дорог в районах распространения мергельно-меловых пород требует специальных технологий**



Для укрепления и защиты дорожных насыпей применяются габионные конструкции

## Справочно

■ Габионы — объемные изделия из проволоки крученой сетки, заполненной камнями или другими материалами, которые применяются для различных габионных конструкций. Более ста лет назад габионы были запатентованы как инженерные сооружения, укрепляющие береговую линию рек.

женных водонепроницаемыми грунтами, переходящими при увеличении влажности в текучее состояние (мел низкой прочности), а также для защиты их от водно-ветровой эрозии, рекомендуется укрепление их с помощью га-

бионных конструкций. А в случаях, когда требуется предотвратить фильтрацию поверхностных вод через габионные конструкции, необходимо укладывать водонепроницаемую полимерную пленку, защищенную с обеих сторон.

Таким образом, конструкция, применяемая для укрепления откосов земляного полотна на участках залегания мела низкой прочности, состоит из выравнивающего слоя песко-цементной смеси средней толщиной 0,35 м, гекомполитного мата (гидромат) с предельной продольной прочностью на разрыв не менее 20 кН/м и матраца «Рено» толщиной 0,17 м. Устойчивость конструкции обеспечивается за счет упоров и верхних удерживающих элементов.

## КОММЕНТАРИЙ

Эдуард Исаенко, доктор технических наук, профессор кафедры «Автомобильные и железные дороги» Белгородского государственного технологического университета: «Меловые основания могут размываться постоянными подземными водотоками, которые часто встречаются при трассировании дорог по долинам рек. Образуются подземные полости, а грунтовый свод над ними не всегда прочен и не может выдерживать динамическое воздействие. На участке Горьковской железной дороги между Нижним Новгородом и Петушками есть немало карстовых полостей в основании насыпей. Скорость поездов на них ограничивалась до 40-60 км/ч, что не позволяло выполнить задание МПС СССР — доехать на поезде из Нижнего Новгорода в Москву за 3 часа. Чтобы обеспечить безопасное и бесперебойное движение над карстовыми полостями, было решено заложить в верхнюю часть деформирующихся насыпей сборное мостовое пролетное строение, которое мы назвали «противокарстовым лежнем». В случае карстового провала лежень не должен был прогибаться более чем на 2 мм при длине волны прогиба около 10 м. Мне довелось быть одним из исполнителей расчетов напряженно-деформированного состояния элементов железнодорожного пути и его карстоопасного основания, которые были выполнены численными методами научного инженерного центра ГЖД с использованием программного комплекса «Космос-М». Сегодня скоростные поезда на этих карстоопасных участках проходят со скоростями 150-175 км/ч. Деформации пути под поездами соответствуют расчетным».

## ПРИГЛАШАЕМ К УЧАСТИЮ!

32-я Межрегиональная выставка строительных материалов, электротехнической продукции и энергосберегающих технологий

## Крым Стройиндустрия Энергосбережение

14 — 16 МАРТА

г. Симферополь,  
ул. Набережная, 75В,  
МФК «Гагаринский»

ФОРУМ КРЫМСКИЕ  
ВЫСТАВКИ

моб.: +7 978 78 178 83,  
т.: +7(3652) 54-60-66  
marketing@expoforum.biz  
expoforum.biz

BEAUTIFUL HOUSES  
Красивые  
дома

INTERNATIONAL  
ДЕРЕВЯННЫЙ  
ДОМ  
WOODEN HOUSE  
EXHIBITION

МЕЖДУНАРОДНЫЕ  
ВЫСТАВКИ

INTERNATIONAL  
САЛОН  
КАМИНОВ  
И ОТОПЛЕНИЯ  
FIREPLACES  
EXHIBITION

21-24  
МАРТА  
2019

Москва, МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»

INTERNATIONAL  
WELLNESS & SPA  
AQUA  
SALON  
БАССЕЙНЫ И САУНЫ  
EXHIBITION

INTERNATIONAL  
MOSCOW GARDEN SHOW  
ДОМ  
и сад  
OUTDOOR LIVING  
EXHIBITION

INTERNATIONAL  
БАРБЕКЮ  
И ГРИЛИ  
BARBECUES & GRILLS  
EXHIBITION



ОРГАНИЗАТОР  
Красивые  
дома

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ СПОНСОРЫ

+7 (495) 730-6001  
www.krasivyye-doma.ru  
www.weg.ru

ПАРТНЕРЫ

Schmid VERONA

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

# Под двойным контролем

Ход «мусорной» реформы будут контролировать не только правительство, но и общественные организации

Процесс реформирования системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) идет в регионах неравномерно. Об этом шла речь на недавнем совещании правительства, во время которого премьер Дмитрий Медведев еще раз напомнил, что полнота ответственности за качество работы с ТКО и справедливость тарифов лежит на региональных властях, на губернаторах. «За работу с операторами (по обращению с ТКО — «СГ»), за их выбор, за налаживание необходимых коммуникаций отвечают высшие должностные лица субъектов федерации, — заявил глава правительства. — Конечно, мы по линии федерального центра будем и дальше исполнять обязательства, которые необходимы для реализации реформы». По его словам, задача губернаторов состоит сейчас в том, чтобы обеспечить четкую работу «горячих линий» в регионах и быстро реагировать на все обращения по поводу проблем и недочетов при реализации мусорной реформы.

Федеральное правительство будет внимательно контролировать качество принятия решений региональными руководителями. Для этого будет разработана система мониторинга важнейших показателей в сфере обращения с ТКО. «В будущем нужно подумать над тем, чтобы включить в систему ключевых показателей эффективности работы региональных руководителей и результаты выполнения национального проекта «Экология», — поставил задачу Дмитрий Медведев.

На данный момент более 80% регионов перешли на новую систему обращения с ТКО. В 60 региональные операторы оказывают услуги населению



На мусоросортировочном комплексе СПМ «Долгопрудный» в Московской области

во всех территориальных зонах, в 11 — на части территории. Как сообщил на совещании зампреда правительства Алексей Гордеев, наиболее эффективно работа организована в Новосибирской, Нижегородской, Белгородской областях, Республике Адыгее и Ямало-Ненецком автономном округе. При этом в каждом регионе при реализации «мусорной реформы» имеется своя специфика. Так, например, в ЯНАО главным и единственным

ответственным за работу с ТКО на всей территории округа является один регоператор — ООО «Инновационные технологии». Жители округа будут оплачивать только вывоз мусора, тогда как оплату всех остальных составляющих обращения с ТКО (обезвреживание, сортировка, переработка и пр.) берут на себя региональные власти. В связи с этим удалось сохранить плату за услугу для граждан на уровне 150 рублей с человека в месяц, в то время

как экономически обоснованный тариф безубыточной работы регионального оператора составил 1002 рубля. Одновременно всем категориям граждан, которым положены льготы на оплату ЖКУ, также будут сохранены и льготы по оплате услуги по вывозу мусора. Соответствующие изменения уже внесены в региональное законодательство.

Однако далеко не все регионы имеют возможности для подобного щадящего финансового подхода. Поэтому в некоторых из них тарифы на вывоз мусора значительно выросли с 1 января. В ходе состоявшейся 29 января в ИТАР-ТАСС пресс-конференции руководитель исполкома ОНФ Михаил Развожаев заявил, что фронт будет отслеживать рост тарифов и другие показатели. «Мониторинг тарифов ОНФ ведется, но его данные пока рано озвучивать, — заявил Развожаев. — Дело в том, что в преддверии 1 января и даже позже многое, включая тарифы, менялось буквально каждый час. И когда люди начнут получать платежки за январь, где будет отдельная строка за вывоз мусора, тогда картина и прояснится».

По словам представителя ОНФ, данные мониторинга тарифов войдут в доклад ОНФ, который будет готов к 1 марта. В свою очередь сопредседатель Центрального штаба ОНФ, руководитель тематической площадки ОНФ «Экология» Елена Цунаева сообщила, что в связи со значимостью реформы для повседневной жизни простых людей Народный фронт принял решение контролировать ход ее проведения. Эта работа уже началась, и, как показали полевые исследования, которые проводят активисты на местах, одна из ключевых проблем — отсутствие в регионах инфраструктуры по переработке отходов.

## Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ ТЕМАТИЧЕСКОЙ ПЛОЩАДКИ ОНФ «ЭКОЛОГИЯ» ЕЛЕНА ЦУНАЕВА: «Как показали результаты нашего мониторинга, в этой сфере (переработки ТКО — «СГ») необходимо навести порядок. Значительная часть предприятий по утилизации не функционирует, а собираемые опасные отходы едут на несанкционированные свалки»

## Неплавный переход

В ОНФ заявляют, что о нововведениях в Новосибирске никто не знал



В начале января многие контейнерные площадки в Новосибирске оказались переполненными

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В январе в Новосибирске начался переход на новую систему обращения с ТКО. Однако мнения о том, как идет этот процесс в регионе, разошлись. Если слушать областных чиновников, то все проходит относительно гладко, хотя и не без сбоев. В департаменте энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии Новосибирска корреспонденту «Стройгазеты» сообщили, что в период с 1 по 10 января текущего года в департамент поступило 13 жалоб на неудовлетворительную работу по вывозу ТКО. Хотя за аналогичный период 2018 года таких сигналов в ведомство не поступало вообще. Во время оперативного совещания в правительстве 9 января министр жилищно-ком-

мунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Денис Архипов признал, что в связи с началом работы новых перевозчиков на некоторых маршрутах были сложности, пик которых пришелся на 5 января. В этот день на единый телефон регионального оператора по обращению с ТКО поступил

161 звонок. Доля переполненных контейнерных площадок превысила 5% от общего их количества. Однако, по словам министра, ситуацию удалось полностью стабилизировать «загрузкой транспорта и отлаживанием маршрутов». Всего по данным министерства, в праздничные дни было вывезено 9,4 тыс. тонн мусора. «С запуском новой системы обращения с ТКО полностью меняется структура рынка вывоза отходов, поэтому все праздничные дни действовал оперативный штаб», — отметил Архипов. Для оптимизации работы с ТКО было решено продолжить формирование площадок временного накопления. Был также создан специальный фронт-офис, где ежедневно заключается порядка 150 договоров на вывоз мусора с жителями. Министерство держит на контроле обращения горожан и жителей области к регоператору. В региональном правительстве подчеркивают, что 14 января во время совещания с вице-премьерами правительства РФ, которое провел председатель правительства РФ Дмитрий Медведев, работа по запуску новой системы обращения с ТКО в Новосибирской области была признана эффективной. Такой же оцен-

## Кроме того

Департамент по тарифам Новосибирской области установил тариф на вывоз мусора в размере 466 руб. за кубометр или 92,42 руб. с человека в месяц. Зампреда комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного собрания Новосибирской области Вадим Агеев считает, что нововведения негативно отразятся на семьях с детьми, а собственники больших квартир, напротив, выиграют. Так, платеж семьи из трех человек в квартире 45 «квадратов» возрастет с 103,5 руб. до 277,3 руб. в месяц. При этом один собственник квартиры в 100 кв. м вместо 230 руб. в месяц начнет платить 92,42 руб. Юрица в Новосибирской области будут платить по такому же тарифу, как и физические, пояснили корреспонденту «СГ» в пресс-службе ООО «Экология-Новосибирск».

ки удостоились Нижегородская и Белгородская области, Республика Адыгея и Ямало-Ненецкий автономный округ.

Во время состоявшегося 23 января заседания комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам законодательного собрания Новосибирской области депутаты отметили, что переход на новую систему прошел относительно безболезненно.

Такое же мнение высказал и генеральный директор ЗАО УК «Спас-Дом» Владимир Булычев: «Думаю, что всем было страшно, особенно после Нового года. Что же произойдет? Но ничего не произошло, работала система довольно устойчиво. Небольшой сбой, который в свою очередь удалось устранить довольно быстро». По словам Булычева, отсутствие серьезных проблем связано, прежде всего, с тем, что порядка 90% компаний-перевозчиков продолжили свою работу, сохранив тем самым прежнюю логистику.

Однако не все согласны со столь высокими оценками. Эксперты Общероссийского народного фронта заявили, что региональный оператор по обращению с ТКО «Экология-Новосибирск» фактически провалил информационную кампанию, которая должна была предшествовать старту реформы. В ОНФ сослались на результаты проведенных опросов и рейдов. По данным общественников, за 1-10 января 2019 года в органы государственной власти Новосибирской области, местного самоуправления и непосредственно региональному оператору поступило свыше 1 тыс. жалоб на ненадлежащий вывоз мусора. Неудовлетворительную оценку получила работа абонентской службы регоператора. О несвоевременном вывозе мусора в новогодние праздники в соцсетях сигнализировали и некоторые депутаты.



Много обращений на «горячие линии» связано с содержанием МКД и прилегающей территории

# Рука на пульсе

Анализ обращений граждан помогает выявить актуальные проблемы в ЖКХ

## Справочно

■ Центры общественного контроля НП «ЖКХ Контроль» работают в 80 субъектах.

Алексей ЩЕГЛОВ

Проблемы, связанные с управлением многоквартирными домами (МКД), остаются в числе наиболее острых. Об этом свидетельствуют результаты ежегодного анализа обращений граждан на «горячие линии» региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ и в приемную Национального центра «ЖКХ Контроль». Этой общероссийской организации удалось создать разветвленную сеть сбора информации практически во всех регионах страны. Накопленный по результатам телефонных звонков массив данных превосходит выборки самых широких соцопросов. Так, за 2018 год специалисты НП «ЖКХ Контроль» приняли 29004 самых разнообразных обращений от населения. Треть из них (33,22%) — это вопросы, посвященные управлению МКД (см. строки 2, 3, 7 и 9 в таблице). Это говорит о том, что, несмотря на предпринятые в последние годы усилия, в этой сфере остается немало сложностей.

По мнению экспертов «ЖКХ Контроля», напряжение порождается сразу несколькими причинами. Это и противоречивость законодательства, регулирующие

## Справочно

- Что больше всего беспокоит граждан в сфере ЖКХ (итоговый рейтинг за 2018 год, число обращений)
1. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги — 5601 (19,31%)
  2. Управление МКД — 3989 (13,75%)
  3. Неудовлетворительное состояние МКД и содержание общего имущества — 3862 (13,32%)
  4. Неудовлетворительное качество предоставляемых коммунальных услуг — 3605 (12,43%)
  5. Капитальный ремонт — 2414 (8,32%)
  6. Неудовлетворительное благоустройство придомовой территории — 2196 (7,57%)
  7. Проблемы при проведении общих собраний собственников помещений в МКД — 1076 (3,71%)
  8. Проблемы, связанные с индивидуальными и общедомовыми приборами учета — 788 (2,72%)
  9. Определение состава, законность отчуждения и использования, возврат общего имущества в МКД — 707 (2,44%)
  10. Иное — 4766 (16,43%)

го данную сферу, и сложности в принятии и реализации собственниками решений по управлению МКД, и отсутствие адекватной методики расчета стоимости работ по содержанию и текущему ремонту МКД. Серьезными проблемами являются также множественные формы управления даже на уровне одного многоквартирного дома (ТСЖ и общее собрание), отчуждение общедомового имущества и т. д.

«Необходимо устранить противоречия законодательства, усилить права собственников, одновременно увеличивая их ответственность за принятие решений, — считает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. — Необходимо усилить также систему государственной поддержки тех собственников, которые берут на себя ответственность за улучшение состояния своего МКД».

# Запасная «батарея»

Российские специалисты разработали источники бесперебойного питания

Владимир ТЕН

В начале года в Новосибирске началось производство источников бесперебойного питания, разработанных Новосибирским государственным техническим университетом (кафедра электроники и электротехники) совместно с дочерним предприятием компании «Системы постоянного тока». Суть разработки заключается в создании комплекса оборудования, позволяющего накапливать электроэнергию в период ее избытка и мгновенно возвращать в сеть в периоды дефицита. Такие накопители могут обеспечить резервную мощность во время отключений тока и снизить нагрузку на электросети городов. Другая проблема, которую позволит решить накопитель, — обеспечение дополнительной электроэнергией во время пиковых нагрузок. Накопитель снизит износ сетей за счет того, что аккумулирует энергию ночью и «отдает» ее в моменты, когда потребление возрастает.

Пока разработаны два накопителя: СНЭ-1 мощностью 100-500 кВт и СНЭ-2 мощностью 2-32 МВт. Накопитель в два мегаватта может в течение часа обеспечивать током небольшой населенный пункт, а устройство в 32 МВт — целый город. Накопители такой мощности в России еще не производились, а в мире их выпускают лишь несколько производителей.

Уже вступил в строй опытно-промышленный участок по выпуску «бесперебойников», который выполнит первые три заказа. В числе первых заказчиков — предприятия нефтегазовой отрасли, тогда как за рубежом основными потребителями накопителей являются домохозяйства и муниципалитеты, на которые приходится до 80% продаж. Всего в производстве накопителей могут быть задействованы около 20 местных предприятий, которые поставят до 95% комплектующих.

Российская разработка существенно дешевле зарубежных аналогов: накопитель СНЭ-1 оценивается примерно в 10 млн рублей. В НИТУ планируют увеличить мощность своих накопителей благодаря использованию высоковольтных полупроводниковых преобразователей и уже начинают работать над преобразователем высоких напряжений энергии.

# Мнение прилагается

Граждане смогут принять участие в опросе о проблемах в газовом хозяйстве

Алексей ЩЕГЛОВ

Представители Общероссийского народного фронта (ОНФ) планируют провести опрос населения с помощью мобильного приложения «Народный контроль». Его цель — дать гражданам возможность высказаться по вопросам эксплуатации внутридомового газового оборудования в домах и узнать их мнение о том, какие меры следует принять, чтобы улучшить ситуацию. В ходе опроса в мобильном приложении ОНФ респонденты также смогут сообщить, проводились ли в доме проверки ВДГО.

Напомним, что всего в России газифицировано 67% жилых домов, и только за 2017-2018 годы произошло по меньшей мере 44 случая взрыва бытового газа в жилых зданиях, которые привели к жертвам и ранениям. «ЧП происходят из-за того, что специализированные организации не контролируют должным образом состояние газового оборудования», — отмечает координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ Светлана Калинина. По ее словам, в ОНФ нередко поступают жалобы на то, что проверки в квартирах либо не проводятся, либо проводятся формально. Нередко договоры на обслуживание внутриквартирного газового оборудования вообще не заключаются. Так, по данным ОНФ, в Нижегородской области такие договоры со специализированными организациями заключены лишь для 30% квартир в газифицированных многоквартирных домах.



Впрочем, нельзя возлагать всю ответственность только на ресурсоснабжающие организации. Часто сами граждане нарушают правила эксплуатации ВДГО, пренебрегают вопросами безопасности. Поэтому в ОНФ рассчитывают в ходе опроса выяснить, готовы ли пользователи нести дополнительные расходы ради собственного спокойствия. Например, согласны ли они заплатить за установку газоанализаторов в квартирах.

«Выяснить позицию граждан важно, чтобы подготовить общественные предложения по усилению безопасности жителей домов с газовой техникой, — заключила Светлана Калинина. — В ближайшее время результаты опроса будут обработаны, и мы направим эту информацию и наши предложения в правительство РФ».

## Справочно

■ Мобильное приложение «Народный контроль» было презентовано 29 ноября 2018 года на съезде Общероссийского народного фронта. Оно может быть установлено на персональный телефон или компьютер. С помощью приложения каждый желающий может отслеживать, как выполняется «майский указ» главы государства в регионах, как влияют на качество жизни россиян результаты 12 национальных проектов, и высказывать свое мнение по этим вопросам. К настоящему времени его скачали более 20 тыс. человек.

# С учетом алаасов

Парк в Якутске призван стать примером общественного пространства для городов Крайнего Севера



«Саха\_Z» — победитель конкурса на лучший проект «Парка будущих поколений»

## Справочно

■ Источником финансирования строительства объекта являются средства акционерной компании «АЛРОСА» (ПАО). Проект планируется реализовать к 2022 году, к столетнему юбилею республики.

ное пространство, адаптированное к экстремальным температурам. При этом проекты должны были отражать культурную идентичность Якутска и быть актуальными для будущих поколений жителей города. Увидев презентации всех пяти проектов, глава республики и другие члены жюри отметили, что общий уровень представленных работ очень высок и что все они содержат оригинальные архитектурные идеи и находки, достойные быть воплощенными в городе.

Проект-победитель «Саха\_Z» сочетает функции парка и общегородского событийного центра. Парк займет пустующую сейчас территорию квартала 79 в юго-западной части Якутска, в районе, примыкающем к территории кампуса Северо-восточного федерального университета им. М. К. Аммосова. Общая площадь будущего парка — 2,4 га. Вокруг расположены жилые дома, имеется развитая дорожная сеть, вся инженерная инфраструктура.

Архитектурная концепция основана на современном переосмыслении древнего эпоса якутов, культурных образов, символов и орнаментов. Решения открытых пространств навеяны природой Якутии с ее алаасами (ложбины овальной формы с пологими склонами и плоским дном — «СГ») и меандрами рек (плавными изгибами русла — «СГ»).

«Парк будущих поколений» должен стать городским парком совершенно нового для российского Крайнего Севера типа. Общедоступность, открытость и дружелюбность — три «кита» будущего общественно-пространства. Задача парка — компенсировать ограниченные, в сравнении с умеренным поясом, возможности традиционных общественных городских пространств Якутска — площадей, рекреационных территорий, пешеходных улиц и др. Круглогодичное функционирование парка обеспечивают технологии и системы климатической коррекции, которые позволят посетителям чувствовать себя комфортно в любое время года.

Оксана САМБОРСКАЯ

## Цитата в тему

ГЛАВА РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ) АЙСЕН НИКОЛАЕВ: «ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ С КРУГЛОГОДИЧНЫМИ АКТИВНОСТЯМИ ЯКУТСКУ ОЧЕНЬ НЕ ХВАТАЕТ. «Парк будущих поколений» должен задать стандарты для развития новых общественных территорий в республике, отвечать всем требованиям людей, живущих в экстремальных природно-климатических условиях и отражать нашу национальную идентичность, северный колорит. Проект консорциума «АTRIUM/Восток+» — красивый, креативный, с использованием передовых технологий. Очень важно, что он учитывает нашу идентичность, самобытную культуру Якутии, особенности жизни в Арктике»

примером создания пространства, отражающего связь поколений в суровых климатических условиях, — отметил генеральный директор «Целевого фонда будущих поколений Республики Саха (Якутия) Сергей Местников. — Конкурс в полной мере способствовал достижению такого результата. Финалисты проделали большую работу». По условиям конкурса, участники должны были разработать всепогодное обществен-

Определен победитель открытого всероссийского конкурса на разработку архитектурной концепции и генерального плана территории «Парка будущих поколений» в Якутске. Им стал консорциум, объединивший архитектурную мастерскую ATRIUM (Москва) и проектно-строительное бюро «Восток+» (Якутск). Победителя в прямом эфире выбирало жюри под председательством главы Республики Саха (Якутия) Айсена Николаева. По мнению экспертов, предложенная московско-якутским консорциумом концепция отражает культурную идентичность региона и адаптирована к непростому климату Крайнего Севера.

Конкурс стартовал в ноябре 2018 года в рамках главного архитектурного фестиваля страны «Зодчество». Прием конкурсных заявок завершился 3 декабря, а спустя неделю были определены пять команд-финалистов. С 18 по 20 декабря представители всех пяти команд побывали в Якутске. Погружение в атмосферу города и реалии Крайнего Севера должно было помочь участникам найти адекватное решение конкурсной задачи.

«Перед принятием решения о проведении конкурса мы сформулировали цель: «Парк будущих поколений» должен стать

# Теория магнитов

В Подмосковье выработали новый подход к благоустройству парков

Владимир ТЕН

В Московской области подводят итоги работы по благоустройству парковых зон. Всего в прошлом году в рамках проекта «Формирование современной комфортной городской среды» было благоустроено 20 парков в 16 муниципальных образованиях. На эти цели потрачено 1,2 млрд рублей. По мнению экспертов, среди главных достижений 2018 года — «Ивановские пруды» в Красногорске, «Фабричный пруд» в Реутове, городской парк в Шаховской и парк Пехорка в Балашихе. В прошлом были также созданы три совершенно новых объекта: парки культуры и отдыха Опалиха и Губайловский в Красногорске, Пестовский парк в Балашихе.

Меняются и подходы к благоустройству. «Мы должны не просто открыть парк или благоустроить территорию, а дальше развивать ее, — заявил министр благоустройства МО Михаил Хайкин. — Мы в первую очередь должны думать, как максимально стимулировать приход частных инвесторов в такие проекты».



Раменский городской парк культуры и отдыха

Кстати, теперь для получения субсидии из областного бюджета на благоустройство парка обязательным критерием становится разработка концепции развития всей территории парка, согласование ее с Министерством благоустройства и обсуждение с жителями. Начиная с 2019 года, обязательным стало положительное заключение госэкспертизы.

Пересмотрены и условия ежегодного смотра-конкурса «Парки Подмосковья», в частности, значительно увеличены суммы премий для победителей. Премия «Лучший парк культуры и отдыха» составит теперь 25 млн рублей (ранее было 14 млн рублей). Премия «Лучшая концепция развития парка культуры и отдыха» — до 50% от стоимости реализации концепции за счет средств областного бюджета, но не более 150 млн рублей в течение двух лет (было 10,5 млн рублей). Премия «За лучший проект «Танцевальная площадка» — 5 млн рублей (было 1 млн рублей).

«Парки должны стать магнитами для жителей», — считает Михаил Хайкин. Главной оценкой работы по благоустройству будет являться удовлетворенность жителей. По поручению министра будет проведен опрос жителей: что, по их мнению, обязательно должно быть в парках. Результаты опроса будут учитываться при оценке проектов. Всего в 2019-2024 годах в планах благоустройство 75 подмосковных парков культуры и отдыха.

# Распилили грант

В Киржаче прошел фестиваль аргуновской резьбы

Владимир ТЕН

Аргуновская резьба по дереву — старинное ремесло, которым в XIX веке занимались на территории современного Киржачского района. Изделия местных умельцев, которых называли аргунами, были известны далеко за пределами Киржача. На первый в современной России фестиваль аргуновской резьбы приехали мастера из Владимира, Суздаля, Чувашии, Москвы и Подмосковья. Проект был реализован на федеральные средства — грант почти в 500 тыс. рублей, выделенный из Фонда президента России. Свой вклад в организацию фестиваля внесли администрация Киржачского района, АНО «Мирный рассвет» и ОАО «Киржачская типография».

В выходные, 26-27 января, несмотря на плохую погоду — снегопад и сильный ветер — посмотреть на работу резчиков собралось немало местных жителей. В течение двух дней участники фестиваля с помощью топов и бензопил раздвигали почти метровой толщины сосновые бревна, отсекая от них все лишнее. В результате получился целый парк деревянных скульптур, которые теперь войдут в состав арт-объекта «Деревянный городок» и станут неотъемлемой частью облика города Киржача.

На вопрос корреспондента «Стройгазеты», может ли частный капитал принимать участие в реализации проектов по формированию комфортной городской среды, глава городской администрации Валентин Тюленев ответил, что в небольших российских городах, таких, как Киржач, именно взаимодействие власти и бизнеса и обеспечит успех. Свидетельством этого являются проекты, реализованные в Киржаче за последнее время, включая строительство самого длинного деревянного моста в России (см. справку).

## Справочно

■ Летом 2016 года в Киржаче открылся самый длинный в России деревянный мост, его протяженность — 555 м. Срубила мост всего за три месяца бригада потомственных владимирских плотников. Профинансировала строительство моста Киржачская типография, поэтому он получил название Типографский. У компании был и чисто практический интерес: мост соединил предприятие и центр города, где живет большинство работников.

Рынок требует от архитектора умения не только разработать новый проект, но и переделать уже имеющийся



GAFA ARCHITECTS



ЖК «Отражение» до и после перепроектирования фасадов

## Артист обязан переодеваться

Оксана САМБОРСКАЯ

Девелоперам приходится работать на быстро меняющемся рынке. Запросы покупателей растут, и сегодняшние представления о комфортном жилье довольно сильно отличаются от тех, что были еще совсем недавно. Между тем, каждый объект проходит весь путь от эскиза до ввода в эксплуатацию в течение примерно пяти лет. Отсюда риск получить на выходе морально устаревший продукт. Как реагировать на изменяющиеся требования рынка? Можно ли «перешивать платье» на ходу, если проект вдруг «не пошел»? Глава архитектурного бюро GAFA Architects Григорий ГАВАЛИДИС уверен, что безнадежных ситуаций не бывает.

**«СГ»:** За сколько лет устареет проект?

**Григорий Гавалидис:** Сложно сказать. Мы часто видим ситуации, когда изменений требует даже не проект, а то, что уже строится и почти готово. Конечно, никто не хочет менять проекты по своей воле. Ведь любое значительное изменение — это новая экспертиза, рабочая документация и т. д. Но рынок диктует свои условия, поэтому сегодня архитекторы и стараются закладывать в проект максимальную гибкость и адаптивность.

**«СГ»:** И все же, если проект «вышел из моды», что можно сделать?

**Г.Г.:** Много. Сейчас мы работаем с проектом «Новоград Павлино» в Подмосковье. Первая очередь его была построена и реализовывалась как эконом-класс. Вторая была запроектирована так же, но продажи шли плохо, и нас пригласили поработать со следующей, третьей, очередью проекта. Изменения коснулись практически всех аспектов. Мы развили зону благоустройства, опустили входные группы на уровень земли, сформировав таким образом безбарьерную среду. Убрали с фасадов так называемые «градусники»

— характерную черту массового домостроения советского и постсоветского периодов, когда выступающие балконы ровными рядами «разрезают» фасады многоэтажек. Специально для этого комплекса совместно с заводом разработали кирпич ручной формовки. Это принципиально новый подход в экономе, все-таки создание уникальных материалов — это черта жилья более высокого класса. В результате заказчик отметил рост интереса не только со стороны целевой аудитории, но и со стороны более состоятельных и требовательных покупателей. Сейчас он продается как комфорт-класс. Спрос повысился, выросла рентабельность проекта.

**«СГ»:** Кто принимает решение, что и как надо менять?

**Г.Г.:** Помимо заказчика, мы плотно работаем с отделом продаж, который постоянно оценивает рынок, проводит исследования и в результате формирует техническое задание. В процессе изучения ТЗ мы часто предлагаем решения, основанные на нашем опыте и как архитекторов, и как потребителей. Ставим себя на место будущих жителей, представляем, как бы мы хотели жить. Например, мы точно знаем, что в таких форматах, как сити-хаусы, или квартиры на первом этаже с индивидуальными выходами, востребованы апартаменты с собственным патио. С юридической точки зрения оформить такое решение застройщику несколько сложнее, но продается оно хорошо.

**«СГ»:** Можно ли менять планировку квартир на этапе, когда дом уже строится?

**Г.Г.:** Если уже здание строится, то никто из заказчиков не захочет переносить перегородки, потому что нужно заново проходить экспертизу, существенно увеличивать документооборот. Если мы говорим не о полной переделке проекта, а о выборочных изменениях, не затрагивающих основной конструктив здания, то надо получать новое заключение экс-

пертизы, затрагивающее лишь те разделы проекта, в которые вносились изменения. Если конструктив все-таки затрагивается и нужно сделать, к примеру, камин, двухэтажные квартиры, поменять высоту потолков с 3,05 на 3,25, то это история подольше. Но крупные девелоперы — «ПИК», «МИЦ», «ИНГРАД» и другие — изначально закладывают в проект возможность корректировки планировки. Это современные требования рынка.

**«СГ»:** А что еще можно сделать, чтобы «освежить» проект?

**Г.Г.:** У нас очень долгое время существовало мнение: давайте просто поменяем фасады, и проект пойдет. На самом деле не все так просто, но изменение фасада, конечно, может повлиять на восприятие здания. Например, мы работали с проектом «Отражение» в Марьиной Роще. Хорошее место, недалеко от центра. Но почему-то фасады заложил проектировщик, далекий от понятий архитектурной композиции. В результате здание стоит, а спроса на него нет. На этом этапе заказчик пригласил нас. Мы пересмотрели концепцию и начали менять фасады, затем полезли внутрь и немного поменяли планировку. И ситуация изменилась кардинально. Действительно, иногда достаточно изменить фасадные решения, сделать их более современными и интересными, и проект «заи-

### Цитата в тему



ГРИГОРИОС ГАВАЛИДИС: ЭВОЛЮЦИЯ СОЗНАНИЯ ПОКУПАТЕЛЯ зачастую опережает сознание девелопера на несколько лет

грает». Даже на последнем этапе есть шанс, безнадежных ситуаций практически не бывает. У нас есть дорогой объект лужковской эпохи по комплексной реновации промышленных территорий, на котором сейчас возводится вторая очередь. Место отличное, но сам проект был признан не очень удачным, и продавался он плохо. Мы изменили образ второй очереди, и маркетологи отмечают, что благодаря этому первая очередь стала продаваться лучше. Покупатели говорят: «Да, в нашем доме фасады не ахти, но из окон мы видим красивые дома». Что справедливо: вид из окна сейчас стал продаваться. Так что изменять проекты можно по-разному.

## Выход за рамки

Как российским архитекторам завоевать международный рынок

Мария НИКОЛАЕВА,  
глава бюро MAD Architects



Сегодня многие российские архитектурные бюро показывают по-европейски высокое качество проектных услуг и все активнее интегрируются в систему мирового рынка. Конечно, найти признание за рубежом российскому архитектору непросто, конкуренция в сфере проектных услуг в Европе очень высока. И, тем не менее, российские проектировщики успешно борются за место под солнцем и находят иностранных заказчиков. Как правило, отечественные архитектурные бюро имеют свои сильные стороны. Кто-то сконцентрирован на проектировании жилых комплексов, другие делают акцент на коммерческую недвижимость. На мой взгляд, на западном рынке перспектив больше у вторых. Коммерческие здания, хоть и требуют глубокого погружения в специфику градостроительной политики того или иного города, но все равно оставляют больше свободы для реализации своих идей. Рынок коммерческой недвижимости в России совершил гигантский рывок: то, что на Западе происходило в течение 100 лет, мы прошли всего за 20. Это дало архитекторам возможность вырасти и выйти на международный уровень не только по качеству работы, но и по креативным решениям.

Нельзя не отметить и еще одно конкурентное преимущество российских бюро — это цена и скорость. На западном рынке архитекторы не готовы «удешевлять» свои решения, постоянно переделывать проект и подстраиваться под заказчика. И чем более «звездный» архитектор работает над проектом, тем меньше возможностей для маневра у заказчика. В России ситуация иная: тут архитектор должен очень плотно взаимодействовать с заказчиком, чтобы добиться поставленных целей и уложиться при этом в бюджет. О сроках и речи не идет — скорость исполнения может стать главным фактором в пользу российского бюро.

Конкурсы — еще один шанс для отечественных бюро. На этот счет, правда, существуют различные точки зрения: тратить время и ресурсы на конкурсы или сосредоточиться на текущих задачах и заказах. На мой взгляд, подходить к решению этого вопроса надо разумно. Конечно, конкурсы отнимают у бюро немало сил, не всегда являются оплачиваемыми, а шансы на победу могут быть невелики, если в числе участников мировые звезды. Однако, если у бюро есть опыт, соответствующий конкурсному направлению, то пробовать однозначно стоит. Так, например, наше бюро спроектировало многофункциональный комплекс в центре Вильнюса (Литва). Проект был достаточно крупным — 18 тыс. кв. м, с организацией подземных и наземных уровней, жильем, торговой галереей и офисными площадями. Но у нас за годы работы накопился необходимый опыт по каждому из этих направлений, поэтому нам было нетрудно проработать концепцию и выйти с ней на голосование. Главной сложностью было органично вписать объект в уже сложившуюся застройку в историческом центре города, не нарушив при этом общую архитектурную ткань района, но и с этой задачей мы справились.

Российским бюро пока трудно заниматься проектами, в которых успех определяют экспертиза и практический опыт, к примеру, проектами редевелопмента, о которых много говорят в последнее время. Умение работать с такой базой обладают от силы 5-10 бюро на всю страну, за плечами которых не один реализованный проект и умение работать со всеми сложностями, которые возникают в процессе. И все-таки сегодня уже можно сказать, что зарубежный рынок стал более открытым для российских архитекторов. Нашим специалистам удается преодолевать политические предрассудки и показывать хороший уровень подачи проектов. Думаю, что с каждым годом российских проектов на мировой арене будет становиться все больше. В свою очередь, доступ к информации, возможность вживую изучать лучшие мировые образцы и общаться с коллегами из разных стран дают толчок к развитию отечественного рынка.

## ПРОЕКТ



# Соло для Лондона с оркестром

## В британской столице построят новый Центр музыки

# 288

### млн фунтов стерлингов

в такую сумму оценивается строительство Центра музыки в Лондоне

Оксана САМБОРСКАЯ

**А**мериканское архитектурное бюро Diller Scofidio + Renfro представило доработанную версию проекта лондонского Центра музыки. Спиральная башня центра появится в районе Барбикан на месте музея Лондона, который переедет в другое место. В новом здании разместятся культурный центр, Лондонский симфонический оркестр и Гилдхоллская школа музыки и театра.

По замыслу архитекторов, Центр музыки должен не просто украсить город, но и решить несколько важных градостроительных задач. Он станет воротами в так называемую «Милю культуры». Вокруг него сформируется пешеходное пространство, где можно будет проводить различные культурные мероприятия на открытом воздухе. «Это будет место, где люди захотят проводить время даже без билета на концерт», — говорят в архитектурном бюро.

Архитектура Центра музыки разрешает, казалось бы, неразрешимое противоречие — создает визуальный переход между историческим центром города и районом

Барбикан, образцом брутализма — архитектурного стиля 60-70-х годов прошлого века. Сквозь стеклянные фасады здания будут видны лестничные пролеты и галереи. Внутри будет многоуровневое фойе, где расположатся кафе и бар, помещения для различных мастер-классов, лекций и других культурных мероприятий. Центр также станет репетиционной базой Лондонского симфонического оркестра и местом обучения музыке.

Сердце центра — концертный зал. Он приподнят над землей и будет виден с окрестных улиц, станет своего рода местным ориентиром. Зал сможет вместить 2 тыс. зрителей. Причем расположенная в центре сцена будет хорошо видна с любого места. Зал предполагается сделать трансформируемым, что позволит проводить не только симфонические концерты, но и другие музыкальные мероприятия. В верхней части зала предусмотрены окна, которые будут пропускать дневной свет.

Над залом предполагается построить четыре этажа, где разместятся коммерческие помещения и ресторан с открытой террасой. А на самом верху будет построена Coda — еще один концертный зал для камерных выступлений, из которого откроются красивые виды на исторический центр города.

Корпорация City of London поддержала проект, предоставив 2,49 млн фунтов стерлингов на дальнейшую разработку дизайна и другие цели.

### Справочно

■ Американское архитектурное бюро Diller Scofidio + Renfro основано в 1979 году в Нью-Йорке архитекторами Элизабет Диллер и Рикардо Скофидио. Чарльз Ренфро работал с ними с 1997 года, в 2004 стал партнером. Бюро является разработчиком множества проектов, в числе которых концепции парка «Зарядье» в Москве и нью-йоркского парка High Line.



**Строительная газета**

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор  
М.А. Логинов

Учредитель и издатель  
ООО «ИД «Строительная газета»  
Адрес: 125080, г. Москва,  
Волоколамское ш., д. 1, стр.1,  
офис 702

Редакция  
ООО Редакция «Строительная газета»  
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1  
тел.: (495) 357-20-10  
Подписные индексы:  
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539  
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358  
Почта России — П12011, П12012, П13475, П13476

Рекламная служба:  
тел.: (495) 998-10-79,  
(495) 357-20-10

Подписка:  
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:  
по графику: 21.00 30.01.2019  
фактическое: 19.30 30.01.2019

Отпечатано:  
ОАО «Московская газетная типография»:  
123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр.1

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.