

91,9 млн «квадратов» нового жилья находится сейчас в строительстве (данные системы «НАШ.ДОМ.РФ»)

Отмена карт сейсмического районирования не приведет к удорожанию строительства **с. 4** Механизмы проектного финансирования требуют «донастройки» **с. 7** Жители регионов стали скупать квартиры в Петербурге **с. 12**



Издается
с апреля 1924

jay
JOURNALIST
OF THE YEAR
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№10 (10638) 19 марта 2021

Изменение климата

Профсообщество
усиливает позиции бизнеса
в диалоге с властью

Ольга ДЕСЯТОВА

Прошедший на прошлой неделе форум «Строим будущее России вместе» в рамках «Российской строительной недели» (RosBuild-2021) завершился расширенным заседанием экспертной группы «Трансформация делового климата» (ТДК) по направлению «Градостроительная деятельность». В ходе мероприятия руководители профильных министерств и ведомств совместно с экспертами отрасли обсудили роль участия делового и профессионального сообщества в формировании новой «дорожной карты» по оптимизации административных процедур в строительстве.

Координатором синергии представителей власти и бизнеса выступает заместитель министра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков. В ходе своего выступления он назвал механизм ТДК стержнем межведомственного взаимодействия, так как предложения, выработанные именно на этой площадке, являются максимально проработанными и включаются в документы стратегического планирования разного уровня. Последний пример — разработка стратегии социально-экономического развития России, в которой два направления касаются строительной отрасли: агрессивное развитие инфраструктуры и новый ритм строительства. По словам Дмитрия Волкова, часть из представленных экспертной группой ТДК предложений уже учтены в проекте глобальной стратегии. «Наша основная цель взаимодействия с бизнесом заключается не просто в том, чтобы услышать позицию предпринимателей и экспертов, а в том, чтобы мы могли в оптимальные сроки корректно трансформировать деловой климат в строительных и связанных с ними процессах», — подчеркнул замминистра.

В свою очередь, заместитель министра экономического развития РФ Алексей Херсонцев отметил, что его ведомство на протяжении уже десятилетия с особым вниманием относится к предложениям бизнеса по сокращению административных процедур, в том числе и в стройотрасли. «Эта работа, безусловно, будет продолжаться в том же формате: мы готовы рассматривать, обсуждать и впоследствии реализовывать консолидированные решения».

Окончание на с. 5

День «коммунальщика»

Работники ЖКХ отмечают профессиональный праздник



История этого праздника началась в уже далеком 1980 году, когда был опубликован соответствующий указ президиума Верховного Совета СССР, учредивший в календаре такую дату. По сложившейся многолет-

ней традиции торжественные мероприятия Дня работника жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) проводятся в третье воскресенье первого месяца весны, и в текущем году они выпадают на 21 марта. Хотя праздник и не из самых

громких, от этого он не становится менее значимым: сфера ЖКХ не только является одним из крупнейших секторов национальной экономики с оборотом почти в 3 трлн рублей, в котором работает свыше 100 тыс. организаций и занято бо-

лее 2 млн человек, — она касается каждого из 146 млн россиян, ежедневно сталкивающихся с работой «коммунальщиков».

Практически в каждом выпуске «Стройгазета» рассказывает о лучших примерах в ЖКХ, об отраслевых специалистах, о достижениях этой сферы и еще не решенных проблемах. И это полностью оправдано, так как у ЖКХ прекрасный потенциал, и его устойчивое развитие способно не только внести весомый вклад в ВВП страны и создать благоприятные условия для роста производительности труда в других секторах промышленности, но и обеспечить повышение уровня и комфорта жизни для всех россиян. Решить многие задачи в этой сфере весьма непросто, но иного, как говорится, не дано. В своем предпраздничном номере «СГ» уделит этим вопросам особое внимание, мнением о состоянии и путях развития ЖКХ с редакцией поделится те, кто занимается этой тематикой профессионально. В частности, председатель Общественного Совета при Минстрое России Сергей Степашин и исполнительный директор «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева.

Продолжение темы на с. 8-11

Постучать по дереву

Индустриальное деревянное домостроение
нуждается в современных проектах

Алексей ТОРБА

Минстрой России совместно с Минпромторгом, ФАУ «ФЦС» и профессиональным сообществом ведет активную работу по изменению нормативных документов в части расширения возможности применения различных материалов, позволяющих повысить качество и безопасность современной деревян-

ной застройки. О нюансах актуализации правовой базы в сфере деревянного домостроения заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташишин рассказал на XIII Международном конгрессе по деревянному строительству, пообещав «продолжить и ускорить законодательную работу».

Действительно, как недавно сообщило ведомство, Мин-

строй России разрабатывает современные национальные стандарты для деревянных конструкций. Уже сформирован комплект ГОСТов, образующих современную нормативную базу строительства зданий и сооружений из древесины и деревокомпозитов. В частности, ГОСТ Р 59009-2020 «Плиты из древесных материалов для блочного строительства. Технические условия» обеспечивает техническую базу наиболее эффективного блочного производства деревянных домов.

ГОСТ Р 59214-2020 «Материалы отделочные для строительных конструкций из древесины». Общие технические условия» регламентирует выбор и применение систем прочной, долговечной и высокодекоративной отделки древесиной строительных конструкций. Разработаны также ГОСТ Р «Изделия деревянные для полов жилых и общественных зданий и сооружений. Технические условия» и ГОСТ Р «Узлы соединения панелей для деревянного домостроения. Типы, конструкции, технические требования и методы контроля».

Окончание на с. 13

НОВОСТИ

В России предлагают массово строить арендное жилье, чтобы помочь очередникам и льготникам **с. 12**

КОРОТКО

ДАЧНАЯ
ЛИХОРАДКА

Экономические потрясения последнего времени спровоцировали взлет цен на загородную недвижимость: с марта 2020 года дачи в России подорожали в среднем на 11,5%, до 1,9 млн руб. за объект, сообщили «Стройгазете» в аналитическом центре «Мир квартир».

Правда, ценовая динамика оказалась довольно разноплановой: при существенном росте ценника на загородные дома в Вологодской (+27,8%), Липецкой (+25,7%), Рязанской (+23,9%), Калининградской (+22,4%) областях и в Ингушетии (+21,8%) их стоимость снизилась в Чувашии (-13,1%), Забайкальском крае (-11,6%), в Курганской (-5,3%) и Оренбургской (-2,5%) областях и в Якутии (-1,6%).

Аналитики предрекают, что процесс подорожания в обозримой перспективе не остановится из-за традиционного весеннего всплеска спроса, перетекания на загородный рынок покупателей с «перегретого» квартирного рынка, а также льготных условий для сельской ипотеки и ипотеки на ИЖС.

МАТКАПИТАЛ
ДЛЯ ВОЕННЫХ

Средства материнского капитала теперь можно будет направлять на погашение военной ипотеки, в том числе на оплату первоначального взноса, основного долга и процентов. Такие изменения внесены в федеральный закон «О дополнительных мерах гос-



поддержки семей, имеющих детей». Соответствующее постановление правительства скорректировало правила направления средств маткапитала на улучшение жилищных условий.

Напомним, с 15 апреля 2020 года сертификаты на маткапитал оформляются в беззаявительном порядке: после рождения ребенка документ автоматически приходит матери в личный кабинет на портале госуслуг; при этом с 2021 года размер маткапитала увеличен до 483 882 рублей на первого ребенка и 639 432 рублей на второго.

САМЫЕ ДОРОГИЕ
КВАРТИРЫ
1910 ГОДА

В 1910 году самые дорогие средние квартиры (4-6 комнат) находились в Ялте (1850 царских рублей в год) и Владивостоке (1700 рублей), свидетельствует анализ рынка недвижимости более тысячи городов Российской империи, проведенный НИУ ВШЭ. В пятерку самых дорогих городов также входили Ростов-на-Дону (1500 рублей), Киев (1250 рублей) и Коканд (1200 рублей).

Среди малых квартир (до 4 комнат) в лидерах также были Владивосток и Ялта (1050 и 900 рублей соответственно), а еще Ново-Николаевск (Новосибирск) (756 рублей), Бендеры (650 рублей) и Лодзь (575 рублей).

В число наиболее дорогих городов Российской империи по стоимости аренды больших квартир входили Коканд (9000 рублей), Аулие-ата (Тараз, Казахстан) (3612 рублей), Батум (3500 рублей), Ялта (3000 рублей) и Владивосток (2850 рублей).

Средние же арендные ставки на жилье составляли 120 рублей для малых квартир, 250 — для средних и 400 — для больших. Однако цены на один тип квартир могли отличаться в 70, а иногда и в 200 раз.



Ближе к земле

Названы ключевые факторы для увеличения темпов и объемов ИЖС

Владимир ТЕН

Упрощение процедур предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на льготных условиях, разработка и внедрение специальных ипотечных продуктов для ИЖС и поддержка застройщиков в вопросах подключения ко всем видам сетей являются ключевыми факторами для увеличения темпов и объемов ИЖС. Об этом заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая на выездном заседании правления Российского союза строителей (РСС) 17 марта в Липецке.

«Чтобы резко нарастить объем ИЖС, нужно принять решения по земле, потому что без льготного выделения земель никакого массового ИЖС не будет», — сказал он, добавив, что решению ситуации способствовало бы разрешение строительства на землях любых категорий (кроме особо

охраняемых природных территорий и сельскохозяйственных), градостроительная подготовка земельных участков под ИЖС и формирование банка земельных участков. Еще одним направлением работы могли бы стать разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС.

«Ипотека — самое слабое звено в ИЖС. Чаще всего к проектам малоэтажного строительства пытаются применить обычную для многоквартирных домов (МКД) модель, что вряд ли правильно. Другой вариант ипотеки — это по существу потребительский кредит под очень высокий процент, что тоже не выход. Наилучшим здесь представляется поэтапное финансирование стройки», — сказал Антон Глушков.

По его словам, решением могли бы стать комплексная застройка, строительство «хозспособом», строительство за счет потребительского кредита с рефинансированием после ввода ИЖС.

Еще одной проблемой на пути увеличения объемов ИЖС, по мнению главы НОСТРОЙ, является ситуация с присоединением к инженерным сетям. В частности, Антон Глушков указал, что поддержка част-

ных застройщиков в вопросах подключения ко всем видам сетей через региональных операторов ИЖС могла бы улучшить ситуацию в этой сфере. Также этому способствовало бы установление «выравнивающего платежа» за все виды сетей и развитие системы газоснабжения бытовых потребителей в стране.

По мнению президента нацобъединения, несмотря на востребованность такого вида жилья среди россиян, вопросу ИЖС не уделяется достаточного внимания. «Вопрос активного развития малоэтажного строительства пока находится на обочине, несмотря на то, что объем строительства МКД по 2020 году составил 41 млн квадратных метров, тогда как по ИЖС уровень практически тождественный — 38 млн «квадратов», — сказал Антон Глушков.

В своем выступлении президент НОСТРОЙ также отметил, что выбор Липецкой области в качестве места проведения выездного заседания РСС неслучаен. «Этот регион в 2020 году стал лидером в сфере ИЖС, обойдя даже Белгородскую область. Здесь действительно высокими темпами развивается ИЖС, благодаря усилиям областной администрации, своевременному принятию необходимых решений и общему положительному настрою на развитие «малоэтажки», — подчеркнул Антон Глушков.

Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты Госдумы РФ большинством голосов рассмотрели в первом чтении законопроект о введении ответственности за нарушение порядка расчета оплаты жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в частных домах.

Необходимость такого уточнения в Жилищный кодекс (ЖК) РФ связана с тем, что его действующей редакцией «наказание» для «коммунальщиков» предусмотрено только перед собственником жилого помещения в многоквартирном доме (МКД) или нанимателем жилья по договору социального найма. Вместе с тем, констатируют законодатели, ответственность исполнителей коммунальной услуги (поставщиков ЖКУ) за аналогичное нарушение перед собственниками частных домов не урегулирована — и

Справочно

■ Законопроект №1025645-7 «О внесении изменений в статью 157 ЖК РФ» разработан в правительстве РФ и направлен на устранение правового неравенства, которое возникло между потребителями коммунальных услуг. Поправки в документ перед его вторым чтением в Госдуме будут вноситься до 8 апреля.

Перерасчет по справедливости

В России могут ввести ответственность за неверный расчет оплаты ЖКУ в частных домах

это может ограничить права и законные интересы почти 37 млн россиян.

Как напомнил член комитета Госдумы РФ по контролю и регламенту Алексей Кобилов, сейчас в случае нарушения «указанное лицо обязано уплатить собственнику или нанимателю жилья в МКД штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы за ЖКУ над размером платы, которую надлежало начислить». Исключения из этого правила составляют лишь случаи, когда нарушение было устранено сразу, еще до момента обращения пострадавших. Закон о подобных санкциях вступил в силу в январе 2017 года и сыграл свою положительную роль при наведении порядка в сфере ЖКУ.

Аналогичное административное наказание теперь предполагается установить и за нарушение порядка расчета платы, повлекшее ее необоснованное увеличение, перед собственниками частных домов.



Как в Алтайском крае обстоят дела с сохранением объектов культурного наследия **с. 15**

НОВОСТИ

Алексей ТОРБА

Вид на снос

Сколько дому осталось жить, можно будет узнать из справки ЕГРН



Аварийный дом под расселение в городе Чайковском (Пермский край)

В Госдуме РФ прошел первое чтение законопроект, обязывающий местные власти направлять в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) сведения о домах, признанных аварийными, подлежащих сносу или реконструкции. В свою очередь, Росреестр будет включать эти сведения в выписку, содержащую общедоступные сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Такие документы требуются при покупке квартиры, оформлении ипотеки и в ряде других случаев.

Необходимость в информировании граждан об аварийном состоянии многоквартирных домов (МКД) возникла в связи с низким уровнем осведомленности населения о программах расселения аварийного жилищного фонда. Сейчас гражданин может приобрести квартиру, не зная о том, что приобретает аварийное жилье, так как состояние дома можно оценить только визуально. Но даже при внешне нормальном состоянии дома его конструктивное состояние может быть аварийным. В ряде случаев продавцы недвижимости специально скрывают от покупателей факт признания дома аварийным. Зачастую самостоятельно найти данную информацию рядовому гражданину достаточно затруднительно, так как обязанности по ведению реестров аварийного жилья в открытом доступе у региональных и муниципальных властей нет. Наиболее доступным способом получения такой информации является запрос в муниципальный орган власти, однако срок ответа составляет 30 дней, что, во-первых, ставит под угрозу само проведение сделки, а во-вторых, затрудняет работу органов местного самоуправления.

Особенно остро, по мнению авторов законопроекта №945109-7 «О внесении изменений в ФЗ «О государственной ре-

гистрации недвижимости», данная проблема встала на текущем этапе реализации программы расселения жилья, когда фактически ликвидирована возможность получения нового жилья вместо старого, а повсеместно предлагается выдача компенсаций, которых часто недостаточно, чтобы приобрести аналогичное жилье. Таким образом, расселяемые граждане вынуждены приобретать самое дешевое жилье на рынке недвижимости, в связи с чем повышается риск приобретения ими квартир в таких же аварийных домах.

Новый закон позволит гражданину при запросе выписки получать одновременно информацию и о техническом, и об аварийном состоянии МКД, где он приобретает квартиру: достаточно бу-

Кстати

■ Программа расселения граждан из аварийного жилья реализуется в России с 2008 года. За это время в новые дома переехали 1,1 млн человек. В ближайшие пять лет государство планирует расселить еще 600 тыс. человек.

дет запросить выписку из ЕГРН, чтобы убедиться, что дом, в котором она расположена, не является аварийным и не подлежит сносу.

В то же время авторы законопроекта хотят предотвратить ситуацию, когда государство расселяет на бюджетные средства людей из аварийного жилья повторно. Часто органы власти объясняют это действиями мошенников, которые скупают недвижимость в аварийных домах, чтобы получить от государства новое жилье или компенсацию за него. В случае принятия закона просто так заработать на скупке «аварийки» уже не получится: если человек знает, что дом аварийный, и тем не менее приобретает в нем жилье, то это выглядит подозрительно. «И здесь, наверное, мы как законодатели вместе с правительством сможем корректировать те решения, которые принимаются в части выдачи компенсации или оценки добросовестности таких действий», — заявила представившая законопроект депутат Наталья Костенко.



ДОМ пришел на Дон

В Ростовской области с помощью «ДОМ.РФ» будет реализован крупный проект

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

В Ростове-на-Дону планируется реализовать проект, имеющий ключевое значение для Ростовской агломерации, — это комплексное освоение территории старого городского аэропорта (на фото). Для этого местные власти планируют привлечь с помощью инфраструктурных облигаций «ДОМ.РФ» около 8 млрд рублей, средства пойдут на создание инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Соответствующий меморандум о намерениях в режиме онлайн подписали генеральный директор финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Виталий Мутко и губернатор Ростовской области Василий Голубев. Стороны также договорились в ближайшее время разработать подробную «дорожную карту» по реализации достигнутой договоренности.

В общей сложности строительство на участке в 350 га обойдется в 68 млрд рублей. Планируется, что на месте бывшей воздушной гавани Ростова-на-Дону появится более 3,5 млн квадратных метров недвижимости (из них 2,1 млн — жилой).

Как отметил Виталий Мутко, Ростовская область стала третьим пилотным регионом, подключившимся к реализации инфраструктурно-облигационного проекта: чуть раньше аналогичные соглашения были заключены с Сахалином и Тулой. Также планируется подписание меморандумов с Тюменской и Ленинградской областями.

Кроме того

■ Для стимулирования нового жилищного строительства в регионе правительство Ростовской области вместе с «Банком ДОМ.РФ» разрабатывает сейчас программу кредитования индивидуального жилищного строительства в рамках комплексной застройки, программа должна быть запущена в течение года. Ростовчане смогут получить ипотеку со ставкой 3,6% годовых.



Издано в апреле 1904
Строительная газета
 ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

PROFILNOE
 ИЗДАНИЕ
 2016-2020

ПОДПИСКА
 НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
 ГАЗЕТУ»

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

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

**ПОДПИСКУ
 С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ**

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
 ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

**Официальный каталог
 АО «Почта России»**

Для индивидуальных
 подписчиков:

■ П2012 – на полгода
 ■ П3475 – на год

Для предприятий
 и организаций

■ П2011 – на полгода
 ■ П3476 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Как карты лягут

Минстрой обсудил с профсообществом алгоритм совершенствования сейсмического районирования



Алексей ТОРБА

На состоявшемся в Общественной палате (ОП) РФ круглом столе были обсуждены последствия отмены Минстроем России 29 января 2021 года «Изменения №1 к Своду правил (СП) «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2018)».

Аннулированный документ, содержащий «Приложение А «Общее сейсмическое районирование территории РФ 2016» (ОСР-2016)», был утвержден ведомством 26 декабря 2019 года и введен в действие 27 июля 2020 года. Это приложение включало список расположенных в сейсмических районах населенных пунктов с указанием нормативной сейсмической интенсивности для средних грунтовых условий и трех степеней сейсмической опасности в соответствии с комплектом карт ОСР-2016-А, ОСР-2016-В и ОСР-2016-С.

По мнению организаторов мероприятия, Комиссии ОП РФ по экологии и охране окружающей среды и Общественного совета при Роснедрах, отмена карт ОСР-2016 приведет к использованию более старых карт, разработанных еще в XX веке. На заседании даже высказывалось опасение, что проектирование в сейсмоопасных районах возвратится к середине 30-х годов прошлого века, когда сейсмического районирования не было вообще, и на территории нашей страны возникнет хаос.

Однако, как выяснилось, апокалиптические настроения в отношении перспектив сейсмического районирования не имеют под собой почвы: на самом деле, как объяснил принявший участие в заседании заместитель главы Минстроя России Дмитрий Волков, отката в столь далекое прошлое не произошло. По его словам, отмена «Изменения №1» означает, что в настоящее время действует СП 14.13330.2018 в редакции, которая была до этого (то есть ОСР-2015). При этом позиция министерства осталась прежней: надо переходить от ОСР-2015 к ОСР-2016, между которыми есть различия, но делать это постепенно. К сожалению, четырех лет, в течение которых обсуждалось ОСР-2016, не хватило, и теперь вводить в жизнь карты ОСР-2016 придется заново. Организатором этого процесса является ФАУ «ФЦС», разработчиком его алгоритма — НИЦ «Строительство». Поскольку установить отлаженный период невозможно, пришлось отменить «Изменение №1». Затем это изменение, включающее ОСР-2016, будет принято



БОРИС ИЛЬИЧЕВ, НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ ФАУ «ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА РОССИИ»:
«Отмену карты ОСР нельзя считать проблемой для строительства, поскольку это лишь инструмент. Как и любой инструмент, сам по себе он не может оказывать существенного влияния на вопросы эффективности и безопасности строительства»

снова. Эта процедура, согласованная замминистра со всеми участниками заседания в ОП РФ, займет несколько месяцев, но все коллизии будут устранены до конца текущего года.

Спор сейсмологов

По словам Дмитрия Волкова, предстоит провести дополнительные исследования в сейсмически опасных районах, которые есть в картах ОСР-2015 и ОСР-2016. Он одобрил озвученные в ходе заседания инициативы Национальных объединений строителей (НОСТРОЙ) и изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), пообещавших помочь в финансировании этих исследований. При этом основную задачу он видит в том, чтобы уточнить сейсмическую опасность с помощью самых разных действующих инструментов, включая детальное сейсмическое районирование на картах сейсмических оценок, то есть карты изыскания, которые предусмотрены действующим регулированием.

Поддержал замминистра и позицию Института физики Земли имени О. Ю. Шмидта РАН, озвученную на заседании заместителем директора по науке ИФЗ РАН Владимиром Камзолкиным. По его словам, карты ОСР — это важнейший элемент сейсмической безопасности в комплексе сводов правил, регламентирующими их применение. Вместе с тем, СП не полностью учитывают вероятностный характер отраженных на картах сейсмических оценок, то есть карты не дают гарантии, что указанный уровень интенсивности сотрясений не будет превышен. Кроме того, ученый привлек внимание к фактору масштаба карт ОСР. Например, в ОСР-2016 в одном сантиметре около 80 километров, и если взять толщину линии за 1 миллиметр, то получится, что это 8 км, и один сред-

ний город может попасть прямо на эту линию. Поэтому представляется правильным, чтобы регламентирующие применение карт документы предусматривали особый режим применения для таких переходных зон.

Руководство ИФЗ РАН считает, что возникший кризис с картами ОСР выявил необходимость введения максимально прозрачной и понятной процедуры составления и утверждения карт ОСР. При этом говорить о качестве карт в целом для всей страны неразумно из-за разного качества материала по разным регионам. Неизбежно любая карта ОСР будет содержать ошибки и погрешности. Кроме того, отмена или введение новых карт для всей территории страны приведет к тому, что для отдельных субъектов РФ будут создаваться постоянно меняющиеся требования к строительству. Между тем современные технологии позволяют быстро проводить расчет интенсивности по данным о сейсмогенерирующих структурах, что позволило ИФЗ РАН предложить новую концепцию, условно названную цифровой картой ОСР, которая позволит существенно повысить прозрачность процесса. Предполагается, что вместо утверждения комплекта карт можно будет утверждать расчет интенсивности сотрясений по данным линейно-доменной модели, используя соответствующее сертифицированное программное обеспечение. Важно, что при использовании такой модели в отдельном регионе перерасчет балльности произойдет только в этом регионе, что исключает массовый перенос населенных пунктов по всей стране из одной зоны балльности в другую, практически неизбежно возникающий при введении нового комплекта карт из-за их мелкого масштаба.

Владимир Камзолкин отметил, что при таком подходе акцент сместится с обсуждения карт в целом, которое сейчас носит зачастую беспредметный характер, и даже иногда черты эмоционального спора, на обсуждение конкретных сейсмогенерирующих структур. «Таким образом, мы выступаем за то, чтобы совершенствовать процедуру общего сейсмического районирования в сторону прозрачности, и чтобы споры, которые происходят (они неизбежны), делать более предметными», — резюмировал представитель ИФЗ РАН.

Цена вопроса

Предложенный ИФЗ РАН алгоритм перерасчета карт ОСР и порядок введения результатов этого перерасчета в действие учитывают необ-



ВИКТОР ПРЯДЕИН, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ):
«Мы обращались в Минстрой с просьбой установить переходный период, который позволит адаптировать инвестиционно-строительный цикл под новые условия, а при необходимости — провести дополнительные исследования. НОСТРОЙ и НОПРИЗ решили выделить по 10 млн рублей на проведение хотя бы части этих исследований. Мы считаем, что решения, влияющие на строительство, должны приниматься после тщательного изучения и с учетом финансово-экономических последствий»

ходимое для адаптации строительной отрасли регионов время. Именно времени не хватает строителям для того, чтобы адаптироваться к новым требованиям, предъявляемым каждой новой картой ОСР: давно известно, что один сейсмический балл увеличивает стоимость строительства в два раза, и быстро найти такие средства довольно трудно.

По мнению выступившего на заседании круглого стола исполнительного директора НОСТРОЙ Виктора Прядеина, следует установить переходный период, который позволит адаптировать инвестиционно-строительный цикл под новые условия. Представитель Национального объединения строителей заявил, что при утверждении карт общего сейсмического районирования 2016 года взамен карт 2015 года значительное количество регионов



ЕВГЕНИЙ ФАРАХОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ РОСНЕДРАХ:
«Понижение категории сейсмоопасности, в отличие от ее повышения, следует делать чрезвычайно осторожно, поскольку в настоящее время тектоническая активность земли не уменьшается»

РФ получили увеличение степени сейсмической опасности, а строители, которые в 2015 году возводили школы, детсады, дома по типовой проектной документации и с применением сборных железобетонных конструкций, потеряли такую возможность. При этом субъектам не был предоставлен переходный период, не были даны объяснения, как моделировать ситуацию.

Все это говорит о том, что должен быть найден финансовый механизм, позволяющий при обнаружении новых тектонических разломов компенсировать строителям неизбежные денежные расходы на укрепление как строящихся, так и уже построенных зданий. В этом смысле большой интерес представляют меры по развитию технического регулирования в строительстве в сейсмоопасных регионах РФ, прошедшем в Российском союзе строителей (РСС) в конце февраля. НОСТРОЙ считает, что главное предложение в решении данного вопроса — это взаимная увязка вопросов сокращения инвестиционно-строительного цикла и сметной стоимости строительства при безусловном обеспечении безопасности объектов капитального строительства. Для этого необходимо прежде всего обеспечить проведение дальнейших исследований по обеспечению сейсмобезопасности объектов капитального строительства, включая уточнение карт сейсморайонирования страны. При повышении балльности регионов следует по согласованию с руководством субъектов РФ определить переходный период введения норм (примерно три года для всех объектов капитального строительства и пять лет для объектов жилищного строительства). Важно также определить затраты, которые при увеличении балльности будут необходимы для строительства новых объектов и укрепления конструкций существующих объектов, согласовать с финансовыми органами страны и регионов источники в бюджетах для финансирования дополнительных затрат и разработать адресные инвестиционные программы.

На заседании отмечалось, что вопросы безопасности зданий и сооружений важнее экономических факторов. В то же время нельзя допустить переоценку дополнительных затрат, связанных с повышением безопасности. При проектировании необходимо учитывать объективные факторы сейсмичности, которые могут быть уточнены только при проведении дополнительных сейсмических исследований.

ROSBUILD-2021



Изменение климата

с.1

Оцифровать бизнес

Директор департамента регуляторной политики и оценки регулирующего воздействия Минэкономразвития РФ Александр Литвак подчеркнул, что из всех созданных отраслевых экспертных групп ТДК группа по направлению «Градостроительная деятельность» является наиболее активной и продуктивной как по количеству, так и по качеству поступающих предложений.

По мнению вице-президента Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) Виктора Черепова, такая активность строительного бизнес-сообщества и заинтересованность во взаимодействии со стороны органов власти необходима. В своем выступлении он обратил внимание представителей федеральных органов власти на то, что строительная отрасль является самой мультипликативной в экономике любой страны и способствует созданию дополнительных рабочих мест в смежных отраслях. В этой связи оптимизация административных процедур, как и совершенствование технического регулирования в строительстве, являются сегодня приоритетными направлениями работы профессионалов рынка.

Со своей стороны, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) предложило применить принципы цифровизации и в рамках текущей деятельности экспертной группы ТДК. В частности, заместитель исполнитель-

ного директора НОСТРОЙ Валерий Карпов рассказал о создании цифрового ресурса по сбору и ведению реестра бизнес-сообщества в градостроительной сфере. По его словам, этот информационный ресурс позволит активизировать участие бизнес-сообщества в работе по формированию «дорожной карты» ТДК в сфере строительства и даст возможность всем профессиональным участникам рынка вносить свои предложения по улучшению бизнес-климата в строительстве. «Важным направлением работы станет оценка популярности и реалистичности размещенных в реестре предложений посредством публичного опроса, а также отслеживание стадий и хода их рассмотрения», — отметил Валерий Карпов, уточнив, что ресурс будет разработан на отечественном программном обеспечении и размещен на порталах НОСТРОЙ и Единого ресурса застройщиков. В настоящее время проект проходит опытную эксплуатацию и уже в конце марта будет доступен для всех участников процесса.

По текущим вопросам

Напомним, в ноябре прошлого года экспертная группа ТДК уже завершила разработку перечня предложений по улучшению бизнес-климата в строительстве и направила его на согласование в Минстрой и Минэкономразвития России. Сегодня в этих и иных федеральных органах исполнительной

власти проходит цикл согласительных совещаний по 11 направлениям.

В прошедшем на RosBuild-2021 расширенном заседании экспертной группы ТДК приняли участие руководители профильных комиссий, которые как раз и рассказали о текущей работе. Так, по вопросам градостроительной документации, территориального планирования и земельного администрирования, а также в сфере строительных процедур и контрольно-надзорной деятельности в строительстве согласительные процедуры уже завершены, и предложения по данному направлению готовы к включению в «дорожную карту». Предложения по направлению подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, строительства объектов инфраструктуры в настоящее время проходят согласования с Минэнерго и ФАС России. Комиссии по вопросам государственных закупок и ценообразования в строительстве предстоят встречи с Минфином и ФАС России, а также с ФАУ «Главгосэкспертиза России». Вопросы оптимизации кадастрового учета будут обсуждены с Росреестром до согласительного совещания в Минстрое России.

Такой подход, по мнению сторон, обеспечит доработку и снятие разногласий на ранних стадиях, что позволит в более короткие сроки сформировать следующую «дорожную карту» и приступить к ее реализации.

Совершенный продукт

Главгосэкспертиза России накопила большой опыт «цифрового общения»

Алексей ТОРБА

«Строительной отрасли нужны качественные цифровые данные», — заявил на «Российской строительной неделе» (RosBuild-2021) заместитель главы Минстроя России Александр Козлов, выступая на тематическом круглом столе «Цифровизация отрасли. Развитие информационных систем в строительстве». В качестве самого наглядного примера на этот счет замминистра отметил работу ФАУ «Главгосэкспертиза России», которую отличает большой опыт цифрового общения с клиентами, где «создана передовая вертикаль экспертизы», а сформированная ею «Единая цифровая платформа экспертизы» (ЕЦПЭ) — «отточенный, совершенный продукт, и отрасли нужно интенсифицировать переход на работу с данной платформой».

Справочно

■ Постановление Правительства РФ от 5 марта 2021 года №331 устанавливает, что с января 2022 года при заключении договора о подготовке проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта, финансируемого с привлечением бюджетных средств, формирование и ведение информационной модели объекта становится обязательным для заказчика, застройщика, технического заказчика и эксплуатирующей организации. Исключение составляют только объекты, которые создаются в интересах обороны и безопасности государства.

В свою очередь, анализируя опыт цифровой трансформации Главгосэкспертизы России, первый заместитель начальника этого ведомства Вадим Андропов напомнил, что цифровая трансформация — это прежде всего изменение алгоритмов работы и обеспечение повышения производительности труда. Главгосэкспертиза активно использует и внедряет новейшие цифровые технологии, позволяющие повысить качество и скорость не только работы экспертов, но и всех участников инвестиционно-строительного процесса. При этом самое важное — обеспечить коллективную, одновременную работу в единой цифровой среде, объединить людей и процессы. Запущенная в эксплуатацию в июне 2020 года ЕЦПЭ стала базой для развития технологических новаций. Она призвана оптимизировать процедуры экспертизы и добиться бесшовности процессов, что позволит сформировать дополнительные условия для внедрения единого информационного пространства участников жизненного цикла объекта капитального строительства. Кроме того, платформа обеспечивает реализацию дата-ориентированного процесса, где данные в машиночитаемом формате становятся единственной юридически значимой формой создания, использования и хранения данных.

Самой свежей информацией о новом платформенном решении поделился руководитель проектов Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Виталий Кутковой. По его данным, уже 22 региональные экспертные организации находятся на разных стадиях завершения пилотных проектов и подключены к ЕЦПЭ по договору о сопровождении, а еще 49 осуществляют информационно-техническое взаимодействие с платформой. «Преимущества получают не только эксперты, но и заявители — проектировщики и застройщики», — уверен спикер. Для них создан единый личный кабинет с интуитивно понятным интерфейсом, вслывающими подсказками при заполнении заявления и управлением доступом к нему. Здесь также автоматизирована вся договорная работа. Сейчас проектировщики и застройщики обращаются в каждую экспертную организацию через их собственные информационные системы и вынуждены хранить несколько десятков ключей доступа, тогда как благодаря ЕЦПЭ в одном окне заявитель видит все заявления, поданные в различные экспертные организации.

При этом ЕЦПЭ постоянно совершенствуется. На ближайшее время запланированы автоматизация проверки комплектности и заключения договора с применением технологий искусственного интеллекта, внедрение предиктивной аналитики возможных замечаний и развитие функциональных возможностей личного кабинета заявителя. В первом полугодии 2021 года эксперты получат возможности формирования сводного заключения в XML-формате, предварительной проверки комплектности документации, предоставляемой на экспертизу, а также разделения интерфейса администрирования личного кабинета заявителя для каждой региональной экспертной организации. В дальнейшем продолжится поэтапная интеллектуализация работы платформы.

Кстати

■ Распоряжением председателя правительства РФ Михаила Мишустина №48-р от 19 января 2021 года в России в рамках механизма «Трансформации делового климата» утверждена «дорожная карта» в градостроительной сфере. Документ направлен на снижение административных барьеров и призван упростить процессы, необходимые для осуществления строительства. Контроль за «дорожной картой» возложен на курирующего российский стройкомплекс вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, а Минстрой России установлен ведомством, ответственным за ее координацию.

В документ вошло 30 мероприятий по совершенствованию нормативной базы. Новации касаются процедур подготовки документации, проектирования и проведения экспертиз, присоединения объектов к инженерным сетям, госзакупок и жилищного строительства.

Среди представленных в «дорожной карте» инициатив — введение цифровых паспортов для объектов капитального строительства, уточнение требований к содержанию проектной документации, схемам наземных и подземных коммуникаций. Также в ней есть пункт об урегулировании правового статуса апарт-отелей.



ROSBUILD-2021

Предписано думать

Требования к отраслевым специалистам в сфере охраны труда повышаются



Алексей ТОРБА

В рамках деловой программы «Российской строительной недели» (RosBuild-2021) прошло заседание на тему «Охрана труда в строительстве, результаты регуляторной гильотины», в центре внимания которого оказались вступившие в силу с 1 января 2021 года новые правила по охране труда. По мнению участников мероприятия, их появление означает своего рода революцию в нормативно-правовой базе — и не только потому, что в результате отмены устаревших, дублирующих друг друга документов в сфере охраны труда из 113 актов осталось только 40.

Как отметил в своем докладе вице-президент Ассоциации содействия здоровью и безопасности труда «Эталон» Владимир Савинов, нынешние правила по охране труда радикально пересмотрены, а изменения носят принципиальный характер. В прежних нормативах содержались все требования по охране труда в том или ином виде работ, каждый норматив представлял собой самостоятельный документ, излагающий все требования, которые должен выполнять работодатель. Теперь из них вычленили все положения, содержащиеся в других документах, например, в строительных нормах и правилах, и оставили только касающиеся охраны труда. Однако под одной обложкой с названием «Правила по охране труда при строительстве, реконструкции и ремонте» изложено далеко не все, что должен выполнять строитель: очень многое осталось, что называется, «за кадром» и потребует более серьезной подготовки и переподготовки специалистов

Сергей ВЕРШИНИН

По словам вице-президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Мороза, система госзакупок нуждается в глобальной ревизии. Такое мнение представитель профессионального сообщества высказал на круглом столе «Государственные закупки и ценообразование в строительстве», прошедшем в рамках «Российской строительной недели» (RosBuild-2021).

Со своей стороны, НОСТРОЙ уже сформировал и направил в органы власти ряд соответствующих предложений по совершенствованию системы закупок в строительстве. Среди них, к примеру: внедрение в госзакупки системы рейтингования подрядчиков — членов саморегулируемых организаций (СРО), установление обязательного авансирования по договорам строительного подряда в размере от 20% до 50%, отмена требования о банковской гарантии для подрядных организаций по госконтрактам стоимостью не более 60 млн рублей при строительных работах и до 25 млн при проектировании, а также полный отказ от обеспечения гарантийных обязательств.

Помимо этого, Минстрою России было предложено разработать и внедрить механизм выравнивания конкурентных преимуществ между строительными организациями, зарегистрированными в субъектах РФ со сложными климатическими условиями и в иных регионах страны. Также ведомству

в области охраны труда, которые должны хорошо знать и строительные, и санитарные нормы и правила.

Такие же повышенные требования к специалистам, отвечающим за охрану труда в строительстве, предполагает и принятый Госдумой РФ в первом чтении проект федерального закона «О внесении изменений в Трудовой кодекс (ТК) РФ в части совершенствования механизмов предупреждения производственного травматизма и профессиональной заболеваемости». В нем содержится новая редакция раздела X «Охрана труда» ТК РФ, в которой обязанности работодателя изложены иначе, чем в действующем кодексе: работодателю теперь придется самостоятельно решать, как ему обеспечить безопасные условия труда на каждом конкретном рабочем месте, исходя из оценки условий труда и профессиональных рисков. Соответственно, для этого необходим более высокий профессионализм специалистов в области охраны труда.

На конкретных примерах раскрыл суть нового подхода советник генерального директора ФГБУ «ВНИИ труда» Минтруда России, кандидат технических наук Игорь Цирин. Говоря об основных изменениях в правилах по охране труда при работах на высоте, он отметил, что структура правил не изменилась, их разделы остались прежними, но при этом они стали более продвинутыми, потому что требования в них сместились с уровня федерального центра на локальные документы предприятий. Если раньше в них можно было узнать, например, размеры отверстий в предохранительном поясе или материал, из которого этот пояс должен быть изготовлен, то сейчас посыл нормативно-правового документа совершенно иной: он побуждает работодателей, основываясь

Справочно

■ Новые строительные правила охраны труда, утвержденные приказом Минтруда России №883н от 11.12.2020, будут действовать по 31 декабря 2025 года. Стоит отметить, что строительство входит в тройку отраслей, где ежегодно фиксируется наибольшее количество несчастных случаев, в том числе со смертельным исходом (10 погибших на 1000 строителей). 32% происшествий связаны с падением с высоты из-за нарушения правил охраны труда и техники безопасности.

ясь на системе управления охраной труда, анализировать риски. Яркий пример тому — отмена абсолютного запрета на проведение работ в сложных климатических условиях, например, в метель или жару. Работодателю предлагается проанализировать, сможет ли он провести работы в суровых условиях, — и если он в состоянии разработать превентивные меры безопасности работника, то они должны быть отражены в технологических картах, планах производства работ, эвакуации и спасения и других документах. Работодатель теперь имеет право это сделать, но несет за последствия ответственность. «Красной нитью» через правила охраны труда на высоте проходит необходимость совершенствования системы управления охраной труда.

То же самое относится к изменениям правил охраны труда в ограниченных замкнутых пространствах (ОЗП). Работа в ОЗП в десятки раз опаснее, чем в любых других условиях, потому что, находясь в замкнутом объеме и производя, предположим, сварочные работы, работник своими действиями изменяет условия труда. Он находится в стесненной позе, могут возникнуть проблемы с эвакуацией и спасением. В 2019 году было зафиксировано 60 серьезных ЧП в ОЗП, в них погибли 74 человека, причем более 60% пострадавших — это те члены бригады, которые пошли на спасение своего товарища, — так называемые ситуационные спасатели. Новые правила охраны труда — риск-ориентированные. После долгих дебатов было принято решение о том, что не надо диктовать работодателю, какой объект является ОЗП, а какой нет. Если это не постоянные рабочие места и они не предназначены для постоянного пребывания работника, если в них затруднен вход и выход, есть проблемы с отводом тепла, вентиляцией, то работодатель должен провести оценку рисков и составить свой перечень ОЗП.

В свою очередь, выступивший на заседании с докладом о причинах производственного травматизма в строительстве главный специалист по направлению охраны труда в строительных организациях отдела технического регулирования Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Равиль Камаев отметил, что вопрос организации системы управления охраной труда является наиболее актуальным для строительных организаций. Развивать культуру охраны труда и участвовать в этом процессе должны не только стройкомпании, но и саморегулируемые организации (СРО), поскольку застройщики и генподрядчики также несут ответственность за нарушения, допущенные субподрядными организациями. При этом представитель НОСТРОЙ подчеркнул, что основной причиной несчастных случаев на строительных площадках является неудовлетворительная организация производства работ.

Обучить всех строителей новым правилам охраны труда, привести в соответствие с новой нормативной базой внутреннюю документацию предприятий будет, конечно, непросто. Но при этом у специалистов по охране труда впервые появилась возможность провести эту работу самостоятельно, творчески, используя предоставленные законодательством возможности.

Контрольная закупка

Эксперты добрались до госконтрактов и ценообразования в строительстве

предлагается дополнить перечень оснований для увеличения стоимости государственных и муниципальных контрактов по строительству в случае роста стоимости стройматериалов более чем на 15% в квартал.

В свою очередь, член президиума СРО Ассоциация «Строители Крыма», директор компании «Гарант-С» Антон Кузнецкий обратил внимание на проблемы при реализации контрактов по строительству или реконструкции объектов капитального строительства на примере своей республики. Одна из основных проблем — определение предельной сметной стоимости объекта. «Зачастую она определяется объектами-аналогами, где нет привязки к местности. Поэтому необходимо понятие предпроектной работы сделать обязательным», — прокомментировал он.

Продолжая тему, председатель комитета НОСТРОЙ по развитию стройотрасли и контрактной системе Эдуард Дадов отметил негативное влияние наблюдаемого в последнее время резкого роста стоимости стройматериалов на исполнение государственных и муниципальных контрактов. Особое вни-

мание он заострил на проблемах ценообразования в бюджетном строительстве, где основная причина кроется в том, что цена строительства не соответствует рынку.

Согласно данным стройкомпаний, которые привел директор департамента ценообразования в строительстве НОСТРОЙ Павел Малахов, по некоторым стройматериалам сейчас возник дефицит. Это вызвало подъем цен на продукцию, в частности, был отмечен колоссальный рост цены металлопроката, который продолжается с конца прошлого года, и даже в нынешнем марте составил около 10%.

Вместе с тем, глава департамента металлургии и материалов Минпромторга РФ Роман Куприн заверил собравшихся, что вопрос ценообразования является не самым насущным на рынке стройматериалов. «Главная проблема производства стройматериалов — их сбыт. Загрузка по ряду таких материалов, как щебень, нерудные материалы и цемент составляет менее 50%», — подчеркнул он, добавив, что по итогам 2020 года рост цен на стройпродукцию не превысил в среднем и 3%.

ROSBUILD-2021



Алексей ЩЕГЛОВ

Одной из ключевых тем обсуждения на «Российской строительной неделе» (RosBuild-2021) стал поиск механизмов по дальнейшему развитию проектного финансирования в жилищном строительстве. По общему мнению застройщиков и экспертов, реформа, стартовавшая более полутора лет назад, состоялась, но переход участников рынка на «проектные рельсы» продолжается.

Как сообщил управляющий директор финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Алексей Ниденс, на сегодня больше половины всех новостроек в стране возводятся с помощью проектного финансирования. Более того, оно позволило девелоперам во время снижения спроса в условиях пандемии ритмично финансировать стройку и продолжать возведение объектов. «На сегодня уже понятно, что ни один из этих объектов не стал проблемным, соответственно, граждане гарантированно получают свое жилье», — подчеркнул он, добавив, что с середины лета 2019 года банки в общей сложности «прокредитовали» таким способом застройщиков на почти 3 млрд рублей, а на «гражданских» счетах эскроу аккумулировано уже свыше 1,3 трлн рублей. И учитывая, что эти средства населения накапливаются опережающими темпами, застройщики еще и получают займы по беспрецедентно низким ставкам — от 1,8 до 4,3%. Еще одним из важных позитивных итогов «переходного периода», по словам эксперта, является тот факт, что за время с начала реформы не было зафиксировано ни одного банкротства среди крупных застройщиков.

Однако те проблемы, которые беспокоили участников рынка в 2019 году, к сожалению, переключались в 2020 год — и продолжают усложнять жизнь застройщикам и сегодня. Так, одна из оборотных сторон новой системы — возросшие требования к маржинальности девелоперских проектов. Как следствие, выросла стоимость конечного продукта (жилья) для покупателей и снизилось разнообразие проектов, так как банки ориентированы на реализацию проектов более высокого класса. Сегодня финучреждения практически не кредитуют строительство домов с низкой прибыльностью, и это нанесло удар по стройке в 20 регионах. В целях перелома этой тенденции правительство РФ выделит 6,8 млрд рублей на поддержку застройщиков с низкомаржинальными проектами. Претен-



Трудности роста

Механизмы проектного финансирования нуждаются в совершенствовании

довать на субсидированные кредиты смогут девелоперы регионов, где среднедушевые доходы ниже средних по России как минимум на 15%.

В числе других «проектных препятствий», которые тормозят развитие жилищного строительства, эксперты также обозначили увеличение сроков прохождения заявок на банковское финансирование и слишком большую долю отказов со стороны кредиторов: банки чересчур подробно изучают такие проекты и излишне буквально истолковывают действующие нормативные правила.

Застройщики сталкиваются и с рядом проблем, являющихся следствием несовершенства 214-ФЗ. По их мнению, нужно упростить механизмы перевода средств между банками, обуздать аппетиты банков по взиманию различных комиссий, установить предельные сроки одобрения заявок. Фи-

нальное предложение — необходимо поэтапное раскрытие счетов эскроу. Его реализация требует проработки с участием представителей госорганов.

«Деньги на счете эскроу — это еще не средства застройщика», — напоминает вице-президент по работе с органами госвласти и корпоративным отношениям группы компаний (ГК) «ПИК» Дмитрий Тимофеев, поэтому нужно уточнить целый ряд нормативов, которыми регулируется финансирование проектов.

К примеру, стоит обратить внимание на отсутствие возможности рефинансировать проектное финансирование, полученное у одного из банков, с переводом средств на счета эскроу в новый банк. Особенно данный вопрос значим при реализации проектов комплексного освоения территорий, рассчитанных на долгий срок. «Деньги на эс-

кроу остаются в банке, который первоначально выдал проектное финансирование, и, только если этот банк по собственным причинам не пойдет навстречу застройщику, эти средства там так и останутся. Данное обстоятельство может существенно изменить экономику проекта, поэтому оно одно из ключевых, которое мы хотели бы изменить на регуляторном уровне», — рассказал финансовый директор ГК «КОРТРОС» Вадим Павлусь.

Один из вызовов следующего этапа развития проектного финансирования — финансирование строительства инженерной инфраструктуры и соцобъектов. Чтобы такие проекты «пошли», понадобится плотное совместное сотрудничество застройщиков, государства и банков по совершенствованию ряда сегодняшних механизмов и ликвидации избыточных требований к застройщикам.

Как считает Евгений Декатов из «Фонда развития жилищного строительства» (Республика Башкортостан), важным дополнительным инструментом развития проектного финансирования должны стать ипотечно-нако-

ПАВЕЛ БУЛАТОВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
ПО РАЗВИТИЮ
КОМПАНИИ MACRO:
«Пока даже не все
застройщики горят
желанием заполнять
отчетность для банков,
именно поэтому сегодня
срочно требуется



и развитие электронного документооборота, и автоматизация и стандартизация всех процессов. Все это поможет снизить временные затраты, уберет разночтения в документах, уменьшит затраты на содержание персонала и повысит уровень доверия между банками и застройщиками»

пительные механизмы. Плюс такого подхода в том, что он помогает генерировать спрос и выводит на рынок большую группу покупателей, которые сегодня не могут позволить себе покупку жилья. Таким людям, а их до 30% населения, подобные механизмы помогают накопить средства на первый взнос, формируют им хорошую кредитную историю. Плюс это стимулирует проекты в малых городах, куда пока не идут крупные застройщики.

Не только Кремль

Полицентризм как старый-новый вариант развития Москвы

Оксана САМБОРСКАЯ

Полицентризм как модель гармоничного развития города — мировая тенденция. Сегодня всего 600 крупных мировых городов производят 40% мирового ВВП. Поэтому вопросы комфортного проживания в ситуации сверхурбанизации выходят на первый план. Решение лежит в плоскости создания нескольких центров одного города. И российские мегаполисы — не исключение. Плюсы такого пути развития для Москвы обсудили участники прошедшей в столице «Российской строительной недели» (RosBuild-2021).

По словам главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, столичный полицентризм имеет давние корни: образование нескольких центров было заложено еще в 1935 году при обсуждении генерального плана развития города. Тогда по многим причинам полицентричности не случилось — и к воплощению этой идеи вернулись только сегодня.

Что же подразумевается под современным понятием «центр»? В первую очередь, это наличие транспортного каркаса и точек роста, во-вторых, возможность создавать рабочие места, в-третьих, многофункциональная застройка и уникальная архитек-



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

тура. Так, по мнению Сергея Кузнецова, на макроуровне сегодня уже можно выделить три ключевые точки роста. Это так называемый «Большой Сити», территория которого будет занимать 2100 га, здесь появится 17,3 млн квадратных метров новой застройки. Административно-деловой центр в Коммунарке площадью 550 га станет центром Новой Москвы и вместит в себя свыше 4,4 млн «квадратов» недвижимости. И наконец, территория бывшей промзоны «ЗИЛ — Юж-

ный порт», имеющая колоссальные предпосылки к трансформации, «развернется» 4,4 млн «квадратов» на 181,1 га.

Важной предпосылкой к формированию новых центров являются транспортные связи. В Новую Москву уже пришли две линии метро, проходят крупные реконструированные магистрали.

В старой части города новые центры получат и новый вид транспорта. Все они расположены вблизи водных ресурсов, которые сами по себе обладают огромным потенциалом, и развиваются в рамках нескольких мегапроектов. В скором времени будет запущен общественный транспорт по Москве-реке — и от ЗИЛа до Кремля можно будет добраться за 10 минут. Также в планах включить в эту систему Язу и Химкинское водохранилище.

На микроуровне развиваются локальные центры, причем толчком для них стала пандемия. Как рассказал заместитель директора по разработке продукта группы компаний «А101» Павел Брызгалов, создание локальных центров делает жизнь населения «на местах» комфортнее, а для бизнеса повышает капитализацию недвижимости. На этом уровне хорошо работает синергия: город возводит объекты, необходимые для формирования центра, а застройщик реализует крупные инфраструктурные проекты. Наглядным примером может служить строительство на 180 га всепогодного спортивно-событийного кластера «Прокшино» — многофункционального объекта, включаю-

щего в себя, в частности, как крупную горнолыжную трассу, так и деловой центр на 25 тыс. «квадратов».

На микроуровне создаются и микроцентры внутри жилой застройки — парки, комьюнити-площадки, коворкинги. «Сейчас идет запрос на то, чтобы все функции, которые до пандемии были в центре города, рядом с работой, оказались около дома», — говорит Павел Брызгалов.

Что касается города в его старых границах, то здесь президент Nabitatum Алексей Новиков видит даже больше проблем, чем в Новой Москве. Сегодня в спальных районах города живет около 10 млн человек, при этом «спальники» не насыщены функциями «третьего места» (не являющегося домом или работой). «Выровнять эти функции по районам практически невозможно, в результате спальные районы выталкивают людей, заставляя их выезжать оттуда», — сетует эксперт. Хорошей попыткой исправить эту ситуацию он считает проект ADG по созданию новых районных центров на базе 39 старых кинотеатров, которые когда-то строились именно как районные культурные центры. Управляющий партнер ADG Group Григорий Печерский подтверждает: в зону 15-минутной доступности новой сети после окончания реализации проекта попадут 2,5 млн человек из 10 млн, живущих в спальных районах, так что центры окажут большое влияние на быт и привычки местного населения.

21 марта – День работника ЖКХ



«Решение проблемы с зарплатами в ЖКХ — дорога с двумя направлениями: нужно работать с потребителем коммунальных услуг, доказывать их качество и объемы работ. Тогда люди не будут сомневаться в том, что они платят за дело»

На передовой

Сергей Степашин об отрасли, делающей нашу жизнь удобной и комфортной

Алексей ЩЕГЛОВ

За последние годы Общественный совет (ОС) при Минстрое России превратился в один из главных «штабов», где генерируются важные предложения и решения для всего жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) страны. Часть из них была успешно реализована в 2020 году и помогла предприятиям ЖКХ сохранить устойчивость на фоне сложностей, связанных с пандемией. Теперь на повестке дня новые задачи. О том, какие из них носят первоочередной характер, в интервью «Стройгазете» рассказал председатель ОС при Минстрое России Сергей СТЕПАШИН.

«СГ»: Сергей Вадимович, в течение последнего года экономический кризис и противоэпидемические ограничения оказывали серьезное негативное воздействие на процессы в ЖКХ. Как вы считаете, худшее уже позади?

Сергей Степашин: Прошедший год был очень непростым: необходимо было принимать быстрые и эффективные решения, которые позволили бы отрасли не снижать темпов реализации национального проекта «Жилье и городская среда» даже в условиях пандемии. Общественный совет при Минстрое России, который я возглавляю уже семь лет, включился в эту работу и стал экспертной опорой для министерства. Специалисты ОС не прекращали свою работу даже в разгар «коронакризиса» — готовили и направляли предложения в правительство РФ по выводу отрасли на устойчивый рост и развитие. Из более чем 80 предложений, которые мы дали Минстрою, в общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения, вошло более 50.

В первые же дни пандемии я поставил перед советом задачу с учетом развития эпидемиологической ситуации в стране постоянно мониторить положение в сфере ЖКХ — с тем, чтобы оперативно реагировать на возможные негативные тенденции. Это действительно важно.

Конечно, ЖКХ имеет очень разное состояние в зависимости от субъекта РФ. Множество систем и объектов ЖКХ нуждаются в модернизации и привлечении инвестиций — иначе невозможно обеспечить качество и надежность их функционирования, в том числе за счет повышения уровня технологического развития. Судя по обращениям, поступающим к нам, одной из наиболее проблемных в отрасли является сегодня сфера управления многоквартирными домами (МКД). По крайней мере, здесь копится наибольшее социальное напряжение. Большая

часть обращений (18%) в приемные сети общественного контроля связана с неудовлетворительным состоянием, содержанием и ремонтом МКД. Еще 11% связано с деятельностью управляющих компаний (УК). В последние два года количество жалоб по этому направлению постоянно растет, а пандемия и период самоизоляции только усилили этот процесс. Незапланированные расходы на проведение дезинфекции привели к сокращению объемов работ по содержанию и текущему ремонту МКД.

Мы много обсуждали эту тему и направили в правительство РФ ряд писем, где инициировали необходимость компенсации дополнительных расходов для УК, принятие методики таких расчетов. Мы говорили, что незапланированные расходы таких организаций могут спровоцировать проблемы при подготовке домов к зиме. Приходится признать, что пандемия остается с нами и в этом году, а тема поиска средств на дезинфекцию МКД продолжает быть актуальной.

К счастью, не оправдались прогнозы о неплатежах граждан в связи с пандемией: если в начале года задержки были, то затем уровень собираемости вышел на доковидный уровень.

«СГ»: ОС за последнее время выступил с целым рядом инициатив, а есть ли среди них такие, которые и сегодня могли бы поддержать экономику предприятий ЖКХ и помочь властям в решении острых социальных задач?

С.С.: Стоит отметить, что в своей работе мы опираемся на созданную нами полтора года назад Ассамблею общественных советов при органах исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющих полномочия в сферах строительства и ЖКХ. Широкое представительство в Ассоциации общественников из регионов, как говорится, «от земли» (123 члена из 78 субъектов), позволяет нам видеть системные проблемы на местах, доводить их в порядке обратной связи до руководства Минстроя России, а в необходимых случаях — и до правительства страны.

Только в прошлом году Общественным советом были приняты к рассмотрению и даны заключения по 13 проектам нормативных правовых актов и прочих регулирующих документов Минстроя. В их числе законопроект о комплексном развитии территорий, принятый в конце прошлого года. Это важнейший закон, позволяющий сформировать новые (дополнительные) механизмы решения проблем ветхого и аварийного жилья, привлечь к реконструкции городской застройки частные (внебюджетные) средства, создать по-настоящему комфортную среду проживания наших граждан. Закону требуются подзаконные акты, механизмы реализации, предложения по кото-

рым также готовы формировать наши специалисты. Видим мы здесь и сохраняющиеся риски в обеспечении жилищных прав граждан — их, безусловно, необходимо учитывать в правоприменительной практике.

Скажу откровенно: большинство наших предложений и инициатив учитывается при принятии соответствующих нормативно-правовых актов и иных управленческих решений. Есть и ряд дискуссионных вопросов, требующих дополнительной проработки во взаимодействии с Минстроем России. И это очень важно для обеспечения устойчивого развития жилищно-коммунальной отрасли, принятия своевременных мер по их государственной поддержке, особенно в период экономического кризиса и антиковидных ограничений. В истекшем году мы в этом не раз убеждались.

Так, в силу высокой социальной значимости в поле зрения ОС постоянно находятся вопросы переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Несмотря на существующие вызовы и ограничения, реализация федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» идет опережающими темпами (в 2019–2020 годах новоселье справили свыше 136 тыс. россиян — в два раза больше запланированного). Кстати, в прошлом году на карте России появился первый населенный пункт, в котором не осталось ни одного аварийного дома — это город Жатай в Республике Саха (Якутия).

Задача, поставленная президентом России на 2021 год, еще более масштабная: необходимо переселить из аварийных домов 130 тыс. человек и ликвидировать 2,34 млн кв. м. жилья, непригодного для проживания. А это более чем на 20% выше, чем предусмотрено целевым показателем текущего года. Здесь особенно важным является ритмичность финансирования. При обеспечении ритмичного финансирования поставленные руководством страны задачи по расселению аварийного жилья, безусловно, будут выполнены.

К сожалению, на фоне совершенно правильной постановки задачи повышения качества городской среды, ликвидации аварийных МКД, мы как-то совсем забыли о качестве среды и благоустройстве сельского жилищного фонда. В частности, 39% сельского жилищного фонда не имеет водопровода и 50% — канализации.

Как известно, соответствующий передовой опыт в решении данной задачи уже имеется в ряде регионов страны (Белгородская, Пензенская, Липецкая и некоторые другие области). Нами подготовлены необходимые предложения на этот счет, и под руководством Минстроя России сегодня «ДОМ.РФ» вместе с регионами практически отработывает новый механизм поддержки строительства такого жилья, позволяющий применить льготную ипотеку и проектное финансирование.

Несколько лет назад экспертами комиссии по лифтовому хозяйству ОС была инициирована и поддержана Минстроем России работа в рамках проекта по ускоренной замене лифтов в регионах. Задача архиважная, ограниченная во времени и требующая оперативных действий, поскольку она не только касается безопасности жителей таких домов, но и влияет на развитие экономики страны в целом. В этом плане знаковым событием явилось принятое государством в декабре решение о выделении «Фонду содействия реформирования ЖКХ» 750 млн рублей на замену лифтового оборудования. Безусловно, эти объемы господдержки в целом не решают проблемы обновления лифтового хозяйства в стране, но позитивная динамика на этом направлении явно просматривается, и ее надо развивать.

«СГ»: В сфере вашего внимания находится реализация основных государственных программ и проектов в ЖКХ. Темпы и качество выполнения каких из них сегодня вызывают беспокойство и требуют особого внимания?

С.С.: Думаю, что два направления сегодня особенно острые. Это модернизация коммунальной инфраструктуры и реализация федерального проекта «Чистая вода». Задача последнего крайне амбициозная — обеспечить качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения 88,8% населения страны, в городах этот показатель должен достичь 97,2%. Общий объем финансирования проекта — 238,2 млрд рублей, только половина (142 млрд рублей) из федерального бюджета. Еще 10,7 млрд рублей — за счет регионов, остальное (85,3 млрд рублей) — внебюджетные источники. То есть каждый вложенный рубль бюджетных средств должен привлечь 0,56 внебюджетных рубля.

В рамках реализации этого проекта осуществляется работа по созданию интерактивной карты контроля качественной питьевой воды в РФ. Начался строительный бум, даже малые водоканалы изыскивают средства на проектирование и пита-

ются войти в федеральные программы. Однако готовых проектов почти ни у кого нет, а такого количества проектировщиков не может появиться. Вопрос кадров остается острым. Сейчас ОС серьезно занимается проблемой подготовки профессионалов, разрабатывает предложения вместе с вузами и деловым сообществом. Но это, безусловно, требует времени, а проект нужно реализовывать.

Еще одна сложная проблема: в ряде регионов необходимо разделить воду на питьевую и техническую. Довольно много воды уходит на полив огородов, на то, чтобы напоить скот, и другие нужды. А ведь для этих целей подходит просто безопасная вода. Однако понятия «техническая вода» в России пока не существует. Общественный совет совместно с профильными ФОИВ и «Фондом ЖКХ» участвует сейчас в проработке этой проблемы.

Теперь о состоянии коммунальной инфраструктуры. Износ объектов ЖКХ в большинстве регионов превысил 60%, а финансовое состояние предприятий и организаций отрасли находится в сложном положении. В настоящее время механизм, сочетающий государственную финансовую поддержку и привлечение внебюджетных инвестиций для модернизации систем коммунальной инфраструктуры в населенных пунктах с численностью до 500 тыс. человек, реализуется только в рамках деятельности «Фонда ЖКХ». Сложившаяся практика показывает высокую востребованность такого механизма, который позволяет обеспечить приемлемый для инвесторов баланс рисков в проектах и привлечь частные финансовые ресурсы.

За время действия данной программы «Фондом ЖКХ» поддержано 106 проектов в 39 регионах общей стоимостью 30,95 млрд рублей. По итогам реализации проектов будет построено и реконструировано 193 объекта коммунальной инфраструктуры и более 366 км сетей. Это позволит обеспечить качество и надежность коммунальных услуг на территории муниципальных образований, в которых проживает около 7,8 млн человек, при недопущении резкого роста тарифов на такие услуги для населения.

Вместе с тем, несмотря на успешность реализации названных проектов, их общий объем пока несопоставим с потребностями модернизации всей коммунальной инфраструктуры страны. Средства «Фонда ЖКХ» на эти цели близятся к исчерпанию. В этих условиях мы должны наконец-то определиться в дальнейших перспективах модернизации «коммуналки». Альтернатив здесь не так уж много: либо наращивать объемы бюджетного финансирования на эти цели, что в сегодняшней ситуации представляется проблематичным, либо расширять возможности привлечения внебюджетных источников, естественно, используя для этого соответствующие инструменты государственной поддержки проектов, реализуемых частными инвесторами или с их участием, повышая тем самым инвестиционную привлекательность отрасли ЖКХ. Второй подход представляется более предпочтительным во всех отношениях.

В течение длительного времени «узким» местом в системе управления ЖКХ продолжает оставаться выработка решений по явно назревшей проблеме капитального ремонта МКД, являющихся объектами культурного наследия (ОКН). Несмотря на соответствующие поручения на этот счет еще прежнего правительства страны, вопрос продолжает находиться в «замороженном» состоянии, что создает определенную социальную напряженность в обществе. Своеобразие данной проблемы состоит в том, что она находится на стыке жилищного законодательства и законодательства об ОКН. Средств, которые собирают на капремонт в таких домах, как известно, не хватает, чтобы осуществить полноценный комплекс работ по со-

хранению объектов, поскольку цена проведения работ на этих домах значительно выше. В условиях отсутствия необходимых решений на этот счет формируются реальные риски утраты данных ОКН вследствие несвоевременного и неполного их капремонта, что явно противоречит целям и задачам госполитики по сохранению и развитию культурного наследия народов России.

«СГ»: Вы много ездите по регионам и в том числе часто бываете в новых домах, в которые переезжают люди из аварийного жилого фонда. В последнее время недоделок и строительных огрехов в домах, построенных по программе переселения граждан из «аварийки», стало существенно меньше. А что с последующим обслуживанием новостроек?

С.С.: Да, благодаря накопленному опыту в реализации программ по переселению граждан из аварийного жилья, мониторингу устранения нарушений, выявленных в домах, построенных в рамках данных программ, и появлению списка недобросовестных застройщиков качество строящихся домов действительно возросло, а количество поступающих жалоб на качество жилья, как следствие, уменьшилось. Если в 2016 году в реестр обращений по вопросам качества жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в рамках программ переселения, предусмотренный приказом Минстроя России №709/пр, было включено 1130 МКД, то уже в 2017 году — 905 домов, в 2018-м — 372, в 2019-м — 381, а в 2020 году — 190 домов. По состоянию на начало текущего года на контроле было всего 157 домов.



«Одной из наиболее проблемных в ЖКХ является сегодня сфера управления МКД. По крайней мере, здесь копится наибольшее социальное напряжение. Большая часть жалоб населения связана с неудовлетворительным состоянием, содержанием и ремонтом домов»

Напомню: дома с момента ввода в эксплуатацию остаются на гарантии застройщика в течение пяти лет. Говорить о высоком уровне дальнейшего обслуживания домов можно в случае слаженной работы жителей и УК, которые несут ответственность за надлежащее состояние общего имущества, при своевременном выявлении и решении проблем, возникших в ходе эксплуатации дома.

«СГ»: Вы неоднократно обращали внимание на важность повышения энергоэффективности в жилом секторе. Но энергоэффективных домов по-прежнему строится крайне мало. Что надо сделать, чтобы их становилось больше?

С.С.: Согласен, количество энергоэффективных домов растет крайне низкими темпами. Однако политика повышения энергоэффективности в рамках реализации программы переселения находит отклик и поддержку на региональном уровне: если на конец 2017 года по программе переселения с участием средств Фонда у нас было построено 154 таких дома в 37 субъектах РФ, то к завершению 2020 года количество домов повышенного класса энергоэффективности составляет уже 454 единиц в 61 регионе, и темпы не снижаются.

Основной причиной относительно невысокой динамики строительства энергоэффективных домов является конфликт

двух направлений госполитики в сфере создания объектов капитального строительства с привлечением бюджетных средств: стремление к минимизации капитальных затрат и необходимость повышения энергоэффективности с применением современных технологий и материалов, что объективно ведет к удорожанию строительства на 7-14%.

Мы стоим на том, что конфликт разрешается с переходом на методiku оценки проектов по затратам «жизненного цикла» здания, то есть в оценке совокупной стоимости проектного решения будущего эффективного здания, которая будет обеспечивать низкую стоимость владения за весь период «жизненного цикла» объекта. Если говорить в общем о мотивации строительства такого жилья, то энергоэффективность должна стать конкурентным преимуществом для всех участников этого процесса: для застройщиков, собственников жилья, ресурсоснабжающих организаций и — в конечном счете — для государства. Инструментами стимулирования данных интересов могли бы быть не только снижение стоимости потребляемых ресурсов, но и соответствующие налоговые льготы и иные преференции при внедрении энергосберегающих технологий.

Конечно, в стране есть успешные кейсы, например, в Московской области и в Республике Саха (Якутия), где после установки индивидуальных тепловых пунктов потребление тепла снизилось почти на 27%. В частности, в Якутии была реализована программа энергоэффективного квартала, состоящего из 11 домов, что позволило повысить эффект энергосбережения. То есть потенциал огромный, но пока почти 36% всей энергии теряется через наши дома.

«СГ»: Ни для кого не секрет, что заработная плата в ЖКХ, особенно у рядовых работников, не всегда находится на должном уровне. Как сделать так, чтобы зарплаты в ЖКХ обогнали проценты инфляции и эти профессии стали бы по-настоящему престижными?

С.С.: Действительно, сегодня есть регионы, где в ЖКХ сложился низкий уровень зарплат. И это иногда становится причиной дефицита кадров — начиная от сантехников, дворников, электриков и заканчивая специалистами, которые способны общаться с жителями. Часто у УК просто нет денег, чтобы нанять нужного специалиста. Решение этой проблемы — дорога с двумя направлениями: нужно работать с потребителем коммунальных услуг, доказывать их качество и объемы работ. Тогда люди не будут сомневаться в том, что они платят за дело. Сейчас пока нет должного контакта, нет понимания, нет, что уж скрывать, и качества. Я неспроста в самом начале сказал, что наибольшее социальное напряжение копится в сфере управления домами. Очень скоро, я думаю, цифровизация и автоматизация услуг, которые уже начались, приведут к сокращению дешевого труда, востребованного сегодня в ЖКХ. Появятся более технологичные, высококвалифицированные позиции. Качество услуг будет улучшаться за счет технологий и кадрового состава. Важную роль здесь должно сыграть и отраслевое тарифное соглашение в ЖКХ, которое мы поддерживали. Оно принято, теперь многое зависит от того, как трудовая инспекция будет контролировать его исполнение. Люди должны получать гарантированную и достойную зарплату.

«СГ»: И последний вопрос. Что бы вы пожелали работникам ЖКХ накануне их профессионального праздника?

С.С.: Нет другой такой отрасли, которая была бы настолько тесно связана с обеспечением комфорта граждан, их повседневной жизнедеятельности, функционированием предприятий и социальных объектов, как ЖКХ. Именно «коммуналки» всегда находятся на передовой, круглосуточно контролируя бесперебойность работы систем, и первыми приходят на помощь жителям, устраняя ЧП в кратчайшие сроки.

Сегодня перед нами стоят важнейшие задачи, поставленные руководством страны, — благоустройство городов, расселение аварийного жилья, своевременный и качественный капремонт МКД и чистая вода в каждом доме. Только вовлеченность работников системы ЖКХ в решение этих задач, умение учитывать пожелания жителей нашей страны позволят нам создавать совершенно новую среду для жизни.

В отрасли заняты порядка двух миллионов человек, которых я хочу поблагодарить за каждодневный труд, приносящий уют, свет и тепло в наши дома. Доброго здоровья, благополучия, счастья вам и вашим семьям! Всем нам предстоит еще много потрудиться, чтобы качество работы отрасли было по достоинству оценено людьми, а наши города стали по-настоящему благоустроенными, дома — безопасными и комфортными. С праздником!



21 марта – День работника ЖКХ



АГН «МОСКВА»

Пора оценить по достоинству

От работы «коммунальщиков» зависит очень многое — и об этом надо вспоминать не только раз в году

Алексей ЩЕГЛОВ

Известная поговорка гласит, что к хорошему быстро привыкаешь. Может быть, поэтому многие позитивные перемены в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) зачастую не слишком бросаются в глаза, хотя гордиться работникам нашей сферы безусловно есть чем. О достижениях последних лет и о еще не решенных проблемах в канун профессионального праздника — Дня работника ЖКХ — «Стройгазета» поговорила с исполнительным директором Национального центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства («ЖКХ Контроль») Светланой РАЗВОРОТНЕВОЙ.

«СГ»: Светлана Викторовна, вы много лет занимаетесь проблемами ЖКХ. Как, по вашей оценке, изменилась эта сфера за последние годы, какие проблемы остались в прошлом, а какие стоят наиболее остро?

Светлана Разворотнева: К сожалению, ситуация в ЖКХ меняется не так быстро, как бы нам хотелось. Безусловный рывок в последние годы случился лишь в сфере благоустройства — благодаря программе «Формирование комфортной городской среды»: многие общественные территории, некоторые дворы буквально преобразились, и люди это почувствовали. Но вот что касается жилья, то ситуация гораздо более печальная: жалоб на состояние многоквартирных домов (МКД), на качество управления ими больше год от года. С прошлого года они занимают первую строчку в наших традиционных рейтингах проблем, которые мы составляем, анализируя обращения в общественные приемные «ЖКХ Контроль». Вопреки Жилищному кодексу РФ, собственники не в состоянии распоряжаться своим имуществом, реально выбирать управляющую компанию (УК) и контролировать ее работу. Подделка протоколов общего собрания, отчуждение общедомового имущества продолжает быть распространенной практикой. Состояние большей части МКД оставляет желать лучшего, низкая энергоэффективность объектов приводит к переплатам за коммунальные ресурсы. Очень важным решением в 2018 году стало принятие Постановления правительства РФ №18, в соответствии с которым граждане, сделавшие энергоэффективный капитальный ремонт, могут рассчитывать на компенсацию затрат со стороны «Фонда содействия реформированию ЖКХ» («Фонд ЖКХ»). Однако процедура предоставления этой помощи является чрезвычайно сложной и недоступна многим собственникам. Если говорить о капремонте в целом, то здесь ситуация более или менее стабилизировалась, региональные программы реализуются во всех регионах страны, но вот качество работ за-



«Труд работников ЖКХ по-прежнему недооценен. О них не принято говорить, когда все идет как надо. Мы должны говорить «спасибо» тем, кто делает наши дома теплыми и комфортными, а улицы — чистыми и благоустроенными»

стую вызывает вопросы. Во многих субъектах РФ хронически не соблюдаются сроки; по-прежнему не решается вопрос с капремонтом ветхих домов; также «застопорилась ситуация» с модернизацией коммунальной инфраструктуры: она продолжает ветшать, а полноценной госпрограммы, позволяющей запустить масштабную модернизацию инфраструктуры с высоким уровнем износа, по-прежнему нет. Наибольший оптимизм, пожалуй, вызывает реализация программ переселения из аварийного жилья: она идет даже с опережением графика. Однако до сих пор непонятно, на каких условиях будут переселяться дома, признанные аварийными после 2017 года: о продолжении государственной поддержки программ переселения пока ничего не известно.

«СГ»: Возглавляемый вами «ЖКХ Контроль» превратился в разветвленную общественную организацию с большим количеством подразделений. Не сложно ли координировать их работу и какие планы имеются по дальнейшему развитию организации?

С.Р.: В последние годы общественный контроль играет важную роль в улучшении качества услуг ЖКХ. Наши региональные центры созданы во всех субъектах РФ, в 75 регионах они ведут активную деятельность. Расширяется сеть муниципальных представителей «ЖКХ Контроль», они присутствуют сегодня в более чем 2000 муниципальных образований. Это наши глаза и ноги. Благодаря муниципальным представителям мы можем быстро проверить обоснованность любой жалобы и в кратчайшие сроки получить исчерпывающую информацию из многих труднодоступных уголков России. Ежегодно в общественных приемных «ЖКХ Контроль» правовые консультации и помощь получают от 30 до 40 тыс. граждан.

На постоянной основе мы проводим общественный контроль за программами капремонта и переселения из аварийного жилья. Только в прошлом году проверили 1014 домов, построенных по программам переселения. 67 домов с нарушениями качества были по итогам наших проверок включены в соответствующий реестр «Фонда ЖКХ». Также в прошлом году общественники проверили 1473 МКД с законченным капремонтом, помогли выявить и устранить множество нарушений. Руководители центров входят в лицензионные комиссии, общественные советы профильных министерств и ведомств, попечительские советы региональных фондов капремонта, активно выступают в местных СМИ и благодаря этому получают дополнительные возможности влиять на ситуацию. Однако отсутствие четких правовых оснований работы сети и стабильных источников ее финансирования существенно затрудняет нашу работу. Не во всех регионах общественники находят поддержку властей. Некоторым руководителям кажется, что они «выносят сор из избы».

«СГ»: «ЖКХ Контроль» проводит большую работу по повышению уровня знаний граждан о ЖКХ. В каких вопросах, по вашим оценкам, жители должны стать более компетентными?

С.Р.: Конечно же, главные темы для собственников — это управление МКД, контроль за проведением в доме капремонта. Наши законы во многом рассчитаны на активных жителей, и если собственники тесно взаимодействуют со своей УК, контролируют ход ремонтных работ — в доме царит порядок. К сожалению, далеко не всегда находятся те, кто готов взвалить на себя эту серьезную нагрузку. Поддержать активистов, научить их — это наша важнейшая задача. В последнее время мы уделяем большое внимание обучению тех, кто хотел бы провести в своем доме энергоэффективный капремонт, получить компенсацию «Фонда ЖКХ». Наши эксперты приняли участие в подготовке 138 заявок, поданных в Фонд, из которых 48 были одобрены в 2020 году. Но мы не только учим. В прошлом году на безвозмездной основе по заявкам собственников мы провели энергоаудит 122 МКД.

«СГ»: Иногда складывается впечатление, что «общественники» более профессиональны и деятельны, чем муниципальные депутаты. Не пора ли и им предоставить больше прав и финансовых возможностей для решения локальных проблем? Если позволите, задам вопрос несколько шире: нужна ли реформа местного самоуправления?

С.Р.: Безусловно, реформа местного самоуправления нужна, но речь должна идти, скорее, о расширении финансовых возможностей муниципалитета, а не о замене функций собственников жилья работой муниципальных депутатов. Главная обязанность муниципалитетов — обеспечить граждан тепло-, водо-, газоснабжением, осуществить благоустройство. К сожалению, для выполнения этих задач муниципальным образованиям зачастую не хватает средств и компетенции. Им необходима помощь в решении этих вопросов, в том числе со стороны региональных и федеральных властей. Зато муниципалитеты могли бы взять на себя функции по дополнительному финансированию содержания и ремонта ветхих домов — отдельные примеры такого подхода есть в стране.

«СГ»: Введение лицензирования для УК и реформирование этого сегмента ЖКХ пока не привели к кардинальному повышению качества обслуживания МКД. Как можно было бы помочь управляющим компаниям в их работе?

С.Р.: Считаю, что необходимо отказаться от лицензирования работы по каждому конкретному дому: это фактически подмена решений собственников. Лицензию было бы правильно выдавать на деятельность вообще, а выбирать УК для своего дома должны сами собственники. И самое главное, собственникам необходимо дать реальные рычаги для контроля за УК, самым важным из которых, безусловно, является финансовый. Окончательный расчет УК должны получать только после подписания актов сдачи-приемки работ со стороны собственников. Конечно, это лишь один из шагов. Нужна комплексная реформа в сфере управления МКД: повышение прозрачности процедуры расчета тарифов, проведения собраний и итоговых отчетов, ужесточение ответственности за подделку протоколов и прочее. Многие из этих предложений мы направляли в Минстрой России в период обсуждения «Стратегии развития ЖКХ». К сожалению, в новом документе они отражения не нашли.

«СГ»: Что бы вы пожелали работникам ЖКХ в их профессиональный праздник?

С.Р.: Труд работников ЖКХ по-прежнему недооценен. О них не принято говорить, когда все идет как надо. Зарплаты в сфере ЖКХ все еще достаточно низкие. Считаю, что мы должны почаще вспоминать, что от «коммунальщиков» зависит безопасность и комфорт нашего проживания. Оценивать их работу по достоинству и не забывать говорить «спасибо» всем тем, кто делает наши дома теплыми и комфортными, а улицы — чистыми и благоустроенными.

Двойной подъем

Средства «Фонда ЖКХ» ускорят замену лифтов в Дагестане и поддержат развитие собственного лифтового производства в республике



Алексей ЩЕГЛОВ

На днях представители Республики Дагестан и «Фонда содействия реформированию ЖКХ» («Фонд ЖКХ») подписали договор и дополнительное соглашение, в соответствии с которыми в многоквартирных домах (МКД), расположенных на территории региона, будут выполнены работы по обновлению лифтового оборудования, выработавшего свой эксплуатационный срок.

Напомним, стандартный период службы лифтов составляет 25 лет, и в Дагестане пока немало жилых зданий, в которых они давно превысили этот временной лимит и требуют замены. Помощь со стороны госкорпорации придется как нельзя кстати и позволит ускорить обновление лифтового парка в республике. Согласно подписанным документам, в Махачкале, Каспийске и Кизилорте в 2021 году будет заменено 100 лифтов в 28 МКД, в которых проживают 8259 граждан.

«В Дагестане существует собственное производство лифтового оборудования, выпускается качественная продукция. Подписание соглашения и реализация предусмотренных им мероприятий по замене подъемных механизмов при финансовой поддержке «Фонда ЖКХ» будет способствовать локализации данного производства на территории республики, а также пополнению налоговой базы региона и созданию дополнительных рабочих мест. Это очень важно для нас», — заявил врио главы республики Сергей Меликов.

Основное предприятие по производству лифтов в Дагестане — АО «Кизлярский электроаппаратный завод». Полный цикл по производству, монтажу и техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования был освоен здесь в 2016 году. Как результат, например, в 2019 году в 12 МКД было установлено 42 изготовленных в Кизляре лифта, а в прошлом году — уже 124 лифта в 40 домах.

Со своей стороны, генеральный директор «Фонда ЖКХ» Константин Цицин подчеркнул, что реализация мероприятий по замене лифтового оборудования позволит уже в текущем году улучшить условия проживания граждан. Совокупный

объем финансовой поддержки «Фонда ЖКХ» региону определен в размере 50 млн рублей. При этом сумма перечисляемого авансового платежа, который позволит незамедлительно запустить работы, составит 10 млн рублей.

Как напомнил присутствовавший на церемонии подписания соглашения председатель наблюдательного совета «Фонда содействия реформированию ЖКХ» Сергей Степашин, в 2021 году госкорпорации поручено предоставлять финансовую поддержку субъектам РФ для замены лифтового оборудования. Для этого теперь есть все возможности, так как принятое 21 декабря 2020 года постановление правительства РФ №2202 расширяет перечень целей, на которые может быть предоставлена господдержка за счет средств «Фонда ЖКХ», и замена лифтов теперь входит в этот список. Одновременно в конце прошлого года правительство выделило Минстрою России бюджетные ассигнования в размере 750 млн рублей на предоставление субсидии в виде имущественного взноса РФ в «Фонд ЖКХ». Данная сумма как раз и предназначена для финансирования работ по замене лифтового оборудования в домах. Расходовать средства предполагается в порядке очередности по мере представления заявок в госкорпорацию из регионов.

Кстати

■ Финансирование мероприятий по замене лифтов — это лишь одна из сторон сотрудничества республики и «Фонда ЖКХ». Не менее важное направление — взаимодействие в рамках реализации мероприятий по переселению граждан из аварийных и ветхих домов. По словам Сергея Степашина, в Дагестане по действующей программе осталось переселить порядка 190 граждан из тех МКД, что были признаны аварийными до 1 января 2017 года. И власти региона намерены сделать это досрочно, до 31 декабря текущего года. Добиться поставленных целей также поможет поддержка со стороны «Фонда ЖКХ». Ее размер составит 51,02 млн рублей, что немногим менее общей суммы затрат по программе (общая стоимость программных мероприятий составляет 115,36 млн рублей).

Сегодня ни одна сфера экономики не может похвастаться, что так же тесно связана с удовлетворением самых насущных потребностей человека — созданием комфортных условий жизни и предоставлением важнейших услуг. В системе ЖКХ люди работают ежедневно, без выходных и праздничных дней, обеспечивая бесперебойное электро-, водо-, газо- и теплоснабжение, работу лифтов, уборку подъездов, дворов и улиц, ремонт домов и дорог.

Наше хорошее настроение, комфортная и спокойная жизнь — в ваших руках.

От всей души желаем вам с честью нести звание работника жилищно-коммунального хозяйства, взаимопонимания с коллегами, контрагентами и жителями, стабильности в жизни, материального благополучия, уверенности в завтрашнем дне!

Генеральный директор
ООО «Новая Строительная газета» А. В. Карелин

**Строительная
газета**

Энергоэффективная семерка

Липецкая область первой из субъектов РФ претендует на бюджетное софинансирование капремонта

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Липецк)

Регион подал заявку в «Фонд содействия реформированию ЖКХ» («Фонд ЖКХ») для участия в программе софинансирования работ по энергоэффективному капитальному ремонту в размере 7,9 млн рублей в семи многоквартирных домах (МКД): шести в Ельце и одного в Липецке.

Общая сумма, израсходованная жильцами этих домов, составила 12,8 млн рублей. Среди выполненных работ — установка автоматизированных тепловых пунктов (АТП), утепление фасада, замена электрооборудования и окон в подъездах. По предварительным подсчетам, жильцы одной квартиры в среднем за год будут экономить на платежах за отопление почти пять тысяч рублей.

Как рассказал «Стройгазете» начальник управления ЖКХ Липецкой области Виктор Петров, после проведения энергоэффективного капремонта даже с учетом ежегодного дополнительного взноса, составляющего 367 рублей, липчане, проживающие, к примеру, в доме №23 по проспекту 60 лет СССР, платят теперь за «коммуналку» в среднем на 28% меньше.



По оценке Минстроя России, Липецкая область занимает лидирующие позиции среди субъектов РФ по участию в программе софинансирования энергоэффективного капремонта. В том числе, региональный «Фонд капремонта» первым в стране начал использовать эту практику для домов, которые аккумулируют средства на общем счете. Изначально в программе «Фонда ЖКХ» могли принять участие жильцы только тех домов, которые формируют такой фонд на специальном счете, но в 2019 году «Фонд капремонта Липецкой области» отстоял интересы тех жителей, кто не имеет спецсчета, а перечисляет взносы на общий счет всех домов региона. Это позволило жильцам всех МКД независимо от метода накопления взносов сделать жизнь более комфортной и начать экономить на коммунальных платежах. Выгода зависит от многих факторов, поэтому для каждого дома определяется свой процент. Хорошим подспорьем для расчета прогнозируемой экономии во время выполнения капремонта служит техническая лаборатория регионального Фонда.

В скором времени на господдержку смогут претендовать жители еще четырех липецких МКД, формирующих фонд на общем счете. В двух из них уже установлены АТП, а еще в двух домах энергоэффективный капремонт будет проведен в этом году.

Справочно

■ В 2019-2020 годах Липецкая область подала заявки на софинансирование по трем домам, формирующим фонд капремонта на общем счете. Их жители приняли решение установить АТП за счет дополнительного взноса. Сумма финансовой поддержки «Фонда ЖКХ» составила около одного миллиона рублей. Всего регионом за два года было подано шесть заявок по 34 МКД на общую сумму возврата более 22 млн рублей.

Уважаемые друзья!



От лица объединенной редакции «Строительной газеты» и сетевого издания www.stroygaz.ru примите самые теплые поздравления с Днем работника жилищно-коммунального хозяйства!

Позвольте выразить признательность и благодарность за ваш ежедневный общественно-необходимый и добросовестный труд. Без преувеличения можно сказать, что жилищно-коммунальное хозяйство является многогранной, интегрированной и технологичной системой, создающей условия функционирования всех отраслей экономики, вносящей огромный вклад в социально-экономическое развитие страны.

В современных условиях государство уделяет отрасли особое внимание: происходит постоянное изменение законодательства в целях совершенствования отраслевых отношений, внедряются энергоэффективные и ресурсосберегающие технологии, модернизируются объекты коммунальной инфраструктуры, решаются вопросы ликвидации аварийного жилого фонда, строительства, капитального ремонта, подготовки кадров.

ЖИЛЬЕ

Снять, нельзя купить

6 млн российских семей, по данным «ДОМ.РФ», снимают сейчас квартиры, и большая часть такой аренды находится в «теневом» секторе



«Квартирный вопрос» для миллионов россиян решит социальное арендное жилье

Алексей ТОРБА

В России назрела острая необходимость строительства государственного и муниципального жилищного фонда социального использования. Такое мнение высказал в рамках круглого стола «Актуальные вопросы формирования и развития рынка доступного наемного жилья», прошедшего на днях в Совете Федерации (СФ) РФ, председатель комитета СФ РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко. По его словам, это позволит обеспечить жильем на условиях некоммерческого найма многодетные семьи, инва-

лидов, людей, пострадавших от стихийных бедствий, и иные социально незащищенные группы населения.

«В 46 федеральных нормативных правовых актах закреплено право на государственное жилищное обеспечение для 142 различных категорий граждан, что требует финансирования в объеме не менее 9 трлн рублей», — отметил Олег Мельниченко, добавив, что в соответствии с действующим законодательством власти обязаны предоставить жилплощадь для более чем 4 млн семей, не способных самостоятельно приобрести или построить жилье. Из них не менее 2,4 млн — «очередники», состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых

помещениях по договору соцнайма, со средним сроком ожидания 20 лет. Ускорить процесс, как считает Олег Мельниченко, может запуск массового строительства социального арендного жилья, что только к 2024 году позволит решить «квартирный вопрос» более 980 тыс. российских семей и построить дополнительно около 56 млн новых «кварталов».

«О необходимости обеспечить граждан с низкими доходами доступным жильем говорится уже давно, — отметила в СФ РФ председатель комиссии Общественной палаты (ОП) РФ по ЖКХ, строительству и дорогам Светлана Разворотнева. — К примеру, летом 2020 года при участии общественников был подготовлен законопроект, в котором предлагалось изменить подходы к созданию арендного жилого фонда в нашей стране, ввести субсидию на наем

жилых помещений любой формы собственности в зависимости от уровня доходов арендатора. Проект документа был направлен в Минстрой России, Совет Федерации и Госдуму». По ее словам, представители власти тогда поддержали многие положения законопроекта — и лед наконец-то тронулся. Так, «ДОМ.РФ» уже строит первые дома для субсидированной аренды в Воронежской области, где стоимость найма благодаря субсидии не превышает 30% от дохода семьи. Есть и другие интересные практики в регионах. Но этого явно недостаточно: нужны еще более серьезные соответствующие законодательные изменения и государственная поддержка подобных инициатив.

«В большинстве субъектов РФ разработана необходимая региональная нормативно-правовая база, — подчеркнул Олег Мельниченко, — однако сегодня используются далеко не все возможности действующего законодательства». Так, в 2019 году федеральным законом было предусмотрено строительство арендных домов для некоммерческого найма за счет средств «Фонда содействия реформированию ЖКХ», выделенных на расселение аварийного жилья. «Однако мониторинг региональной и муниципальной практики строительства и эксплуатации наемного социального жилищного фонда показал, что сегодня такие объекты есть только в пяти из 40 субъектов РФ, предоставивших данные», — посетовал сенатор. Вместе с тем он допустил, что внесение определенных поправок в законодательство в совокупности с мерами экономического стимулирования регионов и муниципалитетов, а также частных лиц — инвесторов и застройщиков — позволит создать реальную платформу для массового строительства наемного социализма.

Напомнил сенатор и о том, что его коллеги неоднократно отмечали необходимость внедрения механизмов стимулирования участников строительного рынка к возведению наемных домов социального использования. В частности, предлагали формировать паевые инвестиционные фонды в целях привлечения коллективных инвестиций в этот сегмент, высказывались о закреплении госгарантий при кредитовании застройщиков, предлагали ввести специальный налоговый режим при строительстве и эксплуатации таких домов.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Сегодня каждая четвертая (27,6%) квартира в Северной столице приобретает не для собственного проживания, а с инвестиционными целями, в том числе для последующей сдачи в аренду. К такому выводу пришли аналитики фонда коллективных инвестиций «Рентавед». По их данным, за последние пару лет доля тех, кто нашел в петербургском жилье альтернативу банковским вкладам, выросла в два-три раза, причем больше трети из них — приезжие.

На пике спроса — небольшие студии и «однушки» площадью 24-35 квадратных метров в пешей доступности от метро; наиболее популярный бюджет сделки — 5-6 млн рублей. Однако было зафиксировано и несколько крупных сделок, когда скупались пулы по 20-30 квартир.

Рост числа инвестиционных покупок эксперты рынка связывают с потрясениями прошлого года: на фоне сочетания пандемии, обвала рубля и закона о налогах на вклады физлиц люди начали активно искать альтернативные источники сохранения сбережений.

«Многие, подавшись панике, стали инвесторами, можно сказать, случайно. Россияне, привыкшие в любой кризис переводить рубль в недвижимость, в 2020 году тотально забирали деньги с депозитов и, используя льготную ипотеку, приобретали квартиры в новостройках. Часто покупки были эмоциональными, о реальном уровне дохода задумывались далеко не все», — отмечает руководитель Фонда «Рентавед» Руслан Сухий.

Рантье из регионов

Иногородние инвесторы расхватывают новостройки Петербурга

«Они надеются, что квартира рано или поздно вырастет в цене, и это перспективнее, чем держать средства на ставшем практически бессмысленным депозите, — продолжает тему начальник отдела продаж компании «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. — Как итог — многие покупатели, приобретая одну квартиру, потом приходили за второй и даже за третьей».

Еще одним трендом, по ее словам, стало то, что на фоне сокращения предложения и роста спроса стали расти и цены на квартиры, да так стремительно, что уже сегодня, например, так называемая новая «вторичка» стоит дешевле, чем квартира на первичном рынке на начальной стадии строительства. «Это смешно, забавно и тревожно», — отмечает представитель застройщика, добавляя, что подогревает ажиотажный спрос и то, что Санкт-Петербург традиционно привлекает региональных покупателей, а теперь даже стал обгонять по этому показателю Москву. Так, по статистике, доля иногородних покупателей жилья на сегодняшний день составляет до 40% от общего объема сделок. По мнению Светланы Денисовой, региональных покупателей можно разделить на две группы: тех, кто приобретает элитные квартиры, и покупателей масс-маркета. Первая категория долго принимает решение о покупке и



никуда не торопится, такие покупатели могут приезжать несколько раз. А вот покупатель масс-маркета принимают решение намного быстрее.

В свою очередь, в аналитическом центре маркетплейса недвижимости «М2Маркет» рассказывают, что большинство инвесторов и тех, кто покупает жилье для работы в Северной столице, — все же не из малых городов, а из столичного региона. «Наибольшая часть покупателей — из Москвы и Московской области. Также не единичны случаи сделок с жителями Волгоградской и Архангельской областей, Коми, Приморского края и Кемеровской области», — уточняет директор по развитию, партнер «М2Маркет» Роман Строилов. В лидеры активно выходят

сейчас и клиенты из газо- и нефтедобывающих регионов Сибири, что может быть связано с открытием в Петербурге штаб-квартиры «Газпрома»: вслед за топ-менеджерами компании в город потянулись их родственники и деловые партнеры.

Что касается краткосрочных «инвестиционных прогнозов», то, по оценкам ряда экспертов, бум непрофессиональных приезжих инвесторов в этом году может сойти на нет. «К текущему моменту рост цен перекрыл выгоду от субсидированной государством кредитной ставки. Средняя маржа, которую можно получить в будущем, покупая в 2021 году квартиру на котловане — 30% (зависит от класса жилья и локации объекта)», — считает директор по маркетингу группы компаний «Абсолют Строй Сервис» Никита Пальнов. Пока, по словам директора по продажам компании «Главстрой Санкт-Петербург» Юлии Ружицкой, инвестиционный спрос сохраняется, но после сворачивания программы льготной ипотеки он вернется к показателям двухлетней давности — 10%.

54%

российских рантье, по оценкам ЦИАН, сдают «однушки» и имеют средний «стаж работы» в жилой аренде четыре года

ЖИЛЬЕ

с.1

О том, как важна законодательная работа для развития деревянного домостроения, также шла речь на прошедшем в Совете Федерации (СФ) РФ заседании круглого стола на тему «Создание условий для обеспечения жильем граждан в контексте комплексного развития сельских территорий». По словам выступившей на этом мероприятии директора департамента легкой промышленности и лесопромышленного комплекса Минпромторга России Веры Хмыровой, производственные мощности деревянного домостроения, составляющие 2 миллиона квадратных метров, не загружены сейчас и наполовину. И это при том, что в 2020 году площадь построенных индустриальным способом деревянных домов составила всего лишь 800 тыс. «квадратов». Всего в России 65 заводов, которые занимаются индивидуальным домостроением, из них 14 крупных. Но даже самая современная их продукция, по словам чиновника, не всегда находит применение внутри страны.

Самый свежий пример — перекрестно-склеенные деревянные панели (CLT-панели), производство которых развернула группа компаний Segezha Group в городе Соколе Вологодской области. Эта панель представляет собой монолитную конструкцию из нескольких слоев пиломатериалов хвойных и лиственных пород деревьев. Раньше в России этот конструкционный строительный материал не производился и из него почти ничего не строили. При этом он является мировым трендом и активно применяется для ускоренного строительства многоэтажных и индивидуальных жилых домов: из таких панелей можно построить дом за месяц. Но из-за отсутствия спроса в России завод ориентирован на экспортный рынок.

«Мы очень надеемся, что Минстрой и застройщики обратят внимание на этот материал и он будет востребован на территории страны, что позволит возводить деревянные дома индустриальным способом. А с ростом спроса



Постучать по дереву

мы с легкостью можем увеличивать и производство деревянных домов», — заявила представитель Минпромторга.

В свою очередь, заместитель генерального директора Фонда «ДОМ.РФ» Антон Финогенов отметил, что из 65 упомянутых Верой Хмыровой производителей современные решения для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) могут предложить менее десяти. Но начать с ними диалог на предмет производства современной продукции трудно из-за того, что отсутствуют необходимые для этого проекты домов. По словам Антона Финогенова, пять проектов малоэтажных домов из десяти, имеющих в реестре экономически эффективной проектной документации Минстроя России, сделаны без привязки к индустриальному способу.

Неудивительно, что в отсутствие проектов для современного и доступного индустриального ИЖС население по большей части предпочитает строить частные дома самостоятельно. Считается, что это на 20-30% дешевле, чем построить индивидуальный дом с использованием деревянного индустриального домостроения. А на то, что дома, построенные при помощи «серых» бригад, зачастую нуждаются в постоянном ремонте, заказчики закрывают глаза. Вот и пошла о деревянных домах дурная слава: мол, они протекают, сыреют и жить в них некомфортно — отсюда и спрос слабый. И только индустриальное ИЖС может гарантировать качество материалов, из которых построены дома. Но для того, чтобы оно продемонстрировало свои



ДМИТРИЙ ВОЛКОВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ
МИНСТРОЯ РОССИИ:
«В ближайших планах министерства — разработка новых нормативов, обеспечивающих технологическое качество и преимущество изделий, а также технологического регламента деревянного домостроения и нормативов автоматизированного выпуска качественной проектной, производственной и эксплуатационной документации»

возможности, нужны современные, предназначенные для промышленного частного домостроения проекты.

Только строй!

Регионам разрешили возвести миллионы «квадратов» нового жилья



Сергей ВЕРШИНИН

К марту в стране выдано разрешений на строительство более 3,5 млн квадратных метров нового жилья, что на 18% больше, чем за два первых месяца 2020 года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя России.

Текущая разрешительная документация выдана на жилые объекты в 70 субъектах РФ. Больше всего одобрено девелоперских проектов в Москве — почти на 722 тыс. «квадратов». В десятку лидеров по запланированному строительству также вошли: Ростовская (279 тыс. кв. м), Свердловская (165,4 тыс.) области, Санкт-Петербург (151,6 тыс.), Республика Башкортостан (149,5 тыс.), Ханты-Мансийский автономный округ — Югра (146,5 тыс.), Ленинград-

ская (125,3 тыс.), Калининградская (110,1 тыс.) области, Республики Татарстан (105,7 тыс.) и Дагестан (104,5 тыс. кв. м).

По словам главы Минстроя России Ирека Файзуллина, одним из основных факторов, повлиявших на увеличение числа полученных разрешений на строительство и запуск новых проектов, стал рост спроса на покупку жилья. «Это позволило создать задел на ближайшие годы для реализации целей и задач национального проекта «Жилье и городская среда», — подчеркнул министр.

Примечательно, что к марту в России вырос также и объем строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу, достигнув отметки в 50 млн «квадратов». Только за февраль было запущено 2,6 млн кв. м эскроу-проектов, что на 55% больше, чем за аналогичный месяц прошлого года. Как отметил генеральный директор финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Виталий Мутко, новый механизм фактически исключил появление обманутых дольщиков, а застройщики, в свою очередь, получили надежный, доступный инструмент финансирования строек. При этом открытые девелоперам кредитные линии уже превысили 3 трлн рублей.

Кстати

■ В общей сложности в 2020 году в России было выдано 4 841 разрешение на строительство многоквартирных домов. По сравнению с 2019 годом рост по этому показателю составил 17%. Объем жилой площади по разрешениям выше предыдущего показателя почти на 2,5 млн «квадратов».



КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Тринадцатая международная специализированная выставка

30 марта - 1 апреля, 2021

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, термoplastики, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Специальный раздел: КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ

Информационная поддержка:



Организаторы:



Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,
дом 7, строение 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988 3620
E-mail: info@kompozit-expo.ru | Сайт: www.kompozit-expo.ru

YouTube: youtube.com/user/kompozitexpo
Twitter: @kompozitexpo
Facebook: /kompozitexpo

Организаторы:
MIP-Expo

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Против течения

Москва не намерена перестраивать центр города для возврата на поверхность старых рек



Так могла бы выглядеть площадь Революции после открытия русла реки Неглинки

Антон МАСТРЕНКОВ

На днях столичное информационное пространство буквально «взорвалось» от предложений урбанистов по возврату на поверхность города убранной ранее в коллектор реки Неглинной. Идея нашла отклик у градостроителей и архитекторов — и даже получила развитие: эксперты «КБ Стрелка», например, предложили восстановить естественный гидрологический цикл Москвы, возвратив городу заливные луга в Лужниках, ручей Черторый и ряд других. Однако, по оценкам мэрии, все эти планы нереальны как по финансовым, так и по организационным причинам: из-за плотной застройки и высокой стоимости таких работ.

Согласно исследованию «Москва — город 150 рек», проведенному «КБ Стрелка», применение коллекторов и труб в системе московского водоотведения изначально нарушило естественный гидрологический цикл, что привело к загрязнению рек, подтоплениям и усилению теплового эффекта. К тому же обслуживание и ремонт коллекторов обходятся дороже, чем содержание открытого речного русла: ежегодно в Москве на модернизацию системы водоотведения выделяется 3 млрд рублей, а каждое наводнение приводит к транспортному коллапсу и влечет за собой дополнительные расходы. Поэтому, по мнению урбанистов, чтобы обеспечить устойчивое развитие Москвы в будущем, необходимо восстановить водно-зеленый каркас, важной частью

которого являются малые реки и ручьи, заключенные в коллекторы и трубы.

Как следует из материалов исследования, возвращение рек в естественное состояние позволит преобразовать и нейтрализовать загрязняющие вещества в воде, а также снизить вероятность затоплений. Все это в итоге благоприятно скажется как на здоровье, так и на физическом и психологическом комфорте горожан. Кроме того, утверждают специалисты, наличие набережных повышает привлекательность и ценность прилегающих территорий, в том числе жилой застройки. Архитектор и сооснователь бюро PANACOM Арсений Леонович предложил даже создать в Москве разветвленную сеть искусственных каналов при развитии промзон. «В последние годы в городе реорганизуется большое количество промышленных и заброшенных зон, которые, как правило, расположены вдоль рек. Исходя из их расположения, у проектировщиков объявляется возможность создать на этих — порой достаточно обширных — территориях сеть каналов и разместить там новые кварталы», — заявил эксперт.

Цитата в тему

АНДРЕЙ БОЧКАРЕВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА:

«Идея по возвращению Неглинки и других малых рек, убранных в подземные коллекторы, на поверхность — не новая, такие концепции возникают примерно раз в пять-десять лет. Последний раз инициативная группа обращалась к нам лет шесть назад с проектом по воссозданию Кузнецкого моста. До этого идею вернуть Неглинку на поверхность рассматривали в 1996 году при разработке проекта реконструкции Манежной площади. Но всегда, уже после первых примерных набросков, специалисты приходили к выводу о нецелесообразности таких проектов»

Однако всем этим идеям не суждено быть воплощенными в жизнь, по крайней мере, пока. Как отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев, сейчас никто не готов дать прогноз, насколько глубоко и серьезно такой проект затронет те или иные стороны и особенности жизни города. Но процесс его реализации точно остановит жизнь всего центра столицы, возможно, на десятилетия. «Попытка реализовать проект по возвращению подземных рек на поверхность неминуемо столкнется с необходимостью перестроить весь центр столицы. Те, кто предлагают раскопать Неглинку, должны понимать, что это потребует огромных бюджетных вложений: это перекладка всех инженерных сетей, реализация мероприятий по сохранению существующей застройки, изменение схемы движения транспорта и многое другое», — подчеркнул глава столичного стройкомплекса.



«КБ Стрелка» собиралась превратить территорию Лужников в заливные луга с удобными экотропами

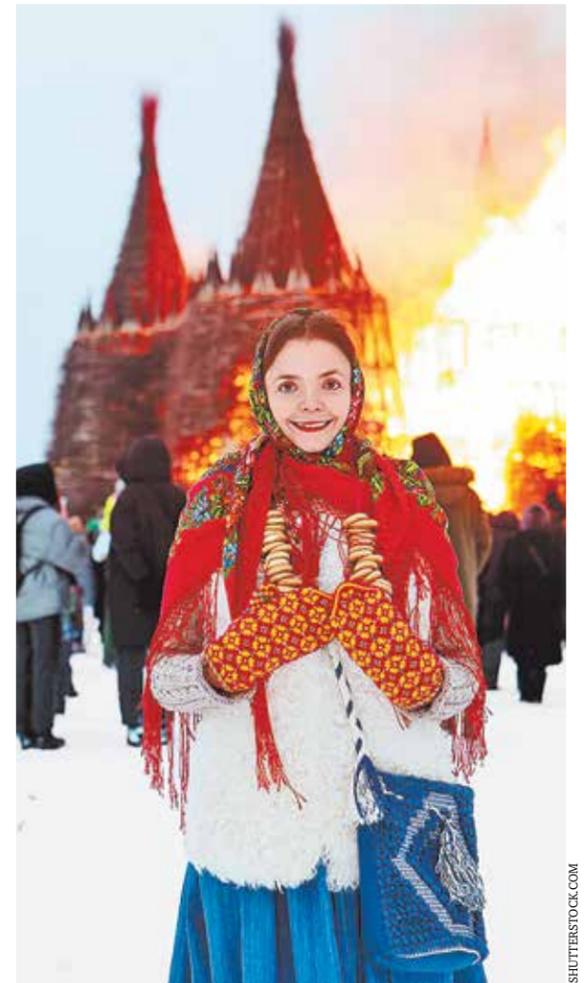
Прощай, корона!

В Никола-Ленивце прошла огненная «вакцинация»

Оксана САМБОРСКАЯ

Традиционная архитектурная масленица в арт-парке «Никола-Ленивец» (Калужская область), получившая название «Масленица. Вакцинация», была особенно актуальной и символической: горел 24-метровый замок «Корона-людоеда». Арт-объект из лозы был создан основателем парка Николаем Полиским. По замыслу автора, башни замка напоминали ампулы с лекарством, а сам ритуальный акт сожжения должен был вылечить мир от всех болезней.

«Сейчас все думают об этой новой «чуме» — коронавирусе. И ученые, и медики бьются над тем, чтобы избавить нас от этой заразы. И мы, простые люди, тоже должны им помочь, как можем. Например, съезд на Масленицу все плохое. У нас это большой замок «Корона-людоеда». Хотя я не настаиваю, каждый увидит в нашем объекте что-то свое. Как только его сожжем, болезнь пойдет на спад, и все будут здоровы. Добро должно победить зло, а то хватит уже, надоело!» — рассказал художник.



Замок для ритуального сожжения создавался на протяжении трех месяцев. На стройке работало несколько десятков человек. Сгорел же арт-объект под радостные крики четырех тысяч человек, собравшихся по этому случаю, за один час. До сожжения замок можно было осмотреть изнутри, там гостей ждал художник и музыкант Сергей Пахомов (Пахом).

Огненная «вакцинация» стала финалом большого перформанса в режиме реального времени, продолжавшегося с утра. Гости арт-парка увидели несколько перформансов, сделали из соломы собственных «маслениц», «сжигали мосты», водили хоровод на пятнадцать ворот и, конечно, ели блины.

Были и экологически-ответственные участники. На входе в парк развернулась целая поляна пятиметровых арт-объектов «Колотушки», созданных художницей Ольгой Лесниковой по принципу 3R (reduce, reuse, recycle). При подготовке объектов она использовала уже отживший материал — 270 м трикотажных полотен, элементы из фанеры и металла, которые ранее служили декором московских торговых центров «Мега». «В искусстве нет ничего лишнего: старые материалы могут использоваться повторно, — пояснила Ольга Лесникова. — Так мы не только создаем новое произведение, но и сохраняем природу».

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

РЕГИОН



Пассаж Клевцова

Какой пассаж

В Алтайском крае разрушаются красивейшие старинные здания

Кстати

■ Всего на территории Алтайского края числится 2206 ОКН, которые зарегистрированы в едином государственном реестре. «При этом только 640 объектов являются зданиями, 204 из которых используются в настоящее время как жилые дома», — уточнил «СГ» временно исполняющий обязанности начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края Александр Урбах.

Ксения ЧЕРНЫХ (Бийск)

Один из старейших городов Сибири, расположенный в Алтайском крае Бийск, в свое время славился развитой перерабатывающей промышленностью на основе местного сырья и высоким средоточием банковского капитала. Так на спрос богатых купцов, привозивших наряды из Франции и отправлявших на чистку их снова в Париж, появилось предложение: в центре города на рубеже XIX и XX веков стали появляться пассажи. Особенно известна такими зданиями центральная улица Льва Толстого. По данным историков, например, в пассаже Второва за одну ночь могли изготовить платье из каталога любой сложности. Впрочем, судьбу второвского универмага можно считать вполне благополучной: сегодня в «доме с фонарем» располагается управление культуры, спорта и молодежной политики администрации Бийска. А вот примкнувшему к нему пассажиру Фирсова и расположенному по диагонали пассажиру Клевцова так не повезло: сейчас некогда великолепные здания находятся в разрушенном состоянии, богатое архитектурное наследие приходит в упадок.

Как сообщили «Стройгазете» в администрации Бийска, сегодня в городе зарегистрирован 231 объект культурного наследия (ОКН), 91 из которых отнесен к жилому фонду — и 29 из них признаны аварийными и подлежат реконструкции. Остальные — административные здания, из них 16 также находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют проведения противоаварийных и ремонтно-реставрационных работ.

Пассаж Клевцова

Из трех перечисленных выше пассажей самый старый — 1890 года постройки. После разорения купца первой гильдии Михаила Клевцова во время революции в здании расположился Алтайский народный университет, где трудился писатель Виталий Бианки и ученица Родена, скульптор Валентина Сенгалевич-Копылова. С 1941 года, как и остальные пассажи, здание занял военный госпиталь, причем, в пассаже Клевцова он просуществовал до 2005 года. С тех пор администрация Бийска ведет переговоры о передаче здания с Министерством обороны РФ, которому оно принадлежит. При этом в 2018 изготовили эскизный проект реставрации здания и провели истори-

ко-культурную экспертизу, потратив на все мероприятия более полумиллиона рублей.

Пассаж Фирсова

Универмаг в стиле модерн на фундаменте из нескольких слоев лиственниц построили в 1907 году, на два года позже пассажа Второва, причем спроектировал его тот же итальянский архитектор, что и соседнее здание, но, к сожалению, имени его не сохранилось. При этом купец первой гильдии Андрей Фирсов учел недостатки «соседа» и использовал битое богемское стекло в доколе под витринами, благодаря чему они не промерзали зимой и не запотевали в другое время года.

Изначально здание венчали два купола. Когда и при каких обстоятельствах был утерян первый — неизвестно. В бывшем пассаже также в свое время располагались народный университет и впоследствии госпиталь для эвакуированных. Последним учреждением, которое располагалось в универсальном магазине Фирсова, был коммерческий банк. В 2007 году пассаж чуть не сгорел полностью, после происшествия здание уже не функционировало.

В 2015 году пассаж за 1,5 млн рублей приобрел алтайский бизнесмен Дмитрий Калинин. Как сообщил новосибирский архитектор Дмитрий Поповский, контракт с Калининым был заключен до 2022 года, стоимость работ оценили в 300 млн рублей. Бизнесмен выполнил небольшую часть работ, и в 2017 году реконструкция остановилась. В результате в 2020 году, чтобы не допустить полного разрушения уникального исторического здания, пассаж Фирсова приняли в собственность Бийска.

Для проведения реконструкции здания требуется подготовка проектно-сметной документации и проведение историко-культурной экспертизы, стоимость которых, как подсчитали в администрации города, составит порядка 11 млн рублей. Сметно-финансовый расчет на ремонт здания по укрупненным показателям по состоянию на IV квартал 2018 года составляет 457,2 млн рублей.

После прохождения экспертизы объект планируется включить в краевые или федеральные инвестиционные программы. Ответить на вопрос «СГ» о приблизительном объеме средств на реконструкцию всех объектов культурного наследия в администрации затруднились.

Кроме того

■ В 2019-2020 годах провели экспертизу и изготовили план на проведение капремонта пассажа Второва. Стоимость проекта оценивается в 6 млн рублей, но конкретные сроки его реализации в администрации пока не называют.



Усадьба Асанова

Усадьба Асанова

Несмотря на отсутствие четкого плана реконструкции и финансирования ОКН, некоторые памятники культурного наследия поддерживать удастся, например, бывшую усадьбу купца первой гильдии Асанова 1914 года постройки. Сейчас правообладателем объекта является Бийский краеведческий музей им. В. В. Бианки. С 2018 по 2019 год на объекте выполнен ремонт крыши, а также ряд ремонтно-реставрационных работ. Проектом восстановления занималась мастерская архитектора Евгения Тоскина. Фасаду вернули первоначальный облик, но есть и нововведение: в музее для маломобильных граждан установили лифт.

«В 2020 году, несмотря на сложности из-за пандемии, была изготовлена проектно-сметная документация на ремонт инженерных систем здания усадьбы на сумму 482 тыс. рублей», — рассказали «СГ» о планах в администрации города.

Справочно

■ Бийск — научный и промышленный центр Алтайского края. Город основан в 1709 году, сегодня численность населения составляет 200 тыс. человек.



Пассаж Фирсова

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Первое большое интервью нового ректора МГСУ Павла Акимова



Справочно

■ Экспериментальный дом-мастерская спроектирован и построен архитектором Константином Мельниковым в 1927-1929 годах для себя и своей семьи. Два разновысоких цилиндра, на одну треть врезанные друг в друга, создают неповторимую объемно-пространственную композицию сооружения, известную во всем мире. При строительстве была разработана особая кирпичная кладка стен с шестиугольными проемами, оригинальные междуэтажные перекрытия-мембраны без колонн и прогрессивная система воздушного отопления. Обладая уникальной архитектурной формой, дом сохраняет подлинную мемориальную обстановку, отражающую историю творчества архитектора и его семьи. С 2014 года — объект культурного наследия федерального значения. Является составной частью Государственного музея Константина и Виктора Мельниковых.

Хороший пример

Частный бизнес поможет отреставрировать дом Мельникова

Оксана САМБОРСКАЯ

Научная реставрация всемирно признанного памятника архитектуры — экспериментального дома-мастерской, построенного архитектором Константином Мельниковым в Кривоарбатском переулке в Москве, начнется весной 2022 года, а закончится в 2024-м. Генеральным партнером проекта станет «Группа ЛСР».

Напомним, что изначально реставрационные работы должны были начаться в 2021 году, но, как пояснила «Стройгазете» директор Государственного музея архитектуры им. Щусева Елизавета Лихачева, сроки были «сдвинуты» из-за пандемии. Новый проект реставрации дома Мельникова планируют утвердить уже к концу текущего года. «Это будет сложная, достаточно тяжелая работа, потому что к этому привлекается большое количество специалистов, это больше похоже на консилиум врачей. По результатам этой экспертизы мы и будем решать, что делать, а что нет», — подчеркнула она.

Ранее «СГ» писала о том, что в 2020 году было проведено полное обследование здания, которым занимались специалисты из нескольких стран. Общая стоимость работ составила около 14 млн рублей. Главный вывод, к которому пришли специалисты, — здание не находится в аварийном состоянии и после бережной реставрации сможет принимать посетителей, включая регулярные экскурсионные группы.

В частности, предполагается, что в рамках работ, проводимых при финансовой поддержке «Группы ЛСР», будут сохранены и укреплены авторские межэтажные конструкции-мембраны, отреставрированы оригинальные деревянные рамы 63 шестиугольных окон и гигантского витражного окна, восстановлена первоначальная система воздушного отопления здания, исследованы и сохранены цветочные решения архитектора-авангардиста.

Как отметила Елизавета Лихачева, это исторический момент не только потому, что начинается длинный и непростой путь спасения уникального памятника русской архитектуры для будущих поколений, но и потому, что сотрудничество с «Группой ЛСР» открывает новую страницу в традиции меценатства в России.

Цитата в тему



ОЛЬГА ЛЮБИМОВА, МИНИСТР КУЛЬТУРЫ РФ: «Сохранение культурного наследия нашей страны — важнейшая задача. И мы, безусловно, рады, когда к этой работе подключается профессиональное сообщество, а также представители российского бизнеса. Надеюсь, эта долгожданная инициатива — реставрация дома Мельникова — станет хорошим примером для других подобных проектов. Мы будем очень внимательно следить за ходом работ, ведь здание по праву считается одним из неповторимых архитектурных памятников столицы»

В свою очередь, генеральный директор «Группы ЛСР» Андрей Молчанов добавил: «Как ответственный застройщик и компания, которая постоянно сотрудничает с лучшими современными архитекторами, мы, безусловно, переживаем за судьбу шедевров отечественного зодчества. Мы уже приложили руку к увековечиванию памяти Мельникова, назвав в его честь улицу в рамках нашего флагманского московского жилого комплекса — «ЗИЛАРТа». Теперь, к чести для нас, и жизнь дома Константина Степановича будет навеки связана с именем нашей компании».

Также в доме Мельникова будет проведена консервация предметов мемориальной обстановки и хранящихся в нем творческих архивов. А в рамках реставрационных работ воссоздадут исторический облик сада на территории памятника. По словам директора музея Константина и Виктора Мельниковых Павла Кузнецова, при разработке любых реставрационных мер приоритетом для музея является максимальное сохранение подлинных материалов, оригинальных архитектурных и инженерных решений начала прошлого века. Итогом комплексной реставрации станет долгосрочное сохранение дома Мельникова для его использования в качестве объекта музейного показа, а также подготовка номинационного досье для включения здания в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В качестве генерального проектировщика реставрации выступит архитектурное бюро «Рождественка». Оно объединит пул российских и зарубежных специалистов, ранее участвовавших в углубленном предреставрационном исследовании дома Мельникова.

