



Издаётся
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020
Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№44 (10671) 12 ноября 2021

Стратегическая НЕЯСНОСТЬ

Экспертное сообщество
не нашло в профильном
программном документе
своих предложений

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно Минстрой России вынес на публичное обсуждение проект «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) РФ до 2030 года». Работа над этим документом велась на протяжении длительного периода времени, и реализация заложенных в нем механизмов призвана содействовать достижению национальных целей, повысить качество жизни населения. Однако представленный вариант стратегии утратил ряд новаций, на принятии которых ранее единодушно настаивало экспертное сообщество. И пока что, по мнению специалистов, складывается впечатление, что лучше доработать имеющийся вариант, чем принимать в качестве руководства к действию сырой текст с туманными формулировками.

В новом варианте стратегии заложены параметры, на которые должна в своей работе ориентироваться строительная отрасль. Предполагается, что к 2030 году обеспеченность россиян жильем вырастет до 33,8 квадратного метра на человека против текущих 26,9, ежегодный объем ввода жилья достигнет 120 млн «квадратов» вместо сегодняшних 86, а частные инвестиции в строительство жилья превысят 70 трлн рублей.

Говоря о документе, заместитель председателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Николай Алексеенко подчеркнул, что ключевое отличие данной версии стратегии от предыдущих заключается не только в синхронизации с нацпроектами, но и в прямой увязке с недавно утвержденными правительством стратегическими инициативами. И это существенно повышает шансы документа на принятие. По оценке депутата, представленный проект предлагает обширный объем направлений, по которым следует вести работу. Правда, он также отметил, что в документе отсутствуют конкретные расчеты и понятные индикаторы достижения целей и ответственные за достижение таких индикаторов лица, без чего стратегия не работает.

Окончание на с. 4

«Единый заказчик» встал «на рельсы»

Как ведомство Карена Оганесяна
будет контролировать бюджетные
стройки страны



Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

Публично-правовая компания (ППК) «Единый заказчик в сфере строительства» начала работу лишь зимой этого года, а уже сегодня она контролирует реализацию около 160 проектов, финансируемых за счет федерального бюджета. О том, как выстроена эта работа, а также о планах и перспективах важнейших для всей страны строек «Стройгазете» рассказал генеральный директор компании Карен ОГАНЕСЯН (на фото справа).

«СГ»: Карен Гаспарович, расскажите, сколько объектов уже передано «Единому госзаказчику»?

Карен Оганесян: Сразу после создания ППК к нам перешло 125 объектов от шести профильных дирекций различных федеральных министерств. Впоследствии, в течение года, перечень объектов расширился, как и география нашего присутствия. Сегодня мы выступаем заказчиком по строительству порядка 160 объектов более чем в 50 регионах страны. Общая площадь проектов составляет около 1,8 млн квадратных метров, однако это не совсем показательно, так как у нас есть не только площадные, но

и линейные объекты, например, инженерные коммуникации и даже заборы.

«СГ»: Это все объекты? Их количество окончательно?

К.О.: До конца этого года их количество не вырастет. Однако в дальнейшем, при утверждении федерального бюджета, появятся новые задачи и проекты. Уже сегодня от ряда министерств исходит инициатива передачи нам функций заказчика по возведению самых разных строений.

«СГ»: В дальнейшем все крупные заявки федеральных министерств будут поступать в ППК?

К.О.: На самом деле любой главный распорядитель бюджетных средств может заявить о самостоятельной реализации какого-то проекта, однако далеко не у всех учреждений есть ресурс в виде строительной дирекции, которая могла бы решить такую задачу. Опытные руководители понимают всю сложность строительного процесса и стараются уйти от этой непрофильной функции, передав ее профессионалам.

Те министерства, чьи дирекции были переданы в структуру «Единого госзаказчика», планируют передавать нам объекты, вновь

включаемые в Федеральную адресную инвестиционную программу. Например, у нас налажен тесный контакт с Минкультом, Минобрнауки, Минздравом, Федеральной налоговой службой и другими ведомствами.

На мой взгляд, самый правильный путь — это совместная работа, начиная с этапа формирования техзадания, задания на проектирование, расчета стоимости и сроков реализации проекта, и даже подбора площадок. В таком случае у нас появляется возможность сразу учесть факторы риска — наличие санитарных зон, инженерных коммуникаций, то есть все то, что потом может существенно сказаться на стоимости строительства.

«СГ»: Сейчас уже можете сказать, сколько объектов будет сдано в этом году? Расскажите о наиболее интересных и знаковых.

К.О.: Безусловно, главный вопрос к любой стройкомпания — каковы объемы и сроки ввода объектов в эксплуатацию? Отвечая на ваш вопрос, хочу подчеркнуть, что мы столкнулись с целым рядом трудностей, повлиявших на конечный результат. Среди объективных причин — и резко возросшая стоимость стройматериалов, и нехватка рабочих из-за пандемии.

Окончание на с. 5

НОВОСТИ

Власти Санкт-Петербурга выделили миллиарды на приведение в порядок фасадов исторических зданий с. 13

КОРОТКО

ПРАВИТЕЛЬСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

Вступило в силу постановление правительства РФ, направленное на поддержку участников рынка и своевременную реализацию крупных государственных проектов, которое распространяет действие механизма, позволяющего компенсировать застройщикам удорожание строительных материалов, на госконтракты по строительству, ремонту, реконструкции, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, заключенные до 1 октября 2021 года. Постановление также почти вдвое расширило перечень возможных государственных заказчиков, цены контрактов которых могут быть изменены с использованием инструмента поддержки.

ИЗБРАН ГЛАВА НАБСОВЕТА АИРР

Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин избран председателем наблюдательного совета Ассоциации инновационных регионов России (АИРР), основная задача которой — оказание содействия экономическому взаимодействию территорий, представление их интересов на межрегиональном, федеральном и международном уровнях.

ДУПЛЕКС В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ

Госдума РФ в первом чтении приняла поправки в Градостроительный и Жилищный кодексы, устраняющие правовые пробелы в жилищном законодательстве путем введения в него понятия «дом блокированной застройки» как вид жилой недвижимости (для новых типов жилья — дуплексов, таунхаусов, лейнхаусов и т. п.), что позволит защитить права собственников объектов и снять вопрос о включении таких домов в региональную программу капитального ремонта.

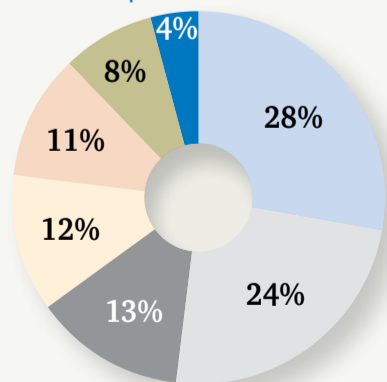
ИПОТЕКУ — В ЦИФРУ

В октябре Росреестр зарегистрировал 216,3 тыс. ипотек, в том числе 116,7 тыс. электронных (их доля составила 54%, что более чем в 1,5 раза превышает показатель января 2021 года и в 5 раз — начала 2020-го).

СДАТЬ ИЛИ НЕ СДАТЬ?

Большее трети участников опроса «Стройгазеты» на сайте stroygaz.ru ответили, что ни за что не сдадут свою недвижимость арендаторам с домашними животными, около четверти — что сдадут только питомцам, без хозяев. Остальные респонденты готовы пустить жильцов с питомцами, но на определенных условиях.

Готовы ли вы сдать квартиру арендатору с питомцем?



Источники: stroygaz.ru



Стройке — БЫТЬ!

Ирек Файзуллин назвал условия для достижения нацелей, стоящих перед отраслью

Сергей ВЕРШИНИН

Для увеличения темпов строительства с учетом национальных целей, поставленных главой государства по возведению к 2030 году 1 млрд «квадратов» нового жилья, сегодня важно внести изменения в нормативные акты, чтобы оптимизировать и сократить инвестиционно-строительный цикл. Так заявил глава Минстроя России Ирек Файзуллин на первом расширенном заседании комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ нового созыва.

В настоящий момент, по его словам, министерство активно работает над «Стратегией развития строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ)». «В целом документ уже официально опубликован, — сообщил министр. — Теперь стоит задача очень выверенно и достаточно кратко зафиксировать все решения, которые необходимо реализовать до 2030 года и с последующим развитием до 2035 года».

В связи с этим Ирек Файзуллин попросил депутатов вносить и свои предложения по реализации стратегии, что позволит найти грамотное управленческое решение по достижению задач, заложенных в нацелях, нацпроектах и госпрограммах. «Здесь и повышение объема строительства, и качество, и в целом повышение уровня жизни жителей нашей страны, и конкурентоспособность», — уточнил глава профильного ведомства.

Министр также отметил, что «выход на указанные объемы строительства является приоритетной задачей, вокруг которой в области строительства должны сконцентрироваться все совместные усилия — от начала стройки, проектирования объекта, экспертизы до его ввода в эксплуатацию». Каждый этап, по его словам, требует внесения изменений в нормативно-правовые акты, чтобы оптимизировать и сократить инвестиционно-строительный цикл.

«И многое уже сделано нами совместно с Госдумой, — добавил Ирек Файзуллин. — К примеру, изменения в Градостроительный кодекс РФ позволили по ряду направлений

Кстати

■ О жилищном строительстве много говорили и в рамках Международного жилищного конгресса, прошедшем на днях в Санкт-Петербурге, но все как-то больше о проблемах. В частности, в ходе пленарного заседания мероприятия президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков заявил о том, что себестоимость строительства в России продолжает расти, в том числе из-за увеличения стоимости стройматериалов.



за последний год изменение составляет 20-25%, в зависимости от субъекта РФ».

«Если смотреть динамику по металлу и взять самую ходовую арматуру 16-го диаметра, то с ноября 2020 года цены на нее выросли на 105%, то есть более чем в два раза», — рассказал президент НОСТРОЙ. При этом, как отметил Антон Глушков, металлоемкость жилищного строительства составляет минимум 10%. В высотном домостроении и административных зданиях металлоемкость в денежном выражении и вовсе достигает 25%. «Металл существенно влияет на себестоимость жилищного строительства, — пояснил он. — При этом только

Полет нормальный

В России прошло дебютное размещение инфраструктурных облигаций для финансирования пилотных проектов



Оксана САМБОРСКАЯ

Развитие проектов жилищного строительства — приоритетная задача, требующая новых решений, в том числе механизмов финансирования. Один из самых прогрессивных — инфраструктурные облигации. Об их применении на практике на этой неделе в ходе онлайн-конференции подробно рассказали представители финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ».

В частности, по словам директора подразделения «Инфраструктурные облигации» «ДОМ.РФ» Александра Аксакова, два из трех пилотных проектов, одобренных на межведомственной комиссии Минстроя России для реализации с использованием инфраструктурных облигаций, находятся в Уральском федеральном округе (УрФО). Один из них — жилой комплекс «Белый хутор» (на фото) на 85 тыс. квадратных метров в Челябинске. Здесь за счет нового

осуществить сокращение сроков до года. Это факт. Мы видим это по результатам работы в 2020 и 2021 годах».

Говоря о ЖКХ, глава Минстроя России отметил, что основными проблемами в сфере, которая сейчас нуждается в серьезном реформировании, остаются высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры, большие потери на сетях, низкая энергетическая эффективность и недофинансирование. Так, по словам министра, ЖКХ недополучило около 80-90 млрд рублей из-за политики сдерживания тарифов на коммунальные услуги. «При этом вся наша программа по чистой воде — 30 млрд рублей в год», — подчеркнул Ирек Файзуллин. По его словам, ряд субъектов РФ даже законную часть тарифов не поднял — когда «предельный рост уровня тарифов установлен в 4%, а фактически на 2020-2021 годы регионы выбрали повышение на 3,1%».

На заседании был поднят и вопрос финансирования замены лифтов. В частности, заместитель председателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева напомнила, что к 2025 году в стране необходимо заменить все старые лифты, однако средства на это заканчиваются, а пополнять их не планируется. «Регионы делали запрос на дополнительные лимиты в фонд, а лимитов нет», — посетовала она.

Ирек Файзуллин подтвердил, что деньги на решение этой проблемы действительно ограничены, поскольку число требующих ремонта лифтов превышает заложенные лимиты. Для выработки механизма финансирования замены старых лифтов министр предложил создать рабочую группу в профильном думском комитете. Идею поиска комплексного решения поддержал и глава комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, поскольку простое финансирование замены лифтов в регионах из федерального бюджета, по его мнению, не совсем верный подход.

механизма финансирования построят детский сад, а также инженерные сети и внутриквартальные дороги. Для этого «ДОМ.РФ» уже провел дебютное размещение инфраструктурных облигаций в объеме 10 млрд рублей.

Всего же уральские застройщики направили на рассмотрение в «ДОМ.РФ» 11 проектов, расположенных на территории Тюменской, Челябинской и Свердловской областей, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов, где мог бы быть применен такой механизм финансирования инфраструктуры, на общую сумму 215 млрд рублей. Реализация всех этих проектов позволит ввести в эксплуатацию более 2 млн «квадратов» нового жилья.

Помимо регионов УрФО, в качестве пилотных для использования инфраструктурных облигаций также рассматриваются проекты в Тульской, Сахалинской и Липецкой областях на общую сумму 20 млрд рублей. Некоторые из них уже получили одобрение на межведомственной комиссии при Минстрое России. Всего на активном рассмотрении сейчас находятся около 40 заявок из 25 субъектов РФ на общую сумму более 200 млрд рублей.



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

НОВОСТИ

Их надо знать В ЛИЦО

В ноябре назовут лучших управдомов страны

Алексей ЩЕГЛОВ

Самых компетентных представителей управляющих компаний (УК), товариществ собственников жилья (ТСЖ) и советов многоквартирных домов (СМД) скоро должно определить всыскательное жюри конкурса «Супердомоуправ-2021», в состав которого вошли депутаты Госдумы РФ, члены Общественной палаты РФ, специалисты Фонда содействия реформированию ЖКХ, «Национального жилищного конгресса» и «ЖКХ Контроля». Уже известно, что на конкурс поступило почти 150 заявок из 43 регионов страны. Наиболее активными в этом году оказались представители Санкт-Петербурга, Самарской, Ярославской и Вологодской областей, Республики Башкирии и ХМАО. Участвовать в нем могли как управляющие жилой недвижимостью (УК) и председатели домового актива (ТСЖ и СМД), так и непосредственно собственники, которые довольны состоянием своего дома и считают, что их опыт решения проблем с ремонтом, содержанием объекта или обустройством прилегающей территории может пригодиться другим жителям российских многоэтажек.

По условиям «Супердомоуправ-2021» каждая заявка проходила экспертизу конкурсной комиссии, члены которой оценивали претендентов по 5 критериям. Не все смогли пройти строгий отбор, но интересных историй успеха оказалось очень много. Как сообщила «Стройгазете» в «ЖКХ Контроле», для участия в полуфинале жюри отобрало 17 заявок, в которых рассказывается о деятельности ТСЖ, 12 — о работе СМД и 11 — об УК.



СЕРГЕЙ СОХРАНОВ,
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
«ЖКХ КОНТРОЛЬ»:

«Все хотят жить в красивом, благоустроенном доме. А чтобы найти хорошего управленца, нужно знать его в лицо. Мы уверены: в каждом регионе есть такой, кто отлично работает. Наша задача — выявить таких людей, показать их опыт стране»

Все кейсы имели конкретное практическое измерение. Так, в одной из заявок рассказывалось, как с помощью тепловизоров удалось обнаружить все слабые места в домовых системах, устранить утечки тепла и перерасход ресурсов. В другой заявке был представлен опыт подключения старого дома с печным отоплением к газораспределительным сетям и другим централизованным коммуникациям. Интересным членам жюри показался и пример эффективного управления одной из команд, научившейся зарабатывать на размещении на доме телекоммуникационного оборудования и рекламных носителей. Все эти дополнительные доходы в дальнейшем пошли на содержание общедомового имущества.

Пока все говорит о том, что победителей будет выявить весьма сложно. Жюри продолжает свою работу и, как ожидается, окончательные итоги конкурса и имена лауреатов станут известны во второй половине ноября.



Зима покажет

Ивановские общественники внимательно следят за работами по благоустройству

Евгений ТОРГАШОВ

В Ивановской области подвели промежуточные итоги реализации лучших проектов по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Активно участвуя во всероссийском конкурсе таких проектов, регион стал одним из лидеров по числу привлеченных грантов. В этом году работы велись в шести малых городах области: Гавриловом Посаде, Фурманове, Приволжске, Комсомольске, Родниках и Вичуге. В пяти из них благоустройство территорий закончено, в Вичуге завершается.

На совещании были озвучены и результаты общественного мониторинга качества выполнения работ, выявившего и ряд проблемных моментов. В частности, как заметила руководитель регионального общественного народного фронта (ОНФ) Ольга Федосеева, нередко отсутствовало должное взаимодействие между городскими администрациями и предпринимателями, чьи объекты расположены рядом с зоной благоустройства, что никак не способствует реализации проектов. Необходимо активнее привлекать представителей бизнеса к обсуждению планировочных решений.

Кроме того, в ОНФ поступают жалобы от жителей по поводу применения некачественных стройматериалов и несоблюдения технологии выполнения работ.

В свою очередь, председатель комиссии по развитию городской среды областной Общественной палаты Оксана Степанова обратила внимание на проблему культуры производства подрядчиков. Имеет место неаккуратность в работе строителей, зачастую вовремя не вывозится строительный мусор.

Губернатор Ивановской области Stanisлав Воскресенский на это заметил, что там, где жители по-настоящему вовлечены в процесс

преобразования территорий от стадии обсуждения проекта до контроля за ходом работ и где в стройке активно участвует глава города, обычно таких проблем не возникает. «Хочу обратить на это самое пристальное внимание глав муниципалитетов. Не сидите и не ждите, что по президентскому гранту у вас сам собой появится парк, а вы только ленточку перережете. Вы должны быть кровно заинтересованы в том, чтобы все было идеально».

Глава региона напомнил, что все знаковые для городов проекты благоустройства принимаются только после общественной приемки, в которой участвуют жители. Но в этом году из-за коронавируса такой приемки регион провести не может, она будет проведена весной, как только сойдет снег. Это даже к лучшему, поскольку зима покажет, каким качеством проведенных работ, степень прочности и устойчивости использованных материалов. «Все эти объекты находятся на гарантии, и если что-то будет не так, подрядчик переделает работы за свои деньги», — предупредил губернатор.

Кстати

■ Ивановский Гаврилов Посад — один из немногих малых городов России, проекты которого дважды побеждали во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды. В результате преобразована центральная городская площадь, а на месте заросшей кустарниками территории появилась благоустроенная набережная реки Воймиги. Ценной особенностью обоих проектов стало их решение в едином стилистическом ключе. Так, на площади, прилегающей к ней территории и на набережной использована плитка в цветах Суздальского ополя, в которое входил и старинный Гаврилов Посад.



«Жемчужина Дона»



АДМИНИСТРАЦИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА

40 членом АСКДР имеют лишь Суздаль (Владимирская область) и село Вятское (Ярославская область).

Как отметил президент АСКДР Александр Мерзлов, бывшую столицу местного казачества неслучайно называют «Жемчужиной Дона»: за последние годы Старочеркасская заметно преобразилась. По инициативе главы региона Василия Голубева была разработана «дорожная карта» развития станицы, в рамках ее реализации было заасфальтировано 28 дорог, построены новые сети освещения, водоснабжения, два современных парка общей площадью 10 гектаров, обустроена территория для проведения концертных мероприятий, восстановлен Даниловский бастион, ставший еще одной достопримечательностью станицы. Так что теперь станица не только уникальна своим историческим прошлым и архитектурным обликом, но и комфортна для проживания и отдыха.

Ведутся работы и сейчас: по улице Полевой реконструируется дорога протяженностью 3,3 км, в текущем году дорожники укрепят обочины и обустроят освещение, а до конца следующего года завершат асфальтирование и сделают тротуары.

Справочно

■ Станица Старочеркасская основана в 1540 году, с 1640 года была резиденцией атамана Земли войска Донского. В 1970 году в Старочеркасской создан историко-архитектурный заповедник, в который вошли остатки крепости и бастионов, казацкие курени и первый на Дону каменный Воскресенский собор, построенный в 1719 году.

Ростовскую станицу признали одним из самых привлекательных небольших населенных пунктов страны

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Станица Старочеркасская прошла сертификацию и включена в Ассоциацию самых красивых деревень и городков России (АСКДР). Теперь на въезде в станицу размещен соответствующий информационный знак.

Эксперты АСКДР побывали в Ростовской области в рамках маршрута, по которому они знакомились с малыми населенными пунктами страны, оценивая их туристическую привлекательность по 10 критериям. Среди них история, уникальность, эстетика, инфраструктура и др. Станица Старочеркасская набрала 47 баллов. Это пока ее первая «звезда», при том, что три «звезды» из почти

мой адрес

жилые комплексы
Москвы

КВАРТИРЫ
С ОТДЕЛКОЙ
И БЕЗ

СТАРТ
ПРОДАЖ
НОВЫХ ЖИЛЫХ
КОМПЛЕКСОВ В ЦАО

(495) 135-30-26 мой-адрес.рф



РЕГУЛИРОВАНИЕ



SHUTTERSTOCK.COM

Стратегическая неясность

с.1

В свою очередь, член комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Александр Якубовский считает, что поскольку ключевые показатели увязаны с программой социально-экономического развития страны до 2030 года, шансы реализации стратегии высоки. Вместе с тем, положения документа по улучшению жилищных условий граждан потребуют дополнительного финансирования. «Необходимо увеличивать финансирование таких мероприятий: при текущем уровне срок исполнения обязательств растянется минимум на 50 лет. Не лишней будет и разработка новых механизмов», — настаивает депутат.

С этой оценкой в целом согласна и президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. «Стратегия в очень хорошей степени готовности, однако помимо необходимого увеличения финансирования было бы неплохо в ней прописать новые варианты финансирования жилищного строительства, например, за счет привлечения частных инвестиций в сферу арендных домов. А в части капитального ремонта мало уделено внимания теме доступности банковского кредитования». При этом она также считает, что физической доступности среды для маломобильных граждан, развитию ипотечного кредитования и сфере ЖКХ в проекте уделено недостаточно внимания.



**НИКОЛАЙ АЛЕКСЕЕНКО,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
КОМИТЕТА ГОСДУМЫ РФ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖКХ:**

«Предыдущие версии стратегии ставили во главу угла развитие жилищного строительства, преуменьшая значимость промышленного и инфраструктурного строительства, вопросов развития систем ценообразования и госзаказа,

а также института экспертизы. Плюс новой стратегии заключается во взаимоувязке с пространственным развитием страны, что позволяет ответить не только на вопросы, что, как и за счет чего мы будем строить, но и где, на каких территориях»

Не нашлось места

В целом же раздел стратегии, посвященный ЖКХ, вызвал у экспертов наибольшее разочарование. «Одна из главных проблем предложенной правительством стратегии заключается в чрезвычайно коротких и неконкретных предложениях по развитию сферы ЖКХ. Достаточно сказать, что в тексте объединенной стратегии строительной отрасли и ЖКХ стройка занимает более 60 страниц, а ЖКХ — менее 20 страниц», — заявила «Стройгазете» заместитель председателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева.



**АНДРЕЙ ПИНЧУКОВ, РУКОВОДИТЕЛЬ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ КОМИССИИ
«ЖКХ КОНТРОЛЬ»:**

«К сожалению, предлагаемый проект программы «Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года» не дает ответов и не описывает директивных направлений, как будут решаться фундаментальные проблемы управления общим имуществом многоквартирного дома в городах и поселках России»

Как напомнил руководитель межрегиональной комиссии НП «ЖКХ Контроль» по контролю обеспечения имущественных прав собственников помещений многоквартирных домов (МКД) в субъектах и муниципальных образованиях РФ Андрей Пинчук, предыдущая стратегия развития ЖКХ России была принята в 2016 году на период до 2020 года. И сама по себе программа развития отрасли — значимый и полезный документ. Но ряд обозначенных в новом варианте стратегии направлений развития, которые должны начертать пути решения системных и все еще имеющих место проблем в сфере управления общим имуществом многоквартирных домов, нуждаются в доработке. К таким вопросам относятся наличие фактов умышленного банкротства управляющих организаций, отсутствие отчетности, предусмотренной федеральным законодательством, перед собственниками жилья. Стоит отметить, что использование общего имущества управляющими организациями допускается не в интересах собственников жилых помещений дома. А наличие многочисленных случаев ухода из ведения собственников помещений общего имущества (подвалы, колясочные), частей придомовых земельных участков прямо иллюстрирует отсутствие действенных механизмов защиты частной собственности граждан, проживающих в многоквартирных домах.

В настоящее время, констатирует Андрей Пинчук, массовое распространение получили факты изготовления управляющими организациями (УО) поддельных протоколов общих собраний собственников. Есть проблемы и с лицензионным контролем. Условия выдачи лицензии для управления многоквартирным домом допускают на рынок компании-однодневки. Так, в лицензионных требованиях отсутствуют условия о материальной ответственности получающей лицензию УО.

При этом, с одной стороны, органы государственного жилищного надзора имеют исчерпывающий объем прав для наведения порядка путем организации проверок, но с другой — не используют эти права, не проводят проверки даже в



**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
КОМИТЕТА ГОСДУМЫ РФ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖКХ
СВЕТЛАНА РАЗВОРТНЕВА:**

«В первую очередь нам необходимо определиться с тем, является ли сфера управления МКД свободным рынком или же областью государственных и муниципальных услуг. Без ответа на этот вопрос и без определения ответственности властей различного уровня, собственников и бизнеса мы не сможем развернуть эту стратегию в перечень конкретных законопроектов»

случаях, когда граждане заявляют о нарушении безопасности проживания или нанесении вреда общему имуществу, что потенциально угрожает здоровью граждан. Не решен вопрос и с контролем предъявляемых на регистрацию в государственную жилищную инспекцию документов лицензиата, в частности, протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов об избрании управляющей компании.

Узкое место состоит также в том, что протоколы в государственную жилищную инспекцию предъявляют не лица, избранные жителями на собрании — председатель и секретарь, подписавшие протокол, — а представитель управляющей организации, заинтересованной в том, чтобы этот протокол в редакции самой управляющей компании, с вымышленными председателем и секретарем собрания, был сдан в государственную жилищную инспекцию как основание для получения лицензии на управление домом.

Достаточно критически относится к представленному варианту и Светлана Разворотнева, хотя она и отдает должное тому, что в той части стратегии, которая касается ЖКХ, есть сильные стороны. Так, наконец-то имеются конкретные и внятные предложения по модернизации коммунальной инфраструктуры, и правительство предложило инфраструктурное меню, представляющее собой набор инструментов, применение которых позволит сократить износ, повысить качество услуг в ЖКХ и т. д. По управлению жильем тоже есть позитивные моменты, в частности, зафиксировано намерение правительства восстановить систему технического учета, создать стимулы для собственников по повышению энергоэффективности МКД и задействовать стимулы для повышения активности граждан.

Однако все эти направления даны какими-то очень общими фразами, и совершенно непонятно, как и какими методами и способами, за счет каких ресурсов они будут реализовываться. В особенности это относится к системе капремонта и к сфере управления МКД.

Вопросы остаются

Таким образом, из текста нынешнего проекта стратегии совершенно непонятно, каким путем собирается идти правительство и какие меры оно предполагает принять для того, чтобы в том числе повысить качество капремонта и управления МКД. Ведь нужно понимать, что одной только стандартизацией и цифровизацией в этих областях все вопросы не решить и придется принимать принципиальные решения.

В том числе не ясно, как будет реализовываться программа по повышению энергоэффективности домов. «Напомню, что программа Фонда ЖКХ, через которую граждане получили компенсацию на проведение энергоэффективного капремонта, практически закончена, а новых средств на эти цели, в том числе в предстоящем бюджете, закладывать не планируется. А без подобных стимулов эти мероприятия вряд ли будут возможны», — заявила «Стройгазете» Светлана Разворотнева.

В целом она отмечает, что данная стратегия практически не сохранила следов той работы, которая велась экспертным сообществом. Ранее им был предложен целый ряд конкретных предложений (в том числе выдвинутых экспертами «ЖКХ Контроль»), например, решения по изменению принципов лицензирования УО, предложения по стимулированию активных собственников, связанные с порядком содержания ветхих домов, касающиеся вопросов отчуждения общего имущества, а также предложения, направленные на решение такой проблемы, как подделка протоколов общих собраний и т. п.

Но, к сожалению, все эти многочисленные предложения практически никак не нашли отражения в представленной стратегии. «Многие идеи экспертов остались, по всей видимости, непонятыми. Наверное, поэтому развернулась такая активная дискуссия вокруг предложения по созданию единой государственной управляющей компании. Я думаю, это произошло как раз из-за того, что тот текст, который был представлен на всеобщее рассмотрение и обсуждение, даже на лингвистическом уровне не особо ясен специалистам. То есть даже экспертам иногда сложно понять, что имели в виду его разработчики и авторы», — заключила Светлана Разворотнева.

«Единый заказчик» встал «на рельсы»

с.1 → Есть и субъективные причины, связанные с организационными процессами создания компании. Оформление документов, юридическая подготовка, соблюдение правового порядка действий заняли около 3-4 месяцев. Поэтому считаю: главный результат этого года, помимо тех объектов, что мы сдаем, — это налаживание системной работы компании. Мы встали «на рельсы», отработали механизмы взаимодействия с органами власти, выстроили весь процесс, и теперь, уверен, темпы работ по нашим объектам будут только расти. Я вижу по динамике наших результатов: с каждым месяцем мы набираем обороты.

Конечно, как и всем строителям, нам порой, как говорится, не хватает еще одного месяца в году; но даже с учетом всех этих внешних факторов за результаты нам не стыдно. Когда мы приступили к анализу переданных нам объектов, было определено 12 проектов, реализация которых с учетом различных нюансов возможна уже до конца этого года. Сегодня шесть из них введено в эксплуатацию, более того, четыре здания уже функционируют, а еще по двум объектам решаются последние вопросы. Думаю, в ближайшие дни передадим в пользование здание налоговой службы в Самарской области, а к концу года откроем тренировочный центр сборных команд России «Озеро Круглое» в Подмоскowie.

«СГ»: Вы отметили проблему нехватки рабочей силы на стройках. Как сильно это сказывается на вашей работе?

К.О.: Конечно, мы ощущаем дефицит кадров: по разным объектам нехватка составляет от 30 до 50%. В целом же на наших площадках недостает порядка 1-1,5 тыс. квалифицированных рабочих. При этом стоит отметить, что дефицит рабочей силы неизбежно вызывает рост ее стоимости и за последние два года рост зарплаты строителей в разных регионах составил от 30 до 100%. С учетом этого некоторые подрядные организации ищут возможность сэкономить и найти более дешевую рабочую силу. Именно поэтому мы на своих объектах жестко контролируем наличие трудовых ресурсов и их профессиональное качество. Считаем это очень важным.

«СГ»: Как ППК выстраивает взаимоотношения с подрядчиками?

К.О.: В первое время после передачи нам объектов многие подрядчики были в режиме ожидания и не совсем понимали, как будет выстроена работа. Однако когда они увидели наш профессиональный подход, для многих стало очевидно: рассказывать нам небывшие и легенды о стройке не получится. Наши специалисты сразу показали, что очень хорошо разбираются как в организации строительного процесса, так и в технических тонкостях профессии.

Чтобы ускорить строительство, оперативно и эффективно решать возникающие сложности, мы наладили штабной формат работы. Это позволило нам в ручном режиме разобрать буквально каждый объект, вникнуть в детали и особенности и найти оптимальные решения. Конечно, сегодня еще не в полной мере мы раскрутили «рабочий маховик», но в той или иной степени сдвинули с места каждый проект.

«СГ»: Карен Гаспарович, а как вы оцениваете рынок подрядчиков в целом в России? Почему продолжают появляться долгостроит, несмотря на, казалось бы, достаточное финансирование?

К.О.: В России ежегодно строят порядка 86-87 млн «квадратов» жилья. Кто-то же их строит? Учитывая такие масштабы, «проблемных» подрядчиков не так уж и много. И как всегда, на виду и на слуху у всех лишь несколько наиболее вопиющих случаев. В то же время работает много сильных и крупных подрядных компаний, способных решать самые сложные задачи.

Наряду с этим есть, конечно, и системные вопросы, оказывающие влияние на общий рынок строительных услуг. В первую очередь я имею в виду систему подготовки кадров. По моему мнению, строительные вузы и учреждения среднего специального образования должны быть интегрированы в общий производственный цикл, ведь отрасли нужны специалисты по актуальным профессиям и с практическими навыками. Нужно выстроить цепочку от колледжей и вузов до стройплощадки, чтобы молодые люди, приходя в профессию, могли, что называется, «с колес» включаться в работу.

Кроме того, на мой взгляд, нужно наладить систему профподготовки кадров и дообразования, чтобы рабочие могли учиться, не только приобретая практический опыт на строительной площадке.

Кстати, помимо рабочих специальностей стоит обратить внимание и на менеджмент в стройотрасли, в том числе на нехватку специалистов финансового блока. По моему опыту, во многих организациях это является слабым звеном, и, возможно, здесь даже нужна определенная программа помощи по обучению под-

← **Самый правильный путь — это совместная работа, начиная с этапа формирования техзадания, расчета стоимости и сроков реализации проекта»**



Карен Оганесян (в центре) во время обхода одного из объектов, переданных ППК

рядчиков финансовой грамотности. Само по себе наличие денег не гарантирует успешной реализации проекта.

На самом деле в этом направлении делается большая работа со стороны как правительства РФ, так и Минстроя России. Формируются прикладные программы, и начинается интеграция профессионального и научного сообщества.

«СГ»: На ваш взгляд, за счет каких технических и организационных решений можно сократить издержки на стройке и сроки работ?

К.О.: Первым и, наверное, одним из основных способов интенсификации стройки сегодня является заключение контрактов «под ключ». В этом случае проектирование, строительство и поставка оборудования включены в один контракт. Это позволяет заказчику, во-первых, контролировать все процессы и этапы работ, и во-вторых, влиять на них. Таким образом, у подрядной организации нет оснований говорить, что, например, документация оформлена некачественно, не хватает материалов или рабочих... А сокращение количества участников процесса, присутствующего такому заключению контрактов, снижает недопонимание и исключает искажение поставленных задач.

Второй, не менее важный инструмент в этом плане — штабной режим управления. В строительстве, как известно, не получается настроить систему таким образом, чтобы сидеть, нажимать кнопки и радоваться результату. Стройка — процесс живой, на площадке масса переменных и неожиданных вводных, и всегда найдется место форс-мажору. Приходится постоянно — в режиме реального времени — вникать в каждую проблему, разбирать ее и искать оптимальные решения. Например, есть объекты, по которым мне каждый день направляют информацию о ходе работ, и я обязан мгновенно реагировать на любые возникшие изменения.

«СГ»: Вы хотите все контракты заключать по системе «под ключ»?

К.О.: Почему нет? Это действенная модель, демонстрирующая очень хороший результат. Она позволяет, во-первых, сконцентрировать все силы в одном месте, а во-вторых, есть возможность спрашивать за весь «костюм» с одного подрядчика, а не за каждую пуговицу с десятка.

«СГ»: Недавно появилась информация о том, что компания готова реализовывать не только бюджетные проекты, но и частные, выполняя функции полноценного инженерингового холдинга. Достаточно ли у «Единого заказчика» сил и компетенций для этого?

К.О.: По поручению Минстроя мы уже ведем один из таких проектов в качестве привлеченного технического заказчика. Это проект строительства кампусов для Новосибирского госуниверситета.

Для нас такая работа ничем не отличается от той, которую мы выполняем для государственных нужд. Мы и в будущем, если будет соответствующее решение правительства РФ или наблюдательного совета ППК, готовы к реализации подобных проектов. При этом сами искать заказы на свободном рынке мы не собираемся: приоритетной для компании остается задача строительства федеральных объектов за счет госсредств.

«СГ»: Карен Гаспарович, есть ли среди переданных «Единому заказчику» объектов долгостроит? Какие решения принимаются по таким строениям?

К.О.: Компании достались объекты в различной стадии реализации и, соответственно, в разном состоянии. Конечно, есть и очень сложные проекты, возведение которых началось 15 лет назад. Кстати, к категории проблемных мы относим объекты, срок строительства которых превышает три года. На сегодня в нашем портфеле около 20 таких проектов, они требуют особого внимания, нетривиальных решений и максимального напряжения сил. Любой строитель знает: управлять долгостроителем гораздо сложнее, чем объектом «с нуля». По трудозатратам иной долгострой можно сравнить с десятью обычными объектами, реализуемыми в плановом режиме.

Но несмотря на это, и в этом направлении у нас есть положительные результаты. Например, мы в той или иной степени реланимировали все 20 проблемных объектов: по восьми объектам возобновили стройку, а по остальным либо перепроектировали, либо урегулировали юридические проблемы. Главное сейчас то, что по этим проектам началось движение.

«СГ»: Расскажите о конкретных объектах, которые ППК удалось перезапустить.

К.О.: Например, реконструкция Санкт-Петербургской консерватории им. Н. А. Римского-Корсакова, тянущаяся с 2013 года. Это знаковый объект, решением его проблем занимается вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, а глава Минстроя России Ирек Файзуллин раз в две-три недели проводит тематические совещания. На сегодня совместными усилиями проект прошел экспертизу, нам удалось активизировать реставрационные и строительно-монтажные работы. Сейчас на объекте работают порядка 150 человек, а в следующем году работы будут ускорены. Сдача запланирована в начале 2024 года.

«СГ»: В условиях пандемии особое значение приобретает возведение медобъектов. Расскажите о работе компании в этом направлении и о ее особенностях.

К.О.: Действительно, строительство этих объектов сейчас имеет особое значение. Марат Хуснуллин уделяет этому направлению серьезное внимание, причем еще со времени работы в правительстве Москвы. Тогда была запущена программа строительства объектов здравоохранения общей площадью около 1 млн «квадратов». Сегодня при его непосредственном участии налажена системная работа уже в масштабах страны.

Учитывая особенности медицинского строительства, мы пригласили ряд специалистов, имеющих успешный опыт проектирования и возведения самых современных больниц, лабораторий и поликлиник.

В качестве примера могу назвать два ключевых объекта — Федеральные детские реабилитационные центры в Евпатории и Новосибирске. Эти клиники строятся уже по поручению президента РФ. Перед нами стояла задача ускоренными темпами их запустить, и мы пошли по пути так называемой закупки «под ключ», о которой я уже говорил. Тем самым за счет отказа от повторных и дублирующих процедур мы сократили инвестиционный цикл как минимум на полгода. Кроме того, разделили реализацию проектов по этапам, что также позволяет ускорить работы.

В итоге в Новосибирске сейчас уже идут подготовительные работы, и мы готовимся заходить в экспертизу по первой очереди. По проекту в Евпатории ведется активное проектирование. Оба центра будут построены в 2024 году. Таким образом, инвестиционный цикл проектов составит 3-3,5 года. Вот к такой организации процесса надо стремиться по всем объектам.

«СГ»: С января 2022 года бюджетные стройки должны быть переведены на технологии информационного моделирования (ТИМ). Готов ли к этому «Единый госзаказчик»?

К.О.: Мы готовы к такому переходу и, безусловно, выполним соответствующее постановление правительства. Замечу, этот переход идет уже достаточно долго — как минимум последние пять лет обсуждаются возможности новых технологий и осуществляется их поэтапное внедрение. Поэтому крупные заказчики и органы экспертизы готовы к такому переходу: они обучили сотрудников, закупили технику, подготовили координаторов цифрового сопровождения проектов. А вот проектные организации, на наш взгляд, готовы не все: в среднем их готовность сегодня можно оценить на уровне 50-60% от требуемой. Но я уверен, что жесткий переход заставит коллег активизироваться.

Справедливости ради отмечу, что Россия не является отстающей в мире по внедрению новейших технологий в строительстве. Может, наша страна пока и не самая передовая в этом отношении, но, во всяком случае, в числе лидеров. Российские специалисты уже сегодня думают о следующем шаге — о внедрении сквозных ТИМ-технологий от идеи объекта до его ввода и дальнейшей эксплуатации.

ЖИЛЬЕ

В поисках равновесия

Петербургские новостройки ВЫХОДЯТ ИЗ ЦЕНОВОЙ ГОНКИ



Светлана СМЕРНОВА

Ситуация на рынке новостроек Санкт-Петербурга кардинально изменилась: спрос, по разным оценкам, снизился на 15-30%, цены впервые резко притормозили рост, а дефицит предложения сократился. В этих условиях девелоперам приходится искать новые драйверы покупательского интереса.

По данным консалтингового центра (КЦ) «Петербургская недвижимость», к октябрю 2021 года средние цены на первичном рынке Петербурга в массовом сегменте выросли на 21,4%, в пригородах — на 25,5%. Среди причин роста эксперты называют вымывание наиболее ликвидного и бюджетного предложения, а также беспрецедентный рост стоимости стройматериалов: за первое полугодие они прибавили в среднем 15-30%, а на отдельные позиции цены выросли на 80%. На фоне роста цен «холодным душем» для рынка стала и фактическая отмена с июля льготной ипотеки с господдержкой. Как отмечает руководитель аналитического центра Группы RBI Елена Петропавловская, после изменения программы на рынке наметилось снижение спроса, которое по итогам III квартала составило порядка 25% — в основном за счет массового сегмента.

Генеральный директор операционного бизнеса группы компаний (ГК) «Ленстройтрест» Денис Заседателев уточняет, что поскольку сейчас большинство объектов возводится по эскроу, то для девелопера повышение ключевой ставки ЦБ РФ означало увеличение стоимости проектного финансирования. «Этот фактор и резкий рост цен на стройматериалы отразились на доступности квадратного метра для покупателей: с начала года он уже подорожал на 15%. Сейчас мы наблюдаем некоторое плато на рынке, но снижения стоимости строящегося жилья точно не предвидится. Для этого нет предпосылок», — считает эксперт.

Наблюдает Денис Заседателев и изменение покупательских предпочтений. «Корректировка условий программы льготной ипотеки, в частности, сокращение кредита до 3 млн рублей, а также постепенное повышение ставок у банков способствовали смещению покупательского спроса с петербургских новостроек в границы КАД на жилые комплексы в соседней Ленинградской области, где квартиры дешевле. «И наши продажи показывают, что данный тренд укрепляется», — отмечает он.

Кстати

■ В течение последних полутора лет уровень сделок на загородном рынке Ленобласти, по данным КЦ «Петербургская недвижимость», составляет ежеквартально не менее 3 тыс. лотов. Это рекордные цифры за всю историю наблюдений. Только за 9 месяцев 2021 года на территории соседа Северной столицы было продано 9110 коттеджей, участков и таунхаусов, что на 26% превосходит показатели аналогичного периода прошлого года. По прогнозам экспертов, такими темпами годовой объем сделок может стать абсолютным максимумом для рынка.

бургских новостроек в границах КАД на жилые комплексы в соседней Ленинградской области, где квартиры дешевле. «И наши продажи показывают, что данный тренд укрепляется», — отмечает он.

С ним соглашается и директор департамента по маркетингу и продажам компании «Балтийская жемчужина» Ася Левнева, которая добавляет, что как только темпы инфляции и повышения ключевой ставки ЦБ превышают прогнозные показатели, с удвоенной силой начинают нарастать и негативные ожидания населения. Однако, по мнению эксперта, даже дорогие ипотечные кредиты не способны вызвать критичного падения спроса на недвижимость как один из самых надежных способов сохранения средств. «Опыт предыдущих экономических кризисов показал незыблемость квадратных метров и рискованность банковских вкладов. К тому же цены на жилье в удаленных городских локациях и области хоть и повышаются, но не так быстро, как это происходит в центре Северной столицы. А в условиях недостатка простых для освоения участков в мегаполисе и активной экспансии застройщиков на территории Ленобласти инвестиционная привлекательность загородных проектов только повышается», — уверена Ася Левнева.

В том, что даже в условиях повышения стоимости квадратного метра и роста ипотечных ставок всегда будет и спрос на недвижимость, убежден и генеральный директор

агентства недвижимости «Прайд Групп» Алексей Бондарев. По его словам, хотя отмена льготной ипотеки и способствовала уменьшению покупательского спроса, но законы рынка гласят: за каждой резкой кривой вверх идет движение вниз. «Нам как профессионалам привычнее работать на ожидаемых сезонных кривых. К примеру, к концу года рост, после Нового года небольшое снижение, новый всплеск продаж весной. То, что происходило в последние 2 года, конечно, дало строительной индустрии сильный финансовый толчок. Однако у российского менталитета есть и курьезные особенности: как только продукт начинает дорожать, покупатель ускоряет свои действия в сторону приобретения. Горечь упущенной возможности сильнее радости полученной выгоды», — считает Алексей Бондарев.

При этом опрошенные «Стройгазетой» девелоперы дают прогноз, что если даже ипотека будет дорожать и дальше, то покупатели, скорее всего, могут и не заметить этого, так как для поддержания продаж застройщики будут увеличивать количество совместных программ с банками и предлагать собственные минимальные кредитные ставки. И это явление набирает сегодня обороты. По словам директора по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис» Никиты Пальянова, удорожание ипотеки для потребителей вряд ли станет критичным: рынок уже перестроился после изменения условий льготной ипотеки, почти у каждого застройщика есть совместные программы с банками по субсидированию ипотечной ставки. «Например, мы субсидируем ставку для покупателей квартир в одном из наших проектов в рамках «семейной ипотеки» до 2,1% на весь период кредитования. Конечно, показатели продаж и объем ипотечных кредитов уже не будут достигать таких рекордных показателей, как в 2020 году, но и радикального спада не произойдет. Ипотека по-прежнему является самым популярным способом приобретения жилья в массовом сегменте», — отмечает он. В кварталах ГК «Ленстройтрест» действуют похожие предложения, в рамках которых покупатели могут приобрести жилье по ставке 0,1% на первый год кредитования или от 3,9% на весь срок кредитования. В компании «Мегалит-Охта Групп» сообщили, что катализатором продаж на объектах девелопера стала обновленная семейная ипотека, по которой жилье можно приобрести по ставке от 4,95%. По словам директора департамента недвижимости Группы ЦДС Сергея Терентьева, семейная ипотека стала альтернативой льготной ипотеке. «В первые месяцы-два после изменения условий программы покупатели ожидаемо обдумывали это предложение, изучали рынок. Но уже в сентябре мы увидели рост заявок. К настоящему моменту доля семейной ипотеки выросла в несколько раз — до 15-20% в общей массе ипотечных сделок», — говорит он. В ГК «ПСК» отмечают, что в качестве дополнительных стимулов привлечения клиентов предлагают покупателям субсидированную ипотеку, рассрочку и программу трейд-ин.

Как отмечает Алексей Бондарев, рынок недвижимости сегодня развивается по формуле: дорогие квартиры — дешевый кредит, дешевые квартиры — дорогой кредит. «Если грамотно подходить к покупке, то даже в условиях дорожающего жилья и дорогих кредитов есть большое количество совместных проектов, где застройщик вместе с банками может сформировать оффер на приемлемую ставку и более комфортный платеж. Все эти ходы уже давно продуманы и реализованы на потребительском рынке», — отмечает он. В целом эксперты уверены: в ближайшие месяцы можно ожидать достижения равновесия на рынке жилой недвижимости, при котором покупательский спрос будет соразмерен возможностям застройщиков. А вышедшие из ценовой «гонки» новостройки могут стать доступными.

9 млн рублей составляет сейчас в Петербурге средняя цена самого доступного жилья — апартаментов





■ В регионе сегодня активно развивается индивидуальное жилищное строительство. Если в 2019 году населением было построено 776,9 тыс. «квадратов», то в 2020-м этот показатель составил уже 842,1 тыс.



■ Реконструкция Петровской набережной Воронежа протяженностью 4,5 км и площадью 117 га вошла в перечень областных стратегических проектов и находится на особом контроле местной власти

Воронежская область



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №60 (130) ноябрь 2021

www.stroygaz.ru

Александр ГУСЕВ,
губернатор Воронежской области:



Строительный комплекс — одна из самых мощных структур экономики Воронежской области. В этой отрасли у нас сегодня работают около 2400 организаций и свыше 37 тыс. человек. О масштабах строительства говорит хотя бы количество возводимого жилья — в среднем порядка 1,75 млн квадратных метров ежегодно. Стараемся не снижать планку даже в сложные ковидные времена.

Благодаря национальным проектам активно обновляем социальную инфраструктуру, причем финансирование на такие цели с каждым годом увеличиваем. Сейчас, например, бюджет нашей областной адресной инвестиционной программы, предусмотренный на возведение соцобъектов в рамках национальных проектов, находится на уровне 8 млрд рублей, в перспективе сумма будет расти. Такая поддержка способствует дальнейшему развитию не только здравоохранения, образования, культуры, но и региона в целом. До конца текущего года у нас появится еще 44 новых соцобъекта, в том числе 14 — по нацпроектам. К каждому предъявляются самые высокие требования, касающиеся безопасности, надежности, эстетики. Здоровую конкуренцию на строительном рынке создает участие неворонежских компаний. Например, в 2023 году наши белорусские партнеры сдадут уже второй очень ответственный объект — школу на 2860 мест в областном центре, это будет один из самых крупных среднеобразовательных учебных комплексов в России.

В числе приоритетов остается также переселение граждан из аварийного жилья. В области приняты меры, чтобы справиться с этой задачей ускоренными темпами. Уже до конца 2022 года «квартирный вопрос» смогут решить свыше 2,5 тыс. жителей региона.

Нам удалось реформировать подходы к организации капитального ремонта в многоквартирных домах (МКД). В области выстроена четкая система, которая позволяет увеличивать объемы работ. За семь лет приведено в порядок более 2,2 тыс. МКД. Еще порядка 500 отремонтируем в нынешнем году. А 2023 год жители уже каждой четвертой воронежской многоэтажки должны встретить в обновленных домах.

Качество жизни в регионе и, я бы сказал, уровень его цивилизованности оценивается также по состоянию дорог. Мы не экономим на дорожном комплексе, в среднем ежегодно тратим на его развитие около 15 млрд рублей. Как результат — воронежские дороги стали намного комфортнее и безопаснее.

Большие надежды мы возлагаем на изменения в Градостроительном кодексе РФ, регламентирующие комплексное развитие территорий. Мы уже разработали соответствующий пакет региональных нормативных актов. Уверен, такие разумные нововведения помогут сделать Воронежскую область еще более удобной для жизни. Это должно быть главным общим ориентиром местных органов власти и строителей.



Быстрее, выше, сильнее — вместе!

Какие задачи сегодня стоят перед региональным стройкомплексом

Дмитрий СИМОНОВ

Воронежская область сегодня — динамично развивающийся регион, где активно строится жилье и социальная инфраструктура, появляются новые общественные пространства и спортивные сооружения.

Летопись времени

Однозначно описать Воронеж невозможно: это меняющийся и прогрессирующий город с богатым прошлым, развившимся в его архитектуре.

Одна из ведущих архитекторов современности Заха Хадид считала, что «именно здания создают летопись времени». Действительно, что нагляднее может рассказать об эпохе? О чем же будет говорить потомкам архитектурный облик современного Воронежа? За свою многовековую историю город полностью интегрировался в российский культурно-исторический ландшафт. В разное время его называли купеческим, промышленным, научным; он стал свидетелем эпохи кораблестроения, революции, войны и возрождения из руин. Так, центральные улицы города отразили объемно-пространственную композицию классицизма, которая содержала идеи политического порядка в градостроительстве просвещенного абсолютизма, а тихие жилые улицы и переулки оставили за собой

уникальный и уютный облик одноэтажных деревянных домов. Сколько красивых уголков и достойных зданий появилось в нем за последние годы! А как разрослись кварталы комплексной застройки на бывших окраинах! Отрадное, Шилово, район Отрожки — появились современные жилые комплексы со всей необходимой социальной инфраструктурой. Создание комфортабельной, безопасной и эстетически привлекательной городской среды позволяет не только обеспечить достижение показателей национальных целей в сфере жилищного строительства, но и повысить инвестиционную привлекательность каждого региона страны. Строительство доступного жилья, возведение объектов социальной сферы, коммерческой недвижимости и промышленных парков — лишь малая часть реализуемых программ.

Социальный узел

Так, благодаря осуществлению регионального проекта «Жилье» в 2021 году в соответствии с установленными сроками муниципальных контрактов завершено строительство объектов социального назначения — двух общеобразовательных школ на 1100 и 1224 места в селе Новая Усмань Новоусманского муниципального района и детского сада на 300 мест по улице Артамонова в Воронеже. Новые школы в области по-

строены с применением оптимизированных наработок в области строительства образовательных учреждений с учетом самых современных стандартов образовательного процесса. Сейчас практикуется гибкий, вариативный подход с упором на мотивацию получения знаний и навыками их правильного использования. Логично, что требования к архитектуре образовательных учреждений поменялись. Больше света и пространства, больше места для воплощения идей и мечтаний, чтобы таланты, которые только зарождаются, могли проявиться в полную силу.

К 2023 году в Воронеже планируется построить образовательный центр на 2860 мест. Эту школу смело можно назвать космической: снаружи здание напоминает межгалактический корабль из фантастических фильмов, а внутри — целую вселенную. Объект имеет общую площадь около 60 тыс. квадратных метров и рассчитан на 110 классов. Он разместится на обширной территории площадью почти 10 га в районе Московского проспекта и войдет в состав крупного «социального узла», который будет включать спортивный кластер, детскую школу искусств на 1400 мест с филиалом библиотеки, детский сад на 600 мест, а также поликлинику на 1100 посещений в смену с подстанцией скорой помощи. Создание крупного образовательного центра позволит не только закрыть потребность доступности мест в общеобразовательных учреждениях, которая уже существует у горожан из прилегающих микрорайонов, но и будет содействовать безопасности и комфорту маломобильных учащихся и их родителей.

Окончание на с. 8

www.stroygaz.ru

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

Быстрее, выше,
сильнее — вместе!

с.7 Больше намеченного

Естественно, что предметом повышенного внимания в области является жилищное строительство. Уже сейчас в регионе можно увидеть результаты реализации государственных программ. Так, утвержденный на 2021 год показатель по вводу жилья — 1,830 млн «квадратов», что на 6% выше уровня 2020 года. По оперативным данным, за январь-сентябрь уже введено в эксплуатацию 1,012 млн кв. м (122% к аналогичному периоду 2020 года). Растет и строительство многоквартирных домов. Всего с начала года выдано 57 разрешений на строительство многоквартирных домов (МКД) общей жилой площадью 590 тыс. «квадратов». В настоящее время в стадии строительства находится 217 МКД (2,399 млн кв. м). Плановый ввод жилья в области на этот год в рамках федерального проекта «Жилье» установлен в размере 227,4 тыс. «квадратов», фактический общий ввод по состоянию на начало октября составил 237,5 тыс., то есть план уже перевыполнен.

Следуя олимпийскому девизу

В Воронежской области активно поддерживается тренд на развитие спортивной инфраструктуры. Строительство стадионов и функциональных спортивных площадок стало доброй традицией, дающей максимально положительный социальный эффект и устойчивую динамику развития физической культуры и спорта.

Спортивная гимнастика — один из базовых видов спорта в регионе, имеющий серьезные спортивные традиции и высокие показатели результативности. Развитие и поддержка в области спортивной традиции является важнейшей задачей осуществления социальной политики, открывающей перспективы реализации для молодых гимнастов. Строительство Центра мужской гимнастики рядом с парком «Алые паруса» стало желанным подарком не только для профессиональных спортсменов области, но и для самых маленьких и неравнодушных к спорту ребят. Он вошел в тройку крупнейших сооружений спортивного кластера, разместившегося на левом берегу воронежского водохранилища, наряду с Центром парусного спорта и Центром гребли на байдарках и каноэ. В дальнейшем объекты свяжут прогулочными и велосипедными маршрутами, вдоль расположатся спортивные площадки и пункты проката спортивного инвентаря. Здание комплекса включает в себя залы спортивной гимнастики, общей физподготовки и хореографии, а также ряд административных и технических помещений. Единоразово в легкоатлетическом манеже могут заниматься 74 спортсмена.

На сегодняшний день в рамках реализации национального проекта «Демография» в Воронеже завершается проектирование спортивного комплекса с борцовским залом. В России богатые победные традиции в спортивной борьбе, ее историю украшают имена ярких и выдающихся спортсменов, таких как Василий Меркулов. В следующем году прославленному воронежскому борцу исполняется 80 лет. Федерация спортивной борьбы провела опрос о том, как назвать новый спортивный комплекс с борцовским залом: около 75% опрошенных проголосовали за название «Дворец спорта имени Василия Меркулова». Новый четырехэтажный комплекс площадью 10 тыс. «квадратов» будет возведен на проспекте Патриотов и включит в себя универсальный спортивный зал для проведения соревнований по таким подвижным видам спорта как гандбол, баскетбол, волейбол, бадминтон, настольный теннис и спортивная борьба. В этом же секторе будет размещена большая часть зрительских трибун на 673 места: 234 телескопических (на уровне спортивного зала), 412 сборно-разборных (на балконах уровня 3 этажа) и 23 места в пресс-центре. Ядром спортивного комплекса будет зона спортивной борьбы, оборудованная тренировочным залом с тремя борцовскими коврами. Здесь же расположится зрительский сектор на 115 мест. В спорткомплексе также предусмотрены обеденный зал и буфет, зал для занятий фитнесом. Создание для всех категорий и групп населения условий для систематических занятий физической культурой и спортом обеспечит не только развитие спортивной отрасли региона, но и даст импульс подготовке спортивного резерва.



Инициатива на местах

Воронежцы сами решают, какие территории благоустроить



Максим ЗАЦЕПИН, руководитель департамента ЖКХ и энергетики Воронежской области

Согласно Жилищному кодексу РФ, ответственность за состояние своего жилья, общедомового имущества, дворовых территорий несут сами собственники: они обязаны содержать эти объекты и оплачивать их ремонт. К сожалению, практика показывает, что за редким исключением у людей не хватает ни средств, ни знаний, ни сплоченности с соседями, чтобы эффективно управлять общим имуществом, своевременно ремонтировать и благоустроить его. В таких ситуациях государство обязано приходить на помощь, и оно это делает, используя инструменты муниципальных, региональных, федеральных и национальных проектов, развивая сервисы для вовлечения общественности в решение вопросов совершенствования жилищно-коммунального комплекса в их населенном пункте.

Мы на опыте убедились, что наиболее эффективными, функциональными и продуманными получаются те проекты, которые реализуются с одновременной опорой на финансовые возможности консолидированного бюджета и на мнение и активное участие неравнодушных граждан.

В частности, с этого года в Воронеже несколько изменился подход к организации благоустройства дворовых территорий многоквартирных домов. Отныне собственники квартир должны не просто на общем собрании принять решение об участии в федеральном проекте «Формирование комфортной городской среды» нацпроекта «Жилье и городская среда», но и утвердить проект будущего обновления, определить набор работ, которые будут выполняться. Базовые мероприятия по асфальтированию проездов, установке урн и скамеек, организации уличного освещения выполняются полностью за бюджетный счет, а вот элементы, которые отвечают индивидуальным желаниям жителей именно этого двора — парковки, детские и спортивные площадки, озеленение, — вносятся в проект на условиях их двадцатипроцентного софинансирования со стороны жителей. И люди активно откликнулись на такое предложение со стороны властей: уже 165 воронежских дворов ждут благоустройства на подобных условиях.

Практика показала, что в такой ситуации граждане скрупулезно оценивают необходимость того или иного элемента благоустройства, что позволяет с большей эффективностью расходовать бюджетные средства, обеспечивать индивидуальный подход к обустройству дворовых пространств, а впоследствии — значительно продлевать жизнь новому, ухожен-

ному облику двора, ведь вложив пусть небольшие, но собственные средства в благоустройство, человек будет более бережно относиться к нему и следить за тем, чтобы так же ответственно к этому относились другие.

В Воронежской области активно расширяется и вовлечение граждан в вопросы благоустройства общественных пространств. Уже сейчас прежде чем сформировать перечень территорий, которые будут включены в нацпроект, муниципалитеты проводят общественные слушания, организовывают опросы в соцсетях. С этого года у нас появилась возможность также организовывать общенародные голосования на единой всероссийской платформе gorodsreda.ru, где жители сами выбирают пространства в своих населенных пунктах, которые будут благоустраивать в следующем году. Более 100 тыс. жителей региона отдали свои голоса, определив пространства, преобразование которых для них наиболее ожидаемо. Сейчас 4 из этих 13 пространств уже обновлены, для благоустройства остальных определены подрядные организации, готовые приступить к работам весной. Всего же до конца текущего года в регионе в рамках федерального проекта планируется обновить 145 дворов и 53 парка, улицы, сквера и площади. Это беспрецедентные цифры для Воронежской области, так же, как объем средств, выделяемых на эти цели, — более 1,4 млрд рублей.

Еще целый ряд уникальных, современных, многофункциональных мест для отдыха жителей в районных центрах региона подарил Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях, ежегодно проводимый Минстроем России. Победителям на реализацию проекта из федерального бюджета выделяется по 70 млн рублей, и Воронежская область сумела привлечь таким образом уже почти 1 млрд рублей федеральных инвестиций в повышение качества городской среды. За последние 3 года уже 5 таких объектов реализовано в регионе — в Калаче, Острогжске, Россоши, Новохоперске и Павловске. Каждый из этих проектов готовился на основании результатов их общественного обсуждения, и еще на стадии реализации по инициативе горожан приобретал собственные одноименные сообщества в социальных сетях, где жители делились замечаниями, пожеланиями и ожиданиями от проводимого благоустройства. Эти сообщества продолжают жить и после завершения работ, становясь платформой для обмена впечатлениями о проведенных на этих территориях часах. Сейчас в области еще 8 таких проектов-победителей находится в процессе реализации. До конца следующего года современные парки для активного и интересного отдыха людей всех возрастов должны открыться и в Нововоронеже, Боброве, Богучаре, Лисках, Эртиле, Семилуках, Острогжске и Бутурлиновке.

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

www.stroygaz.ru

По единому стандарту качества

Сергей ВЕРШИНИН

Воронежский ДСК вышел в лидеры областного строительного рынка

Сегодня в составе воронежской группы компаний (ГК) ДСК — 10 застройщиков с общей численностью работников порядка 4 тыс. человек. Помимо этого, в крупный региональный стройхолдинг входят заводы: крупнопанельного домостроения, деревообрабатывающий, асфальтобетонный, газосиликатных блоков.

На протяжении многих лет ДСК прочно удерживает в Воронежской области лидерство по общегодовому объему ввода жилья: с момента основания в 1968 году и по настоящее время ДСК ввел в эксплуатацию 11 млн жилых квадратных метров. Сейчас ГК реализует 15 девелоперских проектов на территории Воронежа и в ближайшем пригороде. При этом земельный банк для перспективной застройки составляет более 600 га.

Основной профиль деятельности ДСК — организация квартальной и микрорайонной жилой застройки с комплексным вводом объектов инженерной и социальной инфраструктур, создание удобной, качественной, благоустроенной и комфортной городской среды. В строительстве используются технологии панельного, каркасного, монолитного и кирпичного домостроения.

В прошлом году застройщик успешно завершил возведение жилого комплекса «Московский квартал» на почти 500 тыс. «квадратов». Кроме домов, здесь были построены школа, детский сад, многоуровневый паркинг, православный храм, торговый центр «Воронежский» и бизнес-центр «Столь», благоустроены зоны отдыха, прогулочные аллеи и бульвары. Благодаря яркой архитектуре фасадов ЖК стал визитной карточкой — «северными воротами» столицы Черноземья.

В «южном направлении» ДСК ведет активную застройку в микрорайоне Шилово — ЖК «Ласточкино». На востоке города реализует крупный жилой проект «Черемушки». На намывной территории на берегу воронежского водохранилища ГК возводит ЖК «Лазурный».



Помимо освоения новых площадок, ДСК участвует в муниципальных программах по развитию застроенных территорий, помогая городу эффективно решать проблему переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда. В настоящее время реализуется два таких проекта: «Ленинградский квартал» и «Крымский квартал».

Эти и другие проекты осуществляются в рамках единого стандарта качества жизни, включающего наличие школ и детских садов, медицинских и физкультурно-оздоровительных комплексов, удобных транспортных развязок и т. д. В новых микрорайонах создается инфраструктура, действительно способная обеспечить человеку комфортное проживание.

Еще одна тенденция последних лет — использование земель бывших промышленных зон. ДСК осваивает территории бывшего завода «Сельмаш» и макаронной фабрики,

где активно строятся новые ЖК «Современник» и «Европейский». В первом застройщик совместно с «ДОМ.РФ» построил первый в России региональный арендный дом площадью 7,7 тыс. кв. м. Это не только первый арендный дом, построенный за пределами Москвы, но и пилотный проект льготной аренды «ДОМ.РФ»: 41 квартира из 165 сдается отдельным категориям граждан на специальных условиях.

В данный момент существенные производственные и трудовые ресурсы ДСК направлены на возведение сложнейшего медицинского объекта — хирургического корпуса Воронежского областного онкологического диспансера. Новое медучреждение площадью порядка 34 тыс. «квадратов» рассчитано на 340 коек. Монолитное здание прямоугольной формы будет иметь переменную этажность от трех до девяти этажей. Сейчас завершается монтаж объекта,



после чего строители приступят к внутренней отделке. Полностью медцентр будет готов не позднее 1 июня 2023 года.

Кстати

■ ГК ДСК выступает постоянным партнером муниципальных и региональных властей в части реализации государственных программ: — принимает участие в обеспечении жильем детей-сирот; — занимается переселением граждан из ветхого и аварийного жилья; — реализует проекты, направленные на обеспечение Воронежской области социальными объектами. Только за последние пять лет ДСК возвел 4 общеобразовательные школы, 11 детских дошкольных учреждений, поликлинику. Все объекты реализованы по проектам, рекомендованным Минстроем РФ для повторного применения.

Владимир КОНСТАНТИНОВ

Ассоциация «Саморегулируемая организация «ВГАСУ — Межрегиональное объединение организаций в системе строительства» («СРО «ВГАСУ-строй») начала свою историю в 2010 году. Что сделано с тех пор, а что еще предстоит, рассказывает один из идейных вдохновителей и организаторов объединения Ассоциации — ее генеральный директор, доктор экономических наук, профессор, заслуженный строитель РФ **Алексей БОРИСОВ**:



«Наша организация создавалась в сложный для строительного рынка период и стала одной из первых зарегистрированных СРО в ЦФО. Это было время отмены лицензирования и начала перехода к саморегулированию. Некоторые руководители предприятий находились тогда в растерянности: никто не знал, что делать, ходили разговоры, что, может быть, лицензирование еще вернется.

Мы стали одними из пионеров системы саморегулирования. Уже тогда, в самом начале работы, мы старались смотреть на несколько шагов вперед. Поэтому и по сей день не просто предлагаем членам СРО оформление документов, чтобы они получили доступ к работам и могли работать в правовом поле, но и ведем консультирование, обучение и переобучение специалистов, проводим аттестацию, отстаиваем интересы строительных организаций в судах, помогаем с поиском контрактов. Всего не перечислишь.

Среди СРО, выдающих допуски на проведение строительных работ, мы сегодня — самая крупная организация в Центральном Черноземье.

11 лет безупречной работы

Чего удалось достичь одному из первых СРО в Черноземье

Главное, что нам удалось — это надежное сбережение компенсационного фонда в полном объеме. Компенсационный фонд — общая подушка безопасности для всех членов нашей организации. Мы ведем прозрачную отчетность за каждый потраченный рубль. Это обеспечило и результат — сегодня под флагом Ассоциации около 800 предприятий стройотрасли, часть из которых является лидерами рынка.

Среди членов нашей организации есть как представители малого и среднего бизнеса, так и крупные строительные компании — флагманы строительного рынка, такие как «ДСК», «Стальконструкции», «Воронежспецстрой», СМУ-53, «Комплекстехмонтаж», «Газпром газораспределение Воронеж», «Дорожник», «Воронежавтодор», «Воронеждорстрой», «Дорсервис», «Дороги Черноземья» и многие другие. Наша членская база продолжает расширяться, к нам приходят серьезные строительные организации, у которых накоплен богатый опыт в жилищной и производственной сферах.

Наши предприятия выполняют строительство как простых, так и самых сложных объектов, в том числе «под ключ». Все, кто заинтересован в качественном строитель-

стве, могут обращаться непосредственно к нам. Ведь перед «СРО «ВГАСУ-строй» стоят такие цели, как:

- предупреждение причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами Ассоциации;

- обеспечение исполнения членами Ассоциации обязательств по договорам;

- повышение качества строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов капитального строительства.

- содействие в реализации и защите прав и законных интересов членов Ассоциации посредством их сплочения и объединения усилий;

- повышение в обществе авторитета, престижа и общественной значимости предпринимательской деятельности членов Ассоциации;

- постоянная нацеленность на повышение стандартов предпринимательской деятельности членов Ассоциации;

- создание условий для увеличения конкурентоспособности членов Ассоциации.

И это только часть тех целей и задач, которые ставит «СРО «ВГАСУ-строй».

Мы принимаем в свои ряды тех, кто достоин носить звание строителя, уверен в своих силах и дорожит качеством работ. Такие критерии, как качество и надежность, мы ставим во главу угла и в собственной работе, и выдвигаем те же требования к новичкам, к тем, кто решил пополнить ряды членов нашей СРО. У нас строгие критерии отбора — обязательно изучим квалификацию руководителя, численность персонала, опыт работы, наличие собственной базы и т. п. Ведь мы несем ответственность перед сотнями членов СРО, которые вложили деньги в компенсационный фонд, мы отвечаем перед дольщиками, которые рискуют оказаться обманутыми. В конце концов, мы дорожим своей репутацией. И до сих пор ни одного случая, когда пришлось бы тратить компенсационный фонд из-за нерадивых коллег, не было. Поэтому мы проводим регулярные проверки — и камеральные, и выездные. Нередко делаем замечания и предписания — но сами застройщики признаются, что в конце концов это не осложняет, а облегчает им жизнь, избавляя от многих неприятностей. То есть мы объединяем профессионалов — организации, которые являются лицом нашего строительного комплекса. Такой подход и обеспечивает устойчивое развитие нашей организации в целом».

www.stroygaz.ru

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



Новое на месте старого

ГК «Развитие» о своих воронежских проектах и участии в развитии городских территорий

Сергей ВЕРШИНИН

До конца 2022 года почти 1,4 тыс. жителей из 13 муниципальных образований Воронежской области должны досрочно переехать из аварийных домов в новые кварталы. Но какие выбирать места для массовой застройки? Расширять населенные пункты до бесконечности нельзя, так как зачастую удаленные площадки просто не обеспечены в достаточной мере социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой. Именно поэтому региональные власти совместно с застройщиками все чаще обращают внимание на «депрессивные» территории, где располагаются ветхие и аварийные дома.

Группа компаний (ГК) «Развитие» ставит такое направление одним из основных и приоритетных. Она возводит новое жилье на месте старого, а переселенцам взамен предоставляет качественные и современные квартиры. Так, еще в 2017 году — по результатам аукциона Управления строительной политики Воронежа — стройхолдинг начал развитие застроенной ветхими домами территории площадью 3,9 га в границах Московского проспекта — улиц 45 Стрелковой дивизии — Славы — Ракетного переулка. Проект рассчитан до 31 декабря 2026 года; в рамках его реализации предстоит расселить 18 многоквартирных домов (МКД), подлежащих сносу, а один МКД — реконструировать. Это порядка 350 жилых помещений, в которых проживают около 900 человек.

На сегодня план выполнен более чем на 65%, по некоторым объектам идет заметное опережение графика. Однако встречаются и случаи, когда семьи не желают переселяться в новостройки, уже готовые к сдаче. Причины разные: в другом районе находятся родные, работа, места, в которых за долгие годы привыкли бывать. Отказываются и от денежной компенсации

с намерением получить именно заветные квадраты.

Как быть в такой ситуации? Застройщик отвечает на этот вопрос четко: в первую очередь нужно думать о людях, а не о цифрах, внимательно относиться к каждому конкретному случаю. Жильцы аварийных квартир, которых не устроил ни один из предложенных вариантов, получили возможность дождаться сдачи в эксплуатацию других объектов в портфеле застройщика, которые подходят им больше существующих вариантов. При этом за счет ранее упомянутого опережения графика по некоторым аварийным домам ход программы в целом идет согласно плану.

После окончания расселения и сноса на месте старого жилого фонда будет возведен жилой комплекс, получивший название «Квартал 45». Он будет состоять из шести многоэтажных МКД с собственной инфраструктурой: детскими и спортивными площадками, зонами отдыха, зелеными насаждениями, парковками. Уже сегодня ведутся работы по строительству двух домов переменной этажности, которые являются отправной точкой этого масштабного проекта.

Тем самым ГК «Развитие» решает важнейшие вопросы повышения качества жизни воронежцев: расселение ветхих и аварийных домов, формирование комфортной городской среды, реновация и преобразование облика города.

Справочно

■ ГК «Развитие» — одна из крупнейших девелоперских компаний Воронежской области, в портфеле которой более 800 тыс. кв. м жилой недвижимости от эконом- до бизнес-класса. Только в 2020 году застройщиком было реализовано свыше 240 тыс. «квадратов». Сегодня в процессе строительства находится 260 тыс. кв. м, еще 371 тыс. — в стадии проектирования.

мятникам истории и культуры) вследствие недостатков работ, выполняемых членами Ассоциации «Развитие»;

- оказание содействия повышению качества строительства;
- осуществление контрольно-надзорных функций;
- защита прав и интересов компаний в составе Ассоциации;
- помощь в повышении квалификации сотрудников;
- информационная поддержка в ознакомлении с изменениями в нормативно-правовых актах и многое другое.

В целях обеспечения имущественной ответственности членов по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда, Ассоциацией сформирован компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств. Ведется учет сформированных фондов, а также регулярная отчетность за фонды перед контрольно-надзорными органами.

Ассоциация «Развитие» состоит в Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ), является членом Торгово-промышленной палаты Воронежской области и регионального Союза строителей. Совместно с последним Ассоциация неоднократно выступала и продолжает оставаться организатором областного конкурса профессионального мастерства «Лучший по профессии строительного комплекса Воронежской области».

Ассоциация «Развитие» ведет активную работу по разрешению поступающих жалоб, обращений и запросов органов государственной и муниципальной власти, правоохранительных органов, НОСТРОЙ, членов Ассоциации. Организует семинары и конференции на актуальные темы в сфере саморегулирования и строительства.

Железные аргументы

Как ООО «Стальконструкция» стало производственным лидером Черноземья

Алексей ЩЕГЛОВ

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Стальконструкция» было основано почти три десятилетия назад, в 1992 году. С самого начала производственной деятельности руководство предприятия сделало акцент на высоком качестве выполнения работ и безукоризненном соблюдении сроков реализации контрактных обязательств. Благодаря профессиональной работе на протяжении длительного периода времени ООО «Стальконструкция» превратилось в лидера в своем сегменте и завоевало репутацию надежного партнера не только среди заказчиков Воронежской области, но и далеко за ее пределами.

Сегодня ООО «Стальконструкция» — это динамично развивающееся предприятие, на котором трудятся 150 человек, специализирующееся на изготовлении и монтаже металлоконструкций, монолитного и сборного железобетона. Этим высокопрофессиональным управленцам, инженерам и рабочим по плечу самые сложные и ответственные задачи. Подтверждение тому — членство ООО «Стальконструкция» в профильных саморегулируемых организациях (СРО) и наличие допусков на выполнение строительно-монтажных работ (состоит в Ассоциации «СРО «ВГАСУ-Строй» СРО-С-136-22122009) и проектирование (состоит в Ассоциации «СРО «ВГАСУ-проект» СРО-П-078-14122009).



ООО «Стальконструкция» базируется в Левобережном районе города Воронежа на территории площадью 1 га. Предприятие сконцентрировало здесь значительный технологический и логистический потенциал, позволяющий полноценно реализовывать весь цикл работ. Помимо офисных помещений на данной территории располагается цех по изготовлению металлических конструкций площадью 2500 кв. м, оснащенный современным оборудованием. В том числе там имеются дробеструйная камера для подготовки металла, автоматы и полуавтоматы газовой резки металла, а также станки для обработки деталей. Сборочные участки оснащены автоматическими и полуавтоматическими установками для сварки, а также есть отапливаемое помещение для окрасочных работ, что позволяет круглогодично качественно выполнять антикоррозийную защиту конструкций. Для хранения продукции возведены современные складские помещения площадью 2000 «квадратов».

Сегодня оборудование, которым оснащено предприятие, позволяет ежемесячно выпускать и монтировать 500-600 тонн металлоизделий, а также монтировать ограждающие панели типа «Сэндвич» площадью 5-8 тыс. кв. м. Для монтажа металлоконструкций используются собственные грузоподъемные механизмы (автокраны), а также автотранспорт для доставки их на объекты.

За годы трудовой деятельности коллектив ООО «Стальконструкция» реализовал десятки проектов, многие из которых являются знаковыми для Воронежской области. Среди них — производственные, торговые, культурные, а также административные здания и инфраструктурные сооружения. Только за последние три года предприятием изготовлено 15 тыс. тонн металлоконструкций (их них впоследствии смонтировано 13,5 тыс.), а также установлено более 100 тыс. кв. м ограждающих конструкций и покрытий.

Кстати

■ Сегодня специалисты ООО «Стальконструкция» ведут строительно-монтажные работы на производственно-логистическом комплексе «Ангстрем», производственно-складском корпусе с АБК для ООО «КДВ-Воронеж», логистическом комплексе «XXI век» в поселке Солнечном и многих других масштабных объектах центрально-черноземного региона.

Вклад в развитие

Крупнейшее областное СРО объединило свыше 700 местных стройкомпаний

Владимир АНДРЕЕВ

Ассоциация Саморегулируемая организация (СРО) «Региональное объединение строителей «Развитие» создана в Воронеже в 2008 году. Инициатором и основателем альянса местных строителей выступил Сергей Гончаров, тогда же он был избран генеральным директором некоммерческого партнерства (НП). 24 февраля 2010 года НП получает статус СРО с регистрационным номером в реестре СРО-С-204-24022010. В июне 2017 года НП в соответствии с требованиями российского законодательства становится Ассоциацией. В 2019-м Сергей Гончаров избран на должность председателя правления Ассоциации, а генеральным директором стала Юлия Николаевна Лисечко.

На сегодняшний день Ассоциация «Развитие» — самое крупное по численности членов профессиональное объединение в регионе: в состав Ассоциации входит более 700 компаний, осуществляющих на территории области строительство, реконструкцию, капитальный ремонт или снос объектов.

Основными задачами деятельности Ассоциации в настоящее время являются:

- предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственной или муниципальной собственности, окружающей среде, объектам культурного наследия (па-

«Вишенка на торте»

Как СРО избежать сложностей при работе с «Пояснениями к бухгалтерской отчетности»?



Надежда КЛАКЕВИЧ,
директор ООО «АудитАрте»

В №№25, 31, 35 «Стройгазеты» я уже рассказывала о значимости бухгалтерской отчетности в целом для строительных саморегулируемых организаций (СРО). Сегодня в продолжение нашего разговора о «Вишенке на торте» — о «Пояснениях к бухгалтерской отчетности», — начатого в №43, подробнее остановлюсь на конкретных разделах этого документа, вызывающих наибольшие трудности у бухгалтеров.

Есть такая задача

Так, к примеру, в разделе о подходах к формированию бухгалтерской отчетности необходимо указать, что основными задачами бухгалтерского учета СРО являются: формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности, обеспечение контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами и сметами, своевременное предупреждение негативных явлений в хозяйственно-финансовой деятельности, выявление и мобилизация внутрихозяйственных резервов.

При оценке статей бухгалтерской отчетности СРО необходимо обеспечить соблюдение допущений и требований, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ), а именно:

- допущение непрерывности деятельности — организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущение последовательности применения учетной политики — выбранная организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

- временная определенность фактов хозяйственной деятельности — факты хозяйственной деятельности компании относятся к тому отчетному периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты.

Только самое значимое

В части раскрытия сведений, относящихся к учетной политике СРО и обеспечению членов СРО дополнительными данными, которые нецелесообразно включать в бухгалтерский баланс и ОЦС, необходимо понимать, что в этом разделе пояснений должны быть раскрыты только наиболее значимые сегменты учетной политики СРО, которые важны для понимания пользователям бухгалтерской отчетности. К таким сегментам учетной политики СРО относятся порядок формирования и учета компенсационных фондов, образования и списания дебиторской задолженности членов СРО, начисления резервов по дебиторской задолженности членов СРО, формирования сметы на содержание аппарата управления.

Все дело в деталях

В части раскрытия информации о связанных сторонах перечень сторон, информация о которых раскрывается в бухгалтерской отчетности организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, как указано выше, устанавливается некоммерческой организацией самостоятельно, исходя из уровня существенности, в том числе информация о выплатах, произведенных ключевому управленческому персоналу.

В пункте 3 Информации Минфина России «Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2015)» указано: «Согласно приказу Министерства финансов РФ от 2 июля 2010 года №66н, некоммерческая организация самостоятельно определяет детализацию показателей по статьям отчетов».

В соответствии с действующим законодательством одной из связанных сторон любой организации является ее основной управленческий персонал: директор, его заместители, члены правления, должностные лица компании, которые осуществляют планирование, руководство и контроль деятельности компании. В составе информации о связанных сторонах организация должна привести в пояснениях суммы краткосрочных и долгосрочных вознаграждений, причитающихся этим людям (п. 12 ПБУ 11/2008).



SHUTTERSTOCK.COM

Клиентам, являющимся некоммерческими организациями, мы рекомендуем закрепить в учетной политике детализацию как существенных, так и несущественных показателей, подлежащих раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и ОЦС, включая информацию о выплатах ключевому управленческому персоналу.

На основе ПБУ 11/2008 и исходя из содержания отношений между организацией, составляющей бухгалтерскую отчетность, и связанной стороной, с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 9 ПБУ 11/2008), компаниям, отчетность которых подлежит обязательному аудиту, следует обратить внимание, что в случае нарушения ими требований, установленных ПБУ 11/2008, а именно нераскрытия организацией при составлении бухгалтерской отчетности информации о «Связанных сторонах», есть риск, что при подготовке аудиторского заключения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности аудитор сформирует модифицированное заключение. Такое указание содержится в МСА 550 «Связанные стороны».

Создание резервов

Особую сложность вызывает раскрытие информации об оценочных значениях. Сразу оговоримся: оценочными значениями являются оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Исходя из опыта, у СРО наиболее часто встречающимися из трех оценочных значений являются оценочные обязательства. Оценочное обязательство — это существующее обязательство организации с неопределенной суммой погашения и (или) неопределенным сроком исполнения. Признание оценочного обязательства (на практике это называют созданием резерва) сопровождается признанием расходов. Здесь необходимо напомнить, что учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года №167н, и самым распространенным оценочным обязательством, которое отражают в бухгалтерском учете, является резерв по оплате отпусков. При этом резерв по оплате отпусков не является существенным показателем для отчетности СРО, значит, и не требует раскрытия. Существенным оценочным обязательством для СРО могут являться неустойка за неисполнение заведомо убыточного договора, предусмотренная в этом договоре, и суммы потерь, которые может понести организация в результате начавшегося судебного разбирательства.

Особое внимание оценочным обязательствам при формировании пояснений необходимо уделить организациям, имеющим большое количество арбитражей (или существенные суммы исковых требований) в качестве ответчика.

Если у вас отсутствуют оценочные значения за отчетный период, в пояснениях необходимо раскрыть информацию, что на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов отсутствует.

Если у вас также отсутствует информация по другим сегментам пояснений (например, о чрезвычайных фактах, о рисках хозяйственной деятельности организации), то вы должны указать, что чрезвычайные факторы (риски) отсутствовали.

Получить шаблон «Пояснений к бухгалтерской отчетности» представители СРО могут, обратившись по адресу auditarte-director@mail.ru, а провести экспресс-проверку своей отчетности — оставив заявку на сайте zakaz.audit-arte.ru.

НОВОЕ В ОТРАСЛЕВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Специально для «Стройгазеты» юристы компании «Гарант» подготовили мониторинг новых федеральных законодательных актов и нормативных документов, затрагивающих вопросы строительства, градостроительства и архитектуры.

1. 28 октября Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) опубликовала на своем официальном сайте rosreestr.gov.ru справочную информацию, в которой ведомство разъясняет «Как исправить сведения реестра недвижимости»:

в частности, как подать заявление об исправлении технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), и в каком порядке исправляется та или иная реестровая ошибка.

2. 26 октября Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ выпустило письмо №26121-ОГ/04, в котором сообщено, что утвержденная в 1996 году «Инструкция по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов твердых бытовых отходов» является действующей.

При этом ответственным органом власти по вопросу в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами является Минприроды РФ.

3. Постановление Правительства РФ от 22.10.2021 №1827 «Об утверждении Положения о подготовке и согласовании проекта генерального плана федеральной территории «Сириус»

Утверждено, что генплан утверждается Советом федеральной территории «Сириус» по согласованию с кабинетом. Подготовку и согласование проекта генплана обеспечивает администрация федеральной территории. Решение о его подготовке принимает заказчик. При этом проект должен содержать положение о территориальном планировании, а также карту планируемого размещения объектов федеральной территории, карту ее границ, функциональных зон и планировочной структуры. К нему прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт. Он не должен оказывать негативного влияния на экологическое и социально-экономическое развитие Сочи.

При получении отрицательного заключения уполномоченного органа заказчик в месячный срок со дня его получения дорабатывает проект и материалы по его обоснованию в информсистеме территориального планирования. Согласованный правительством РФ проект генплана направляется заказчиком на утверждение в Совет федеральной территории. Проект изменений в генплан подготавливается в порядке, предусмотренном для подготовки его проекта.

4. Постановление Правительства РФ от 22.10.2021 №1808 «О внесении изменений в государственную программу РФ «Комплексное развитие сельских территорий (КРСТ)» и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства РФ»

Согласно документу, с 1 января 2022 года реализация КРСТ будет осуществляться иначе. Так, вместо паспорта программы устанавливаются приоритеты, цели и задачи госполитики в данной сфере. Существенно обновлены и правила предоставления регионам субсидий на обеспечение КРСТ.

5. Постановление Правительства РФ от 22.10.2021 №1812 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ»

Из-за удорожания стройматериалов было разрешено увеличивать стоимость соответствующих госконтрактов до 30%. Правительство расширило перечень заказчиков, на которых это распространяется. Кроме того, указанная возможность распространена на договоры, заключенные до 1 октября 2021 года.

Мониторинг подготовлен юристами компании «Гарант». С полными текстами документов можно ознакомиться в системе ГАРАНТ.

ЖКХ



Когда слова имеют значение

Понятие «многоквартирный дом» обретет точные, капремонтные законодательные рамки

Алексей ЩЕГЛОВ

Работы по капитальному ремонту жилых домов стали одними из самых значимых мероприятий не только в сфере ЖКХ, но и в масштабе экономики в целом. Согласно данным Счетной палаты РФ, общая площадь включенных в программы капремонта почти 750 тыс. многоквартирных домов (МКД) составляет порядка 2,5 млрд квадратных метров. В них проживают более 90 млн человек — практически 65% населения страны. С момента начала действия программы в 2014 году по 2019 год было отремонтировано 135 тыс. домов. В прошлом году, несмотря на связанные с пандемией сложности, к ним добавились еще 47 тыс. МКД. С учетом выполненных за последние 10 месяцев ремонтов количество приведенных в надлежащее состояние МКД превысило круглую цифру в 200 тыс., и таким образом благодаря действующим условиям реализации программы капремонта удалось улучшить условия проживания почти для трети жителей многоквартирного жилого фонда.

Вместе с тем, анализ его состояния не демонстрирует качественных подвижек к лучшему: согласно данным Росстата, объем жилья, имеющего износ от 66 до 70% и выше, не только не сокращается, а даже «имеет тенденцию к увеличению», что позволяет говорить о том, что региональные программы капремонта, реализация которых идет с 2014 года, «пока со своими задачами не справляются». Это свидетельствует не только о недостаточных объемах ремонта, но и о неудовлетворительной организации такой работы. В опубликованном в конце октября на президентском сайте «Докладе о результатах мониторинга правоприменения в России за 2020 год» были зафиксированы некоторые из наиболее очевидных проблем, препятствующих реализации регпрограмм.

Во-первых, несмотря на то, что в предшествующем президентском аудите еще в 2015 году было зафиксировано, что в жилищном законодательстве даже нет четкого определения понятия «многоквартирный дом», с тех пор этот пробел так и не был ликвидирован. А это затрудняет формирование перечня объектов, подлежащих включению в программы капремонта общего имущества в МКД и дает региональным властям определенный карт-бланш на занижение числа требующих реновации домов.



ВИКТОР КУДРЯШОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
САМАРСКОЙ
ОБЛАСТИ:

«Необходимо учесть и меры по финансовому оздоровлению, и удорожание строительных материалов, создать условия для роста интереса подрядчиков к проектам по капремонту, чтобы они конкурировали между собой за контракты Фондов капремонта»

Во-вторых, практика показала, что сведения о техническом состоянии МКД, на основании которых определяется очередность их ремонтов, не всегда соответствуют текущим реалиям. Так, в регпрограмме может быть запланирован ремонт фасада, тогда как при подготовке работ по дому выясняется, что в моменте актуальнее ремонт крыши. Но у субъектов РФ в настоящее время нет юридических оснований для внесения таких изменений в регпрограмму капремонта без наличия на то решения общего собрания жителей дома (часть 4 статьи 168 ЖК РФ).

И в третьих, не отрегулированы правовые вопросы финансирования существенно более капитальных ремонтов в МКД, являющихся объектами культурного наследия. И хотя статья 191 ЖК РФ предусматривает возможность предоставления финансовой поддержки для выполнения капремонта, но обязанность софинансировать работы, превышающие по стоимости предельный показатель на объектах культурного наследия, в ней не предусмотрена.

Конечно, это лишь часть проблемных мест в законодательстве. Но есть надежда, что по крайней мере эти нормативные лакуны будут вскоре устранены. Что касается первой из них, то правительством подготовлен и осенью представлен в Госдуму РФ законопроект №1246345-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты», который уточняет понятие «дом блокированной застройки» и определяет, что есть «многоквартирный дом». Правда, в своем заключении на законопроект депутаты уже отметили ряд имеющихся в нем недочетов. В частности, опре-

деление дома блокированной застройки не содержит указания на ограничение по этажности здания, а также не устанавливает территорию, на которую должен осуществляться выход из такого жилого дома. Кроме того, предложенные в законе термины недостаточно увязаны с базовыми понятиями жилищного законодательства. Тем не менее, в комитете Госдумы РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) концептуально поддержали законопроект. Предполагается, что ко второму чтению удастся устранить имеющиеся в нем недоработки и, как рассчитывают депутаты, с 1 марта будущего года новый закон вступит в силу.

Далее, чтобы отремонтировать именно те системы в доме, состояние которых того требует в первую очередь, законодатели предлагают добавить еще один вид работ, выполняемых за счет взносов граждан. И выделить в качестве такового обследование технического состояния МКД или его отдельных конструктивных элементов. Как рассчитывают законодатели, обследование позволит установить приоритет определенных видов работ по капремонту или вовсе принять решение о нецелесообразности работ, например, если дом признан аварийным или в нем отсутствуют лифты, а в программе запланирован их ремонт. Также регионом будет предоставлена возможность на основании результатов обследования МКД изменять сроки его капремонта в программе. Конечно, эта новация будет работать только при условии наличия эффективной системы техосмотра, которую еще предстоит создать. Но важно, что вектор в данном направлении задан.

Что же касается вопросов финансирования ремонтов исторических зданий, то для решения проблемы разработан проект закона №1180448-7, которым вносятся изменения в ФЗ «Об объектах культурного наследия народов РФ» и Жилищный кодекс РФ. Планируется, что органы власти получат право оказывать финансовую поддержку жильцам таких МКД, если стоимость работ по капремонту превышает предельную, установленную в регионе. При этом ремонтные работы в таких домах будут являться работами по сохранению их именно в качестве объектов культурного наследия.

Конечно, реализация всех этих инициатив потребует увеличения финансирования несбалансированных в настоящее время бюджетов регфондов. Движение в этом направлении уже началось. Так, 2 ноября правительство Новгородской области повысило минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2022 год на 3,7%. Ожидается, что аналогичные решения примут и другие субъекты, в особенности те, где величина взноса не менялась давно. Но нужны и другие шаги, призванные обеспечить бесперебойное функционирование всех звеньев системы капремонта.

Пойти на КОНТАКТ

Как заинтересовать частные УК взять «под крыло» старый жилфонд?

Оксана САМБОРСКАЯ

Сегодня одна из основных проблем в коммунальной сфере — нежелание частного бизнеса заниматься управлением многоквартирными домами (МКД), особенно объектами — представителями старого жилого фонда. Исключение составляют управляющие компании (УК), созданные крупными застройщиками, и те, которые по объему обслуживаемого жилья могут даже сравниться с мегаполисом, а применяемые ими технологии давно шагнули за возможности государственных коммунальных компаний.

Например, в коммерческой УК «ПИК-Комфорт», входящей в группу компаний «ПИК», с 2020 года в Твери работает собственный контакт-центр, обслуживающий около 11 тыс. МКД в 18 субъектах РФ, построенных ведущим девелопером страны. В почти 800 тыс. «ПИКовских» квартир проживают свыше 3 млн человек — примерно целый Екатеринбург или половина Санкт-Петербурга.

Объем работы соответствующий. Ежемесячно контакт-центр «ПИК-Комфорт» принимает более 200 тыс. звонков и 8 тыс. письменных обращений. И эти цифры постоянно растут — по мере подключения к обслуживанию контакт-центром все новых МКД. По словам заместителя генерального директора «ПИК-Комфорт» Олега Малахова, после поступления заявки в контакт-центр специалисты УК не только быстро реагируют — в течение первой недели после поступления отрабатываются 94% заявок, — но и собирают статистику и проводят клиентскую аналитику. Олег Малахов приводит средние данные: 31% обращений адресуется к службе эксплуатации — это обращения по поводу водоснабжения, электроснабжения, отопления и различных неисправностей в местах общего пользования. По 15% составляют обращения о начислениях оплаты за ЖКУ и о неисправностях лифтов. Остальные заявки — это вопросы уборки, вывоза мусора, благоустройства, а также слабых систем (противопожарная система — АППЗ, домофон и т. п.).

Возможно ли расширение зоны влияния такой прогрессивной УК на другие, в том числе старые дома? Об этом и в «ПИК», и в других частных УК говорят неохотно — невыгодно. По мнению «коммунальных» бизнесменов, чтобы частные УК захотели работать с не своим жильем, необходимо на государственном уровне решить ряд вопросов — от установления зоны ответственности за изношенные городские сети, к которым подключен старый жилой фонд, до столь большого вопроса сдерживания тарифов на обслуживание.

Вдобавок к этому в последние два года, в частности из-за пандемии, увеличился недосбор коммунальных платежей в общем по отрасли при взрывном росте цен на все, в том числе на отделочные и стройматериалы, на услуги и т. п.

«Изменить ситуацию, заинтересовать бизнес может внесение соответствующих поправок в Жилищный кодекс РФ», — считает заместитель председателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. По ее словам, количество недовольных состоянием МКД в целом растет, и следует обратить на это внимание, а также учесть и подобные позитивные примеры «частников».

Светлана СМИРНОВА

Вернуть утраченный облик

За 10 лет на реставрацию исторических фасадов Петербурга потратят свыше 16 млрд рублей

В Санкт-Петербурге стартует масштабная десятилетняя программа реставрации фасадов домов-памятников. Только в течение первых трех лет городской бюджет выделит на эти работы 4,5 млрд рублей. За десять лет планируется восстановить прежний внешний вид 225 домов. Всего на программу будет потрачено более 16 млрд рублей.

По словам председателя городского комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников (КГИОП) Сергея Макарова, программа реставрации фасадов жилых зданий в историческом центре Северной столицы позволит исправить ошибки, допущенные при ремонте памятников архитектуры в прошлые годы, когда этими работами занимался местный Фонд капитального ремонта. Наглядный пример такого «непрофессионального вмешательства» и сегодня можно увидеть на фасаде одного из домов на улице Восстания: вместо нежного девичьего образа нимфы со стены здания после проведенной реставрации на прохожих сурово глядит уродливый образ, который горожане назвали «степной бабой».

Всего в Санкт-Петербурге в список объектов культурного наследия включено 1851 жилое здание — это 15% от всех многоквартирных домов-памятников в России. «Больше, чем у нас, нет ни у кого», — отметил Сергей Макаров. Из этого числа в программу реставрации включено 255 адресов. Работа по отбору зданий в программу реставрации фасадов велась совместно с Жилищным комитетом Санкт-Петербурга.

«Достигнута договоренность об условном делении всех фасадов в городе на четыре категории по сложности и насыщенности отделки. Первые две категории — относительно простые фасады — остались в ведении Фонда капремонта. С третьей и четвертой категориями (фасады с насыщенным леп-



ным декором, требующие особого подхода к производству работ) теперь будет работать КГИОП», — рассказал Сергей Макаров. По его словам, цель реставрационной программы — не просто привести в порядок фасады многоквартирных домов, а вернуть им утраченный облик.

«В 2022 году начнут реставрировать первые 25 домов. Это сложные объекты с обильным декором, на работу с которыми заложено 1,5 млрд рублей. Мы хотели приступить к реставрационным работам в этом году, но помешала пандемия. Однако вся документация, позволяющая подрядчикам приступить к работе, уже готова», — сообщил Сергей Макаров. По 25 фасадов исторических зданий будут реставрировать в 2023 и в 2024

годах. На эти цели из городского бюджета будет ежегодно выделяться также по 1,5 млрд рублей. О планах петербургской администрации на последующие годы чиновник не рассказал.

В ходе реставрации на домах-памятниках обещано провести полное восстановление фасадного декора — возвращение на прежние места лепнины, изразцов, плитки и скульптур. Современные металлические двери будут заменены на деревянные, а белые стеклопакеты перекрашены в темный цвет. Как заметил Сергей Макаров, одна из вещей, которая его жутко раздражает, — это белые пластиковые окна. Он признал, что у Фонда капремонта были проблемы с жильцами, которые не давали окрашивать

белые окна. «В этом случае мы будем применять меры принуждения — судиться с такими собственниками и заставлять менять пластиковые окна на те, которые указаны в предмете охраны», — заявил Сергей Макаров. Помимо лицевых фасадов на жилых зданиях памятников реставрационные работы будут проведены и во дворах, на фасадах, которые не являются парадными: им до этого власти не уделяли должного внимания.

Средства на программу реставрации исторических фасадов выделяет городской бюджет. Деньги Фонда капремонта и федеральные средства на эти работы тратить не будут. Подрядчика для проведения реставрационных работ будут выбирать на конкурсной основе. Тендер объявят после того, как в Петербурге будет принят городской бюджет. Пока он прошел только первое чтение.



СЕРГЕЙ МАКАРОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
КГИОП
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

«В нашу программу включены здания, где собственниками недвижимости являются горожане и город. Считаю, что мы можем и сами справиться без помощи федералов. Петербург — небедный город. Петербургская программа реставрации культурного наследия позиционируется как лучшая программа в сфере сохранения домов-памятников в России»



НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

ТЕХНОЛОГИИ



Справочно

■ Аббревиатуру ESG можно расшифровать как «экология, социальная политика и корпоративное управление». В широком смысле это устойчивое развитие коммерческой деятельности, которое строится на следующих принципах:

- ответственное отношение к окружающей среде (англ. E — environment);
- высокая социальная ответственность (S — social);
- высокое качество корпоративного управления (G — governance).

лентно годовому потреблению электроэнергии 6,2 млн жителей ЕС. Концерн запустил также ряд продуктов, которые благодаря аналитике в режиме реального времени позволяют экономить водные ресурсы, энергию и химические вещества и сокращают время простоя систем фильтрации на очистных сооружениях.

Завод Grundfos, расположенный в Московской области в городском округе Истра, уже 16 лет ежегодно выпускает около 40 тыс. насосных агрегатов, 4 тыс. станций и 6 тыс. шкафов управления для оборудования, играющего большую роль в экономии водных и энергетических ресурсов на территории Российской Федерации. Пример — реконструкция станции второго подъема на водозаборном узле «Деснинский» в городе Подольске Московской области, где за первые 7 месяцев эксплуатации нового насосного оборудования значительно снизилось потребление электроэнергии, и экономия в денежном выражении составила более 3 млн рублей.

В то же время, как рассказал «Стройгазете» Анатолий Слободинский, иногда бывают ситуации, когда для оснащения объектов насосным оборудованием участникам рынка дешевле приобрести китайский аналог, не обращая внимания на его недолговечность и критерии энергоэффективности, причем в условиях недостаточного финансирования проектов такие случаи нередки.

«Если мы исходим из повестки ESG, то в России, как и в Западной Европе, должна появиться другая составляющая — стоимость жизненного цикла, и тогда «зеленые» технологии, не требующие слишком много средств для поддержания работоспособности насосного оборудования, найдут более широкое применение», — считает руководитель «Grundfos Истра».

Расширению внедрения датского инновационного насосного оборудования будет способствовать и локализация его производства в России в рамках специального инвестиционного контракта (СПИК) с Минпромторгом РФ, который сейчас находится в финальной стадии подписания. Анатолий Слободинский рассказал участникам конгресса о многоэтапном проекте глубокой локализации, включающей компонентную базу, инвестиции в который составят более 2 млрд рублей. Проект предусматривает внедрение технологии производства энергоэффективного оборудования для водоотведения и водоснабжения, способствующей оптимизации стоимости жизненного цикла и освоению производства промышленной продукции. Линейка производимого подмосковным заводом насосного оборудования значительно расширится. Будут освоены уникальные технологические процессы и операции, необходимые для локализации в России полного цикла производства электродвигателей высокой эффективности класса IE3+, в том числе производство пластин ламинации, статоров, валов и роторов. Технологические линии для их производства будут запущены уже в следующем году. Также будет локализовано в России чугунное автоматическое литье в песчано-глинистую смесь и катафорезное покрытие для безопасного использования оборудования с питьевой водой, соответствующее европейским требованиям. Появлению на российских строящихся и реконструируемых объектах водоснабжения и водоотведения насосного оборудования европейского класса будут способствовать меры государственной поддержки, предусмотренные СПИК для инвесторов.

Вслед за Европой

Российское строительство «позеленеет» благодаря инновациям в промышленности

Алексей ТОРБА

В первой десятке октября ESG-рейтинга российских компаний, составленного независимым европейским рейтинговым агентством RAEX-Europe, нет ни одной строительной. Среди всех 150 включенных в рейтинг самых «зеленых» компаний нашлось место только для двух представителей стройотрасли — групп ЛСР и ПИК. Промышленные, энергетические, транспортные и телекоммуникационные предприятия были оценены более высоко по 200 индикаторам ESG, распределенным, соответственно, по трем блокам: Environment — воздействие на окружающую среду, Social — персонал и местные сообщества и Governance — раскрытие информации и управление. Не случайно на нескольких состоявшихся в октябре форумах шла речь о причинах невосприимчивости российского девелоперского бизнеса к инновационным разработкам в промышленности, предназначенным для «зеленого» строительства, которое в ряде западных стран стало одним из основных трендов развития стройотрасли.

Дерево — материал будущего

На общественном обсуждении отчета об устойчивом развитии Segezha Group 2020, состоявшемся в рамках проведенного РБК конгресса «ESG-(P)Эволюция», большой интерес вызвали перспективы внедрения в России перекрестно-ориентированных клеенных деревянных панелей — так называемых CLT-панелей. Отмечалось, что они изготавливаются из натуральной древесины и являются полностью возобновляемым ресурсом. За счет безотходного процесса их производства, экологически чистого клея без содержания формальдегида, минимального количества строительного мусора на площадке, эксплуатационных характеристик зданий можно вдвое снизить парниковый эффект и использовать в три раза меньше энергии для обогрева зданий. Эти деревянные панели обладают высокими характеристиками по теплоизоляции и акустической изоляции и в комбинации с другими материалами дают максимальный класс энергоэффективности зданий и сооружений. Их можно использовать, комбинируя с клееным брусом, сталью, бетоном, стеклом и другими строительными материалами. При этом по своим физико-механическим характеристикам они вполне сопоставимы с бетоном, сталью и кирпичом.

Первым крупным заводом по промышленному производству CLT-панелей в России стал Sokol CLT мощностью 50 тыс. кубометров, запущенный осенью 2020 года в городе Соколе Вологодской области. Завод укомплектован современным оборудованием ведущих зарубежных машиностроительных предприятий, в том числе Ledinek, Imeas, SCM Group, и получил европейский сертификат качества ETA.



Как рассказал участнику обсуждения член правления, вице-президент по маркетингу и инновациям Segezha Group Михаил Милешин, первоначально о

производимом на заводе материале сформировалось неверное мнение, что он предназначен только для малоэтажного строительства и ограниченных архитектурных форм. И сейчас Segezha Group меняет это сложившееся у участников рынка представление об ограниченных возможностях материала, поскольку с недавних пор во всем мире из него строят не только индивидуальные жилые дома и таунхаусы, но и многоэтажные здания. Кроме жилья в сферу применения CLT-панелей входят гостиницы, спортивные сооружения, промышленные объекты, паркинги, остановки общественного транспорта, административные и офисные здания, школы, детские сады и медицинские учреждения. Они используются также при надстройке и реконструкции городских зданий. Среди стран, первыми вошедших в CLT-клуб, выделяется Австрия, где строят очень много зданий из CLT, особенно в Вене. Использование этого материала для создания элегантных архитектурных решений стало уже признаком хорошего тона.

Михаил Милешин напомнил также о самом высоком в мире многоэтажном здании «Мьесторнет», построенном в 2019 году в Норвегии полностью из дерева всего за полтора года. Этот проект задумывался как реальный пример по уменьшению выбросов углекислого газа. В 18-этажном здании высотой 85,4 м и площадью 11 300 кв. м кроме квартир есть также отель, офисы, ресторан, терраса на крыше и общественные пространства. «Это то, чего нам на данный момент не хватает в России для того, чтобы действительно среду обитания вокруг нас сделать комфортной», — считает Михаил Милешин.

Отвечая на вопрос о том, в какой мере российские потребители готовы использовать инновационную продукцию, он ответил, что это зависит от конкретной продуктовой категории. Например, недавно в Segezha Group прошла конференция для ключевых клиентов, на которой выяснилось, что у представителей российского строительного бизнеса пока нет достаточных компетенций для работы с CLT-панелями, у них много стереотипов, связанных с этим продуктом. «Наша задача — повысить толерантность бизнеса к инновационным и смелым решениям», — заявил Михаил Милешин.

Вода — это жизнь



Другой природный ресурс, который строителям предстоит научиться лучше использовать с помощью инноваций в промышленности, — вода. В этой связи на Всероссийском водном конгрессе большой интерес вызвало выступление генерального директора ООО «Grundfos Истра» Анатолия Слободинского. Датский концерн Grundfos, в состав которого входит и российское подразделение, предоставляет клиентам решения по экономии энергии и водных ресурсов благодаря внедрению новых технологий и бизнес-моделей. За 75 лет своего существования концерн из насосной компании трансформировался в поставщика комплексных решений для всех аспектов водопользования, бизнес которого заключается в энергоэффективном перемещении и экономии водных ресурсов. Согласно отчету об устойчивом развитии Grundfos в 2020 году, благодаря высокоэффективному циркуляционному насосу, поставляемому концерном в Евро-союз, только за один этот год было сэкономлено около 10 млрд кВт·часов, что эквива-

85,4 м

— такова высота самого высокого в мире многоэтажного здания, построенного в Норвегии полностью из дерева всего за полтора года

Спецтехника с интеллектом

Машины для стройки тоже нуждаются в цифровизации

Владимир ТЕН

За последние 10 лет спецтехника, оснащенная цифровыми «помощниками», переместилась со стендов отраслевых выставок на стройплощадки, зарекомендовав себя с лучшей стороны. Чем же интеллектуальные системы так полюбили операторов и владельцев машин и как их использование влияет на эффективность рабочих процессов?

Цифровые технологии в производстве спецтехники дают возможность снизить количество ошибок при выполнении различных задач, автоматизировать многие процессы, сократить расходы на горюче-смазочные материалы и в целом существенно повысить производительность работ благодаря интерактивным системам, отслеживающим действия оператора и состояние машины в режиме реального времени.

«Цифра» в базе

Убедиться в этом можно на примере «умных» функций, которыми оснащена, например, техника Volvo Construction Equipment (CE). Первые цифровые модули CareTrack машины шведского бренда получили еще более 10 лет назад. Тогда система позволяла контролировать состояние только основных узлов и компонентов, сейчас же она превратилась в полноценного интеллектуального помощника, представленного даже в базовой комплектации. Теперь машины Volvo CE оснащаются также комплексом Co-Pilot, включающим в себя специализированные приложения Assist, предназначенные для техники различного назначения: от асфальтоукладчиков и экскаваторов до карьерных самосвалов.

Например, операторам асфальтоукладчиков помогает приложение Pave Assist, позволяющее производить укладку асфальта необходимой температуры и толщины, а также подсказыва-



ет, на каком участке требуется добавление материала, а на каком его нужно снять. Данные отображаются на планшете в кабине оператора, информация обновляется в режиме реального времени, что дает возможность быстро устранять возникающие проблемы и избегать повторной работы. Кроме того, все слои дорожной одежды получаются в строгом соответствии с проектом, тем самым устраняется риск перерасхода материалов и рабочего времени.

Операторам сочлененных самосвалов в качестве интеллектуального помощника доступно приложение Haul Assist, предупреждающее перегруз машины и призванное оптимизировать ее работу. А экскаваторы Volvo CE серии E, которые скоро начнут поставляться в Россию, будут оснащены системой Co-Pilot с функцией Dig Assist. Она дает возможность осуществлять земляные работы с большей точностью за меньшее время.

Будущее наступает

«Интеллектуальные системы пользуются большим спросом у российских клиентов, — отме-

чает руководитель отдела послепродажного обслуживания Volvo CE в РФ и СНГ Олег Шельдешов. — Такие инновационные решения позволяют выполнять задачи быстро, эффективно и с наименьшими затратами, что очень важно для бизнеса».

Возьмем, к примеру, самосвал и экскаватор — центральные фигуры на стройплощадке. Если хотя бы одна из таких машин выйдет из строя, встанет вся производственная цепочка. Чтобы этого не случилось, надо понимать, как работает машина, в каких режимах, где могут возникнуть неисправности и как их предотвратить. Тот же Co-Pilot выступает одновременно в роли незаменимого помощника для оператора, механика и руководителя компании. Оператору система помогает работать более комфортно, быстро и безопасно, транслируя подсказки на 10-дюймовый интерфейс в кабине. Механику — следить за состоянием узлов и грамотно планировать проведение сервисных работ, предотвращая поломки. Владельцу бизнеса использование Co-Pilot дает возможность управлять эксплуатационными

процессами, сокращать время производственных циклов, осуществлять диспетчеризацию парка техники, в целом повышать параметры производительности, нивелировать влияние человеческого фактора, а также реализовывать конкурентные преимущества за счет минимизации сроков работ и повышения их качества.

Появление подобных «умных» помощников — лишь промежуточный этап процесса цифровизации спецтехники. Сегодня компании-производители идут дальше, разрабатывая автономные решения для владельцев машин. На стройплощадках по всему миру успешно тестируется беспилотная техника, управление которой осуществляется оператором из диспетчерского центра. В России такие проекты пока выглядят фантастично, однако оборудование и технологии для их реализации уже находятся в процессе разработки. Осталось дело за малым — оценить опыт западных коллег и осознать новые масштабы экономии и повышения эффективности бизнеса, которые возможны с такими «умными» машинами.

**РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ**

1-4.03.2022

Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Международная специализированная выставка RosBuild 2022

Салон «Малоэтажное домостроение»

VII Всероссийское совещание по развитию жилищного строительства

Форум «Строим будущее России вместе»

12+

12+

12+

12+

www.rosbuild-expo.ru

ЭКСПОЦЕНТР

13-Я МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

URBANUS

Организатор

Независимый консультант

URBANUS

р/с

Участники Премии

V'aires
СЗ «ПРОГРЕСС»
Москва

Osobnyaki «Камергер»
ENIGEO Development
Москва

N° ICE LOFT
СОЛОД
Москва

ЖК MYRPRIORITY Basmanny
ГК «Грандэл»
Москва

ЖК «Тессинский, 1»
INSIGMA
Москва

ЖК «Румянцово-Парк»
Lexion Development
Москва

ЖК «Сказка» (этап 1)
МАГИ
Московская область

Жилой район ALIA
ASTERUS
Москва

ЖК Микрогород «В лесу»
Проград
Московская область

Генеральный партнер

DE VISION

Партнеры:

СБЕР

MITSUBISHI ELECTRIC

ENIGEO

sanext

BLI BRILLIANT



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Что надо учесть при проектировании современной школы?



ДЖОН МАКЭЛГАНН (JOHN MCELGUNN), ПАРТНЕР RSHP:

«Rogers Stirk Harbour + Partners гордится работой, которую мы проделали на заводе Horse Soldier, чтобы спроектировать место, которое смогут посетить неравнодушные к истории люди и просто любители виски со всего мира»

в честь американских солдат, которые после терактов 11 сентября 2001 года отправились в Афганистан для борьбы с талибами. Группа американского спецназа в количестве 12 человек выбрала для передвижения по горам проверенное веками средство — лошадь. Эта история увековечена в памятнике «Конному солдату», установленному рядом с тем местом, где в Нью-Йорке стояли башни-близнецы. Изображение памятника и является частью логотипа этой марки виски.

Отсылки к трагедии нашли отражение в архитектурном проекте новой вискарни, которая будет включать в себя 12 чанов для брожения, расположенных вокруг колонны. Последняя по задумке авторов будет сделана из металла статуи Свободы. Появятся в Horse Soldier Farms водный сад, в котором установят копию нью-йоркского солдатского памятника, и «тихий дом» — как дань уважения Всемирному торговому центру (World Trade Center), разрушенному во время теракта.

В Horse Soldier Farms также будет галерея, чествующая «героев 11 сентября и сегодняшних героев военного сообщества».

На территории туристического центра-вискарни будут проводиться различные мероприятия, фестивали и концерты. Магазины, общественные пространства, часовня, конный центр, а также другие спортивные сооружения будут доступны для жителей и гостей Сомерсета. Появится и кулинарно-дегустационная деревня Horse Soldier Farms, работающая по принципу «все включено», где будут предлагаться различные виды досуга и мастер-классы, с «участием» спиртных напитков и без них. Посетители познакомятся как с процессом производства виски, так и с новейшей историей страны. «Мы творим историю и продолжаем жить легендарной жизнью, привнося семейные ценности, авантурный дух и гордость в виски Horse Soldier», — объясняют философию проекта его создатели.

«Для меня большая честь работать с создателями Horse Soldier Bourbon и партнерами, чтобы помочь им в реализации проекта. Это станет новым захватывающим событием в жизни бренда, — отметил старший партнер и ведущий архитектор Rogers Stirk Harbour + Partners Грэм Стирк (Graham Stirk). — Нас воодушевляет стремление Horse Soldier создать экологически безопасный завод по производству бурбона, который продвинет индустрию бурбона в новую эру экологически безопасного производства спирта». Здесь, в частности будут использоваться экологически устойчивые методы дистилляции, чистая вода и альтернативные виды энергии, что позволит постоянно увеличивать биоразнообразие на территории и не загрязнять окружающую среду.

Наследие в бутылках

В США спроектирован туристический центр-вискарня

Справочно

Архбюро RSHP основано в 1977 году итало-британским архитектором Ричардом Роджерсом (Richard Rogers), известным своими модернистскими проектами в архитектуре. Главный офис RSHP находится в Лондоне (Великобритания). Среди реализованных проектов бюро «Купол тысячелетия» (Millennium Dome), небоскреб Leadenhall (оба в Лондоне), жилой комплекс International Towers в Сиднее (Австралия), Национальный футбольный стадион в Каракасе (Венесуэла) и др.



Оксана САМБОРСКАЯ

Британское архитектурное бюро Rogers Stirk Harbour + Partners (RSHP) создало проект вискарни для алкогольного бренда Horse Soldier Bourbon. Производственно-туристический объект под названием Horse Soldier Farms будет построен в американском городе Сомерсете (Somerset). Вискарня разместится на площади более 90 гектаров на берегу озера Камберленд (Cumberland) и станет новой достопримечательностью штата Кентукки (Kentucky).

Бренд виски Horse Soldier Bourbon был основан военнослужащими США в отставке и назван

