

**На 4,1%** вырастет плата за коммунальные услуги в 2019 году, повышение пройдет в два этапа

Проект «Умный город» повысит качество жизни горожан **с. 6-7** Экологичные жилищные проекты пока остаются в России редкостью **с. 9** Как обеспечить дорожное строительство качественными битумами? **с. 12**



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№45 (10523) 16 ноября 2018

## Молодым везде у нас дорога

Оксана САМБОРСКАЯ

### Сохранением московского конструктивизма займутся студенты

В рамках первого Молодежного форума «Наследие» в Москве стартовал конкурс студенческих команд на лучшую концепцию по сохранению конструктивистских поселков. Об этом на пресс-конференции в Агентстве городских новостей «Москва» рассказали руководитель Департамента культурного наследия города Алексей Емельянов и ректор НИУ «Московский государственный строительный университет» Андрей Волков.

Задача конкурсантов — подготовка проекта реставрации и адаптации к современному использованию шести конструктивистских поселков. Как напомнил Алексей Емельянов, рабочие поселки стали появляться в столице в 20-х годах прошлого века. Квартиры в них предоставляли рабочим, военным и творческой интеллигенции. Всего в Москве около тридцати таких поселков, и выбор «конкурсных площадок» стал предметом жарких дискуссий в рабочей группе форума. В результате были отобраны Усачевка, Буденовский поселок, Дангауровка, Мытная, Дубровка и Хавско-Шаболовский. Большинство этих комплексов находится в центральной части города, что делает их территории очень привлекательными для инвесторов-застройщиков. Серьезной проблемой является крайне тяжелое техническое состояние зданий, построенных в 1920-1930-х годах.

«Конструктивизм — одна из визитных карточек нашей страны и столицы, — считает глава Мосгорнаследия. — Есть распространенный миф, что памятники конструктивизма не пригодны для реставрации, что это эпоха, с которой надо расстаться. Но мы уверены, что эти здания нужны и интересны. Эта архитектура будет жить дальше».

Участниками конкурса стали шесть мультидисциплинарных студенческих команд по числу поселков.

Окончание на с. 3



Площадь аварийного жилья в РФ превысила 12 млн кв. м (на 1 января 2018 года). На фото: аварийный многоквартирный дом на улице Ленина в Красноярске (на переднем плане)

## Война хижинам

### Сенаторы обсудили федеральный проект по расселению аварийного жилья

Алексей ТОРБА

9 ноября в Совете Федерации прошли парламентские слушания на тему «Новые механизмы переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда: вопросы законодательного регулирования». Председательствовавшая на заседании вице-спикер Совфеда Галина Карелова напомнила, что федеральный проект по расселению аварийного жилья является составной частью национального проекта «Жилье и городская среда».

Он стартует 1 января 2019 года и рассчитан до 2024 года. По словам Кареловой, совместными усилиями законодателей и органов власти всех уровней в последние годы удалось добиться заметных успехов в деле переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Масштабная программа по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года, выполнена на 98,7% «За этими цифрами сотни тысяч семей, получивших новое жилье, — подчеркнула Галина Карелова. — Однако другие еще ждут своей очереди».

Выступивший на слушаниях с докладом министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев обратил внимание на быстрый рост объема аварийного жилья — в среднем ежегодно на учет ставится по 2 млн кв. метров. Если к началу 2017 года аварийный фонд составлял 9,16 млн кв. метров, то на 1 января 2018 года — уже 12,23 млн квадратных. Задачей федерального проекта является опережающий рост объемов расселения по сравнению с ростом объемов «аварийки».

Как уже сообщалось ранее, в 2019-2024 годах из аварийных домов общей площадью более 9,5 млн кв. метров в новое жилье планируется переселить 530 тысяч человек.

Окончание на с. 5

## Министр провел редколлегия

Алексей ТОРБА

### В Минстрое прошла встреча главы ведомства Владимира Якушева с журналистами

Встреча министра строительства и ЖКХ с представителями СМИ была приурочена к 100-летию Союза журналистов. В ходе разговора глава ведомства обозначил свои принципиальные позиции по

вопросам, представляющим большой интерес как для профессионального сообщества, так и для широкой публики.

Как и ожидалось, большинство вопросов журналистов касалось жилищного строительства. Владимир Якушев вкратце обрисовал ситуацию, сложившуюся после принятия законодательных новаций в сфере долевого строительства. По его мнению, переход с 1 июля 2019 года на эскроу-счета обе-

спечит 100-процентную гарантию того, что покупателей жилья больше не будут обманывать. В то же время новая схема финансирования стройки порождает определенные проблемы. Застройщик теперь будет получать средства не от граждан, а от банков, соответственно ему придется платить процент за кредит.

Окончание на с. 2



## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## В ДВА ПРИЕМА

Премьер РФ Дмитрий Медведев подписал постановление правительства об особенностях индексации платы за ЖКУ в 2019 году. В связи с повышением с 1 января 2019 года ставки НДС с 18% до 20% принято решение об индексации платы граждан за коммунальные услуги в два этапа — с 1 января на 1,7% и с 1 июля дополнительно на уровне 2,4% к январю 2019 года. Фактически это означает суммирование индексов такой платы, установленных на 1 января и на 1 июля. До настоящего времени плата граждан за коммунальные услуги индексировалась однократно — только с 1 июля, как правило, в среднем на уровне 4%.

## У КОГО ЕСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ?

Минстрой России совместно с Главгосэкспертизой проводит работу по дополнению сметно-нормативной базы сметными нормами на новые технологии, применяемые в строительстве. В процессе формирования плана утверждения (актуализации) сметных нормативов на 2019 год от федеральных и региональных органов исполнительной власти, представителей профессионального сообщества и компаний поступило 921 предложение по актуализации действующих и разработке новых сметных нормативов. Наиболее активными участниками процесса по формированию плана стали такие организации, как ОАО «РЖД», ГК «Росатом», ПАО «Транснефть», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Газпром нефть». Меньшую активность в этом году проявляют субъекты РФ. Рассмотрение предложений и формирование окончательной редакции проекта плана будет завершено до конца 2018 года.

## ПИТЬ БЕЗ ОПАСКИ

Реализация федерального проекта «Чистая вода» позволит обеспечить качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения 91% населения Российской Федерации. В городах этот показатель планируется повысить до 99%. Об этом заявил советник главы Минстроя России Максим Егоров на парламентских слушаниях в Комитете по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. Для достижения целей субъектам РФ планируется выделить 147 млрд рублей из федерального бюджета. До 1 июля 2019 года Минстрой России совместно с Минприроды и Роспотребнадзором проведет анализ региональных программ, направленных на достижение целей проекта «Чистая вода». После этого будет принято решение о выделении регионам федеральных средств на софинансирование в рамках реализации данной федеральной программы.

## РАБОТА ПРОДОЛЖАЕТСЯ

Законопроект о продлении работы Фонда ЖКУ единогласно поддержан Госдумой в первом чтении. Разработанный Минстроем документ предусматривает продление срока деятельности Фонда ЖКУ до 1 января 2026 года и уточняет понятия аварийный жилищный фонд, признанный таковым до 1 января 2017 года. Фонд ЖКУ планируется назначить оператором программы по расселению аварийного жилья. Ранее глава Минстроя России Владимир Якушев заявил, что «в столь важном вопросе — расселение аварийного жилого фонда — федеральное ведомство будет активно работать в одной команде с Фондом ЖКУ и регионами, поскольку именно они непосредственно на местах занимаются процессами расселения и знают всю специфику этого вопроса».

## Министр провел редколлегия

с.1

Поэтому сейчас на разных площадках ведутся достаточно серьезные дискуссии о том, как помочь застройщикам получать кредиты под более низкий процент. При этом проблема состоит не только в размере ставки, но и в доступности кредита для компаний. Ведь, как известно, сегодня в коммерческих банках выстроена достаточно жесткая система оценки заемщиков. «Государство должно помочь застройщикам преодолеть эти сложности, и после этого в рамках нового цивилизованного финансирования жилищного строительства мы точно так же продолжим вводить квадратные метры, — заявил Владимир Якушев. — Сделаем все для того, чтобы выбор на рынке жилья был достаточным, чтобы присутствовали разные сегменты жилья, которые сегодня покупатель может выбрать, чтобы жилье было более качественным, а дворы — более благоустроенными. К этому будем стремиться». При этом глава ведомства не скрывает, что период, через который сейчас проходит отрасль, непростой, и взаимоотношения между банковскими учреждениями и застройщиками тоже непростые. «Мы стараемся делать все для того, чтобы преодолеть те сложности, которые есть», — заверил Владимир Якушев.

В то же время министр считает, что в результате изменений в рамках 214-ФЗ удорожания цены жилья не произойдет, поскольку цены на жилье уперлись в покупательский спрос, и поднять их выше этого уровня никто не сможет. Однако рост себестоимости строительства в регионах с низкой покупательной способностью граждан может привести к уходу с рынка строительных компаний. Глава ведомства считает это самым серьезным вызовом, на который предстоит ответить. Он заверил, что Минстрой России делает сейчас все возможное, чтобы предотвратить приостановку жилищного строительства в регионах с низкой покупательной способностью населения.

В ходе встречи с журналистами Владимир Якушев затронул и другие важные пробле-



На встрече министра строительства и ЖКХ Владимира Якушева с руководителями региональных отделений Союза журналистов 13 ноября

мы. В частности, он считает порочной сложившуюся практику заключения муниципальных, региональных и федеральных контрактов, в результате исполнения которых ухудшается финансовое положение строительных компаний. В результате даже добросовестные фирмы вынуждены уходить с рынка. В качестве положительного примера министр привел опыт Советского Союза, когда в цену строительства безоговорочно включалось 20% прибыли подрядчика. Это позволяло строительным организациям технически перевооружаться, платить достойную заработную плату, заниматься переобучением персонала и решать социальные вопросы. Сейчас, по его словам, заработать на бюджетных стройках 20% нереально, поэтому в настоящее время Минстрой работает над изменением системы ценообразования в строительстве.

Владимир Якушев также считает, что необходимо изменить подходы и к бюджетному финансированию жилищно-коммунального хозяйства. У него сложилось мнение,

что эта сфера вовсе не так привлекательна для инвесторов, как это принято считать. По его словам, у ЖКУ сейчас нет других источников финансирования, кроме тарифа и бюджета. Но поскольку экономически обоснованный тариф на сегодняшний день отсутствует, необходимо предусмотреть бюджетные ассигнования, позволяющие финансировать систему ЖКУ и поддерживать ее на уровне, соответствующем требованиям безопасности.

## Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ  
ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ:

«Жители нашей страны оперативно получают (от журналистов) всестороннюю информацию по самым актуальным вопросам. В том числе по тем, которые находятся в зоне ответственности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Мы вместе строим единое информационное пространство страны и объединяем общество»

## Прогноз ПОЗИТИВНЫЙ

Рейтинг ДОМ.РФ остался на уровне суверенного

Сергей НИКОЛАЕВ

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») АО «ДОМ.РФ» в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» с позитивным прогнозом и краткосрочный РДЭ в иностранной валюте на уровне «F3». Рейтинг приоритетного необеспеченного долга ДОМ.РФ подтвержден на уровне «BBB-». В сообщении компании отмечается, что рейтинги компании соответствуют суверенным.

В соответствии с методологией рейтингования компаний, связанных с государством, Fitch применяет подход «сверху-вниз» и оценивает способность и готовность государства предоставлять поддержку компании как высокую. Это дает агентству основание сохранять РДЭ ДОМ.РФ на одном уровне с РДЭ Российской Федерации («BBB-»/прогноз «Позитивный»/«F3»).

Аналитики Fitch Ratings указывают, что ДОМ.РФ является единым институтом развития в жилищной сфере. Компания проводит политику государства на рынке жилья и входит в список стратегически значимых предприятий. Агентство также отмечает, что деятельность госкомпании охватывает полный цикл поддержки сектора: от предоставления земельных участков застройщикам и развития городской среды до поддержки спроса на жилье путем развития ипотечного рынка и рефинансирования ипотеки путем выпуска одностраншевых ипотечных ценных бумаг. Целью компании также является формирование эффективно регулируемого и прозрачного рынка арендного жилья в России. Fitch также обращает внимание, что начиная с прошлого года, руководство ДОМ.РФ участвует в разрешении социально чувствительных вопросов, связанных с банкротством застройщиков и обманутыми дольщиками.



## Триллионы В ДОЛГ

Крупнейшие ипотечные кредиторы увеличили объем выдачи

Сергей НИКОЛАЕВ

За девять месяцев 2018 года 15 крупнейших ипотечных кредиторов России выдали займы на общую сумму 2,07 трлн рублей. Это на 65% больше, чем за аналогичный период 2017 года. Об этом «Стройгазете» сообщили в ДОМ.РФ (ранее АИЖК) со ссылкой на исследование, проведенное совместно с компанией Frank RG.

Аналитики отмечают, что одним из важных факторов роста объемов выдачи стало снижение ставок, продолжавшееся большую часть периода. С января по сентябрь 2018 года

средневзвешенные ставки предложения по ипотечным программам участников рейтинга снизились на 0,5 п.п. на первичном рынке жилья и на 0,3 п.п. — на вторичном, составив 8,9% и 9,1% соответственно.

В госкомпании указывают на высокий уровень концентрации рынка: пять крупнейших кредиторов обеспечивают 80% выдачи. Рыночная доля Сбербанка составила 49%, ВТБ — 18,6%. Занимающие 3-е и 4-е места Газпромбанк и Россельхозбанк укрепили свои позиции. Их доли выросли на 1,6 п.п. и 1,4 п.п. соответственно.

ДОМ.РФ с объемом выдачи 62,9 млрд рублей занимает 5-е место с рыночной долей 2,8%, прирост по отношению к аналогичному периоду прошлого года составил почти 1 процентный пункт. По объему ипотечного портфеля госкомпания занимает 3-е место, в январе-сентябре 2018 года он увеличился на 18,2%, вплотную приблизившись к 400 млрд рублей.

Иностранные банки — Райффайзенбанк и Дельтакредит занимают в рейтинге 6-е и 7-е места соответственно. Снижение их рыночных долей составило 0,7 п.п. и 0,5 п.п. Высокие темпы прироста объемов ипотечного кредитования показывает Альфа-Банк, который ранее являлся о более активном развитии этого бизнеса. По итогам 9 месяцев 2018 года кредитная организация заняла 13-е место в рейтинге.



# Там ей и место

Сергей НИКОЛАЕВ

## Новая штаб-квартира Сбербанка разместится рядом с «Москва-Сити»

В 2021 году завершится переезд ключевых московских подразделений Сбербанка в новую штаб-квартиру, которая разместится в нескольких офисных башнях на улице Кульнева, напротив ММДЦ «Москва-Сити» (на фото). Информация о грядущем перебазировании головного офиса Сбербанка с улицы Вавилова (около метро «Ленинский проспект») появилась в конце октября, но теперь этот факт получил официальное подтверждение. Пресс-служба банка сообщила о сделке купли-продажи офисного комплекса площадью более 300 тыс. кв. метров, заключенной с компанией «Международный центр». Сумма сделки не раскрывается.

Комплекс состоит из трех зданий на едином земельном участке, при этом две башни (высотой 41 и 47 этажей) являются объектами незавершенного строительства. Офисный недострой на Кульнева известен на рынке как Mirax Plaza и «Суворов плаза». По информации агентства Reuters, бизнесмен Руслан Байсаров передаст здания госбанку в счет погашения задолженности.

Напомним, что данный объект строился корпорацией Mirax Group Сергея Полонского как единый комплекс с действующим офисным центром «Президент плаза». Последний ранее уже перешел Сбербанку за долги, и туда переехали часть подразделений кредитной организации.

«Комплекс на улице Кульнева много раз менял конечных собственников, в итоге сделка, по сути, стала передачей здания кредитору в счет погашения долга», — прокомментировал новость Константин Лебедев, руководитель департамента оценки объектов и активов Cushman & Wakefield. — Если бы объект был достроен и введен в эксплуатацию,



стоимость квадратного метра могла бы составить порядка 200 тыс. рублей за кв. метр. Понятно, что сумма сделки оказалась меньше, так как новому собственнику придется достраивать здание за свой счет».

«Наши бизнес-процессы за последние два года кардинально изменились, мы перешли на работу в agile-формате. Новый подход формирует повышенные требования к результативности и эффективности работы, принципам взаимодействия подразделений и организации рабочего пространства», — заявил Станислав Кузнецов, зампредела правления Сбербанка. — Консолидация команды банка на одной площадке также полностью отвечает задаче по созданию экосистемы Сбербанка. Приобретение зданий комплекса с учетом уже используемых бизнес-центров «Президент Плаза» и «Поклонка Плейс» позволит нам создать единую штаб-квартиру — так называемый Сбербанк-Сити — более чем для 23 тыс. наших сотрудников».

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе банка, переезд сотрудников ключевых подразделений банка будет осуществляться поэтапно. Что касается высвобождаемых площадей, разработана стратегия по их дальнейшему использованию, включая возможную продажу, отказ от найма и сдачу в аренду на открытом рынке.

## ЖКХ усложняется

Владимир ТЕН

### Современные технологии требуют от коммунальщиков новых знаний

Советы по профессиональным квалификациям (СПК) в nanoиндустрии и в жилищно-коммунальном хозяйстве заключили соглашение о сотрудничестве. Свои подписи под документом поставили председатель СПК в nanoиндустрии, генеральный директор Фонда инфраструктурных и образовательных программ РОСНАНО Андрей Свиначенко и председатель СПК в ЖКХ Александр Козлов. Стороны договорились совместно развивать кадровую инфраструктуру в нанотехнологическом и связанных с ним высокотехнологичных секторах и жилищно-коммунальном хозяйстве в рамках национальной системы профессиональных квалификаций. В частности, СПК намерены совместно выявлять кадровый дефицит в своих отраслях, формировать новые профессиональные стандарты, заниматься экспертизой образовательных программ, развивать систему независимой оценки квалификации специалистов, в том числе в ходе реализации проекта «Умный город», привлекать к этой работе специалистов предприятий отрасли. Советы будут оказывать друг другу методологическую, экспертно-аналитическую и информационную поддержку в целях развития системы профессиональных квалификаций, обмениваться лучшими практиками, совместно проводить конкурсы профессионального мастерства. Использование инновационных технологий требует новых знаний и умений от сотрудников обслуживающих организаций ЖКХ. Со временем новаций будет внедряться все больше, и это существенно повышает требования к работникам отрасли.

«Наше сотрудничество мы начинаем не на пустом месте, у нас есть уже успешные проекты по капитальному ремонту зданий в Калужской области, в Удмуртии», — отметил генеральный директор Фонда Андрей Свиначенко. — Они показали хороший результат. По оценке жителей, экономия потребляемых домами энергоресурсов достигает 30%».

## Молодым везде у нас дорога



Дангаузровка — микрорайон в Москве, созданный как рабочий поселок в 1928-1932 годах (ул. Авиамоторная)

**с.1** Каждая состоит из представителей разных профессий: реставраторов, архитекторов, социологов, урбанистов и экономистов — именно такой состав позволит комплексно решить поставленную задачу. Члены команд учатся в четырех вузах: МАРХИ, НИУ МГСУ, РЭУ им. Г.В. Плеханова и ВШЭ (Высшая школа экономики). В течение месяца ребят будут сопровождать кураторы — сотрудники департамента и представители НИУ МГСУ. Ребята уже побывали на своих объектах и провели там различные исследования и замеры. Сейчас команды занимаются изучением имеющихся архивных материалов.

Итоги конкурса будут подведены 29 ноября на форуме в НИУ МГСУ, куда приглашаются студенты профильных московских вузов. Форум откроется пленарным заседанием, на котором будут присутствовать эксперты по реставрации, социологии, урбанисти-

ке, экономике и архитектуре. Планируется также закрытая встреча представителей правительства Москвы со студентами-курсантами, где они смогут задать все интересующие их вопросы.

В финале пройдет презентация студенческих проектов. Оценивать их будет жюри, состоящее из руководителей и профессоров вузов-участников. Помимо этого будет и специальная номинация от зрительного зала. Все присутствующие смогут при помощи ДУ-пультов проголосовать за понравившийся проект. Команда-победитель будет награждена во время торжественной церемонии «Московская реставрация-2018» в декабре.

### Справочно

■ Организаторами Молодежного форума «Наследие» выступают Департамент культурного наследия Москвы и НИУ МГСУ. «Идея создания форума возникла неслучайно, мы исходили из того, что сбалансированное развитие городов опирается на правильное понимание их истории», — рассказал Алексей Емельянов. — Наличие культурного наследия — это именно то, что может сделать любой город узнаваемым, но не менее важен и комфорт городской среды, мы стремимся к тому, чтобы она была обращена к человеку». По мнению руководителя Мосгорнаследия, в современном городе памятники должны быть адаптированы к жизни, приспособлены к потребностям горожан, наделены новыми функциями. «Думаю, что именно студенты — наши будущие кадры — могут найти принципиально новое решение этой задачи», — сказал Емельянов. Андрей Волков, со своей стороны, выразил пожелание, чтобы форум стал традиционным, причем не только для Москвы, но и для всей страны. «Надеюсь, что проект распространится и на всю территорию России, а участвовать в нем будут еще и региональные вузы», — заметил ректор МГСУ.

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

# RosBuild

## 2–5 апреля 2019



Международная специализированная выставка строительных, отделочных материалов и технологий



Строим будущее  
России вместе!

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

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр»

Организатор: ЭКСПОЦЕНТР | При поддержке: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии, Ассоциация «Российская строительная индустрия» | Под патронатом: Министерство культуры Российской Федерации



## НОВОСТИ

# Деньги или жизнь

Часть дольщиков «Урбан Групп» сможет выбрать способ компенсации



ЖК «Лайково» — один из недостроенных объектов «Урбан Групп»

## Справочно

■ 9 июля 2018 года Арбитражный суд Московской области ввел конкурсное производство в компаниях-застройщиках «Урбан Групп» ООО «Ваш город», ООО «Ивастрой», ООО «Хайгейт», АО «Континент проект», ООО «Экоквартал» сроком на один год. Собрания участников строительства станут вторым ключевым этапом в работе конкурсного управляющего с дольщиками. На первом этапе, в течение трех месяцев, был сформирован реестр требований о передаче жилых помещений, подтверждающий обоснованность прав дольщиков на свои квартиры. В реестр включено более 14 тыс. человек.

Сергей НИКОЛАЕВ

Власти Тамбовской области ведут работу по восстановлению прав граждан-соинвесторов, пострадавших от недобросовестных застройщиков. В 2018 году в регионе удалось обеспечить жильем 400 дольщиков. Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе областного правительства, с начала года на Тамбовщине в эксплуатацию введено пять долгостроев, в том числе три дома, строительство которых начинала компания «ЦентрЖилСтрой», и два дома — от «ИнвестСтройТамбова».

«Власти региона считают работу с обманутыми дольщиками приоритетным направлением деятельности, каждый объект незавершенного жилищного строительства глава региона держит на личном контроле», — отметили в пресс-службе.

Однако на территории области остаются еще семь проблемных объектов, в реестр пострадавших граждан включено 320 человек. Рабочая группа по решению проблем дольщиков собирается еженедельно. На последнем заседании группы рассматривалась ситуация с домом на улице Киквидзе, квартиры в котором купили 65 человек. Строительство многоэтажки началось в апреле 2014 года и было приостановлено в октябре 2016-го. Признанный банкротом застройщик «ЦентрЖилСтрой» даже не выполнил консервацию объекта, что привело к образованию дефектов в плитах междуэтажных перекрытий, которые необходимо будет устранить, чтобы не допустить снижения прочности конструкций.

Как рассказал вице-губернатор области Арсен Габуев, в качестве нового застройщика рассматривается АО «АИЖК Тамбовской области». Дольщики на замену за-

# Семь в уме

В Тамбове достраивают проблемные дома



Квартиры в доме на улице Киквидзе ждут несколько десятков дольщиков

стройщика согласны. Теперь, по словам чиновника, необходимо подписать соглашение о передаче (покупке) прав и обязательств застройщика новому инвестору и уладить прочие юридические моменты.

Что касается непосредственно строительных работ, то сейчас на повестке дня стоит вопрос о закрытии теплового контура дома. Специалисты АО «АИЖК Тамбовской области» называют плановый срок выполнения этих работ — 4 месяца. Цена вопроса — около 50 млн рублей. В целом на завершение строительства объекта и ввод его в эксплуатацию потребуется 8 месяцев. Общая ориентировочная стоимость

работ по достройке объекта составит 240 млн рублей.

По информации тамбовских властей, также рассматриваются различные варианты достройки дома на улице Карла Маркса. Здесь возможна передача объекта новому застройщику или получение на эти цели заемных средств из Фонда защиты прав дольщиков. Компания «Тамбовхимпромстрой» начала строительство дома площадью 3653 кв. метра в 2013 году, ввести новостройку в эксплуатацию планировалось в декабре 2018 года, но объект так и не был достроен. В новостройке должно быть 66 квартир, 65 из которых продано в общей сложности за 176,5 млн рублей.

Сергей НИКОЛАЕВ

В декабре этого года состоятся собрания дольщиков, включенных в реестр требований о передаче жилья в недостроенных домах ГК «Урбан Групп». На них часть пострадавших граждан сможет самостоятельно выбрать механизм урегулирования вопроса с объектами незавершенного строительства.

Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе конкурсного управляющего (КУ) Светланы Аглинишкене, по закону о банкротстве компетенции собрания зависят от того, вносил ли застройщик обязательные отчисления по договорам долевого участия в Фонд защиты дольщиков или нет. В соответствии с законом № 218-ФЗ с 21 октября 2017 года каждый застройщик обязан был уплачивать по новым домам взносы в размере 1,2% от стоимости ДДУ. «Урбан Групп» делала взносы только по девяти недостроенным домам — корпусам 12к1 и 12к2 в ЖК «Видный город», домам 2, 3, 4, 6, 8 в ЖК «Лесобережный» и домам 18, 21 в ЖК «Лайково». Дольщики этих объектов смогут выбрать — получить денежную компенсацию или определить порядок завершения строительства, в том числе за счет передачи объектов новому застройщику.

«Механизм проведения собрания дольщиков по 218-ФЗ будет реализован впервые с момента принятия законопроекта, — сообщили в пресс-службе КУ. — Голосование пройдет по каждому из объектов в отдельности, в очной форме. Для кворума требуется присутствие минимум трети участников строительства, обладающих более 50% голосов, решение будет принято, если поставленный вопрос наберет три четверти голосов».

По остальным 59 домам стройхолдинга КУ обязан поставить вопрос о создании участниками строительства жилищно-строительного кооператива. В случае положительного решения дольщики будут достраивать и содержать недострой за свои деньги. При отрицательных итогах голосования или отсутствии кворума конкурсный управляющий сможет привлечь нового застройщика для завершения строки в соответствии с дорожной картой правительства РФ. Голосование по этим объектам пройдет в заочной форме, отдельно по каждому застройщику. В определенные даты дольщики должны будут прийти в центр приема документов и выбрать то или иное в именном бюллетене. Для кворума также потребуются участие не менее трети участников строительства, обладающих более 50% голосов. За решение также должны проголосовать три четверти присутствующих.

График проведения собраний и вся необходимая информация будут опубликованы заранее на сайтах Фонда защиты дольщиков и конкурсного управляющего (<http://ku-urbangroup.ru>). Официальное уведомление будет размещено в карточках застройщиков-банкротов на сайте Федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru> за 14 дней до даты мероприятия.

# Прокурорское сопровождение

На Кубани возбуждено более двухсот дел против чиновников и застройщиков



Заместитель Генерального прокурора РФ Андрей Кикоть

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Заместитель Генерального прокурора РФ Андрей Кикоть провел заседание коллегии Управления Генеральной прокуратуры РФ в Южном федеральном округе. По словам чиновника, это совещание стало логическим продолжением начатых в прошлом году мероприятий, направленных на решение проблем обманутых дольщиков.

Как известно, одним из наиболее неблагоприятных регионов с точки зрения обеспечения прав дольщиков остается Краснодарский край, входящий в состав ЮФО. В ноябре 2017 года с целью наведения порядка в сфере жилищного строительства было решено объединить усилия профильных структур и ведомств края. Деятельность правоохранительных органов на этом направлении была кардинально перестроена. За прошедший год возбуждено 35 уголовных дел в отношении должностных лиц органов власти и 170 дел — в отношении застройщиков. В числе наиболее громких акций — задержание главного архитектора Краснодара Игоря Мазурка, первого вице-мэра Сочи Мугдина Чермита и заместителей мэра города-курорта: Юрия Паламарчука, Ивана Бомбергера, Сергея Юрина.

Параллельно шла работа по решению проблем обманутых дольщиков. В каждом районе края были созданы межведомственные рабочие группы с целью выявления всех недостроев. В результате составлен реестр из 619 объектов, включая самовольно возведенные.

Кроме того, в апреле 2018 года был принят краевой закон «О дополнительных мерах по защите прав дольщиков». Он предусматривает изъятие недостроенного объекта у недобросовестного застройщика и передачу его новому инвестору-застройщику с предоставлением последнему определенных льгот.

Как рассказал глава Краснодара Евгений Первышов, благодаря этому закону удалось найти решения по нескольким проблемным жилым комплексам. С ноября 2017 года в Краснодаре уже введено 57 проблемных объектов. До конца года планируется завершить работы еще на шести. Удалось восстановить права 11 тысячи дольщиков.

А в целом по Краснодарскому краю благодаря совместной работе правоохранительных органов и администрации к ноябрю 2018 года введено в эксплуатацию 176 домов, решены проблемы 40 тысяч граждан.

Подводя итоги работы совещания, губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев отметил, что ситуация с обманутыми дольщиками в крае стабилизировалась, однако эта проблема в Краснодаре и Сочи по-прежнему осталась, и там потребуются дополнительные усилия краевых властей. А достроить все проблемные дома на Кубани рассчитывают к концу 2020 года.





Слушания по проекту расселения аварийного жилья прошли в Совете Федерации

## Справочно

■ Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда объявлено одной из национальных целей. Механизмы расселения должны обеспечивать жилищные права граждан, установленные законодательством РФ.

от аварийных домов, будет отводиться под общественные пространства, например, скверы или парковки. Если же муниципалитет примет решение продать эту землю, то вырученные от ее продажи средства или разница между ними и средствами, потраченными на снос аварийного жилья, должны быть направлены на цели расселения аварийного жилья. Другие нормы законопроекта будут иметь рекомендательный характер. Каждый субъект Федерации сам будет выбирать, какой механизм ему использовать для того, чтобы выполнить поставленную задачу: расселять «аварийки» больше, чем ставится на учет. При этом если регион будет использовать только бюджетные средства, не применяя другие механизмы, но не достигнет целевых показателей, то последуют санкции. Напротив, в случае выполнения задач субъект Федерации получит дополнительные средства из Фонда содействия реформированию ЖКХ (Фонда ЖКХ).

На третьем этапе реализации федерального проекта, который начнется в 2023 году, реализация предлагаемых механизмов расселения аварийного жилья будет проанализирована. В том же году Минстроем России намечено начать устойчивый снос аварийного фонда, когда на учет его будет ставиться на 30% меньше, чем сносится.

Участники парламентских слушаний в целом согласились с представленным главой Минстроя планом, но предложили внести в него некоторые коррективы. Прежде всего, их предложения были направлены на уменьшение числа домов, которые преждевременно приходят в аварийное состояние из-за несвоевременного и некачественного капитального ремонта. Так, председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Мельниченко предложил передать Фонду ЖКХ функции контролера качества капитального ремонта.

В свою очередь, первый заместитель председателя этого же комитета Аркадий Чернецкий поднял вопрос о необходимости строительства некоммерческого жилищного фонда как варианта переселения граждан из аварийных и ветхих домов. Сенатор предложил организационные меры по отселению граждан из аварийного жилья в арендное жилье. Он отметил, что вовлечение в систему переселения граждан такого жилищного института позволит снять остроту социальной проблемы и обеспечить гражданам безопасное проживание. По его мнению, существующая система отселения из аварийного жилья предоставляет необоснованные преимущества гражданам, которые проживают в аварийном фонде, по сравнению с детьми-сиротами, многодетными семьями и другими категориями льготников. Он также назвал совершенно немыслимым расточительством, когда жилье предоставляется тем гражданам, у которых комната в «аварийке» является четвертым или пятым жилым помещением.

«Мы всегда привыкли масштаб задач соотносить с наличием ресурсов, причем с наличием, в первую очередь, бюджетного ресурса. Наверное, более перспективный масштаб задач соотносить с наличием всех возможных ресурсов — и организационных ресурсов, и с точки зрения привлечения внебюджетного финансирования», — пояснил свою позицию корреспонденту «СГ» Аркадий Чернецкий.

Некоторые участники парламентских слушаний связали тему расселения аварийного жилья с низким качеством строительства. Так, член Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олег Ковалев обратил внимание, что сейчас строится жилье, которое надо будет ремонтировать уже через 10-20 лет. По его мнению, это происходит потому, что в стране отсутствует вертикаль государственного контроля за строительством.

В свою очередь, председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин подчеркнул, что новое жилье должно быть современным, энергоэффективным, качественным и комфортным. Он сказал о необходимости предъявлять особые требования к подрядчикам и застройщикам многоквартирных домов и предложил все дома, строящиеся за счет бюджета, сделать энергоэффективными.

# Война жижицам



## Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ

ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ:

«В этом важном вопросе — расселение аварийного жилого фонда — мы будем активно работать в одной команде с Фондом ЖКХ и субъектами РФ, поскольку именно они непосредственно на местах занимаются процессами расселения и знают всю специфику вопроса. Новые практики расселения аварийного жилья, успешно апробированные в регионах, мы будем добавлять в проект и рекомендовать к реализации на территории других субъектов Федерации»

**с.1** Половину этого фонда составляют дома, построенные в 1946-1970-х годах, 68% — двухэтажные постройки. «Грубо говоря, в течение шести лет практически мы будем сносить двухэтажные бараки, это тот фонд, с которым мы с вами будем бороться. Главная задача сегодня — это победить бараки, — заявил Владимир Якушев. — Поэтому до следующих домов, которые тоже у нас переходят в процессе амортизации совершенно в другое состояние, нужно проделать огромную работу как технического характера, так и найти необходимое финансирование». Министр уточнил, что на реализацию федерального проекта расселения «аварийки» планируется направить более 507 млрд рублей, в том числе 431 млрд рублей из федерального бюджета, более 67 млрд рублей из региональных бюджетов, свыше 7 млрд рублей — из внебюджетных источников.

По сравнению с предыдущей программой расселения аварийного жилья объемы финансирования возросли, но при этом изменилось и соотношение средств федерального бюджета и регионов. Если раньше финансирование осуществлялось в равных долях, то теперь программа будет софинансироваться из расчета 86% — федеральные средства и 14% — средства регионов. Это объясняется тем, что финансовое положение многих субъектов Федерации далеко от идеального. «Эта программа будет максимально работать за счет федерального бюджета», — констатировал Владимир Якушев. В то же время министр отметил, что в перспективе соотношение может быть пересмотрено в сторону увеличения доли регионов за счет дотаций из федерального бюджета на сбалансированность бюджетов. «В данной программе софинансирование играет важную роль, — пояснил глава Минстроя. — Это не только деньги, это еще и серьезная ответственность регионов. И когда у региона идет более высокое софинансирование из регионального бюджета, то, соответственно, это достаточно серьезно дисциплинирует».

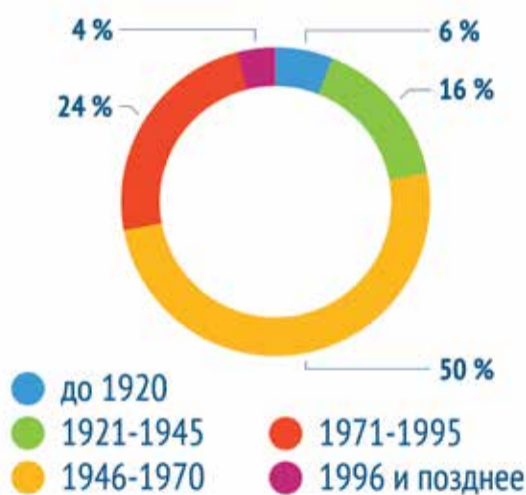
Реализовать федеральный проект намечено в три этапа. На первом аварийное жилье будет расселяться на основе прежних подходов. Одновременно в нормативные документы будут внесены изменения для внедрения новых механизмов. Будут уточнены критерии признания домов аварийными и ветхими, заработает программа по работе с ветхими домами. Будут также созданы условия для использования при расселении аварийных домов социальной ипотеки. Предполагается создать механизм изъятия инфраструктуры у собственников участков, на которых расположено аварийное жилье, и предоставления субсидий инвесторам, которые зайдут на эти территории.

В июле 2019 года стартует второй этап реализации федерального проекта, на котором будут внедряться новые механизмы расселения аварийного жилья. Впрочем, не все из них будут обязательными к применению. Отвечая на вопрос корреспондента «Стройгазеты», Владимир Якушев сказал, что обязательным для всех будет целевой принцип использования земельных участков под расселяемыми аварийными домами. В

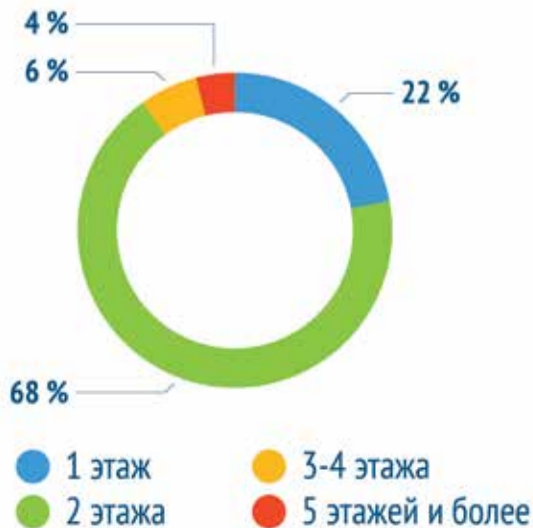
некоторых регионах, чтобы использовать такие участки в коммерческих целях, вместе с аварийными домами сносят и дома, которые аварийными можно признать лишь с большой натяжкой. Потом такие участки выставляются на торги и отдаются под застройку, например, торгового центра. При этом на снос и расселение тратятся бюджетные средства. Чтобы прекратить такую практику, в законопроекте, который готовит Минстрой, будет записано, что земля, освобожденная

## СТРУКТУРА АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

### По году постройки



### По этажности



Источник: Минстрой РФ



## ТЕХНОЛОГИИ

# Где надо ум приложить

## Цель проекта «Умный город» — повышение эффективности городской инфраструктуры и качества жизни горожан

Алексей ЩЕГЛОВ

Уже более полувека Россия является преимущественно городской цивилизацией. В настоящее время в стране насчитывается 1114 населенных пунктов, имеющих статус города. И хотя число городов в последние годы стабилизировалось, процессы урбанизации продолжают — все больше людей стремятся жить в крупных агломерациях и пользоваться преимуществами городского образа жизни. По прогнозам к 2025 году в крупных населенных пунктах будет проживать 81% населения Российской Федерации. Такие темпы урбанизации могут повлечь за собой возникновение экологических, социальных и экономических проблем, вызвать сбои в работе городского хозяйства. В связи с этим внедрение новых технологий управления городами становится приоритетным направлением. Повышение эффективности инфраструктуры является важным инструментом предотвращения возможных негативных сценариев, связанных с быстрыми темпами роста крупных городов. Таким образом, города могут стать центрами цифровой экономики, полигонами для испытания и внедрения передовых технических и инженерных решений, не

только объектами реформ, но и активными субъектами изменений.

Неудивительно поэтому, что российское государство уделяет сегодня повышенное внимание вопросам создания благоприятных условий для развития городов, снятия правовых и инфраструктур-

ных барьеров, создания организационных основ формирования «умной» городской среды. И вполне закономерно, что переход к новому качеству развития городской среды, инфраструктуры и управления потребовал разработки такого проекта, как «Умный город». Реализация его, по сути,

началась, и эта работа уже приносит первые плоды.

Проект «Умный город» направлен на повышение эффективности управления городской инфраструктурой за счет внедрения современных цифровых и инженерных решений. В числе целевых показателей проекта —



Контрольно-диспетчерский пункт оперативной службы управляющей компании «Визит-М» (Самара)

### Справочно

Ведомственный проект Минстроя России «Умный город» утвержден приказом министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимира Якушева. Руководитель проекта — заместитель министра Андрей Чибис. Проект будет реализовываться в рамках двух нацпроектов — «Цифровая экономика» и «Жилье и городская среда».

## Не светом единым

Комплекс «Умная опора» (на фото) представляет собой систему дистанционного управления и мониторинга различных городских служб. «Умная опора» устанавливается на проезжей части и включает в себя системы эко- и метеомониторинга, мониторинга трафика, фото- и видеофиксации, датчик состояния поверхности дорожного полотна. Фактически обычная опора уличного освещения превращается в многофункциональный терминал с функциями метеостанции, системы наблюдения за дорожным движением и т. д.



Развернутая система сервисов «умной опоры» позволяет решать задачи по управлению наружным освещением, обеспечению безопасности и правопорядка, контролю за хозяйственными работами и чистотой в городе. В распоряжение городских властей поступают точные сведения о погоде и уровне загрязненности воздуха, информация об интенсивности дорожного движения. Специализированная платформа оповещает муниципальные службы о происшествиях на проезжей части и/или в пешеходной зоне (столкновения, сторонние объекты и др.). Особенность применения единой платформы заключается в возможности использования одного и того же web-интерфейса для всех сервисов системы, что позволяет решать одновременно разные виды задач. Решение успешно внедрено в Тюмени, Орле и Республике Татарстан.

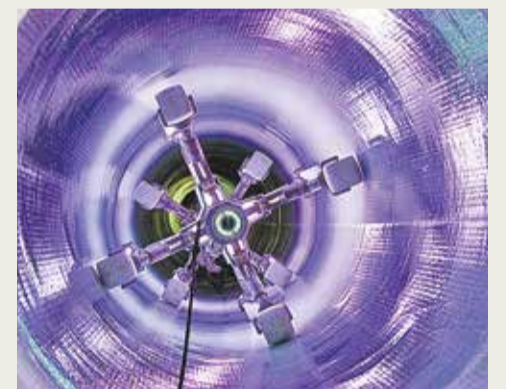
## Мусор под присмотром

Система автоматизации работы региональных операторов по обращению с ТКО — перспективная разработка, применение которой способно серьезно ускорить «мусорную» реформу. Базовый функционал АСУ «Управление отходами» состоит из нескольких модулей, в их числе модуль автоматизации договорной работы и начислений, модуль управления маршрутами и местами накопления ТКО, мобильное приложение водителя, модуль мониторинга транспортных

средств. АСУ обеспечивает автоматизацию договорной работы и постоянное обновление базы данных. С помощью системы происходит формирование начислений и автоматическое формирование реестров, что позволяет контролировать своевременность платежей и эффективно управлять дебиторской задолженностью регоператора. Есть также функции планирования и оптимизации рейсов и управления контейнерными площадками, что дает возможность сократить затраты на транспортировку отходов. Система мониторинга перемещения автотранспорта позволяет контролировать вывоз отходов в режиме онлайн. С помощью дополнительных модулей АСУ «Управление отходами» способна адаптироваться к условиям работы конкретных региональных операторов. Апробация системы успешно прошла в Санкт-Петербурге, Кирове, Новокузнецке, Вологде и Череповце.

## Спусти рукава

SAERTEX-LINER H2O — единственный в мире светоотверждаемый рукав для трубопроводов (на фото). Ремонт поврежденного участка осуществляется следующим образом: рукав, пропитанный смолой, помещается при помощи лебедки в поврежденный трубопровод, расправляется путем подачи сжатого воздуха и отверждается с помощью ультрафиолетовых ламп. В результате получается новая прочная труба, плотно примыкающая к стенкам ремонтируемого коллек-



тора и в точности повторяющая его геометрию. Как правило, достаточно четырех часов для того, чтобы произвести ремонт трубопровода и снова ввести отремонтированный участок в эксплуатацию. Использование светоотверждаемого полимерного рукава возможно на коммунальных, промышленных, водопропускных, газовых сетях. С помощью данной технологии можно чинить трубы диаметром от 150 до 1600 мм, с толщиной стенок 3-15 мм и разным сечением профиля. При этом достигается кратковременная прочность на изгиб величиной 270 Н/мм<sup>2</sup>. Данная технология уже используется на практике в Москве, Санкт-Петербурге, Волгограде и еще в нескольких городах. В дальнейшем предполагается строительство завода по производству рукава в России, что позволит расширить круг строительных компаний, работающих по данной технологии.



## ТЕХНОЛОГИИ



## Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ:

«Во многих городах России уже сегодня внедряются умные технологии и сервисы, среди которых: умное ЖКХ, электронные услуги на подачу документов, получение информации о движении общественного транспорта через мобильное приложение и другие. Соответственно, назрел момент, когда необходимо четко определить и прописать стандарт, который будет регламентировать, что именно понимается под термином «умный город» — какие сервисы и как должны работать, какой эффект давать»

перевод информации в сферах ЖКХ, благоустройства, градостроительства и архитектуры в машиночитаемый вид, создание цифровых инструментов участия жителей в принятии решений по вопросам городского развития, рост доли УК и ресурсоснабжающих предприятий, применяющих автоматизированные системы диспетчеризации, увеличение числа многоквартирных домов, подключенных к автоматизированным системам учета коммунальных ресурсов.

Еще на этапе разработки проекта о намерении войти в число пилотных территорий заявили около сорока городов страны. В Минстрое была создана рабочая группа «Умный город», в состав которой вошли представители всех заинтересованных федеральных и региональных органов власти, представители отраслей жилищно-коммунального хозяйства, крупнейшие разработчики технологий, экспертное сообщество, вузы и центры компетенций (представители Аналитического центра при Правительстве РФ, Минэкономразвития России и Минкомсвязи России, Ростелеком, РОСНАНО, РОСАТОМ, РОСТЕХ и так далее). В состав экспертного совета по устойчивому развитию городской среды при Минстрое России вошла заместитель генерального секретаря ООН, исполнительный директор Программы ООН по населенным пунктам (ООН-Хабитат) Маймуна Мохд Шариф. Рабочей группой сформирована методика реализации проекта «Умный город», которая должна обеспечить синхронизацию действий на муниципальном, региональном и федеральном уровнях. На сегодня «архитектура» проекта утверждена. Он направлен на повышение конкурентоспособности российских городов, формирование эффективной системы управления городским хозяйством, со-

здание безопасных и комфортных условий для жизни горожан. Основной инструмент реализации проекта — широкое внедрение передовых цифровых и инженерных решений в городской и коммунальной инфраструктуре. При этом важно отметить, что цель «Умного города» состоит не только в цифровой трансформации и автоматизации процессов как таковой, но и в комплексном повышении эффективности городской инфраструктуры.

«В проекте зафиксирована и стратегическая цель перехода на интеллектуальное управление городскими ресурсами и услугами, и конкретные решения, позволяющие ее добиться, — говорит замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. — В дополнение к паспорту ведомственного проекта разработана методология запуска проекта в регионах и муниципалитетах, в ближайшее время мы проведем несколько обучающих мероприятий для наших коллег. Напомню, уже действует «Банк решений «Умного города» — это открытая база данных лучших технологий и решений в сфере городского хозяйства».

## Справочно

- Проект «Умный город» базируется на пяти ключевых принципах:
  - ориентация на человека;
  - технологичность городской инфраструктуры;
  - повышение качества управления городскими ресурсами;
  - комфортная и безопасная среда;
  - акцент на экономической эффективности, в том числе сервисной составляющей городской среды.

телям, избегая при этом ошибок в расчетах. Кроме того, «Всеведа» дает властям всех уровней возможность вести мониторинг и анализировать ситуацию в ЖКХ, она поддерживает интеграцию с любыми внешними информационными системами, например, банками, ГИС ЖКХ, и полностью соответствует концепции Smart City. Система позволяет сократить на 30% трудовые и административные затраты на расчеты платы за ЖКУ. При этом собираемость платежей от населения увеличивается на 20-35%. К настоящему времени «Всеведа» внедрена в 40 российских городах (Амурск, Якутск, Сыктывкар, Калуга, Черкесск, Санкт-Петербург и другие).

## Надежно, как в «Банке»



Алексей ЩЕГЛОВ

## В помощь регионам создается база данных о лучших практиках в области цифровизации городского хозяйства

На сегодняшний день в проекте «Умный город» участвуют несколько десятков городов. Есть среди них и миллионники, и малые, и моногорода. И список этот не закрыт, города еще подают свои заявки на участие в проекте. Многое тут зависит от руководителей муниципалитетов, их нацеленности на достижение результатов в деле цифровизации городского хозяйства. Необходимо, чтобы городские власти имели четкое понимание о том, что и как они будут делать, какими ресурсами обладают и как их следует распределить и применить.

Со своей стороны, Минстрой России готов оказать активным городам и регионам дополнительную методическую поддержку. Ведомством в содружестве с экспертным сообществом разработан и будет реализовываться ряд системных мер по созданию инфраструктуры проекта «Умный город». Будут разработаны стандарты и требования к умным городам, будет создана система оценки «интеллекта городов» и отлажен контроль происходящих изменений. Сейчас формируется пакет методических материалов и проектов законодательных изменений. В некоторых городах-пилотах уже проводится тестирование конкретных технологических и организационных решений. Предполагается, что в рамках проекта поддержка внедрения современных технологий в городское хозяйство будет осуществляться в том числе и за счет частных инвесторов.

На основании федеральной модели субъектам Федерации предстоит разработать региональные и муниципальные программы, в которые помимо обязательных мероприятий (см. справку) войдут и дополнительные — конкретные проекты по цифровизации городского управления, жилищно-коммунального хозяйства, обращения с отходами, мониторинга окружающей среды и так далее. Важнейшим источником информации для наполнения региональных программ является «Банк решений «Умного города». В настоящее время работа по его формированию практически завершена: разработана соответствующая онлайн-платформа и ведется работа по

## Кроме того

Проект «Умный город» получил поддержку на международном уровне. В частности, достигнута договоренность с Комитетом по жилищному хозяйству, городскому строительству и землепользованию Европейской экономической комиссии ООН о создании Российского центра компетенций по «умным городам» и включении его в проект «Объединенные Умные города» ЕЭК ООН.

## Справочно

- В число обязательных мероприятий по реализации проекта «Умный город» входят:
  - утверждение единых требований к городским цифровым платформам, соответствующих региональным и федеральным требованиям (в том числе, стандартам и протоколам обмена данными);
  - перевод в машиночитаемый формат и автоматизация обработки данных, критичных для городского управления, в соответствии с перечнем, утверждаемым Минстроем России в рамках ведомственного проекта «Умный город»;
  - создание единой интеллектуальной системы управления «умного города»;
  - создание цифровых сервисов, обеспечивающих влияние жителей на принимаемые городскими властями решения.

аккумуляции и анализу решений, которые могут быть включены в «Банк» (с лучшими из них можно ознакомиться на сайте: <https://russiasmartcity.ru>). Сервис уже стал незаменимым источником полезных данных для руководителей муниципальных образований и всех, кто интересуется цифровизацией и развитием городской среды.

В Минстрое России считают, что создание унифицированных справочников и классификаторов в сфере городского хозяйства позволит сразу достичь двух целей. Во-первых, сэкономить бюджетные средства за счет интеграции систем в сфере городского хозяйства. А во-вторых, открыть бизнесу доступ к использованию проверенных и надежных решений. Это приведет к трансформации существующего бизнеса предприятий, оказывающих услуги в рамках городской инфраструктуры, к усилению процессов персонализации в этих секторах экономики, а также упростит предприятиям переход к новым моделям, основанным на внедрении цифровых технологий и платформенных решений, сделает такой переход экономически оправданным.

Пока что каждый муниципалитет самостоятельно формирует информационные системы, из-за чего собираемые данные невозможно централизовать и анализировать. Когда «Банк решений «Умного города» заработает в полную силу, появится возможность радикально повысить эффективность, безопасность и качество управления городской инфраструктурой, выйти на новый уровень содержания и развития городов. Единый «Банк решений «Умного города» позволит тиражировать лучшие решения и сэкономить средства на переделку либо даст возможность создавать с нуля новые системы. Только по приблизительным подсчетам суммарный объем сэкономленных средств в масштабе страны от использования регионами решений банка может составить порядка 24 млрд рублей.

## «Всеведа» посчитает

«Всеведа» — единая облачная система расчетов за жилищно-коммунальные услуги, предназначенная для ТСЖ, УК и РСО. Она представляет собой ядро агрегации данных от других систем IoT в сфере ЖКХ и обеспечивает, в частности, прием показаний от «умных» приборов учета, взаимодействие с АДС вплоть до полной автоматизации процессов начислений квартплаты и обслуживания жилого дома. Система позволяет в автоматизированном режиме формировать и выставлять счета потреби-

**Описание проекта**

**«Всеведа» — единая система расчётов ЖКУ, которая позволяет:**

- автоматизировано формировать и выставлять населению счета-квитанции в строгом соответствии с законом
- повышать собираемость платежей за счет: онлайн-оплат, верных квитанций, онлайн-приемной, личного кабинета для жильцов
- в один клик выгружать данные в ГИС ЖКХ
- автоматически расщеплять поступившие платежи по услугам
- Все начисления, в том числе удаленных точек обслуживания, ведутся в рамках одной базы данных — отсутствует проблема несогласованности данных

<https://vseveda.org>    Тел. +7 (495) 749-25-29    [clients@vseveda.org](mailto:clients@vseveda.org)



## БИЗНЕС

# Дело за малым

Оксана САМБОРСКАЯ

## Крупные застройщики ищут пути взаимодействия с небольшими высоко-технологичными компаниями

Сегодня крупные девелоперские компании уделяют много внимания повышению эффективности проектов и внедрению инноваций на всех этапах проектирования, строительства и эксплуатации зданий. В связи с этим с их стороны формируется спрос на новые решения, технологии и материалы, удовлетворить который способен малый и средний бизнес. Как заявил на недавнем форуме «Опоры России» «Малый бизнес — национальный проект!» президент компании «Лидер-Инвест» Олег Мамаев, в таких сферах, как создание «умной инфраструктуры», работа с высокотехнологичными компаниями малого и среднего бизнеса просто необходима. Как правило, небольшие компании мобильны, креативны и быстро адаптируются к новым задачам. А крупные заказы от больших девелоперских структур могут стать для них мощным драйвером роста.

«У нас большой пул партнеров из среднего и малого бизнеса, с которыми мы сейчас запускаем целый ряд интересных проектов в сфере BIM-моделирования, контроля строительных процессов, сервисных приложений, внедрения технологий «умного дома», — рассказал Олег Мамаев. — Это нишевые решения, продукты и услуги, но именно здесь малый бизнес наиболее конкурентоспособен благодаря своей гибкости». Так, например, девелопер реализует сегодня в Москве сразу два проекта комплексного развития территории, в которых применяются принципы и

технологии «умного города», — «ЗИЛ-Юг» и «Нагатино i-Land». Одной из последних внедренных здесь разработок стала технология «Стройконтроль» — программа, позволяющая автоматизировать работу с претензиями по работе подрядчиков и устранять строительные недочеты в минимальные сроки. В процессе отбора вендора (поставщика услуги) были рассмотрены около десяти предложений, в том числе от компаний Latista, «ГлавТехНадзор», Target tech. В результате было выбрано предложение ПК «СтройКонтроль» из Йошкар-Олы (Республика Марий Эл). Разработанная фирмой программа внедрена на девятнадцати площадках. Это — первый случай внедрения программного комплекса одновременно на таком большом количестве объектов одной девелоперской компании.

С участием малого и среднего бизнеса в компании внедряются и BIM-технологии. На этапе подготовки внедрения были проведены встречи с основными участниками рынка. По результатам проведенного тендера было принято решение о сотрудничестве с компанией ПСС ГРАЙТЕК, обладающей наибольшим опытом внедрения BIM. Сейчас практически завершено внедрение BIM на стадии проектирования, к работе привлечены проектные и IT-организации, использующие BIM в своей работе. Начинается внедрение BIM на стадии строительно-монтажных работ. Ключевыми преимущ-

### Справочно

■ АО «Лидер-Инвест» — один из крупнейших московских застройщиков. В портфеле компании 45 проектов общей площадью около 3 млн кв. метров.



ЖК «Счастье на Дмитровке»

ществами такого подхода являются внедрение инновационных инструментов управления проектами, что в результате приводит к существенному сокращению количества проектных ошибок, уменьшает сроки реализации проектов, дает возможность контролировать сроки строительства, бюджет проектов и контроль объемов выполненных работ. В то же время возможность получения тендерной документации на более ранней стадии приводит к более рациональному финансированию строительно-монтажных работ.

Кроме того, «Лидер-Инвест» готовится внедрять на своих объектах систему «Умный дом». К реализации проекта тоже привлекаются отечественные разработчики программного обеспечения и производители беспроводных приборов учета ресурсопотребления. Среди компаний, с которыми были проведены переговоры, как крупные холдинги, такие как МТС, КРОК и Мегафон, так и

представители малого и среднего бизнеса — «Ситроникс», «Большая Тройка», Домопульт, Стриж и другие.

Однако на пути взаимодействия крупного и малого и среднего бизнеса есть и сложности. Прежде всего эффективной работе мешают большие затраты на администрирование — проверку контрагентов, организацию договорной работы и другие процессы. Одним из возможных решений, по мнению Олега Мамаева, могло бы стать создание удобной платформы электронной коммерции (marketplace) с информацией о продуктах третьих лиц, которая сможет собрать лучших поставщиков. «Мы уже создаем такую площадку в рамках своей компании, — сказал он. — Но и сами предприниматели должны проявлять инициативу, искать новые каналы и платформы для взаимодействия, чтобы их легко можно было найти и ранжировать по тем критериям, которые актуальны для застройщика в данный момент».

# По индивидуальной мерке

Оксана САМБОРСКАЯ

## Покупатели смогут выбирать квартиры, соответствующие их образу жизни

Растущая конкуренция на девелоперском рынке заставляет компании искать новые подходы к покупателю. Одним из перспективных маркетинговых ходов считается сегодня увеличение числа форматов и планировок квартир — у каждого человека свой образ жизни, свои запросы, предпочтения, а значит, и вариантов квартир должно быть много. Эта тенденция находит свое отражение и на «официальном» уровне. В настоящее время Минстрой и ДОМ.РФ проводят открытый международный архитектурный конкурс на разработку альтернативных решений планировок стандартного жилья. Его цель — сформировать понятный «размерный» ряд квартир и предложить альтернативные планировки для каждого типа стандартного жилья. Перед конкурсантами поставлена задача создать новые функционально-планировочные решения, исходя из разных сценариев жизни современных горожан.

Необходимость «гибких» планировок понимают и девелоперы. Но им приходится учитывать и то, что квартира должна подходить человеку не только по образу жизни, но и с финансовой точки зрения. Это значит, что с одной стороны, в квартире не должно быть никаких потерь площади — каждый метр должен использоваться по назначению, с другой — эти метры должны удовлетворять запросам конкретного покупателя. Добиться идеального баланса в этом случае можно, создав максимально широкую линейку планировочных решений. Примером подобного подхода могут служить проекты ГК «МИЦ». В домах компании предлагается более 400 (!) вариантов планировок квартир. Даже однотипные квартиры могут различаться по размеру: однокомнатные и студии — от 22 до 50 кв. м, двухкомнатные и апартаменты — от 41 до 90 кв. м, трехкомнатные и апартаменты — от 56 до 110 кв. м. При этом все квартиры отличаются продуманным зонированием: комнаты большие без не-



функциональных зон и острых углов (гостиная со столовой больше привычных 16 кв. м), коридоры «не крадут» полезные метры, просторные балконы дают дополнительное пространство для того, чтобы проводить там летние вечера за беседой и чашкой чая. Для хранения же вещей есть кладовые и встроенные шкафы. В санузлах есть место для стиральной машины. Все это — серьезные преимущества с точки зрения потребителя.

Но предмет особой гордости компании — эксклюзивные форматы квартир, редко встречающиеся на московском рынке. Выбор очень широк, и, чтобы упростить задачу, покупателю предлагают пройти небольшой тест для того, чтобы определить психотип и подобрать соответствующие ему планировки. Среди вариантов, предлагаемых «МИЦ», например, квартиры на последних этажах с панорамным видом и высокими потолками, или квартиры на первых этажах с собственным патио и с отдельным входом. Такая квартира может быть и двухуровневой. А на верхних этажах предлагаются трехуровневые квартиры с террасой или садом на крыше.

Покупатели могут выбрать не только планировки или особые форматы, но и тип отделки. Всего их предла-



гается четыре типа в зависимости от финансовых возможностей и предпочтений покупателя. Заказать можно только основные работы, в которые войдут шумоизоляционная напольная стяжка и выравнивание стен, установка радиаторов отопления, протяжка электропроводки по квартире, разводка сантехнических труб с заглушками на конце. Остальные работы покупатель сможет сделать сам.

Второй вариант отделки предполагает не только «предчистовые работы», но и наливные полы в санузлах и лоджиях, ламинат на полу, окраску стен, покрытие керамической плиткой стен в ванных комнатах и санузлах от пола до потолка, установку сантехнического оборудования, монтаж розеток и выключателей, межкомнатных дверей, натяжных потолков и светильников. Третий и четвертый варианты предполагают использование отделочных материалов более высокого класса и до двадцати вариантов отделки.

Немаловажным конкурентным преимуществом являются и такие характеристики дома, как красивые входные группы, лифты с индивидуальным дизайном, благоустроенные дворы. Казалось бы, все это уже стало привычным, но важны детали. Безбарьерная среда, освещенные дорожки для мам с колясками, велопарковки, хорошо оснащенные спортивные площадки на комфортном расстоянии от жилых домов — сочетание всех этих факторов и формирует жилье «нового типа», которое выбирают придирчивые современные покупатели.



# Дома «зеленеют» медленно



Апарт-комплекс Hill 8 — первый в Москве проект, сертифицированный по стандартам BREEAM

## Почему экологичные жилищные проекты остаются в России редкостью?

Антон МАСТРЕНКОВ

С каждым годом в России увеличивается число зданий, построенных по экостандартам, однако пока «зеленое» строительство не получило по-настоящему широкого распространения. В чем причина? Об этом шла речь на состоявшейся недавно в Москве конференции «Девелоперская среда». По мнению многих представителей бизнеса, основными проблемами на пути внедрения «зеленых технологий» остаются низкая информированность потенциальных покупателей о плюсах экологичных проектов, а также недостаточно высокая покупательская способность населения. Как отмечают девелоперы, потенциальные покупатели, в первую очередь, интересуются местоположением дома и ценой квартир, а уж потом материалами и технологиями, которые применялись при строительстве. По мнению застройщиков и маркетологов, наличие сертификата, подтверждающего экологические характеристики до-

ма, на сегодняшнем рынке не имеет для клиента большой ценности. Это лишь подтверждение намерений девелопера создать определенную среду для жизни, скорее, маркетинговый ход.

Как отметила председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова, клиент готов сегодня выбрать «зеленый» дом только при прочих равных условиях. Разница в цене квадратного метра, скорее всего, склонит его на сторону более простого и дешевого объекта. По словам директора департамента маркетинга ГК «ИНТЕКО» Михаила Гущина, определенный интерес к материалам и технологиям строительства отмечается только среди покупателей квартир в высокобюджетном сегменте.

Очевидно, что конечная стоимость квадратного метра напрямую зависит от себестоимости строительства. Применение же современных экотехнологий ведет к неизбежному повышению цены продукта. Однако ситуация лишь на первый взгляд кажется безвыходной. Это

подтверждают девелоперы, реализующие подобные проекты. Так, директор по продукту компании «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина, на примере двух строящихся объектов показала, что на сегодняшний день вполне реально практически не увеличивать себестоимость строительства при использовании «зеленых» технологий. В этом помогает BIM-проектирование объектов, когда каждое технологическое решение можно взвесить, проверить и оптимизировать еще до стадии строительства. Благодаря этому удается выбрать оптимальный набор применяемых экопараметров. По оценкам застройщиков, стоимость квартир из-за внедрения ноу-хау вырастает в среднем от 3% до 7% в зависимости от сегмента. Однако срок окупаемости всех этих энергоэффективных новинок для покупателя составляет от 4 до 7 лет.

При этом девелоперы отметили важность сохранения проектных решений и правильную эксплуатацию новых технологий в доме. Сегодня нередко случаи, когда жители «доводят до ума и совершенствуют» квартиру таким образом, что ни о каком соблюдении энергоэффективности говорить не приходится. В связи с этим Ирина Доброхотова выступила с инициативой о внесении поправок в действующие нормы и законы, устанавливающие обязательность сдачи готового жилья только с чистовой отделкой. Только таким образом, по ее мнению, можно сохранить «инженерную целостность» проекта.

Особое внимание участники конференции уделили вопросам сертифика-

ции новых объектов по так называемым «зеленым» стандартам. Международная сертификация зачастую кажется покупателям «надежнее». Но при выборе сертификата перед застройщиком встает сразу несколько вопросов. Международная сертификация, подразумевающая использование зарубежных технологий и материалов, дороже, да и сама процедура не из легких. Как пояснил соучредитель и член правления Совета по экологическому строительству в России Алексей Поляков, у нас в стране нет собственного авторизованного представительства, например, BREEAM, которое могло бы проводить сертификацию на месте и на русском языке.

При этом многие эксперты отмечают, что для более активного внедрения «зеленых» технологий необходимо стимулирование со стороны государства, как это происходит за рубежом. Например, в Европе для объектов экологического строительства применяются особые тарифы, государственные льготы и дотации. Параллельно катализатором внедрения новых «зеленых» технологий может стать использование новых стандартов и материалов государственными застройщиками. Тогда девелоперам придется «подтягиваться» до того уровня, который будет задавать государство.

Старт этому процессу может быть дан в ближайшие годы в столице. Как ранее отмечал глава московского департамента градостроительной политики Сергей Левкин, в ходе набирающей темпы программы реновации строители будут придерживаться стандартов «зеленого строительства».

## Справочно

■ Наиболее распространенными в мире являются на сегодняшний день системы сертификации LEED, BREEAM и DGNB. Система BREEAM разработана в 1990 году британской компанией BRE Global. Предназначена для оценки экологической эффективности зданий. Содержит около 60 пунктов с балльной оценкой. Варианты итоговой оценки: «удовлетворительно», «хорошо», «очень хорошо», «отлично», «великолепно».

■ Система LEED разработана в 1998 году в США и является коммерческим стандартом. Применяется только в рамках американских стандартов и носит рекомендательный характер для оценки энергоэффективности зданий. Предусматривает уровни: «простая сертификация», «серебро», «золото», «платина».

■ Система DGNB создана в 2007 году в Германии как инструмент оценки жизненного цикла зданий. Предусматривает категории «бронза», «серебро», «золото».

■ В России есть две системы сертификации, адаптированные к национальной нормативной базе, — «Зеленые стандарты» и СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 «Зеленое строительство»: здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания».

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

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](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [stroygazet@gmail.com](mailto: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](http://www.ural-press.ru)

### ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



#### Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 — на полгода

■ 12357 — на год

для предприятий и организаций

■ 10930 — на полгода

■ 12358 — на год



#### 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



ЖКХ



Сотрудники «ОмскВодоканала» заняли первое общекомандное место на IX межрегиональном конкурсе профессионального мастерства работников сферы водоснабжения и водоотведения «Мастер-2018»

# Цена чистой воды

## Для развития концессий в ЖКХ нужно устранить субъективизм при определении тарифов

Алексей ЩЕГЛОВ

Развитие концессий в ЖКХ идет непросто, и в последнее время нередко можно услышать заявления о том, что концессионный механизм не оправдывает ожиданий и не обеспечивает значительного притока инвестиций в сферу ЖКХ. ГК «Росводоканал» является одним из пионеров развития концессионных проектов на рынке водоснабжения и водоотведения (ВиВ) и за последние годы накопила немалый опыт в этой области. О том, что препятствует формированию эффективных механизмов государственно-частного партнерства в коммунальной сфере, в интервью «Стройгазете» рассказал директор по взаимодействию с федеральными и региональными органами власти группы компаний Владлен АЛЕКСАНДРОВИЧ.

**«СГ»: В чем вы видите основные проблемы, осложняющие реализацию концессионных соглашений в ЖКХ в целом и в сфере ВиВ в частности?**

**Владлен Александрович:** Основная проблема реализации проектов по созданию и реконструкции объектов инфраструктуры — соблюдение баланса интересов инвесторов и публично-правовых субъектов, а также влияние на этот баланс законодательных решений. Также среди главных сложностей можно отметить общую для отрасли проблему отсутствия регистрации права собственности на объекты инфраструктуры, а также необходимость более тесного участия государства в работе по проектам модернизации там, где объем капитальных затрат на реконструкцию очистных сооружений или создание сложных систем водоочистки кратно превышает размеры тарифной выручки. Последнее особенно актуально для тех регионов, где питьевые источники недостаточны или отсутствуют. Определенными проблемами для концессионеров являются и долги МУПов, и высокая стоимость заемного финансирования.

**«СГ»: Какие изменения следует, по вашему мнению, внести в концессионное законодательство, чтобы оно стало более комфортным?**

**В. А.:** К настоящему времени проделана большая работа по формированию законодательной базы о концессионных соглашениях. Но жизнь не стоит на месте,

и ежегодно накапливается огромный опыт по их практической реализации. Поэтому вопросы совершенствования законодательной базы, которые касаются подготовки, заключения, исполнения, изменения и прекращения концессионных соглашений сохраняют свою актуальность. Интерес отрасли для инвестора обуславливается гарантированными долгосрочными партнерскими отношениями между концессионером и концедентом, которые, в свою очередь, требуют выстраивания долгосрочной тарифной стратегии. Исходя из этого, в первую очередь, среди среднесрочных планов совершенствования законодательства нами видится работа по минимизации субъективных факторов при определении тарифов. И очень хорошо, что такие предложения сегодня обсуждаются на площадках Минэкономразвития, Минстроя и РСПП. Вместе с тем, законодательного оформления требуют также предложения, которые бы позволили создать условия развития внетарифной деятельности. В их числе изменения самого широкого спектра, которые в конечном итоге позволят усовершенствовать окружающую среду с использованием инновационных материалов. Еще раз хотелось бы подчеркнуть, что для развития коммунальных концессий необходима активизация участия государства в реализации концессионных соглашений путем предоставления финансовой поддержки. Следует также обеспечить исполнение единой государственной политики в сфере тарифного регулирования.

**«СГ»: Там, где концессии в ВиВ сегодня работают, заметен положительный эффект?**

**В. А.:** Приведу пример из нашей работы. В 2012 году в Воронеже «Росводоканал» заключил первое в Российской Федерации концессионное соглашение в сфере водоснабжения крупных городов. За прошедшие с тех пор годы нам удалось значительно повысить надежность городской системы водоканализационного хозяйства. Аварийность на сетях водоснабжения снизилась на 45%, на сетях водоотведения — на 18%. Потребление электроэнергии сократилось на 27%, потери воды — на 15%. Благодаря этому, деятельность «РВК-Воронеж» вошла в число лучших практик «Магазина верных решений», рекомендованных к применению АСИ и Минстроем России. Высоко оценила результаты работы концессио-

### Справочно

■ В рамках реализации стратегии по привлечению частных инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс «малых» городов в январе 2017 году «РВК» заключено концессионное соглашение с администрацией поселка Пригородный Оренбургской области (численность населения — 7 тысяч человек). За первый год работы удалось добиться того, что качество воды стало соответствовать санитарным нормативам, фиксируется тенденция к снижению аварийности на водопроводных и канализационных сетях в 2 и 3,8 раза соответственно. А в декабре 2017 года группа компаний заключила концессионное соглашение в Тюмени, предусматривающее инвестиции в инфраструктуру ВиВ на сумму более 22 млрд рублей, основной объем которых придется на 2019-2023 годы. В рамках этого соглашения запланирована полная модернизация очистных сооружений канализации Тюмени в соответствии с современными стандартами и технологиями, в которую тюменский водоканал инвестирует 2 млрд рублей. К 2024 году намечен перевод Тюмени на подземные источники водоснабжения, в ходе которого предстоит реконструкция Метелевской водоочистной станции и строительство водоводов протяженностью 70 км.



Реконструкция участка самотечного канализационного коллектора (Оренбург)

нера и рабочая группа Госсовета России, которая в начале августа 2017 года посетила водоподъемную станцию воронежского водоканала.

**«СГ»: Какие направления деятельности компании представляются сегодня перспективными?**

**В. А.:** Вступающие в силу с 1 января 2019 года изменения Федерального закона № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» предусматривают изменение системы нормирования сбрасываемых стоков путем перехода на контроль качества воды и применения передовых технологий в области очистки сточных вод. Наиболее оптимальным вариантом решения проблем водопользования мы считаем строительство локальных очистных сооружений и надеемся, что промышленники предпочтут модернизацию штрафам. Безусловно, это серьезные по затратам проекты, но мы рассчитываем, что такие инициативы будут поддержаны на самом высоком уровне, в том числе через создание механизмов эффективной и долгосрочной финансовой поддержки их реализации. Вообще хочу заметить, что работа частного инвестора, занимающегося обеспечением потребителей питьевой водой, шире общепринятых представлений и не сводится к реконструкции и модернизации изношенной коммунальной инфраструктуры. На наш взгляд, ключевая задача крупного инвестора заключается в создании стратегических условий изменения экологического ландшафта для будущих поколений. Поэтому деятельность нашей компании нацелена на поиск путей сокращения экологического ущерба водным ресурсам.

**«СГ»: Насколько нам известно, ГК создала общественные советы в городах присутствия. Зачем это нужно?**

**В. А.:** Мы уверены, что работа в такой социально чувствительной сфере, как ЖКХ, должна строиться в условиях информационной открытости и диалога всех заинтересованных сторон. Летом прошлого года мы выступили с инициативой создания общественных советов в регионах присутствия. Сегодня такие совещательные органы действуют в Краснодаре, Воронеже, Омске, Барнауле и Оренбурге. Общественные советы являются эффективной формой взаимодействия всех заинтересованных сторон, главная цель которого — повышение качества услуг водоснабжения и водоотведения в российских городах. Особое внимание на заседаниях общественных советов уделяется вопросам реализации инвестиционных и производственных мероприятий концессии, обсуждению проблем и предложений потребителей, реализации планов по развитию качественного водоснабжения в малых городах посредством концессии.



# Взносам сыграли «подъем»

## Плата за капитальный ремонт в Петербурге повышается

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

С 1 января 2019 года размер минимального взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов вырастет в Петербурге на 1 рубль и составит 5 рублей за 1 м<sup>2</sup> общей площади в месяц. Необходимость нового повышения (в последний раз взносы за капремонт были увеличены в 2017 году — «Стройгазета») председатель жилищного комитета Петербурга Валерий Шиян объясняет тем, что город «слишком быстро ветшает». По расчетам экспертов, сегодня в Северной столице в капитальном ремонте нуждаются 25,4 тыс. домов. Большинство из них расположено в центре города. На первом месте по количеству требующих ремонта зданий находится Центральный район — порядка 2,4–2,7 тыс. домов, на втором — Адмиралтейский с 1,7 тыс. зданий. А замыкают «тройку лидеров» Василеостровский район и Петроградская сторона. Как говорит директор Фонда капремонта Санкт-Петербурга Денис Шабуров, капитальный ремонт жилья — процесс непрерывный. Его можно сравнить с ремонтом автомобиля, который чем старше он становится, тем чаще приходится чинить. Чиновники утверждают: для того, чтобы поддерживать жилой фонд города в нормальном состоянии, нужно дополнительно 4 млрд рублей, которые как раз и можно получить за счет повышения взносов.

Напомним, что взносы на капитальный ремонт жители Петербурга начали платить в 2014 году. Размер взносов власти каждого субъекта определяли самостоятельно, и в Петербурге платеж был одним из самых низких в стране. Он изначально составлял от 2 до 3 рублей за 1 м<sup>2</sup>, позже вырос до 3–4 рублей. Со следующего года размер взноса на капремонт увеличится еще на треть. Однако в жилищном комитете подчеркивают, что даже после нового повышения петербургские взносы на капремонт все равно останутся самыми низкими в стране. Для сравнения, в Екатеринбурге тариф со-



Свыше

11

млрд рублей

собрано в Фонд капитального ремонта Петербурга за четыре года работы

ставляет 9,0 руб., в Москве — 17,0 руб., в Вологде — 9,3 руб., в Псковской области — 7,58 руб., в соседней Ленинградской области — 5,55 руб. за метр. При этом в Северной столице размер взносов дифференцирован по десяти типам многоквартирных домов, исходя из времени постройки дома, материала стен, а также физического износа, наличия или отсутствия лифта. Как заметил Денис Шабуров, это дает некоторым регионам обвинять Смольный в популизме за то, что он держит минимальные тарифы на капремонт. Но как пояснил чиновник, в Северной столице живет много пенсионеров, которым положены льготы на оплату коммунальных услуг. Если поднять взносы до уровня других регионов, то компенсации, которые придется платить социально незащищенным гражданам из бюд-

жета, будут больше, чем суммы, полученные в результате повышения платы за капремонт.

Кроме того, многие эксперты уверены, что именно благодаря такому подходу Петербург имеет самую высокую собираемость взносов в стране: 97% граждан регулярно платят за капремонт. Для сравнения, в Саратовской области 55% жителей не оплачивают капремонт. Всего за четыре года работы Фонда капитального ремонта с населения было собрано 11,375 млрд рублей взносов, в том числе в 2017 году — 4,14 млрд рублей. В этом году общая сумма запланированных работ по капремонту составляет 8,7 млрд рублей. В планах на этот год отремонтировать 501 крышу, 267 фасадов, в 162 домах поменять лифты, в 56 домах — сети газоснабжения, более чем по шестистам пятидесяти адресам предполагается провести замену инженерных сетей.

Чиновники утверждают, что дополнительные средства позволят им заняться самыми «болевыми» точками жилых домов — ремонтом лифтов и крыш. Так, например, только в этом году капитальный ремонт кровель должен быть выполнен в 491 доме. Стоимость работ по всем адресам составляет более 1,2 млрд рублей.

По мнению регионального представителя Национального лифтового союза СЗФО Игоря Януковича, повышение взноса за капремонт в Петербурге — справедливое решение. По его словам, если город хочет получить адекватный объем работ, нужен адекватный тариф. «Понятно, что любое искусственное, планомерное занижение тарифа на капремонт рождает свои последствия. Это недоремонт, который растягивается во времени, — уверен эксперт. — А с учетом инфляции и прочих факторов, можно говорить о том, что необходимое количество работ будет выполнено позже и за большие деньги». Янукович также считает, что горожане проголосуют за повышение тарифа, когда увидят, что будет сделано на эти деньги.

## Работа на опережение

Сергей НИКОЛАЕВ

### В Костромской области началась подготовка к капремонту 2019 года

В Костромской области идет активная подготовка к реализации плана капитального ремонта многоквартирных домов на 2019 год. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе регионального правительства. «Переход на трехлетнее планирование краткосрочных планов позволил региональному оператору осуществлять подготовительные работы на последующие периоды, не дожидаясь их календарного наступления, — отметили в пресс-службе. — К настоящему моменту Фондом капремонта Костромской области уже подготовлены документы по 94 многоквартирным домам».

По данным властей, по состоянию на начало ноября подрядными организациями уже выполнены работы по капитальному ремонту 100 многоквартирных домов, включенных в краткосрочный план 2018 года. На 64 объектах работы еще продолжаются. Еще по 30 объектам определяются подрядчики, ведется подготовка к аукциону, размещению конкурсной документации и проектированию. Кроме того, в области продолжается реализация программы модернизации и замены лифтового оборудования. С начала года запущено в эксплуатацию 34 современных подъемника.

В пресс-службе также отметили, что в конце октября губернатор Костромской области Сергей Ситников подписал закон, который поможет наладить контроль за расходованием средств на капремонт, аккумулируемых на спецсчетах. Закон предоставляет собственникам жилья, решившим накапливать средства на таких счетах, право привлечь регионального оператора к осуществлению строительного контроля. Фонд капитального ремонта как независимая от подрядчика организация, имеющая квалифицированных специалистов, сможет контролировать работы объективно. По мнению специалистов, это будет способствовать повышению качества работ, а в некоторых случаях и снижению их стоимости. «Необходимость принятия поправок в региональное законодательство связана с тем, что владельцы спецсчетов самостоятельно выбирают подрядную организацию, сами контролируют и принимают работы, — пояснили в облправительстве. — При этом фиксируются случаи, когда жильцы становятся жертвами недобросовестных фирм-подрядчиков. Это касается стоимости, качества материалов и проведенных работ».

### Цитата в тему

ГУБЕРНАТОР СЕРГЕЙ СИТНИКОВ: «Идея формирования средств собственников на спецсчетах для проведения капремонтов была правильной, чтобы люди сами распоряжались деньгами в части ремонта своего общего имущества. Но если сегодня появляются недобросовестные исполнители, которые, по сути, высасывают деньги из собственников и при этом создают проблемы с качеством, этого допустить нельзя»

### Информационный портал «Управление ЖКХ»

#### XIV Ежегодный Всероссийский Форум Руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства

5-7 декабря 2018 года  
Москва, ГК «Вега Измайлово»

- Подведение итогов работы организаций ЖКХ за 2018 год
- Планирование и поиск бизнес-решений на 2019 год
- Изучение нововведений в законодательную базу
- Открытый диалог с представителями органов регулирования
- Обмен опытом с коллегами из регионов Российской Федерации
- Повышение квалификации профессионалов отрасли ЖКХ

Екатерина Сергеевна Савельева  
тел.: +7(916) 448-31-58, e-mail: e.savelyeva@od-group.ru  
Екатерина Валерьевна Маспанова  
тел.: +7(903)590-68-08, e-mail: ekaterina@od-group.ru

8(800)200-11-81 звонок по России бесплатный

upravlenie-gkh.ru



## МАТЕРИАЛЫ

# Терминальная стадия

## Как обеспечить дорожное строительство качественными битумами?

Илья БЕЗРУЧКО

**Б**итум — основной материал, который обеспечивает долговечность дорожных покрытий.

И проблема снабжения дорожников качественными битумами стоит сегодня достаточно остро. В конце сентября 2018 года премьер Дмитрий Медведев поручил Минтрансу, Минэнерго, Минфину, Минэкономразвития и ФАС представить предложения по мониторингу цен на битум и установлению обязательств по производству этого материала для нужд дорожного хозяйства. Планируется также обсудить идею централизованной закупки битума для реализации госконтрактов. Эти инициативы встретили неоднозначную реакцию специалистов.

### Перевернутая пирамида

Сентябрьскому поручению Дмитрия Медведева предшествовало совещание под председательством замминистра транспорта Иннокентия Алафинова, которое состоялось в августе. Там как раз обсуждался вопрос централизованной закупки вяжущих. Суть идеи в следующем: Росавтодор закупает у производителей битум в низкий сезон по «зимней» цене, а затем распределяет материал между своими подрядчиками, которые выиграли конкурсы на ремонт и строительство дорог. Следует понимать, что после закупки вяжущее будет накапливаться в специальных битумных терминалах, о создании сети которых было объявлено летом этого года.

Разговоры о формировании такой сети идут в России больше десяти лет, но сегодня существует только один терминал, который отвечает современным требованиям хранения битума, — Сальский. В Европе и США такие терминалы существуют давно и уже доказали свою эффективность. Однако полностью скопировать опыт западных партнеров при нынешнем положении дел не удастся. Дело в том, что в нашей стране упор делается на изготовление светлых нефтепродуктов. На НПЗ первым делом получают легкие фракции, а то, что осталось, отправляется на изготовление битума. При этом на заводы нефть из разных месторождений поступает по одной трубе. На получении ГСМ это практически не сказывается, а вот производство битума, требующее более тонкого подхода, весьма восприимчиво к изменениям свойств сырья.

Европейские же производители исповедуют иные подходы. Шведская Nupas переориентировала свое производство исключительно на изготовление битума, перевернула технологическую цепочку. Закупая высоковязкую нефть в Латинской Америке, компания в первую очередь изготавливает вяжущее, а остаточный нефтепродукт направляет на дальнейшую переработку в ГСМ. В итоге шведский битум считается одним из лучших в Европе.

В России принципы работы терминальной сети неизбежно будут отличаться от западных. «Сегодня нефтепромышленность заботится о светлых нефтепродуктах, а битум воспринимается как побочный нефтепродукт, — сетует президент Группы компаний «АБЗ-1» Владимир Калинин. — Раньше мы получали качественный битум, произведенный из ухтинской нефти, но он исчез с рынка».

«Российские битумы требуют модификации, особенно при использовании их в верхних слоях дорожного покрытия, — говорит заместитель заведующего кафедрой дорожно-строительных материалов МАДИ Эдуард Котлярский. — Крупнотоннажное производство, которое развернуто на нефтеперерабатывающих предприятиях, не позволяет поставить вяжущее, отвечающее требованиям конкретного заказчика. Качество отечественных битумов и их соответствие стандартам — тема для отдельного разговора. Придать битуму необходимые свойства можно как раз на накопительных базах». Однако при этом специалист отмечает, что прежде необходимо тщательно просчитывать экономику процесса, учитывая изменения рыночной конъюнктуры.

А почетный дорожник России, член Экспертного совета при Правительстве РФ Михаил Покатаев считает, что предоставление определенных налоговых льгот и преференций поставщикам вяжущего на условиях фьючерса может стимулировать создание терминалов, способных к сезону выдавать методом компаундирования битум самых различных марок.



### Цитата в тему

Техническую возможность централизованной закупки битумов должна обеспечить сеть терминалов, где зимой будет накапливаться вяжущее



### Нецентрализованное дело

Однако помимо производственных проблем есть и другие. Надо сказать, что тема централизованной закупки строительных материалов, в том числе и битума, неоднократно поднималась в дорожной отрасли. Однако попытки создать такую систему до сих пор не увенчались успехом, в том числе, и потому, что бюджетное и антимонопольное законодательство не предполагает таких директивных методов.

«Мы в Санкт-Петербурге прорабатывали вопрос централизованной закупки заказчиком асфальтобетона с дальнейшим распределением по объектам, но столкнулись с законодательными барьерами, — поясняет Владимир Калинин. — Размещение госзаказа возможно лишь на конечный продукт, в нашем случае это отремонтированная или построенная дорога».

По мнению Михаила Покатаева, попытка возврата к госплановской системе регулирования цен и объемов производства битума обречена на неудачу. В отрасли неоднократно предпринимались попытки цен-

трализации закупки основных ресурсов для последующего распределения между подрядчиками, но они ни к чему не привели. «Ни один подрядчик не примет гарантийных обязательств при использовании в ключевом процессе давальческого вяжущего, — считает эксперт. — В техническом плане также открыт вопрос о своевременности поставок материала на стройплощадку в достаточном объеме, а также качества битума. Этими рисками в условиях распределения подрядчик уже не сможет управлять, но это не снимает с него ответственность за проект».

Представитель одной из крупных подрядных организаций, пожелавший сохранить анонимность, высказал опасение, что централизация закупки может обернуться образованием нового посредника, который будет диктовать свои условия, что приведет к разрушению рыночного принципа. Такой подход несет в себе серьезные коррупционные риски.

Еще резче высказался председатель Ассоциации «Росбитум» Сергей Саблин, считающий, что подобные схемы могут сильно навредить дорожному хозяйству страны в целом. «Нет гарантии, что через полгода битум сохранит свои характеристики, а дорожникам придется применять лишь тот материал, который им выделит. За воротами терминалов ответственность поставщика прекратится, — считает он. — Идея централизованной закупки, прежде всего, решает бизнес-задачи крупных нефтепереработчиков, которые смогут максимально загрузить свои мощности, получив круглогодичный рынок сбыта».

«Терминалы могут исправить ситуацию, но по-хорошему необходимо менять подходы к производству вяжущего, — говорит Владимир Калинин. — Это нам демонстрирует европейский опыт».

По словам Сергея Саблина, в России достаточно месторождений, где добывается битуминозная нефть, которая наилучшим образом подходит для изготовления вяжущего. Она есть и в Краснодарском крае, Коми, Поволжье. В связи с этим родился проект создания сети небольших битумных заводов, которые бы специализировались на производстве качественного вяжущего, обеспечивая локальный спрос дорожников. Стоимость создания такого завода сопоставима со строительством современного битумного терминала. Сейчас прорабатывается возможность создания подобного производства на Северо-Западе, возможно, с применением механизма ГЧП.

«Нашу инициативу в свое время поддержал Игорь Сечин, но поручение так и не было исполнено прежним руководством Минтранса, — добавляет Саблин. — Мы надеемся на понимание проблемы нынешним министром. Евгений Дитрих в свое время нас поддерживал в этом вопросе». Создание сети заводов не просто позволит производить качественный битум, но и подстегнет конкуренцию в отрасли, что приведет к улучшению качества производства и на крупных предприятиях.



**О КОМПАНИИ**

«Мосинжпроект» – лидер на строительном рынке Москвы и крупнейший инжиниринговый холдинг России.

Группа компаний «Мосинжпроект» реализует полный цикл работ, начиная от формирования идеи и заканчивая вводом объекта в эксплуатацию и управлением недвижимым имуществом. Профессионализм и опыт специалистов «Мосинжпроекта» позволяют успешно реализовывать проекты любой сложности.



**КОМПАНИЯ В РЕЙТИНГАХ**

**РЕЙТИНГ A+**  
КАЧЕСТВА УПРАВЛЕНИЯ  
АО «МОСИНЖПРОЕКТ»

**RAEX ЭКСПЕРТ РР**  
РЕЙТИНГОВЫЕ АГЕНТСТВА

2017  
**ENR**  
TOP 250

**РБК 500**

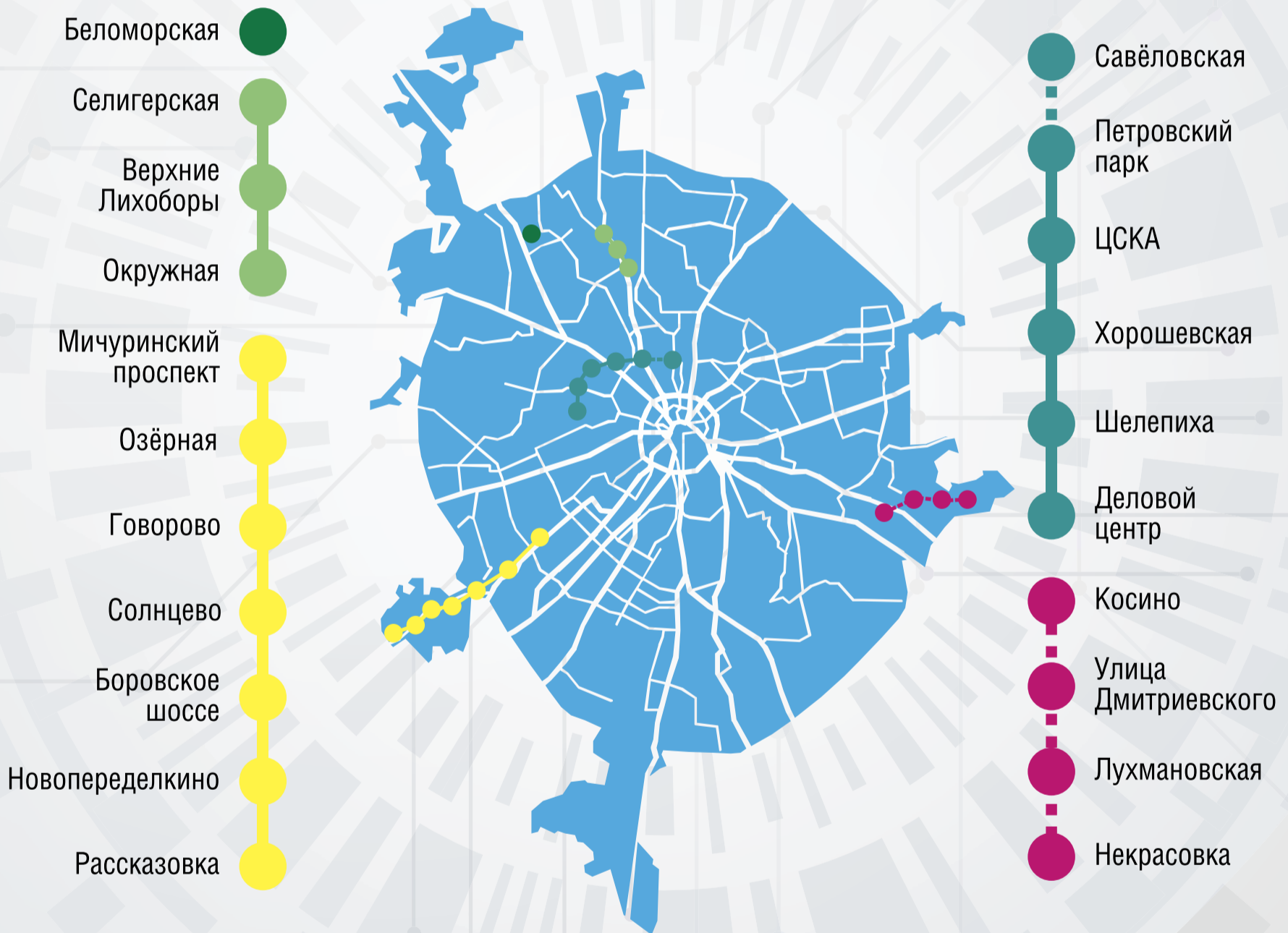
**80** компаний в группе

**60** лет на рынке

**30** профессиональных наград

**12000** сотрудников в компании

**2018 – ГОД МЕТРО В МОСКВЕ**



**36** станций метро

**РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ**

**6** более тыс. км дорог

Парк «Зарядье»



Театр «Геликон-опера»



Концертный Зал «Зарядье»



БСА «Лужники»





# Снести нельзя реконструировать

## Градсовет Петербурга раскритиковал концепцию новой ледовой арены

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2023 году Санкт-Петербург будет принимать 87-й чемпионат мира по хоккею с шайбой. Для проведения этого крупного спортивного мероприятия городу потребуется ледовая арена, рассчитанная на 21,5 тыс. зрителей. Действующий спортивно-концертный комплекс (СКК) «Петербургский» способен вместить сейчас только 13,5 тыс. человек. Довести его до нужных «кондиций» за оставшиеся до ЧМ-2023 четыре года местные власти собираются за счет масштабной реконструкции. Эскизный проект обновленной ледовой арены стал на днях темой жаркого обсуждения на градостроительном совете Северной столицы.

### «Торнадо» или «шайба»?

Автором концепции реконструкции СКК выступило ООО «Лайфволити эволюшн» Андрея Литвинова. По словам главного архитектора компании Дениса Левченко, новая ледовая арена должна стать одной из самых технически оснащенных спортивных площадок города. По задумке проектировщиков, в здании будет восемь уровней, один из них расположится под землей. На подземном уровне разместится парковка примерно на 2300 машин, из расчета по одному автомобилю на 10 зрителей и 5 сотрудников СКК. На первом этаже будут располагаться раздевалки и тренерские, административные помещения, пресс-центры, а также зоны для музыкантов с «универсальным залом». Кроме того, на первом этаже разместятся фуд-корт и коммерческие помещения. Далее идут непосредственно арена и зрительские места. На последнем этаже расположится зона с ресторанами и другими помещениями, чтобы зрители могли скоротать время перед матчем или концертом.

«Комплекс, принимающий первенство мирового уровня, должен отвечать всем требованиям комфорта, которые сильно изменились за 40 с лишним лет, прошедших после строительства нынешнего СКК», — отмечает Денис Левченко. А так как в существующее здание вместить все необходимые помещения не удастся, то в «Лайфволити эволюшн» посчитали, что вместо реконструкции СКК целесообразнее будет снести. Вместо нынешнего комплекса предлагается возвести похожее здание круглой формы диаметром 184 метра вместо нынешних 160 и высотой 45 метров вместо 40. Однако фасад его будет уже другим. Вместо строгих стеклянных поверхностей стены спортивного комплекса по периметру



Александр Беглов

### Цитата в тему

АЛЕКСАНДР БЕГЛОВ, ВРИО ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: «Чтобы достойно принять игры Чемпионата мира по хоккею 2023 года, городу просто необходим новый ледовый дворец. Окончательная судьба СКК «Петербургский», на базе которого его и планировалось создать, будет решена уже в ближайший месяц»



Эскизный проект реконструкции СКК «Петербургский»

тру будут опоясывать бетонные кольца. Денис Левченко говорит, что с помощью этого приема его команда хотела показать «энергию торнадо». Однако члены градсовета с этим не согласились. По их мнению, ничего кроме шайбы, этот эскизный проект ледовой арены не напоминает, а с бетонными кольцами здание выглядит, как перебинтованная банка.

### Поменяйте начинку

Однако больше всего вопросов у членов Градостроительного совета вызвал тот факт, что комплекс собираются не реставрировать, а полностью сносить и строить заново. По словам архитектора Михаила Мамошина, сегодня в Петербурге уже много чего разобрали. И вот теперь жертвой становится архитектура советского периода. Он напомнил, что на этом самом месте после революции предполагалось построить самое высокое здание Петербурга — сталинскую башню. Высотку не стали строить, изменилось время, но появился другой, сопоставимый по значимости, проект — СКК. Он также сообщил, что в Минкультуры уже лежит на рассмотрении список объектов советской архитектуры, которые следует охранять как наследие, и петербургский СКК должен быть в этом перечне. Ведь в свое

### Справочно

■ СКК «Петербургский» — самая крупная крытая площадка в Санкт-Петербурге, построенная к Олимпийским играм 1980 года. Трансформируемая арена СКК способна принимать соревнования по футболу, хоккею, баскетболу, теннису и другим видам спорта.

время авторы проекта СКК во главе с Николаем Барановым получили за это здание, построенное в 1970-е годы, Госпремию СССР. А потому здание спортивного комплекса надо не сносить, а реконструировать, сохранить внешний объем и поменяв начинку. Для этого надо расширить пространство первого этажа, пожертвовать некоторыми подсобными помещениями.

Поступило и еще одно предложение — построить «Арену» в южной части намыва, западнее Васильевского острова. Там есть территории, где нельзя строить жилье, зато нет проблем с транспортной доступностью. Итог — концепцию реконструкции СКК, включая архитектурно-градостроительный облик, рекомендовано переработать с учетом замечаний членов и экспертов Градсовета.

# Да будет свет!

Оксана САМБОРСКАЯ

## В Дагестане строятся образовательные центры оригинальной архитектуры

Программа строительства детских образовательных центров с использованием оригинальных архитектурных решений реализуется в сельских районах Дагестана.

Первый такой центр, спроектированный Тamarой Мурадовой, основателем студии Archiproba, уже работает в селе Хрюг Ахтынского района. В нем созданы все условия для приобщения детей к современным технологиям — есть обсерватория, библиотека, медиатека. Так как почти вся обучающая программа центра строится на онлайн-курсах, а в селе нередки перебои с подачей электричества, было решено использовать альтернативные источники энергии. 36 солнечных панелей на двух крышах вырабатывают 10,5 киловатта в час. Кроме того, во дворе центра поставили еще и ветряк — он снабжает электричеством фонтан и служит наглядным пособием для детей. Такие же ветряки и солнечные электростанции ученики сами могут собрать в технологической лаборатории. На строительство центра в Хрюге было выделено 80 млн рублей, а текущее содержание его будет обходиться в 300-400 тыс. рублей ежемесячно.

Второй центр строится в селе Тлярш Черодинского района, его архитектор Слава Балбек — сооснователь мастерской «2 В Group». Там планируется несколько расширить «формат» — приглашать в центр не просто профессионалов своего дела, желающих

### Справочно

■ Строительство образовательных центров в Дагестане инициировано некоммерческим центром просвещения Luminary.



Проект образовательного центра в селе Тлярш

поделиться знаниями, а целые проектные команды от компаний, которые могли бы показать детям, как создается тот или иной продукт. Эти команды будут работать над своими рабочими проектами, а в свободное время смогут пообщаться с учениками, ответить на вопросы. Поэтому в новом центре предусмотрено больше места для общения с приезжающими специалистами и презентации проектов — лекционный зал в свободное от лекций время трансформируется в полноценный офис, а площадь медиастудии увеличена с 20 до 50 кв. метров.

В планах — строительство третьего центра. Дело в том, что для здания в селе Тлярш было сделано два разных архитектурных проекта. Инвестору понравились оба, и поэтому было решено спросить мнения у жителей села. Последние выбрали первый вариант,

который сейчас находится в работе. А вот другой проект еще ждет своего часа. В архитектурном плане он, пожалуй, является самым смелым. Главная его особенность — работа со светом. Все в этом центре будет либо отражать, либо поглощать, либо преобразовывать свет. Крыша здания станет большой электростанцией, мощности которой хватит не только на центр, но и на часть поселения рядом. Стеклопанельная башня-обсерватория в дневное время отражает солнечный свет, а в ночное время на крыше будет работать мощный прожектор, который будет давать столп света, видимый на весь район. Кстати, такой же прожектор есть и в первом центре, в селе Хрюг. Эти маяки дают знак людям из села, из соседних мест, когда обсерватория открыта, когда можно прийти и понаблюдать за звездами.





## Лес в городе

В Казани завершился конкурс на разработку концепции экологического района



Оксана САМБОРСКАЯ

Завершился Открытый международный конкурс на разработку концепции и мастер-плана экорайона в Казани. Победителем стал проект «Экополис Два леса», разработанный международным консорциумом во главе с консалтинговой компанией Knight Frank (Россия-Великобритания).

Напомним, что первый в Республике Татарстан экорайон планируется построить на территории бывшей артиллерийской базы в Кировском районе Казани. В 2017 году указом президента Татарстана Рустама Минниханова участок площадью 759 гектаров был передан Республиканскому фонду поддержки для оказания помощи вкладчикам татарстанских банков, пострадавших в результате банкротства кредитных организаций. На месте бывшего военного объекта планируется возвести жилой район, в котором будут применены новейшие экологические решения. Экорайон станет одним из примеров реализации идеи загородного образа жизни в городской черте с максимальной интеграцией новой застройки в существующий природный ландшафт и созданием безбарьерной среды.

Одной из главных идей проекта-победителя стало проникновение «зеленых пальцев» внутрь будущего района. Концепция предполагает формирование активных кластеров с плотной застройкой, где будет «кипеть» жизнь, и «полянок» с менее плотной застройкой и локальными общественными пространствами — детскими площадками и местами для общения. Кластеры и «полянки» объединяются в единое целое большим протяженным парком. На пересечении парка с улицами возникнут своего рода локальные центры с детскими и спортивными площадками и кафе. Будет в экорайоне и главная площадь с культурным центром. Такая структура района, по мнению авторов проекта, позволит сохранить местную экосистему и обеспечит высокое качество среды для жителей.

Второе место на конкурсе занял российско-британский консорциум во главе с ASADOV and Partners (Россия), который представил проект «Жизнь на границе с природой».

Третьим призером стал российско-голландский консорциум, лидером которого является Bugomoscov (Россия) с проектом Arakchino Urban Park.

Конкурс был Республиканским фондом поддержки при содействии правительства Татарстана. Организатором и консультантом проекта стало Агентство стратегического развития «ЦЕНТР». Всего для участия в конкурсе зарегистрировалось 122 участника из 20 стран. На рассмотрение жюри были представлены 47 конкурсных заявок. Общий призовой фонд конкурса составил 12 млн рублей. Согласно условиям конкурса все финалисты второго этапа получили по 2 млн рублей. Победителю конкурса будет дополнительно выделено 3 млн рублей, «серебряному» призеру — 2 млн рублей, «бронзовому» — 1 млн рублей. Финальное заседание жюри прошло 7 ноября под председательством президента республики Рустама Минниханова.

### Справочно

■ В состав консорциума, разработавшего проект «Экополис Два леса», помимо консалтинговой компании Knight Frank (Россия-Великобритания) входили XTU Architects (Франция), OXO Architects (Франция), John Thompson & Partners/JTP (Великобритания), «Архитектурный Десант» (Россия) и TERRA SCAPE (Бельгия).

стером. По словам мэра Москвы Сергея Собянина, сейчас совместно с инвестором готовится необходимая документация. Развивать инфраструктуру для активного зимнего отдыха планируется и на других территориях, например, в поселении Шаповское.

В планах некоторых компаний-застройщиков, активно работающих на территории ТиНАО, создание собственной горнолыжной инфраструктуры. В частности, компания «A101» планирует возвести подобный объект неподалеку от одного из своих жилых комплексов.

Интересно, откуда возьмутся горнолыжные спуски в преимущественно равнинной Новой Москве? Оказывается, для строительства склонов будет использован грунт, который образуется в результате строительства подземки и других транспортных объектов. «В ТиНАО реализуется большое количество проектов по строительству дорог и метро, — пояснил Владимир Жидкин. — Изымаемый грунт решено не утилизировать, а перевозить на конкретные территории, где и будут созданы лыжные спуски».

## «Механическая кобыла»

В краснодарском сквере установили необычный арт-объект

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Оригинальная современная скульптура под названием «Механическая кобыла» появилась у входа в Молодежный сквер Краснодара. Огромная лошадь высотой 3,8 метра и весом около 800 килограммов изготовлена из отслуживших свой срок запасных частей автомобилей и другой техники. По информации пресс-службы администрации Краснодара, идея установить скульптуру была одобрена на Архитектурном совете при главе краевого центра в октябре 2018 года.

Напомним, что Молодежный сквер площадью 2,7 гектара благоустроили в прошлом году в рамках приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Были приведены в порядок прогулочные аллеи, установлены скамейки, устроены спортивная площадка с тренажерами и площадка для игры в баскетбол, велопарковка и скейт-парк. В сквере посадили более 2,5 тысячи кустарников, цветов и деревьев. Однако многие краснодарцы считали, что скверу не хватает какой-то изюминки, оригинального арт-объекта. И вот теперь он появился.



«Механическая кобыла» — это уже вторая по счету современная скульптура, установленная в Краснодаре. Первую — Draped Data — открыли в столице Кубани в октябре. Ее установили на аллее около Екатерининского зала. Саму аллею также благоустроили в 2017 году в рамках федерального проекта. По словам автора Владимира Омутава, словосочетание Draped Data переводится, как «движение частиц» или «заблокированные данные». Абстрактная композиция из металла допускает самые разные интерпретации. К слову, работа Омутава набрала наибольшее количество баллов экспертной комиссии, которая рассматривала представленные художниками и скульпторами проекты. Она вошла в тройку лучших вместе с композициями «Столпы» Виктора Линского и «Точка» Михаила Смаглока.

Напомним, что идея отобрать и установить скульптурные композиции современного искусства в Краснодаре впервые прозвучала на встрече главы столицы Кубани Евгения Первышова с художниками и архитекторами в Центре современного искусства «Типография» в декабре 2017 года. И уже в апреле 2018 года в «Типографии» были представлены 14 работ, которые составили каталог перспективных арт-объектов. По словам Евгения Первышова, это совершенно новое направление для краевой столицы. Такие арт-объекты станут достопримечательностями Краснодара и послужат своеобразным контрастом к классической городской скульптуре, которая сложилась в столице Кубани.

## Землю — в дело

Владимир ТЕН

В Новой Москве собираются строить горнолыжные комплексы

В ТиНАО в скором времени должно появиться сразу несколько горнолыжных спусков. Об этом сообщил руководитель столичного Департамента развития новых территорий Владимир Жидкин. По его словам, один из спусков разместится вдоль дороги Солнцево — Бутово — Видное, между Киевским и Калужским шоссе. Другой горнолыжный комплекс появится в Краснопахорском парке, а еще один — рядом с пересечением Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД) и Варшавского шоссе, там имеется большой земельный участок, принадлежащий городу.

Кроме того, рядом с Летово планируется строительство всесезонного парка с горнолыжным кла-



ПРОЕКТ

# Всем ветрам назло

## В Майами возобновлен проект строительства вертикального парка развлечений



Оксана САМБОРСКАЯ

Если все пойдет по плану, то в следующем году во Флориде начнется возведение парка-небоскреба SkyRise Miami. 305-метровое здание станет самым высоким в Майами и изменит силуэт крупнейшего города Флориды. По проекту, разработанному международным бюро Arquitectonica, высотный парк будет вынесен в залив в центре города. Сегодня на площадке начались земляные работы.

Оговорка «если...» будет в данном случае совсем нелишней. Дело в том, что проект SkyRise стал уже своего рода «легендой». Впервые проект был заявлен в 2013 году, в 2014-м он получил одобрение городских властей. По плану строительство должно было завершиться к концу 2017 года, но... его реализация была отложена по ряду причин, одна из которых — финансирование. Компания-девелопер Berkowitz Development Group обещала, что в него не будет вложено ни цента денег Майами. Финансировать строительство планировалось преимущественно за счет участников программы EV-5 — одного из вариантов программ «гражданство за инвестиции». Однако в 2014 году условия получения виз в обмен на финансовые вложения сильно усложнились, особенно для китайских инвесторов. Это поставило реализацию проекта под вопрос. В 2017 году президент США Дональд Трамп вновь смягчил условия входа иностранных инвесторов в экономику страны, что позволило проекту «поднять голову».

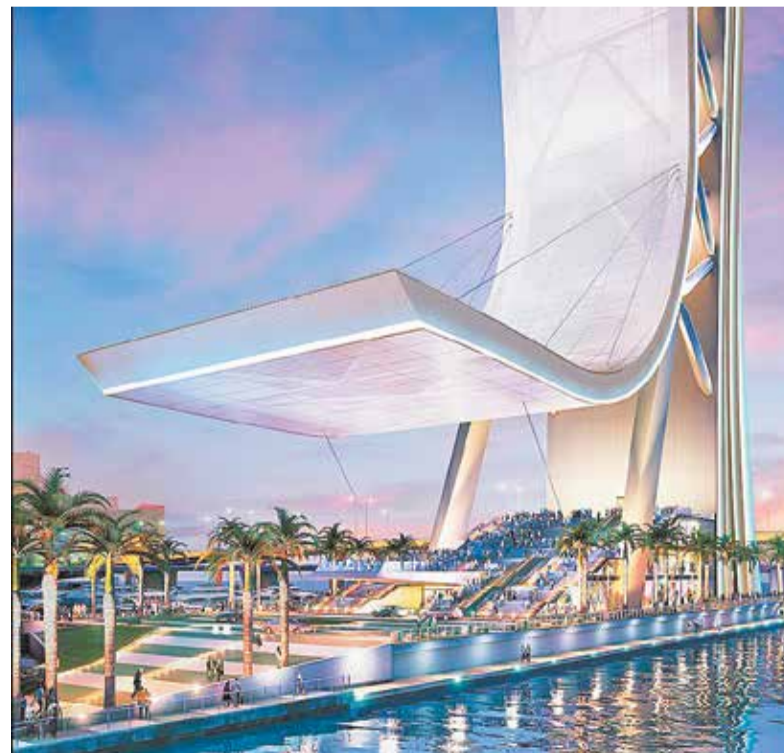
Как обещают архитекторы, с многочисленных смотровых площадок небоскреба SkyRise Miami откроются потрясающие виды на залив Бискейн — видимость в хорошую погоду может достигать 40 километров.

Помимо видов, посетителям будут предлагаться самые разнообразные развлечения. Для самых бесстрашных — прогулка по стеклянному «языку» на высоте 260 метров над землей, а также аттракцион «свободное падение» — самый высокий и самый быстрый в мире:



12-местная «люлька» будет падать с высоты 165 метров со скоростью 95 км в час. Для любителей экстремальных видов спорта планируют устроить бейсджампинг с высоты 172 метров и роупджампинг, а также возвести самое высокое в мире вращающееся колесо обозрения и многое другое. Будет и аттракцион «полет» — аналог диснейлендовского Soaring over California. Посетители смогут «виртуально» полетать над Флоридой, увидеть роскошные пляжи, живописные парки, почувствовать свежий морской ветер. Участники проекта считают, что все это добавит Майами привлекательности. Ожидается, что парк развлечений будет посещать до 32 млн человек в год.

SkyRise Miami будет уникальным и с точки зрения конструктивных решений. Первые 150 метров башни просто опорные и никак не используются. Такое решение потребовало разработки уникальных стальных конструкций и инновационных бетонов, которые никогда ранее не использовались в условиях Майами. Все это позволит зданию выдерживать силу ветра до 300 километров в час и гарантирует посетителям безопасность даже в сезон ураганов. К слову, поиски подрядчика, способного воплотить в жизнь столь сложный проект, также стали одной из причин задержки с началом строительства. Предполагается, что строительство небоскреба завершится к 2023 году.



### Справочно

■ Бюро Arquitectonica было основано в 1977 году в Майами архитекторами Бернардо Форт-Брешия и Лориндой Спир. В их творчестве преобладают ясные геометрические формы, в которых чувствуется влияние проектов советских конструктивистов. При этом постройки Arquitectonica отличает цветовое разнообразие постмодернизма. С конца 1980-х в их работах также можно найти элементы деконструктивизма. В целом творчество этой мастерской можно считать олицетворением всей архитектурной школы Майами. Лоринда Спир родилась в 1951 году в США, окончила Колумбийский университет в Нью-Йорке и Университет Брауна в Провиденсе, Род-Айленд. Бернардо Форт-Брешия родился в 1951 году в Перу, окончил Гарвардский и Принстонский университеты ([www.archi.ru](http://www.archi.ru)).

**Строительная  
Газета**

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор  
М.А. Логинов

Учредитель и издатель  
ООО «ИД «Строительная газета»  
Адрес: 125080, г. Москва,  
Волоколамское ш., д. 1, стр.1,  
офис 702

Редакция  
ООО Редакция «Строительная газета»  
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1  
тел.: (495) 357-20-10  
Подписные индексы:  
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539  
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358  
Почта России — П12011, П12012, П13475, П13476

Рекламная служба:  
тел.: (495) 998-10-79,  
(495) 357-20-10

Подписка:  
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:  
по графику: 21.00 14.11.2018  
фактическое: 19.30 14.11.2018

Отпечатано:  
ОАО «Московская газетная типография»:  
123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.