



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№27 (10555) 12 июля 2019

Прогноз — национализация

Эксперты предсказывают
рост доли государства
в строительном секторе

Сергей НИКОЛАЕВ, Алексей ТОРБА

В среду, 10 июля, в Москве в здании Российской академии государственной службы и народного хозяйства при президенте РФ (РАНХиГС) прошла финальная стратегическая сессия по разработке Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. В работе сессии принял участие глава Минстроя России Владимир Якушев.

Участники проектных команд рассказали о некоторых выявленных ими тенденциях в развитии строительного рынка. Одна из них — постепенное огосударствление отрасли. По мнению экспертов, к 2030 году доля государства в строительном секторе может превысить 70%. Говорили специалисты о существовании разрыва между спросом и предложением на рынке. Если не принять соответствующих мер по стимулированию спроса, значительное число строительных компаний может уйти с рынка. Это приведет, с одной стороны, к снижению доли малого бизнеса в строительстве, а с другой — к появлению новых обманутых дольщиков. Более оптимистичными были прогнозы в области развития строительных технологий. Эксперты отмечают, что отрасль строительных материалов стала более привлекательной для инвесторов. Успешно развивается процесс импортозамещения, растут уровень цифровизации отрасли и производительность труда в строительстве. Со своей стороны, министр отметил, что надо продолжать сокращать себестоимость строительной продукции, но это не будет означать автоматического снижения цены квадратного метра.

Говоря о формировании среды жизнедеятельности, участники проектных команд отметили, что существует большое расслоение по регионам России.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



91770491166776



РУСЛАН ШАМУКОВ/ТАСС

Шестилетка качества

Участники Московского урбанистического форума
обсудили пути создания комфортной городской среды

Оксана САМБОРСКАЯ

Что такое качество жизни в большом городе и как его оценить? Эти вопросы были в числе главных в федеральной повестке IX Московского урбанистического форума (МУФ). «Большинство людей тянется к городам, к мегаполисам — это мировая тенден-

ция, и нам необходимо сделать все, чтобы создать среду, в которой люди чувствовали бы себя комфортно, — отметил, выступая на форуме, глава Минстроя Владимир Якушев. — Это большая работа, которую необходимо проделать».

Задача создания современной городской среды имеет вполне конкретные цели, задачи

и параметры. В 2017 году в России стартовал приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды». За первый год его реализации было благоустроено свыше 20 тысяч дворов и около 2,8 тысячи общественных пространств в 1653 муниципальных образованиях. Общий объем финансирования работ составил 56 млрд рублей.

Затем этот проект стал частью национального проекта «Жилье и городская среда». «Наша задача, чтобы те программы, которые будут реализовываться в ближайшие шесть лет, серьезно изменили наши города, — сказал Владимир Якушев. — И здесь важно не только финансирование, но и то, как мы меняем отношение к нашим городам».

К ноябрю текущего года в России впервые должен быть рассчитан индекс качества городской среды. Как рассказал на МУФ глава Минстроя, это будет комплексный показатель, включающий в себя 36 индикаторов. В их числе безопасность, состояние экологии и здоровья, эффективность городского управления и другие. Наряду с общественными пространствами будут оцениваться уличная дорожная сеть, общественно-деловая инфраструктура и состояние жилья. При расчете индекса планируется использовать данные Росстата и МВД России, спутниковых и государственных информационных систем, социальных сетей. Кроме того, для корректного составления шкал оценки индекса и их корректного сравнения все города страны разделены на 10 климатических и размерных групп, то есть при отнесении города к той или иной группе учитывались два показателя — географическое положение и численность населения. В результате индекс позволит сравнивать между собой города как в рамках размерно-климатических групп, так и по уровню развития отдельных типов пространств.

Окончание на с. 8

Так управлять!

Министром приветствовал победителей
чемпионата по управлению бизнесом

Сергей ВЕРШИНИН

Министром России поздравил команду платформы «Россия — страна возможностей» с победой на чемпионате мира по стратегии и управлению бизнесом Global Management Challenge. Финал чемпионата, в котором участвовали двадцать стран, прошел 5-6 июля в Екатеринбурге. Нашу страну представляла

команда «Отцы и дети», в составе которой были участники флагманских проектов платформ «Россия — страна возможностей» — конкурса «Лидеры России» и кубка «Управляй!».

«Министром России активно поддерживает молодых и инициативных специалистов. Один из первых победителей конкурса «Лидеры России» — Дмитрий Волков — ныне занимает пост

заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, — отметил глава Минстроя Владимир Якушев. — Привлечение талантливых профессионалов, чьи навыки и компетенции заслужили признание экспертов, на государственную службу и на работу в ведущие компании страны обеспечит успешную реализацию национальных проектов, в том числе такого амбициозного, как «Жилье и городская среда». Министр

отметил также, что подобные конкурсы — прекрасная возможность для одаренных молодых специалистов заявить о себе.

Global Management Challenge — крупнейшее в мире первенство по стратегическому менеджменту. В основе соревнований лежит комплексный компьютерный бизнес-симулятор (игровая модель), дающий возможность за короткое время получить опыт управления компанией. Каждой команде необходимо управлять виртуальной компанией в течение пяти игровых периодов (кварталов).

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

КОРОТКО

ПОПРОБОВАТЬ

В ПЕНЗЕ

Госкомпания ДОМ.РФ рассматривает Пензенскую область в качестве пилотного региона, где проблемные объекты будут достраиваться за счет средств Фонда защиты дольщиков. Об этом сообщил губернатор региона Иван Белозерцев. «Госкомпания рассматривает регион в качестве пилотного по достройке проблемных домов с участием средств Фонда, — сказал глава региона. — Документы мы направили, представители ДОМ.РФ приехали в Пензу и увидели, что власть вместе с застройщиками активно работает над решением этой проблемы». Первым объектом, на котором может быть обкатана новая схема работы, станет жилой комплекс «Райки» на улице Пушкина в Пензе. Строительство этого ЖК в рамках федерального закона № 214-ФЗ ведут сейчас новые подрядчики — ПКФ «Термодом» (первая очередь) и «Пенза-Стройком» (вторая очередь). По словам губернатора, он рекомендовал компаниям-застройщикам совместно с ЖСК, управлением Госжилстройинспекции оценить объем выполненных работ и составить соответствующий документ.

ВОДА
ДЛЯ БУРЯТИИ

До 2024 года в Бурятии на реализацию проекта «Чистая вода» будет потрачено 4,6 млрд рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе регионального правительства. В частности, в рамках проекта предусмотрено строительство сетей и источников водоснабжения на всей территории республики и внедрение современных технологий очистки воды. В 2019 году в республике запланировано провести работы на сумму на 153 млн рублей. На эти деньги в Улан-Удэ планируется реконструировать второй пусковой комплекс водоснабжения Левобережной части города, а также построить насосные станции и проложить сети по улицам Клевверная, Ковалевской, Шишкина, Крамского, Расковой, Ольховой, Герцена и в микрорайоне Забайкальский. В пресс-службе правительства уточнили, что до 2021 года планируется обеспечить чистой водой поселения в Мухоморском, Тарбагатайском, Селенгинском, Хоринском, Кабанском и Прибайкальском районах. В настоящее время в Бурятии качественной питьевой водой обеспечено всего 44% населения. Как ожидается, в результате реализации мер, предусмотренных нацпроектом «Экология» и федеральным проектом «Чистая вода», долю эту удастся повысить до 66%.

ПРИМОРЬЕ
БЛАГОУСТРАИВАЕТСЯ

В 2019 году в Приморском крае на формирование комфортной городской среды потратят 650 млн рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе регионального правительства. На эти средства планируется благоустроить более 150 дворовых и общественных пространств. По словам врио вице-губернатора Приморья Елены Пархоменко, Приморский край уже третий год участвует в реализации федерального проекта по формированию комфортной городской среды (является составной частью национального проекта «Жилье и городская среда»). «Одним из важных составляющих нацпроекта является то, что жители напрямую участвуют в его реализации — они выбирают объекты (для благоустройства), контролируют качество работ и принимают их», — подчеркнула она.

Так управлять!



Российская команда «Отцы и дети» — победитель Global Management Challenge сезона 2018/2019

c.1 Интегральный показатель, по которому рассчитывался итоговый результат в каждом периоде, — инвестиционная привлекательность (ИП). Он характеризует цен-

ность компании для инвесторов. На рост ИП в игровой модели влияют «чистая стоимость компании», «акционерный капитал», «рентабельность», «сеть сбыта», «рыночные доли», «НИОКР», «ликвидность», «вы-

плата дивидендов», «способность удовлетворять заказы». Чтобы влиять на все эти индикаторы, командам необходимо было принимать по 75 управленческих решений.

В первый день соревнований все команды были разделены на четыре группы, затем по два победителя из каждой группы вышли в суперфинал (всего восемь команд). Как сообщает Агентство стратегических инициатив (АСИ), российская команда вышла вперед уже после первого периода и уступила лидирующую позицию лишь однажды — во втором периоде. Ближайшими преследователями россиян на протяжении всей финальной части соревнований были команды из Португалии, КНР, Макао и Гонконга, а также Кот-д'Ивуара. Россия завоевала звание чемпиона мира по стратегии и управлению бизнесом в шестой раз, ранее наша страна побеждала в 2009, 2012, 2014-2016 годах.

В состав команды-победительницы вошли Сергей Ионин и Максим Кирилов (оба — ПАО «Сбербанк», Свердловская область), Константин Щербаков (ФГУП «Комбинат «Электрохимприбор», Свердловская область), Марс Карамов (Strategy & PwC, Москва) и Вячеслав Зырянов (АО «ОКБ «Новатор», Свердловская область).

Для обмена опытом

Утвержден реестр лучших практик благоустройства в регионах

Сергей ЛАНЦОВ,
Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Глава Минстроя России Владимир Якушев своим приказом утвердил федеральный реестр лучших практик по благоустройству, реализованных в 2018 году. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе ведомства, в реестр вошли 165 проектов из 112 городов из 60 субъектов РФ. Как рассказали в министерстве, в общей сложности в Минстрой поступило 454 заявки из 84 регионов. Наибольшую активность проявили Санкт-Петербург, Ленинградская, Московская, Челябинская области, Республика Коми.

Самыми популярными номинациями стали «Парк как место отдыха и занятий спортом», «Городской сад и сквер как место отдыха и общения», «Игровые, спортивные и иные тематические площадки». В результате конкурсной комиссией было отобрано 165 лучших проектов. Так, например, Ростовская область делегировала в реестр сразу шесть проектов: Большая Садовая улица в Ростове, сквер «Кони» в Аксае, центральная площадь в поселке Матвеев Курган и три территории в Таганроге (сквер Северно-Западный, один из дворов и одно из городских общественных пространств). Так, сквер «Кони» жители выбрали в результате народного голосования, он был торжественно открыт 24 августа 2018 года, накануне Дня города. На его благоустройство было выделено 26,7 млн рублей, в том числе 22,7 млн из областного бюджета и 4 млн рублей из бюджета Аксайского городского поселения. В новом сквере сделано современное освещение, установлены скамейки, дорожки вымощены декоративной плиткой. Для детей построена большая игровая площадка. Центральная композиция зоны отдыха — декоративный фонтан в виде пяти лошадей, перебегающих водоем. Авторы проекта — архитектор Александр Дорохов и скульптор Дмитрий Лындин. Сквер построен на перекрестке у дороги, которая ведет из Аксая



Сквер «Кони» в Аксае Ростовской области вошел в федеральный реестр лучших практик благоустройства 2018 года

в станицу Старочеркасскую, поэтому его посещают не только аксайчане, но и туристы, которые едут через Аксай в первую столицу донского казачества.

«Каждый регион, участвующий в проекте «Формирование комфортной городской среды», раз в год направляет в Минстрой не менее двух лучших реализованных практик по благоустройству, — отметил глава Минстроя Владимир Якушев. — Количество заявок мы не ограничиваем, и это позволяет нам оценить уровень заинтересованности регионов в качественной реализации проектов и их готовность демонстрировать результаты своей работы на федеральном уровне». По словам министра, основная цель реестра — обмен опытом и лучшими решениями в сфере благоустройства, поэтому заявки и проходят строгую экспертизу.

Справочно

■ Впервые федеральный реестр лучших практик по итогам реализации проекта «Формирование комфортной городской среды» был сформирован в 2017 году. Тогда из 538 заявок было отобрано 125 проектов.

Великолепная тридцатка

Определились финалисты второй архитектурной биеннале

Сергей ВЕРШИНИН

Тридцать лучших заявок из 13 городов России вышли в финал конкурса второй Всероссийской молодежной архитектурной биеннале. 11-12 июля в Казани прошла установочная сессия для финалистов. После этого им предстоит разработать конкурсное предложение, которое необходимо представить жюри до 15 сентября. Презентация проектов и деловая программа биеннале пройдет в городе Иннополис 24-26 октября 2019 года. Напомним, темой нынешней биеннале стала вторая жизнь промышленных сооружений — работа с постройками, которые уже не используются по своему первоначальному назначению и должны быть адаптированы под новые функции. Объектами для работы участников были выбраны завод «Сантехприбор» и Портный элеватор, которые будут поделены между участниками с помощью жребия.

В этом году количество заявок, поступивших на конкурс, превысило число участников первой биеннале практически вдвое. «В этом году география участников конкурса расширилась, при этом в финал вышли архитекторы и команды из российских городов, — отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров. — Это говорит о высоком уровне подготовки наших специалистов, которые отвечают требованиям международного уровня». Всего на конкурс поступили заявки от 739 участников из 53 городов из шести стран (России, Великобритании, США, Индии, Китая и Италии). Среди российских городов наибольшую активность показали Москва, Санкт-Петербург и Казань. Помимо этого заявки поступили из Екатеринбурга, Уфы, Владивостока, Владикавказа и других городов.



Многоэтажный дом на улице Чуйкова (слева) возводится с 2004 года

Прекращение наказаний

В Волгограде введут в эксплуатацию долгострой УФСИН

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Покупатели квартир в одном из самых старых волгоградских долгостроев — доме на улице Чуйкова — обрели надежду на благополучный финал. Как стало известно в ходе недавнего выездного заседания с участием губернатора области Андрея Бочарова, ввести здание в экс-

плуатацию планируется в I квартале 2020 года.

Дом на улице Чуйкова юридически не является объектом долевого строительства. Это ведомственный дом, который в 2004 году начало строить УФСИН России по Волгоградской области. Стройку планировалось завершить в 2007 году, квартиры в доме приобрели 59 семей. УФСИН привлекло в качестве инвестора ООО «Союзмаш». Однако обязательства по инвестиционному контракту компанией не были исполнены: строительство жилого дома оста-

Справочно

■ С 2014 года в Волгоградской области удалось восстановить права порядка 4,7 тысячи семей дольщиков, завершив 54 дома-долгостроя и одну секцию МКД. В 2019 году запланировано достроить 14 многоквартирных домов, из них девять находятся в высокой степени готовности. Новоселье справят более 1100 семей.

новилось в январе 2010 года. Арбитражный суд признал ООО «Союзмаш» несостоятельным, а в 2015 году юридическое лицо было ликвидировано. Инвестиционный договор расторгнут, на сегодняшний день готовность объекта составляет 82%.

В ходе встречи с инициативной группой покупателей жилья в доме на улице Чуйкова губернатор области пообещал в течение июля проработать правовые механизмы решения данной проблемы. По его словам, уже в августе-сентябре на объект выйдет новый инвестор.

Планируется заключение инвестиционного соглашения с ООО «Метео-Комфорт+». В качестве компенсации компания-инвестор получит участок без торгов для реализации собственных проектов жилищной застройки — такой механизм уже доказал в области свою эффективность.

Напомним, что с 1 января 2019 года в регионе действует закон «О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области», объединивший в себе различные механизмы поддержки дольщиков и компаний, достраивающих проблемные объекты. В отношении каждого долгостроя разрабатывается «дорожная карта» по завершению строительства.

Стоять на своем

Разрабатывается план импортозамещения в строительно-дорожном машиностроении



Владимир ТЕН

В Аналитическом центре при Правительстве Российской Федерации прошел круглый стол «Ресурсное обеспечение Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года: рынок строительной техники — текущие тенденции и перспективы развития». Выступивший на нем заместитель директора Ассоциации «Росспецмаш» Вячеслав Пронин напомнил, что одна из системных задач национальных проектов — сформировать в России дополнительный спрос на промышленную и высокотехнологичную продукцию, прежде всего отечественную. Для этого необходи-

мо устранить искусственно создаваемые барьеры для честной конкуренции, когда технические задания по некоторым видам машин и оборудования буквально «рисуются» под конкретного зарубежного производителя.

По словам замдиректора «Росспецмаша», именно стратегия развития строительно-дорожного машиностроения должна проложить путь для перехода к использованию при реализации национальных проектов российской строительно-дорожной техники и к полному импортозамещению в смежных отраслях, таких как производство строительных материалов и комплектующих.

Представитель департамента сельскохозяйственного, пищевого и строительно-дорожного машиностроения Минпромторга РФ Алексей Ярцев отметил, что министерство готово тесно сотрудничать в этом направлении с Минстроем и Минтрансом, чтобы данный переход был согласованным и плавным.

Участники обсудили также основные проблемы, возникающие при закупках и использовании строительно-дорожной техники, зависимость от импортных поставок и возможности импортозамещения, основные направления и эффективность мер поддержки отечественных заводов и укомплектованность парка СДТ для реализации национальных проектов.

По данным Ассоциации «Росспецмаш», уже несколько лет подряд производство и отгрузки отечественной строительно-дорожной техники растут на 25-30% в год. В I квартале 2019 года продажи российской СДТ на внутреннем рынке (без учета прицепов и полуприцепов, а также коммунальной техники) выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 26%, до 7,8 млрд рублей. Однако текущий год может закончиться для производителей спадом из-за приостановки действия постановления правительства № 518. Оно предусматривало предоставление субсидий лизинговым организациям на предоставление скидки по уплате авансового платежа по договорам лизинга строительно-дорожной, прицепной и коммунальной техники.

С хорошей скоростью

В Костромской области решают проблему обманутых дольщиков

Татьяна ТОРГАШОВА

Нынешний год может стать переломным в решении проблем обманутых дольщиков Костромской области. Региональный закон о защите прав участников долевого строительства, принятый в 2017 году, доказал свою эффективность. В соответствии с ним компания-инвестор, привлеченная к достройке проблемного дома, получает в качестве компенсации земельный участок под новое строительство.

В прошлом году благодаря этому механизму в регионе достроили три проблемных дома. В новые квартиры въехали 142 семьи. А за прошедшие месяцы 2019 года завершены уже шесть жилищных долгостроев, свои квартиры обрели 322 дольщика. По словам первого заместителя директора департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Александра Кудряшова, до конца текущего года планируется достроить еще девять проблемных объектов, в готовые квартиры въедут еще 360 семей. Таким образом, проблемы значительной части обманутых дольщиков в регионе будут решены.

Однако в существующем реестре все еще значатся порядка 300 семей, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Вопрос обеспечения их прав, видимо, будет решаться уже в соответствии с новым федеральным законодательством. Как пояснил Александр Кудряшов, в субъектах Федерации предполагается создание региональных фондов по защите прав обманутых дольщиков. Им и будет поручена достройка оставшихся проблемных объектов.

С видом на порт

В Севастополе будет индустриальный парк



Дмитрий ЕМЕЛЬЯНОВ (Севастополь)

Индустриальный парк с выходом на федеральную трассу «Таврида» планируется построить в Севастополе. Реализация проекта позволит создать условия для привлечения инвестиций и размещения новых производственных мощностей.

Индустриальный парк будет расположен в Гагаринском районе Севастополя на пересечении двух транспортных артерий — Камышового шоссе и улицы Индустриальной. Площадка с производственными, складскими и административными помещениями будет иметь выход на федеральную трассу «Таврида». Кроме того, в непосредственной близости находятся грузовая железнодорожная станция «Севастополь-товарный» и морской порт. Все это формирует удобные условия для использования как портовой, так и транспортной инфраструктуры города.

На площадке индустриального парка планируется строительство семи автомобильных проездов и шести контрольно-пропускных пунктов. Кроме того, пройдут работы по благоустройству территории, включающие прокладку тротуаров и озеленение. Также при строительстве инвестиционной площадки заменят опоры электроснабжения и проложат новую кабельную линию, возведут шесть трансформаторных подстанций, кольцевую объединенную систему хозяйственно-противопожарного водопровода, системы газоснабжения и наружного освещения.

Проект будет реализован за счет средств федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2022 года».

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Не прячьте ваши данные

Минстрой России
потребовал от регионов
активнее размещать
информацию в ЕИСЖС

Сергей ВЕРШИНИН

Министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев провел селекторное совещание с представителями органов власти субъектов Российской Федерации по вопросам перехода строительной отрасли на проектное финансирование. Особое внимание он уделил размещению застройщиками данных в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). «В рамках измененного законодательства принципиально иной статус приобретает Единая информационная система жилищного строительства, — напомнил министр. — Наблюдается положительная динамика пополнения системы, но у ряда субъектов Российской Федерации мы не видим введенных данных».

Как известно, Единая информационная система жилищного строительства была создана в соответствии с федеральным законом о долевом строительстве. Застройщики должны размещать в системе сведения о строящихся объектах. Сейчас в ЕИСЖС зарегистрированы 4,3 тыс. застройщиков, а также размещена информация о 14,4 тыс. строящихся домов на 123,5 млн кв. м жилой площади. Оператором системы является ДОМ.РФ.



С 1 июля 2019 года для осуществления продаж строящегося жилья в рамках закона № 214-ФЗ застройщик должен либо внести изменения в проектную декларацию с информацией о том, что он привлекает средства на счета эскроу, либо получить заключение о соответствии критериям, утвержденным Правительством РФ, для сохранения возможности привлечения средств без счетов эскроу. Эти заключения должны быть загружены в ЕИСЖС соответствующими органами власти. Наличие такой информации в Единой информационной системе жилищного строительства даст возможность застройщикам регистрировать договоры долевого участия в Росреестре. Среди регионов, которые обеспечили перевод портфеля строящегося жилья на новое регулирование, Минстрой отметил Москву, Кировскую и Ивановскую области, Республику Бурятия и Республику Адыгея.

По итогам совещания министр Владимир Якушев поручил регионам активизировать работу по публикации данных в Единой информационной системе жилищного строительства.

«Работа по контролю за реализацией на местах новелл закона нами будет вестись на постоянной основе», — заявил глава Минстроя России.

Прогноз — национализация



В работе стратегической сессии 4 июля приняли участие глава Минстроя РФ Владимир Якушев (в центре), президент НОСТРОЙ Антон Глушков (справа), член правления Российского союза строителей Ефим Басин (слева)

с.1

По их мнению, все больше людей стремятся жить в городах. Однако наличие крупных конгломераций создает проблемы с экологической средой. Растет плотность застройки и увеличивается этажность зданий. Еще одно противоречие состоит в увеличении стоимости жилья при одновременном падении или стагнации доходов населения, что влечет за собой необходимость строительства арендного жилья.

Затронут был на сессии и вопрос о малоэтажном строительстве. Эксперты отмечают рост спроса на такое жилье со стороны населения, однако для успешного развития этого сегмента остро не хватает стандартов. В результате, по словам министра, банки неохотно кредитуют строительство малоэтажных домов, поскольку не уверены в их ликвидности.

Напомним, что сейчас над проектом Стратегии развития стройотрасли трудятся 11 проектных команд. В работе активно участвуют представители Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Аналитического центра при правительстве России и специалисты РАНХиГС.

Предыдущая стратегическая сессия состоялась неделю назад, 4 июля. В ней также принимал участие глава Минстроя. Основной целью третьего этапа работы являлась проработка стратегической цели развития строительной отрасли, которая бы устраивала и мотивировала всех, а также определение нескольких крупных направлений, изменения в которых обеспечат достижение этой цели. Модератор третьей сессии — директор Центра управления проектами Высшей школы государственного управления РАНХиГС Ирина Грачева рассказала, что на

начало июля члены проектных команд сформулировали понятийное поле отрасли и предварительную цель Стратегии — формирование экономически эффективной, конкурентной, высокотехнологичной, открытой, основанной на квалификации и репутации отрасли, обеспечивающей устойчивый рост комфорта и безопасности среды жизнедеятельности.

Кроме того, были представлены три концепции «суперцелей», которые должны быть достигнуты к 2030 году. Это увеличение доли промышленного и гражданского строительства в ВВП до 15%, двукратный рост инвестиций в стройотрасль, увеличение национального индекса удовлетворенности населения на 50%. Последний вариант был сформулирован по аналогии с британским индексом, учитывающим целый спектр факторов, влияющих на жизнь людей.

Глава Минстроя, комментируя выступления экспертов, отметил, что сформировать единую цель отрасли, которая будет зафиксирована в стратегии, нелегко. «Например, в представленной формулировке есть слово «конкурентная», очевидно, что это является составной частью эффективности. Ставить во главу угла репутацию строительной отрасли было бы не совсем верно — будут результаты, будет и уважение, — сказал он. — Рост инвестиций в отрасль или ее доля в валовом региональном продукте являются важными достаточно стандартными показателями, про которые необходимо помнить, но вряд ли стоит делать основными».

Интересной, но требующей уточнения, Владимир Якушев назвал цель, затрагивающую рост комфорта и безопасности среды жизнедеятельности граждан. «Это совершенно другой подход с точки зрения того, как

пишутся стратегии других отраслей, нигде такого нет. Сегодня наша отрасль экономики пытается идти через создание комфортных условий для человека. Характеристика отрасли через национальный индекс имеет хорошую перспективу», — заметил министр, добавив, что его мнение, безусловно, не должно стать определяющим.

Отвечая на вопросы из зала, руководитель ведомства сказал также, что стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года и развития ЖКХ до 2035 года можно было бы объединить в один документ. «Сегодня ЖКХ стоит как бы в отрыве от строительной отрасли, — заметил Владимир Якушев. — По большому счету два этих документа надо, как минимум, синхронизировать, а еще интереснее было бы написать один документ. Тем более, это будет логичным в контексте подхода к стратегическим целям «через человека».

Министр особо отметил важность стабильного и понятного регулирования для развития отрасли. «Зачастую у участников рынка не хватает терпения, чтобы посмотреть, как будет работать то или иное законодательное решение, принятое на федеральном уровне, сразу появляются призывы что-то поменять в только заработавших правилах, — посетовал министр. — Градостроительный кодекс, например, меняется постоянно. Происходит это еще и ввиду недостатка квалифицированных кадров. Специалисты на местах не могут или просто не успевают претворять в жизнь нормативные инициативы из центра. Начинается разное толкование. Как результат, важные законы на региональном и муниципальных уровнях не работают. Для бесперебойной работы отрасли правила игры должны сохраняться на протяжении длительного периода».

Цитата в тему

ПОЧЕТНЫЙ ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ ЕФИМ БАСИН: «Ежегодный объем инвестиций в строительство составляет около 8,4 трлн рублей, но при этом отрасль является крайне низкорентабельной, а в прикладную науку вложения фактически отсутствуют»

В заключение Владимир Якушев поблагодарил экспертов за уже проделанную работу и призвал внимательно подходить к каждой цифре в будущей Стратегии. «Не подкрепленные основательно показатели не нужны. Лучше сформулировать пять подтвержденных целей, чем 35, ничем необоснованных», — заключил он, напомнив, что формирование документа необходимо завершить к октябрю 2019 года.

Определить вектор развития

Разрабатываемая Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года должна стимулировать подъем не только в самом строительном комплексе, но и в смежных отраслях, а также стать базисным документом при разработке нормативных документов, так или иначе связанных со стройсектором. Об этом президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков заявил «Строительной газете». Комментируя итоги третьей сессии по разработке Стратегии, он сказал, что при обсуждении документа важно определить его роль в нормативной деятельности. «Либо мы пытаемся подогнать Стратегию под существующие планы, порой разновекторные, либо мы утверждаем стратегию и на ее основе корректируем, приводим в соответствие уже принятые программы, — отметил Антон Глушков. —

Я сторонник второго варианта, который поможет нам определить не финальную точку, которая может быть сегодня одна, а завтра другая, а, скорее, промежуточные точки контроля и необходимый вектор развития». По мнению главы НОСТРОЙ, Стратегия должна стать базисом, на который будут ориентироваться разработчики других подзаконных актов, прежде всего ФОИВЫ, но и стимулом для развития смежных областей. «Ведь стройотрасль не может существовать в отрыве от других отраслей, так как она является сервисным сектором, который дает возможность развиваться всей экономике», — подчеркнул он. «Именно в связи с этим важно, чтобы со Стратегией во всех смыслах синхронизировались федеральные программы и проекты не только Минстроя, но и других министерств. Дело в том, что ипотека администрируется Минфином, промышленность стройматериалов — Минпромторгом, строительство детских са-

дов — Минобразованием, а дороги — Минтрансом», — пояснил Антон Глушков. Он также согласился с тем, что логичным является увязка стратегий развития стройотрасли и ЖКХ, в том числе по срокам. Говоря о цели «строительной» Стратегии, которая являлась предметом обсуждения сессии, Антон Глушков подчеркнул, что важнейшим моментом является привлечение в отрасль инвестиций. «Дело в том, что с жилищным строительством ситуация более понятна — все зависит от спроса, макроэкономики, а промышленное строительство не может существовать без заказчика, — сказал глава НОСТРОЙ. — Сейчас 80% заказов идет от отраслей ресурсных, то есть нефтяников, газовиков, энергетиков, а нужны и другие крупные инвесторы из других отраслей, например, от сельхозпроизводителей, которые еще несколько лет назад на волне импортозамещения обеспечивали заказами строителей».



Утепляйтесь в меру

Дальнейшее увеличение толщины утеплителей не способствует сбережению энергии

Алексей ТОРБА

С 2 по 5 июля 2019 года в Москве прошла международная научная конференция — X Академические чтения, посвященные памяти академика РААСН Г.Л. Осипова. Их темой стали актуальные вопросы строительной физики, энергосбережение, надежность строительных конструкций и экологическая безопасность. Конференцию организовал Научно-исследовательский институт строительной физики (НИИСФ) РААСН при поддержке Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, ЦНИИП Минстроя России и Центра экспертиз, исследований и испытаний в строительстве города Москвы (ЦЭИИС).

В ходе конференции ученые обсудили новые подходы к проведению энергосберегающих мероприятий. Так, ведущий научный сотрудник НИИСФ РААСН, кандидат технических наук Владимир Козлов рассказал об основах оптимизации теплозащитной оболочки зданий по окупаемости этих мероприятий, содержащихся в СП 345.1325800.2017 «Здания жилые и общественные. Правила проектирования тепловой защиты». Он напомнил участникам конференции, что стандартные исследования экономики тепловой защиты обычно сводятся либо к сравнению между собой 2-3 вариантов по какому-либо параметру, либо к нахождению минимума функции приведенных затрат. Причем второй метод применим лишь к толщине утеплителя, для которой одновременные затраты счи-

таются линейно зависимыми от толщины утеплителя, а тепловые потери обратно пропорциональными этой толщине. При этом одной из сложностей при исследовании экономики теплозащиты является необходимость предсказывать цену тепловой энергии и процентные ставки по кредитам на десятки лет вперед.

Чтобы избавиться от этого и других недостатков и разработать универсальный и более простой метод подбора оптимальных конструкций и энергосберегающих решений, в СП 345.1325800.2017 была включена методика «Оптимизация теплозащитной оболочки здания по окупаемости энергосберегающих мероприятий». Были также разработаны «Методические рекомендации по оптимизации теплозащитной оболочки здания и обоснованию применения энергосберегающих мероприятий по экономическим критериям», содержащие более подробное изложение этой методики. Основу оптимизации теплозащитной оболочки здания составила новая характеристика — удельные единовременные затраты на экономию 1 кВтч/год, определяемая при эталонных градусо-сутках отопительного периода, равных 1000°C сут/год. Данная характеристика определяется для каждого элемента оболочки здания и для энергосберегающих мероприятий в здании. При этом подбирается как можно больше вариантов этого элемента, применимых в исследуемых условиях. После этого проводится их упорядочение и по формулам рассчитываются удельные единовременные затраты.

Однако в этой методике не учитываются дисконтирование затрат и повышение тарифов. В настоящее время их учет не столь важен в практических расчетах. Чтобы обосновать этот тезис, Владимир Козлов представил участникам конференции формулу функции приведенных затрат, учитывающую дисконтирование затрат и повышение тарифов. Из приведенной им формулы следует, что если дисконтирование и рост тарифа на тепловую энергию равны друг другу, то эти процессы взаимно поглощаются и могут не учитываться. В докладе были приведены статистические данные по инфляции, цене нефти и тарифам на отопление в некоторых регионах РФ. Эти данные продемонстрировали отсутствие превышения роста тарифов на тепловую энергию над инфляцией. По его словам, разница между инфляцией и ростом тарифов в пересчете на один год настолько мизерная, что ее учет при расчетах только приведет к путанице, не повысив их точности. Ис-

ходя из этого, Владимир Козлов не согласился с теми из своих коллег, которые постулируют нулевую ставку дисконтирования и ежегодный существенный рост тарифов и приводят миллиардные затраты на отопление через десятилетия, тогда как на самом деле это будут уже совсем другие деньги.

Мнение о непомерном росте тарифов на тепловую энергию в будущем способствует тому, что проектировщики стараются как можно больше утеплить здания и сооружения, но, как выяснилось на конференции, дальнейшее увеличение толщины утеплителя не дает желаемого эффекта. Об этом свидетельствуют, в частности, выступления на конференции сотрудников ГБУ «ЦЭИИС», которые в рамках распоряжения правительства Москвы выполнили анализ и оценку теплозащитных качеств наружных ограждающих конструкций стен 75 жилых и общественных зданий в натуральных условиях. Полученные ими результаты однозначно говорят о том, что увеличение толщины утеплителя не приводит к прямому увеличению значения сопротивления теплопередаче.

Вместо укутывания здания одеялом, состоящим из все более толстого утеплителя, ученые рекомендуют инженерам разработать более однородные и герметичные наружные ограждающие конструкции стен. В частности, они обращают внимание на значительные потери теплоты через узлы ограждающих конструкций, а также повышенную воздухопроницаемость в месте сопряжения монолитного каркаса с кладкой из каменных блоков, что существенно сказывается на теплотехнических качествах наружной ограждающей конструкции. Также проектировщикам важно учитывать при теплотехнических расчетах то, что фрагменты с подосновой из железобетона являются одним целым с монолитным каркасом и перекрытиями, и тепло может уходить из здания по вертикальным конструкциям.

Справочно

■ В работе конференции принимали участие представители научных институтов, вузов, фирм и организаций строительной отрасли из разных регионов России, в том числе Москвы, Санкт-Петербурга, Симферополя, Орла, Курска, Тамбова, Нижнего Новгорода, Казани, Томска, Вологды, Воронежа, Волгограда, Ростова-на-Дону, а также из Германии, Польши, Китая.

Строительная газета Издаётся с апреля 1924

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

Вниманию подписчиков индексов 12357, 12358, 10929, 10930 «Каталога российской прессы», оформивших подписку на 1 полугодие или на весь 2019 год. Редакция «СТ» вынуждена была прекратить поставку газеты в ООО «МАП» из-за неисполнения обязательств по договору. Для восстановления права получения «Строительной газеты» обращайтесь в редакцию или в суд с предоставлением подтверждающего подписку документа.

ЖКХ

Нацпроект взял **хороший**

В регионах приступили к активной реализации новой программы расселения аварийного жилья



Вручение ключей новоселам дома № 19 по улице Гагарина в городе Собинке Владимирской области

Алексей ЩЕГЛОВ

Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания аварийного жилищного фонда» является важнейшей составной частью национального проекта «Жилье и городская среда». И хотя времени с начала старта проекта прошло сравнительно немного, уже можно говорить о

конкретных результатах. Первые итоги проделанной работы были подведены на состоявшемся в конце июня заседании Коллегии Министерства строительства и ЖКХ РФ. «Субъекты Российской Федерации активно приступили к реализации программ расселения граждан из аварийного жилищного фонда», — отметил глава Минстроя России Владимир Якушев. Первые заявки на получение средств начали посту-

пать в Фонд ЖКХ еще в начале апреля, а уже в конце июня 82 субъекта Федерации завершили заявочную кампанию на получение средств госкорпорации для реализации проекта по переселению граждан из аварийного жилья. Со всеми регионами заключены соглашения на предоставление финансовой поддержки. Финансированием обеспечено расселение более 1 млн кв. м аварийного жилого фонда. Напомним, что города федерального значения Москва, Санкт-Петербург и Севастополь осуществляют переселение граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств собственных бюджетов и не представляли заявок на предоставление финансовой поддержки на реализацию указанных программ за счет средств Фонда ЖКХ.

Масштабы ликвидируемого аварийного жилищного фонда велики, и процесс его расселения требует согласованной работы всех ответственных структур и органов власти. «Новая программа переселения граждан из аварийного жилья имеет беспрецедентный объем финансирования, — заявил председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин. — Это означает, что государство берет на себя дополнительную финансовую ответственность, но и спрос за качество выполнения программных мероприятий будет более чем серьезный».

В свою очередь, генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин на-

помнил, что за период 2019-2024 годов планируется переселить 530 тыс. граждан, проживающих в аварийном жилье площадью 9,55 млн кв. м, признанном аварийным до 1 января 2017 года. В текущем году в новые квартиры должны переехать 8,2 тыс. человек, которые проживают в аварийном жилье площадью 0,14 млн кв. м. А в 2020 году запланировано расселение 1 млн кв. м аварийного жилья и переселение 54,6 тыс. граждан. С каждым годом темпы реализации программы будут нарастать. В 2025 году расселению подлежит 2,43 млн кв. м аварийного жилья, где проживают 130 тыс. человек. А всего до 1 сентября 2025 года из аварийного жилья площадью 11,98 млн кв. м планируется переселить 660 тыс. человек.

На реализацию федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания аварийного жилищного фонда» предусмотрено направить 507,16 млрд рублей, из которых средства федерального бюджета — 431,94 млрд рублей.

Средства выделяются большие, и ими необходимо рачительно распорядиться, поэтому вопросы адекватного ценообразования и организации всей работы по строительству требуют самой тщательной настройки. «Считаю целесообразным утвердить отдельную методику определения нормативных цен по федеральному проекту обеспечения сокращения непригодного для проживания жи-



Церемония вручения ключей новоселам по программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда в Липецке

Липецкая область

2 июля долгожданные ключи от новых квартир получили 159 жителей Липецка, ранее проживавших в двенадцати аварийных домах в районах ЛТЗ, НЛМК и Сырский Рудник. Переселенцам предоставлено 49 квартир площадью 2,34 тыс. кв. метров в новых домах в микрорайоне «Звездный». В многоквартирных домах № 2 и № 4 по улице В. Музыки для жителей аварийных домов было приобретено 11 и 2 квартиры соответственно, в доме № 18 по улице Опытной — 6 квартир,

а в домах № 2 и № 3 по улице Сергея Казьмина — 26 и 4 соответственно. Объем средств, которые были направлены на эти цели, составил 103,14 млн рублей, из них на средства Фонда ЖКХ пришлось 63,34 млн рублей. «Сегодня мы вручаем вам ключи от новых квартир, — обратился к новоселам врио губернатора Липецкой области Игорь Артамонов. — Будем стараться и в дальнейшем выполнять программные мероприятия опережающими темпами. Это позволит нам расселить больше аварийного жилья». А заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров отметил, что «важно не только обеспечить граждан качественным жильем, но и благоустроенной, комфортной придомовой территорией». Со своей стороны, председатель наблюдательного совета государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин напомнил, что Липецкая область была одним из первых субъектов РФ, подавших заявку на предоставление финансовой поддержки на реализацию первого этапа программы переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым в срок до 1 января 2017 года. «То, что люди переезжают в новые квартиры досрочно, — это прямой результат качественной оперативной работы», — считает Сергей Степашин. «49 квартир — это начало,

нам нужно расселить все дома, признанные аварийными, — заявила глава администрации Липецка Евгения Уваркина. — Мы понимаем, что с каждым годом их будет больше, наша задача как города — идти ускоренными темпами, искать для этого возможности и ресурсы».

По информации городской администрации, всего в Липецке с 2019-го по 2025-й годы планируется переселить 4,5 тыс. жителей из 122 аварийных домов. Ожидается, что на эти цели потребуется 4,47 млрд рублей. Средства будут выделяться на условиях софинансирования из федерального, регионального и городского бюджетов. По словам главы региона Игоря Артамонова, всего в рамках новой программы в регионе запланировано расселить 113,17 тыс. кв. метров аварийного жилья. Он отметил, что Липецкая область будет предпринимать все необходимые меры для того, чтобы переселить граждан из аварийного жилья досрочно.

Калининградская область



В новый дом № 46 по улице Николая Карамзина в Калининграде переезжают 12 семей

4 июля 2019 года в Калининграде в рамках празднования Дня города 12 семей в торжественной обстановке получили ключи от квартир в новом доме № 46 на улице Николая Карамзина. Это многофункциональный комплекс «Атлант», включающий в себя не только квартиры, но и объекты социальной инфраструктуры, в том числе детский сад. Вручая ключи будущим новоселам, первый заместитель главы города Юрий Федяшов отметил, что в отличие от старого аварийного жилья, в котором жить было уже небезопасно,

новые квартиры отвечают современным требованиям. Новый комплекс находится в одном из самых экологически чистых районов города. На первом этаже планируется разместить аптеку, магазины и другие необходимые жителям объекты. Во дворе дома устроены детская и спортивная площадки, а рядом с ним — парковка для автомобилей. По словам новоселов, они довольны развитой инфраструктурой района: в шаговой доступности находятся школа, детские сады, торговые центры, поликлиники. Рядом построен спортивный зал. Район имеет хорошую транспортную доступность и удобные подъездные пути. Новые квартиры, предоставленные гражданам в рамках муниципальной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, имеют удобные планировки, а также оптимальные площади. Они переданы муниципалитету в рамках инвестиционного контракта с ООО «Атлант». Как рассказал руководитель компании Евгений Верхолаз, благодаря примененным технологиям дом получил класс энергоэффективности А+. Автономное газовое отопление квартир позволит его жильцам существенно экономить на оплате коммунальных услуг. Как сообщили в администрации города, работа по переселению калининградцев из аварийного жилья будет продолжена. Сейчас в муниципальном образовании 140 многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. В них проживают 3434 человека. В 2019 году планируется расселить шесть аварийных МКД (100 жилых помещений).



Ключи будущим новоселам вручает первый заместитель главы города Юрий Федяшов



Председатель набсовета Фонда ЖКХ Сергей Степашин (в центре), заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров (справа) и врио губернатора Липецкой области Игорь Артамонов (слева) поздравляют новоселов

старт

лищного фонда», — предложил гендиректор Фонда ЖКХ.

Темпы работы по реализации федерального проекта набраны неплохие. 28 июня 2019 года в Фонде содействия реформированию ЖКХ завершился прием заявок от субъектов РФ на предоставление финансовой поддержки на реализацию этапа 2019-2020 годов программы

предоставления регионами реестров заключенных контрактов на приобретение квартир для расселения граждан. В настоящий момент все субъекты составили графики заключения контрактов, их исполнение находится на контроле Минстроя России.

Регионы активно приступили к реализации программы. Согласно оперативной информации, представленной субъектами РФ в Фонд ЖКХ, на 1 июля из предусмотренных к расселению в этом году 141 тыс. кв. м аварийного жилья уже расселено 43,64 тыс. кв. м. Из аварийных домов переселены 2,58 тыс. человек, что составляет 31,4% от общего показателя на 2019 год. Всего до конца этого года предусмотрено переселение 8,20 тыс. человек.

Более того, 7 регионов полностью выполнили задачу на текущий год. Это Воронежская область, где расселено 8,26 тыс. кв. м аварийного жилья и переселено 0,49 тыс. граждан, Московская область (расселено 5,73 тыс. кв. м и переселено 0,40 тыс. человек), Ненецкий автономный округ (расселено 2,09 тыс. кв. м, переселено 0,11 тыс. человек), Республика Башкортостан (расселено 4,82 тыс. кв. м, переселено 0,30 тыс. человек), Тюменская область (расселено 4,98 тыс. кв. м, переселено 0,30 тыс. человек), Челябинская область (расселено 5,26 тыс. кв. м, переселено 0,33 тыс. человек), Алтайский край (расселено 5,82 тыс. кв. м, переселено 0,30 тыс. человек).

Во Владимирской области план по расселению аварийного жилья этого года выполнен на 79,9% (переселены 0,04 тыс. человек из аварийного жилья площадью 1,27 тыс. кв. м), в Краснодарском крае — на 53,1% (переселены 0,03 тыс. человек из аварийного жилья площадью



Генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин на заседании коллегии Минстроя РФ по вопросам реализации национального проекта «Жилье и городская среда»

0,34 тыс. кв. м), в Ярославской области — на 52,3% (переселены 0,02 тыс. человек из аварийного жилья площадью 0,67 тыс. кв. м).

Самый большой процент выполнения программы в части расселения аварийного жилья — в Центральном федеральном округе (87,3%), за ним идут Уральский федеральный округ (45,7%) и Сибирский федеральный округ (34,3%).

«До конца текущего года в новое жилье должны переехать свыше восьми тысяч граждан, эффект от остальных выделенных средств для первого этапа переселения, с учетом особенностей строительного цикла, мы получим уже в следующем году, — отметил глава Минстроя России Владимир Якушев. — При этом у нас есть регионы, которые взяли на себя обязательство реализовать в целом программу 2019-2024 годов досрочно. Мы поддерживаем такие примеры и оказываем им необходимую помощь».

Кроме того

Фонд ЖКХ помимо расселения аварийного жилья курирует еще ряд важных направлений, в числе которых вопросы повышения энергоэффективности жилого сектора. Председатель наблюдательного совета Фонда Сергей Степашин напомнил, что распоряжением Правительства РФ от 19 апреля 2018 года № 703 утвержден комплексный план мероприятий по повышению энергетической эффективности экономики Российской Федерации. По его мнению, для успешного решения поставленных задач целесообразно установить в составе национального и федеральных проектов целевые показатели и индикаторы ввода энергоэффективного жилья. Соответствующие предложения уже направлены Фондом ЖКХ в Минстрой России. «В год должно возводиться не менее 100 тысяч квадратных метров энергоэффективного жилья», — подчеркнул Сергей Степашин.



Многоквартирный дом в Южно-Сахалинске, построенный для переселения граждан из аварийного жилья

переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года. Правлением Фонда ЖКХ были приняты решения о выделении субъектам РФ средств на общую сумму 35,37 млрд рублей. Авансовые платежи на сумму 10,61 млрд рублей уже переведены в субъекты, а остальные 70% средств будут перечислены после

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ
(НА 1 ИЮЛЯ 2019 ГОДА)

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСТОЙЧИВОГО СОКРАЩЕНИЯ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА»

ПРОЕКТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

2019-2024 год	9,55 млн. м²	530 тыс. чел.
2025 год	2,43 млн. м²	130 тыс. чел.
ВСЕГО: 2019-01.09.2025 год	11,98 млн. м²	660 тыс. чел.

ЛИКВИДАЦИЯ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ
ПРИЗНАННОГО ТАКОВЫМ ДО 1 ЯНВАРЯ 2017 Г.

Год	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Площадь, млн. м²	0,14	1,00	1,00	1,3	3,05	3,05	2,43
Граждане, тыс. чел.	8,2	54,6	54,6	72,1	170,7	170,7	130

БЮДЖЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА

Федеральный бюджет	431,94 млрд. руб.
Внебюджетные источники	7,38 млрд. руб.
Бюджеты субъектов РФ	67,84 млрд. руб.
Итого	507,16 млрд. руб.

БЮДЖЕТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА (млрд. руб.)

Год	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Внебюджетные источники			1,8	1,8	1,86	1,86
Бюджеты субъектов РФ	5,56	5,56	5,56	17,44	17,44	16,27
Федеральный бюджет	36,4	36,42	36,42	111,96	111,96	102,59

ПЕРЕСЕЛЕНИЕ 2019 ГОДА

ПЛАН 2019
8,2 тыс. чел.
141 тыс. м²

• ОДОБРЕНО ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО ЗАЯВКАМ **35,37 млрд.**
• НАПРАВЛЕНО В РЕГИОНЫ **10,6 млрд.**

ОСТАЛОСЬ РАССЕЛИТЬ
5,62 тыс. чел.
97,36 тыс. м²

ВЫПОЛНЕНО
2,58 тыс. чел. (31,4%)
43,64 тыс. м² (31,0%)

ПРИЗНАНИЕ ДОМОВ АВАРИЙНЫМИ (ПРОГНОЗ)

Год	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Площадь, млн. м²	1,7	1,8	1,9	2	2,1	2,2	2,3

УЧЕТ И КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ДОМОВ

Квартал	4-ый кв. 2018	1-ый кв. 2019	2-ый кв. 2019	3-ий кв. 2019	4-ый кв. 2019	4-ый кв. 2018	1-ый кв. 2019	2-ый кв. 2019	3-ий кв. 2019	4-ый кв. 2019
Поставлено на контроль	87	139	46							
Система контроля				151	81	74				
Исполнено на объектах						285	346	318		

ФОРУМ

Шестилетка качества



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев (справа) и президент Республики Татарстан Рустам Минниханов на панельной дискуссии «Среда для развития. Комфортный город как драйвер экономики»

с.1 Однако, оценка — только первая часть работы. Как пояснил министр, основная цель состоит в том, что за шесть лет, к 2024 году, число городов в России с неблагоприятной городской средой сократилось в два раза. «Это серьезная задача, и на ее решение направлена реализация всех национальных проектов», — отметил министр. — Если эта работа будет выполнена качественно, то показатель индекса качества го-

родской среды будет значительно превышать 50% от максимально возможного количества баллов, которое город в принципе может набрать». Как известно, одним из целевых показателей федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» является повышение индекса качества городской среды на 30% к концу 2024 года.

Владимир Якушев напомнил также, что эта работа не может проводиться без обсуждения с населением, и это еще

один важный показатель федерального проекта. К 2024 году участие в решении вопросов по улучшению городской среды должны принимать не менее трети жителей муниципального образования в возрасте 14 лет и старше. «Мы должны менять наши города, учитывая мнение населения», — считает министр.

Обсуждалась на МУФ и еще одна важная тема — участие в работе по созданию комфортной городской среды архитекторов и, в том числе, главных архитекторов регионов и городов. «Субъекты и города, в которых развит институт главных архитекторов, отличаются наиболее эффективными решениями в сфере благоустройства и комплексным подходом при создании городской инфраструктуры», — заявил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров. По его словам, круг задач настолько широк, что в ряде регионов стремятся к созданию отдельных министерств благоустройства. Деятельность главного архитектора не должна ограничиваться только благоустройством или принятием чисто архитектурных решений, в зону его ответственности должны входить и вопросы развития жилой застройки и транспортной системы. Первым регионом, который пошел по пути

выделения вопросов благоустройства в отдельный блок, стала Московская область. Максим Егоров считает, что именно благодаря этому регион получил больше всего наград на Всероссийском конкурсе лучших проектов благоустройства в этом году.

Заместитель главы Минстроя России рассказал также о том, что министерство активно поддерживает включение в процессы благоустройства молодых архитекторов. «В каждом регионе, в котором я бываю, мы обсуждаем с местным руководством вовлечение молодых специалистов в формирование комфортной городской среды», — сообщил Максим Егоров. — Студенты-архитекторы и даже школьники зачастую предлагают очень интересные и эффективные решения, поэтому их интеграция в деятельность центров компетенций по развитию городской среды, которые сейчас создаются в каждом субъекте в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», обязательна».

Справочно

■ Московский урбанистический форум (Moscow Urban Forum) — крупнейший международный конгресс, посвященный проблемам развития мегаполисов. Проводится ежегодно с 2011 года. Участие в форуме принимают представители городских администраций России и мира, архитекторы, градостроители, девелоперы, руководители финансовых компаний, инвесторы, технологические стартапы, представители СМИ и общественности.

Реанимация окраин

Для каждого района Москвы разработают мастер-план



В рамках Московского урбанистического форума прошла выставка, посвященная различным аспектам жизни в современном городе

Антон МАСТРЕНКОВ

Одной из центральных тем Московского урбанистического форума стало формирование комфортной среды в крупных городах и реализация проектов, обеспечивающих улучшение качества жизни населения. Свою программу развития на ближайшие годы представили и столичные власти. Основными направлениями градостроительной политики российской столицы в ближайшей перспективе останутся формирование интегрированной транспортной системы (подробнее об этом на стр. 12), широкомасштабная программа реновации жилого фонда и развитие территорий бывших промышленных зон и пустующих сегодня земель вдоль Москвы-реки. Новыми моментами, по словам мэра Москвы Сергея Собянина, станут программа реновации системы здравоохранения, а также приоритетное развитие периферийных районов. Эти программы будут скоординированы с уже начатой программой реновации. В результате новое качественное городское пространство должно быть сформировано не только в центре города, но и на его окраинах.



Выступление мэра Москвы Сергея Собянина на МУФ

Как заявил Сергей Собянин, за последние годы в столице немало сделано в сфере благоустройства, развития городской инфраструктуры, но не было «системного взгляда на развитие отдельных территорий». «У нас есть генеральный план развития города — большой, неповоротливый, кондовый документ, но нет ни генерального плана, ни мастер-плана развития районов», — заявил мэр столицы. — Нам эту нишу нужно заполнить, нужно системно посмотреть на развитие московских районов, взглянуть на каж-

дый район как на отдельный город в городе. Такой новый взгляд, по моим ощущениям, сегодня чрезвычайно востребован со стороны жителей». По словам градоначальника, работа по созданию таких мастер-планов уже началась. Эти планы непременно должны будут подчеркнуть идентичность и своеобразие того или иного места. Предполагается, что в каждом районе Москвы должна быть своя пешеходная улица, свой бульвар, парк, фестивальная площадка, где можно проводить ярмарки, отмечать праздники. При этом концепции должны быть «живыми», гибкими, поддающимися корректировке с учетом накопленного опыта и пожеланий жителей. Предполагается, что все начатые ранее городские программы будут включены в эти проекты развития районов. Мастер-планы будут учитывать перспективы строительства метро и дорог, а также объемы переселяемого по программе реновации старого жилого фонда.

Еще одним важным решением столичных властей, направленным на развитие периферийных районов, стала отмена для инвесторов платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков за пределами Третьего транспортного кольца (ТТК). Сегодня многие застройщики жалуются на низкую привлекательность и доходность проектов коммерческой недвижимости на окраинах. Отмена платежей, по замыслу чиновников, должна улучшить экономику проектов и стимулировать создание новых рабочих мест в спальных районах.

Созданию новых центров деловой активности должны способствовать также проекты реорганизации старых промышленных зон. Практика показывает, что за последние девять лет на таких площадках уже создано более 500 тысяч новых рабочих мест. В настоящее время две трети промышленных территорий находятся на стадии подготовки градостроительной документации, а более ше-

Центр притяжения



Еще одним проектом полицентрического развития российской столицы остается Новая Москва. Согласно утвержденному генеральному плану развития присоединенных территорий к 2035 году численность населения новых округов увеличится до 1,5 млн человек, при этом количество рабочих мест должно вырасти до 1 млн. Общий фонд недвижимости Новой Москвы к этому времени составит около 127 млн кв. м. При этом на территории ТиНАО действует принцип комплексного развития, когда жилые проекты согласовываются параллельно с коммерческими. Особое внимание уделяется формированию в Новой Москве транспортного каркаса. Генеральным планом предусмотрено строительство 33 станций и 72 км линий метро, а также более 700 км дорог различного назначения. Кроме того, до 2035 года в новых округах Москвы планируется построить 24 транспортно-пересадочных узла (ТПУ). Эти узлы в перспективе будут не только обеспечивать пересадку пассажиров с одного вида транспорта на другой, но и станут, по сути, центрами притяжения общественной жизни. По оценкам экспертов, инвестиционный потенциал уже выданной в Новой Москве градостроительной документации составляет около 3 трлн рублей. А всего к 2035 году в развитие новых округов может быть вложено до 7 трлн рублей, при этом около 85% этой суммы составят средства инвесторов.

На фото: руководитель Департамента развития новых территорий города Москвы Владимир Жидкин.

стидесяти — в активной стадии строительства.

Продолжится в ближайшие годы также работа по реконструкции и благоустройству набережных рек. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснулина, к настоящему времени уже приведено в порядок более 60 километров набережных, а к 2023 году планируется завершить работы еще по 120 километрам. Таким образом, будут благоустроены все набережные Москвы-реки. Проект предполагает создание 40 новых общественных зон в разных районах города, а также строительство 24 дополнительных автомобильных, железнодорожных и пешеходных мостов.

Реализация всех этих программ и проектов будет, по замыслу городских властей, способствовать превращению спальных районов Москвы в полноценные самодостаточные кварталы со всей необходимой инфраструктурой и развитой экономикой.



Участники панельной дискуссии «Деньги под проект» (второй справа — генеральный директор АО «ДОМ.РФ» Александр Плутник)

Стакан наполовину ПЛОН

Банкиры и девелоперы вновь разошлись в оценках последствий реформы жилищного строительства

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ДОМ.РФ АЛЕКСАНДР ПЛУТНИК: «Решения, принятые президентом, правительством и Банком России, обеспечивают гибкий переход жилищной сферы на проектное финансирование. Сложности, которые возникают, не носят системного характера и не связаны с проблемами стройкомплекса страны, их можно решить в ручном режиме»

Оксана САМБОРСКАЯ

Московский урбанистический форум не мог обойти вниманием такую важную тему, как реформа жилищного строительства. Ведь в этом году даты проведения форума практически совпали по времени с вступлением в силу законодательных изменений на рынке жилой недвижимости. Это и заставило организаторов внести в традиционную «урбанистическую» повестку дня обсуждение законодательных новаций, вступивших в силу с 1 июля. Проблеме работы с эскроу-счетами была посвящена панельная дискуссия «Деньги под проект. Как банкам и девелоперам взаимодействовать в условиях проектного финансирования?», состоявшаяся в первый день МУФ.

На пленарной сессии встретились две стороны — банки и девелоперы. Но если первые бодро рапортовали о готовности к переходу на новый формат работы, то вторые оказались менее оптимистичны в своих прогнозах. Точку зрения оптимистов представили генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник и руководитель Москомстройинвеста Анастасия Пятова.

Ситуацию на рынке глава ДОМ.РФ оценивает как стабильную, порядка 99% застройщиков выполняют обязательства перед гражданами. По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), на 1 апреля 2019 года в стране построено 14,5 тыс. многоквартирных домов. С 1 июля выданы заключения о соответствии, позволяющие привлекать средства дольщиков без использования счетов эскроу, на строительство 14,4 млн кв. м жилья. С использованием счетов эскроу строится около 6,5 млн кв. м жилья.

Руководитель ДОМ.РФ уверен, что банковская система способна удовлетворить запрос строительного комплекса на проектное финансирование по новым правилам, проблемы с недостатком капитала у банков нет. Если год назад в жилищном строительстве было только 600 млрд рублей средств банков, то сейчас у каждого банка, работающего по проектному финансированию, объем заявок составляет более 600 млрд рублей — проблемы с финансированием у надежных застройщиков не будет. Лидерами в части проектного финансирования являются Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ. Для доступа на рынок небольших банков, создания здоровой конкуренции, прежде всего на региональных рынках, ДОМ.РФ разработал механизм гарантий по кредитам застройщикам. По таким кредитам Банк России снизил риск

вес до 20%, это позволяет увеличить объемы кредитования проектов в пять раз при том же капитале.

Отдельно Александр Плутник остановился на процентных ставках. По его словам, средняя ставка по кредиту на весь срок проекта будет равняться 5-7%. В начале при открытии эскроу-счетов она составит около 12%, а затем, по мере накопления средств покупателей, снизится до 2,5-3%.

Представители ВТБ и Сбербанка в своих выступлениях отметили наличие двух базовых проблем — низкая маржинальность проектов (эта проблема в основном существует в регионах) и отсутствие достаточного собственного капитала. Вторую проблему заместитель руководителя Дирекции «Недвижимость, строительство и девелопмент» — вице-президент Банк ВТБ (ПАО) Роман Антощенко предлагает решать с помощью мезонинного кредитования и формирования собственного капитала застройщиков с господдержкой.

Руководитель Москомстройинвеста Анастасия Пятова рассказала, что в Москве на сегодняшний день действуют 604 разрешения на строительство. Уже известно, что по 374 разрешениям девелоперы будут работать по старой схеме, по 324 из них уже поданы заявления на получение заключения о соответствии установленным критериям, чтобы продолжить работу в рамках 214-ФЗ. «Остальные дорабатывают документы и в ближайшее время придут к нам», — сообщила Анастасия Пятова. — Тех застройщиков, которые продолжают работать по старой схеме, Комитет будет проверять особенно, ведь наша основная задача — не допустить появления обманутых дольщиков». 137 проектов будут достраиваться в Москве с использованием эскроу-счетов, оставшиеся — либо за счет бюджетных средств, либо по иным схемам.

Не так оптимистично настроен председатель совета директоров ГК «Пионер», глава клуба инвесторов Андрей Грудин. По его мнению, при нынешней жесткой редакции закона дольщикам через два-три года просто не у кого будет покупать жилье. Клуб инвесторов Москвы и рейтинговое агентство IRA провели исследование 12 публичных компаний. Его выводы таковы: вследствие жесткого внедрения счетов эскроу чистая прибыль публичных компаний падает до 9% против сегодняшних 14%. Подтверждает исследование и нехватку строительных компаний собственного капитала, особенно в регионах. Вывод, сделанный Андреем Грудиным, неутешителен: «Региональные застройщики остановят свою деятельность в ближайшее время, а крупные застройщики в больших городах затормозят свои инвестиции, как минимум, в новые проекты». По его словам, компания «Пионер» собирается завершить текущие проекты в Санкт-Петербурге и больше не делать инвестиций в Северную столицу, в Москве же сосредоточиться в основном на строительстве коммерческой недвижимости. Однако, по мнению Андрея Грудина, еще есть шанс изменить ситуацию и принять поправку к закону о поэтапном раскрытии эскроу-счетов. Заметим, что недавно депутатами от «Справедливой России» был внесен в Госдуму законопроект, предусматривающий поэтапное перечисление средств застройщику со счетов эскроу. Однако Комитет Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям рекомендовал нижней палате парламента отклонить его в первом чтении. Также не поддерживают законопроект правительство и Комитет Госдумы по финансовому рынку.

Фактор среды

Как стандарты комплексной застройки помогут девелоперам



Вениамин ГОЛУБИЦКИЙ, президент Группы компаний «КОРТРОС»

Тема формирования комфортной городской среды при массовой жилой застройке уже прочно вышла на государственный уровень — это направление закреплено в национальном проекте «Жилье и городская среда». Девелоперский

бизнес в массе своей важность этого пункта для покупателей тоже осознал. Однако любой тренд нуждается в развитии, и поэтому рынок требует определенной стандартизации в контексте комплексного развития территорий.

Прошедший на днях Московский урбанистический форум наглядно показал изменение отношения власти и бизнеса к созданию современной городской среды и комплексной застройке. Раньше реальные достижения в этой сфере можно было отметить лишь в нескольких проектах по стране, а сейчас речь идет о массовом тренде. Средовые характеристики и информационные технологии выдвинулись на первый план, и это здорово. Тем не менее, рынку есть к чему стремиться и с точки зрения идеологии, и с точки зрения нормативных мер. Например, для меня очевидно, что в текущей конкурентной среде девелоперский бизнес не может игнорировать средовые характеристики. Более того, именно здесь застройщик может копить свои конкурентные преимущества. Такое понятие, как локация, уже не работает без окружающей среды.

Нынешний форум начался с обсуждения строительства медкластера в «Сколково». Казалось бы, тема частная, но сегодня наша компания планирует возведение аналогичного комплекса с институтом материнства и детства в Екатеринбурге. В районе Академический мы выделяем жилой фонд для лучших медицинских кадров, ранее построили лучшую в области детскую поликлинику, запланировали строительство общегородской. В Перми мы возводим школу и детсад. Почему это делается? Потому что это нужно жителям района и всего города. То же самое с образованием и культурной средой, экологией. Конечно, такие средовые характеристики оборачиваются для бизнеса существенными затратами, но оно того стоит.

В данном конкретном случае мы говорим о подходе отдельно взятой компании. Но опыт этот можно распространить с помощью внедрения стандартов комплексного развития территорий. Эту тему мы недавно обсуждали в Госдуме. Это важно, потому что стандарты позволят установить государству минимальные требования к создаваемой городской среде, а максимальные определит сам девелопер в зависимости от маржинальности и параметров проекта. Нижняя планка здесь должна быть, иначе мы сталкиваемся с нечестной конкуренцией. Сейчас одна компания может ввести покупателя в заблуждение, создав непригодную среду проживания, а другая, действительно прикладывая усилия в этом направлении, останется без клиента. Пока речь идет о том, что стандарт будет носить рекомендательный характер, но я сторонник того, чтобы какие-то его элементы, например, по инфраструктуре и инженерии, энергоэффективности стали бы обязательными. Подчеркну, запрос от субъектов РФ на такие меры есть, мы это четко видим в регионах присутствия и на уровне губернаторов, и на уровне муниципальных властей.

При этом отмечу, что комплексность в деле формирования качественной городской среды является ключевым словом. Нет смысла в рамках серьезных проектов по строительству жилья заниматься только одним направлением. Такие компоненты, как энергосбережение, транспортная составляющая, социальная инфраструктура, зеленые стандарты, должны развиваться одновременно и системно. Только такой подход к девелоперскому бизнесу дает синергетический эффект. Уверен, что застройщик, который не будет нести ответственности за качество и комфорт как на уровне квартиры, так и на уровне дома, будет терять клиента и снижать эффективность своего бизнеса.

Как развивать свой бизнес, каждый девелопер, безусловно, решает сам. Но власти могут способствовать повышению ответственности стройкомпаний в деле развития комплексной городской среды, установив минимальный набор критериев для ее создания. Польза от этого будет и государству, и застройщикам жилья.

БИЗНЕС

Не откладывай на завтра

Девелоперы начали реализовывать проекты по новым правилам



Жилой комплекс West Garden

Оксана САМБОРСКАЯ, Сергей НИКОЛАЕВ

Справочно

■ Комплексы «Вестердам» и West Garden реализуются в соответствии с концепцией greenfield development. Застройка ведется на ранее неиспользуемых территориях. Доля проектов такого формата в общей массе строящегося жилья в границах старой Москвы всего 2,5%.

Первого июля стартовал завершающий этап реформы жилищного строительства. Теперь все новые проекты должны реализовываться с применением механизма проектного финансирования и счетов эскроу. Часть ранее начатых строек, соответствующих установленным правительством критериям, завершится по старым правилам. Окончательный перечень таких проектов определится до 1 октября (дата пока не закреплена официально). По прогнозам экспертов, «по старинке» достроится значительная доля объектов. Однако некоторые крупные девелоперы не стали оттягивать переход на новые правила финансирования и начали продавать жилье через счета эскроу заранее.

«Мы были достаточно консервативны в своих прогнозах в части спроса, но рынок и, прежде всего, покупатели лояльно отнеслись к изменившемуся регулиро-

ванию», — говорит вице-президент, руководитель инвестиционно-коммерческого блока «ИНТЕКО» Евгений Семенов. Новые условия оформления сделок оказались интересны для покупателей — приобретение жилья через счета эскроу прозрачно и безопасно. Свою роль здесь сыграла и масштабная разъяснительная кампания, которую провели профильные государственные ведомства. В Москве работа велась особенно активно. Все это позитивно сказалось на продажах компаний, которые сразу приняли новые правила игры.

В столице пока не так много объектов, которые продаются по новым правилам, но они есть. Так, девелопер «ИНТЕКО» запустил продажи сразу в двух проектах в ЗАО Москвы: жилой комплекс комфорт-класса «Вестердам» и ЖК West Garden, который реализовывается в категории «бизнес».

«Это первые проекты, которые компания вывела на столичный рынок с 2012 года, — рассказал Евгений Семенов. — Это стало возможным благодаря поддержке акционера — Банка непрофильных активов — и слаженной работе нашей команды. В сжатые сроки мы смогли настроить бизнес-модели и запустить продажи с применением эскроу-счетов». По словам топ-менеджера, реальность превзошла ожидания — продажи в ЖК «Вестердам» идут опережающими темпами.

Конечно, дело не только в безопасности сделки, но и в качестве самого продукта. Жилые комплексы соответствуют самым высоким требованиям.

Например, в ЖК «Вестердам» на площади около 4 гектаров будет благоустроен яблоневый сад с прогулочными дорожками и местами для отдыха.

Комплекс расположен в районе Очаково-Матвеевское и отличается хорошей транспортной доступностью — рядом находятся Аминьевское шоссе, Южный дублер Кутузовского проспекта (ЮДКП), Мичуринский и Кутузовский проспекты. В 2020 году в 350 метрах от комплекса откроется станция метро «Аминьевское шоссе», а в перспективе — запуск одноименного транспортно-пересадочного узла.

Архитектурная концепция ЖК разработана известным проектным бюро APEX. Здесь строятся корпуса переменной этажности (10-30 этажей), формирующие закрытый двор без машин. При этом расположение зданий комплекса обеспечит максимальное количество дальних видов из большинства квартир.

С появлением ЖК существующая социально-бытовая инфраструктура района дополнится детским садом на 260 мест, а также новыми коммерческими предприятиями, которые займут первые этажи «Вестердама», — на площади около 3 тыс. кв. метров откроются кафе, магазины, аптека и салоны красоты.

ЖК West Garden расположен в непосредственной близости от уникального природного заказника «Долина реки Сетунь». 19 среднеэтажных корпусов (12-14 этажей) с одноуровневым подземным паркингом спроектированы бюро SPEECH под руководством Сергея Чобана, известного российского и немецкого архитектора, обладателя престижных международных премий.

Все 6 зданий 1-й очереди строительства комплекса имеют уникальные фасадные решения. Архитектурной доминантой станет корпус 4 — iconic building со сплошным витражным остеклением на всех этажах и открытыми террасами.

Над концепцией благоустройства комплекса работало бюро ARTEZA — авторы ландшафта в Сколково, нового зеленого облика Лужников, участники беспрецедентного проекта «Зарядье» и множества других премиальных проектов.

В рамках реализации West Garden будет благоустроено 7 гектаров набережной вдоль реки Сетунь. Концепция предусматривает организацию пешеходных и беговых маршрутов, зон отдыха, центрального прогулочного бульвара, придомовых разноцветных садов с частными дворовыми пространствами, спортивными и детскими площадками. Что касается транспортной доступности проекта, то рядом с ним находятся Минская и Мосфильмовская улицы, Кутузовский проспект и ЮДКП. В 650 метрах от комплекса — метро «Минская».

Скажи новому «да»

Молодые люди выбирают стиль, комфорт и общение



Проект МФК YE'S Технопарк

Оксана САМБОРСКАЯ

Чего хотят современные покупатели? Как меняются представления о комфорте в зависимости от возраста, семейного положения и социального статуса? Этим важным для девелоперов темам была посвящена одна из самых острых дискуссий недавнего Московского урбанистического форума «Дом для миллениала. Форматы недвижимости для современных горожан».

Приходится признать, что стиль жизни и потребительские предпочтения сегодняшних молодых покупателей стремительно меняются. С их родителями все было понятно: владение жильем как показатель жизненного успеха, большие квартиры, приобретаемые один раз и на всю жизнь... Миллениалы не оставляют камня на камне от этих ценностей. Они готовы жить вместе с чужими людьми, работать во дворе, ездить на «общих» каршеринговых машинах, а еще лучше —

ходить в офис пешком. Как показало исследование, проведенное центром городской антропологии КБ «Стрелка», эти изменения заставляют девелоперов перестраиваться, менять планировки квартир, создавать принципиально новые форматы жилья. Например, все большую популярность у молодых людей набирают коливинги, в которых за счет смешения различных функциональных зон возникает целостная среда, ориентированная на жизнь, работу и общение.

Пока таких проектов не много. Один из них — сеть апарт-отелей YE'S от компании «Пионер». Новый такой отель — в составе МФК YE'S Технопарк на 506 апартаментов откроется в 2021 году на юго-востоке столицы.

Одно из главных преимуществ сети апарт-отелей YE'S — удобная и разнообразная инфраструктура. В новом проекте на первых двух этажах откроется торговый комплекс с магазинами для детей и взрослых, супермаркетом, многочисленными кафе и ресторанами. На третьем этаже разместятся пространство coworking, фитнес-центр, а также офис Управляющей компании комплекса. Для удобства постояльцев на минус первом этаже будет функционировать круглосуточный паркинг.

Как считают специалисты, «идеальная» современная недвижимость должна не терять в цене, стать частью «умного города» и быть адаптивной. YE'S Технопарк удовлетворяет этим требованиям в полной мере. Комплекс расположен в интересном месте — рядом со станцией метро «Технопарк», деловым кварталом Nagatino i-Land и неподалеку от будущего парка развлечений «Остров мечты». Недавно здесь открылся траволатор, пешеходный переход, благодаря которому появилась удобная связь между станцией метро «Технопарк», апарт-отелем и строящимся парком развлечений (к моменту завершения строительства апарт-отеля парк развлечений уже будет открыт).

Добираться до YE'S Технопарка удобно будет и на автомобиле, и на общественном транспорте. Проведена сложнейшая реконструкция моста, идущего от проспекта Андропова через Москву-реку, строится

еще два моста через затоны, улично-дорожная сеть соединяется с Третьим транспортным кольцом. Помимо метрополитена к услугам жителей будут две канатные дороги через Москву-реку и маршруты речного транспорта.

Многие молодые покупатели хотят жить там, где работают, поэтому плюсом для проекта YE'S является «мульти-модальность». В комплексе, как в подводной лодке, можно жить, «не выходя на поверхность»: с 3-го по 13-й этаж расположены офисные площади. Плюсом будет и близость Nagatino i-Land — сложившегося делового района, располагающегося в пяти минутах пешком от апарт-отеля. Кстати, бизнес-парк является вторым по величине объектом московского рынка офисной недвижимости после делового центра «Москва-Сити». В Nagatino i-Land открыты офисы ведущих российских и международных компаний, многочисленные рестораны, кафе, фитнес-центры. Сегодня в технопарке уже работают больше 10 тысяч человек.

Последние тенденции развития рынка апартаментов диктуют совершенно иной подход к организации проживания.

Широкая линейка планировок позволит разумно распорядиться бюджетом покупки и подобрать апартаменты, соответствующие потребностям разных категорий покупателей и арендаторов. Все помещения будут полностью готовы к проживанию: апартаменты продаются с чистовой отделкой, часть юнитов будет укомплектована всей необходимой мебелью и бытовой техникой.

Развитие сети апарт-отелей YE'S способствует развитию цивилизованного рынка арендного жилья и оказывает положительное влияние на прилегающие городские территории, создавая новые рабочие места и социальную инфраструктуру для всех жителей района.

Справочно

■ Первый апарт-отель сети YE'S был построен в Петербурге в 2013 году. Вскоре, в 2015 году, YE'S появился и в Москве в Митино. В ближайшее время сеть пополнится еще тремя апарт-отелями (один — в Петербурге, два — в Москве).



Здание Центрального телеграфа на Тверской улице в Москве

Взять телеграф и переделать

Как ДОМ.РФ распорядится бывшими зданиями федеральных министерств в Москве?

Оксана САМБОРСКАЯ

В начале июля госкомпания ДОМ.РФ были переданы агентские полномочия в отношении бывших зданий трех федеральных министерств, переехавших в «Москва-Сити». Расположены здания весьма выгодно (см. справку), часть из них имеет архитектурную, историческую и градостроительную ценность, а часть и

вовсе являются объектами культурного наследия. О том, что можно было бы в них разместить, «Строительная газета» спросила у экспертов. Специалисты сходятся во мнении: прежде, чем рассуждать о потенциале освобождающихся зданий, необходимо провести строительную экспертизу, определить особенности конструктива. Все четыре здания, вероятно, имеют очень значительный коридорный коэффициент, что свя-

зано с использованием классической кабинетной системы. Коридор тянется на десятки метров, по обеим сторонам располагаются двери с изолированными комнатами на 1-2 окна. Такие офисы морально устарели, не отвечают современным представлениям о рабочем пространстве, и в теории им требуется серьезная модернизация. «В нашей практике мы сталкивались с похожими зданиями, и не всегда в них можно полностью перекроить «начинку», — предупреждает управляющий директор Fort Project Андрей Хазов. — А если это и получается сделать, то требуются значительные временные и финансовые затраты».

Конечно, проще всего функцию здания не менять, и оставить их для размещения офисных пространств. Текущая стоимость реализации 1 кв. м площади может находиться в диапазоне 180-200 тыс. руб./кв. м с учетом проведения ремонтных работ и возможной перепланировки части помещений, подсчитал директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills в России Анатолий Довгань. «Если пессимистично оценить коэффициент потерь в 25%, площадь для возможной реализации составит 75 тыс. кв. м, — говорит эксперт. — С учетом розничных цен для офисов общая стоимость активов для розничной реализации составит 13-15 млрд рублей». При этом Анатолий Довгань считает, что увеличить капитализацию этих активов возможно на 30-40% в случае реконцепции и создания новых востребованных рынком функций — комплекса сервисных апартаментов и co-working пространств. «Тогда потенциально выруч-

Справочно

■ Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования находящихся в собственности РФ земельных участков передала АО «ДОМ.РФ» агентские полномочия в отношении здания Минкомсвязи на Тверской, 7 (Центральный телеграф), здание Минпромторга России в Китайгородском проезде и здания Минэкономразвития на Овчинниковской набережной и 1-Брестской улице. Общая площадь освобожденных после переезда министерств зданий составляет около 100 тыс. кв. м.

ка от реализации таких активов пре- высит 20 млрд рублей», — считает он.

Директор направления стратегического консалтинга в компании CBRE Ольга Земцова напоминает, что здание на Тверской, 7 (Центральный телеграф), передано ДОМ.РФ только частично, и самым простым вариантом будет продажа актива, пребывающего в плачевном состоянии, другим собственникам здания, которые смогут его консолидировать и реконструировать. Использование площадей в текущем состоянии совместно с другими собственниками не принесет высоких доходов. А здание на Овчинниковской набережной может быть использовано для размещения ВШЭ, такой вариант сейчас обсуждается.

Подходят эти здания и для размещения апартаментов, считает руководитель отдела исследований компании JLL Олеся Дзюба. «Если учесть, что одно из приоритетных направлений деятельности ДОМ.РФ — создание и развитие рынка арендного жилья, то логично предположить реформатирование зданий министерств в апартаменты», — говорит Дзюба. С «апартаментной» перспективой согласен и руководитель департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука жилья» Ярослав Дарусенков.

Кроме того, считает Олеся Дзюба, есть и еще один путь — объекты могут быть проданы для более быстрой компенсации расходов правительства на переезд в ММДЦ «Москва-Сити». «Уловиях сложившегося дефицита офисных площадей большого размера (более 10 тыс. кв. м) здания могут подойти для размещения крупных компаний, преимущественно государственных», — считает эксперт.

Торги — дворцам

Смольный планирует заработать на продаже недвижимости



Общественный контора лесопильного производства Н.Я. и Ф.Я. Колобовых в Петербурге — один из объектов, который может быть приватизирован в ближайшее время

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2019 году городские власти Санкт-Петербурга рассчитывают заработать 6 млрд рублей на приватизации городского имущества. Через механизм торгов бизнесу могут быть переданы более 1,5 тысячи объектов. Председатель Комитета имущественных отношений Валерий Калугин сообщил, что разрабатывается концепция управления городским имуществом, в которой пропишут, с какой недвижимостью предстоит растаться, а какой владеть совместно с предпринимателями. Суть нововведения Валерий Калугин сформулировал так: объекты, которые не нужны городу и чье содержание обходится слишком дорого, нужно продавать. В целом город настроен на то, чтобы реализовать мак-

симум объектов. При этом в первую очередь чиновники намерены избавиться от дешевой недвижимости, на аренде которой все равно много не заработаешь. Впрочем, готов Смольный расставаться и с более «дорогими» объектами. В качестве примера Валерий Калугин привел дворцы и особняки Петербурга. «Городу дворцы не нужны, если они не заняты», — признался чиновник. Остаться в ведении города должны только объекты, которые в случае необходимости можно было бы отдать, к примеру, под школы и детские сады. Сохранить желательно и то, что приносит стабильную арендную плату. «Чтобы не падали доходы в бюджет», — пояснил чиновник.

Объявлено, что в ближайшее время на продажу могут выставить доходный

дом М.Е. Егорова на улице Шкапина, пятиэтажную «сталинку» на Зеленогорской улице, здание в переулке Антоненко, которое ранее занимал комитет по образованию, и физкультурно-оздоровительный комплекс на улице Зои Космодемьянской.

Передавать городское имущество бизнесу планируется через торги, которые могут состояться уже в этом месяце. Они пройдут в электронной форме, площадкой станет Российский аукционный дом (РАД). Заметно, что ранее недвижимость, принадлежащую городу, продавал Фонд имущества, но из-за претензий ФАС соответствующие полномочия перешли в ГКУ «Имущество Петербурга». По словам Валерия Калугина, только через торги город готов реализовать более 1500 коммерческих объектов. В ближайшие месяцы могут быть разыграны 52 помещения, 9 отдельных зданий с участками и 185 объектов жилого фонда, которые могут быть приспособлены для коммерческого использования.

При этом Смольный намерен применять в отдельных случаях федеральный закон № 159, который дает добросовестным арендаторам право преимущественного выкупа. По словам замглавы Комитета имущественных отношений Александра Германа, сейчас в работе находится 42 пакета таких документов. А потенциально заявку могли бы подать примерно 7 тысяч предприятий Северной столицы.

Смольный также готов использовать в управлении городским имуществом механизмы государственно-частного партнерства. Всего комитет готов предоставить таким образом 214 объектов. Как пояснил глава КИО, через механизм доверительного управления город хотел бы предоставить бизнесу 214 объектов, в том числе продовольственные рынки.

Справочно

■ Всего город намерен заработать на приватизации в 2019 году 6 млрд рублей. Правда, пока план выполнен чуть более, чем на четверть: выручить удалось 1,7 млрд рублей. Но за оставшиеся полгода чиновники рассчитывают наверстать упущенное.

По программе «аренда за рубль» чиновники намерены реализовать 70 объектов. Первые торги состоятся в середине сентября, на них разыграют дом Ф.Н. Челищева (Вознесенский проспект, 36), особняк-контору и здание библиотеки лесопильного производства Н.Я. и Ф.Я. Колобовых (Большая Зеленина, 43) и Александровские ворота Охтинских пороховых заводов (улица Химиков, 20). Следующие в очереди — Царский вокзал в Пушкине, флигель при Собственной даче в Петергофе, загородный дом Л.А. Змигродского и дача Н.М. Кочкина в Сестрорецке. По условиям программы, город сдает бизнесу здание-памятник на 49 лет. Семь лет отводится на проектирование и работы по восстановлению. Затем предприниматель получает право на аренду объекта по льготной ставке 1 рубль за 1 кв. метр.

Бизнес воспринял смену концепции по управлению недвижимостью с энтузиазмом. «В последние семь лет была политика вывести из обращения городскую недвижимость», — призналась глава Общественного совета по развитию малого предпринимательства при губернаторе Петербурга Елена Церетели. По мнению генерального директора Knight Frank Spb Николая Пашкова, предприниматели заинтересованы в приобретении недвижимости в городе. Особенно интересны объекты в стрит-ритейле — на этом рынке низкий порог входа и хорошая окупаемость. Даже исторический фонд можно продать — была бы адекватная цена. А вот модель «памятник за рубль» не кажется участникам рынка недвижимости слишком надежной. «Нужно сначала инвестировать, влезть в кредиты, а потом получить право аренды, которое сегодня есть, а завтра нет», — пояснил Николай Пашков. По его словам, ни один девелопер в здравом уме не будет связываться, если весь объект или часть принадлежит городу.

ИНФРАСТРУКТУРА

По единому билету

Станция метро «Филатов луг»



Около **500** км

дорог планируется построить в Москве в ближайшие три-четыре года

В Москве планируется создать транспортную систему, в которую будут интегрированы все виды транспорта

Антон МАСТРЕНКОВ

Решение транспортных проблем остается одним из главных направлений работы столичного Стройкомплекса. В городе продолжится строительство автомобильных и железных дорог, мостов, тоннелей, эстакад и линий метро. Сохранится и бюджет, заложенный на транспортные стройки, Адресная инвестиционная программа (АИП) горо-

да предполагает выделение на эти цели около 600 млрд рублей ежегодно. Неудивительно поэтому, что вопросы развития транспортной инфраструктуры активно обсуждались на прошедшем в Москве урбанистическом форуме. Новым акцентом городской политики становится создание единой системы, в которую будут интегрированы все виды транспорта. По мнению экспертов, недостаточно построить дороги и новые линии метро. Важна связанность всех видов

транспорта и наличие сети удобных пересадок. Именно поэтому в столице несколько лет назад стартовала масштабная программа строительства транспортно-пересадочных узлов, всего в Москве планируется возвести около 250 ТПУ. По прогнозам городских властей, создание единой интегрированной транспортной системы, включающей в себя метро, железные и автомобильные дороги, а также трамвайные линии и водные перевозки, планируется завершить к 2023 году.

Главный архитектор столицы Сергей Кузнецов рассказал на форуме о значительном росте интереса к речному транспорту. «Сейчас разрабатывается концепция регулярного пассажирского движения на Москве-реке, — сообщил главный архитектор. — Это вопрос ближайшего будущего, есть уже разработанный дизайн-проект, под это подведена технологическая база, скоро это все придет». Напомним, что в планах властей до конца 2023 года на всем протяжении Москвы-реки в черте города построить около двадцати причалов для речных трамваев.

Главным дорожным проектом Москвы остается так называемое хордовое кольцо, состоящее из рокады и трех хордовых магистралей. Общая его протяженность составит около 330 км. На этих магистралях будет открыто 175 различных транспортных искусственных сооружений. Эти трассы позволят автомобилистам быстро передвигаться по хордовым направлениям и создадут возможности для транзита через Москву, минуя центральные улицы и не перегружая транспортные кольца.

Высокими останутся темпы и объемы строительства метро. Сегодня Москва по этому показателю — лидер не только в Европе, но и в мире. Общая протяженность столичной подземки в ближайшие пять лет вырастет в два раза по сравнению с 2010 годом. Так, до конца 2023 года предполагается ввести 134 км линий, 55 станций и шесть электродепо. Москвичи смогут воспользоваться 34 новыми пересадками. Ключевым и самым амбициозным проектом строительства метро является Большая кольцевая линия (БКЛ). Протяженность его второго кольца с 31 станцией составит в общей сложности 70 км.

За час до Твери

Открыт для движения один из сложнейших участков трассы М-11



Церемония открытия участка скоростной трассы М-11 Москва — Санкт-Петербург от Клина до Твери

Владимир ТЕН

На строящейся федеральной трассе М-11 Москва — Санкт-Петербург введен в эксплуатацию участок с 97-го до 149-го километра. Таким образом, открыт сквозной проезд по новой дороге от МКАД до Твери, до которой можно теперь будет доехать непривычно быстро — примерно за один час (после введения новых нормативов скорости). Новый участок трассы проходит по территориям Московской и Тверской областей, минуя населенные пункты и не пересекаясь с другими дорогами.

«Качественные и безопасные дороги — один из национальных приоритетов, — отметил полномочный представитель президента России в ЦФО Игорь Щеголев. — Сегодня мы не просто сдаем очередной участок новой дороги, мы ускоряем обход больших центров московской агломерации, существенно ускоряем проезд от Москвы до Твери».

Поздравил дорожников с открытием участка М-11 и министр транспорта Евгений Дитрих. «Это большой труд огромного количества людей — проектировщиков, строителей, управленцев, — подчеркнул министр. — И сегодня мы имеем возможность проехать по этой замечательной трассе, которая позволяет обеспечивать не только транзитные потоки между нашими городами, но и связывает столицы субъектов страны, крупнейшие городские агломерации».

Глава Минтранса также напомнил, что трасса М-11 является частью транспортного коридора Европа — Западный Китай. Маршрут, который начинается на северо-западе, пройдет через Санкт-Петербург по Центральной кольцевой дороге вокруг Москвы с выходом на Казань и далее на юг через Оренбургскую область в Казахстан.

Открытый участок — это более 50 километров современной безопасной трассы, 238 километров барьерного ограждения, более 1500 опор освещения, свыше 111 тысяч погонных метров шумозащитных экранов и три крупнейшие развязки.

Напомним, что строительство дороги на этом участке было сопряжено со многими трудностями: здесь много рек и ручьев, сильно заболоченная местность со сложными неустойчивыми грунтами. Всего на этом отрезке М-11 было построено 21 инженерное сооружение. Достаточно хлопотным было возведение мостов через реки Вяз (98-й км) и Ямуту (102-й км), через приток реки Дойбица (113-й км). Но с самыми большими проблемами дорожники столкнулись на строительстве входящего в состав 2-го этапа моста через реку Шоша длиной более 320 метров.

Как пояснили специалисты ГК «Автодор», водная преграда на пути трассы там не глубокая, но широкая. Это даже не река, а ее затопленное русло и участок Ивановского водохранилища. Сложность в том, что песчаный берег со стороны Москвы оказался настолько рыхлым, что не выдержал бы нагрузку, такой грунт называют пльвуном.

Для решения проблемы к строительству привлекли организацию, специализирующуюся на укреплении

грунтов. С помощью специальных установок бурят скважины, в которые заливают цементный раствор. Застывая, он образует поле из нескольких тысяч свай, что придает берегу необходимую прочность. Мост через Шошу стоит на пяти опорах, а протяженность самого длинного пролета составляет 90 метров. Для транспорта отведено по две полосы движения в оба направления, но предусмотрен «запас» — в перспективе конструкцию можно расширить.

При строительстве моста применялись самые современные технические решения и материалы. Так, плита пролета выполнена из высокопрочного сталефибробетона, что повысит прочность, ударостойкость, практически до нуля снизит вероятность образования трещин. Главные балки пролета изготовлены из специальной атмосферостойкой стали, которая позволяет в 10 раз снизить коррозионность конструкции.

Новая дорога будет соответствовать категории IА, максимальная разрешенная скорость движения — 110 км/час, впоследствии ее увеличат до 130 км/час. На всем его протяжении организовано четырехполосное движение, дорога оснащена разделяющим встречные направления ограждением и освещением. В целях соблюдения высоких требований безопасности дорога оснащена Автоматизированной системой управления дорожным движением (АСУДД), экипажи аварийных комиссаров круглосуточно готовы прийти на помощь автомобилистам в случае любой нештатной ситуации.

На открываемом участке построено две транспортные развязки, в том числе съезд в направлении Завидово и Конаково на 124-м километре. Дорога позволит обойти стороной череду населенных пунктов, расположенных вдоль федеральной трассы М-10, и существенно разгрузит старую Ленинградку.

Цитата в тему

ГУБЕРНАТОР ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ ИГОРЬ РУДЕНЯ: «Автомобильные дороги являются лицом любого региона. С уверенностью могу сказать, что открытие трассы М-11 сформировало высокие требования к дорогам в Тверской области, и мы начали ремонт и строительство своих региональных дорог, исходя из международных стандартов, которые заложены при строительстве трассы М-11»

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ГК «АВТОДОР» ВЯЧЕСЛАВ ПЕТУШЕНКО: «Меньше чем за три года было построено около ста километров высококлассной трассы. Еще в сентябре прошлого года здесь было болото, а теперь одна из лучших автодорог России»



ЛИФТОВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

Поднять денег

Ставропольцы осваивают замену лифтов в кредит

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Ставропольском крае одобрены первые кредиты на замену лифтов в МКД. По информации министерства жилищно-коммунального хозяйства региона, договор о привлечении банковских средств для замены трех старых подъемников заключило ТСЖ «Виктория» из Пятигорска. На подходе еще два многоквартирных дома из Ставрополя: ЖСК «Победа» и ТСЖ «Пушкинское» получили одобрение кредитных заявок. Все три дома заявили о желании воспользоваться господдержкой на погашение части процентной ставки по займам. Специалисты регионального министерства ЖКХ уже готовят необходимые документы, которые будут направлены в государственную корпорацию — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Таким образом, собственники помещений смогут компенсировать значительную часть расходов на уплату процентов по кредитам: из 11% годовых государство готово вернуть 7,5% (размер ключевой ставки ЦБ РФ). В абсолютном выражении экономия получается существенной. Так, например, ТСЖ «Виктория» берет заем в размере 4,69 млн рублей. Проценты за весь период пользования кредитом составят 1,45 млн рублей. Если Фонд ЖКХ одобрит заявку на возмещение части расходов на погашение процентной ставки, то ТСЖ получит компенсацию в размере 990 тыс. рублей! Новые подъемники в этом доме появятся уже в конце лета — начале осени. Цена замены одного лифта «под ключ» составляет более 1,5 млн рублей.

А через год ТСЖ сможет претендовать на получение еще одного вида государственной поддержки, которую предоставляет Фонд ЖКХ, — компенсацию части расходов на проведение энергоэффективного капремонта, так как замена старых лифтов на современные энергоэффективные проходит как раз по этой статье. Размер господдержки на один дом может составлять до 5 млн рублей или до 80% затрат собственников.

Участие в таких программах особенно актуально для собственников помещений в многоквартирных домах, которые аккумулируют денежные средства на капремонт не в «общем котле» регионального

оператора, а на специальных счетах в банках. Кстати, сегодня в Ставропольском крае 69 домов со специальными счетами, в которых срок службы лифтов превышает 30 лет. И в ближайшие два года их необходимо заменить.

Сейчас, как известно, существуют три способа решения проблемы. Первый — по решению общего собрания увеличить размер взноса и накопить необходимую сумму к 2020 году. Второй — перейти на «котловой» метод накопления взносов и делегировать ответственность региональному оператору капремонта. А третий — заменить лифты в кредит.

Министр ЖКХ Ставропольского края Роман Марченко рекомендует жителям внимательно изучить возможности замены лифтов в кредит. Привлечение банковского займа даст не только шанс ежедневно пользоваться современным и безопасным оборудованием, но и получить государственную поддержку, которая покроет значительную часть расходов на обслуживание кредита. Такая практика существует во многих регионах России, сейчас она начинает использоваться и на Ставрополье. К настоящему времени о готовности привлечь кредитные средства на замену лифтов недавно заявили еще десять МКД. Министерство ЖКХ оказывает им всю необходимую методическую поддержку.

Справочно

■ В региональную программу капитального ремонта Ставропольского края включены 9096 многоквартирных домов общей площадью 27,5 млн кв. метров. В них работают 4226 лифтов. Их них 15% отработали по тридцать и более лет и подлежат замене. Общая стоимость работ и оборудования оценивается примерно в 1,5 млрд рублей. Основным источником финансирования станут взносы на капремонт, которые ежемесячно уплачивают собственники помещений в многоквартирных домах. Для этого с 1 июля 2019 года в Ставропольском крае вводится дифференцированный взнос на капитальный ремонт. Для домов без лифтового оборудования минимальный размер взноса составит 8,63 рублей за кв. метр, а для тех домов, где есть лифты, — 9,63 рублей за «квадрат».

Разбор завалов

За ликвидацией несанкционированных свалок в Краснодаре присмотрит специальная группа

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Краснодарском крае создана рабочая группа по контролю за ликвидацией свалок ТКО. Как рассказали в пресс-службе администрации кубанской столицы, идея ее создания принадлежит министру топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края Евгению Зименко и главе Краснодара Евгению Первышову. Задача группы — ежедневно контролировать качество и своевременность уборки контейнерных площадок и прилегающей территории региональным оператором — АО «Мусороборочная компания». Именно она отвечает за вывоз мусора и ликвидацию стихийных свалок.

По словам министра Евгения Зименко, инспекторы рабочей группы будут проверять, как организована работа по уборке стихийных свалок на местах, анализировать, почему образуются свалки — из-за недостаточного количества контейнеров или из-за превышения нормы накопления. В случае обнаружения нарушений со стороны «Мусороборочной компании» к регоператору будут применяться санкции в соответствии с заключенным соглашением.

Показательно, что план действий глава города и министр обсуждали во время объезда, на пересечении улиц имени Калинина и имени Чкалова, рядом с контейнерной пло-

щадкой, заваленной мусором (на фото). Напомним, что «мусорная» реформа идет в Краснодаре трудно. В январе, в момент начала работы регионального оператора по обращению с ТКО, в городе случился настоящий мусорный кризис. До сих пор продолжается работа по ликвидации несанкционированных свалок возле контейнерных площадок и в других местах. Всего с января по конец июня 2019 года в рамках заключенного контракта между администрацией города и регоператором вывезено более 100 тыс. кубических метров мусора, который скопился вблизи контейнерных площадок, очищены площадки по девяти тысячам адресов. Недавно на заседании городской Думы краевого центра было принято решение о выделении из городской казны дополнительно 100 млн рублей на уборку свалок мусора около контейнерных площадок. По словам главы Краснодара Евгения Первышова, необходимо наводить порядок в части уборки мусора и ликвидации свалок рядом с контейнерами. Ситуации, когда в городе образуется свалка размером с квартал, необходимо исклчать.

По поручению мэра на официальном интернет-портале администрации и городской Думы Краснодара krd.ru создан специальный раздел, в котором ежедневно размещается информация о работах по уборке территорий с адресами, фотографиями — до и после расчистки.



KRD.RU

3-я международная выставка

BUILD SCHOOL 2019

Проектирование, строительство, реконструкция, модернизация и эксплуатация дошкольных и школьных зданий, детских спортивных сооружений

BUILD SCHOOL PROJECT
В рамках выставки проводится самый масштабный в России смотр-конкурс проектов и построек дошкольных и школьных зданий.

21–23.10. 2019
Москва, Экспоцентр на Красной Пресне, Павильон 3

buildschool.ru
+7 (495) 691-86-60
+7 (495) 697-49-01
info@buildschool.ru

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Изобретая велосипед



Во многих европейских странах велодорожки давно стали частью городского пейзажа

Россия пока отстает по уровню развития велоинфраструктуры, но постепенно наверстывает упущенное

Оксана САМБОРСКАЯ

Недавно в Амстердаме прошла вторая Биеннале велосипедной архитектуры — выставка проектов зданий и городских конструкций, которые рассчитаны на велосипедистов. На биеннале было представлено 15 проектов из девяти стран. Это и фотографии уже существующих построек, и футуристические идеи и проекты эстакад, многоуровневых велопарковок и торговых центров с велодорожками. Вдохновленная зарубежным опытом «Стройгазета» попросила российских архитекторов и девелоперов порассуждать об уровне развития велосипедной инфраструктуры у нас в стране. Конечно, до торговых центров с велодорожками нам пока далеко, но и сказать, что в стране ничего не делается для любителей двухколесного транспорта, было бы неправдой.

Дорожка дорожке рознь

Генеральный директор архитектурного бюро «Северин Проект» Александр Балабин считает, что вложения в велоинфраструктуру окупаются. «Велосипедная культура меняет город, оживляет его, делает комфортным и гармоничным, оказывает позитивное влияние на среду, которая становится более насыщенной и проницаемой», — говорит архитектор. — При этом устройство велодорожек и велопарковок возвращает деньги в бюджет за счет увеличения числа объектов стрит-ритейла и роста покупательской аудитории, город от этого только выигрывает». Велоинфраструктура становится хорошим маркетинговым ходом и у девелоперов, особенно в тех случаях, когда жилые комплексы возводятся в зеленых районах.

Однако говорить о том, что в России существует особая архитектура для велосипедистов, пока рано. И дело не



В России относительно развитая велоинфраструктура есть пока только в Москве

только в бюджетах, но и в отсутствии нормативов. «Мы участвовали в нескольких конкурсах проектирования парков, — рассказывает основатель и генеральный директор архитектурно-ландшафтной компании Primula Антон Кривов. — Удивительно, но ни в одном техзадании не было отмечено, что для велосипедистов нужны специальные конструкции, максимум речь шла о выделенных дорожках». Одним из редких примеров является проект строительства велосипедного моста в медицинском кластере в Сколково.

«Проблема развития велосипедной инфраструктуры в России заключается в остаточном или формальном принципах ее проектирования», — утверждает руководитель мастерской NOOR Architects Михаил Беляков. — Бытует мнение, что дорожки, парковки, буферные зоны можно делать «на глазок», ориентируясь на собственные субъективные представления. Однако велосипед является полноценным и самодостаточным видом транспорта. В различных странах для велосипедной инфраструктуры разработаны технические регламенты». Так, по словам архитектора, велопарковки долж-

223 км

велодорожек построено на сегодняшний день в Москве

ны располагаться в удобном безопасном месте не далее чем в 50 м от входа в то или иное здание. Если разместить велосипедку ближе, чем автомобильную, это будет мотивировать людей использовать велосипед, скажем, для поездок по магазинам.

Заместитель главного архитектора проектов ландшафтной компании Arteza Валерия Савиных добавляет, что нужен и жесткий регламент по безопасности. «Есть несколько вариантов велодорожек. Если велодорожки — это элемент городской транспортной инфраструктуры, то требуется согласование с городом. На таких дорожках действуют ПДД. Велодорожки в пределах жилых комплексов имеют, скорее, развлека-

тельный характер, рассчитаны на детей и не требуют специальной разметки, скорость на них не должна превышать 20 км в час, — рассказывает Савиных. — Для профессиональных велосипедистов предназначены велодорожки в спортивных комплексах и парках. Они предполагают специальную разметку, покрытие и скоростной режим».

Москва двухколесная

Безусловно, наиболее «велопродвинутым» городом России является Москва. На сегодняшний день в столице проложено 223 км велодорожек, для сравнения: в начале 2010-х их было всего 47 км. Одно из самых комфортных мест для велосипедистов — это столичный парк им. 850-летия Москвы, считает Антон Кривов. Дорожки для велосипедистов здесь полностью отделены от пешеходной зоны, разметку хорошо видно даже издали, есть рельефные зоны — имитация спуска и подъема разной степени сложности, а к пространству в целом применен сценарный подход: катаясь на велосипеде, гости парка видят лес, реку, цветники и декоративные элементы.

Заместитель генерального директора Института градостроительного и системного проектирования Илья Седушкин упоминает такой вид специальных сооружений для велосипедистов, как памп-треки. Это закольцованные трассы с чередованием коротких подъемов и спусков, без ровных участков. «В ходе реализации городских программ «Мой район» и «Моя улица» были спроектированы памп-треки на Байкальской улице, набережной Шитова, в детском Черкизовском парке и в парке 850-летия Москвы. Появляются в Москве и более масштабные объекты, например, реконструируемый памп-трек в Строгино площадью 5 тыс. кв. м».

«Дружелюбным» по отношению к велосипедистам считается жилой квартал «Южное Бунино» в Новой Москве. Район занимает территорию в 56,4 га, и еще на этапе проектирования предполагалось, что самое быстрое и удобное средство передвижения по такому большому району — это велосипед. Как рассказывает руководитель архитектурного бюро GFA Architects Григориос Гавалидис, в Южном Бунино было создано два кольцевых веломаршрута, связывающих ключевые точки микрорайона: школы, сады и набережную. Иными словами, они выполняют не только спортивно-рекреационную, но и транспортную функцию.

Любят велосипеды в «Сколково Парке», расположенном в западной части города. «Одной из важных задач проекта является создание альтернативного варианта передвижения в пределах Сколково и Заречья, — говорит директор по маркетингу управления недвижимости компании Millhouse Станислав Лобанов. — Для этого помимо собственно дорожек мы устраиваем велопарковки, думаем о повсеместном внедрении велопроката. Маршруты пролегают через живописные места вдоль реки Сетунь. В перспективе сеть соединит между собой главные инфраструктурные объекты района — деловой и жилой квартал «Сколково Парк», парк «Мещерский», МШУ «Сколково», инновационный центр «Сколково», школы и другие». Общая длина велодорожек в проекте составит около 26 км. Ландшафтный парк с велодорожками будет развит и на территории жилого комплекса «Румянцево-Парк», который компания Lexion Development возводит в Новой Москве около станции метро «Саларьево».

Справочно

■ В Нидерландах над оживленной автомобильной развязкой построили гигантский круговой мост The Hovenring, который предназначен только для велосипедистов. Для любителей двухколесного транспорта прокладывают даже подводные трассы. Так, например, в городке Хейненоорде пробурили специальный тоннель под рекой Маас.



В Екатеринбурге волонтеры начали восстанавливать деревянный дом на улице Чернышевского

Фестиваль «Том Соьер Фест» впервые был проведен в Самаре в 2015 году. Проект некоммерческий: его участники занимаются ремонтом зданий безвозмездно. Как правило, обновляют фасады и декор, а также меняют кровлю. Вслед за Самарой старые здания стали реставрировать еще в 29 городах страны, в том числе в Казани, Екатеринбурге, Воронеже, Уфе, Красноярске и других. Всего за четыре года в рамках «Том Соьер Феста» в разных городах России восстановили 54 здания. Идея провести «Том Соьер Фест» в Ростове-на-Дону возникла полтора года назад. Пока к движению присоединились десять человек.

Дом для ремонта был выбран, так как он соответствует заявленным критериям: не является объектом культурного наследия и аварийным; а кроме того, получено согласие жильцов дома на проведение работ. Здание на улице Обороны имеет длинную историю. Его первым владельцем — с 1870-го по 1909-й годы — был московский купец 2-й гильдии Исай Давидович Хацман. В Ростове он владел еще тремя доходными домами, был казначеем Солдатской синагоги. В доме на улице Обороны (в то время Рождественской) Исай Хацман жил вместе с семьей, в которой было восемь детей.



Дом на улице Обороны в Ростове, который будет отремонтирован в рамках «Том Соьер Феста»

Интересна судьба средней дочери Ревекки, или Веры, как ее называли дома. Закончив гимназию, она поступила на медицинский факультет Женевского университета в Швейцарии. Там она встретила молодого ученого-химика, преподавателя университета Хаима Вейцмана, который с 1949 года и до своей смерти в 1952 году был президентом Государства Израиль.

Справочно

■ В 2016 году «Том Соьер Фест» выиграл президентский грант на тиражирование технологии фестиваля. На эти деньги организаторы выпустили методическое пособие, сняли видеоуроки и провели в Самаре школу для будущих координаторов по всей стране.

Дай покрасить

Волонтеры «Том Соьер Феста» отремонтируют старинный дом в Ростове-на-Дону

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА
(Ростов-на-Дону)

Этим летом в Ростове в рамках фестиваля сохранения городской среды «Том Соьер Фест» планируется отремонтировать здание, расположенное на пересечении улицы Обороны и Газетного переулка. Работы будут выполняться в основном силами волонтеров. По словам координатора проекта архитектора Ларисы Двойных, будет проведена очистка фасада и элементов декора, работа со швами и мелкий ремонт

кирпичей, финишная грунтовка и монтаж трубы отвода дождевых вод. Организаторам фестиваля также хотелось бы отреставрировать деревянные окна, сейчас ведутся переговоры со спонсорами, которые могли бы предоставить строительные материалы. Добровольные строители будут работать над восстановлением дома по вечерам и в выходные дни. Сроки окончания ремонта зависят от того, сколько людей сможет выйти на площадку, но организаторы планируют начать в августе и уложиться в два месяца.



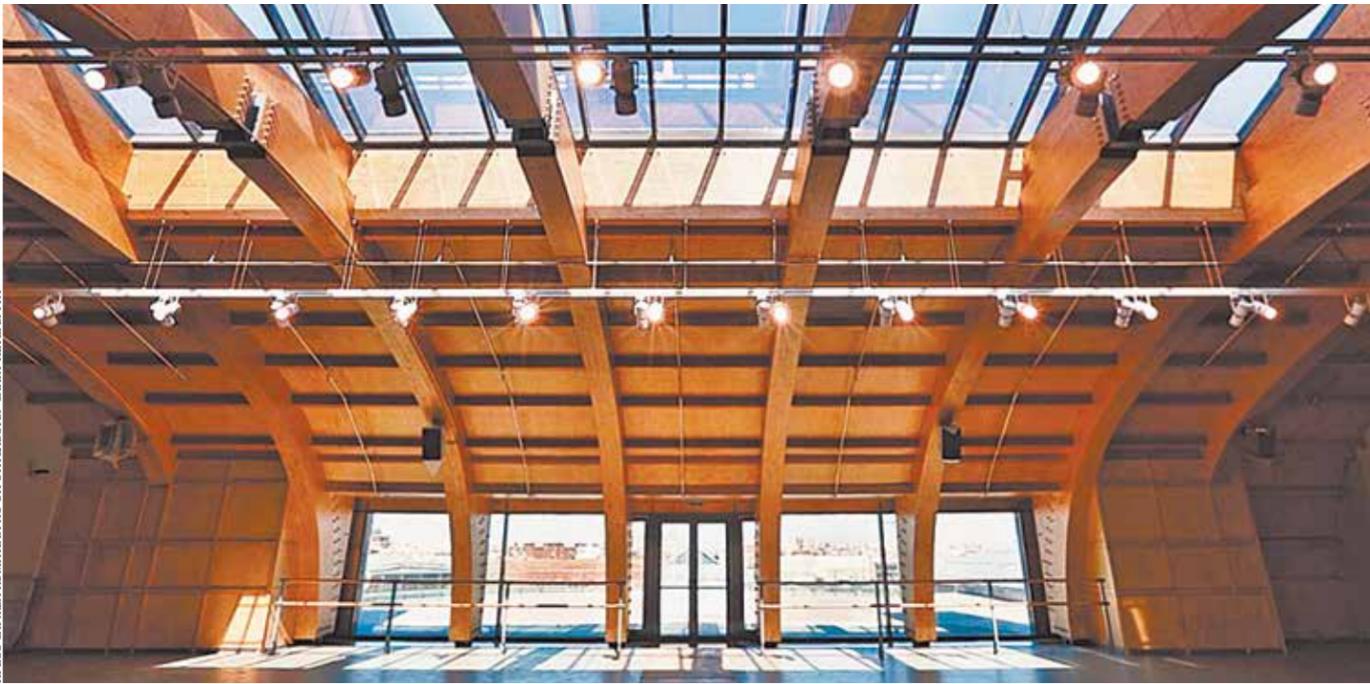
НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ-ТИПС»

ПРОЕКТ

Балетная сторона



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В Петербурге завершено строительство Учебного театра при Академии танца Бориса Эйфмана



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Учебный театр при Академии танца Бориса Эйфмана сдан в эксплуатацию и уже 1 сентября сможет принять учеников. Здание оснащено самым современным оборудованием и удивляет оригинальными архитектурными решениями. Проект его разработала архитектурная мастерская «Студия 44» Никиты Явейна. Подрядные работы выполнила компания «ПСБ «Жилстрой» (она принимала участие в реконструкции Александровского и Екатерининского дворцов по заказу государственного музея-заповедника «Царское Село» — «СГ»).

Возведение Учебного театра стало завершающим этапом строительства комплекса зданий Академии танца Бориса Эйфмана. Подрядчикам предстояло перестроить помещение средней школы 1938 года постройки, ограничившись внутренней перепланировкой здания и сохранив его структуру и главный вход. А вот внутри квартала был возведен совершенно новый корпус Учебного театра. Он составлен из двух объемов цилиндрической формы, внутри которых расположены зрительный зал на 450 мест и большой репетиционный зал под полу-

Справочно

■ Контракт на строительно-монтажные работы Учебного театра был заключен в 2016 году. Стоимость работ вместе с театральным оборудованием составляет 2,2 млрд рублей.



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

круглым сводом. Помимо этого в здании располагаются еще один репетиционный зал, раздевалки, гримборные, мастерские и технические помещения. Для посетителей в Учебном театре предусмотрен отдельный вход с Введенской улицы. Театральный корпус связан со школьной галереей-рекреацией, а с ранее построенными зданиями Академии балета — подземным переходом. Теперь будущие артисты балета смогут совершенствовать свои профессиональные навыки без отрыва от школьного учебного процесса.

По замыслу архитекторов два корпуса Учебного театра объединены многоэтажным атриумом под светопрозрачной кровлей. В дневное время атриум будет служить рекреацией для учеников, в вечернее — холлом-фойе Детского театра балета. Общая площадь комплекса составляет 8,8 тыс. кв. метров.

Как рассказали в пресс-службе Комитета по строительству, техническому оснащению Учебного театра позавидует любая театральная площадка. Да и по дизайну он может поспорить с ведущими театральными площадками города. Так, например, над созданием театрального занавеса работал художник-постановщик, обладатель премий «Золотая маска» и «Золотой софит» Зиновий Марголин.

Эксперты говорят, что в ближайшее время на Петроградской стороне может появиться целая «империя танца» Бориса Эйфмана — сразу несколько зданий уже имеют или будут иметь отношение к маэстро. Самый первый корпус Академии танца Бориса Эйфмана на улице Лизы Чайкиной был построен пять лет назад. Его проект, также разработанный «Студией 44», стал лауреатом Международного архитектурного фестиваля. В здании размещаются зал-трансформер, бассейн с тренажерным залом, 14 балетных залов, столовая и общежитие. Здесь учатся дети и подростки в возрасте от семи до восемнадцати лет. В этом году, как уже сказано, откроется Учебный театр. И кроме того, началась подготовка проектно-изыскательской документации для строительства общежитий для артистов театра и воспитанников академии. Одно общежитие квартирного типа будет расположено на Большой Пушкарской улице. На первом этаже семизэтажного здания общей площадью 9,43 тыс. кв. метров оборудуют репетиционный зал с гримерками, физкультурно-оздоровительные помещения, административные и офисные площади. На втором-седьмом этажах разместят 93 жилых блока на 186 человек. Сейчас на месте будущего общежития стоит расселенный аварийный дом Басевича постройки 1912 года. Эскизный проект, разработанный компанией «Проектная культура», предполагает, что фасады нового здания станут копией демонтируемого дома. Воспитанники Академии танца будут жить по соседству. Сейчас на этом месте располагается двухэтажное здание бывшего детского сада. Общая площадь этого общежития составит 9,26 тыс. кв. метров. Помимо жилого блока на 244 человека здесь предусмотрено два репетиционных зала. Заказчиком выступит Комитет по строительству Петербурга.

В перспективе на Петроградской стороне должен появиться и Театр танца Бориса Эйфмана, но пока о сроках его строительства ничего не известно. Разговоры о возведении театра идут уже лет двадцать. Власти сначала обещали разместить его в МФК «Набережная Европы», потом — в Судебном квартале, а теперь собираются включить его в будущее общественное пространство с парком на Тучковом буяне.