

На 28% — до 11,42 трлн рублей — увеличился за год ипотечный портфель в России («ДОМ.РФ»)

В Подмосковье появились новые стандарты жилой застройки с. 7 Мастер-план вместо Генплана:

«гибкая» стратегия развития столицы с. 10 Когда «умный» дом начинается с подъезда с. 14



Издается  
с апреля 1924

PROFESSOR  
JOURNALIST  
OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2020

# Строительная газета



www.stroygaz.ru

ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№31 (10658) 13 августа 2021

## Петербург не стоит на месте

Николай Линченко о городе,  
который строится  
и развивается

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Строители — это созидатели, люди, создающие и развивающие маленькие и большие города. Вот и Северная столица стала одним из самых красивых мегаполисов мира именно благодаря им. Нынешние петербургские строители — продолжатели дела великих зодчих и инженеров-новаторов, трудом и талантом которых создавался город на Неве. О том, с какими итогами свой профессиональный праздник встретили представители петербургского стройкомплекса — одного из крупнейших сегодня в стране по объемам жилищного и инфраструктурного строительства — «Стройгазете» рассказал его куратор, вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай ЛИНЧЕНКО.

«СГ»: Николай Викторович, по случаю Дня строителя в отрасли принято подводить итоги. Как вы оцениваете состояние стройкомплекса Северной столицы?



**Николай Линченко:** Только положительно. В целом, несмотря на то, что год выдался непросто, в планах на прошлый год перед Петербургом стояла задача ввести в экс-

плуатацию 3,2 млн квадратных метров жилья. В результате сдали 3,369 млн «квадратов», включая 206,6 тыс. ИЖС. Таким образом, план на год был выполнен на 104,9%. Этим результатом удалось достичь во многом благодаря региональным и федеральным мерам поддержки. Они сработали как драйвер не только для стройкомплекса, но и для экономики страны в целом. Самый значимый — льготная ипотека. Те 42 млн рублей, что были выделены через банковскую сферу на поддержку программ субсидируемого государством кредитования, обернулись для строительной отрасли сделками по продаже жилья на сумму почти 4 млрд рублей.

Окончание на с. 6



Глава Минстроя России Ирек Файзуллин (слева) и президент НОСТРОЙ Антон Глушков (справа) на церемонии награждения победителей конкурса «Строймастер»

## Горизонты профессии

### Лучшие каменщики России заглянули в будущее

Алексей ТОРБА

Организованные Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) в преддверии Дня строителя конкурсы профессионального мастерства для рабочих профессий (соорганизатор соревнований — Минстрой России в партнерстве с ООО «КНАУФ СНГ») и инженерно-техниче-

ских работников (ИТР) в сфере строительства (соорганизатор — НИУ МГСУ) не только выявили лучших каменщиков, штукатуров, сварщиков, организаторов строительного производства, а также лучших специалистов по охране труда и ценообразованию в строительстве, но и позволили наметить новые рубежи в овладении профессиями. Практически каждый кон-

курсант взял себе на заметку то, чего он еще не знал или не умел, загорелся желанием встать на один уровень с чемпионами соревнований, которые продемонстрировали наибольшую осведомленность и выучку, стали своего рода маяком для всего строительного сообщества. При этом борьба на конкурсе шла не только между конкретными профессионалами, но и между идеями, которыми они руководствуются в своей трудовой деятельности. Так что независимо от того, кто именно занял вер-

хнюю ступеньку пьедестала (их имена «Стройгазета» опубликовала в №30 от 6 августа), каждая представленная на конкурсе строительная специальность стала еще привлекательней, расцвела новыми, ранее не виданными красками. Сегодня мы рассказываем о перипетиях борьбы между каменщиками, и в следующих номерах опишем, как состязались представители других строительных профессий.

Окончание на с. 4-5

## Построй дом, посади дерево

### Деревянное домостроение может занять половину рынка ИЖС

Оксана САМБОРСКАЯ

В соответствии с национальным проектом «Жилье и городская среда», к 2030 году в стране ежегодно должно вводиться 120 млн квадратных метров нового жилья, из которых 50 млн «квадратов», по планам Минстроя России, должно приходиться на индивидуальное жилое строительство (ИЖС). В Ассоциации деревянного домостроения

(АДД) считают, что как минимум 50% частных домов могут быть построены из дерева. Но для этого нужна реализация целого комплекса мер.

По подсчетам АДД, объем строительства населением домов и дач из деревянных конструкций составил в 2020 году около 17,7 млн кв. м. Цифра несколько выше официальных данных Росстата, где большая доля деревянных строений

включена в категорию «Прочих материалов стен», а также не учитывается часть домов, построенных на землях садоводства. Что касается индустриального способа ИЖС, то эти показатели пока гораздо скромнее — по данным АДД, около 120-150 тыс. «квадратов».

Такой разрыв директор по работе с органами государственной власти АДД, директор московского представи-

тельства компании «ТАМАК» Вадим Фидаров объясняет в первую очередь высокой стоимостью комплектов, которая обусловлена использованием дорогостоящего импортного оборудования, более высокими накладными расходами, необходимостью уплаты НДС, использованием только качественных материалов и комплектующих и рядом других причин.

Окончание на с. 8



## НОВОСТИ

Требование указывать класс энергоэффективности зданий при их продаже или сдаче в аренду может стать обязательным **с. 13**

## КОРОТКО

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВОЗВРАЩАЕТСЯ

По итогам июля количество выставленных на продажу квартир массового сегмента в «старой» Москве увеличилось на 9%, компенсировав тем самым отрицательную динамику июня (тогда рынок уменьшился в объеме на 4%). Рост экспозиции, как считают аналитики компании «Метриум», произошел благодаря относительно высокой девелоперской активности в сегменте (за прошедший месяц рынок пополнился одним новым проектом и десятью корпусами в уже вышедших проектах). Вместе с восстановлением предложения выросла и средневзвешенная цена столичного «квадрата» — до 249 045 рублей (+1,5% по сравнению с июнем, или +20% с начала года). Повышение стоимости жилья отмечено во всех округах Москвы в диапазоне 0,2-3,9% за исключением ЮВАО (-1,5%).

## Структура предложения по типу отделки в июле 2021 года



Источник: «Метриум»

Неизменным остается лишь то, что квартиры с отделкой по-прежнему занимают наибольшую долю первичного столичного рынка — 62%. На квартиры без отделки приходится 23,9% рынка. Наименьший объем лотов представлен с отделкой white box (14,1%)

## МИНИМУМЫ «МОСКВЫ-СИТИ»

В первом полугодии в Москве в эксплуатацию введено 447 тыс. кв. м офисных площадей, сообщили в R&B Consulting — больше годовых показателей 2016-2020 годов (для сравнения: 224 тыс. кв. м за весь 2020 год). Общий объем офисных площадей в столице составил 18,35 млн кв. м (49% — площади класса В+, 25% — класса А). Объем сделок по аренде и покупке за 6 месяцев (652 тыс. кв. м) сопоставим с совокупным результатом прошлого года. Существенный рост спроса фиксируется в ключевых деловых районах, 43% сделок прошло в зоне за ТТК и за МКАД. Во всех сегментах снижается доля свободных офисов, в классе А она сократилась с 16% до 9,8%. В «Москве-Сити» вакансия упала до 6,1%, это самый низкий показатель в сравнении с прочими зонами города. Средневзвешенная ставка (без операционных расходов и НДС) аренды офисов класса А выросла до 27 984 рублей за кв. м в год (+3%), класса В+ до 17 697 рублей (+2,6%). До конца года рост ставок в сегментах А и В+ может составить еще 2-4%.



## РосТендерФонд

Открыт отбор подрядчиков в Фонд капитального

ремонта. Если хотите получить контракты от ФКР с авансом 30% — звоните +7 (919) 613-95-79

## Над волнами Москвы-реки

В столице началось строительство моста — северного дублера Кутузовского проспекта



АГН «МОСКВА»

Алексей ЩЕГЛОВ

Многополосный мостовой переход свяжет деловой центр с противоположным берегом реки и станет важной частью будущей скоростной трассы, которая возьмет на себя значительную часть автомобильного трафика с перегруженного Кутузовского проспекта. Силуэт моста органично впишется в архитектуру района, внешне его конструкция будет схожа с расположенными по соседству мостами Смоленской железной дороги, а также гармонировать с наземными переходами и башнями «Москвы-Сити». Мост оснастит динамической светодиодной подсветкой, которая не будет ослеплять водителей в темное время суток. «Сейчас строители приступили к возведению важной части будущего дублера — моста вблизи «Москвы-Сити». Завершить эти работы планируется в 2022 году, полноценно воспользоваться дублером москвичи смогут уже в 2023 году», — сообщил заместитель мэра столицы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

Мост возводится методом надвигки пролета, то есть его собирают из отдельных ме-

таллоконструкций, соединяя сваркой и специальными высокопрочными болтами. В настоящее время конструкция достигла границы суши и воды, скоро начнется ее перемещение над речным руслом.

Параллельно с возведением переправы инвестор ведет строительство основного хода автодороги и эстакад. Дублер Кутузовского проспекта в рамках государственно-частного партнерства строит «Новая концессионная компания», организатором финансирования является УК «Лидер», а инвесторами проекта выступают НПФ группы Газфонд и консорциум иностранных инвесторов во главе с Российским фондом прямых инвестиций.

Северный дублер Кутузовского проспекта станет первой платной автомагистралью в черте города и соединит «Москву-Сити» с МКАД и северным обходом Одинцова. Он будет представлять собой бесцветную четырехполосную автомагистраль протяженностью 10,3 км с расчетной скоростью движения 100 км/ч. Это концессионное соглашение заключено на 40 лет. Как пояснил глава Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров, по его



ВЛАДИМИР ЕФИМОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ:

«Эта автодорожная концессия по строительству северного дублера Кутузовского проспекта является самой крупной в столице — как по своим масштабам, так и в финансовом плане: инвестор вложит в создание трассы более 50 млрд рублей».

условиям инвестор полностью финансирует строительство автодороги, тогда как затраты на подготовку территории разделены между ним и городом в равных долях. После ввода дублера в эксплуатацию инвестор будет окупать свои инвестиции в течение срока соглашения за счет взимания платы за проезд.

## Просвещение в массы

В Москве появится новый культурный центр



АГН «МОСКВА»

До 15 сентября на сайте www.arthohlovka.ru будут приниматься заявки на участие в конкурсе на разработку концепции культурного центра на территории палат Украинцева в Хохловском переулке.

В настоящее время в границах Колпачного и Хохловского переулков проводятся научно-исследовательские и изыскательные работы, которые лягут в основу проектов научной реставрации объектов культурного наследия. Новое учреждение с образовательной и социально-просветительской функциями начнет свою деятельность еще до окончания полной реставрации палат Украинцева, в дружественных пространствах и в онлайн-режиме. После полного завершения восстановительных работ в Хохловском переулке, 7-9, которые проводятся на средства частных инвесторов под контролем Мосгорнаследия, территория, по замыслу команды проекта, станет осью развития всего Басманного района столицы.

«Открытый конкурс в самом начале создания проекта, еще на уровне концепции — это смелое решение, — подчеркивает куратор конкурса Мария Шубина. — Мы даем лишь базовые параметры и оставляем все

творческие и организационные решения за конкурсантами. Это очень современный подход — горизонтальный путь выбора названия и концепции для центра, который должен стать узловой станцией, ключевым местом для развития квартала. Сам факт такого открытого способа выбора показывает, что для соискателей возможна свобода мысли, творчества, максимальная креативность и широта возможностей. Так что мы очень ждем ярких, оригинальных заявок».

В рамках конкурса жюри оценит уникальность интерпретации, авторские инновации и экспериментальные решения, четкость предложенных идей, возможность партиципаторного и инклюзивного подходов, а также кругозор соискателей в части знакомства с различными практиками развития территорий. Победитель получит денежный приз в размере 500 тыс. рублей и возможность реализовать разработанную концепцию.

## Справочно

■ В состав жюри конкурса на разработку концепции культурного центра на территории палат Украинцева в Хохловском переулке вошли: директор Музея архитектуры им. А. В. Щусева Елизавета Лихачева; доктор искусствоведения, профессор Андрей Баталов; писатель, журналист, режиссер Михаил Зыгарь; директор ботанического сада МГУ «Аптекарский огород» Алексей Ретеюм; кандидат культурологии, доцент НИУ ВШЭ Оксана Мороз.



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

## НОВОСТИ

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

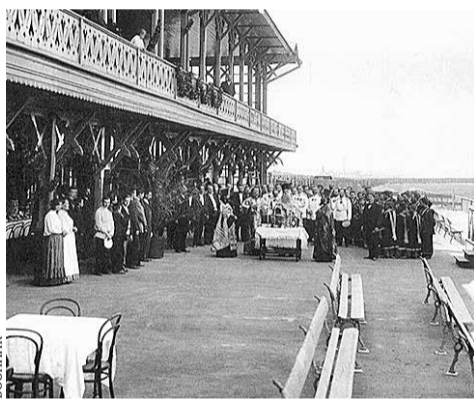
В конце июля комитет по охране объектов культурного наследия (ОКН) Ростовской области своим приказом отказался признавать Ростовский ипподром — самый большой в России (его площадь 26 га) — памятником модернизма. Это решение чиновников местная общественность намерена обжаловать в суде.

По словам руководителя Ростовского регионального отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК) Александра Кожина, заключения комитета основаны лишь на экспертизе внешнего вида построек (трибун, конюшен и т. д.). А рассматривать в качестве ОКН необходимо все пространство ипподрома! Ведь ипподром, которому в 2022 году исполняется 120 лет, — это одно из немногих мест в Ростове, сохранившееся в своих старых границах. И, по мнению эксперта, это такая же достопримечательность, как Майдан в Старочеркасской, Красная площадь в Москве, Малахов курган в Волгограде. Поэтому само пространство Ростовского ипподрома должно быть охраняемой территорией.

Общественники опасаются, что в противном случае это место будет отдано под жилую многоэтажную застройку, а областная столица лишится уникального объекта. В частности, профессор кафедры истории архитектуры Академии архитектуры и искусств Южного федерального университета Сергей Алексеев считает, что «без статуса ОКН ипподром в том же виде сохранить будет нельзя». «А если поменять правила землепользования, можно будет реализовать



## Кто ж его осудит, он же памятник!



**Ростовские общественники готовят судебный иск о признании местного ипподрома объектом культурного наследия регионального значения**

### Справочно

■ С 2002 года Ростовским ипподромом владеет зернотрейдер и производитель подсолнечного масла «Юг Руси». До этого объект находился в собственности государства.

территорию на девелоперском рынке, — поясняет он. — С учетом стоимости земли было бы странно, если бы собственник не был в этом заинтересован».

Ростовский ипподром считается одним из старейших на юге России. Беговые испытания лошадей начали проводиться здесь во второй половине XIX века, а в 1891 году Ростов-Нахичеванское беговое общество выстроило «роскошный павильон в византийском вкусе» для 1500 зрителей. В 1913 году помещения ипподрома реконструировали, и это был один из первых ростовских проектов знаменитого архитектора Леонида Эберга. Как рассказал «Стройгазете» Николай Брикель (сын Павла Брикеля, который с 1953 по 1980 годы работал директором Ростовского ипподрома), на ипподроме была также построена и одна из лучших в России стипль-чезных трасс, приближенная по сложности к трассе Большого Пардубицкого в Чехии.

В связи с этим адвокат юридической конторы «ЮКСО» Наталья Дейкун считает, что Ростовский ипподром полностью соответствует признакам ОКН регионального значения. Поэтому и перспективы у этой судебной тяжбы есть, но существенную роль может сыграть общественный резонанс, который станет основным фактором, влияющим на исход дела.

По существующему законодательству у Ростовского регионального отделения ВООПИиК есть три месяца на обжалование решения областного комитета по охране ОКН об отказе включения Ростовского ипподрома в перечень объектов культурного наследия. «Стройгазета» будет следить за развитием событий.

## Масштабность в квадрате

В Архангельской области одобрено два крупных жилых инвестпроекта

Евгений ТОРГАШОВ (Архангельск)

На заседании комиссии по инвестиционной политике и развитию конкуренции, действующей при губернаторе Архангельской области, рассмотрено и одобрено два жилищных инвестиционных проекта. Оба отнесены к категории масштабных, так как стоимость каждого оценивается в пределах 5,6 млрд рублей. Разработка проектно-сметной документации на жилые дома должна быть завершена в следующем году,

а их поэтапное введение в строй начнется с 2024 года.

Так, в Архангельске в округе Майская Горка компанией «Интер-ТЕП» будет реализован проект под названием «Квартал 152», включающий в себя строительство 10 многоквартирных домов (МКД) и ряда объектов социальной инфраструктуры. При этом детский сад на 220 мест и физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК) застройщик возведет полностью за свой счет и впоследствии безвозмездно пе-

редаст в собственность муниципального образования.

Однако этими соучреждениями инфраструктура проекта не ограничивается. На территории квартала размером в 10 гектаров также выделены земельные участки для возведения новой школы на 1000 мест и еще одного детсада. Область планирует построить их за счет национальных проектов и региональных госпрограмм.

Второй проект под названием «Квартал 85» будет реализован в Северодвинске. Он во многом аналогичен первому, в том числе по размеру отведенной площади, сроку реализации, источникам финансирования — собственные и заемные средства инвестора. Только количество домов другое — 17. Застройщик «Эко-СтройТранс» также построит на отведенной территории ФОК с бассейном.

В обоих кварталах часть квартир в МКД предназначена для приобретения их администрацией городов с целью передачи детям-сиротам.



**Дольщики по осени считают «Квартирные права» 13,3 тыс. россиян могут быть восстановлены в III квартале**

Сергей ВЕРШИННИН

Эти граждане приобрели квартиры в 69 проблемных объектах, расположенных в 22 субъектах РФ, в том числе в Санкт-Петербурге, Московской, Ленинградской, Челябинской, Ростовской, Тульской областях и других регионах. Такие данные содержатся в актуализированных «дорожных картах», которые субъекты РФ разместили на днях в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

«Сроки, которые регионы указывают в «дорожных картах», должны неукоснительно соблюдаться, чтобы граждане знали, когда они получат ключи от квартир или денежные компенсации, — сообщил «Стройгазете» генеральный директор Фонда защиты прав участников долевого строительства (Фонд дольщиков) Константин Тимофеев. — Если субъекты будут нарушать заявленные сроки на протяжении двух и более кварталов, то Фонд дольщиков будет инициировать вопрос о применении механизмов фонда по данным объектам с обеспечением финансирования мероприятий от субъекта».

Напомним, актуализированные «дорожные карты» с планами-графиками восстановления прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, размещаются регионом ежеквартально в ЕИСЖС до 5 числа месяца, следующего за отчетным периодом.







НОСТРОЙ

# Горизонты профессии



НОСТРОЙ

с.1

## Необычная кладка

Казалось бы, в конкурсных заданиях для участников соревнований не должно быть ничего неожиданного, поскольку это были лучшие представители своей профессии, прошедшие отбор в рамках региональных и окружных конкурсов. Однако на всероссийском этапе в заданиях учитывались новые тенденции, о которых даже чемпионы некоторых федеральных округов знали лишь понаслышке. Особенно напряженной оказалась борьба между каменщиками. В целом практическая часть конкурса для них учитывала положения профессионального стандарта «Каменщик» и установленные в нем квалификационные требования, но при разработке конкурсных заданий учитывались и стандарты чемпионата мира по рабочим профессиям WorldSkills, которые не всем оказались по плечу. Наряду с кладкой и разборкой простых стен каждый конкурсант должен был продемонстрировать и умение выполнять кладку с одновременной облицовкой декоративным цветным кирпичом по заданному рисунку, сочетать нестандартные линии высту-

пов и проемов. Для выполнения кладки модуля надо было использовать кирпич трех цветов. Основную плоскость кладки следовало выполнить из кирпича желтого цвета, а коричневый и красный кирпич использовать для



**ИРЕК ФАЙЗУЛЛИН,**  
**ГЛАВА МИНСТРОЯ**  
**РОССИИ:**

«Самое главное и ценное в строительной отрасли — это люди. Здесь плечом к плечу трудятся как опытные специалисты с многолетним стажем,

так и молодые профессионалы»

создания декоративных геометрических элементов, укладываемых под углом в 45 и 12 градусов к горизонтальным рядам.

Рассказывая «СГ» о своем выступлении на конкурсе, каменщик из новосибирского

ООО «Юпитер» Сергей Беркетов не стал скрывать, что это задание отражало нововведения в кладке, и он был совершенно не готов к тому, чтобы сначала все рассчитать, обмерить, разрезать кирпичи на камнерезном станке и только после этого начинать скрупулезно делать кладку.

Первый раз в своей жизни столкнулся с необходимостью делать вырезы и каменщик из ООО «Вологодская строительная компания №1» Кирилл Чижков. «Первый этап конкурса был в Череповце, второй — в Калининграде, третий — здесь, в Москве. На региональном этапе были те же элементы, но без всяких вырезов, а тут 70% кладки надо было делать вырезы. В этом надо годами тренироваться», — поделился с «СГ» призер окружного этапа конкурса «Строймастер» в Северо-Западном федеральном округе. Но при этом настрой у него по-прежнему боевой. Кирилл будет тренироваться в кладке модулей, поскольку считает, что это умение может ему еще пригодиться.

## Хорошо забытое старое

Так все-таки нужна декоративная кладка из кирпича в массовом строительстве или нет? За разъяснениями «СГ» обратилась к Андрею Кошутину — руководителю специализированного центра компетенций ГБПОУ ВО «Владимирский строительный колледж», тренеру выпускника этого колледжа, каменщика владимирского ООО «Новый Мир плюс» Сергея Алексева, который блестяще выполнил практическое задание и стал победителем Всероссийского этапа национального конкурса «Строймастер» в номинации «Лучший каменщик». По мнению Андрея Кошутина, включенный в конкурсное задание модуль действительно довольно сложный, потому что в нем учтены все элементы кирпичной кладки, в том числе кладки кирпича под наклоном. Сейчас такая кладка востребована, в основном, в малоэтажном строительстве, которое набирает обороты под Москвой и рядом с дру-

## Справочно

■ Отраслевые конкурсы профессионального мастерства проводятся в России с 2010 и 2015 годов — для рабочих профессий и для инженерно-технических работников (ИТР) в строительстве соответственно. За время их проведения в них приняли участие более 10 тыс. специалистов. В нынешнем году в Национальном конкурсе «Строймастер» приняли участие более 500 каменщиков, штукатуров и сварщиков. В рамках Всероссийского конкурса профмастерства для ИТР состязались свыше 600 инженеров-строителей.



АЛЕКСЕЙ ТОРБА



# КОНКУРС

# НОСТРОЙ

НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ



**АНТОН ГЛУШКОВ,  
ПРЕЗИДЕНТ  
НОСТРОЙ:**

«Мы очень хотим подобными конкурсами привлечь молодежь в отрасль, трудовые ресурсы, которые освобождаются из других сфер, тоже направить в стройку»

гими крупными городами. Заказчики индивидуальных домов нередко предпочитают очень сложные фасады, в лицевой кладке которых используются рисунки и аббревиатуры. Но эксперт считает, что такая кладка должна найти широкое применение не только в индивидуальном строительстве, но и в массовом строительстве многоквартирных жилых домов и офисов. Так же, как за границей, где для создания выразительных фасадов нередко ставят кирпичи под наклоном.

«А возьмите наши все исторические здания! Смотришь на фасад больших зданий, музеев, выложенный в XIX веке, и удивляешься, как люди еще в то время могли строить так красиво, просто загляденье. И хочется, чтобы наши строители могли делать такие же фасады, такие же элементы!» — мечтает Андрей Кошутин.

Эксперт считает, что пришло время, когда государство перестало экономить на строительных материалах и перестало жалеть средства на создание комфортной и красивой среды. Современная стройиндустрия может обеспечить массовое строительство ярким цветным кирпичом, а значит, надо подготавливать каменщиков, способных делать та-



### Победители Национального конкурса «Строймастер-2021» в номинации «Лучший каменщик»

Место	Победитель	Город	Организация
1	Сергей Алексеев	Владимир	ООО «Новый мир плюс», «Объединение строителей Владимирской области»
2	Вячеслав Сергеев	Йошкар-Ола	ООО «СЗ «Руссагострой», «Гильдия строителей Республики Марий Эл»
3	Сергей Херкун	Москва	ООО «Крост-Д», «СОЮЗАТОМСТРОЙ»

кую лицевую кладку, в которой каждый кирпич будет на своем месте, а швы — очень ровными. Вот здесь и потребуются умения выкладывать модули, рисунки на которых хорошо смотрятся не только на фасадах, но и в интерьерах зданий, офисах, например, возле ресепшен. При этом затраты на уход за такими стенами будут намного меньше, чем за теми, которые покрыты штукатуркой. За примером ходить далеко не надо. В том же подмосковном межрегиональном центре компетенций — техникуме имени С. П. Королева (ГАПОУ МО «МЦК — Техникум им. С. П. Королева»), в котором проходил «Строймастер», участникам и гостям конкурса продемонстрировали работу оборудования для нанесения на стены вертикальной печати.

Качественное изображение во всю стену завораживает сочностью быстро высыхающих красок, и кое-кто из присутствующих даже загорелся желанием иметь у себя дома и в офисе такую же картинку на стене. Однако их охладил ответ на вопрос о долговечности изображений,

которая составляет не более 10 лет внутри помещения и пять лет снаружи. Так что цветная лицевая кладка из кирпича, не требующая ухода на протяжении всего жизненного цикла здания, по-прежнему остается вне конкуренции, несмотря на бурное развитие современных технологий.

#### Главное — подготовка

Главный же вывод, который можно сделать по итогам конкурса в номинации «Лучший каменщик», состоит в том, что для внедрения сложных фасадов и интерьеров из кирпича в массовое строительство необходимо готовить не только молодых каменщиков, но и представителей старших поколений. Тот же Сергей Беркетов за время участия в конкурсе узнал о кладке столько, сколько он не знал за все 33 года работы каменщиком. Он

готов учиться и дальше, потому что пришел на стройку самоучкой, сменив баранку на кельму каменщика, потому что в период кризиса автомобиль, на котором он работал, продали, а ему надо было кормить семью. И потом ни разу не пожалел о том, что выбрал профессию каменщика. «Особенно интересна она таким людям, которые хотят узнать что-то новое», — говорит Сергей и поясняет, что если раньше он выкладывал стены из цельного кирпича, без утеплителя, и имел дело только с кирпичом и раствором, то теперь освоил технологию возведения многослойных стен и готов учиться дальше.

В этом ему и всем остальным участникам конкурса «Строймастер» должны помочь такие же заботливые тренеры, как Андрей Кошутин, который буквально выпестовал будущего чемпиона России. Еще когда Сергей Алексеев был студентом колледжа, Андрей Кошутин обратил внимание на его уверенность в себе, самостоятельность суждений. Знающий себе цену, закончивший колледж с



**ВИКТОР ПРЯДИН,  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР НОСТРОЙ:**

«За каждым из этих ребят, приехавших на конкурс, большие коллективы, сообщества людей. Для них это дополнительная

ответственность, поэтому это очень важное мероприятие»

отличием парень запал опытному преподавателю в душу, и он теперь с удовольствием занимается с ним, обучая его выкладывать тренировочные модули, которые сам и разрабатывает. Благо за плечами тренера не только высшее военное инженерно-строительное училище, но и много построенных объектов на Дальнем Востоке, в том числе на Курилах и Сахалине.

В таких же опытных наставниках нуждаются и другие участники конкурса. Проблема состоит в том, что трудно привлечь в колледжи строителей, которые могут научить тонкостям профессии. Чтобы они сменили стройплощадку на учебные кабинеты, по мнению Андрея Кошутина, надо значительно увеличить зарплату преподавателей колледжей, ведь именно от них зависит, какие специалисты придут в строительные организации и кто будет заниматься повышением квалификации строителей.



АЛЕКСЕЙ ТОРГА



НОСТРОЙ



## ИНТЕРВЬЮ



# Петербург не стоит на месте

**с.1** И это достаточно хороший прецедент, который подтверждает настрой государства на дальнейшее укрепление строительного рынка, на то, чтобы игроки крепко стояли на ногах. В этом году, согласно установленному показателю, в Северной столице должны построить свыше 3,1 млн кв. м жилья. В 2022 году необходимо ввести в эксплуатацию уже 3,4 млн «квадратов».

**«СГ»:** Сокращение дефицита соцобъектов продолжает оставаться одной из ключевых задач Смольного. Как она решается сегодня?

**Н.Л.:** Мы в 2020 году сдали 61 социальный объект. За счет бюджетных средств ввели в эксплуатацию 35 объектов (9 детских садов на 1565 мест, 4 школы на 2784 места, 8 объектов здравоохранения и 14 объектов иного назначения). Инвесторы вложили деньги в 26 соцобъектов (13 детских садов на 1735 мест, 3 школы на 4125 мест, 5 объектов здравоохранения). Эти цифры говорят о том, что мы решаем проблему по устранению доставшегося нам в наследство от прежних времен перекося объектов социальной инфраструктуры по отношению к объемам жилищного строительства. Петербург стал первым регионом в стране, который отстоял и получил откорректированные планы по строительству жилья. Город убедил федеральные власти снизить планку нового строительства с 5,5 до 3,2 млн «квадратов», что позволило избежать сверхнагрузки на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру. Мы также применяем практику, по которой не выдаем застройщикам новые разрешения на строительство без гарантии стопроцентной обеспеченности социальной инфраструктурой. В наших планах на горизонте трех-четырех лет, к 2024 году, полностью ликвидировать сложившийся дефицит объектов социальной инфраструктуры. Кроме того, с 1 июля в городе заработала градостроительная комиссия. Она выполняет роль «единого окна» для оценки градостроительного потенциала застраиваемой территории. Пока застройщик не подтвердит выполнение ее решений, он не получает разрешение на строительство. Комиссия в свою очередь дает рекомендации в части выполнения нормативов градостроительного проектирования, по выполнению правил ПЗЗ и обязательному наличию необходимых объектов социальной и инженерной инфраструктур, плотности улично-дорожной сети. Идея создать такую комиссию обсуждалась более полутора лет, и в свое время многие не верили, что удастся создать прозрачную конструкцию, которая базируется на открытых данных, утвержденных нормативом градостроительного проектирования. Однако все получилось, и сегодня для того, чтобы девелопер знал, какое обременение его ждет на стройке, достаточно решить задачу, которая по



Николай Линченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга (слева)

силам даже ученикам начальных классов — жилую площадь разделить на обеспеченность социальной и инженерной инфраструктурами и умножить на норматив. Самое важное, что этот механизм еще является и неким дефайном, без которого в принципе невозможно получить ни одного разрешения на строительные-монтажные работы для объектов жилищного строительства. При этом администрация города не планирует диктовать девелоперам, где именно им необходимо сосредоточить жилищное строительство, мы за комплексный подход. Недавно опубликованный рейтинг по уровню комфортности проживания показал, что Петербург — лидер среди российских городов. На мой взгляд, очень важно достигнуть лидерства, но еще важнее — удержаться на первых строчках. Поэтому мы сейчас и ставим перед собой задачу создать условия для комфортного проживания в городе.

**«СГ»:** Сегодня цифровые технологии внедряются почти во все этапы строительного цикла: в онлайн уходят проектирование, продвижение, продажи и взаимодействие с покупателями. Как идет эта работа в Петербурге?

**Н.Л.:** Петербург в этом плане находится в тренде, мы являемся участниками рабочей группы в части корректировки действующего законодательства и в прошлом году первыми в стране разработали проект дошкольного учреждения, полностью сформированный на основе технологий информационного моделирования (ТИМ). Проект получил положительное заключение Госэкспертизы Санкт-Петербурга. Новые технологии дают немало преимуществ — сокращают процесс строитель-

ства, оптимизируют работу над проектом и дают возможность выявлять конфликтные точки объекта до того, как строители выйдут на площадку. Сама по себе цифровая модель предполагает оптимизацию как самого технического задания, так и всех стадий строительного процесса, его эксплуатации и даже оптимального способа уничтожения этого объекта. Сегодня на повестке дня новая задача: оптимизация и полная цифровизация процесса осуществления строительного-монтажных работ в части строительного контроля. Есть несколько наработок и у инвесторов, свои проекты разрабатывают и девелоперы. Главные

делать отрасль максимально прозрачной и навсегда избавиться от серых схем.

**«СГ»:** Николай Викторович, ваш прогноз — что будет с ценами, будет или нет сокращаться вывод на рынок новых объектов? И есть ли, где строить в Петербурге?

**Н.Л.:** Город развивается и не стоит на месте. У нас потенциальных территорий для застройки более чем достаточно. Однако у Петербурга есть особенность — большая часть пригодных для нового строительства земель принадлежит третьим лицам. В государственной собственности порядка 800 га, предусмотренных под жилую застройку. Все остальные перспективные проекты, а это почти 14 млн «квадратов» жилья, которые сегодня находятся в стадии реализации, и которые еще будут строиться, будут возводиться на частных землях. Перед девелоперами поставлена задача: строить полноценные кварталы, которые соответствуют максимальному требованию сегодняшнего потребителя. Не просто построить и продать. Комфортность предполагает многогранность развития города по всем направлениям. Возникает необходимость в районах массовой застройки новых центров притяжения. И ими могут стать не только общественные пространства. Мы, например, сейчас ищем площадку, где бы можно было построить вторую сцену одного из петербургских театров, рассматривая для этого районы новостроек. Понимая, что у нас город очень компактный и запас земель ограничен, придаем особое значение комплексной застройке территорий. На повестке дня и необходимость глубокой переработки схемы, повышающей мобильность горожан. В рамках корректировки нового Генплана Петербурга за основу берем транспортный каркас, который должен

**«Петербург стал первым регионом в стране, который отстоял и получил откорректированные планы по строительству жилья. Город убедил федеральные власти снизить планку нового строительства с 5,5 до 3,2 млн «квадратов», что позволило избежать сверхнагрузки на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру»**

причины, препятствующие распространению ТИМ в строительстве, связаны с недостатками нормативной базы и отсутствием единого государственного стандарта реализации строительных проектов и единой библиотеки данных. Есть идея использования в этой системе и базы данных федеральной налоговой службы. Если это будет сделано, то, на мой взгляд, в таком случае выстраивается жесткая причинно-следственная связь, что позволяет сде-

лать и каркасом развития будущего мегаполиса как единой агломерации Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Город строится, город развивается, и город живет. Создав структуру магистралей непрерывного движения, мы сможем вывести Петербург на качественно новый уровень градостроительного развития. А развиваться и застраиваться Северная столица должно только комплексно и только многогранно.



Алексей ЩЕГЛОВ

# «Конституция» для застройщиков

## В Подмосковье вступили в силу новые стандарты проектирования и строительства жилья

Подмосковье является одним из лидеров жилищного строительства в стране, в среднем ежегодно в регионе вводится свыше 4 млн «квадратов», а новоселами становятся более 75 тыс. семей. В области уже многие новые дома и микрорайоны строятся с учетом современных требований, но, тем не менее, далеко не все введенные в последние годы многоквартирные жилые дома отвечают чаяниям новоселов. «К нам поступает очень много обращений от жителей региона, которые хотя жить в домах с более комфортными подъездами, с удобными пандусами, не испытывать проблем с парковочными местами. Люди хотят перемен, и поэтому губернатором была поставлена задача повысить качество и культуру строительства в регионе. Механизмом исполнения данного поручения и являются новые стандарты жилья, вступившие в силу с 8 августа», — заявила на пресс-конференции, посвященной новым требованиям к проектированию и строительству жилых домов министр жилищной политики Московской области Инна Федотова.

Новый регламент №435/18 «Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области» стал итогом кропотливой работы, в которой приняли участие не только специалисты подмосковной администрации, но и архитектурное и проектно-строительное сообщество региона, а также представители многих крупнейших девелоперов. Главная цель документа — добиться того, чтобы в Подмосковье строилось только комфортное и качественное жилье. Рассказывая о документе, главный архитектор Московской области Александра Кузьмина отметила, что при его создании были внесены изменения во многие старые нормы и проектные требования, в тексте появились положения о развитии территорий комплексной застройки.



**ИННА ФЕДОТОВА,  
МИНИСТР  
ЖИЛИЩНОЙ  
ПОЛИТИКИ  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ:**

«Введение новых единых стандартов направлено на оптимизацию

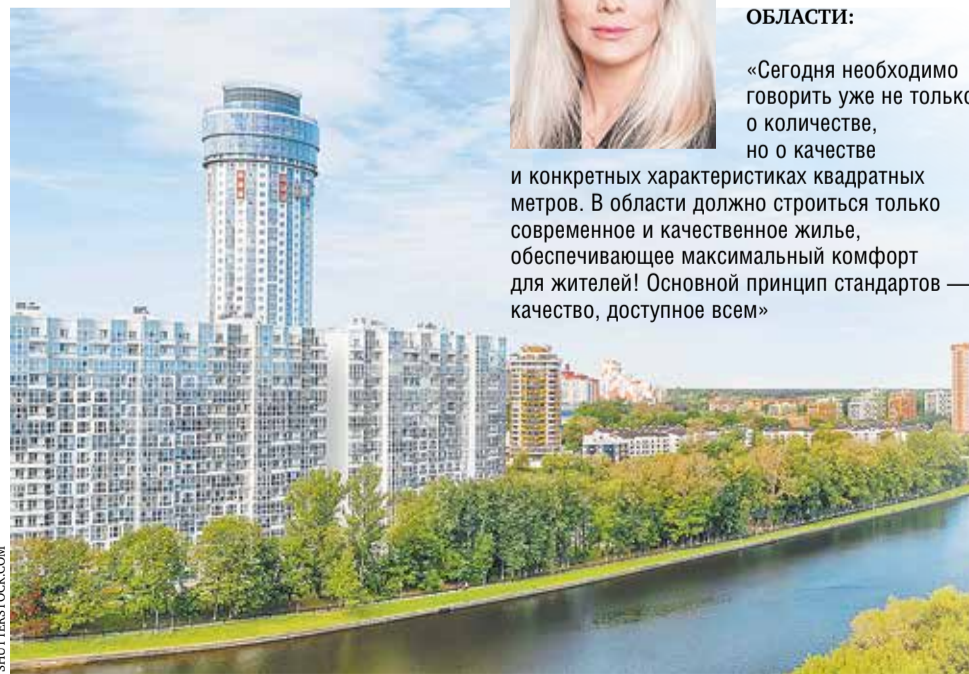
проектных решений, обеспечение высоких эксплуатационных характеристик и эстетической привлекательности жилых домов, что, безусловно, позитивно отразится на уровне жизни жителей региона»

Стандарты, по ее мнению, несколько не ограничивают творческую энергию всех, кто причастен к жилищному строительству, а лишь устанавливают минимальный набор требований к реализуемым решениям. «Наверное, архитектурный поиск и творческая конкуренция могли бы быть достаточным регулятором в строительстве. И хотя уже давно в Московской области никому из застройщиков не приходит в голову, что можно в зоне жилой застройки рядом с новым домом не построить детсад, школу или поликлинику, но в то же время и у себя в регионе, и по всей России мы видим примеры того, что вовсе не всегда конкуренция решает задачи в сфере жилищного строительства на должном уровне», — сказала Александра Кузьмина.

Три четверти объема стандартов описывают то, как надо работать с теми домами, которые строятся для переселения граждан из аварийного и ветхого жилья, возводятся как социальное жилье. Ими регламентируется планировка, основные конструктивные решения, требования к инженерным системам и отделке квартир в таких домах. «Каждый человек — хозяин своего несчастья. И если кто-то хочет жить в треугольной квартире, то это его личное дело. Покупать или



не покупать квартиру, и в каком доме — это человек решает сам. Но когда жители переезжают в компенсационные квартиры — с этого момента наша ответственность перед ними повышается в разы. Поэтому наша задача — обеспечить комфортным жильем тех, кто переезжает из ветхих домов», — подчеркивает главный архитектор области, уточнив, что указанные в стандартах общие площади всех квартир, кроме минимальной, носят рекомендательный характер. Гарантированно жители Подмосковья, готовящиеся к переселению из аварийного жилья, должны получить квартиру площадью не менее 28 «квадратов». В новом регламенте прописано требование о наличии не менее двух санузлов для многокомнатных квартир, а вход в подъезд должен будет начинаться с уровня тротуара. Вводится и полный отказ от строительства мусоропроводов (источников антисанитарии), вместо которых в жилых домах будут организованы спецплощадки, где можно сортировать отходы. Этот шаг должен помочь Подмосковью быстрее перейти к системе раздельного сбора мусора, увеличив тем самым экологичность региона. Нормой станет повышенный процент остекления нежилых помещений и подъездных групп. Стандарты обязывают прокладывать широкие тротуары, на которых могут свободно разъехаться



мамы с детскими колясками. «Обращаю на это особое внимание тех, кто до сих пор пытается делать тротуары шириной 70 см», — уточнила главный архитектор. Также девелоперы обяжут создавать площадки благоустройства без перепада высот и обеспечивать визуальную привлекательность зданий. Не допускается сопряжения в одной плоскости различных отделочных элементов и запрещается использование определенных материалов, например, профлиста, сайдинга и поликарбоната.

Девелоперы обязаны будут создавать жилые комплексы, где жителям не придется парковать машины во дворах. Но можно сказать, что стандарты лояльны ко всем видам транспорта. «Развитие общественного транспорта — вещь благая. Но из этого не вытекает, что машиномест должно быть меньше. Это так же верно, как и то, что организация прогулочных площадок во дворе не является основанием для того, чтобы стало меньше мест в детских дворах. Поэтому



**АЛЕКСАНДРА  
КУЗЬМИНА,  
ГЛАВНЫЙ  
АРХИТЕКТОР  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ:**

«Сегодня необходимо говорить уже не только о количестве, но о качестве

и конкретных характеристиках квадратных метров. В области должно строиться только современное и качественное жилье, обеспечивающее максимальный комфорт для жителей! Основной принцип стандартов — качество, доступное всем»



**НИКОЛАЙ  
ШУМАКОВ,  
ПРЕЗИДЕНТ СОЮЗА  
АРХИТЕКТОРОВ  
РОССИИ:**

«Стандарты никому свободу не ограничивают, а ставят планку, ниже которой опускаться

нельзя. А вообще их создатели проделали удивительную работу. Я рад, что Московская область явилась пионером в этой сфере. И очень хотел бы, чтобы те минимальные нормы, которые определили в Подмосковье, затем были введены по всей России»

стандарты стимулируют архитекторов и планировщиков искать альтернативные места для организации парковок», — сказала Александра Кузьмина.

Как считает председатель правления Ассоциации проектировщиков Московской области Илья Машков, новые стандарты являются инструментом, который позволяет проектировщикам, заказчикам и архитекторам сразу найти общий язык. «При работе над ними в первую очередь мы опирались на опыт работы в регионе, где жители не просто получают свои квадратные метры и комфорт проживания — а в регионе, который поставил себя на новый суперсовременный уровень», — заявил глава ассоциации.

По мнению основателя архитектурного бюро «Атриум» Антона Надтокова, государство обязано иметь градостроительную политику, и внедрение стандартов — важный шаг, так как любой застройщик будет на них ориентироваться и понимать, что должен строить свои объекты не хуже заданного ими уровня.

Все участники мероприятия сошлись во мнении, что для девелоперов в новых стандартах нет ничего нового и обременительного, а многие из них уже сегодня вводят дома, которые во многом соответствуют новым требованиям. «Мы с 2018 года начали некоторые элементы этих стандартов реализовывать, так как поняли, что людям нравится, когда двор без машин. Мы уже работаем с безбарьерной средой, отказываемся от пандусов и большое внимание уделяем внутридворовому пространству — такая планировка гарантирует тихий отдых. Новый стандарт заложил отличный фундамент для продолжения работы», — подтвердила член общественного совета Ассоциации застройщиков Московской области Наталья Полушина, уточнив, что «если покопаться в мелочах, то строить по новым правилам несколько дороже», но в целом их применение не приведет к заметному подорожанию жилья.

Учитывая сроки строительства, массово дома по новым стандартам начнут вводить в эксплуатацию уже через 1,5-2 года. «Московская область — регион разных сценариев жизни. Есть те, кто предпочитает усадебную застройку или малоэтажное жилье, где больше размерности. А многие активные молодые люди, напротив, хотят жить в многоквартирных домах. Я думаю, что каждый сценарий найдет свое место, и новые стандарты закладывают для такого многообразного развития хорошую основу», — подытожила Александра Кузьмина.



## ЖИЛЬЕ

# Построй дом, посади дерево



**с.1** В то же время резкий рост спроса в 2020 году привел к формированию портфеля заказов на 6-12 месяцев, что говорит о недостаточных ресурсах. «Дело в том, — объясняет Вадим Фидаров, — что для изготовления дома на заводе нужна конструкторская документация, согласно которой изготавливаются детали комплектов. Несмотря на то, что у каждой компании есть каталог типовых проектов, но, например, в среднем ценовом сегменте в 90% случаев заказчики либо вносят изменения в типовые проекты, либо разрабатывают индивидуальные. Поэтому существующий штат инженеров-конструкторов не мог освоить такие объемы. Свободных специалистов на рынке нет, готовых после вузов тоже, а их переобучение требует и длительного времени, и отвлечения задействованных сотрудников, которые перегружены текущими заказами».

Кроме того, продолжает Вадим Фидаров, резкий скачок спроса на дома не мог быть обеспечен быстрым наймом и обучением дополнительного рабочего персонала. Часть компаний сознательно этого избегала, так как оставалась и сейчас остается неопределенность, как долго продолжится этот ажиотаж и когда этот отложенный спрос иссякнет.

Есть проблемы и с закупкой дополнительного оборудования. В большинстве своем, говорит Фидаров, это западная техника, на которую тоже сформировалась очередь на год-два вперед, так как аналогичный бум на загородное строительство наблюдается и в Европе.

Именно поэтому, по мнению директора ООО «Ангара Лес» (входит в группу компаний «Карат» из списка 50 крупнейших российских предприятий) Сергея Тарасюка, важна систематическая поддержка государства. «Правительство должно вести политику по пропаганде деревянного домостроения, — считает эксперт. — Более того, должно поддерживать и развивать этот тренд. В периоды подъема, как сейчас, он разовьется и сам, а в период, когда такого спроса не будет, его надо поддерживать, и серьезно. С 2000 года я видел, как хорошие производства закрывались, потому что спроса просто нет, а коллективы были уже

большие. У нас было предприятие, которое строило для переселенцев целые поселки, и, увы, его не стало. Они не выдержали, и государство в такие моменты точно должно помогать отрасли».

Тем более, что в ряде регионов, таких, как Красноярский край, производство и глубокая переработка древесины является одной из ключевых отраслей. Край по объему деревообработки занимает второе место в стране после Иркутской области и 14,5% всего российского рынка. «Основной объем производства — это продукция пиломатериала, и, соответственно, предприятия при наличии спроса будут готовы удовлетворить потребность заинтересованных лиц как по развитию самого производства, так и поставок для последующего цикла домостроения, — уверен заместитель министра лесного хозяйства Красноярского края Алексей Большаков. — На территории края есть ряд таких производств — они работают по индивидуальному заказу и также занимаются серийным производством. При наличии спроса предприятия готовы производство расширять и осуществлять поставки на территории других областей, краев, открыты для диалога».

Что касается застройщиков, готовых строить из дерева, то, по словам Алексея Большакова, наиболее показательный пример — это программа по поддержке молодых специалистов сельской отрасли и другие специализированные программы. «Как правило, мы понимаем, что это типовый проект, и это субсидия от государства для реализации данного направления. Потребности у людей разные, и если мы говорим об инди-

## Справочно

■ Одной из главных российских задач остается сохранение лесов и восполнение лесного фонда. С 2022 года в стране вступают в силу новые требования к отрасли и интенсивному лесопользованию, в том числе важный момент — использование саженцев с закрытой корневой системой, приживаемость которых составляет 100%. Сейчас один из крупнейших производителей пиломатериалов в Сибири — «Ангара Лес» — закупает сеянцы, которые полностью закрывают необходимость восполнения ресурсов согласно законодательству и договору аренды. В дальнейшем же предприятием будет создан собственный питомник, который станет основой восстановления лесосеки, в нем будет выращиваться более 1,5 млн саженцев ежегодно.

вех этажей) жилые дома, а также социально-культурные объекты с использованием деревянных и иных несущих строительных конструкций.

Однако, как считают в АДД, это только один шаг, а нужно их гораздо больше. «Если говорить в целом, в случае снижения себестоимости производства комплектов домов большее количество покупателей, чем сейчас будет отдавать им предпочтение. Этого можно достигнуть, например, за счет перехода на использование отечественного оборудования, если оно не будет уступать западному и будет на порядок дешевле как в приобретении, так и в эксплуатации, а также за счет стандартизации, оптимизации производственных процессов, автоматизации бизнес-процессов, увеличения производительности в целом, и, что немаловажно, снижения налоговой нагрузки», — отмечает директор по научно-техническому развитию АДД Максим Молчанов.

В компании «Ангара Лес» к потенциальному буму на деревянное домостроение относятся серьезно. В город Козьмодемьянск в рамках инвестиционного проекта создано инновационное лесоперерабатывающее предприятие полного цикла. В 2021 году предприятие по глубокой переработке древесины вышло на запланированные производственные мощности и освоило выпуск новой продукции лесопереработки. Ассортимент продукции включает: пиломатериалы, строганный погонаж, пеллеты, топливную щепу. К концу года начнется производство готовых домокомплектов из клееного бруса, которые «Ангара Лес» готова поставлять по всей стране.

В 2027 году начнется выпуск плит OSB, которые широко используются в каркасном домостроении. Рынок малоэтажного домостроения в настоящее время находится на стадии перехода к индустриальной фазе, а именно — к изготовлению стандартизированных домокомплектов. По плану компании, следующим этапом после создания завода OSB станет производство каркасных домов заводской готовности для обеспечения доступным жильем граждан России со средним достатком. Номенклатура выпускаемой продукции является базовой для формирования внутреннего рынка строительных материалов для малоэтажного и коттеджного строительства и может способствовать реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

По словам Сергея Тарасюка, помимо строительства жилых домов для частных заказчиков, в компании «Ангара Лес» видят для себя перспективную такую незанятую нишу, как строительство инфраструктурных объектов — типовых учреждений для сельской местности: детских садов, школ, фельдшерских пунктов и т. д. Не исключают в компании и выход на рынок девелопмента. «Когда у тебя есть домокомплекты, ты естественным образом идешь проектировать и строить сам, — считает Сергей Тарасюк. — Маржинальность строительства из своих домокомплектов очень высокая. И отдавать эту работу кому-то неправильно».

**СЕРГЕЙ ТАРАСЮК,  
ДИРЕКТОР  
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО  
ПРЕДПРИЯТИЯ  
«АНГАРА ЛЕС»:**



«В связи с участвующими природными катаклизмами в стране есть потребность в быстровозводимых строениях. Малоэтажные домокомплекты заводской готовности могут полностью закрыть данную нишу»

видуальном строительстве, то это заказ, если о серийном, то должна быть программа государства с определенными требованиями, чтобы у производителя был заказ на данную продукцию», — подчеркивает замминистра.

Важным шагом в этом направлении можно считать конкурс на разработку типовых проектов жилых и социальных объектов с использованием деревянных конструкций. Конкурс был запущен 1 июля 2021 года Фондом «ДОМ.РФ» (входит в одноименный финансовый институт развития в жилищной сфере) совместно с Минстроем и Минпромторгом России, а также АДД и Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ).

По итогам конкурса будет разработано 157 проектов по 4 конкурсным номинациям — индивидуальные, блокированные и многоквартирные малоэтажные (до четы-





Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Краснодар)

**В** этом году на Кубани планируется сдать в эксплуатацию 4,3 млн квадратных метров жилья, из них почти половину программы должен выполнить Краснодар. Чему сегодня отдаются приоритеты в строительной отрасли кубанской столицы, «Стройгазете» рассказал первый заместитель главы муниципального образования город Краснодар Евгений НАУМОВ.

**«СГ»:** Евгений Михайлович, как сегодня реализуется программа по вводу жилья в Краснодаре?



**Евгений Наумов:** В столице Кубани в текущем году за счет всех источников финансирования планируется ввести в эксплуатацию жилых домов общей площадью свыше 1,9 млн «квадратов». Так, на 1 июля в городе сдано 30 многоквартирных домов общей площадью 693 998 кв. м. В дальнейшем ввод в эксплуатацию жилья будет осуществляться на основании

обращений застройщиков и документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, по результатам завершения строительства объектов капитального строительства на основании выданной разрешительной документации.

Сегодня губернатором Краснодарского края Вениамином Кондратьевым поставлена задача осваивать территории комплексно, поэтому точечная застройка у нас запрещена, в приоритете — социальная инфраструктура. В первую очередь речь идет о школах, детских садах.

На территории Краснодара выполняются строительные-монтажные работы (СМР) в шести детских дошкольных учреждениях на 1070 мест, в девяти общеобразовательных учреждениях на 9675 мест и быстровозводимого спортивного зала. Одним из значимых объектов для кубанской столицы является школа на 1875 мест в Прикубанском районе. Сегодня его строительная готовность составляет 82%. Завершить СМР планируем в IV квартале 2022 года.

Кроме того, по шести общеобразовательным учреждениям и семи детским садам завершена разработка проектно-сметной документации в полном объеме и получено положительное заключение госэкспертизы.

Мы направили в администрацию Краснодарского края необходимый пакет документов по вышеуказанным объектам для участия в федеральном проекте «Жилье» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ». Также в рамках федеральной госпрограммы «Развитие образования» на выполнение СМР в общеобразовательных организациях сегодня формируется пакет документов для получения субсидии из краевого бюджета. Все делается для того, чтобы для этих объектов получить бюджетные средства, заключить муниципальный контракт и выполнить СМР.

**«Сегодня в Краснодарском крае всего шесть территорий признаны историческими поселениями регионального значения: города Краснодар, Армавир, Ейск, Анапа, Сочи и станица Тамань. В них законом предписано сохранять не только памятники, но и окружающую их историческую среду»**

По поручению губернатора края департамент по архитектуре и градостроительству региона завершает разработку единых требований комплексной жилой застройки. Изменения в краевой Градкодекс позволят муниципалитетам заключать соглашения с застройщиками о комплексном развитии территорий.

Также по поручению главы региона разработана единая концепция комплексной жилой застройки с нормативами соцобъектов, парковок и детских площадок. Ни один проект планировки не будет согласован, если не соответствует этой концепции.

**«СГ»:** Краснодар — столица Кубани. Как сегодня реализуется его дизайн-код?

**Е.Н.:** Для приведения фасадов объектов и прилегающих к ним территорий к единой архитектурной стилистике городской администрацией подготавливаются требования по выполнению пункта 6 решения №52 городской Думы Краснодара от 22 августа 2013 года «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар» по содержанию зданий, сооружений, земельных участков, на которых они расположены, внешнему виду фасадов, ограждений и благоустройству прилегающих территорий.

Сегодня в Краснодарском крае всего шесть территорий признаны историческими поселениями регионального значения: города Краснодар, Армавир, Ейск, Анапа, Сочи и станица Тамань. В них законом предписано сохранять не только памятники, но и окружающую их историческую среду. С начала 2021 года с объектов культурного наследия (ОКН) Краснодара убра-



# Концептуальный Краснодар

## Жилая застройка столицы Кубани станет системной

ли более 60 рекламных щитов и вывесок: визуальный мусор ведет к значительным ухудшениям городской среды, искажает вид исторических зданий. Особое внимание уделяется их очистке от самовольных рекламных и информационных вывесок, ограждений и других конструкций. В рамках проводимой работы администрацией подготовлено 5455 требований, из них 565 в 2021 году. После проведенных проверок владельцы добровольно демонтировали и привели в соответствие с требованиями уже более 60 вывесок. В случае отказа добровольно устранять выявленные нарушения представители регионального органа охраны ОКН обращаются в суды.

Еще в конце прошлого года у дизайн-кода Краснодара появился свой сайт. Теперь нужные файлы, касающиеся благоустройства торговых объектов, охраны исторических зданий, жилых домов, можно скачать на сайте metodkrd.ru. На новой платформе можно ознакомиться с рекомендациями по новому оформлению города, а также летних кафе. Все файлы созданы и размещены в PDF-формате. Методические рекомендации — это графическое выражение правил благоустройства Краснодара. Просто нужно выбрать необходимую тему и вни-

формации городской экономики. Открыли для себя немало возможностей и перспектив, определили приоритетные направления развития города. Одной из перспективных идей стал проект «7 улиц», цель которого — сделать исторический центр Краснодара комфортнее для пешеходов, дополнительно озеленить его, сократить автомобильный трафик за счет снижения транзита и повышения роли общественного транспорта. Проект призван сохранить уникальное архитектурное наследие, решить проблему загруженности центральных улиц, в целом дать импульс развитию города. Проект предлагает сужение проезжей части, расширение тротуаров и создание велодорожек на участках семи улиц города, пересекающих улицу Красную и параллельных ей. В проект вошли определенные участки улиц Пашковской, Карасунской, имени Чапаева, Рашиповской, Красноармейской, Красной, Коммунаров.

С развитием пешеходного пространства преобразится каждая из семи улиц, вошедших в проект, изменится их внешний облик. На них появятся новые зоны отдыха, дополнительное озеленение, благоустроенные общественные пространства, пешеходные улочки с уютными кафе и ресторанами.

Проект выгоден для развития бизнеса и в целом сферы услуг, поскольку увеличит пешеходный трафик, позволит открыть летнее кафе, веранду, создать паркетки и другие точки притяжения.

В больших городах, таких как Москва и Казань, отдается предпочтение пешеходам. Краснодар благодаря этому проекту тоже сможет предоставить максимум удобств для пешеходов. Закрытые для машин участки в центре — это удобно и безопасно. Современные пешеходные зоны — это не просто тротуары для прогулок, а цивилизованные, красивые, удобные общественные пространства с массой возможностей для развлечения и организации досуга. Поэтому эти меры — требование времени и ответ на потребность краснодарцев и гостей столицы Кубани.

Протяженные пешеходные участки — это новые маршруты для велосипедистов, пользователей средств индивидуальной мобильности, а также улучшение экологической обстановки, микроклимата, снижение шумового загрязнения и автомобильных выбросов в атмосферу. Это в конечном итоге повлияет на систему движения в центре, создаст преимущество общественному транспорту и будет способствовать развитию системы парковок.

В рамках проекта «7 улиц» пилотной стала улица имени Чапаева. Планируется выполнить проектно-исследовательские работы по капитальному ремонту улицы имени Чапаева на участке от Красноармейской до Рашиповской. К строительным работам на данном объекте планируется приступить в 2022 году.

Сегодня специалисты городского департамента транспорта и дорожного хозяйства проводят тестовые работы по благоустройству улицы имени Чапаева. После серии встреч-обсуждений с жителями на участке от Рашиповской до Красноармейской введено одностороннее движение транспорта, стали шире тротуары, по нечетной стороне сделана велодорожка. В выходные и праздничные дни движение транспорта также ограничивают на участке улицы Красноармейской. Параллельно идет подготовка и на других участках, вошедших в проект «7 улиц».

**«СГ»:** Как сегодня в городе восстанавливаются права граждан — участников долевого строительства?

**Е.Н.:** Администрацией Краснодара совместно с руководством края при содействии органов прокуратуры проводится системная работа, направленная на восстановление прав граждан, пострадавших от действия недобросовестных застройщиков, на территории города в соответствии с реестром проблемных объектов. В него сегодня включено 122 объекта, 12 220 договоров долевого участия в отношении 15 366 квартир. Решить проблему так называемых обманутых дольщиков, предоставив им жилье в столице Кубани, планируем до 2023 года.

**«СГ»:** Сейчас краснодарцы обсуждают интересный проект по сохранению уникального архитектурного наследия столицы Кубани «7 улиц». Расскажите о нем более подробно.

**Е.Н.:** Для всех прошлый год стал годом перемен, вызовов. Мы прошли обучение в Сколково, курс был посвящен транс-



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



СЕРГЕЙ КУСЕЛЕН / АГН «МОСКВА»

# Не Генпланом единым

## Зачем Москве «гибкий» и понятный всем мастер-план

Антон МАСТРЕНКОВ

О переходе к новому типу документа, определяющему стратегию развития Москвы на десятилетия вперед, говорили давно. Однако недавнее заявление мэра Москвы Сергея Собянина о фактическом отказе от разработки Генерального плана города и переходе к мастер-плану вызвало бурную реакцию среди горожан, урбанистов, застройщиков и архитекторов. «Стройгазета» обсудила этот вопрос с экспертами и попыталась разобраться в различиях и нюансах каждого из документов.

Российская столица на протяжении последних 10-15 лет позиционирует себя не только как первый и главный российский город, но и как один из крупнейших мегаполисов в мире. Москва входит в тройку столиц — лидеров по темпу прироста протяженности дорог, занимает четвертое место среди мировых агломераций по темпам строительства жилья. Столь динамичное и разностороннее развитие города, по мнению властей, требует качественно иного подхода к управлению. Одним из основных инструментов определения перспектив роста и, следовательно, вектора деятельности служит документ стратегического развития, которым на протяжении веков в Москве был Генеральный план. Недавно в одном из публичных выступлений столичный градо-

нальник Сергей Собянин заявил, что сегодня городу нужен документ другого характера, а именно — мастер-план. «Москве больше не нужен жесткий «советский» Генплан. Нам необходимо разрабатывать мастер-планы для развития каждого района города, а затем собирать из них стратегию развития города в целом. Но мастер-план — это не документ, а процесс. Процесс обсуждения, осмысления того, куда мы движемся», — отметил Собянин.

Как пояснил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев, новый документ должен не только отвечать на вопросы пространственного и градостроительного развития города, но и определять стратегию социальной и финансовой политики Москвы на десятилетия вперед. «Обновленный документ должен отображать территориальные принципы развития, модель перемещения горожан, вопросы создания рабочих мест, а также учитывать экономический прогноз развития столицы. Эта работа — результат объединения усилий экспертов из разных областей: градостроителей, финансистов, экономистов и других. Только после обсуждения и составления прогноза развития города на годы вперед мы получим пространственно-экономическую модель Москвы будущего», — считает Андрей Бочкарев. Не менее важно и то, что новый документ станет основой для формирования городского бюджета — именно в нем будет просчитано, какую пользу городу принесут те или иные проекты, какие налоги дадут современные рабочие места, что принесет столице и ее жителям долгосрочный доход и пользу.

Уже сегодня понятно, что в основе нового документа будет лежать решение глобальной задачи модернизации всей столичной территории и переустройства существующей ткани города в соответствии с изменившейся идеологией развития мегаполиса. Таким образом, в мастер-плане будут учтены реализуемые в Москве программы реновации жилого фонда, реконструкции бывших промышленных зон, строительства метро, железных и автомобильных дорог.

Безусловным плюсом разработки мастер-плана как документа планирования эксперты называют вовлеченность в этот процесс большого количества экспертов различных отраслей и, самое главное, жителей. «Чтобы определить приоритеты, стоящие перед городом и его жителями, необходим глубокий ана-

лиз текущей социально-экономической ситуации, а значит, и работа с различными группами населения. В таком случае к разработке привлекаются специалисты самых разных областей — урбанисты, архитекторы, биологи, экологи, экономисты, социологи, культурологи, специалисты по транспорту и другие», — пояснил генеральный директор и основатель архитектурной студии IND Architects Амир Идиатуллин.

МАРАТ ХУШНУЛЛИН,  
ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР РФ:

«Для развивающихся территорий Генплан становится очень серьезным тормозом. Я считаю, что таким городам, как Москва, которые активно меняются, нужен

мастер-план — пространственное видение будущего, не такое детализированное, как требует действующее на сегодняшний день законодательство. И уже внутри мастер-плана прописывать конкретные решения, позволяющие экономить время, делать все оперативно»

Другим преимуществом мастер-плана специалисты называют «гибкость» документа, что позволяет ему более оперативно отвечать на запросы общества, чем Генплану. Так, глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева рассказала, что концепция Генплана сегодня уже плохо соотносится с современным характером развития мегаполисов. «Это связано с динамичным ростом населения, расширением городской ткани, увеличением количества транспорта. Иногда решения, принятые на определенных этапах Генплана, реализуются даже тогда, когда драматически меняется численность населения, структура расселения, трафик и другие условия жизни», — подчеркнула архитектор. В качестве примера эксперты привели ситуацию с пандемией коронавируса. Распространение заболевания и переход к удаленной работе повысили для жителей ценность их собственных районов, но далеко не каждый из них обладает условиями для комфортной жизни. При этом в Генеральном плане, рассчитанном на длительный

## Справочно

Первым Генпланом города в современном понимании можно назвать план, составленный главным архитектором Москвы Николаем Леграном во время правления императрицы Екатерины II. Этот документ 1770-х годов носил «проектируемый» характер, то есть не просто фиксировал существующую застройку, но и закладывал планы будущего сооружения различных зданий. Кроме того, документ регламентировал материалы строительства применительно к отдельным городским районам. Так, внутри Белого города необходимо было использовать преимущественно камень, а между современными Бульварным кольцом и Садовым допускалось строительство из дерева. В настоящее время в российской столице действует Генеральный план развития Москвы, утвержденный в 2010 году.

период, не заложены проекты развития на периферии. По словам руководителя градостроительного бюро Master's Plan Юлии Зубарик, возможность адаптировать планы строительства под сложившуюся ситуацию — большое достоинство нового мастер-плана. Так как мастер-план не имеет статуса закона, в него могут оперативно вноситься изменения, а значит, новый документ может поменять статус территории в зависимости от задач: либо города, либо инвестора.

Кстати, вопросы отсутствия понятия мастер-плана в действующем законодательстве и его дальнейшего правоприменения вызвали бурную дискуссию среди горожан и депутатов городского парламента. Так, руководитель фракции партии «Яблоко» в Московской городской думе Максим Круглов выразил опасение, что отказ от Генплана может привести к появлению схем принятия градостроительных решений, непонятных большинству горожан. «Как будут увязаны действующие документы территориального планирования и градостроительного зонирования с мастер-планом? Как будет определено участие действительных специалистов, собственников земли и жилья, нанимателей, арендаторов, местных сообществ в разработке и принятии такого документа?» — задается вопросами депутат. С ним солидарны представители и других оппозиционных партий в городском парламенте. В свою очередь, председатель комиссии Мосгордумы по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Елена Николаева подчеркнула, что мастер-план — не самостоятельный документ, а скорее технология, определяющая содержание Генплана и иной градостроительной документации. «Мастер-план можно встроить в региональное законодательство о долгосрочном прогнозировании и планировании, а актуализацию Генплана или разработку нового осуществлять в соответствии с этим документом», — пояснила депутат.

Идею сосуществования этих документов развил Амир Идиатуллин, отметив, что оба плана могут действовать одновременно. «Генплан — технический документ, имеющий силу закона, — на его основе разрабатывается градостроительная документация. Мастер-план же должен быть понятен каждому жителю. Поэтому они могут сосуществовать, дополняя друг друга. Меры разного масштаба будут связаны в общую стратегию развития города», — пояснил архитектор.

При этом эксперты особо отмечают, что переход от одного вида документа к другому или даже их одновременное существование никак не отразится на инвестиционно-строительной деятельности в столице. Никакой угрозы для девелоперского бизнеса или для работы строительного комплекса в целом в Москве нет. Для развития какой-либо площадки всегда можно внести изменения в правила землепользования и застройки. Более того, и в будущем введение понятия мастер-плана не должно повлечь каких-либо юридических коллизий и сложностей с разработкой других градостроительных документов.



СЕРГЕЙ КУСЕЛЕН / АГН «МОСКВА»



Алексей ЩЕГЛОВ

# Застрельщик мусорной реформы

Российский экологический оператор (РЭО) закончил работу над новой федеральной схемой обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) и приступает к финансированию крупных инвестиционных проектов.

Обновленная «мусорная концепция» должна быть утверждена до конца 2021 года и включить в себя как 1,2 тыс. уже существующих объектов, так и тысячу перспективных. «Работа над схемой заключалась не только в техническом объединении региональных схем в единый документ, но и в нахождении баланса, связанного с оптимальным размещением объектов обработки и утилизации по отношению к объектам образования отходов. На сегодня документ согласован со всеми субъектами РФ», — заявил генеральный директор публично-правовой компании (ППК) РЭО Денис Буцаев.

Смысл изменений заключался в придании большей мобильности порядку и форме утверждения документа, который теперь примет как нормативный акт на уровне наблюдательного совета либо правления публично-правовой компании. Также, сообщил Денис Буцаев, в текущем году утвердят не только федеральную схему, но и измененные территориальные.

При этом РЭО намерен стать крупнейшим игроком на формирующемся рынке переработки отходов. Так, оператор вложится в два инвестиционных проекта, в рамках которых построят два мусороперерабатывающих комплекса в Подмосковье, рассчитанных на переработку 317 тыс. тонн отходов в год во вторичные ресурсы. Наблюдательный совет госкорпорации уже одобрил сделку; общий объем инвестиций составит 16 млрд рублей, из них 2,9 млрд — средства РЭО в виде облигационных займов. Привлеченное льготное финансирование от РЭО позволит владельцам комбинатов сэкономить на процентных ставках. Соответственно, минимально необходимый размер выручки двух производств за период до 2030 года сократится на 703 млн рублей, то есть жители области за эти годы смогут сэкономить данные средства на платежах за вывоз ТКО.

Всего с помощью выкупа облигаций РЭО инвестирует 6,2 млрд рублей в создание 13 объектов в 11 регионах уже в 2021 году. «Мера поддержки отрасли в виде облигационного займа доказала свою привлекательность среди игроков рынка, в отличие от ранее возможной меры поддержки в виде вхождения в уставной капитал компаний», — считает Денис Буцаев.

По мнению экспертов, помимо снижения тарифной нагрузки на население, эти шаги придадут импульс развитию отрасли по обращению с отходами. Сегодня доля перерабатываемых ТКО находится на уровне 5%. РЭО планирует к 2024 году довести ее до 25%, а к 2030-му за счет роста объемов сортировки и

## РЭО представил обновленную схему обращения с ТКО



переработки доля захоронения ТКО должна снизиться до 50%.

По мнению заместителя председателя комитета по переработке отходов и вторичным ресурсам общероссийской общественной организации «Деловая Россия» Ильдара Неверова, предпринимательское сообщество давно ждало прямых инвестиций в капитал компаний, которые занимаются обращением с ТКО: было ясно, что без прямой финансовой и наряду с этим административной поддержки проектов в сфере обращения с ТКО реформу будет сложно завершить до 2024 года. «Это стало возможным благодаря принятому постановлению

правительства РФ о порядке осуществления таких инвестиций и благодаря отбору, который провел РЭО за последние месяцы среди сотен проектов. Это означает, что реформа заработает на полную мощность», — уверен Илдар Неверов.

Как напомнил заместитель председателя комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по природопользованию и экологии Владимир Аленцин, начало инвестиционной активности со стороны РЭО — очень позитивный фактор, и следующим шагом должно стать финансирование расширенной ответственности производителей (РОП). «РОП является ин-



ДЕНИС БУЦАЕВ,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР ППК РЭО:

«Ключевая цель поддержки инвестпроектов с нашей стороны — развитие отрасли и выполнение показателей нацпроекта «Экология». К 2030 году мы должны достичь сортировки всего объема ТКО и снизить на 50% долю захоронения»

струментом развития системы утилизации отходов, в том числе тех, которые не находятся в системе коммунального сбора, не ТКО, но запрещенных к размещению на полигонах. Дополнение пакета инвестиционной активности РЭО именно этим вопросом — это тот аспект, который ТПП РФ неоднократно поднимала», — напомнил Аленцин.

Кроме того, РЭО направит свои усилия на совершенствование единой информационной системы по учету ТКО, которая содержит сведения об объектах инфраструктуры, деятельности работы операторов и маршрутах транспортировки отходов. Решено, что в нее будут добавлены данные телеметрии, датчиков ГЛОНАСС, а также весового контроля с объектов инфраструктуры. Как сообщил заместитель генерального директора РЭО по цифровизации Алексей Буров, в настоящее время разрабатываются дополнительные датчики на ось мусоровозов (определяют нагрузку на машину), датчики на раму (оценивают вес и количество подъемов и спусков контейнера) и топливные датчики на баки (определяют расход топлива). «Мы сейчас это прорабатываем и при их эффективности будем рекомендовать к использованию», — сказал он.

В свою очередь, заместитель генерального директора РЭО по правовым вопросам и аналитическому сопровождению работы с федеральной схемой Алексей Макрушин отметил важность борьбы с недобросовестными игроками на рынке обращения с ТКО, которых необходимо привлекать к ответственности. Сегодня в этой сфере большая часть правонарушений исходит не от операторов, а от компаний, работающих на подряде, — и очень часто это владельцы транспортных средств. «Наиболее эффективной и действенной мерой является направление нарушившего правила перевозки отходов транспортного средства на штрафстоянку. Если проблема повторяется, то, возможно, стоит вводить такую санкцию, как конфискация транспортного средства, используемого для незаконной перевозки отходов. Это будет разрушать выстроенный бизнес по вывозу мусора на нелегальные свалки», — уверен Алексей Макрушин.

Издано 6 апреля 1994  
PROFILLNOE  
ИЗДАНИЕ  
2016-2020  
**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА**  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»

**ПОДПИСКУ  
С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ**

можно оформить через  
электронный подписной каталог  
ООО «УП Урал-Пресс» —  
на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

Подписку на электронную/печатную версию издания  
«Строительная газета» можно оформить  
на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)  
в разделе «Подписка»



или отправить заявку в свободной форме  
по электронной почте [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

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

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



## ЖКХ



ДЕНИС ГРИШКИН / АГН «МОСКВА»

# Денежный ДОЖДЬ

При грамотном подходе модернизация ливневых канализаций может стать выгодной инвестицией

Алексей ЩЕГЛОВ

Сильные дожди, которые обрушились этим летом на ряд субъектов, подтопив многие города на юге страны и в Сибири, в очередной раз привлекли внимание к узким местам городской инфраструктуры, и в частности, к состоянию ливневых систем водоотведения, или, другими словами, дождевой канализации. Слишком уж часто они в последние годы не справляются с увеличивающимися в сезон дождей объемами стоков, что приводит к подтоплению городских территорий, а иногда и разрушению дорог, общественных и промышленных объектов. Причиной этого является ненадлежащая эксплуатация и банальный износ таких сетей, доходящий в ряде российских регионов до 60-90%. К тому же, нужно учитывать, что 99% поверхностных сточных вод сбрасывается через прямые выпуски в водные объекты без всякой очистки, что губительно для экологии.

Любые инфраструктурные бедствия дешевле предотвратить, чем потом ликвидировать их последствия. Но, как всегда, вопрос упирается в нехватку средств. По экспертным оцен-

кам, чтобы минимально довести состояние ливневых сетей до приемлемого состояния в 100 крупнейших городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга), необходимо порядка 500 млрд рублей. Плюс к этому еще 1 трлн рублей необходимо для приведения к нормативным значениям уровня очистки сточных вод. Но механизмы изыскания такого финансирования на сегодня однозначно не определены, так как в настоящее время население не оплачивает услуги по отведению и очистке поверхностных сточных вод, они не включены в имеющуюся тарифную сетку. А в региональных и местных бюджетах денег на такие работы, можно прямо сказать, нет.

Ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин анонсировал выделение из Фонда национального благосостояния (ФНБ) 150 млрд рублей на софинансирование создания объектов коммунальной инфраструктуры и доведение их до регионов через Фонд содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ). А в Минстрое России прорабатывают вопрос направления этих средств в том числе на строительство ливневых канализаций. Таким образом, теоретически может появиться эффективный механизм федерального софинансирования, что в свою очередь повысит инвестиционную привлекательность проектов по строительству ливневых систем. Но заранее можно сказать, что выделяемых через ФНБ средств окажется недостаточно, так как, во-первых, в масштабе страны эта сумма не столь уж и велика, а во-вторых, региональные власти полученные средства потратят на инфраструктурные объекты, которые считают более критически важными, чем ливневые стоки, — до последних денег если и дойдут, то в последнюю очередь.

Таким образом, ситуация с финансированием находится в подвешенном состоянии. Но выход искать надо, и, как считает исполнительный директор Национального центра государственно-частного партнерства (ГЧП) Максим Ткаченко, решение проблем, связанных с созданием и эксплуатацией ливневых систем, заключается в том, чтобы, во-первых, посчитать экономику этого процесса и ввести полноценную тарифную модель в этой отрасли, а затем постараться привлечь внебюджетные средства в такие проекты. Иными словами, требуется задействовать существующие и перспективные механизмы финансовой и нефинансовой поддержки инвестпроектов по созданию дождевой канализации, отобрать наиболее эффективные подходы по управлению этой сферой как на федеральном, так и на региональном и местном уровнях. Нужно также постараться привлечь «зеленые» инвестиции в такие проекты, так как потенциал по передаче ливневых систем в концессию определенно имеется.

По словам генерального директора юридической фирмы «Кондратьев и партнеры» Владимира Кондратьева (компания много лет занимается юридическим сопровождением инфраструктурных проектов), сегодня ливневые системы не включены в тарифную модель, население за такую коммунальную услугу не платит. Нет и отдельного института или органа, который был бы заинтересован в развитии данных систем. Вместе с тем, по его оценке, в обществе сформировался запрос на приведение их в порядок таким образом, чтобы были учтены интересы и населения, и бизнеса, и государства. За последние четыре года специалистами компании была проанализирована практика 40 регионов и городов, где были применены тарифные и нетарифные методы решения этих проблем. В частности, тарифы на услугу по водоотведению поверхностных сточных вод ввели города Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Самара, Великий Новгород, Набережные Челны, Череповец, Вологда и др. В столице такой тариф составляет 15,46 рублей за кубический метр, что дает для города величину плановой выручки на 2021 год в размере свыше 8,8 млрд рублей. В Санкт-Петербурге применили тариф в размере 26,67 руб./куб. м, что подразумевает плановую выручку на этот год в объеме почти 4,7 млрд рублей. А, к примеру, в Вологде даже с ее 300-тысячным населением при величине тарифа в 12,64 руб./куб. м величина плановой выручки — 23,7 млн рублей. Пример таких населенных пунктов показывает, что успешный переход отрасли по управлению ливневыми стоками на тарифную модель с передачей ее в управление муниципальным унитарным предприятиям (МУП) и концессиям вполне возможен. «Наличие платежного механизма в виде тарифа позволит получить внебюджетные источники содержания ливневых систем и поможет привлечь в отрасль банковское финансирование. Такая модель полностью укладывается в действующий закон о водоснабжении и водоотведении, и в законодательство о тарифном регулировании», — заявил юрист.

Анализ существующего опыта позволил четко определить параметры реализации проекта по развитию ливневых систем на основе тарифной модели управления. Например, для полумиллионного города он может быть осуществлен путем передачи их в управление МУП или концессионерам на срок в 15 лет, если величина тарифа на отведение ливневых стоков будет не менее 30 рублей за кубометр. В этом случае объем валовой выручки составит 4,9 млрд рублей, и если в проект будет дополнительно привлечено финансирование со стороны бюджетов всех уровней в размере не менее 2,5 млрд рублей, то управляющая организация, выделив 1,7 млрд на капитальные вложения, за этот срок сможет успешно модернизировать 60,4 км сетей ливневой канализации (в том числе 18,7 км уже в первые пять лет). Как видим, в этой модели



**ВЛАДИМИР КОНДРАТЬЕВ,**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЮРИДИЧЕСКОЙ ФИРМЫ  
«КОНДРАТЬЕВ  
И ПАРТНЕРЫ»:

«Сфера управления ливневой канализацией обладает отличным потенциалом для финансирования из внебюджетных источников. Модернизация ливневых систем может стать интересной сферой для притяжения «зеленых» инвестиций и одной из самых быстрых точек роста городской среды в российских городах»

значительную долю составят бюджетные вливания, но нужно учитывать, что, запустив этот механизм, государство половину вложенных средств затем вернет в виде налогов (на прибыль и т. д.).

Как признают эксперты, для успешного внедрения таких схем нужно преодолеть еще немало препятствий. В частности, потенциальные концессионеры должны получить дополнительные гарантии, что смогут вернуть свои затраты в виде предпринимательской прибыли из последующей тарифной выручки, следует продумать, как минимизировать для бизнеса экологические риски и т. п. Как всегда, многое зависит от законодателя и от правоприменительной практики. «Эта сфера не отрегулирована, и, работая в ней, потенциальный инвестор попадает не вполне в правовое поле. Поэтому чтобы успешные истории в ливневке заработали, надо внести изменения в 416-ФЗ, основы ценообразования и ряд других нормативных актов», — признает заместитель начальника регулирования ЖКХ Федеральной антимонопольной службы (ФАС) России Александр Федяков.

Но если привести в порядок «нормативку», и федеральный бюджет возьмет на себя часть расходов на подготовку таких проектов, по крайней мере, на первоначальной стадии, а также удастся активировать внебюджетные источники, то отрасль по управлению ливневыми стоками может быстро превратиться в прибыльную сферу городской экономики.

**8,8 млрд рублей** — такова плановая выручка Москвы на 2021 год за услуги по водоотведению поверхностных сточных вод по тарифу 15,46 рублей за кубометр



SHUTTERSTOCK.COM



# В каком классе?

Российские власти озаботились энергоэффективностью зданий



Алексей ЩЕГЛОВ

Производителей квартир и нежилых помещений обяжут сообщать новым собственникам о классе энергоэффективности здания. Данное требование содержится в доработанном Минэкономразвития РФ проекте комплексного плана по повышению энергоэффективности экономики. Документ уже направлен на утверждение главе российского правительства Михаилу Мишустину. Принятие такой инициативы позволит узнать о размерах потенциальной экономии на оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в зависимости от «энергомаркировки» объекта. По действующему плану, законопроект должен быть окончательно готов к 2023 году. В его разработке наряду с представителями экономического ведомства также принимали участие Минстрой России и Роспотребнадзор.

Помимо вышеупомянутого требования, в комплексном плане содержится целый набор других мероприятий, которые необходимо будет реализовать в целях повышения энер-

## Справочно

Сейчас управляющие организации и ТСЖ обязаны присвоить МКД класс энергоэффективности в трех случаях: — если объект ввели в эксплуатацию после 27 ноября 2019 года; — в доме была проведена реконструкция или капремонт; — жители приняли соответствующее решение на общем собрании собственников.

гоэффективности зданий и сооружений. Им, в частности, предусматривается разработка законопроекта о введении классов энергоэффективности для общественных и административных зданий ко II кварталу 2022 года. Тремя месяцами ранее должны быть готовы и утверждены методические рекомендации по контролю за выполнением требований энергетической эффективности к проектным решениям. К концу следующего года появится законопроект о компенсации расходов льготников на оплату ЖКУ, если в доме

проводили работы по повышению энергоэффективности.

Представляется, что из перечисленных предложений и мер именно требование об информировании новых собственников недвижимости о ее классе энергоэффективности может быть незамедлительно и без каких-либо дополнительных затрат реализовано на практике. Классы энергоэффективности присваивают многоквартирным домам (МКД) с 2011 года. Их насчитывается семь, и самый высокий класс в домах, где потребленные энергии наименьшее, маркируется A++, тогда как самый низкий класс — G. Как не без оснований рассчитывают авторы комплексного плана, если продавцы недвижимости начнут предоставлять своим клиентам сведения о классе энергоэффективности их новой собственности, то те смогут получить верное представление о потребительских свойствах недвижимости и размере ЖКУ в приобретаемом помещении.

«Практика показывает, что разница в плате за «коммуналку» на один квадратный метр может достигать 30% и выше в зависимости от энергетического класса здания», — отмечает член межведомственной рабочей группы при Минэкономразвития по взаимодействию с субъектами РФ по вопросам повышения энергоэффективности, директор эксперт-бюро «ЭнергияВита» Мария Степанова. При этом, с точки зрения здравого смысла, жилье в более энергоэффективных зданиях должно быть более востребовано у покупателей, а значит, и стоить оно будет на 5-15% дороже, так как расходы на коммунальные услуги в нем окажутся ниже.

Однако в жизни все сложнее. Как отмечает эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павел Склянчук, культура энергосбережения в России находится пока на достаточно низком уровне, и хотя требование о наличии на доме таблички с указанием класса энергоэффективности является обязательным с 2009 года, но застройщиками и УК оно последовательно игнорируется из-за отсутствия ответственности за его неисполнение. Такие таблички на домах пока встречаются редко, и на практике граждане узнают об уровне энергоэффективности своего нового жилья уже постфактум, после его приобретения.

«Не думаю, что после принятия этого плана и начала реализации предусмотренных



ПАВЕЛ СКЛЯНЧУК, ЭКСПЕРТ ТЕМАТИЧЕСКОЙ ПЛОЩАДКИ ОНФ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»:

«Низкая энергоэффективность жилого фонда является весомым

затратным фактором в нашей экономике, и мы пока только в самом начале пути по осмыслению того, насколько дорого нам обходится обслуживание домов. Необходимо, чтобы стройкомплекс больше обращал внимание на показатели энергоёмкости строящихся объектов, так как иначе все обязанности по повышению энергоэффективности и организация энергосервисных работ ложатся на плечи собственников жилья»

им мер что-либо существенно поменяется, для значимых изменений нужно много времени и больше политической воли. Но в любом случае введение такого информирования приобретателей недвижимости — шаг в правильном направлении», — полагает эксперт. По его словам, сегодня потребительское сознание ограничено дверью квартиры и существующими в ней точками обогрева и водоразбора, теми температурными условиями, которые есть внутри помещения. Граждане думают, что ресурсы берутся откуда-то из воздуха и платит за них государство или кто-то еще, хотя по факту они сами оплачивают все энергопотери. Поэтому предоставление сведений о такой классификации — наиболее простой и доступный способ акцентировать внимание граждан на энергоёмкости их дома.

Стоимость энергоэффективного жилья, разумеется, выше. Но застройщикам, уверен Павел Склянчук, вполне по силам объяснить потенциальным покупателям, что те, заплатив за квартиру на несколько сот тысяч дороже, затем гораздо больше сэкономят на оплате «коммуналки». «Есть поговорка, что сэкономленные деньги — заработанные деньги. Ежемесячный выигрыш на платежах в размере полутора тысяч рублей за 20 лет проживания может превратиться в миллион и выше», — считает он.

## Липчанин принял участие в капремонте дома, спроектированного его родителем 40 лет назад

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Липецк)

Сегодня девятиэтажный дом в Липецке на улице Советской, 68 — это не только визитная карточка одной из центральных улиц областной столицы, но и «архитектурный прорыв» для всей большой страны начала 80-х годов прошлого века. Это был первый дом в городе с изначально остекленными балконами и лоджиями. И так как это был пилотный проект, то все решения принимались в Москве. Автором проекта выступил известный в городе зодчий Геннадий Александров, работавший тогда в составе проектной группы института «Липецкгражданпроект» (позже Геннадий Михайлович возглавил Союз архитекторов Липецка).



## От отца к сыну



Сын архитектора Илья Александров (справа) с директором Фонда капремонта Липецкой области Еленой Бабиковой

Построили экспериментальную многоэтажку в 1984 году. С тех пор семья Александровых с этим домом многое связывает. После сдачи дома в эксплуатацию они прожили там более 20 лет. Поэтому, когда спустя почти 40 лет Александрову-младшему, пошедшему по стопам отца, предложили принять уча-

стие в капитальном ремонте этого здания, он не сомневаясь согласился.

По словам Ильи Александрова, перед ним как архитектором стояли две основные задачи: первая — нужно было сохранить саму идею и мысль автора, не изменяя основные фасады здания, которые выходят на улицы

Советскую и Крайнюю, и «не утяжелить» дом современными композитными отделочными материалами. Также необходимо было сохранить его цветовую гамму. Вторая задача заключалась в том, чтобы при изменении градостроительного облика учесть появившийся два-три года назад по соседству новый многоквартирный дом на улице Крайней. Словом, чтобы все смотрелось как единое целое, одним силуэтом.

Работы по капитальному ремонту «александровского дома» стартовали в этом году — с обновления фасада, подвала и фундамента. Сегодня подрядная организация покрасила половину фасада со стороны двора и уже приступила к монтажу окон в подъездах. Все работы, согласно договору, планируется завершить в конце декабря 2021 года. Капитальный ремонт дома №68 по улице Советской улучшит условия проживания 463 липчан. Качество выполняемых работ находится не только под наблюдением Ильи Геннадьевича Александрова, но и контролируется специалистами областного Фонда капремонта, выезжающих на объект регулярно.



## ТЕХНОЛОГИИ

# Медленно, но верно



# 69%

россиян, по данным исследования Hi-Tech Mail.ru, мечтают об «умном» доме

## «Умные» системы выводят комфорт жилья на новый уровень

Светлана СМЕРНОВА

На российском рынке растет популярность квартир в «умных» домах. В целом, по исследованиям Discovery Research Group, объем рынка «умных» домов растет ежегодно на 11-12%, в ближайшие годы прогнозируется рост до 16-17%. Все большее количество застройщиков объявляет о запуске проектов с уже предустановленной «интеллектуальной начинкой».

Эксперты говорят, что описать процесс внедрения инноваций на стройках можно словами «медленно, но верно». По мнению исполнительного директора компании «Ойкумена» Романа Мирошникова, покупателю жилья это может быть не так заметно, но изнутри, как непосредственные участники строительного процесса, девелоперы видят, насколько ситуация с подготовкой, запуском и реализацией жилых комплексов отличается от той, что была, скажем, 10-15 лет назад. «Если говорить о типовом жилищном массовом строительстве, то компании научились более эффективно выстраивать процессы, ускорять темпы строительства и снижать издержки без потери в качестве, продумывать проекты с большим выбором планировочных решений, что крайне важно для конечного потребителя», — отмечает он. С ним соглашается и руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева, которая считает, что использование технологий «умного дома»

позволяет строить качественное и комфортное жилье.

### Безопасность, сервис и комфорт

Так, например, система «умного» дома компании ЮИТ позволяет управлять в домах климатом, поддерживая на заданном уровне температуру воздуха, управляет радиаторами отопления, электрическими теплыми полами и контролирует влажность воздуха. Еще одна

### Кстати

■ Технологии «умного» дома известны 88% россиян, при этом пользуются ими лишь 27%, показало исследование, проведенное проектом Hi-Tech Mail.ru. Их внедрение для 40% опрошенных обошлось от 5 до 20 тыс. рублей, более 20 тыс. потратил каждый третий из респондентов (33%).

инновационная система позволяет защищать дом от протечек. «Беспроводной датчик, установленный в квартирах, обнаружив место протечки, тут же передает сигнал контроллеру протечки, который, в свою очередь, автоматически перекрывает подачу воды (с помощью запорного клапана с электроприводом) и отправит уведомление клиенту в приложение», — сообщили в пресс-службе компании. В петербургском жилом комплексе (ЖК) «Ариосто» от компании «Арсенал-Недвижимость» жителям также предоставлен набор различных датчи-

ков, которые позволяют управлять энергоресурсами. Самое простое — это включить или выключить свет, не вставая с кровати. Датчики, установленные на батареях, помогут регулировать температуру. Как рассказали в холдинге Setl Group, в этом году они вывели на рынок Северной столицы новую разработку SetlHome — набор систем для комфортной и безопасной жизни, — которая объединит в себе различные внутридомовые и внутриквартирные системы, при этом для управления достаточно обычного смартфона с установленным приложением. С помощью этой системы у жильцов появилась возможность открывать гостям дверь парадной прямо со смартфона или генерировать для них одноразовые пропуска, которые можно отправить через любой мессенджер. Кроме того, в специальном приложении в любой момент можно посмотреть данные с камер видеонаблюдения, установленных при входе в парадные, в холлах первых этажей, лифтах, паркингах, по периметру ЖК и на детских площадках.

«Девелоперы сегодня все более активно внедряют инновационные решения, повышающие комфорт будущих жильцов. «Умный» дом состоит из всевозможных датчиков и контроллеров, а также софта, который всем этим управляет. Системы различаются по комплектации. В частности, есть базовые варианты, предусматривающие только контроль доступа на территорию ЖК, в подъезд или на паркинг, а есть более продвинутые, предполагающие в том числе цифровизацию бытовой техники и включение ее в общую экосистему», — отмечает генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Ин-

вестиции» Алексей Перлин. По его словам, в московском комплексе апартаментов «Данилов дом», например, установлена высокотехнологичная платформа «Умный дом», с помощью которой управление вызовами и всеми инженерными системами происходит через видеодомофон или мобильное приложение, при этом смартфон используется вместо брелоков и карт доступа. «Система дает возможность подключиться к любым сторонним контроллерам и управлять всеми «умными» устройствами в апартаментах из любой точки мира. В личном кабинете можно менять настройки, давать доступ гостям к проходу на территорию дома, получать квитанции от управляющей компании, оставлять заявки на услуги», — отметил он. Алексей Перлин также сообщил, что вариант, при котором девелопер еще при строительстве снабжает жилье каким-либо оборудованием «умного» дома, позволяет продавать не просто стены, а комфорт, стиль жизни. «У покупателя, если не брать за основу массовый сегмент, такой запрос уже сформирован. Хочу отметить, что в бизнес- и премиум-классах «умные» решения используются в качестве одного из элементов пакета нематериальной выгоды, подчеркивающего статус проекта», — отмечает он.

### Отстающий проигрывает

По мнению директора по маркетингу Группы RVI Михаила Гущина, покупатели в последнее время стали чаще интересоваться современными технологическими особенностями «умных» домов. «В шоуруме петербургского ЖК Ultra City искусственный интеллект по команде регулирует освещение и температуру в помещениях, может включить и выключить чайник или телевизор. Управлять приборами можно через Яндекс-помощника «Алису», через смартфон или «умную колонку», — комментирует он. Михаил Гущин также отмечает, что проектов, которые были бы полностью оснащены системами с искусственным интеллектом, на отечественном рынке пока мало. И главная причина в том, что еще не все аудитории готовы использовать искусственный интеллект в повседневной жизни. «Такой продукт востребован в первую очередь у молодого поколения», — утверждает Михаил Гущин.

С ним не соглашается генеральный директор Optima Development Давид Худоян, который полагает, что сегодня покупатели «хорошо воспринимают системы «умного» дома» и готовы за них платить. «На рынок приходит новое поколение клиентов, которые с технологиями «на ты», поэтому никаких проблем с принятием нет», — ответил он.

В свою очередь, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая убеждена, что без инноваций жилищно-строительная отрасль рано или поздно достигнет предела развития. От прогресса не спрячешься, и сделать шаг от «умных» технологий к «умным» домам и к «умному» городу — это требование времени. Закон рынка недвижимости гласит: проигрывают те, кто не готов развиваться и идти вперед.



## Я милого узнаю по походке

Двери «ПИКовских» подъездов будут открываться для жильцов на расстоянии

Сергей ВЕРШИНИН

Крупнейший российский застройщик, группа компаний «ПИК», совместно с разработчиком IoT-решений Rubetek внедрила функцию бесключевого доступа в 48 жилых комплексах Московского региона. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе «ПИК», уточнив, что все будущие проекты девелопера также будут оснащаться этой опцией.

Система, в основе которой лежит технология распознавания лиц, автоматически

идентифицирует жильцов на расстоянии нескольких метров и открывает двери в подъезд без прикладывания домофонного ключа. Нейросеть не только быстро (в среднем за 1-2 секунды) узнает «своего», но и отличает человеческое лицо от фото или видеозображения на экране смартфона или же в напечатанном виде. Таким образом, решение полностью исключает доступ в дом посторонних. Перед тем, как открыть дверь, система распознавания лиц многократно сопоставляет исходное фото, загруженное при регистрации, с тем, как человек выглядит в реальной жизни.

Данные жильцов в системе обезличены, зашифрованы и хранятся на защищенных внутренних серверах. Система функционирует по гибридной схеме, то есть панель до-

мофона производит снимок, переводит его в короткий код и отправляет файл на сервер. Там изображение проверяется нейросетью, и в случае положительной идентификации на домофон возвращается сигнал открытия.

За год реализации совместного проекта к системе видеоналитики в общей сложности было подключено 10 тыс. панелей. На использование системы бесключевого доступа уже перешли 25% жителей.

### Справочно

■ В 2021 году система IP-домофонии и контроля доступа Rubetek получила премию Securika в номинации «лучший инновационный продукт». Ежедневно приложением «Домофон» пользуются более 60 тыс. человек.





Надежда КЛАКЕВИЧ,  
директор  
ООО «АудитАрте»

В №25 «Стройгазеты» я уже рассказывала о значимости бухгалтерской отчетности в целом для строительных саморегулируемых организаций (СРО) и некоторых деталей составления этого важного официального документа, демонстрирующего фактическое положение дел в СРО и отражающего итоги финансовой деятельности организации за определенный период. Сегодня разберем особенности формирования показателей бухгалтерского баланса СРО.

#### Актив баланса

**Строка 1150 баланса.** По группе статей «Основные средства» (ОС) отражается первоначальная стоимость имеющихся в наличии у СРО объектов ОС, приобретенных за счет целевых взносов на приобретение (создание) объектов основных средств, предназначенных для обеспечения уставной (включая приносящую доход) деятельности некоммерческой организации.

Выбытие объектов основных средств из-за невозможности дальнейшего использования в деятельности некоммерческой организации отражается как уменьшение по группам статей «Основные средства» и «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» (стр. 1360 баланса). Одновременно производится уменьшение соответствующего показателя сумм износа по объектам основных средств.

Учет ОС по первоначальной стоимости осуществляется до 2022 года. В связи с принятием с 1 января 2022 года нового стандарта по учету основных средств ФСБУ 6/2020 все некоммерческие организации (в том числе все СРО) обязаны будут начислять амортизацию основных средств в общем порядке (сейчас инфор-

## В активе и пассиве

### Как СРО составить идеальную бухгалтерскую отчетность

мация об износе основных средств СРО учитывается в забалансовом учете на счете 010).

**Строка 1210.** По группе статей «Запасы» отражаются остатки предназначенных для обеспечения уставной деятельности СРО и принадлежащих ей на праве собственности или ином вещном праве материально-производственных ценностей. Учет «Запасов», начинаемая с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год, осуществляется на основании нового федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

**Строка 1230.** По группе статей «Дебиторская задолженность» отражается задолженность членов СРО. СРО обязаны, исходя из положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, начислять резервы по сомнительным долгам по дебиторской задолженности юридических лиц в момент признания ее сомнительной с учетом требования своевременности отражения фактов хозяйственной жизни в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 1/2008. Неначисление резерва по сомнительным долгам по дебиторской задолженности является самой распространенной ошибкой при формировании отчетности СРО.

**Строки 1170 и 1240.** В составе финансовых вложений по группам статей «Финансовые вложения» соответственно в разделе I «Внеоборотные активы-1170» и «Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов-1240» в разделе II «Оборотные активы» СРО раскрывается информация о приобретенных ценных бумагах, имущественных и немущественных правах, участии в хозяйственных обществах и участии в товариществах на вере в качестве вкладчика. При заполнении указанных статей необходимо руководствоваться положением по бухгалтерскому учету

«Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина РФ №126н от 10.12.2002 г.

**Строка 1250.** По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражаются все остатки денежных средств. В СРО это статья существенная и требует детализации (или раскрытия в пояснениях): расчетные / специальные / депозитные счета.

#### Пассив баланса

В соответствии с примечанием 6 к бухгалтерскому балансу, форма которого утверждена приказом Минфина РФ №66н от 02.07.2010 г., некоммерческая организация именуется в бухгалтерском балансе раздел III «Целевое финансирование». Вместо показателей «Уставный капитал», «Добавочный капитал», «Резервный капитал» и «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» СРО включает показатели «Целевые средства», «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества».

**Строка 1350 баланса.** По группе статей «Целевые средства» отражаются неиспользованные на отчетную дату целевые средства, предназначенные для обеспечения некоммерческой организацией целей, ради которых она создана, отраженные в отчете о целевом использовании средств, включая чистую прибыль от приносящей доход деятельности некоммерческой организации, сформированную по итогам ее деятельности за отчетный год.

Группа статей «Целевые средства» увязывается с отдельными статьями, отражаемыми в разделе I «Внеоборотные активы» и в разделе II «Оборотные активы» по группам статей «Запасы», «Денежные средства и денежные эквиваленты», «Финансовые вложения» на суммы полученных некоммерческой организацией регулярных и единовременных поступлений

денежных средств и имущественных взносов от членов СРО.

Всегда необходимо осуществлять увязку статей баланса. Исходя из опыта аудиторских проверок, если отчетность СРО составлена правильно, то строка баланса 1350 «Целевые средства» = строке баланса 1250/1 «Денежные средства / спецсчета».

**Строка 1360.** По группе статей «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» отражаются средства целевого финансирования, полученного некоммерческой организацией в виде инвестиционных средств на приобретение и (или) создание основных средств. У саморегулируемых организаций строка баланса 1360 «Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» обычно равна строке баланса 1150 «Основные средства» + строке баланса 1110 «Нематериальные активы». Так как СРО учитывают на 83 счете «Добавочный капитал — Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» источник формирования внеоборотных активов (ОС, НМА) при переходе на новые ФСБУ, счет 83 «Добавочный капитал — Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» необходимо будет закрыть, что будет подробно рассмотрено в статье «Особенности перехода на новые ФСБУ для СРО и застройщиков».

**Строки 1430 и 1540.** В группу статей «Оценочные обязательства» включаются показатели, учитывающие оценочные обязательства, например, отражаемые на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Обязанность признавать оценочные обязательства предусмотрена ПБУ 8/2010. Незаполнение строк баланса по группе статей «Оценочные обязательства» является самой распространенной ошибкой при формировании отчетности СРО.

О нюансах формирования отчетов о целевом движении средств и финансовых результатах поговорим в следующих номерах «СТ», а экспресс-проверку отчетности можно пройти на [www.zakaz.audit-arte.ru](http://www.zakaz.audit-arte.ru).

9-12 НОЯБРЯ 2021  
МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

Организатор: МЕТАЛЛ ЭКСПО

Место проведения: ЭКСПОЦЕНТР

27-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ВЫСТАВКА

МЕТАЛЛ ЭКСПО 2021

Металлург Маши 2021  
МеталлСтрой Форум 2021  
МеталлТранс Логистик 2021

Оргкомитет выставки: тел./факс +7 (495) 734-99-66

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

AlumForum  
21-23 сентября 2021  
II Международный форум «Алюминий в архитектуре и строительстве»  
[alumforum.ru](http://alumforum.ru)

Al

ArchGlass  
21-23 сентября 2021  
III Международный форум индустрии архитектурного стекла  
[archglass.ru](http://archglass.ru)

Москва, Технопарк Сколково

+7 (495) 691 86 60  
[info@alumforum.ru](mailto:info@alumforum.ru)  
[info@archglass.ru](mailto:info@archglass.ru)





## ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ

Читайте в следующем номере «СГ»: «Справедливый план» Сергея Миронова — как сделать жилье в России доступным



# Кто, кто в теремочке живет?



## Три Николая на один легендарный дом

Яна БЕРДНИКОВА

**В** Москве есть дом, которому французы посвятили отдельную книгу из 160 страниц, и о котором ходит как минимум пять полноценных легенд. Объект признан архитектурным памятником практически с момента постройки и получает награды до сих пор — за реставрацию. И это не Кремль. Речь идет о доме купца Николая Игумнова, получившего землю на Большой Якиманке в наследство от своей тетки Веры Яковлевны.

Николай Васильевич Игумнов — потрясающая личность. Имея гибкий ум и предпринимательскую жилку, он попал в историю сразу по нескольким совершенно разным параметрам. Став одним из владельцев Большой Ярославской мануфактуры, купец занимался благотворительной деятельностью и спонсировал содержание Петропавловской церкви. Именно во время ремонтных работ случилось знакомство Николая Игумнова с другим Николаем, архитектором по фамилии Поздеев.

На момент строительства особняка сомнений не было: для реализации уникального проекта был приглашен тридцатитрехлетний Николай Иванович Поздеев. Сейчас здание называют одним из лучших образцов «русского» стиля, а в 1893 году, когда большая часть работы над домом была завершена и оставалась только отделка, здание подверглось жесточайшей критике. «Цыганский конь» — так его прозвали из-за обилия ярких деталей, соединивших в себе древнерусское зодчество, народное искусство и элементы византийской архитектуры. Поздеева назвали провинциалом, лишенным вкуса. Но вкус, как мы можем судить теперь, у него был отменный. А этот московский дом стал его лебединой песней.

Одна из легенд гласит, что, не выдержав критики, архитектор покончил с собой и проклял недостроенный особняк. Но не будем вводить никого в заблуждение: это всего лишь легенда. На самом деле история куда более прозаичная: во время строительства Поздеев заболел туберкулезом, в июле 1893 года умерла его жена, а через три месяца

и сам архитектор. Отделку здания завершал его родной брат Иван.

Событие же, фатальное для хозяина особняка, не обошлось без еще одного Николая — императора Николая II. В 1901 году Игумнов устроил у себя бал, и чтобы поразить всех не только внутренним и внешним убранством, но и богатством, велел рассыпать по полу новые золотые монеты, по которым гостям предлагалось ходить. На следующий день в полицию поступил донос, что в доме купца первой гильдии танцующие попирали ногами пресветлый лик самодержца всея Руси, изображенный на монетах. Реакция властей была быстрой: недвижимость изъяли, а Игумнова сослали в абхазский поселок Алахадзы. Но там он не зачух, а вошел в историю как «мандариновый» купец, осушив заболоченные земли и вырастив на них завезенную из Турции рассаду. Так Абхазия обрела первые в стране плантации мандаринов.

После революции в тереме с изразцами и башенками был рабочий клуб, дворец пионеров, станция переливания крови и даже лаборатория по изучению мозга, в которой пытались выявить некий код, чтобы создать сверхчеловека. Таким образом, в доме собрались величайшие «сумы» В. Ленина, К. Цеткин, А. Луначарского, В. Маяковского, М. Горького, И. Павлова, К. Циолковского и других. Увы, результатов это не принесло.

В 1938 году в доме Игумнова расположилось французское посольство, а с 1979 года особняк на Большой Якиманке, 43, считается резиденцией посла Французской Республики.



### Кстати

■ На сайте Главгосэкспертизы России удалось отыскать еще одну легенду: в конце XIX века некий юноша был настолько поражен величием дома Игумнова, что решил сам стать архитектором. Был этим молодым человеком Алексей Щусев — автор многих знаменитых объектов в Москве: Казанского вокзала, станции метро «Комсомольская», здания госбезопасности на Лубянке и мавзолея Ленина на Красной площади.