

Издается
с апреля 1924JAZZ
JOURNALIST
OF THE YEAR
IN REAL ESTATEПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020

Строительная Газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№32 (10659) 20 августа 2021

Компенсирова цены

**Государство поддержало
застройщиков в условиях
роста стоимости
стройматериалов**

Сергей ВЕРШИНИН

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин подписал постановление № 1315 «О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ», согласно которому в стране появился механизм, позволяющий компенсировать дополнительные расходы застройщиков, связанные с существенным удорожанием стройматериалов. Документ, в частности, закрепляет возможность увеличивать по соглашению сторон цену контрактов на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, заключенных в соответствии с законом 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Правда, с соблюдением ряда условий, в том числе пересмотр цены контракта допускается по договорам, заключенным до 1 июля 2021 года, а вносимые изменения не должны приводить к увеличению срока исполнения контракта и повышению его цены более чем на 30%. При этом, как уточнили «Стройгазете» в Минстрое России, для госконтрактов, цена которых превышает 100 млн рублей, изменения можно вносить только после проверки достоверности определения сметной стоимости, которая будет осуществляться в сокращенные сроки (до 14 дней). Для согласования новых условий заказчик и подрядчик должны заключить дополнительное соглашение. Проверять заново инвестиционный проект на предмет эффективности использования средств не нужно.

По словам президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, отрадно, что власти поддержали предложения профессионального сообщества по созданию механизма изменения цены контракта по государственному и муниципальному заказу. «Благодаря принятому постановлению, регулирующему вопрос корректировки цен и пересмотр лимитов финансирования в развитие положений п. 8 ч. 1 ст. 95 44-ФЗ, строители получили рабочий механизм компенсации своих убытков из-за роста стоимости стройматериалов», — отметил он.

Окончание на с. 2



СОБЫТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА / АНТОН ГЛУШКОВ

Справедливый план

**Сергей Миронов о том,
как сделать жилье в России доступным**

Сергей ВЕРШИНИН

Прошлый год стал тяжелейшим для всей российской экономики, однако стройкомплекс закончил его пусть с небольшим, но все-таки ростом. А уже в начале этого года ввод жилья в эксплуатацию вырос в стране на

15%. Сегодня в работе у застройщиков почти 100 млн «квадратов» многоквартирных домов, а объем нового строительства вырос почти в два раза. Есть ли в такой ситуации острая необходимость в государственной поддержке? Об этом и многом другом в эксклюзивном интервью «Строй-

газете» рассказал депутат, член совета Госдумы РФ, руководитель фракции «Справедливая Россия» Сергей МИРОНОВ.

«СГ»: Сергей Михайлович, какой должна быть эффективная государственная жилищная политика? Как, на ваш взгляд, власть решает

сейчас «квартирный вопрос» россиян?

Сергей Миронов: Непросто здесь дать однозначную оценку. По последним данным Росстата, в улучшении жилищных условий нуждается свыше четверти российских домохозяйств. Много это или мало? С одной стороны, немало. С другой, судя по опросам за последние годы, доля граждан, недовольных жилищным положением, значительно сократилась. Что касается молодежи, то социологи утверждают, что в этой категории 84% довольны своим жильем.

Неужели так все замечательно? Увы! Дьявол прячется в деталях, а они состоят в том, что порядка 90% покупателей квартир по льготной ипотеке — бездетные, но при этом состоящие в браке, которые преимущественно выбирают студии и однушки. Это молодые семьи, доходы которых не позволяют рассчитывать на большее. Без сомнения, для молодых людей это неплохой вариант. С милым рай и в шалаше, а тут не шалаш, а отдельная жилплощадь со всеми удобствами. Чего еще желать?! Но проходит год-другой, рождается ребенок, он растет, и любимая квартира становится тесной и неудобной. Переехать в новую, более просторную? А как, если за эту кредит еще не выплачен? А если появляется второй ребенок? И вот молодая семья вынуждена либо ютиться в тесной комнатке, либо отказывается заводить «лишних» детей. А это уже трагедия и для этой семьи, и для страны.

Окончание на с. 12-13

Алексей ТОРБА

С каждым годом организованные Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) конкурсы профессионального мастерства для рабочих и инженерно-технических работников (ИТР) в сфере строительства вовлекают в свою орбиту все больше участников. Мероприятия способствуют популяризации строительных профессий и обогащают их представителей новыми знаниями и умениями, помогают совершенствовать систему подготовки и переподготовки кадров. Мнения самих конкурсантов о том, что способ-

Преодолеть себя

**Конкурсы профмастерства раскрыли новые
возможности их участников**

Справочно

■ Национальный конкурс профессионального мастерства «Строймастер» (для рабочих специальностей) проводится НОСТРОЙ с 2010 года, а Всероссийский отраслевой конкурс профессионального мастерства для ИТР в сфере строительства — с 2015 года. Среди соорганизаторов и партнеров этих соревнований, входящих в реестр государственных конкурсов, — Минстрой России, ООО «КНАУФ СНГ», НИУ МГСУ.

ствует повышению профессионализма строителей и чего не хватает для этого, представля-

ют большой интерес не только с точки зрения выявления причин их побед и поражений, но и

для внедрения их передового опыта в массовое строительство. Ведь в условиях рынка как на конкурсных, так и на строительных площадках действует один и тот же закон — побеждает сильнейший, причем конкуренция на них постоянно возрастает. В предыдущем номере «Стройгазета» рассказывала о перипетиях состязаний за звание «Лучший каменщик», сегодня — о конкурсах в других номинациях.

Окончание на с. 4-5

НОВОСТИ

Саморегулирование или лицензирование? Приведет ли смена формы контроля за деятельностью УК к повышению качества управления домами? **с. 14**

КОРОТКО

ПОТЕНЦИАЛ
МОСКОВСКИХ
ПРОМЗОН

Правительство Москвы в рамках программы «Индустриальные кварталы» намерено в ближайшее время рассмотреть 13 проектов комплексного развития территорий (КРТ) бывших промзон общей площадью 162,6 гектара, где планируется возвести 3,5 млн кв. метров жилой, производственной и общественно-деловой недвижимости. Инвестиции в проекты составят 794 млрд рублей, а количество новых рабочих мест — около 49 тыс. Всего на рассмотрении находятся 130 проектов КРТ промзон общей площадью 2 тыс. гектаров. Их реализация позволит создать 500 тыс. рабочих мест, привлечь более 7 млрд рублей частных инвестиций, построить 90 школ и детских садов, 27 спортивных объектов.

ЭЛИТНАЯ
ДИНАМИКА

Предложение элитных новостроек в Москве за год упало на 42%, сообщает «Метриум». В I полугодии начались продажи только в одном новом проекте (в 2019 году на рынке было шесть новинок, в 2020 году — девять). На конец полугодия застройщики предлагали 1150 квартир и апартаментов. Из них всего 45 можно было купить в комплексах на начальной стадии строительства (за год доля такого предложения сократилась с 8% до 4%), 47 — в домах, находящихся на этапе монтажа (доля выросла за год с 2% до 4%). На завершающем этапе стройки предлагается 270 лотов (доля снизилась с 41% до 23%), в новостройках, получивших разрешение на ввод в эксплуатацию, — 789 (69% против 49% год назад).

Как менялось
предложение элитных
новостроек в Москве

52	II квартал 2019	1789
50	III квартал 2019	1925
53	IV квартал 2019	1846
50	I квартал 2020	1982
53	II квартал 2020	1995
51	III квартал 2020	1651
49	IV квартал 2020	1426
46	I квартал 2021	1181
47	II квартал 2021	1151

- Количество проектов
- Количество квартир/апартаментов

Источник: Метриум

В I полугодии на рынке элитных новостроек было заключено 440 сделок (против 417 годом ранее) на 57 млрд рублей, отмечают в компании Savills. 60% спроса на первичном рынке элитного жилья сформировали Пресненский район (250 сделок при средней цене 800 тыс. рублей за кв. метр) и Хамовники (192 сделки при средней цене 830 тыс. рублей за «квадрат»). В замыкающей тройку лидеров Тверском районе было заключено 69 сделок в среднем по 1,25 млн рублей за кв. метр.

Всего в Москве за пять месяцев элитной недвижимости было приобретено на 85 млрд рублей (+105% к аналогичному периоду 2020 года и +44,4% — 2019-го), 60% сделок заключено на первичном рынке. Средняя стоимость элитной квартиры на первичном рынке составила 129,6 млн рублей, на вторичном — 150 млн рублей. Средняя цена кв. метра достигла 881 тыс. рублей на первичном рынке (+8% за год) и 764 тыс. рублей — на вторичном (+10%).

Компенсирова цены

с.1

В рамках расширенного заседания комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России, прошедшего на днях в Республике Алтай, глава нацобъединения также напомнил, что профильным ведомством ранее были внесены изменения в методику составления сметы контракта, предметом которого являются возведение или (и) реконструкция объектов капитального строительства (приказ Минстроя России № 500/пр от 21 июля 2021 года, государственную регистрацию в Минюсте России документ прошел 13 августа 2021 года и вступит в силу 24 августа 2021 года). Антон Глушков ожидает, что в регионах и муниципалитетах теперь должны последовать аналогичные решения по контрактам, финансируемым из соответствующего бюджета. Глава НОСТРОЙ также упомянул о необходимости усиления работы на местах по качеству подготавливаемых документов для разработки индексов изменения сметной стоимости строительства.

Как уточнили «СГ» в Минстрое России, обоснование изменения цены контракта будет осуществляться в порядке, установленном ведомством. Это позволит быстро и с достаточной степенью достоверности определить размер изменения (увеличения) цены контракта в связи с ростом стоимости строительных ресурсов.

Порядком, к примеру, предусмотрены три алгоритма расчета для контрактов — цена которых не превышает 30 млн рублей, от 30 до 100 млн рублей, выше 100 млн рублей. Для контрактов до 30 млн рублей выполнение расчетов осуществляется на основании величины



Справочно

Постановление Кабмина РФ № 1315 разработано Минстроем России в рамках исполнения указания главы государства и поручения председателя правительства о разработке мер поддержки строительной отрасли в целом в меняющихся экономических условиях. Ключевой целью постановления является нивелирование последствий для строительного бизнеса в связи с наблюдаемым повсеместно увеличением цен на строительные ресурсы, недопущение расторжения контрактов и, как следствие, роста объемов незавершенного строительства, осуществляемого в том числе в рамках реализации национальных проектов.

возрастания стоимости ценообразующих строительных материалов и (или) оборудования, закупка которых еще не была произведена подрядчиком до даты проведения расчета, но осуществление которой необходимо для выполнения работ, предусмотренных контрактом. Для сделок от 30 до 100 млн рублей — с использованием коэффициента корректиров-

ки цены контракта, рассчитанного на основании стоимости строительства, определенной с использованием ежеквартальных укрупненных индексов изменения сметной стоимости, сообщаемых Минстроем России. Для контрактов, цена которых составляет или превышает 100 млн рублей, расчет аналогичен второму алгоритму, но предусматривает необходимость проведения проверки достоверности правильности определения сметной стоимости органами государственной экспертизы.

Кстати

Существенный рост стоимости стройматериалов НОСТРОЙ фиксировал в рамках проводимого мониторинга еще с IV квартала 2020 года. Больше всего от этого пострадали компании, работающие по государственному и муниципальным контрактам, цена по которым до появления постановления № 1315 была твердой и изменению не подлежала. При этом рост стоимости стройматериалов в этой ситуации уводил компании в убыток и создавал существенные риски неисполнения контрактов.



С назначением!

Новым заместителем главы
Минстроя России
стал Сергей Музыченко

Артем КУЗНЕЦОВ

Во вторник, 17 августа, председатель правительства РФ Михаил Мишустин подписал распоряжение № 2240-р о назначении заместителем министра строительства и ЖКХ РФ Сергея Григорьевича Музыченко, сменившего на этом посту Дмитрия Волкова, освобожденного от должности 6 августа.

До «переезда» на улицу Садовая-Самотечная, 10-1 Сергей Музыченко с 23 ноября 2020 года работал в подведомственном Минстроя России директором Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и техниче-



ской оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС»).

Сергей Музыченко родился в сентябре 1984 года в Ахтубинске Астраханской области. Окончил МГСУ по специальности

«Промышленное и гражданское строительство». Трудовую карьеру начинал мастером, прорабом в строительных организациях Москвы (с 2005 по 2007 год). С 2007 по 2012 год прошел путь от ведущего специалиста до советника управлений надзора столичного Комитета государственного строительного надзора. В 2013 году поступил на службу в государственное бюджетное учреждение Москвы «Центр экспертиз, исследований и испытаний в строительстве», где в течение четырех лет трудился сначала начальником лаборатории, затем заместителем директора, позже был назначен его первым заместителем. С 2017 по 2020 год — заместитель председателя, первый зампред Комитета государственного строительного надзора Москвы. С 2020 года и до перехода в ФАУ «ФЦС» Сергей Григорьевич работал в должности заместителя директора Департамента регионального развития и инфраструктуры правительства РФ.



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

НОВОСТИ



Деньги в стройку

Сбербанк профинансировал половину кредитуемых новостроек в России

Владимир ТЕН

С начала года крупнейший банк страны инвестировал в стройотрасль 1,2 трлн рублей. В целом Сбербанк на данный момент финансирует возведение 38 млн квадратных метров нового российского жилья. По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), сегодня доля банка на рынке проектного финансирования жилья по площади кредитуемых объектов составляет 56%.

«Мы видим, что жилая недвижимость становится важнейшим драйвером роста экономики, — рассказал вице-президент Сбербанка, директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сергей Бессонов. — Это говорит о том, что переход застройщиков на новый механизм финансирования прошел успешно: отрасль находится на подъеме, строительство жилья активно продолжается, а это означает, что население получает возможность жить в современном качественном жилье».

По данным банка, общая площадь строящихся квартир в последнее время остается неизменной — порядка 100 млн «квадратов» в год. При этом средний срок экспозиции всего

Кстати

■ Сбербанк активно работает и на рынке коммерческой недвижимости. Кредитное учреждение присоединилось к программе Ростуризма, рассчитанной до 2024 года, и в рамках программы банк будет выдавать льготный кредит по ставке 3-5% на строительство и реконструкцию отелей. «Сейчас в нашем активе уже около 100 потенциальных сделок с лимитом финансирования более 150 млрд рублей, — сообщил Сергей Бессонов. — Из них примерно 30 млрд рублей мы планируем предоставить до конца этого года. Большинство проектов заявлены к реализации на Черноморском побережье, в регионах Северного Кавказа, на Байкале, в Москве и Санкт-Петербурге».

объема новостроек за год сократился вдвое, в том числе благодаря программе льготной ипотеки, и составил почти два года. Такая ситуация на рынке повысила инвестиционную привлекательность сегмента для девелоперов. Так, только в Сбербанк за I полугодие текущего года поступило более чем на треть больше заявок (950 вместо 700 годом ранее) на проектное финансирование. Количество одобренных заявок выросло почти на 60% (с 400 до 650).

Средний чек кредитной сделки в банке в Москве за год увеличился почти на 1,5 млрд рублей и составляет сейчас около 6 млрд. В Санкт-Петербурге и остальных регионах этот показатель не претерпел существенных изменений и держится на уровне 2 млрд и 600 млн рублей соответственно. Этому во многом способствовала и либерализация условий для ведущих игроков девелоперского рынка как в Москве, так и в субъектах, где стройотрасль активно развивается. Это происходило в два этапа (в конце 2020 года и начале 2021-го), в результате чего был снят ряд ограничений при определении суммы кредита (по проектному и начальному финансированию) и принят более гибкий подход к ценообразованию.

«Я люблю... ЖКХ!»

В дистанционной школе «Ярославский управдом» стартовал новый учебный год

Евгений ТОРГАШОВ (Ярославль)

В Ярославле в третий раз начала работу областная дистанционная школа «Ярославский управдом». Этот региональный проект, созданный с целью формирования актива грамотных и активных собственников жилья, реализуется с 2019 года при поддержке областного департамента государственного жилищного надзора. Учеником школы может стать любой житель региона.

Как рассказала «Стройгазете» председатель правления «Ассоциации нанимателей жилья РАНЖ» Татьяна Бородина, основу обучения составляют вебинары, размещенные на сайте «ЖКХ Контроль» и доступные всем россиянам. Но в Ярославле на их основе составили специальные учебные программы по 10 темам: сбор и вывоз мусора, оплата коммунальных услуг, капремонт, благоустройство дворовых территорий, переселение из аварийного жилья и др.

«Ученики смотрят вебинары и по итогам просмотра отвечают на предложенные нами вопросы. Ищут по ним полезные материалы, которых нет на указанном сайте. Затем мы просим их написать эссе на ту или иную тему, при этом предлагаем сделать упор на опыте управления своим многоквартирным домом, — пояснила Татьяна Бородина. — Кроме этого, устраиваем дискуссии по наиболее острым проблемам ЖКХ. После ответа на контрольные вопросы ученик получает сертификат об окончании дистанционного учебного заведения». Есть, по ее словам, у школы еще одно правило — она поддерживает связи со всеми своими выпускниками: обеспечивает их новыми методическими ма-

териалами, информирует об изменениях в законодательстве, чтобы они не только сами были в курсе этой информации, но и распространяли ее среди жителей региона.

Среди обучающихся немало председателей ТСЖ и советов домов, работников управляющих компаний, общественников и даже риелторов, которым эти знания помогают более успешно продавать квартиры. Есть в школе и свои отличники. Так, библиотекарь Виктория Базаленко безукоризненно ответила на все контрольные вопросы, что удаётся далеко не каждому, и теперь считается экспертом в сфере ЖКХ. Она концентрирует у себя огромный объем информации по данной тематике и делится ею с обучающимися.



Выпускники-2020 школы «Ярославский управдом»

Справочно

■ В этом году школа «Ярославский управдом» получила поддержку Фонда президентских грантов и теперь действует в рамках регионального проекта «Я люблю... ЖКХ!». В прошлом году школу окончили 92 человека, живущие на всей территории области. В этом году, несмотря на начало работы школы, набор учеников продолжается.

AlumForum
21–23 сентября 2021
II Международный форум
«Алюминий в архитектуре
и строительстве»
alumforum.ru

ArchGlass
21–23 сентября 2021
III Международный форум
индустрии архитектурного
стекла
archglass.ru

INTERNATIONAL EXHIBITION
Красивые дома
BEAUTIFUL HOUSES
РОССИЙСКИЙ
АРХИТЕКТУРНЫЙ
САЛОН

28–31 октября 2021
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА

300 АРХИТЕКТОРОВ
ДИЗАЙНЕРОВ СТРОИТЕЛЕЙ

houses.ru
weg.ru

ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ
САЛОН ИНТЕРЬЕРОВ
РЕМОНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО
САЛОН КАМНЯ
МЕБЕЛЬ И ДЕКОР
ANTIQ & ARTS САЛОН

ОРГАНИЗАТОР
Красивые дома
+7 (495) 730-5591
weg@weg.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
houses.ru

ПАРТНЕР



КАДРЫ

с.1

Маячки КНАУФ

Выступая на церемонии открытия всероссийского этапа Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер», руководитель академии КНАУФ Елена Парикова отметила, что с каждым годом растет профессионализм строителей-отделочников. В то же время растут и требования к качеству работ, производительности, появляются новые материалы, технологии, и поэтому рынок требует от отделочников новых компетенций. Освоить их и призван «Строймастер», который, по словам Елены Париковой, представляет собой потрясающую площадку для знакомства с опытом отделочников из разных регионов, их методами и стилем работы.



ИРЕК ФАЙЗУЛЛИН,
ГЛАВА МИНСТРОЯ:

«Хочу особо поблагодарить старших коллег и наставников конкурсантов «Строймастера». Спасибо вам за то, что передаете новому поколению знания,

бесценный опыт, преданность своему делу, ответственность и стремление достигать высоких целей!»

В ходе соревнований их участники и организаторы пришли к далеко идущим выводам, один из которых состоит в том, что необходимо более тщательно подходить к подготовке поверхности для оштукатуривания. А чтобы добиться этого не только на конкурсной площадке, но и в массовом строительстве, следует совершенствовать систему подготовки и переподготовки кадров. Своим мнением по этому поводу с «СГ» поделился штукатур воронежского ООО «Луч» Вячеслав Мартюшусь, прежде всего отметивший, что ему особенно понравилась организация проведения конкурса на завершающем этапе в Москве. От заданий на двух первых этапах — региональном, в Воронеже, и окружном, во Владимире — задания на последнем этапе по сложности особо не отличались, но на финальном этапе жюри (среди членов которого были и представители компании КНАУФ) оценивало выполнение более тщательно. С профессиональной точки зрения это было не только интереснее, но и добавляло ответственности.

Вячеслав не стал победителем конкурса и, возвращаясь мысленно к началу состязаний, отдавал себе отчет, что окончательно снять напряжение на старте ему не удалось. Он немного поспешил, но если бы было возможно вернуть все назад, уделит бы чуть больше времени установлению маячков. В завершение беседы он посетовал, что ему и его коллегам остро не хватает обучающих вебинаров. На вопрос о том, что нужно сделать, чтобы привлечь в отрасль хороших специалистов-штукатуров, он ответил: «КНАУФ проводит вебинары на сайтах, но хотелось бы, чтобы таких мероприятий было побольше».

К схожим выводам пришел и главный специалист производственного отдела СРО «ГлавКузбасСтрой» Александр Жеребенко,

Преодолеть



непосредственно на стендах контролировавший проведение конкурса штукатуров. Мы беседовали с ним как раз в тот момент, когда конкурсанты занимались подготовительными работами перед тем, как начать штукатурить по готовым маячкам. По его словам, именно от подготовки стены больше всего зависит качество штукатурки. Для того и проводился конкурс, чтобы как можно больше штукатуров в ходе подготовки к нему освежили свои теоретические познания этого процесса, узнали что-то новое. С этой целью состав участников конкурса ежегодно обновляется, и на смену победителям приходят штукатуры, еще не принимавшие участие в состязаниях. Таким образом, каждый год в Сибирском федеральном округе удастся вовлечь в число участников конкурса порядка ста штукатуров.

И все-таки для того, чтобы кардинально повысить качество отделочных работ, одного конкурса недостаточно. В Сибири остро не хватает хороших штукатуров. Особенно это ощущается, когда та или иная строительная организация берется освоить большой объем отделочных работ, и тогда найти хороших отделочников очень трудно. Александр



Жеребенко очень жалеет, что не стало профессионально-технических училищ, готовивших специалистов массовых строительных профессий, дефицит которых особенно ощущается при проведении тонких отделочных работ. По мнению представителя СРО, большим подспорьем в решении этой проблемы является использование материалов, технологий и нормативной документации компании КНАУФ, опыт работы которой на российском рынке заслуживает широкого распространения.

Учитесь властвовать собой

Пообщавшись с штукатурами, начинаешь думать, что их профессия — самая интересная, но стоит перейти к сварщикам — и симпатии уже на их стороне. Так в чем же секрет выбора строительной профессии? Где главный критерий, по которому человек находит свое место на строительной площадке?

Ответить на этот вопрос мне помогла беседа с Павлом Гладких из липецкого

ООО «Ремэнергомет-Л», ставшим лучшим сварщиком России. На стройплощадке он пару месяцев работал маляром, потом около года монтажником. И вот уже больше десяти лет — сварщиком. «Строймастер-2021» стал для него не просто проверкой умений и навыков — чемпион владеет всеми видами сварки и затруднений при выполнении заданий не испытывает. Основная сложность состояла в преодолении себя — своего волнения и поспешности, что, судя по всему, стало общим местом для участников конкурса. Больше половины времени, отведенного на выполнение практического задания, ушло



КАДРЫ

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

себя

в строительстве доменной печи нового поколения «Россиянка» на Новолипецком металлургическом комбинате, то Марат — в возведении Крымского моста, да и сейчас работает на высоте, строя станцию «Нижние Мневники» Большой кольцевой линии московского метро. Так что хладнокровия и выдержки обоим сварщикам хватает, и волнуются они лишь потому, что чувствуют ответственность перед своими коллегами. Взять себя в руки, не потерять самообладание им помогает не только великолепное знание своего ремесла, но и жизненный опыт, которым щедро делились с ними их наставники.

Наставник — это не только носитель профессиональных секретов. Для Марата Сергей Николаевич Елизаров как любящий отец, учитывающий все обстоятельства его жизни. Хочется, например, Марату освоить аргодуговую сварку, которая может значительно расширить его возможности, потому что позволяет сваривать разные металлы, но Сергей Николаевич считает, что она может повредить здоровью его ученика, и советует ему поберечь себя. Такой мудрый, взвешенный подход к работе и помог молодому сварщику обрести хладнокровие на конкурсе, когда уровень адреналина начал зашкаливать. А свое стремление вперед он все равно реализует — очередной ступенькой на пути к профессиональному мастерству для него, возможно, станет подводная сварка.

Новая реальность

Очень объемным и разноплановым оказалось задание для финалистов конкурса ИТР в номинации «Лучший специалист по организации строительства». Они должны были продемонстрировать умение организовать строительство конкретного объекта, что называется, с нуля и до завершения всех работ, в том числе составить график и разработать мероприятия по охране труда. Но среди всех этих важных вопросов, по мнению ряда участников конкурса, наиболее актуальными были связанные с информационным моделированием.



ненно, и требуется огромная работа программистов и проектировщиков, чтобы объединить эти три компонента и «привязать» их к ТИМ-модели. На второй очереди «Лахта Центра» сделать этого уже не успеть, но в будущем такую задачу надо обязательно решить. Тем более, что недавно «Спектр-Холдинг» удалось связать все эти звенья цифро-

строительного проекта и облака точек фактически построенного объекта для проверки и оценки качества работ. В виртуальной лаборатории МГСУ конкурсантам было предложено провести авторский надзор в виртуальной реальности. С помощью программного обеспечения VR Concept в виртуальное пространство были загружены ТИМ-модель и облако точек с реального объекта. Находясь в виртуальной реальности, участники конкурса находили грубые ошибки в реализации проекта и предлагали варианты их устранения. Практически все специалисты по организации строительства отлично справились с заданием, хотя прежде не имели опыта такой работы. Было похоже на фантастику, когда, надев шлем виртуальной реальности, они «оказывались на объекте и начинали перемещаться» в нем с помощью стика, чтобы найти ошибки строителей. Они, например, указывали, что колонны не долили до нужного уровня, и снесли их будет стоить огромных денег. Затем «вытаскивали» анкера, определяли их длину и в итоге пришли к выводу, что для исправления ошибки необходимо использовать химические анкера.

Как рассказал «СГ» генеральный директор предоставившего исходные данные для конкурса ООО «Полиметрика» Сергей Могучев, участники уверенно пользовались новой технологией, чувствовали себя вполне комфортно в виртуальной среде, пока еще редко применяющейся в строительстве. Специалисты за считанные минуты осваивали навигацию новой реальности, в которой были представлены информационная модель и облако точек, выполненное методом лазерного сканирования.

По словам генерального директора компании VR Concept Дениса Захаркина, виртуальная реальность по сравнению с обычным монитором позволяет увидеть в объеме 3D-модель. Особенно важно, если это какая-то сложная конструкция, состоящая, например, из большого количества труб или оборудования, когда даже конструктору тяжело выявить ошибку на плоском экране. Новая технология позволяет специалистам из разных точек России оказаться вместе либо на будущем объекте, либо на объекте, который строится, чтобы обсудить текущие проблемы. «VR ускоряет, упрощает обсуждение проблем. А самое главное, что всем участникам этого обсуждения не обязательно ехать на место строительства. Они могут видеть друг друга в объеме, показывать и объяснять друг другу на пальцах», — пояснил Денис Захаркин.

Занявший третье место в номинации «Лучший специалист по организации строительства» начальник отдела капитального строительства ООО «Гатчинская строительно-монтажная компания» Виктор Кан считает, что за продемонстрированной участникам конкурса технологией большое будущее. «VR-технология в совокупности с ТИМ — вполне реальная и значимая вещь, она будет играть существенную роль в строительстве», — заявил он «СГ».

**АНТОН ГЛУШКОВ,
ПРЕЗИДЕНТ
НАЦИОНАЛЬНОГО
ОБЪЕДИНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЕЙ:**

«Ежедневный труд каменщиков, сварщиков, бетонщиков, маляров и многих других представителей строительной отрасли напрямую связан с обеспечением комфортной жизни для населения»



у Павла на борьбу с собой. Одно дело, когда на масштабной стройке мало кто присматривается к сделанному тобой шву, и другое — здесь, когда каждый шовчик на стене должен не выйти за габариты. Получилось у Павла это сделать не сразу, пришлось переделывать облицовочные швы.

Представитель московских сварщиков Марат Сюйнаев из АО «УРСТ» тоже признался «СГ», что основная трудность на конкурсе для него состояла в преодолении сильного волнения. И это при том, что опыта действий в трудных ситуациях, так же, как и Павлу Гладких, ему не занимать. Если Павел участвовал

В процессе подготовки к конкурсу инженер строительного контроля московского ООО «Спектр-Холдинг» Александр Олуфёров углубился именно в технологию информационного моделирования (ТИМ) зданий по вполне понятной причине: последнее время он был занят на возведении второй очереди «Лахта Центра» в Санкт-Петербурге и убедился, что, хотя при строительстве объекта ТИМ-модель и присутствует, как рабочая модель она еще не доработана. Программное обеспечение по управлению строительством, строительному контролю и электронному документообороту функционирует разроз-

ной цепи при реализации проекта нового аэровокзального комплекса внутренних воздушных линий Международного аэропорта Кемерово имени А.А. Леонова. Новый терминал был построен всего за 12 месяцев, чему способствовали ускорение выдачи проектной документации на стройку и минимизация ошибок при строительстве.

Ускорить цифровизацию строительства поможет также виртуальная реальность, применяющаяся для визуализации и виртуального прототипирования строительных проектов на всех этапах жизненного цикла. Она позволяет объединять САПР-данные

ТЕХНОЛОГИИ

Трансформация для «коммуналки»



Внедрение цифровых технологий в ЖКХ станет стратегическим приоритетом

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время в Минстрое России вступила в заключительную фазу работа над проектом Стратегии цифровой трансформации строительной отрасли «Строительство, городское хозяйство и жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ)». Паспорт документа уже готов и был недавно утвержден вице-премьером РФ Дмитрием Чернышенко. Стратегию предполагается реализовать в период до 2030 года. Ее общее финансирование определено в 393 млрд рублей, из которых большая часть (375 млрд) будет выделена на ЖКХ. Подготовительные мероприятия планируется провести с 2021 по 2025 год, а саму систему цифровой трансформации поэтапно запустят в 2025-2030 годах.

В рамках Стратегии будут реализованы четыре основных проекта: «Новый умный дом» (системы управления многоквартирными домами (МКД) на основе «Интернета вещей»), «Решаем вместе» (технология учета общественного мнения при определении приоритетов развития объектов городского хозяйства), «Строим в один клик» (система электронного документооборота между девелоперами и Минстроем России) и «Цифровая инфраструктура ЖКХ» (разработка и внедрение типовых систем управления снабжения ресурсами).



ДАВИД ХУДОЯН,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
КОМПАНИИ OPTIMA
DEVELOPMENT:

«Безусловно, подобный документ необходим, так как в условиях формирования постиндустриального

общества цифровизация играет значительную роль. Вероятно, по задумке авторов, единый проект для стройкомплекса и ЖКХ позволил бы увязать их развитие. Но, на мой взгляд, было бы целесообразнее разработать отдельные стратегии для каждой из них, так как общая концепция может не учитывать определенную специфику той или иной отрасли. Помимо этого, к подготовке таких документов, по моему мнению, следует активно привлекать профсообщество, что позволило бы рассмотреть ситуацию под разными углами и разработать оптимальные решения»

В целом в ЖКХ предполагается активно внедрять IT-технологии, что позволит повысить срок службы коммунальных сетей и предотвратить аварийные ситуации. Максимально возможное распространение получат системы контроля зданий, умные датчики и интеллектуальные приборы учета, в задачу которых войдет автоматическая передача данных операторам управляющих компаний (УК) ресурсоснабжающих организаций (РСО) о состоянии систем освещения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в населенных пунктах.

Стратегия — это хорошо, но мало

Опрошенные «Стройгазетой» эксперты единодушны во мнении, что принятие подобной стратегии назрело давно. «Цифровизация является одним из приоритетов развития страны, и логично, что в ЖКХ она тоже необходима», — отмечает ведущий эксперт компании «Финам менеджмент» Дмитрий Баранов. По его оценке, цифровые решения позволят сократить затраты, повысить эффективность работы отрасли и качество предоставляемых услуг, гарантировать их предоставление всему населению, что позитивно скажется на уровне жизни граждан и улучшит социальную ситуацию. Как считает эксперт, важно, чтобы документ затрагивал все стороны ЖКХ, полностью отражал взаимоотношения между поставщиками услуг и потребителями, был рассчитан на постоянное развитие отрасли.

«Цифровизация сферы ЖКХ действительно необходима, так как она помогает снизить издержки и лучше контролировать расходы», — добавляет заместитель исполнительного директора некоммерческого партнерства «ЖКХ Контроль» Андрей Костянов. Однако он сомневается в целесообразности реализации содержащегося в Стратегии предложения о создании единого центра, куда будет стекаться информация о состоянии систем ЖКХ. Ведь такие сведения бесполезны, если затем не будет выделяться дополнительное финансирование на модернизацию объектов и сетей. Конечно, знать, каков реальный расход ресурсов в конкретном доме, — это хорошо. Но возникает вопрос — зачем это знать? Например, в стране еще остались дома, в энергосистемы которых осуществлены незаконные врезки, через которые запитаны магазины и автомойки. И цифровизация энергопотребления в таком доме только тогда обретет смысл, если собранные данные помогут жителям заплатить исключительно



МАРИЯ
ЛИТВИНЕТСКАЯ,
ПАРТНЕР
КОМПАНИИ
«МЕТРИУМ»
(УЧАСТНИК
ПАРТНЕРСКОЙ СЕТИ
СВРЕ):

«Любой отрасли, безусловно, нужен

долгосрочный план или стратегия развития. Технический прогресс ускоряется и одновременно усложняется, поэтому необходим программный документ с прогнозом, как двигаться к качественно новому состоянию ЖКХ и строительства. В то же время, я считаю, что необходимы отдельные стратегии для ЖКХ, строго говоря, для развития системы обслуживания существующего жилого фонда и для строительной. В последнем случае программа развития в общих чертах должна отвечать на вопросы: «Как строить?», «Какие технологии применять?», «Какие внедрять технические и санитарные нормы?», «Как поддерживать и поощрять инновационную деятельность девелоперов?». В данной же стратегии виден явный перекос в пользу вопросов ЖКХ, потому что 95% предусмотренных программой средств будут направлены на цифровизацию именно этой сферы»

за потребленные ими же ресурсы, а не за то, чем пользовались сторонние организации. «Стратегию можно будет поддержать, только если в этом документе будут сформулированы четкие цели и определены конкретные шаги по их достижению», — настаивает Андрей Костянов.

В свою очередь президент группы компаний «КОРТРОС» Вениамин Голубицкий считает, что все обозначенные в Стратегии направления важны, однако полагает, что стоит уделить приоритетное внимание дальнейшей цифровизации процесса получения необходимых согласований и разрешительной документации. Тем более, в ряде регионов существуют удачные практики в данном направлении, которые могли бы быть распространены на всю страну. Застройщик напоминает, что в настоящее время из всех цифровых решений в жилищном строительстве чаще всего применяются технологии «умного» дома. Все такие системы можно разделить на несколько направлений: безопасность (контроль доступа на объект, видеонаблюдение и видеодомофон), инженерные

коммуникации и энергоэффективность («Аквастоп», защита от коротких замыканий, приборы учета с функцией передачи данных в УК, датчики движения и регулировка освещения), комфорт (климатическая система, профили дома). «Преимущества от их внедрения сводятся как к повышению уровня безопасности и удобства проживания, так и к сокращению потребления коммунальных ресурсов примерно на 30%», — говорит Вениамин Голубицкий.

Совладелец девелоперской группы «Родина» Владимир Щекин также позитивно оценивает перспективы цифровизации, отмечая, что сейчас активнее всего в строительстве распространяются технологии информационного моделирования (ТИМ) и используются новые материалы (энергоэффективное стекло для окон и т.п.). Только внедрение ТИМ, по его словам, позволяет на 30% уменьшить затраты на строительство и эксплуатацию и на 20-50% сократить время проектирования и сроки ввода объекта. Он прогнозирует, что в будущем в строительстве будут активнее внедрять робототехнику, «Интернет вещей», дроны, системы распознавания предметов и людей. «Нужно также учитывать, что значительная часть жилого фонда будет выбывать в ближайшие годы в силу старения. Поэтому имеет смысл делать ставку не на снабжение датчиками старых домов, а на строительство новых. К примеру, предоставить право на получение кредита по более низким ставкам или на поэтапное раскрытие эскроу-счетов застройщикам, готовым оснащать свои жилые комплексы современными «умными» системами ЖКХ», — предлагает эксперт.

Задача не только для бизнеса

Вместе с тем, в Стратегии содержится и идея, которая вызвала отрицательную реакцию у большинства экспертов. Дело в том, что вкладывать бюджетные средства в реализацию положений документа не планируется, а все необходимые на это суммы авторы Стратегии решили «взять» с УК и РСО, которым предложено за свой счет устанавливать «умные» системы в домах, оцифровывать инфраструктуру и внедрять новые технологии.

«На мой взгляд, решение о возложении расходов на цифровизацию непосредственно на УК и РСО во многих регионах де-факто не будет воплощено в жизнь из-за нехватки средств у данных организаций, — опасается Вениамин Голубицкий. — Разумеется, они постараются переложить расходы на потребителя, включив их в состав тарифов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), что приведет к росту социального напряжения». По мнению девелопера, целесообразно проработать иные механизмы финансирования цифровизации, в том числе на основе государственно-частного партнерства, либо с привлечением средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Дмитрий Баранов также опасается, что намерение полностью переложить оплату услуг по цифровизации исключительно на «коммунальщиков» может привести к ухудшению их экономического положения. Это спровоцирует рост тарифов на ЖКУ и негативно отразится на качестве предоставляемых услуг, возникнет риск того, что некоторые из них станут недоступными для потребителей. Поэтому необходимо пересмотреть это решение, и государство обязано помочь УК и РСО в проведении цифровизации. «Такая помощь должна быть в возвратной основе и может быть оказана в разных видах: как прямое выделение средств из бюджета и как предоставление госгарантий, различных льгот и преференций. Главное — она должна предоставляться государством на длительный срок на приемлемых условиях», — заключил Дмитрий Баранов.



■ До 2024 года в регионе в рамках стимулирования программ развития жилищного строительства планируется построить порядка 20 км дорог и реконструировать 3 км водовода



■ За семь месяцев 2021 года оренбуржцы оформили 1 426 льготных сельских ипотечных кредитов на общую сумму 2,7 млрд рублей

Оренбургская область



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №49 (119) август 2021

www.stroygaz.ru

Дорогие друзья!



В 2020 году в Оренбуржье был реализован целый ряд перспективных проектов в сфере строительства.

Город Орск стал первым в России, где успешно реализован федеральный пилотный проект «60+» по модернизации коммунальной инфраструктуры с износом свыше 60%. В обновление систем жизнеобеспечения города было вложено 350 млн рублей, а жители получили надежное водо- и теплоснабжение.

Продолжилась реализация приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». За три года на территории Оренбургской области благоустроено 250 общественных и дворовых территорий. Финансирование проекта за это время составило более 2,6 млрд рублей.

Проекты благоустройства парков в Бузулуке, Новотроицке, Бугуруслане и Соль-Илецке стали победителями Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Реализуем их в нынешнем году. Еще семь проектов благоустройства в других территориях области ждут решения конкурсной комиссии.

Минстрой России определил Оренбуржье пилотным регионом по внедрению Стандартов комплексного развития территорий. Мы приступили к созданию мастер-плана на северо-востоке Оренбурга. Кроме того, «ДОМ.РФ» разрабатывает дизайн-проект Зауральной рощи — любимого места отдыха горожан — и левого берега реки Урал.

В последние годы в регионе ведется масштабный ремонт и строительство дорог. С 2019 по 2021 год объем дорожного фонда вырос почти на 3 млрд рублей, ежегодно мы приводим в нормативное состояние больше 700 километров дорог области.

Регион не сбавил темпы ввода жилья, уже несколько лет они держатся на стабильно высоком уровне. В прошлом году введено в эксплуатацию 967,2 тыс. квадратных метров, в текущем планируем выйти на 1 099 тыс. «квадратов».

Важным для региона считаем переселение граждан из аварийного жилья. До 1 сентября 2025 года при участии Фонда содействия реформированию ЖКХ новоселье отметят 5 320 человек.

Растет число оренбургских семей, оформивших льготную сельскую ипотеку в рамках госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий». Мы расширили перечень населенных пунктов, жители которых могут воспользоваться этой услугой. За семь месяцев текущего года оренбуржцы оформили свыше 1400 льготных сельских ипотечных кредитов на сумму 2,7 млрд рублей.

За два года мы построили 67 важных социальных объектов, в числе которых — школы, детские сады, ФАПы, дома культуры, спортивные сооружения. В текущем году строится еще более 30 объектов, в том числе областная детская больница и областной инфекционный госпиталь.

Впереди у нас новые планы и перспективы, с которыми наши строители, я уверен, непременно справятся.

Губернатор Оренбургской области
Денис ПАСЛЕР



МИНСТРОЙ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Жилье, среда и экология

Стройкомплекс Оренбуржья успешно решает встающие перед регионом задачи

Владимир ТЕН

В Оренбургской области последовательно и своевременно достигают всех плановых показателей, заложенных перед строителями в различных национальных проектах. За счет чего? Об этом «Стройгазете» рассказал заместитель председателя правительства — министр строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области Александр ПОЛУХИН.

«СГ»: Александр Валерьевич, как реализуется в регионе нацпроект «Жилье и городская среда»?



Александр Полухин:

План по вводу жилья на нынешний год для Оренбургской области в рамках нацпроекта — 1 099 тыс. кв. метров. За 7 месяцев уже сдано в эксплуатацию 367,2 тыс. новых «квадратов», из них 104 тыс. — в многоквартирных домах (МКД), а 263,2 тыс. — это индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Пока выполнение планового показателя составляет 33,4%, однако основной ввод жилья намечен на вторую половину года.

В целом, по итогам полугодия регион занял следующие позиции в рейтингах субъектов: по объему ввода жилья — 10-е место по Приволж-

скому федеральному округу (ПФО) и 37-е — по России, в том числе по объему ввода ИЖС — 9-е место по ПФО и 31-е место по стране. Таким образом, по объему ввода жилья в расчете на одного жителя (0,148 кв. м) у Оренбуржья 14-е место по ПФО и 64-е место по РФ.

На 1 августа в области в стадии строительства находится 191 МКД общей площадью около 654 тыс. кв. метров. Также можно отметить, что последние четыре года у нас устойчиво сохраняется доля ввода ИЖС в среднем на уровне 50%. Такая тенденция прогнозируется и в текущем году.

«СГ»: Как новое жилье обеспечено необходимой инфраструктурой?

А.П.: В 2020 году по результатам отбора регионом была привлечена субсидия из федерального бюджета в объеме 2,2 млрд рублей на реализацию в 2021-2024 годах мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства. Эти средства планируется направить на обеспечение объектами транспортной и коммунальной инфраструктуры следующих проектов по развитию территорий в Оренбуржье: «Жилая застройка в районе поймы реки Урал» (реконструкция водовода, постройка дороги-дублера ул. Чкалова); «Жилая застройка территории, ограниченной ул. Терешковой и пр. Победы» (дорога ул. Рокоссовского и два кольцевых пересечения); «Жилая застройка террито-

рии в районе плодпитомника, расположенного по Нежинскому шоссе» (продолжение дороги Обход Ростошей). В рамках этого проекта в общей сложности планируется построить порядка 20 км дорог и реконструировать 3 км водовода.

В 2021 году ведется реализация трех объектов в Оренбурге: реконструкция водовода от насосной станции Южно-Уральского водозабора до пр. Гагарина; устройство двух развязок — по пр. Победы в районе гипермаркета «МЕТРО» и по ул. Терешковой в районе супермаркета «Лента», которые станут первым этапом строительства дороги, соединяющей две основные артерии — ул. Терешковой и пр. Победы.

«СГ»: Участвует ли Оренбуржье в федеральном проекте «Чистая вода»?

А.П.: Да. На сегодня для обеспечения населения Оренбуржья качественной питьевой водой в рамках федерального проекта «Чистая вода» реализуется региональная программа «Повышение качества питьевой воды на территории Оренбургской области на 2019-2024 годы». В ее рамках запланированы работы по строительству и реконструкции (модернизации) систем водоснабжения с использованием перспективных технологий, что позволит повысить качество питьевой воды из централизованной системы водоснабжения (ЦСВ).

Окончание на с. 8

www.stroygaz.ru

ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ

Жилье, среда и экология



МИНИСТРОМ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

с.7

Так, в 2021 году завершено строительство ЦСВ села Ждановка Александровского района общей стоимостью 145 млн рублей. Качественной питьевой водой обеспечено более 1,4 тыс. человек. А в целом в этом году в рамках программы в области реализуется еще 5 аналогичных проектов. По результатам реализации программных мероприятий текущего года планируется довести значение целевого показателя «Доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой» из ЦСВ до 95,4% при базовом значении 94%.

«СГ»: Как взаимодействуете с застройщиками жилья? Административные барьеры снимаете, муниципальные услуги в онлайн переводите?

А.П.: Областным министром разработана и реализуется «дорожная карта» по внедрению в регионе целевой модели «Получение разрешения на строительство». По итогам Национального рейтинга 2021 года по оценке Агентства стратегических инициатив два показателя — А 2.1 «Среднее время получения разрешения на строительство» и А 2.2 «Среднее количество процедур, необходимых для получения разрешений на строительство» — находятся во второй и третьей группе из пяти, сократив свои значения с 20 процедур за 160 дней в 2019 году до 9 процедур за 87,5 дней в 2021 году.

Для удобства застройщиков министерством проработано следующее:

— на базе официального сайта Министерства строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области актуализирован «Калькулятор процедур», демонстрирующий последовательность прохождения процедур в зависимости от типа, вида и особенностей строительного проекта, также ссылка на данный продукт размещается на официальных сайтах муниципальных образований;

«С 2018 года в Оренбургской области благоустроено 250 парков, скверов и дворов. В этом году планируется привести в порядок еще 49 общественных и дворовых территорий в 15 муниципальных образованиях региона»

— на сайте министерства создан раздел «Анкетирование предпринимателей по удовлетворенности качеством предоставленных услуг в рамках процедуры при получении разрешения на строительство»;

— с целью исключения излишних административных барьеров и предвзятого отношения к застройщикам министерством проводится работа с органами местного самоуправления по организации предоставления услуг в сфере строительства в электронном виде.

Во всех городских округах и районных центрах Оренбургской области организована воз-

можность предоставления муниципальных услуг в сфере градостроительства в электронном виде посредством единого портала государственных услуг.

В 2020 году сотрудниками министерства совместно с МФЦ проработан вопрос по приему заявлений по выдаче разрешения на строительство и градостроительного плана на земельный участок в электронном виде через МФЦ.

Также специалисты министерства включены в состав рабочей группы ведомственно-

го проекта «Внедрение и предоставление массовых социально значимых государственных и муниципальных услуг в электронном виде на Едином портале государственных и муниципальных услуг (функций) с использованием Платформы государственных сервисов», образованной в соответствии приказом Минцифры Оренбургской области от 2 апреля 2021 года № 78-пр, № 1-пр от 7 апреля 2021 года.

«СГ»: Поговорим об ипотеке. Берут оренбуржцы кредиты?

А.П.: За первое полугодие 2021 года жителям области выдано 14 512 кредитов на покупку жилья на сумму 29,5 млрд рублей, что превышает прошлогодний уровень в 1,6 раза. В рейтингах субъектов ПФО по итогам января-июня по количеству и объему выданных жилищных займов область заняла 6-е место (из 14 субъектов).

Средневзвешенная процентная ставка у нас — 7,2% (-1,2 процентных пункта к январю-июню 2020 года), а по кредитам на новостройки еще ниже — 5,8% (-1,57 п.п.). В среднем оренбуржцы занимают на жилье 2,029 млн рублей (годом ранее — 1,769 млн).

«СГ»: А как обстоят дела с переселением граждан из «аварийки»?

А.П.: В области успешно реализуется региональная адресная программа по переселению из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы. Она реализуется за счет финансовой поддержки Фонда содействия реформированию ЖКХ. Всего в рамках программы предусмотрено расселение 5,3 тыс. граждан из 98,4 тыс. кв. метров «аварийки».

В соответствии с целевыми показателями, установленными для Оренбуржья, в 2019-2020 годах предусматривалось достижение расселения непригодного для проживания жилья в объеме 12,75 тыс. «квадратов» или переселения более 700 человек. Здесь целевые показатели были даже перевыполнены. По текущему году — уже 79% от намеченного.

«СГ»: Расскажите о реализации в области проекта «Формирование комфортной городской среды»?

А.П.: В его рамках до 2024 года планируется повышение индекса качества городской среды на 30%, сокращение количества городов с неблагоприятной средой в два раза, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30%. В количественном выражении по результатам реализации регионального проекта 6 из 12 городов Оренбургской области будут иметь благоприятную городскую среду. При этом не менее 295,3 тыс. оренбуржцев смогут принять участие в решении вопросов развития городской среды.

За три года в регионе уже благоустроено 250 общественных и дворовых территорий. Финансирование проекта за это время составило более 2,6 млрд рублей.

В 2021 году в 15 муниципальных образованиях области планируется благоустроить еще 49 территорий — 18 общественных пространств и 31 дворовую территорию. На эти цели предусмотрено выделение 785,2 млн рублей.

Елена ТРОЯНСКАЯ

В фокусе внимания Оренбургской области — курс на улучшение качества жизни местных жителей. Так, в этом году Оренбуржье, ставшее пилотным субъектом по внедрению Стандартов комплексного развития территорий (КРТ), приступило к большому проекту — созданию в областном центре мастер-плана на площадь порядка 1000 гектаров на северо-востоке города. В результате Оренбург получит не только современные привлекательные решения в сфере массового жилого строительства, но и сформирует участки под объекты-якоря — места притяжения, приложения труда и досуга.

Напомним, что у города уже есть опыт мастер-планирования, набирающий обороты в стране. В 2020 году была проведена работа над созданием стратегии развития исторического центра, которая позволит сохранить уникальное городское культурное наследие, вдохнуть в него жизнь, сделать Оренбург привлекательным для туристов и инвесторов.

Сейчас в Оренбурге идет этап вовлечения горожан в видение современной жилой застройки и ее наполнение. Акцент сделан на молодых и среднего возраста оренбуржцев, формирующих запрос на жилье и среду нового типа — комфортную, визуально и досугово разнообразную.

Привлекательное Оренбуржье

Как регион отвечает на запросы населения



НАТАЛЬЯ ИБРАГИМОВА, МИНИСТР АРХИТЕКТУРЫ И ПРОСТРАНСТВЕННО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ:

«Только при стратегическом видении и политической воле руководителя региона можно добиться качественных изменений посредством инструментов архитектуры и градостроительства и сделать наши города комфортными и привлекательными, где фокус внимания сосредоточен на главном — человеке»

Кардинально изменить к лучшему областную столицу и повысить индекс качества городской среды позволит, к примеру, проект по созданию рекреационного «зеленого» каркаса Оренбурга, объединяющего существующие городские лесные массивы. Пер-

вой благоустраиваемой территорией стал «Городской лес Березки». Началась работа и над концепцией ландшафтного парка «Зауральная роща» и дизайн-проектом благоустройства прилегающего к ней левого берега реки Урал.

Важным шагом к преобразованию облика города стало решение о передаче части ключевых градостроительных полномочий от муниципалитета на областной уровень. В настоящее время Оренбург как областной центр и наиболее развивающийся город в регионе в большей мере позволяет решать вопросы стратегического развития региона и исполнения поставленных федеральным центром задач в части создания комфортной среды для жизни, жилья и КРТ.

Понятно, что столь стремительные градостроительные преобразования были бы невозможны без создания профильного ведомства — Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области. Будущее министерство начало работу в 2020 году как департамент архитектуры, первым большим проектом которого стало участие городов региона во Всероссийском конкурсе лучших проектов

создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Сразу четыре города получили федеральные гранты как победители конкурса на общую сумму около 240 млн рублей. Сейчас в городах Бузулук, Новотроицк, Бугуруслан и Соль-Илецк идут работы по реализации проектов-победителей. В этом году при участии министерства область выдвинула на конкурс сразу семь городов — Абдулино, Гай, Кувандык, Медногорск, Орск, Сорочинск и Ясный.

Областной министр архитектуры и пространственно-градостроительного развития Наталья Ибрагимова активно сотрудничает с коллегами из других субъектов РФ, с Союзом архитекторов России, благодаря чему область получает профессиональные рекомендации и советы от специалистов со всей страны. Сегодня архитекторы Оренбуржья активно участвуют в образовательной программе «Архитекторы.РФ». В регионе уже есть несколько выпускников программы. Рассматривается возможность привлечения молодых специалистов в города области с прямым подчинением главам муниципальных образований. В области провели оценку востребованности этих компетенций в наиболее крупных городах региона — и она очень высока.

ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ

www.stroygaz.ru



По тысяче
НОВОСЕЛОВ В ГОД

За более чем 20 лет квартиры у «УПСК Жилстрой» приобрели 20 000 оренбургских семей

Елена ТРОЯНСКАЯ

Компания «УПСК Жилстрой» работает на оренбургском рынке недвижимости уже свыше 20 лет и зарекомендовала себя как надежный застройщик. Главный бизнес-актив предприятия — собственное производство объемных железобетонных элементов, что позволяет быстро и качественно возводить многоэтажные дома с устройством любых видов фасадных систем и независимо от погодных условий.

Принцип компании — комплексное освоение территорий (КОТ) и формирование новых жилых и многофункциональных комплексов. Так, два микрорайона — «Новый город» и «Оренбуржье» — уже построены полностью и введены в эксплуатацию. А это 550 тыс. квадратных метров жилья со всей необходимой инфраструктурой для комфортного проживания горожан. В общей сложности собственную недвижимость в домах, возведенных «УПСК Жилстрой», приобрели около 20 тыс. семей. На данный момент ведется строительство третьего микрорайона под названием «Дубки» в районе улиц Чкалова и Уральской.

Жилой комплекс (ЖК) «Дубки» строится вдали от промышленных зон, отсюда и прекрасные виды на живописную природу. Немаловажно и то, что застройка ведется комплексно — в ЖК уже строится детский сад, в проекте — школа, в прошлом году запущена новая дорога с тротуарами.

Всего в «Дубках» планируется возвести 445 тыс. новых жилых «квадратов». Здесь каждый сможет выбрать квартиру в зависимости от необходимой ему площади и финансовых возможностей. В этом вопросе «УПСК Жилстрой» идет в ногу со временем и на данный момент предлагает смарт-квартирографию — от студий до евротрешек. Все квартиры от застройщика идут с предчистовой отделкой — новоселы получают не просто бетонные стены, а полноценное жилье с ошпаклеванными стенами под обои, натяжными потолками, современными отопительными приборами, входной металлической дверью, пластиковыми окнами и застекленной лоджией, счетчиками расхода холодной и горячей воды. Позаботились строители и о дорожной развязке, в ЖК уже оборудованы остановки и запущен общественный транспорт.

«В каждом новом микрорайоне мы внедряем современные инновации, технологии строительства, используем качественные материалы, применяем комфортные современные планировки квартир, создаем благоустроенную придомовую территорию с оборудованными спортивными и детскими игровыми площадками, с общей зоной для жителей всего комплекса», — рассказала «Стройгазете» генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой» Валентина Скворцова.

Стоит также отметить, что ЖК «Дубки» стал первым в области девелоперским проектом, где застройщик начал работу по счетам эскроу. «Изменения в законодательстве, касающиеся новых правил финансирования строительства, стали гарантией для наших покупателей, что все обязательства мы выполним вовремя и с высоким качеством», — подчеркивает Валентина Васильевна. — Но при этом не стоит забывать, что и застройщик несет дополнительные затраты. Конечно, мы как можем сдерживаем цены на квартиры, но рынок диктует свои условия».

Сегодня «УПСК Жилстрой» работает со всеми ведущими банками Оренбурга — такими как ПАО Сбербанк, ВТБ ПАО, Газпромбанк, АО Газпромбанк, ПАО Промсвязьбанк и т.д. Компания регулярно участвует в госпрограммах. Так, к примеру, в ЖК «Дубки» «УПСК Жилстрой» реализует проект «Жилье для российских семей» (ЖРС), направленный на обеспечение среднего класса доступным и комфортным жильем. В рамках другой программы — «Социальное жилье» — компанией предоставлено 6180 кв. метров жилья, в том числе для детей сирот, ветеранов ВОВ, переселенцев из «аварийки» и по программе ЖРС. За вклад в строительную отрасль и плодотворный труд «УПСК Жилстрой» неоднократно была отмечена благодарственными письмами и грамотами от областной администрации, а также является победителем во многих конкурсах и заслуженно носит титул «Лидер экономики Оренбургской области» и «Лучший застройщик России 2018-2020 годов».

Строим будущее

Компания «ЛистПромСтрой» о строительстве социальных и стратегически важных объектов в Оренбурге и за пределами области

Ирина ИВАНОВА

Пандемия, основной удар которой пришелся на прошлый год, наложила отпечаток на все сферы экономической деятельности. Не стала исключением и строительная отрасль. Но компания «ЛистПромСтрой», несмотря на трудную ситуацию, показала, как можно и нужно работать в этих непростых условиях.

Продолжается строительство соцобъектов и в Оренбургской области, и по стране. Например, в Подмосковье ООО «ЛистПромСтрой» построило две большие школы на 825 и 550 мест.

Имея значительный опыт в строительстве и реконструкции медицинских объектов, в 2020 году компания приступила к реконструкции детской клинической больницы в Тамбове. До этого в течение пяти лет компанией были построены три перинатальных центра — в Оренбурге, Смоленске и Тамбове, корпус онкологического центра в Орске, а также проведена реконструкция оренбургского онкоцентра.

Сейчас продолжается сотрудничество с госкорпорацией «Ростех» и «Объединенной двигателестроительной корпорацией». Сотрудничество с последней дало «ЛистПромСтрой» бесценный опыт в работе на предприятиях авиакосмической отрасли. В 2018-2020 годах специалисты компании работали на площадках крупных авиационных двигателестроительных заводов Уфы (последние работы завершены в прошлом году) и Санкт-Петербурга, в этом году приступили к реконструкции Самарского завода авиационных и ракетных двигателей «Кузнецов».

То, что именно ООО «ЛистПромСтрой» приглашают для реализации масштабных проектов по всей России, это действительно значимо для самой компании и области в целом.

В прошлом году компания начала строительство крупнейшего соцобъекта в Оренбургском регионе — областной детской клинической больницы. Проект рассчитан на три года, но, судя по высоким темпам строительства, может завершиться и за два. Масштабы больницы впечатляют — 5 корпусов, 49490,3 кв. м, бюджет проекта — 4,6 млрд рублей.



То, что компания раз за разом достигает поставленных целей, — результат организованности и сплоченности всего коллектива: рабочих, специалистов, руководящего состава, которые трудятся в компании на всех уровнях и во всех подразделениях.

Именно «ЛистПромСтрой» в 2016 году взялась и в сжатые сроки завершила долгострой — Орский онкологический диспансер.

В 2019 году компания берется за разбор недостроенного здания на центральной улице Оренбурга, простоявшего заброшенным больше 45 лет. К осени 2020 года его демонтаж был полностью завершен, территорию выровняли, очистили и передали городу. К новому году площадь превратилась в эпицентр праздника и веселья для оренбуржцев: каток, ледяные горки, аттракционы, фудкорт, огни и музыка.

В 2020 году компания начала строительство детского сада на 330 мест и школы на 1135 мест в 16-м микрорайоне Оренбурга. Это, кстати, уже шестая подобная школа, построенная застройщиком в областном центре. Такие школы строятся в регионе с целью ликвидации второй смены в общеобразовательных учреждениях.

Останавливаться на достигнутых высотах «ЛистПромСтрой» не собирается, впереди у компании много новых, интересных проектов как в Оренбурге, так и за его пределами.

Сообщество профессионалов

«Альянс строителей Оренбуржья»: на страже интересов 720 компаний

Владимир ЧЕРНОВ

Саморегулируемая организация (СРО) Ассоциация «Альянс строителей Оренбуржья» была создана в 2008 году. В настоящий момент она объединяет около 720 строительных компаний Оренбургской области и является единственной зарегистрированной на территории региона отраслевой СРО, пользующейся заслуженным доверием как самих строителей и их заказчиков, так и органов государственной власти и местного самоуправления.

Основной целью Ассоциации являются предупреждение причинения вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц и окружающей среде вследствие недостатков работ, выполняемых членами СРО, а также — повышение качества строительства и обеспечение исполнения членами «Альянса» обязательств по каждому договору подряда.

Коллективная ответственность, на которой основано саморегулирование, позволяет строителям решать проблемы не в одиночку, но в то же время и обязывает контролировать коллег. Для обеспечения договорных обязательств и имущественной ответственности членов Ассоциации по ситуациям, возникшим вследствие причинения вреда, сформированы компенсационные фонды возмещения, составляющие в сумме более 1 млрд рублей.



За эти годы менялся строительный рынок и менялись подходы к регулированию отношений между участниками «Альянса». Неизменной осталась дружная команда, коллектив СРО, во главе с ее руководителем Андреем Таушевым (на фото). Благодаря его активной жизненной позиции, профессионализму «Альянс строителей Оренбуржья» пользуется уважением и авторитетом не только в родной области, но и за ее пределами.

С 2010 года Андрей Таушев является членом Совета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) от Приволжского федерального округа. В ходе заседаний Совета Андрей Александрович всегда открыто заявляет свою позицию, руководствуясь исключительно интересами стройсообщества, формирует предложения, которые находят поддержку не только в НОСТРОЙ, но и ложатся в основу законопроектов.

Многое пройдено и сделано за эти годы, еще больше планов на будущее. Приоритетными задачами «Альянса строителей Оренбуржья» остаются: высокий авторитет работников оренбургской стройотрасли; баланс интересов заказчиков и подрядчиков, общества и участников рынка; содействие развитию членов СРО и защита их интересов.

Для выполнения этих задач налажены рабочие отношения с органами власти, с государственными и негосударственными структурами, оказывающими влияние на инвестиционно-строительный процесс в Оренбуржье, в диалоге с которыми Ассоциация представляет и защищает интересы своих членов, в том числе путем активного участия в работе Общественных советов, а также в НОСТРОЙ.

Участники «Альянса строителей Оренбуржья» могут по праву гордиться своей работой, своими строительными творениями — это узнаваемые и любимые оренбуржцами жилые дома, детские сады, школы, поликлиники и другие объекты общего и частного пользования, построенные на совесть и профессионально — а значит для достойного настоящего и будущего!

www.stroygaz.ru

ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ

Владимир ТЕН

Необустроенная автомобильная дорога — это просто полоса асфальта, по которой можно гонять, пожалуй, что на скейтборде или велосипеде, но никак нельзя запускать ее в полноценную эксплуатацию, регламентируемую Правилами дорожного движения (ПДД). Последние, в свою очередь, обеспечиваются дорожными знаками и разметкой. А это уже сфера деятельности оренбургской компании «Вектор», признанной по итогам XVI Всероссийского конкурса «Дороги России-2020» лидером по производству стройматериалов для автодорог.

ООО «Вектор» было основано в 2011 году. Основной специализацией группы компаний стало комплексное обустройство магистралей — строительство всех видов дорожного ограждения, знаков, шумовых экранов, пешеходных переходов, установка светофорных объектов, искусственного и стационарного освещения, нанесение разметки.

В 2016 году в компании заработал собственный инновационный производственный комплекс площадью более 2 000 квадратных метров по изготовлению дорожных знаков мощностью 360 тыс. изделий в год. Их изготовление осуществляется с применением высокотехнологичного прецизионного оборудования. Комплекс оснащен ультрасовременным Центром управления производством, который занимается планированием работы, загрузкой производственной линии, контролирует отгрузку готовой продукции, оперативно реагирует на возможные изменения в производственном процессе. Выпускаемую «Вектором» продукцию отличает высокое качество, соответствующее национальным стандартам и техническим условиям для дорожных знаков с импульсной индикацией и внутренней подсветкой; наличие своего грузового транспорта и погрузочно-разгрузочной техники позволяет осуществлять поставки производимой продукции в любые регионы страны.

В прошлом году компанией было запущено и самое мощное производство в России по изготовлению термопластика для нанесения горизонтальной разметки автодорог. Изготовление самой смеси термопластика и его фасовка производится на полностью автоматизированном датском оборудовании, позволяющем обеспечить требуемую точность дозирования всех компонентов и исключаящем человеческий фактор. Контроль каче-



ООО «ВЕКТОР»

Без разметки нет пути

Мало построить дорогу, ее еще надо обустроить

ства выпускаемой продукции осуществляется в заводской лаборатории, оснащенной по последнему слову техники. Производственная мощность завода — до 80 000 тонн готовой продукции в год. Термопластик имеет сертификат соответствия от Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии и декларацию о соответствии техническому регламенту Таможенного союза «Безопасность автомобильных дорог» (ТР ТС 014/2011). Термопластики белого и желтого цветов полностью соответствуют требованиям ГОСТ 32830-2014, ГОСТ 52575-2021 и надежно «держат» гарантийный срок — 12 месяцев.

Популярность дорожной разметки из термопластика растет, несмотря на то, что стоимость его в несколько раз выше, чем у традиционных красок. Ключевые преимущества этой технологии — прежде всего долговечность и износостойкость, что в сочетании с увеличением объемов финансирования строительства дорог позволяет рассчитывать



ООО «ВЕКТОР»

на то, что и объемы производства термопластиков в ближайшей перспективе будут нарастать.

Естественно, термопластик преимущественно используется для разметки дорог с высокой интенсивностью движения (не менее 10 000 автомобилей в сутки) в силу того,

что имеет больший срок истирания, поскольку наносится слоем от 1,5 до 4 см и при этом стоит в три-четыре раза дороже, чем краска для дорожных работ.

Многие, в том числе пешеходы (термопластик используется и для нанесения «зебры»), уже знакомы с таким видом дорожной разметки и ощутили ее, так сказать, тактильно, ногами.

В производственной цепочке одним из центральных управляющих звеньев является технолог, отвечающий за производственный процесс, создание и внедрение нового продукта. «Вектору» повезло с главным технологом: выпускник Ростовской академии сельскохозяйственного машиностроения по специальности «Конструирование и производство изделий из композиционных материалов» Юрий Сиденко оказался именно тем специалистом, который смог не только возглавить непростое технологическое направление компании, но и развить инновационность продукции.

В «Векторе» создана мощная база для дальнейшего движения вперед. В организации действует важный принцип взаимодействия в коллективе — наставничество. Здесь принято ценить профессионализм и целеустремленность, делиться опытом с молодыми сотрудниками, создавать комфортную рабочую атмосферу. Использование передовых технологий в реализации проектов, опытная команда грамотных специалистов и комплексный подход к выполнению работ уверенно ведут предприятие к новым рубежам и достижениям. С каждым днем растет количество покупателей, заинтересованных в сотрудничестве. География сбыта выпускаемой компанией продукции давно вышла за пределы Оренбуржья: сегодня поставки осуществляются в Москву, Московскую, Ульяновскую, Самарскую и Оренбургскую области, Хабаровский и Ставропольский края, в республики Башкирия и Чувашия и даже за границу — в Казахстан.

Руководство «Вектора» в лице владельца Александра Петайкина осуществляет управление предприятием с заделом на будущее. Согласитесь, непросто решиться и осуществить проект крупнейшего в стране производства инновационного термопластика в сочетании с инновационным комплексом по выпуску дорожных знаков. Для этого нужно тщательно просчитать все плюсы и минусы, четко обозначить ориентиры и ясно представлять себе перспективы подобного производства. И такой подход к делу уже дает внушающие надежду результаты.

Дело — труба!



НЕФТЕСТАЛЬМОНТАЖ

«Нефтьстальмонтаж» способен обеспечить трубопроводами богатое нефтью Оренбуржье и не только

Владимир ТЕН

Компания «Нефтьстальмонтаж» существует уже почти 20 лет. За эти годы ее специалистами построено более двух с половиной тысяч километров трубопроводов различного назначения. Только за период с 2017 по 2019 год ООО «Нефтьстальмонтаж» нарастило их протяженность на более чем 250 километров с соблюдением всех норм по

безопасности и экологии. Поэтому деятельность компании весьма востребована, что позволяет коллективу «Нефтьстальмонтажа» под руководством Андрея Яковлева уверенно смотреть в будущее, не забывая при этом постоянно повышать свое профессиональное мастерство и расширять географию своей деятельности.

Понятно, что строительство нефтегазосборных трубопроводов и водоводов на

объектах нефтяных компаний, производство работ по возведению площадочных объектов (обустройство устьев скважин) сильно отличаются от основных работ на обычной стройке. Поэтому коллектив предприятия, насчитывающий более 200 человек, состоит только из профессионалов своего дела (44 специалиста имеют соответствующую инженерную квалификацию), которые способны работать безаварийно, качественно и в заданном темпе, не нарушая взятых компанией обязательств.

Под будущий объект магистральной инфраструктуры, говоря по-простому, надо выкопать ров длиной в километры, а после укладки в него сваренной «нитки» закопать назад, вернув месту прокладки трубопровода прежний вид, разве что цветочки не посадить. Таковы требования к подобным объектам. Так что в «Нефтьстальмонтаже» и копать умеют профессионально. Тем более, что на вооружении здесь имеется парк спецтехники, насчитывающий около 100 единиц, включая машины для земляных работ, а также передвижное сварочное оборудование, аттестованное в национальной Ассоциации контроля и сварки.

ООО «Нефтьстальмонтаж» строит нефтегазосборные трубопроводы, а также водоводы высокого и низкого давления на объектах таких нефтяных компаний, как АО «Оренбургнефть», АО «Преображенскнефть», ООО «Геопрогресс», ООО «Газпромнефть-Оренбург» в Оренбургской,

Саратовской и Самарской областях, производя земляные, сварочно-монтажные и изоляционные работы. Кроме того, в зоне ответственности компании — лабораторный контроль сварных соединений, испытание уложенных трубопроводов.

Для оперативной деятельности «Нефтьстальмонтаж» имеет три производственные базы. В Бузулуке работает поточно-технологическая линия по сварке и изоляции трубной продукции со складами для хранения трубной продукции, изоляционных и других материалов, а также имеется парк по ремонту и хранению тяжелой техники с подъездными путями. А технологическая линия по сварке и хранению трубной продукции с цехами по производству бетонных смесей, керамзитобетонных блоков и пиломатериалов расположена в Сорочинске. Для контроля качества производства предприятие оснащено аттестованной лабораторией неразрушающего контроля.

Не секрет, что для такого рода работ требуется транспортировка, порой на большие расстояния, нестандартных по габаритам грузов и спецтехники. Поэтому навыкам и умениям, в том числе шоферам, в компании уделяется большое внимание. Для водительского состава каждые полгода проводится «Смотр-конкурс транспортных средств и профессионального мастерства водителей», а для машинистов тяжелой техники периодически проводятся тренировки.

Сдать, нельзя продать

Как строительство арендного жилья сделать выгодным для застройщиков



Оксана САМБОРСКАЯ

Возведение «доходных домов» — актуальная повестка решения пресловутого «квартирного вопроса». С этой целью в стране уже много лет разрабатываются различные программы развития «цивилизованной аренды», которые, к сожалению, по-прежнему натываются на стену непонимания девелоперов — им это не очень выгодно. В последние годы ситуация немного сдвинулась с мертвой точки благодаря усилиям финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», который создал несколько арендных домов в Москве и регионах, заключив с застройщиками соглашения на выгодных условиях. Но пока это только капля в море.

По данным совместного исследования «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ, из более чем 24 млн российских семей, которые хотят улучшить жилищные условия, каждая пятая допускает возможность аренды в качестве долгосрочного решения жилищного вопроса, а более четверти молодых людей в возрасте до 35 лет уже живут в арендованных квартирах. «В России потенциал аренды остается в значительной степени нераскрытым: лишь около 10% семей снимают жилье. При этом мировой опыт показывает, что аренда может рассматриваться как один из основных инструментов улучшения жилищных условий для разных категорий граждан. К тому же примерно 35% семей в России не могут взять ипотеку даже при нуле-

вой ставке», — говорит генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко.

Но, как признает директор подразделения «Арендное жилье» «ДОМ.РФ» Вероника Янушкевич, пока тот уровень инвестиционной доходности, который обеспечивает арендное жилье, существенно проигрывает девелоперскому бизнесу в чистом его виде с продажей квартир в рынок. И большинство застройщиков такую бизнес-модель для себя даже не рассматривают.

«Срок окупаемости такого проекта даже с государственной поддержкой не сопоставим с прибылью, которую девелопер получит при стандартной реализации жилого проекта. Так, если рассматривать полностью коммерческий проект, то 23-этажный дом комфорт-класса по 8 квартир на этаже — это 176 жилых единиц. При средней ставке аренды в месяц на уровне 40-50 тыс. рублей их ежемесячная доходность вкуче составит 8,8 млн. Тогда как выручка от продажи данного жилья при средней стоимости лота в 12 млн рублей — уже свыше 2,1 млрд. Итого, чтобы получить сопоставимый доход, сдавать пул квартир придется более 20 лет. Вариант с господдержкой может сократить данный срок вдвое — до 10 лет, но это тоже невыгодно по сравнению с традиционным девелопментом», — считает руководитель отдела аналитики AFI Development Ирина Емелина.

Заместитель директора по направлению «Недвижимость» группы компаний SRG Максим Гончаров менее категоричен и уверен, что застройщикам строительство арендного жи-

лья может быть интересно, но только в том случае, если правительство начнет им предоставлять льготы и финансирование.

По мнению управляющего партнера «ВекторСтройФинанс» Андрея Колочинского, интересным для рынка такой проект может стать, если девелоперу удастся безвозмездно получить участок под строительство арендного дома: такого вида помощь существенно сократит финансовые вложения в проект (особенно если речь идет о проектах в Москве, где стоимость земли велика). Возможны и другие варианты господдержки — предоставление земельных участков на льготных условиях, снижение стоимости услуг за подключение к энергоресурсам, освобождение от налога на землю и имущество, снижение платы за изменение вида разрешенного использования.

С тем, что становление арендного рынка невозможно без налоговых стимулов, соглашается и Вероника Янушкевич. К примеру, только налог на имущество для организаций поднимает ставку аренды на 25-30%, что делает проект непривлекательным для конечного арендатора. «Власти регионов понимают эту особенность и идут навстречу, принимая меры налогового стимулирования», — отмечает представитель госкорпорации. — В Москве, Тюменской, Свердловской, Ростовской и Воронежской областях созданы все условия для развития арендного рынка. Буквально месяц

10%

населения России живет сейчас в арендном жилье, тогда как в ЕС эта доля составляет 23%, в Канаде — 31%, в США — 34%

Management Александра Шарапова, может субсидирование арендной ставки для социально незащищенных групп населения (введение льготных программ для граждан либо возмещение компаниям-арендодателям недополученных доходов при сдаче части фонда отдельным категориям арендаторов). Подобный пилотный проект и был реализован недавно «ДОМ.РФ» в Воронеже совместно с областным правительством.

Есть и еще несколько возможных мер. «Чтобы сделать арендное жилье массовым, необходимо рыночными механизмами стимулировать девелоперов, которые бы строили такое жилье, а также появление, скажем, пенсионных фондов, которые бы обладали длинными деньгами, и с ними можно было бы дальше обсуждать реализацию подобных проектов и путей, благодаря которым возведение «доходных домов» стало бы выгодным. Необходимо также часть территорий в градопланах перевести именно под арендное строительство», — предлагает Александр Шарапов и упоминает в качестве позитивного примера соглашение, заключенное между «Сибур» и «ДОМ.РФ» о строительстве арендного жилья в Амурской области. Госкорпорация обязалась выкупить объекты после того, как «Сибур» их достроит. Срок аренды может достигать 10 лет с последующим обратным выкупом арендатором — Амурским ГХК. «Именно такое корпоративное стимулирование и поддержка являются правильными и должны, как мне кажется, быть мультиплицированы и более широко применяться», — считает эксперт.

В свою очередь, «ДОМ.РФ» — как институт развития — готов и дальше предлагать условия для усиления привлекательности рынка арендного жилья. «В настоящее время мы активно работаем над новыми инструментами для рынка, в том числе через механизм государственно-частного партнерства. Это позволит объединить ресурсы бизнеса и государства для обеспечения граждан доступным и качественным жилым фондом», — резюмирует Вероника Янушкевич.



ВЕРОНИКА ЯНУШКЕВИЧ,
ДИРЕКТОР
ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ
«АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ»
«ДОМ.РФ»:

«Наш проект арендного дома в Воронеже является подтверждением

высокого спроса на новый формат арендного жилья в регионах — за 6 месяцев сдано уже 81% квартир. На стадии обсуждения сейчас строительство арендного жилья на территории Сахалинской области. Ставки аренды в домах будут соответствовать рыночным»

назад и в Ростовской области было одобрено предоставление льготы по налогу на имущество. «ДОМ.РФ» ведет плотное взаимодействие со всеми субъектами, где в ближайшее время предполагается появление новых арендных домов».

Способствовать развитию «цивилизованной аренды», по словам президента Bescar Asset

Строительная газета

PROFILLNOE
ИЗДАНИЕ
2016-2020

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

Подписку на электронную/печатную версию издания
«Строительная газета» можно оформить
на сайте www.stroygaz.ru
в разделе «Подписка»



или отправить заявку в свободной форме
по электронной почте info@stroygaz.ru

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

ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через
электронный подписной каталог
ООО «УП Урал-Пресс» —
на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог
АО «Почта России»

Для индивидуальных
подписчиков:
■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий
и организаций
■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ИНТЕРВЬЮ

с.1

Сергей Миронов: О решении (или нерешении) квартирного вопроса в стране трудно судить по валовым показателям. Вот в правительстве утверждают, что к 2026 году жилье смогут получить около 5 млн семей. Допустим, эта цель будет достигнута, но что стоит за этими цифрами — неизвестно. Неизвестно, какой жизненный цикл у новых объектов, а от этого зависят и преждевременный износ домов, и затраты их жителей на эксплуатацию, а самое важное — безопасность проживающих там людей.

Необходимо обеспечить применение передовых технологий и материалов при строительстве и капитальном ремонте жилых домов и объектов инфраструктуры. Это сэкономит энергопотребление, повысит качество и комфортность проживания граждан и, опять же, уменьшит расходы жителей. Все эти факторы необходимо учитывать при выработке жилищной политики.

«СГ»: Сергей Михайлович, как, на ваш взгляд, сделать жилье в России доступным?

С.М.: Государство уже не первое десятилетие делает ставку на ипотеку. Однако эта модель доступна максимум 45% россиян. Мы считаем, что у населения должно быть несколько реальных вариантов решения квартирного вопроса. Один из них — создание строительных сберегательных касс.

В чем его преимущество? Люди, у которых не хватает средств на первый взнос, смогут положить то, что у них уже есть, на специальный счет. Помимо процентов по этому депозиту они смогут получать дополнительную помощь от государства. За счет этого люди быстрее смогут накопить нужную сумму. А чтобы еще больше ускорить этот процесс, мы предлагаем разрешить гражданам направлять на счет средства материнского капитала.

Хочу обратить внимание, что если наш законопроект примут, то купить квартиру будет примерно в 2,5 раза дешевле, чем сейчас через ипотеку. По нашим оценкам, этим механизмом смогли бы воспользоваться примерно 25% россиян. Ну а как быть остальным? Необходимо развернуть масштабную программу жилья, которое будет строить государство. И в этих домах сначала всем нуждающимся, а затем всем желающим, государство от своего имени будет сдавать квартиры в социальный найм. Плата в этих домах за съем жилья должна быть в разы меньше, чем сегодня снять квартиру у частного. И вот тогда люди в XXI веке смогут жить в нормальных, человеческих условиях.

Для строительства таких домов целесообразно создать государственную строительную корпорацию, которая имела бы филиалы во всех регионах и занималась бы всеми вопросами — от выделения земельных участков, создания необходимой инфраструктуры до организации строительства.

Причем самой этой госкорпорации не нужно иметь строительные мощности, она бы брала в субподряд любые частные строительные компании, но с двумя условиями: первое — фиксированная цена квадратного метра в соответствии с региональной составляющей, второе — фиксированная норма прибыли для этой компании. Уверен, да и знаю, что наш стройбизнес с удовольствием бы брал такой субподряд, потому что, помимо четко оговоренного заработка, они бы получали гарантированный, возможно, на десятилетия, государственный заказ.

Для запуска таких программ также есть различные инструменты. Во Франции, например, строится жилой дом, и 20% квартир застройщик обязан отдать под социальное жилье и продавать по сниженным ценам. Почему бы не ввести такую практику и у нас. Пусть не 20%, пусть это будет 5-10% квартир, которые граждане смогут покупать без накруток.

Недавно финансовый институт развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» запустил похожую программу. Первый дом госкорпорацией построен в Воронеже, там четверть квартир будут сдавать в аренду по сниженным ценам. А почему бы не сдавать их в аренду с правом

Справедливый



выкупа? Человек платит аренду в счет стоимости жилья и становится собственником.

Параллельно необходимо строить специальное арендное жилье. Это уже коммерческий найм, но, во-первых, значительный рост предложения собьет цены на аренду, во-вторых, это создаст условия для роста трудовой мобильности населения, так как в разных уголках страны появятся доступные по цене комфортные съемные квартиры.

Еще одно направление — беспроцентные кредиты для молодых семей на приобретение или строительство жилья. Такой заем будет выдаваться на длительный срок, например, на 20 лет. Если за это время в семье появляется ребенок, списывается 25% ссуды, за рождение второго малыша — 50% долга, с появлением третьего ребенка кредит будет полностью погашен. Это не только поможет решению квартирного вопроса, но и поддержит рождаемость.

Наконец, нужно восстановить кооперативное движение в жилищной сфере. Мы предлагаем использовать механизм, при котором граждане, нуждающиеся в жилье, объединяются и сами контролируют процесс строительства многоквартирного дома при поддержке государства (так называемые социальные жилищно-строительные кооперативы). В чем заключается эта поддержка? Софинансирование за счет бюджетов всех уровней на возведение жилья, налоговые льготы и преференции, предоставление земельных участков под строительство и многое другое.

«СГ»: Должно ли государство брать на себя обязательства по расселению ветхого частного жилого фонда?

С.М.: Собственно государство и взяло на себя такое обязательство. Другое дело, что выполняется оно со скрипом. В будущем году исполнится 20 лет как принята федеральная программа переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. Проблема, как всегда, в нехватке средств. По нашим подсчетам, чтобы уложиться в оптимальные сроки, финансирование этой программы надо увеличить в 50 раз.

Тогда же, в начале «нулевых», появилось предложение использовать для привлечения частных инвестиций к выполнению программы механизм реновации, хотя сам термин «реновация» тогда еще не был в ходу. Предпо-



Объем нового строительства сейчас вырос в стране почти в два раза. Однако этот бум затрагивает лишь несколько крупных мегаполисов, а во многих регионах почти ничего не строят. Но это не отраслевая, а общенациональная проблема, в первую очередь социальная, а потом уже экономическая»



лагалось, что, предоставляя частным инвесторам долевые права на объекты, реконструируемые в районах частной застройки, местные власти смогут найти средства для ликвидации ветхого и аварийного жилья.

Позднее эти идеи были реализованы в законопроекте о всероссийской реновации, внесенном мной и председателем думского Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) Галиной Петровной Хованской. Мы исходили из того, что действующие механизмы расселения носят точечный характер и не охватывают весь объем ветхого жилищного фонда. В дома, построенные в рамках реновации, предлагалось заселять не только жильцов «хрущевок», но и выделять часть площади для решения многострадальной проблемы аварийного жилья.

Я и сейчас считаю реновацию стратегическим направлением реализации жилищной политики в стране. Этот механизм позволяет

комплексно улучшить условия жизни людей с одновременным улучшением всей городской среды и сопутствующей инфраструктуры. К сожалению, наш законопроект после бесконечных проволочек был отклонен и даже не добрался до второго чтения, а реновация так и осталась столичным экспериментом.

Вместо этого в конце прошлого года думское большинство продало поправки в Градостроительный кодекс о комплексном развитии территорий (КРТ). В чем принципиальное отличие КРТ от реновации? В нашем законопроекте был четко прописан критерий — реконструкции подлежит действительно ветхое, аварийное жилье, которое необходимо расселять в срочном порядке. При этом предполагалась полная защита прав владельцев квартир, которым предоставлялась возможность самим выбирать — участвовать в этом проекте или нет, получить новую квартиру или же денежную ком-

план



пенсацию для приобретения нового жилья.

В законе КРТ черным по белому написано, что даже в случае предоставления гражданам нового жилья возможно лишь сохранение очереди на улучшение жилищных условий. Проще говоря — пока переселим в халупу, а потом когда-нибудь в новый дом. А если человек переезжать откажется, то в течение трех месяцев его просто-напросто выкинут на улицу! Это беззастенчивое лоббирование интересов застройщиков, которое обернется острейшими социальными конфликтами.

«СГ»: Ваша оценка в целом последних решений и изменений федерального законодательства, касающихся правил финансирования жилищного строительства? Насколько это, по вашему мнению, поможет закрыть тему обманутых дольщиков?

С.М.: Суть проектного финансирования в том, что при покупке строящегося жилья люди отдают деньги не застройщику, а на специальный эскроу-счет в банке. Если застройщик выполнит свои обязательства и сдаст жилье, он сможет забрать деньги со счета, в противном случае деньги вернутся дольщику. При этом, если жилье покупается в ипотеку, дольщику нужно сначала взять кредит, а потом положить деньги на эскроу-счет.

Проектное финансирование, конечно, защитило рынок от откровенных мошенников, но жилье при этом не стало доступнее. Поэто-



му мы считаем, что необходимо разрешить тем, кто покупает жилье в ипотеку, начало кредитных обязательств отложить до того момента, когда жилье будет достроено.

Иначе говоря, если человек покупает квартиру в доме, который построят через два-три года, ему надо разрешить в течение этого срока платить не проценты по кредиту, а основную стоимость квартиры.

Что это дает? Во-первых, уменьшится размер кредита, а значит и риски того, что он не будет выплачен. Во-вторых, расширяется круг потенциальных ипотечных заемщиков. Возможность значительно сократить тело кредита (и, соответственно, ежемесячный платеж или срок кредита) привлечет тех, кто не может сразу набрать на первый взнос по ипотеке, и тех, кто не хочет влезать в долги и может накопить денег на покупку квартиры до того, как она будет построена.

Такая схема будет выгодна в том числе застройщикам, однако банки будут против. Но давайте определимся: мы хотим помогать россиянам или банкам? В таком виде, с учетом моих предложений, программа льготной ипотеки имеет все шансы достичь заявленных социальных целей, сделать жилье доступнее для большего числа россиян, чем сейчас.

«СГ»: Сергей Михайлович, как вы относитесь к прошлогоднему запуску антикризисного субсидируемого государством кредитования?

С.М.: Надо исходить из того, что большинству российских семей сейчас не по карману даже льготная ипотека. У них ни копейки нет, чтобы сделать первый взнос, чтобы платить пусть и небольшие проценты. При этом льготная ипотека поддержала строительство только в крупных городах, а разве за пределами мегаполисов людям не нужно новое жилье? На ней смогли нажиться банки и строительные компании, а граждане, как говорится, «пролетели мимо кассы» из-за резкого подорожания квадратного метра.

При этом мы не против ипотеки как таковой, тем более льготной. Программу льготной ипотеки нужно не просто продлевать, но сохранять ее на постоянной основе. Проблема кроется в самом целеполагании программы льготной ипотеки. Напрашивается вывод, что она была задумана в первую очередь, чтобы поддержать строительный бизнес и банки. При этом задача обеспечить россиян комфортным и доступным жильем, как и задача территориального развития России, воспринимается как второстепенная.

Поэтому программу необходимо не просто продлевать, а дорабатывать. Главным образом, надо продумать механизм ограничения роста цен. Это поможет не только свести к минимуму опасность долгового пузыря, но и обеспечить россиянам жильем, а не просто поддерживать рынок.

«СГ»: На высшем уровне уже довольно давно (а сейчас — особенно активно) ведутся разговоры о необходимости разработки и запуска программы развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Считаете ли вы, что ИЖС может стать драйвером роста в строительной отрасли?

С.М.: Сейчас ставится задача увеличить до 120 млн кв. метров количество вводимого за год жилья. А кто в состоянии оплатить эти бетонные «квадраты»? Между тем, деревянный дом будет гораздо дешевле и экологичнее, если такое строительство поставить на поток с помощью масштабной государственной программы. По данным социологических опросов, треть жителей России считают, что для них улучшением жилищных условий является строительство загородного дома. Люди не хотят сидеть в «человеиниках». Однако основной тенденцией в последние годы, напротив, является увеличение этажности жилых домов.

И здесь мы сталкиваемся с ключевой проблемой, которая мешает значительному числу россиян построить деревянный дом, — недоступность земельного участка. Мы давно предлагаем практику безвозмездного выделения россиянам гектара земли по всей территории страны, а не только на Дальнем Востоке или,



Досье «СГ»

■ Сергей Михайлович МИРОНОВ родился 14 февраля 1953 года в Пушкинском районе Ленинграда. В 1971-1973 годах проходил срочную службу в воздушно-десантных войсках Советской Армии.

■ Выпускник Ленинградского горного института им. Г.В. Плеханова (1980), Северо-Западной академии государственной службы РАГС при Президенте РФ (1997), Санкт-Петербургского государственного университета (1998, 2002).

■ С 1978 по 1986 год работал старшим инженером-геофизиком НПО «Рудгеофизика», затем геофизиком Зеленогорской экспедиции Министерства геологии СССР.

■ В политике с 1994 года: депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга, заместитель председателя Заксобраний. С 2001 по 2011 год — член Совета Федерации РФ, председатель Совфеда. Депутат Госдумы РФ с 2011 года.

тем более, в Арктике. Наша фракция неоднократно вносила в Госдуму соответствующие инициативы.

Но у нас даже действующие нормы не выполняются. Например, законодательно предусмотрены льготы для многодетных семей по предоставлению земельных участков. На практике зачастую это выглядит так: либо на тебе, боже, что нам не гоже, — положен вам земельный участок — получите вон там, в 200 километрах от города. В болоте, дорог нет, электричества нет, ничего нет. Пожалуйста, мы закон исполняем...

Есть и другая ситуация — участок хороший, дороги там есть, электричество есть, но у многодетной семьи нет денег для того, чтобы построить дом, и они не могут воспользоваться участком. В связи с этим наша фракция предложила следующее — многодетная семья может выбрать либо земельный участок, либо денежную компенсацию в размере кадастровой стоимости земельного участка. Многим эти деньги очень бы помогли, особенно в нынешние непростые времена. Этими средствами граждане сами смогут распоряжаться, в том числе потратить их на улучшение своих жилищных условий.

«СГ»: Как следует организовать работу ЖКХ, чтобы сократить жалобы на качество и стоимость коммунальных услуг?

С.М.: Как вы знаете, с 1 июля по всей стране повысились тарифы на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Эта история повторяется из года в год, но не потому, что правительство нашло удачный, устраивающий всех вариант. Напротив, он никого не устраивает — ни коммунальщиков, которые считают, что тарифы повышены недостаточно, ни тем более население, которое не понимает, почему оно должно платить больше за тот же объем и качество услуг. Людям ведь из-за этого зарплату не прибавят.

К тому же «предельные индексы» на самом деле далеко не предельные — они, например, не учитывают взносы на капремонт, плату за содержание и ремонт жилья, которые также постоянно растут.

Мы против порочной практики «планового повышения тарифов», которая не способствует повышению эффективности жилищно-коммунального хозяйства и снижению себестоимости услуг. Вслед за повышением тарифов растут неплатежи, притока инвестиций в ЖКХ нет, а увеличивается социальная напряженность.

Наша фракция недавно внесла в Госдуму законопроект об ограничении максимальной доли расходов на ЖКУ в семейных бюджетах россиян. На сегодня коммунальные траты в совокупном доходе семьи не могут превышать 22%. Этот лимит мы предлагаем снизить до 15%. Прямо скажем — не самая радикальная мера. Ранее мы дважды вносили в Госдуму инициативу ограничить уровень расходов 10%. Но ни 10%, ни 15% правительство и думское большинство не устраивает.

Сейчас гражданин может оформить субсидию, если у него нет долгов по оплате ЖКУ. Люди попадают в заколдованный круг: у них нет средств, чтобы оплатить коммуналку, из-за этого возникает задолженность, и они лишаются права получить помощь. Есть поправки в Жилищный кодекс РФ, которые предусматривают более мягкие условия оформления субсидий, но их введение постоянно откладывается. Мы будем добиваться, чтобы новый состав Государственной Думы все-таки принял нужные решения.

Пока государство не начнет субсидировать расходы населения на коммуналку, оно не наведет порядок в сфере ЖКХ. Такое решение не только поддержит российские семьи, но и заставит регионы и федеральный центр, наконец, задуматься — а насколько обоснованы коммунальные тарифы, почему отрасль ЖКХ превратилась в черную дыру, где бесследно пропадают сотни миллиардов рублей?

«СГ»: Сергей Михайлович, какие проблемы в сфере жилья, на ваш взгляд, остаются нерешенными? Что для этого должно сделать государство?

С.М.: Собственно, этим проблемам и была посвящена наша беседа. Надо совершенствовать механизм ипотеки и, не ограничиваясь ипотекой, предложить населению другие схемы приобретения и аренды жилья, надо внедрять реновацию жилищного фонда, запустить государственную программу деревянного домостроения и обеспечить реальную доступность земельных участков. От подобного масштабного и динамичного решения жилищного вопроса выиграют и строительная индустрия, и сфера ЖКХ, которые превратятся в настоящий драйвер социально-экономического прорыва. Многие наши граждане, в первую очередь молодые люди, смогут найти себя в этом деле, включиться в строительство и обслуживание городов, микрорайонов, поселков, в которых будут жить сами и растить своих детей.

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

На состоявшемся недавно заседании Общественного совета при Минстрое России ряд членов Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) этой структуры высказался за отмену лицензирования деятельности управляющих компаний (УК). По мнению авторов идеи, система лицензирования сыграла определенную положительную роль, но настала пора заменить ее на обязательное вступление таких компаний в саморегулируемые организации (СРО), что должно повысить качество управления многоквартирными домами (МКД).

Как и ряд других предложений последнего времени, данная инициатива получила противоречивую оценку в экспертном сообществе. Как напомнил заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Павел Качкаев, механизм лицензирования был введен в 2014 году вынужденно — изначально предполагалось, что это временная мера для «зачистки» рынка от многочисленных мошенников, нансивших немалый ущерб сфере ЖКХ вообще и кошельку простых граждан в частности. Во многом ставка на лицензирование себя оправдала: порядка на рынке управления МКД стало больше, а количество явных правонарушений существенно сократилось. Конечно, произошло это не сразу, и нечистые на руку «коммунальщики» пытались сопротивляться. Так, многим памятна история 2015-2017 годов, когда отстраненные от управления домом «коммерсанты» после отзыва лицензии мгновенно организовывали новые компании, порой с практически не отличными от старых УК названиями, обострилась проблема так называемых двойных квитанций. Но постепенно грубых правонарушений стало меньше, рынок удалось очистить от явных мошенников.

Вместе с тем, в системе лицензирования изначально были заложены определенные ограничения, которые негативно влияли на ее эффективность и на только начавший формироваться рынок управления МКД. К примеру, она далеко не явным образом способствовала повышению уровня компетентности менеджмента УК: экзамены для руководителей компаний носили облегченный и зачастую формальный характер, требования к доле квалифицированного персонала среди работников УК легко обходились и т.д. К тому же деятельность УК оказалась под слишком жесткой опекой Госжилинспекций (ГЖИ), вынужденных реагировать на поток жалоб от жителей.

При этом, несмотря на усиление госконтроля за деятельностью УК, население оце-



ЮРИЙ АРТЮХИН

Пока рановато

Сменит ли саморегулирование обязательное лицензирование деятельности УК?



ПАВЕЛ КАЧКАЕВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
КОМИТЕТА ГОСДУМЫ
РФ ПО ЖИЛИЩНОЙ
ПОЛИТИКЕ И ЖКХ:

«Нужно идти путем совершенствования Жилищного кодекса в части управления

домами и лицензирования УК. При этом следует параллельно развивать саморегулирование в жилищной сфере, повышать ответственность УК перед потребителями и перед коллегами по профессиональному сообществу. И тогда после того, как УК вступят в СРО, лицензирование отомрет само по себе»

нивает происходящее в жилом секторе достаточно негативно: согласно данным исследования НП «ЖКХ Контроль», по итогам первых шести месяцев этого года неудовлетворительное состояние, содержание и ремонт в своих МКД отмечали свыше 14% россиян, а еще 12% были недовольны непосредственно качеством управления своими домами (2-е и 3-е места среди ключевых, по мнению опрошенных, проблем в ЖКХ). То есть более четверти граждан не удовлетворены тем, как УК ведется работа, к выполнению которой они имеют самое непосредственное отношение. И если прибавить к ним недовольных уборкой придомовых территорий (7,3%), вывозом мусора (3,6%) и т.д., то картина получается еще более удручающей.

Таким образом, необходимость дальнейшего совершенствования отношений в жилищной сфере не вызывает сомнений.

И эксперты едины во мнении: к системе лицензирования накопилось много вопросов. Как отмечает директор направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер, сегодня собственники, недовольные своей УК,

не всегда могут беспрепятственно ее заменить на другую. И «виновата» в этом как раз система лицензирования. Так, согласно действующим правилам, дом числится за компанией, пока ГЖИ не вычеркнет его из реестра. Но решение собственников может не выполняться, если оно по каким-то причинам расходится с мнением инспекции. Есть и масса других проблем, связанных с недочетами лицензирования: сотрудники ГЖИ зачастую слишком придирчивы и

неправильно квалифицируют лицензионные нарушения, они склонны превышать в ходе проверок свои полномочия, а также нередко выносят негативные заключения при выдаче лицензий.

Однако, слишком скорый отказ от лицензирования несет определенные риски. Имеются опасения насчет того, насколько безболезненно можно перейти от одних правил работы на рынке к другим. Как считает советник мэра Москвы по ЖКХ Светлана Развотнева, внедрение механизмов саморегулирования можно поддерживать, но вначале следует отменить лицензирование на конкретные дома, а не полностью переключать законодательство.

Возражения против быстрой смены правил игры на рынке высказывает и эксперт тематической площадки «Жилье и городская среда» Общероссийского народного фронта (ОНФ) Павел Склянчук. Он предупреждает, что к работе Государственной информационной системы (ГИС) ЖКХ, в которой компании должны публиковать данные о своей деятельности, много вопросов, и если сегодня отменить лицензирование, то число нарушений в этой сфере может быстро увеличиться. Таким образом, суммируя аргументы за и против, сегодня переход полностью на саморегулирование преждевременен, но надо продолжать двигаться в этом направлении.

Защита от пирома

Датчик на мусорном контейнере не только сообщит о его заполнении, но и предупредит о возгорании



SHUTTERSTOCK.COM

Алексей ЩЕГЛОВ

Резидент особой экономической зоны (ОЭЗ) «Технополис Москва» — зеленоградская компания «Микрон» получила патент на интеллектуальное устройство для

дистанционного контроля за состоянием мусорных контейнеров, значительно превосходящее по своим функциям имеющиеся на рынке аналоги.

«Наш датчик умеет не только отслеживать уровень наполнения и опустошения

контейнера, но и определять факт возгорания мусора, — рассказал «Стройгазете» руководитель направления перспективных проектов «Микрона» Михаил Годенко. — Это устройство позволит вывести на качественно новый уровень обеспечение безопасности в точках сбора твердых бытовых отходов (ТБО)».

Новое устройство имеет сферическую форму, небольшие габаритные размеры (130×130×70 мм) и может в течение трех лет работать автономно от встроенной батареи емкостью 14 ампер в час. Соответственно, благодаря своим компактным размерам, оно может быть установлено на контейнерах самых разных типов и неприхотливо в обслуживании. Его корпус изготовлен из ударопрочного пластика для работы в экстремальных условиях окружающей среды, защищен от физических воздействий. «Умный» датчик работает по принципу «Интернета вещей». Новинка настроена на «волну» сетей связи Nb-IoT и GSM, а также имеет встроенный Bluetooth для передачи информации при помощи мобильного приложения. При заполнении баков более чем на две трети данные отправляются контролирующему лицу и региональному оператору, отвечающему за вывоз ТБО.

«Прибор оснащен встроенными антеннами, двумя ультразвуковыми сенсорами расстояния для определения уровня заполненности контейнера, датчиком температуры, а также акселерометром для определения переворота, фиксирующего факт опустошения контейнера», — уточнил менеджер по разработке перспективных продуктов компании «Микрон» Алексей Долгих.



ГЕННАДИЙ ДЕГТЕВ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ООО «ТЕХНОПОЛИС
МОСКВА»:

«Сегодня ЖКХ — это отрасль, где цифровая трансформация приносит быстрый

и заметный экономический эффект. Новые технологии и устройства, аналогичные разработке «Микрона», позволяют существенно оптимизировать обслуживание инфраструктурных объектов, повышают качество жизни людей и помогают контролировать состояние окружающей среды»

ГОРОДСКАЯ ИСТОРИЯ

Оксана САМБОРСКАЯ

Аббревиатура ВДНХ давно стала именем собственным и важным городским топонимом, давшим свое имя станции метро и неформальному названию района вокруг территории выставки. Мало кто сейчас, предлагая встретиться и погулять на ВДНХ, помнит ее полную расшифровку — Выставка Достижений Народного Хозяйства. Кстати, название выставки несколько раз менялось, как и смысл, и идеология самого выставочного пространства, и даже ее местоположение.

На днях выставка отметила свой 82-й день рождения. Официально тогда еще Всесоюзная сельскохозяйственная выставка (ВСХВ) была открыта в августе 1939 года, через четыре года после Второго Всесоюзного съезда колхозников-ударников 1935 года, где было принято решение о ее создании.

Однако изначально выставка должна была быть построена вовсе не на далекой окраине города и открыться на два года раньше, о чем свидетельствуют архивы, собранные в Центральной научно-технической библиотеке по строительству и архитектуре (ФБУ «ЦНТБ СиА» (cntb-sa.ru) при ФБУ «РосСтрой-Контроль»). На базе найденных там публикаций «Архитектурной газеты» за 1935 год «Стройгазета» провела свое расследование для рубрики «ГОРОДСКАЯ ИСТОРИЯ».

Так, к примеру, выбору места для строительства выставки в материалах 90-летней давности посвящено много строк, в том числе критических.

«Какая территория может наиболее оправдать грандиозные затраты на строительство выставки, определяемое ориенти-

От ВСХВ до ВДНХ

Знаменитая выставка могла быть построена в районе Тимирязевки и даже на Поклонной горе



ровочно в 300 млн рублей?» — вопрошает в своей авторской колонке тех лет столичный архитектор, создатель ряда знаковых проектов общественных зданий Борис Алексеевич Кондрашев. Он обрисовывает свои основные требования к такому месту: «Территория для выставки должна быть достаточна по размеру, свободна от застройки и легко осваиваема. Выставка должна быть удобно расположена по отношению к городу, иметь хоро-

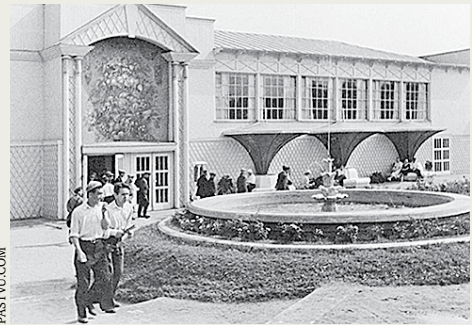
шую транспортную связь как с городом, так и с линиями железных дорог для обеспечения подвоза строительных материалов и экспонатов. По окончании выставки должно быть обеспечено рациональное использование максимального количества ее сооружений, площадок, зеленых насаждений. Наконец необходимыми условиями при устройстве выставки являются красивое месторасположение и наличие при ее территории больших

КАКОЙ РАЙОН МОСКВЫ НАИБОЛЕЕ ПОДХОДИТ ДЛЯ ВСХВ?

ПРОФ. Б.А. КОНДРАШЕВ:

«Наиболее удовлетворяет указанным требованиям территория лесопарка Тимирязевки, которую с севера окружает сельскохозяйственная академия. Эта площадь только в некоторых пунктах застроена малоценными жилыми домами, громадное же большинство ее совершенно свободно от застройки. Потребуются сравнительно незначительные затраты на переселение жильцов из сносимых зданий — примерно 12,5 млн руб. Вся площадь, более чем в 500 га, находится в одном массиве и имеет удобную транспортную связь по Дмитровскому и Ленинградскому шоссе, а также по прилегающим железным дорогам — Октябрьской, Савеловской, Окружной и Белорусско-Балтийской. Эти железные дороги составляют основные границы выставки. Станции ее будут выходить на предполагаемую выставку. Большое количество железных дорог и возможная электрификация пригородных участков к моменту открытия выставки обеспечат прекрасную транспортную связь выставки с Москвой и со всеми концами Союза. Рядом с выставкой будет находиться центр сельскохозяйственной научной мысли — Тимирязевская сельскохозяйственная академия с ее научными институтами, учебными заведениями, опытно-показательными полями, громадным лесопарковым массивом, ценнейшим дендрологическим парком, питомником, пасекой, прудовым и рыбным опытом хозяйствами. Территория академии представит таким образом ценнейший, уже готовый экспонат, который совершенно нелегко создать в течение короткого срока, отводимого на строительство выставки. Кроме того, устройство здесь выставки позволит использовать все без исключения высеочные объекты в целях расширения, укрепления и развития Тимирязевской сельскохозяйственной академии. Главный дом выставки — впоследствии Дворец колхозника — будет в непосредственной близости к научному центру сельского хозяйства. Гостиница для колхозников, устроенная здесь же, обеспечит связь колхозников с академией. Тимирязевка с ее богатейшим парком, с озером, красивыми окрестностями, живописным видом на долину реки Жабенки

со стороны Дмитровского шоссе и соседних окрестностей и красивой перспективой со стороны Октябрьской и Окружной железных дорог является одним из любимых мест отдыха москвичей. Дальнейшее обогащение пейзажа этого района устройством северного канала, берущего начало из озера, образуемого Волго-каналом у порта Химок к реке Яузе, сделает район Тимирязевки исключительным по красоте районом Москвы. Все это говорит о необходимости устроить выставку в Тимирязевском районе, свободная площадь которого пригодна лишь для опытных полей и парков и мало пригодна под какое-либо другое строительство из-за своей заболоченности».



АРХ. Э.Л. ЛЕВИ:

«Для организации первой Всесоюзной сельскохозяйственной выставки в Москве был выбран участок в центральном районе, на берегу Москвы-реки, рядом с Нескучным садом. Выбор оказался чрезвычайно удачным. На месте выставки впоследствии был создан Центральный парк культуры и отдыха. При организации второй сельскохозяйственной выставки нам надо идти по такому же пути. Нет необходимости организовывать выставку далеко за городом, например, в Тимирязевке или по Ленинградскому шоссе... Участок, окаймленный Москвой-рекой полукругом по набережным — Новодевичей, Воробьевской, Лужнецкой — и доходящий до линии Окружной ж.д., образующий диаметр полукруга, является наиболее подходящей территорией для строительства нашей выставки. Немногочисленные здания на этой территории, за исключением Гознака (который трогать не следует), могут быть безболезненно

удалены или использованы. К данному участку подходит ряд трамваев. На этом участке имеется станция «Воробьевы горы» Окружной ж.д. Ближе к участку подходит и станция метро «Крымская площадь». Небольшую линию метро можно продолжить до территории самой выставки или, вернее, будущего Дома колхозника... Тов. Л.М. Каганович, по указанию нашего вождя т. Сталина, предложил использовать для застройки довольно обширные пустынные берега Москвы-реки. Может ли быть лучший случай для быстрой застройки предлагаемого мною участка? Это обеспечит нам не только удачную организацию выставки и будущего Дома колхозника, но и обогащение центра Москвы памятниками и видами, каких не имеет ни одна из столиц мира».

АКАД. АРХ. А.В. ШУСЕВ:

«При выборе места для Всесоюзной сельскохозяйственной выставки была проведена предварительная работа по сравнению нескольких участков. Участки обсуждались представителями разнообразных специальностей, и в конечном счете был выбран участок, находящийся вблизи сельскохозяйственных вузов: Наркомзем СССР признал его наиболее подходящим для этой цели. Однако лишь тогда, когда архитекторы приступают к работе по планировке и глубже вникают в свою работу, выявляются все достоинства и недостатки того или иного участка. Так получилось и с выбранным участком. Недостатком его является то, что главная группа сооружений — здания Дворца колхозов и выставочных зданий — расположены не в центре участка, а на самом его краю. Участок тянется длинной и неправильной полосой. Через него должна проходить линия главной магистрали внутреннего транспорта, которая будет организовывать главный вход с Ленинградского шоссе и соединит его с группой основных зданий. Главная магистраль пройдет через ряд пересекающих ее магистралей Москвы и даже через канал Москва-Волга. Через все эти магистрали и каналы должны быть переброшены искусственные сооружения в виде мостов, что, конечно, удорожит строительство выставки. В общем, выставка должна иметь несколько центров и тянуться длинной

лесопарков и водных бассейнов для показа всех отраслей сельского хозяйства Союза». Выбор архитектора — территория Тимирязевки, точнее, непосредственно к ней прилегающие местности — долина реки Жабенки с Лихоборскими буграми, а также коптевские выселки и часть Коптева до Ленинградского шоссе.

В свою очередь, архитектор Эдуард Львович Леви наиболее подходящим на тот момент считал участок, окаймленный Москвой-рекой полукругом по набережным — Новодевичей, Воробьевской, Лужнецкой — и доходящий до линии Окружной железной дороги. Академик архитектуры Алексей Викторович Шусев напоминает, что среди рассматриваемых вариантов были даже территории нынешней Поклонной горы и район у Калужской заставы за Ленинскими горами.

Сильными сторонами всех участков считалась хорошая транспортная доступность различными видами транспорта, отрицательными — высокая плотность жилой застройки, то есть затраты на переселение жителей в другие районы города.

В результате было принято решение разместить ВСХВ там, где ВДНХ находится сейчас — к востоку от усадьбы Останкино. Этот участок имел ряд преимуществ: вблизи проходило Ярославское шоссе, территория, включавшая угодья села Алексеевского (с начала XX века уже входившего в черту города), часть Останкинского лесопарка и «бросовые» земли, имела относительно ровный рельеф и была малозаселенной, что делало ее удобной для строительства. Да и территорию она заняла много меньшую, чем при первоначальных замыслах, — всего около 140 гектаров вместо 300.



полосой по всей выбранной территории. Кроме того, на этой территории проживает довольно много трудящихся, которых при устройстве выставки придется расселить по другим районам Москвы. По другим участкам, где также предлагалось строительство сельскохозяйственной выставки на территории более чем 300 га, — например, участку, находящемуся на юго-западе Москвы, где имеются обширные пустыри в районе Поклонной горы или у Калужской заставы за Ленинскими горами — не было проделано предварительной работы, несмотря на то, что эти участки заселены гораздо меньше. Противники выбора этого района заявляли, что он не является сельскохозяйственным и что постоянные сельскохозяйственные сооружения, которые будут здесь построены, окажутся вредными для будущего жилого района Москвы. Между тем следовало хотя бы эскизно проделать подобную работу, чтобы иметь сравнительное представление о плане и всех тех преимуществах и недостатках, которые характеризуют это место. Если бы было осуществлено предварительное проектирование с подсчетами и калькуляцией специальных искусственных сооружений, тогда не возникло бы сомнений в правильности выбора территории для строительства такого государственной важности всесоюзного комбината, как сельскохозяйственная выставка».



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Москва активно избавляется от «ржавого пояса»

Энергетически безупречно

В Великобритании построят прототип термоядерной электростанции

Оксана САМБОРСКАЯ

В английском графстве Оксфордшир (Oxfordshire), в местечке Калхэм (Culham), планируется строительство демонстрационной установки термоядерного синтеза (FDP). Архитектурное решение проекта, получившего название Fusion, выполнило бюро AL_A архитектора Аманды Ливит (Amanda Levete). Прототип термоядерной электростанции будет построен на территории кампуса Управления по атомной энергии Великобритании (UKAEA). Ожидается, что возведение комплекса начнется в 2022 году, а эксплуатация — спустя примерно три года.

На FDP будет представлена запатентованная канадской энергетической компанией General Fusion технология Magnetized Target Fusion (MTF), которая может дать дорогу следующей, уже полноценной, коммерческой станции, так как пилотный образец для выработки электроэнергии использоваться все же не будет: размер FDP будет составлять лишь 70% от необходимых для этого площадей.

Если установка окажется жизнеспособной, она сможет сыграть ключевую роль в декарбонизации британской энергосистемы, которая по-прежнему в значительной степени зависит от сжигания ископаемого топлива. Еще одно преимущество использования ядерного синтеза для создания электричества заключается в том, что при этом образуется очень мало по сравнению с традиционными атомными электростанциями радиоактивных отходов.

Союз архитектурного бюро и энергетической компании взаимовыгоден. General Fusion хочет «воспроизвести процесс, который приводит в действие солнце и звезды», и изменить способ получения энергии на Земле для решения глобальных энергетических проблем. В свою очередь, AL_A предлагает первый в своем роде объект с открытыми пространствами и прозрачными перегородками, который позволит открыто продемонстрировать инновационные безуглеродные энергетические решения и показать их безвредность и безопасность.

По задумке архитекторов, цилиндрическое здание Fusion будет высокоэффективным. В представленном ими проекте реактор (как уверяют разработчики, практически безопасный по сравнению с атомным) окружен смотровой галереей. Наряду с этим в нем разместятся конференц-залы и рабочие, образовательные пространства. Здесь же будут проводиться выставки для посетителей, интересующихся технологией термоядерного синтеза.



АМАНДА СОЛЛОУЭЙ (AMANDA SOLLOWAY),
МИНИСТР ПО НАУКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА
ВЕЛИКОБРИТАНИИ:

«Новая установка General Fusion придаст огромный стимул нашим планам по развитию термоядерной энергетики и промышленности в стране. И я очень рада, что кампус UKAEA станет домом для такого передового и потенциально преобразующего мир проекта»



Справочно

Технология термоядерного синтеза в реакторе General Fusion будет использоваться для объединения атомов для генерации тепла, имитируя способ, которым солнце и звезды создают энергию. Этим FDP отличается от традиционных атомных электростанций, на которых атомы разделяются на две части — процесс, называемый делением.

