

Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№15 (10544) 19 апреля 2019

Направление движения

Цель новой стратегии
строительства — повышение
конкурентоспособности
отрасли

Алексей ТОРБА

Всероссийская конференция «Стратегия развития строительной отрасли в Российской Федерации» прошла 15 апреля на площадке Торгово-промышленной палаты РФ. Как заявил принимавший участие в конференции заместитель министра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков, стратегию планируется разработать к октябрю 2019 года. По словам замминистра, она должна носить прорывной характер и охватить сферы жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства, рынок строительных материалов и строительной техники, предусмотреть внедрение инноваций.

В документе будут определены приоритеты, цели и задачи по направлениям развития отрасли, а также учтены долгосрочные макроэкономические прогнозы развития страны и стратегические документы по развитию смежных отраслей. Каждый раздел стратегии разрабатывается проектными командами, в которые включены представители профессионального и научного сообществ, институтов развития, а также подведомственных Минстрою организаций. Координировать разработку всех разделов стратегии и формировать сводный документ будет Аналитический центр при правительстве РФ.

Отвечая на вопрос, зачем нужна новая стратегия, Дмитрий Волков заявил, что ее базовая идея состоит в росте конкурентоспособности российских компаний. Он с сожалением констатировал, что сегодня отрасль теряет крупных подрядчиков и проектировщиков. «Нам надо повернуть отрасль так, чтобы внутри росли компетенции, росли компании», — заявил заместитель министра.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



19015 >



91770491166776

Рекомендации к действию

Банкам и застройщикам помогут договориться



Сергей НИКОЛАЕВ

В понедельник в Самаре прошла организованная Сбербанком конференция «Время изменений», в ходе которой представители власти, банков и строительных компаний обсуждали вопросы перехода на проектное финансирование и работу через эскроу-

счета. По видеосвязи к участникам конференции обратился министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев. «Всем нам вместе предстоит непростая работа, цель которой не допустить серьезных сбоев в работе отрасли», — подчеркнул глава ведомства. По словам министра, совещания в субъектах РФ показали, что застройщики недооценива-

ют важность происходящего на рынке — многие компании до сих пор не подали в банки заявки на кредитование. При этом и сами банки пока еще недостаточно активно работают с девелоперами. «Надеюсь, что сегодняшнее общение станет еще одним толчком для налаживания необходимого всем общения», — сказал глава Минстроя.

Для того чтобы облегчить переход застройщиков на новую систему финансирования, были подготовлены и приняты два важных документа. Один из них — разработанные Минстроем, ЦБ и ДОМ.РФ рекомендации по оптимальным процедурам взаимодействия банков и застройщиков. Документ содержит перечень документов, которые застройщикам необходимо представлять в банк для получения кредита. Строительным компаниям рекомендуется иметь в своем составе отделы или специалистов, обладающих опытом в области проектного финансирования. Следует также учитывать подготовленные ДОМ.РФ стандарты качества деятельности застройщиков, которые позволяют получать строительные кредиты. Кроме того, компаниям напоминают о необходимости своевременно и корректно размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Банкам в методичке предлагается обеспечить доступность информации, которая необходима для подготовки и представления застройщиками заявок. При определении перечня документов, предоставляемых застройщиками, кредитным учреждениям рекомендуется не запрашивать документы, не относящиеся к оценке проекта строительства. Помимо этого, банки должны организовать процесс рассмотрения заявок таким образом, чтобы обеспечить принятие решений о предоставлении кредита (либо о мотивированном отказе) в оптимальные сроки (45 рабочих дней).

Окончание на с. 8

Иногда она возвращается

Между Петербургом и Москвой все-таки будут строить высокоскоростную железную дорогу

Светлана СМИРНОВА
(Санкт-Петербург)

Проект по созданию высокоскоростной магистрали, которая свяжет две столицы, а в перспективе и другие города европейской части России, получил поддержку в Кремле. С предложением реанимировать проект ВСМ выступили временно исполняющий обязанности гу-

бернатора Александр Беглов и гендиректор ОАО «РЖД» Олег Белозеров. Один из главных аргументов в пользу того, чтобы вернуться к идее строительства магистрали — постоянный рост пассажиропотока между двумя городами. Помимо этого, строительство ВСМ предусматривается стратегией развития железнодорожного транспорта до 2030 года и транспортной стратегией

Российской Федерации. Планируется, что с пуском дороги добраться из Москвы в Петербург можно будет за 2 часа (сейчас 3-4 часа). А воспользоваться скоростными вагонами смогут 33 млн пассажиров — втрое больше, чем сейчас.

Напомним, что построить ВСМ собирались еще в 90-е годы прошлого века. Был даже издан указ о проектировании и строительстве трассы. Общая стоимость проекта оценивалась в 621,5 млрд рублей. Однако затем от строительства было реше-

но отказаться. На том месте, где должен был стоять вокзал ВСМ, осталась огромная яма. Позже там построили торговый комплекс.

В Смольном отмечают, что новая скоростная железнодорожная магистраль рассматривается также как часть плана развития городской транспортной инфраструктуры. По словам чиновников, в городе планируется строительство «транспортных полуколес по аналогии с московскими», а также реконструкция городских вокзалов. Планируется, что соглашение о строительстве магистрали может быть подписано на ПМЭФ-2019.

НОВОСТИ

КОРОТКО

ДАЛЬШЕ —
НИЖЕ?

Цикл повышения ставок на рынке ипотечного кредитования в России завершился. Так считают эксперты аналитического отдела госкорпорации ДОМ.РФ. По данным аналитиков, средние ставки предложения 15 крупнейших ипотечных кредиторов в марте 2019 года составили 10,54% по кредитам на покупку новостроек и 10,66% — при покупках на вторичном рынке. По сравнению с февралем уровень ставок практически не изменился. При отсутствии новых стрессов в экономике, отмечают специалисты ДОМ.РФ, уже во втором полугодии 2019 года возможно снижение ставок до уровня 10% и ниже. Всего, по предварительным данным, за I квартал 2019 года россияне получили более 280 тыс. кредитов на сумму 610-620 млрд рублей. Это на 5% меньше I квартала прошлого года по количеству кредитов, но на 5% больше в стоимостном выражении.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
О РАБОТЕ

На сессии Международной организации по стандартизации ИСО/ТК 268 России предложено возглавить работу по малым и средним городам. Сессия «Устойчивое развитие городов и поселений» прошла в Париже, в ней участвовали представители подведомственного Минстрою России ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» («ФЦС»). Напомним, что решение об организации совместной работы над новым стандартом было принято по результатам работы форума «Умные города для устойчивого развития» в октябре прошлого года в Сколково. На сегодняшний день такого стандарта в системе стандартизации нет. Существующий ISO 37120 «Индикаторы городских услуг и качества жизни в сообществах» и находящиеся в разработке ISO 37122 и ISO 37123 не учитывают особенностей малых и средних городов. В рамках сессии также была достигнута принципиальная договоренность о проведении тренинга для администраций российских городов по стандартам ИСО в ходе визита по обмену опытом в Sino-Singapore Tianjin Eco-city, запланированного на III квартал 2019 года. Помимо этого, эксперты ИСО/ТК268 подтвердили желание участвовать во втором форуме «Умные города для устойчивого развития», который запланировано провести в ноябре 2019 года в Санкт-Петербурге.

ПОДАЛИСЬ
НА КОНКУРС

Техническую экспертизу Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях прошли 293 заявки, 37 заявок были отклонены. «По всем отклоненным заявкам была проведена повторная экспертиза и принято единогласное решение о том, что в следующий этап они не проходят, — сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров. — Результаты технического отчета находятся в открытом доступе». При этом участники экспертной рабочей группы отметили, что в целом уровень подготовки заявок в этом году значительно выше, чем в прошлом. До 25 апреля межведомственная рабочая группа представит итоговый отчет в федеральную комиссию конкурса, которая и определит список из 80 победителей.



SHUTTERSTOCK.COM

Дело
на миллиарды

Правительство не допустит необоснованного роста цен на стройматериалы

Сергей НИКОЛАЕВ

Премьер-министр России Дмитрий Медведев в ходе совещания с членами правительства и главами регионов поручил строго контролировать стоимость строительных материалов, чтобы избежать искусственно-ноторного повышения цен на эту продукцию.

Как отметил глава правительства, тема стройматериалов и оборудования для реализации нацпроектов и комплексного плана по модернизации инфраструктуры требует повышенного внимания руководителей федеральных ведомств и регионов. «Это очень объемные вопросы, многомиллиардные», — подчеркнул премьер.

По словам Дмитрия Медведева, беспрецедентная по своим масштабам стройка, запланированная в рамках нацпроектов, потребует огромного количества стройматериалов, в том числе таких, как щебень, песок, бетон, сталь, некоторые другие. «Мы должны строго следить за ценами на этом рынке, в том числе с использованием возможностей антимонопольной службы и других контрольных органов. И использовать механизмы общественного контроля,

чтобы ни у кого не возникало желания на ровном месте, просто потому, что растет спрос, взвинчивать цены, — сказал премьер-министр. — Профильные министерства, они здесь присутствуют, это Минстрой, Минтранс, Минэнерго, Минэкономразвития, должны рынок постоянно мониторить и при возникновении рисков необоснованного роста цен принимать меры».

Как подчеркнул глава правительства, на начальном этапе реализации нацпроектов также необходимо проанализировать ресурсы промышленности стройматериалов и возможности транспорта. «Требуется оценить баланс спроса и предложения на сырье и материалы. Просчитать потребность в рабочих руках, строительной технике, оборудовании в разрезе каждого региона, этим должно заниматься, исходя из своих обязанностей, Министерство экономического развития, — заявил Дмитрий Медведев. — По итогам нужно предложить комплекс мер, который позволит избежать необоснованного роста цен на материалы и оборудование, необходимые для реализации национальных проектов и вообще для развития экономики нашей страны».

Без протечек

В Челябинске определили лучших сантехников страны

Алексей ЩЕГЛОВ

11 апреля в Челябинске прошел финал седьмого чемпионата «Лучший сантехник. Кубок России». В нем приняли участие десять лучших сантехнических бригад со всей страны. А начинали борьбу за выход в финал 86 команд. Отборочные соревнования, проводившиеся по стандартам WorldskillsRussia для рабочих профессий, продолжались полгода.

Как отметил главный организатор чемпионата «Лучший сантехник. Кубок России» Сергей Ермаков, основная цель чемпионата — популяризация востребованной и нужной рабочей профессии, а также привлечение в отрасль ЖКХ молодых кадров. Кроме того, у проекта есть сильная гуманитарная и благотворительная составляющая. После выполнения практических и теоретических заданий участники состязания также организуют социальные акции: ремонтируют сантехнику малоимущим и проводят профориентаци-

онные занятия с молодежью. Соревнование на звание лучшего специалиста-сантехника страны дважды становилось победителем конкурса президентских грантов.

Заключительная часть чемпионата оказалась сложной даже для профессионалов. Финал конкурса состоял из теоретического и практического задания. На теоретическом этапе конкурсанты отвечали на сложные вопросы по специальности, а в практическом блоке продемонстрировали зрителям и жюри свои знания технологий «умного дома». Примерно за двадцать минут им предстояло модернизировать действующую систему отопления. Борьба развернулась нешуточная, и первыми с заданием справились сантехники команды «Аквапласт» из Благовещенска. Однако по сумме баллов их команда заняла только 3-е место. Победителями же чемпионата по результатам дня стали сантехники Алексей Потягалов и Андрей Мичурин из Владимира. Усилия их дружной команды, которая называлась «Владимирский гарант», были по достоинству оценены членами жюри. В качестве награды они увезли с собой на родину кубок и 300 тысяч рублей. На 2-м месте оказалась команда «Лужский рубеж»

Проверка
на входе

В Ивановской области появится центр испытаний стройматериалов

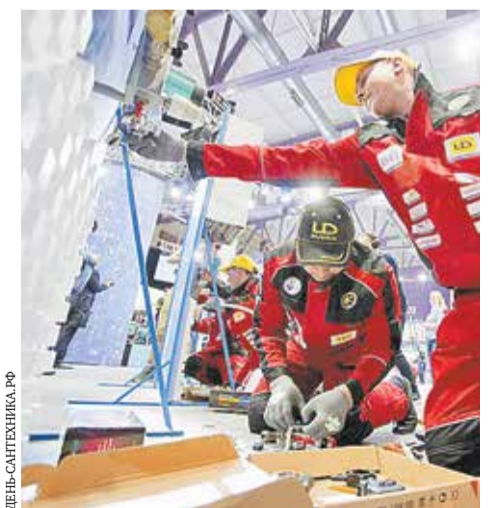
Сергей ЛАНЦОВ

Ивановский «Комбинат строительных конструкций» («КСК») совместно с Ивановским государственным политехническим университетом планирует открыть в регионе центр по проверке качества строительной продукции. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе областного правительства, эту инициативу поддержал глава области Станислав Воскресенский.

«Мы сейчас активно работаем по подрядчикам, чтобы все действовало без сбоев — с техническими заданиями, заказами, конкурсными процедурами, — отметил губернатор в ходе посещения комбината. — Безусловно, важны не только сами строительные работы, но и качество тех материалов, которые используются. Поэтому если коллеги готовы такую лабораторию организовать, причем не только для себя, но и для других предприятий нашего региона, и для заказчиков, думаю, это будет полезно».

Станислав Воскресенский поручил профильным региональным ведомствам оказать содействие проекту создания центра стройэкспертизы. Председатель совета директоров компании «КСК» Сергей Шибяев со своей стороны отметил, что компания готова проводить испытания на безвозмездной основе. «Важно показать, что продукция, которая входит в наш регион или производится здесь, должна быть максимально высокого качества», — пояснил он.

Сам «КСК» выпускает до 1500 наименований стройматериалов и изделий — железобетон, пустотные плиты, строительные смеси, элементы высотного каркасного домостроения и т.п. Объем выпускаемой продукции составляет более 50 тыс. кубометров сборного железобетона и товарных смесей в год, что составляет около трети регионального рынка этой продукции. Помимо многоэтажного жилья компания ведет малоэтажную застройку около деревни Хребтово. У компании есть планы по участию в решении вопросов обманутых дольщиков.



ДЕНЬ-САМТЕХНИКА.РФ

Участники чемпионата выполняют практическое задание

из Луги (Ленинградская область), их призовые составили 200 тысяч рублей. Занявшие 3-е место сантехники из Благовещенска получили 100 тысяч рублей. Хозяева же чемпионата, челябинская команда «Титан», в составе которой выступала единственная женщина соревнований, завоевала лишь 8-е место. Кстати, зрители и гости чемпионата также могли сдать «сантехнический минимум» — в импровизированном конкурсе они пробовали свои силы в сборке смесителя для ванны.



Ректор РЭУ им. Г.В. Плеханова В.И. Гришин (слева) и председатель совета директоров CG Павел Тё (в центре) на презентации новой кафедры

Союз теории и практики

Девелопер и вуз создадут кафедру по управлению проектами

Оксана САМБОРСКАЯ

В Российском экономическом университете им. Г.В. Плеханова создается базовая кафедра по управлению проектами и программами. Соглашение об этом подписали представители РЕУ и девелоперской компании Capital Group. В начале планируется разработать методические материалы: учебник и кейсы по финансовым расчетам, управлению стоимостью проекта, BIM-технологиям, подготовке коммерческого задания. Кроме того, студенты смогут посещать строящиеся объекты компании, воркшопы и лекции с при-

влечением международных экспертов. Программа обучения рассчитана на студентов всех курсов, аспирантов и поддерживается специальной системой мотивации. Компания предоставит дополнительные стипендии и гранты для учащихся, а также расширит уже существующую программу обмена студентами. Вовлечение в образовательный процесс крупного девелопера поможет студентам определиться с профилем будущей деятельности уже во время обучения, а также получить возможность применения теоретических знаний на практике.

Ректор РЭУ им. Г.В. Плеханова профессор Виктор Гришин отметил, что университет выбрал Capital Group в качестве партнера неслучайно. Компания имеет 25-летний опыт работы на рынке. «Этот накопленный потенциал надо с помощью преподавателей кафедры преобразовать в современные учебники, электронные курсы, дипломные работы, — считает Виктор Гришин. — Такие разработки позволят повысить компетенции молодых экономистов и менеджеров в области управления крупными сложными проектами».

По мнению председателя совета директоров Capital Group Павла Тё, сотрудничество с университетом — не только форма социальной деятельности компании, оно помогает компании привлекать к сотрудничеству молодых перспективных специалистов. «В девелопменте востребованы менеджеры, обладающие обширными знаниями одновременно в трех областях: строительном процессе, экономике и юриспруденции. — сказал Павел Тё. — Именно по этой причине мы будем принимать активное участие в процессе обучения и, в том числе, поощрять лучших и перспективных студентов».

По новому плану

В Волгоградской области расселят более трехсот аварийных домов

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгоградской области утверждена региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года. В программу включены 318 многоквартирных домов (свыше 170 тыс. кв. метров), которые признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом. Их расселение должно быть завершено до 1 сентября 2025 года. В текущем году, по данным пресс-службы администрации региона, предстоит ликвидировать порядка 3 тысяч «аварийных» метров, в благоустроенное жилье должны переехать 190 человек.

Предыдущая пятилетняя программа расселения аварийного жилого фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года, завершена в регионе в полном объеме. Это подтверждено соответствующим решением Фонда содействия реформированию ЖКХ. Расселены 193 многоквартирных дома площадью 79,1 тыс. кв. метров, где проживали более 5 тысяч человек. Напомним, что федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» наряду с федеральными проектами

Справочно

■ Региональные адресные программы по расселению аварийного жилого фонда утверждены в 82 субъектах Российской Федерации, за исключением Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, где переселение будет выполняться по иным утвержденным программам. Об этом заместитель главы Минстроя России Максим Егоров сообщил 16 апреля на Всероссийском селекторном совещании по вопросам реализации федеральных проектов.

«Ипотека», «Жилье» и «Формирование комфортной городской среды» является составной частью национального проекта «Жилье и городская среда». Всего в РФ до 2024 года планируется расселить 9,5 млн кв. метров аварийного жилья и обеспечить новым жильем более 530 тыс. человек. Для каждого субъекта Российской Федерации установлены ежегодные показатели по расселению, в случае их невыполнения к регионам будут применяться санкции.

Общий объем финансирования мероприятий из всех источников, включая внебюджетные, превышает 1 трлн рублей.

ВІМ-ФОРУМ

ВІМ-форум 2019

ЕЖЕГОДНЫЙ
МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ФОРУМ ЦИФРОВЫХ
ТЕХНОЛОГИЙ В
ПРОЕКТИРОВАНИИ И
СТРОИТЕЛЬСТВЕ

5-6 ИЮНЯ 2019

МОСКВА, АМБЕР ПЛАЗА

Ради Дома Batiactu Groupe
ООО "Кап Инфо Про"
+7 499 558 17 50
bimforum@radidoma.ru

30 мая - 1 июня

Крым. Деревянное строительство

7-я Межрегиональная выставка

ФОРУМ КРЫМСКИЕ
ВЫСТАВКИ

+7 978 78 178 83

г. Симферополь,
ул. Набережная, 75 В,
МФК "Гагаринский"

E-mail: marketing@expoforum.biz
www.expoforum.biz

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Направление движения

Справочно

■ В число участников проектных команд, которые будут работать над «Стратегией развития строительной отрасли в Российской Федерации», входят АО «ДОМ.РФ», Федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы», Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Федеральное автономное учреждение «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», АО «Научно-исследовательский центр «Строительство», НОПРИЗ, НОСТРОЙ, СРО АСК «МСК» и СРО АПК «МАП».

с.1

«Мы уважаем малый и средний бизнес, он тоже в строительстве должен быть и всегда будет. Но нужны крупные, сильные компании в строительстве, с тем, чтобы компетенции росли, чтобы финансовые и технологические возможности росли и крепли», — сказал замминистра. В связи с этим во время пресс-подхода Дмитрию Волкову был задан вопрос: не получится ли, что министерство станет поддерживать крупный бизнес в ущерб малому?

«Нет, конечно, — заверил заместитель министра. — У нас достаточно много инструментов, действующих и перспективных, которые направлены на

развитие малого бизнеса... Нужен хороший, конкурентоспособный малый бизнес. В этом никто ни в коем случае не сомневается». При этом Дмитрий Волков еще раз подчеркнул, что речь идет именно о создании компетенций. Регулирование должно быть настроено таким образом, чтобы поддержать компании-локомотивы, способные реализовывать крупные строительные проекты в разных отраслях. «Кто будет строить мосты и огромные заводы? Вот как стоит вопрос», — ответил Дмитрий Волков.

В рамках конференции «Стратегия развития строительной отрасли...» работали три тематические секции, посвященные механизму госзакупок, BIM-технологиям и ценообразованию. Поскольку в своем выступлении замминистра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков в числе важных инструментов государственного регулирования отметил контрактное регулирование, обозреватель «СГ» поинтересовался у модератора конференции, вице-президента НОСТРОЙ Антона Глушкова, видит ли он связь между стратегией развития строительной отрасли и изменениями в федеральном законе № 44-ФЗ о госзакупках. «Сейчас это отдельная работа, которая напрямую со стратегией не связана, но если мы пытаемся определить роль государства и прописать в стратегии, то здесь, конечно, такие регуляторы, как законы Российской Федерации, не могут быть не отражены», — ответил Антон Глушков.

О необходимости изменения отношения государства к системе допуска на рынок строительства заявил на конференции и исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин. По его мнению, речь должна идти не только о реформе саморегулирования, но и о системе аукционов, административных процедурах, о ценообразовании и госнадзоре в строительстве. Среди существующих проблем он отметил устаревшую норматив-

Кроме того

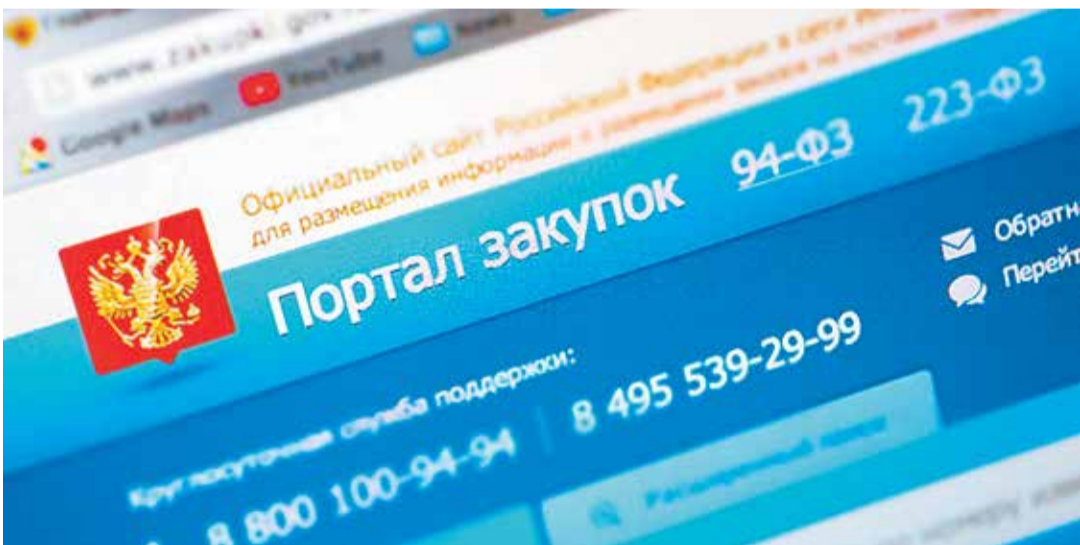
■ В рамках деловой программы Всероссийской конференции «Стратегия развития строительной отрасли в Российской Федерации» работала секция «Развитие BIM-технологий в России». Модератором секции выступил директор Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве Андрей Басов, который выступил с докладом о концепции внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологии информационного моделирования. Основным эффектом использования технологии информационного моделирования должно стать упрощение согласовательных процедур, повышение эффективности проектирования и строительства, уменьшение стоимости проекта, сокращение сроков строительства», — пояснил докладчик. А Сергей Якубов, инженер по информационному моделированию Градостроительного института «Гипрогор Проект» продемонстрировал участникам дискуссии возможности современных программных комплексов информационного моделирования на примере реализованных проектов.

но-техническую базу, избыточное государственное регулирование, наличие «брешей» в государственной контрактной системе. Это ставит подрядчика в неравные условия по отношению к госзаказчику, госнадзору, чиновникам всех уровней.

Поэтому, считает Виктор Прядеин, в случае государственного заказа требования к специалистам заказчика, государственного строительного надзора, а также к чиновникам, которые выдают разрешение на строительство объектов и их ввод в эксплуатацию, должны быть такими же, как к подрядчикам.

Разговор будет коротким

Правительство намерено усовершенствовать систему госзакупок



Алексей ТОРБА

Принятый в 2013 году Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (№ 44-ФЗ) вызывает немало нареканий. По словам первого заместителя председателя Госдумы РФ Александра Жукова, возглавляющего созданную рабочую группу по совершенствованию процедуры государственных закупок, длительные и часто безрезультатные конкурсные процедуры приводят к тому, что выделенные из федерального и региональных бюджетов

огромные средства не доходят до адресатов. Так, например, на сегодняшний день заключено контрактов менее чем на 10% средств, выделенных на дорожное строительство. Во исполнение поручений президента, подготовленных по итогам заседания президиума Государственного совета, правительство было подготовлено законопроект о совершенствовании федерального закона № 44-ФЗ в целом. 11 апреля документ прошел первое чтение в Госдуме. Его главная задача — повышение эффективности и оперативности процесса госзакупок. Решение этих проблем имеет большое значение как для строи-

тельства, так и для жилищно-коммунального хозяйства.

Первая группа поправок нацелена на сокращение сроков закупок для строительства объектов стоимостью до 500 млн рублей (к таким объектам относится большинство строек, финансируемых из региональных и муниципальных бюджетов) с нынешних 40-48 дней до 20-22 дней. Ожидается, что это произойдет, во-первых, благодаря сокращению в десять раз срока размещения извещения об осуществлении закупки. План-график должен будет «отвисеться» всего один день, после чего можно будет сразу же начинать процедуру закупки. Во-вторых, законопроект позволяет в разы увеличить количество закупок, проводимых по схеме так называемого «короткого» аукциона, проводимого на протяжении 7, а не 15 дней, как это предусмотрено в случае «длинного» аукциона. Для этого начальную цену контрактов при «коротких» аукционах предлагается увеличить с нынешних 3 млн до 50 млн рублей, а при осуществлении закупок на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства — до 500 млн рублей.

Вторая группа поправок связана со снижением рисков при исполнении контрактов. Предусмотренная сейчас в законе предквалификация, предполагающая подтверждение опыта ранее выполненных строительных работ, в настоящее время проводится уже по-

сле рассмотрения ценовых предложений. В результате фирмы-однодневки или другие компании, не готовые к реализации того или иного объекта, выигрывают за счет снижения цены. А то, что они не имеют необходимого опыта, выясняется с большим запозданием. Теперь же, чтобы исключить демпинг, предлагается проводить проверку наличия необходимого опыта в размере от 20 до 50% заявляемого объема работ до рассмотрения ценовых предложений.

Другая антидемпинговая мера представляет собой запрет выплаты аванса при заключении контракта с участником закупки, предложившим цену контракта, которая ниже начальной на 25% и более. Делается это для того, чтобы не рисковать авансом, когда заказчик имеет дело с фирмой, снижающей цену закупки ниже границы, за которой начинаются риски демпинга.

Предусматривается также возможность внести в контракт изменение в размере до 30% объема и сроков реализации проектов строительных работ при возникновении непредвиденных обстоятельств. Сделать это можно будет по решению федерального, регионального правительства или местной администрации, чтобы не расторгать контракт и не запускать всю процедуру заново.

По мнению ряда депутатов, эти меры необходимо дополнить более жесткими мерами по повышению исполнительской дисциплины (вплоть до уголовной ответственности). Причем речь шла об ответственности не только подрядчиков, допустивших халатность, которая привела к нарушению сроков госконтракта, но и госзаказчиков и муниципальных заказчиков за невыплату вовремя авансов.

Работа на перспективу

Справочно

■ В 2018 году спикерами программы стали член-корреспондент Российской академии наук, президент НИЦ «Курчатовский институт» Михаил Ковальчук, первый заместитель гендиректора ОАО «РЖД» по развитию скоростного и высокоскоростного движения Александр Мишарин, губернатор Калужской области Анатолий Артамонов, советник руководителя Федеральной антимонопольной службы России Михаил Федоренко и другие специалисты.



Участники второго потока проекта «Экспертиза будущего 2.0» — сотрудники центрального аппарата и региональных филиалов Главгосэкспертизы

Стартовал второй «сезон» проекта «Экспертиза будущего»

Сергей ВЕРШИНИН

С 2018 года Главгосэкспертиза России реализует образовательный проект «Экспертиза будущего». Его цель — формирование команды инициативных высококвалифицированных экспертов, готовых стать лидерами в своей области и внести вклад в развитие строительной отрасли. Участники первого потока проекта прошли обучение в 2018 году. В стартовавшем недавно втором потоке участвуют 84 человека, в том числе 40 сотрудников центрального аппарата Главгосэкспертизы и еще 44 работника филиалов ГГЭ. Средний стаж работы слушателей составляет 4,7 года, средний возраст — 39 лет. 70% из них — эксперты, 30% — специалисты по другим направлениям. В процессе эксперты сформируют команды и подготовят проекты с предложениями по развитию института строительной экспертизы. Защита проектов пройдет в августе 2019 года.

«Мы стремимся к тому, чтобы каждый член команды понимал цели и задачи, стоящие перед экспертизой, видел пути их достижения, признавал ценность вклада каждого сотрудника, расширял горизонты познания и мышления и научился эффективно использовать лидерские качества и резервы как на своем профессиональном уровне, так и с точки зрения развития экспертизы и отрасли», — подчеркнул начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов, обращаясь к участникам проекта.

Среди проблем, которые предстоит решать сотрудникам Главгосэкспертизы уже в ближайшее время, — изменение парадигмы контрольно-надзорной и разрешительной деятельности и переход от классического понимания нормоконтроля к формированию института, который должен стать центром компетенции в своей области. Этот институт должен быть построен на использовании инжиниринговых подходов в работе и управлении данными об объектах капитального строительства, в том числе при помощи внедрения больших платформенных решений, где будут задействованы все экспертные организации страны.

По мнению первого заместителя начальника Главгосэкспертизы России Вадима Андропова, участникам проекта «Экспертиза будущего 2.0» отведена важная роль в решении этих задач. «Каждый из вас может внести свой вклад в историю не только Главгосэкспертизы, но и всей страны», — отметил Андропов. — Ключевая задача экспертизы — обеспечение эффективности, безопасности и надежности строительства объектов. «Экспертиза будущего» дает возможность получить целостное представление о работе всей структуры, увидеть учреждение глазами экспертов, финансистов, юристов, проанализировать опыт через призму полученных знаний и предложить свое видение того, как сделать так, чтобы строительный комплекс работал еще более эффективно и безопасно, сохраняя необходимые темпы строительства».

Этапы большого пути

Разработан план перехода к ресурсному методу ценообразования



Сергей ВЕРШИНИН

Создание системы ценообразования в строительстве, которая позволит точно определять стоимость строительства, станет одним из важных направлений работы Минстроя и подведомственных ему организаций. Выступая на заседании тематической секции «Ценообразование в строительстве», состоявшемся в рамках Всероссийской конференции «Стратегия развития строительной отрасли в Российской Федерации», заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергей Лахаев сообщил о разработанном плане мероприятий по совершенствованию системы ценообразования в строительстве. Этот план предусматривает три основных этапа. До 1 января 2021 года предполагается сохранить и уточнить действующий порядок определения сметной стоимости строительства базисно-индексным методом. До 1 января 2022 года плани-

руется провести апробацию ресурсной модели с возможностью использования сметных цен, рассчитанных и опубликованных на основании их мониторинга, с возможностью определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам. А уже с 1 января 2022 года по результатам сбора сведений о цене строительных ресурсов непосредственно от производителей будет осуществлен окончательный переход на ресурсный метод определения сметной стоимости строительства на основании данных о ценах ресурсов во ФГИС ЦС. Сергей Лахаев подчеркнул, что процесс непрерывного совершенствования ценообразования в информационной экосистеме должен основываться на научных и нормативно-технических исследованиях, а также сборе и анализе статистических данных.

Подробнее о перспективах развития ФГИС ЦС рассказал заместитель начальника Главгосэкспертизы России Александр Вилков. Он напомнил, что в системе планируется добавление источников, предоставляющих сведения о цене строительных ресурсов. Для этого планируется создать личные кабинеты для поставщиков строительных материалов. Личные кабинеты будут созданы и для региональных органов исполнительной власти и государственных компаний, что позволит им предоставлять данные по мониторингу ресурсов, используемых при расчете индексов пересчета в текущий уровень цен.

Требуйте «чек»

Специалисты из Крыма разработали методику проверки качества инженерно-экологических изысканий



Глеб ЖЕЛТУХИН, главный специалист отдела специализированных экспертиз Крымского филиала Главгосэкспертизы России

В качестве тест-объекта в рамках программы «Экспертиза будущего» прошлого года наша команда выбрала механизм подго-

товки, согласования, утверждения и экспертизы результатов инженерно-экологических изысканий. В ходе работы мы пришли к выводу, что снижение качества результатов инженерных изысканий связано с согласованием и утверждением их заказчиками. Это процесс, в ходе которого в 95% случаев не производится какой-либо проверки качества работ. И связано это, прежде всего, с отсутствием профильных специалистов в штате заказчика. К тому же у лиц, принимающих решение о согласовании технического отчета, зачастую просто не хватает времени, чтобы вчитаться в проект, выявить в нем очевидные логические ошибки и устранить недостатки оформления. Недобросовестные изыскатели хорошо знают об этом и пользуются неподготовленностью такого заказчика. При этом существующая система тендерных закупок дает преимущества тем исполнителям, которые могут снизить цену за счет качества выполнения работ.

Проект, который создала наша команда, предлагал решение по экспресс-контролю качества исполнения инженерно-экологических изысканий (ИЭИ), который можно произвести в сжатые сроки и даже силами сотрудников, не имеющих специальных знаний и навыков. Методические рекомендации включают чек-лист, который проективно вскрывает уровень исполнения документации организацией-изыскателем по ряду формальных показателей. Чек-лист содержит около сорока позиций, которые в простой, интуитивно понятной форме помогают выявить недостатки представленной документации. Позиции логически объединены в главы: оформление материалов, требования к справкам государственных контролирующих органов, требования к текстовой части технического отчета и требования к материалам при внесении оперативных изменений и при повторной экспертизе. Данный чек-лист может быть использован при формировании технических условий в тендерной документации, при приеме результатов изысканий заказчиком, а также планово-договорными отделами органов экспертизы при принятии документов.

Немаловажно и то, что по нашей методике сам изыскатель может контролировать качество выполнения работ уже на ранних стадиях. Мы считаем, что применение подобных чек-листов даст возможность заблаговременно устранять наиболее грубые ошибки. В перспективе, через один-два года, это позволит добиться снижения количества замечаний к инженерно-экологическим изысканиям и отрицательных локальных заключений по этим изысканиям, а также исключения из сроков проведения экспертизы времени, затрачиваемого на получение справок государственных органов.

В настоящее время тестирование предложенного нами решения с целью выработки рекомендаций по его дальнейшему применению производится на базе Крымского и Красноярского филиалов Главгосэкспертизы России.

ЖКХ

Проверочное слово



В этом доме в селе Майском (Северная Осетия-Алания) были приобретены жилые помещения для переселенцев из аварийного жилья

Фонд содействия реформированию ЖКХ подвел итоги контрольных мероприятий за I квартал 2019 года



На совещании в Правительстве Архангельской области, посвященном вопросам расселения аварийного жилья

Справочно

■ Сводная информация о результатах проводимого Фондом ЖКХ выездного мониторинга с указанием сведений об основных нарушениях, допущенных при реализации региональных программ, направляется в Федеральное казначейство, прокуратуру и другие ведомства и служит основанием для мер государственного реагирования и устранения нарушений.

Сложные задачи, которые предстоит решить в рамках реализации национальных проектов, требуют от всех государственных органов и структур, задействованных в жилищной сфере, четкой и согласованной работы. Фонд содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ) является одним из ключевых участников реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», в зоне его ответственности находятся также вопросы внедрения энергоэффективных и других прогрессивных решений в жилом фонде. А так как Фонд ЖКХ непосредственно занимается финансированием проектов в регионах, важной частью его деятельности становится контроль за целевым использованием выделяемых средств. Для этого в госкорпорации выстроена многоуровневая система мониторинга и контроля. Специалисты Фонда ЖКХ регулярно выезжают с проверками на места, ведут разъяснительную работу с субъектами РФ и разбираются с обращениями граждан.

Недавно в Фонде подвели итоги контрольных мероприятий за I квартал 2019 года. Согласно полученным данным, в первые три месяца этого года специалисты Фонда ЖКХ совместно с представителями других контрольно-надзорных органов (прокуратуры, МВД, контрольно-счетных органов) провели 29 выездных проверок в 27 субъектах Российской Федерации, в ходе которых осмотрели 326 многоквартирных домов в 79 муниципальных образованиях.

«Аварийка» в центре внимания

Особое внимание Фонд ЖКХ по-прежнему уделяет результатам реализации программ переселения граждан

из аварийного жилищного фонда. Как известно, большинство регионов завершили реализацию программ переселения 2013-2017 годов вовремя, но некоторые не уложились в срок и поэтому заканчивали работу по расселению аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года, в 2018 году. Специалисты Фонда ЖКХ проверяли достоверность информации, которую предоставляют в своих отчетах субъекты, и контролировали качество жилых помещений, предоставляемых переселенцам.

Очень тщательно проверялись те регионы, которые ранее допускали брак в работе и срывали сроки устранения выявленных дефектов в домах, построенных по программам переселения граждан (Чувашская Республика, Воронежская, Костромская области и др.). К сожалению, и на этот раз не обошлось без нареканий. Специалисты Фонда выявили строительные дефекты в 101 доме. Из них 51 МКД уже находились на контроле Фонда, а еще 50 были включены в реестр обращений по вопросам качества жилых помещений. В целом проверки показали, что в ряде субъектов не принимались необходимые меры для обеспечения надлежащего качества жилья и устранения недоделок. В результате информация о 25 подрядных организациях, работавших в восьми субъектах (Воронежская, Московская, Нижегородская, Омская области и др.) и допустивших срыв сроков строительства домов и другие существенные нарушения, была доведена до СПО, членами которых они являются. Регионы должны учитывать эту информацию при выборе подрядчиков для дальнейшей реализации программы по переселению граждан из аварийного жилья.

Эффективность проверок повысилась и благодаря тесному сотрудничеству Фонда ЖКХ с такими организациями, как НП «ЖКХ Контроль» и ОНФ. Представители этих структур принимают участие практически во всех выездных проверках, проводимых Фондом. Местные активисты хорошо знают состояние дел в своих муниципалитетах, и благодаря их «подсказкам» с начала 2019 года на контроль Фондом взято устранение строительных недостатков в 24 МКД в двух регионах.

Еще одним важным направлением работы является контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в МКД. С февраля 2019 года Фонд приступил к проведению выездного мониторинга и уже обследовал восемь субъектов Федерации. Благодаря этому удалось выявить риски невыполнения планов капитального ремонта, предусмотренных региональными программами (Краснодарский и Пермский края, Архангельская и другие области). При этом были выявлены факты неэффективного и неправомерного использования средств собственников помещений в МКД регоператорами.

В ходе проверок были также выявлены факты предоставления субъектами недостоверной отчетности во исполнение приказа Минстроя России от 1 декабря 2016 года № 871/пр (Республика Северная Осетия – Алания, Краснодарский край, Архангельская область). Выяснилось, что некоторые регионы не актуализируют и не в полном объеме вносят данные по реализации программ капитального ремонта в АИС «Реформа ЖКХ». Были выявлены факты некачественного проведения работ при капремонте и случаи завышения стоимости работ.

Нарушение и наказание

Вся информация о недостатках и нарушениях, полученная в ходе проверок Фонда ЖКХ, становится достоянием гласности, доводится до региональных властей, а в ряде случаев и до органов прокуратуры. Так, по следам проверок Фонда в пяти регионах (Забайкальский край, Воронежская область, Кировская область, Новосибирская область, Саратовская область) были возбуждены уголовные дела по фактам превышения должностных полномочий (ст. 286 УК РФ) и халатности (ст. 293 УК РФ).

В I квартале 2019 года по результатам контрольных мероприятий в ГУЭБ и ПК МВД России были направлены материалы о грубых нарушениях законодательства в четырех субъектах Российской Федерации (Республика Саха (Якутия), Республика Хакасия, Забайкальский край, Амурская область).

В 2019 году Фонд также продолжает тесно сотрудничать с Федеральным казначейством. Благодаря этому проконтролировано устранение нарушений на общую сумму свыше 7,8 млрд рублей, выявленных по результатам проверок 2018 года. Речь идет о нарушениях, касающихся сроков завершения реализации мероприятий программ переселения, неправомерного расходования средств и проч. Например, устранены нарушения, которые были допущены в Рязанской области. Там в программу переселения включили помещения, не подлежащие расселению. В результате эти помещения из программ исключены, а излишне предоставленные средства в размере 7,39 млн рублей возвращены в Фонд. Также устранены нарушения, выявленные Управлением Федерального казначейства по Липецкой области. В Фонд возвращены неиспользованные остатки средств прошлых периодов в сумме 6,5 млн рублей.

В ходе взаимодействия с контрольно-счетными органами Фондом были получены акты проверок и материалы о наличии нарушений по региональным адресным программам, реализуемым в рамках Федерального закона № 185-ФЗ. Данные нарушения были зафиксированы в шести субъектах Российской Федерации (Республика Адыгея, Республика Марий Эл, Республика Саха (Якутия), Краснодарский край, Астраханская область, Владимирская область). Это позволило оперативно устранить выявленные недостатки. Так, Контрольно-счетная палата Республики Адыгея проинформировала Фонд о признании расселяемого в рамках программы переселения (этап 2016-2017 годов) дома в пгт Яблоновский пригодным для проживания и о необходимости возврата средств Фонда в размере свыше 5,6 млн рублей. В ходе проверки, проведенной рабочей группой Фонда в феврале 2019 года, данное нарушение подтвердилось, его устранение взято на контроль Министерством строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея.

Ведомство проинформировало Фонд об исключении данного дома из муниципальной программы переселения. Этот пример наглядно показывает, что выстроенная госкорпорацией система мониторинга работает эффективно и способствует повышению качества реализации национальных программ в жилищной сфере.



Дом на улице Степана Разина в Екатеринбурге, здесь был проведен капитальный ремонт крыши, фасада и подвального помещения



Рейд по проверке качества уборки снега и очистки крыш от наледи в Мурманске

Держать руку на пульсе

Общественный контроль — важный инструмент решения проблем в жилищной сфере



проблемы, связанные с неудовлетворительным содержанием и ремонтом МКД (13,97% всех обращений), на третьем — тема благоустройства дворовых территорий (12,43%), на четвертом — проблемы обращения ТКО (11,66%), а замыкает пятерку самых «горячих» тем управление МКД (9,89%).

Данные последнего мониторинга свидетельствуют об определенных изменениях в «повестке дня». Так, например, резко выросло число обращений, касающихся хода «мусорной реформы». «Переход на новую систему обращения с ТКО в большинстве случаев не привел к ожидаемым результатам: улучшению качества уборки, ликвидации несанкционированных свалок, развитию раздельного сбора, сортировки и переработки ТКО», — отмечает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. — Все

Алексей ЩЕГЛОВ

На сегодняшний день в России сложилась разветвленная система общественного контроля в жилищной сфере. Тысячи активистов на местах следят за тем, как реализуются государственные программы, помогают выявлять узкие места. Одной из наиболее мощных и активных структур в этой области является некоммерческое партнерство «ЖКХ Контроль», которое работает практически во всех субъектах Федерации. В НП создана собственная система мониторинга наиболее актуальных проблем в жилищной сфере. Полученная с ее помощью информация помогает федеральным и региональным органам власти «держат руку на пульсе» и оперативно принимать меры по устранению выявленных проблем и недостатков.

В I квартале 2019 года на «горячие линии» региональных центров и в приемную Национального центра «ЖКХ Контроль» поступило 8325 обращений. На основании их анализа был составлен обновленный список основных проблем в сфере ЖКХ. Как видно из этого «рейтинга», больше всего россиян тревожат проблемы, связанные с некорректным или ошибочным начислением платы за жилищно-коммунальные услуги. Этой теме были посвящены 1453 обращения, или 17,45% всех обращений. На втором месте оказались

динатор проекта «Школа грамотного потребителя (ШГП)» Ольга Виноградова проверили качество проведения капитального ремонта в населенных пунктах Симферопольского района (с. Родниковое, пгт. Гвардейское, с. Урожайное, с. Мирное).

В общей сложности они посетили шесть домов, пообщались с жителями и внимательно выслушали их пожелания. Опрос жителей показал, что качеством проведенного ремонта собственники в целом довольны, однако есть и проблемы. Подрядчиками не были устранены выявленные дефекты. Кроме того, заказчик (региональный оператор капремонта) не предоставляет собственникам МКД необходимую информацию, проектно-сметную документацию. «Это — грубейшее нарушение, которое должно быть устранено в самые кратчайшие сроки», — отметил Анатолий Петров. По итогам мониторинга был организован обучающий семинар для активных граждан, руководителей ТСЖ и ЖКС, председателей сельских поселений.

В Кировской области представители НП «ЖКХ Контроль» работали в тесном контакте со специалистами Фонда ЖКХ. За один день проверяющие успели осмотреть шесть многоквартирных домов, в которых был завершен капитальный ремонт: в трех из них отремонтировали лифты, а в одном — крышу. К сожалению, и в этом случае не обошлось без недостатков. Так, жильцы дома № 102 по улице Воровского в городе Кирове жаловались на то, что крыша по-прежнему протекает, а лифты часто не работают. Руководитель Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Сергей Улитин считает такие проверки полезными, так как совместная работа с опытными проверяющими из Фонда ЖКХ помогает общественникам набраться опыта и быстрее решать проблемы.

НП «ЖКХ Контроль» планирует также принимать активное участие в реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Так, например, недавно специалисты регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ по Новосибирской области «ЖКХ Контроль-Новосибирск» провели повторную выездную проверку многоквартирного дома в городе Татарске, построенного по этой программе расселения «аварийки». Ранее при проведении проверочных мероприятий (в мае 2018 года) в доме были выявлены многочисленные недостатки. В одном из двух подъездов полностью отсутствовала внутренняя отделка, не была завершена разводка инженерных систем по подвалу, отсутствовал ИПП. Дом был подключен к электроснабжению по временной схеме, полностью или частично отсутствовали утепление кровли, конек и отмостки. Не было проведено благоустройство придомовой территории. К тому же год назад подрядной организацией все работы были приостановлены в связи с нехваткой денежных средств. По результатам первой проверки администрация уладила проблемы с подрядчиком и в ходе повторных проверочных мероприятий комиссия не выявила никаких значительных нарушений. Все недостатки, которые были выявлены в ходе прошлого посещения, были устранены. В настоящее время дом полностью заселен, у жильцов никаких замечаний на качество и условия проживания не имеется. Этот пример показывает, что общественный контроль может быть эффективным инструментом воздействия на всех участников реализации жилищных программ.

Как в лучших домах

МКД образцового содержания становится все больше

Алексей ЩЕГЛОВ

Для наведения порядка в своем доме или дворе вовсе не нужно ждать руководящих указаний. Нравнодушные жители многого могут добиться сами. Доказательством тому стала возродившаяся несколько лет назад традиция выдвижения МКД на звание «Дом образцового содержания». Для поддержки этого движения и популяризации лучших практик домового управления по инициативе НП «ЖКХ Контроль» Фонд содействия реформированию ЖКХ и Минстрой России утвердили «Знак качества ЖКХ», которым награждаются руководители ТСЖ, советов МКД, УК за успехи в управлении и содержании многоквартирного дома. При этом на фасаде здания размещается специальная табличка «Дом образцового содержания».

Справочно

■ На сегодня почетный статус «Дом образцового содержания» был присвоен 92 многоквартирным домам в 57 субъектах РФ.

5 апреля 2019 года в Пскове первый заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Владимир Талалыкин и председатель Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области Сергей Грахов приняли участие в церемонии награждения знаком отличия «Знак качества ЖКХ» и фасадной табличкой «Дом образцового содержания» Дмитрия Гусакова — директора ООО «Микрорайон № 2+», которое управляет МКД № 30 по улице Розы Люксембург. Этот 5-этажный дом построен в 2002 году, в нем проживают 109 человек. Усилиями жильцов в доме были проведены мероприятия по энергосбережению: в местах общего пользования установлены энергосберегающие светильники с датчиками движения, оборудован индивидуальный тепловой пункт, установлен прибор учета тепловой энергии на систему горячего водоснабжения, работает система видеонаблюдения за двором, оборудована детская площадка. В 2018 году был выполнен капитальный ремонт подъездов с укладкой кафельной плитки, а жители дома принимают активное участие в благоустройстве и содержании общедомового имущества и придомовой территории. «В этом доме мы видим пример того, как должны взаимодействовать жители и управляющая организация», — отметил первый заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Владимир Талалыкин. — Граждане сами создают для себя комфортные условия проживания. И вот результат — этот многоквартирный дом первым в Псковской области удостоен звания «Дом образцового содержания».

А чуть ранее, в марте, такой статус образцового был присвоен дому № 7 по улице Вересковой (2014 года постройки) в поселке Разумное Белгородской области. Все жилые помещения в нем оснащены индивидуальными системами отопления. В местах общего пользования размещены энергосберегающие светильники с датчиками движения. Кстати, звание «ДОС» могут завоевать не только новые дома. Например, в Санкт-Петербурге первым в городе домом образцового содержания стало здание 1882 года постройки на улице Лахтинской.

Активисты проекта «Городская среда» и кураторы регионального центра «ЖКХ Контроль» осмотрели дворы и дороги в Перми, где ранее был проведен ремонт

БИЗНЕС

Рекомендации к действию



В дискуссиях на конференции в Самаре приняли участие замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин (слева) и председатель комитета по строительству Самарской губернской думы Владимир Кошелев (справа)

смогут не переходить на эскроу-счета и банковские кредиты, если строительная готовность объекта составляет не менее 30% и если по ДДУ продано не менее 10% площадей. При этом предусмотрены льготные условия для некоторых категорий проектов. По проектам комплексного освоения территорий стройготовность должна составлять не менее 15%, по объектам, достраиваемым для обманутых дольщиков, — 10%, по проектам системообразующих застройщиков — 6%.

Участовавший в работе конференции в Самаре замглавы Минстроя Никита Стасишин сообщил, что после 1 июля 2019 года продолжить работу без привлечения кредитных средств застройщики смогут по примерно 50% действующих проектов. «С учетом строительного цикла для полного замещения старого механизма финансирования новым понадобится около двух-трех лет», — дал прогноз замминистра.

Свои прогнозы давали на конференции и представители Сбербанка, который на данный момент активнее других участвует в переходе на новый механизм финансирования жилищного строительства. По оценке заместителя председателя правления Сбербанка Анатолия Попова, потребность в банковском финансировании в сфере строительства жилья в России в 2019 году вырастет в 2,5 раза и составит 1,5 трлн рублей. При этом госбанк рассчитывает увеличить рыночную долю в кредитовании девелоперов жилья.

Свыше

130

МЛН КВ. МЕТРОВ
жилья строится сейчас в России

«Сейчас на рынке доля банка составляет 38%. Думаю, что по итогам текущего года мы зайдем не меньше половины на рынке», — сказал Попов. Зампред правления добавил, что на данный момент доля финансирования жилых проектов в портфеле Сбербанка составляет 13%. «Мы рассчитываем, что к середине следующего года эта цифра увеличится до 25%», — заявил зампред банка, добавив, что для этого в банке 1 мая будет в полтора раза увеличен штат профильных сотрудников.

Вице-президент — директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка Сергей Бессонов со своей стороны отметил, что сегодня с применением эскроу-счетов банком одобрено 111 сделок на сумму 117,5 млрд рублей. Среди регионов лидерами по количеству сделок с применением эскроу стали Челябинская, Кировская и Московская области, а также Республика Чувашия. «Но активность застройщиков в целом невысока: в банк поступило 284 заявки на проектное финансирование, хотя мы ожидали восемьсот», — заключил банкир.

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ:
«Сначала надо перейти на новый механизм, и если практика покажет его неработоспособность, то обсуждать пути решения»

с.1

Банкирам также рекомендуется оперативно разработать внутренние документы, регламентирующие вопросы организации кредитования застройщиков, разработать систему дистанционного взаимодействия с получателями займов, а также наладить контроль за рассмотрением заявок.

Заместитель председателя Банка России Ольга Полякова отметила, что пока только 28 банков из 63 уполномоченных для работы с эскроу-счетами подтвердили готовность кредитовать застройщиков. «После публикации методических рекомендаций по взаимодействию сторон ситуация се-

рьезно изменится», — считает зампред ЦБ.

Рекомендации будут направлены в субъекты РФ для распространения среди участников рынка. «В дальнейшем, если мы поймем, что им (рекомендациям) необходимо придать нормативный характер, мы возьмем их за основу для внесения соответствующих изменений в действующее законодательство», — сказал Владимир Якушев.

Второй важный документ, которого ожидает рынок, — постановление правительства о критериях, которые позволят части застройщиков привлекать средства дольщиков по старой схеме. Напомним, что застройщики

Знай свое место

Какие изменения происходят в списках ключевых российских застройщиков

Алексей АНДРЕЕВ

Специалисты ресурса «Единый реестр застройщиков» (ЕРЗ.РФ) составили рейтинг российских девелоперов по объемам текущего жилищного строительства по состоянию на 1 апреля. В общей сложности в выборку попала 3201 девелоперская компания, чьими силами в стране возводилось свыше 130 млн квадратных метров жилой недвижимости. Любопытно, что наиболее заметные изменения на рынке произошли буквально за последний месяц. Так, по итогам марта разрыв между двумя всероссийскими строительными лидерами еще больше увеличился, а в шести регионах на первые позиции выдвинулись новые игроки.

«ПИК» уходит в отрыв

ТОП российских застройщиков по текущему строительству с середины прошлого года неизменно возглавляет московская «Группа ПИК». На сегодняшний день в «рабочем портфеле» крупнейшего в стране девелопера, представленного в десяти субъектах РФ, — 53 жилых комплекса (332 дома) общей площадью свыше 7,6 млн кв. метров. Примечательно, что это на 45% больше, чем у «Группы ЛСР» из Санкт-Петербурга, занимающей второе место. «ЛСР» строит в пяти регионах 23 ЖК (241 дом) площадью почти 4,2 млн кв. метров. Стоит отметить, что первые предпосылки к увеличению отрыва «ПИК» от своего ближайшего преследователя наметились еще в июле 2018 года. До этого момента две группы

ТОП-10 российских застройщиков по объемам текущего строительства

Место	Компания, «прописка»	Строится	
		кв. м	ЖК / домов
1	ГРУППА ПИК, Москва	7 627 776	53 / 332
2	ГРУППА ЛСР, Санкт-Петербург	4 197 877	23 / 241
3	SETL GROUP, Санкт-Петербург	3 233 897	24 / 142
4	ГРУППА ЦДС, Санкт-Петербург	1 509 283	11 / 66
5	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ, Москва	1 469 128	10 / 73
6	ЮГСТРОЙИНВЕСТ, Ставропольский край	1 396 392	9 / 85
7	ФСК (РАНЕЕ «ФСК ЛИДЕР»), Москва	1 164 387	17 / 60
8	ГРАНЕЛЬ, Москва	1 019 401	8 / 72
9	ГЛАВСТРОЙ, Санкт-Петербург	1 010 544	6 / 65
10	A101, Москва	974 446	6 / 54

Источник: Единый реестр застройщиков, по состоянию на 01.04.2019

11,49%

всего строящегося сейчас в стране жилья приходится в совокупности на долю трех крупнейших российских застройщиков

шли практически «ноздря в ноздю». Более того, иногда «ЛСР» даже «обгонял» соперника. Однако в августе прошлого года «ПИК» резко поднял «планку», увеличив разрыв до 17%. С тех пор этот разрыв только рос и уже к началу марта составлял 44,4%. За прошедший месяц

«ПИК» прибавил еще 34 тыс. новых «кв. метров», и разница в объемах между ним и «ЛСР» составила 3,4 млн кв. метров (45%).

Тройку российских лидеров замыкает еще один петербургский стройхолдинг — Setl Group, в последнее время сохраняющий свои объемы на уровне примерно 3,2 млн кв. метров.

Уступите, подвиньтесь

Более кардинальные изменения произошли в марте на региональных рынках. Лидеры ТОП местных застройщиков сменились сразу в шести субъектах РФ.

Так, список ведущих застройщиков Ростовской области возглавила компания «МСК», у которой «в работе» сейчас находится почти 298 тыс. кв. метров. За

стройщик за месяц смог увеличить свою долю на рынке региона с 7,36% до 8,42%, потеснив прежнего лидера — компанию «Галактика», «переехавшую» на вторую строчку (274 тыс. кв. метров).

Аналогичная рокировка произошла еще в двух регионах. В Иркутской области первым стал застройщик «АЗГИ» (объем — 120 тыс. кв. метров/доля рынка — 10,3%). Он оттеснил на второе место группу компаний «ВостСибСтрой» (101 тыс. кв. метров/8,72%).

Со второго на первое место в Псковской области «перескочил» застройщик «Псковжилстрой» (свыше 85 тыс. «кв. метров»/30,38% областного местного рынка). Доля группы компаний «Луг», ставшей теперь второй, составила 20,96% (возводит 58 тыс. кв. метров).

А вот в Ярославской области стройкомпания «Прогресс» (объем — 67 тыс. кв. метров/доля в регионе — 5,57%) уступила «пальму первенства» не кому-нибудь, а всероссийскому лидеру — «Группе ПИК», поднявшейся в области сразу на четыре позиции (почти 97 тыс. кв. метров/8%).

В Новосибирской области в лидеры вышел застройщик «АКД-Мета», занимавший ранее второе место в регионе. Его текущие показатели — 167 тыс. кв. метров и 4,66%. Тогда как февральский лидер — компания «Сибирьинвест» — теперь возводит лишь 100 тыс. «кв. метров». С таким результатом застройщик «откатился» аж на восьмое место в регионе.

А вот занять первое место в Хабаровском крае группе компаний «ЭНКА» помогли проблемы конкурентов. Из-за остановки строительства объектов ТОП местных застройщиков покинул возглавлявший его ранее стройхолдинг «Грант». На счету нового лидера в регионе теперь почти 77 тыс. кв. метров с долей рынка в 15,23%.



Новостройки в Выборгском районе Санкт-Петербурга

Над неевским покоем

Справочно

■ К настоящему времени в Петербурге выдано разрешений на строительство 14 млн кв. метров жилья. Планируется, что к 2024 году ежегодный объем ввода в Северной столице увеличится до 5,3 млн кв. метров.

Власти Петербурга не предвидят трудностей в связи с переходом на проектное финансирование

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

На минувшей неделе глава Минстроя Владимир Якушев провел в Санкт-Петербурге совещание с застройщиками Северо-Запада России, в ходе которого дал разъяснения по новым правилам финансирования жилищного строительства. В совещании приняли участие компании и банки Санкт-Петербурга, Ленинградской, Новгородской и Псковской областей, а также представители ЦБ и компании ДОМ.РФ.

Как известно, после вступления в силу 1 июля 2019 года новых правил все проекты можно будет разделить на три группы — проекты, которые будут строиться на банковские кредиты (проектное финансирование) с использованием счетов эскроу, проекты, которые будут достраиваться по старым правилам, и проекты, которые не смогут рассчитывать на получение финансирования ни от банков, ни от дольщиков. Именно третья группа вызывает у Минстроя наибольшую тревогу. «Для них велик риск появления новых обманутых должников, им потребуется особое внимание, — считает министр. — Задача регионов сейчас — разложить все свои строительные проекты в три корзины и продумать план действий для проектов третьего типа». В ведомстве полагают, что в переходный период могут возникать ситуации, когда переводить работу отдельно взятых строительных компаний на новые условия придется в ручном режиме. «Нельзя допустить, чтобы переход на проектное финансирование, который имеет благие намерения, нанес большой урон сфере жилищного строительства, — заявил Владимир Якушев. — Переход должен пройти максимально корректно».

Держать под контролем

В ходе визита в Петербург глава Минстроя Владимир Якушев провел отдельную встречу с врио губернатора Александром Бегловым. В ходе беседы Беглов подчеркнул, что власти Северной столицы рассчитывают, что после запуска в полном объеме новая система финансирования жилищного строительства будет работать таким образом, чтобы больше не возникало проблем с обманутыми дольщиками. «Очень важно при переходе на проектное финансирование сохранить на рынке Петербурга надежных застройщиков», — отметил он.

Долгие годы тема обманутых дольщиков была для Петербурга очень болезненной. Власти тщательно пытались решить ее, начиная с 1990 года, и только в последнее время им удалось добиться, наконец, позитивных сдвигов. С декабря прошлого года по март теку-

щего число обманутых дольщиков в городе снизилось почти в два раза и составляет на сегодняшний день 658 человек. Для 85% из них проблемы планируется решить в течение 2019 года, для всех остальных — в течение 2020 года. Проблему долгостроев городские власти решают за счет поиска новых инвесторов строительства, помощи в решении юридических вопросов. Комитет по строительству Петербурга и Центр содействия строительству оказывают подрядным организациям поддержку для скорейшего завершения строительства проблемных объектов.

Петербург готов?

Надо сказать, что в Петербурге на официальном уровне грядущая реформа системы финансирования жилищного строительства не вызывает особой тревоги. Как напомнил вице-губернатор Северной столицы Николай Линченко, на протяжении последних трех лет город входил в тройку лидеров по объемам жилищного строительства в стране. В 2017 году в городе было введено 3,5 млн кв. метров, в 2018 году — рекордные 3,9 млн кв. метров. На сегодняшний день в Петербурге работают 192 строительные компании, которые возводят 628 многоквартирных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства. По словам Линченко, по старой схеме финансирования будет достроено 280 домов (около 45% всех объектов). Еще 151 дом (24%), где строительная готовность составляет менее 30%, смогут перейти на проектное финансирование. Получается, что оставшиеся 197 домов попадут в пресловутую «третью группу» — в число объектов, которые не могут рассчитывать ни на банковское кредитование, ни на деньги дольщиков по старой схеме. Их доля составляет почти треть — 31%. В этой связи не совсем понятно, на чем основывается оптимистичное заявление Николая Линченко о том, что переход на новые правила не скажется на работе застройщиков. «В городе есть проекты, которые могут оказаться в «зоне риска», но мы держим их под контролем», — заявил Линченко.

Кроме того, в Петербурге, как и во многих других регионах, наблюдается низкая активность застройщиков в части подачи в банки заявок на проектное финансирование. Как сообщил тот же Линченко, на сегодняшний день только 94 компании (менее половины) открыли счета в уполномоченных банках и готовы начать работу по новой схеме. В связи с этим власти обратились к застройщикам с просьбой не затягивать предоставление документов: если все придет в комитет по строительству 1 июля, то чиновники просто не смогут быстро обработать такие массивы информации в короткие сроки.

В ожидании проблем

В какой форме Москва и область встречают реформу долевого строительства?

Алексей АНДРЕЕВ

Власти Москвы и Московской области оценили готовность своих застройщиков к переходу на эскроу-счета и проектное финансирование. Так, в столице, по предварительным оценкам, более 70% строящегося жилья продолжат реализовать после 1 июля по старым правилам — с прямым привлечением средств граждан. Для того чтобы точнее оценить ситуацию, Москомстройинвест провел в марте целую серию встреч с девелоперами, по итогам которых все городские стройки были разделены на три группы. В первую вошли 17% проектов площадью 1,2 млн кв. метров, переходящие с 1 июля на эскроу-счета в обязательном порядке. Во вторую — самую многочисленную — группу попали 71% столичных объектов на почти 5 млн «квадратов», которые предположительно будут достраиваться и продаваться по старой схеме (без эскроу). Их строительная готовность превышает 30% (критерий, установленный правительством РФ). В третьей группе оказались проекты на 700 тыс. кв. метров, чью строительную готовность сейчас нельзя спрогнозировать точно. Поэтому их пока нельзя отнести ни к одной группе. Нет пока у ведомства и точных данных о том, сколько застройщиков в Москве не смогут получить от банков «добро» на кредиты в рамках проектного финансирования. В связи с этим председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова не исключает, что после перехода отрасли на новую схему финансирования не все игроки будут стремиться играть по законным правилам. «У нас есть некоторые опасения, что в момент перехода на эскроу-счета на рынке новостроек снова возродятся «серые схемы» продажи квартир в обход законодательства — например, по предварительным договорам или вексельным схемам», — поясняет столичный чиновник.

693
застройщика

реализуют сегодня жилищные проекты в Московском регионе (из них: 266 — в столице и 427 — в области)

Более тревожная «картина» вырисовывается в Подмосковье. По экспертным оценкам, именно Московская область в наибольшей степени ощутит на себе последствия перехода на проектное финансирование. Причина, по мнению аналитиков «ИНКОМ-Недвижимость», в «высокой ценовой чувствительности локальных покупателей», которая отразится на застройщиках. В условиях потери «живых» денег от дольщиков они будут не в состоянии справиться с нагрузкой банковского кредитования и контроля.

Определенные опасения на этот счет высказал недавно и губернатор Московской области Андрей Воробьев. «Компании сейчас пошли в банки. И что мы видим по результатам? Из 116 подмосковных компаний, которые должны будут работать по эскроу, порядка 40 точно требования не пройдут», — констатировал глава региона. То есть примерно треть подмосковных застройщиков не смогут работать по новым правилам. Причем озвученную Воробьевым цифру еще можно считать оптимистичной. По словам начальника подмосковного Главгосстройнадзора Артура Гарибьяна, с угрозой ухода с областного рынка жилищного строительства могут столкнуться 178 компаний, которые работают на грани кредитоспособности.

БИЗНЕС



SHUTTERSTOCK.COM

«Цифра» приходит на стройку

Для российских застройщиков внедрение цифровых технологий **становится стратегической задачей**

Сергей МОСЕНКО

В последнее время тема цифровой трансформации российской строительной отрасли приобретает все большую актуальность. Как показал опрос, проведенный недавно консалтинговой компанией Strategy Partners совместно с Российской гильдией управляющих и девелоперов (РГУД), 46% строительных и девелоперских компаний считают цифровую трансформацию своим стратегическим приоритетом. Надо отметить, что уровень «диджитализации» отечественных строителей изучался впервые. В опросе приняли участие свыше 70 компаний разной величины и специализации. Респонденты назвали не только наиболее перспективные, с их точки зрения, технологические решения, но и указали на препятствия, которые существуют на пути собственной цифровизации. «Строительная индустрия никогда не была передовой, она всегда была инертной в части инноваций — это не телеком, не IT, и даже не розничная торговля, — считает партнер компании Strategy Partners и глава практики «Недвижимость и инфраструктура» Елена Киселева. — Наш опрос впервые показал актуальную картину текущего уровня «цифрового» развития российских строительных и девелоперских компаний. Мы увидели, насколько компании продвинулись по трем ключевым направлениям: продукт и клиент, производственный процесс, а также корпоративные функции».

Скромные успехи

Как выяснилось, на текущий момент уровень цифровой трансформации большинства отечественных застройщиков в целом остается невысоким. Только 7% опрошенных полагают, что

их компанию можно назвать лидером российского рынка по внедрению и использованию цифровых технологий. Относительно высокий уровень цифровизации производственного процесса имеют лишь 4% компаний. Такая же доля — 4% — у компаний, широко применяющих цифровые решения в различных корпоративных функциях, и у использующих «интернет вещей» — предиктивное обслуживание инфраструктуры. Интегрированные системы управления проектами и другие инфор-



Цитата в тему

ВЕНИАМИН ГОЛУБИЦКИЙ, ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «КОРТРОС»:

«Наша компания считается одним из первопроходцев в сфере использования новейших технологий. Эта работа началась еще в 2005 году во время реализации проекта «Академический» в Екатеринбурге. И сегодня покупатель может приобрести там квартиру с уже внедренной системой «умного дома». Решение позволяет в полной мере управлять системами жизнеобеспечения жилья, контролировать безопасность и экономить на оплате коммунальных услуг. Все перечисленное можно осуществлять в несколько кликов с мобильного телефона или компьютера. Начав с «умной» квартиры, мы увеличили масштабы подобных решений, создавая комфортную среду для покупателей жилья. Теперь наш опыт будет использоваться на государственном уровне при создании умных городов».

мационные системы в полном объеме применяют всего 7% компаний. Чуть больше компаний (8%) контролируют с помощью новых технологий передвижение рабочих на строительных площадках. В то же время 18% респондентов уже определили количественные цели, которые хотят достичь путем реализации проектов диджитализации, 46% опрошенных выделили структурные подразделения под внедрение новых цифровых технологий.



Цитата в тему

ПАВЕЛ ЕРШОВ, ОСНОВАТЕЛЬ КОМПАНИИ DIRECTUAL: «На мой взгляд, сейчас стоит обратить внимание на одну из новых моделей цифрового мышления в строительстве — это внедрение в некоторые части бизнес-процесса подхода маркетплейса, когда отдельные исполнители привлекаются по системе, подобной Uber. Например, неэффективно держать в штате всех строителей, можно привлекать специалистов со стороны на отдельные работы, обеспечив технологическую платформу для них. Можно то же делать и с техникой.

Например, строитель обладает парком панелевозов, но они не загружены на 100%. Зачем их держать? Лучше избавиться от этого парка, а по мере необходимости привлекать технику с рынка по аукционной системе».

Примечательно, что BIM, о котором сегодня так много говорят, является стандартом при проектировании только у 12% опрошенных российских застройщиков. Для сравнения: по данным зарубежных консалтеров из McGrawHill Construction и NBS, в США и Канаде в соответствующих программах работают 72% девелоперов, а в Великобритании — 74%. Впрочем, другие исследователи приводят более оптимистические цифры. К примеру, компания «Конкуратор» в своем последнем исследовании оценила проникновение BIM в наш строительный бизнес в 22%. «Да, из-за особенностей нормативной базы страны могут возникнуть определенные сложности на этапе оформления документации, но опытные пользователи давно знают, как их обойти, — отмечает генеральный директор компании «Конкуратор» Марина Король. — Если сам программный продукт не позволяет оформить проект в соответствии с нормами и правилами, разработчик проекта использует дополнительные инструменты — например, простые утилиты, а некоторые компании даже пишут собственные приложения для этих целей». По словам Король, некоторые западные разработчики, имея представительство в России и СНГ, занимаются локализацией BIM-решений под необходимые стандарты.

Генеральный директор групп компаний «Кортрос» Станислав Киселев рассказывает, что использование BIM-технологий обязательно прописано во всех договорах, заключаемых при проектировании и строительстве объектов компании. В частности, коллизия ошибок (оптимизация) проводится на нескольких этапах — архитектурном, конструктивном и инженерном. При этом он уве-

ют 22% и 25% компаний соответственно. В числе наиболее популярных решений — автоматизированное планирование, его широко применяют 25% застройщиков, а еще 61% используют частично.

Кроме того, элементы цифровых решений включаются в продукты многих компаний. Так, 35% застройщиков предлагают клиентам такие решения, как «умный дом», «умная инфраструктура». Немало и таких застройщиков, которые уделяют внимание цифровизации клиентских функций. 31% создает специальные мобильные приложения, позволяющие, например, заказать услуги и произвести оплату в режиме онлайн. 27% компаний эффективно управляют лояльностью целевой аудитории в цифровых каналах.

Участники опроса также определили пятерку наиболее перспективных технологий для отрасли. Ими оказались: BIM — за него «проголосовали» 63%, Big Data — 60%, БПЛА — 50%, облачные решения для коллаборации — 43% и «Интернет вещей» — 40%.

В ходе опроса российские строители выделили и ключевые проблемы и ограничения для внедрения цифровых технологий. Речь, прежде всего, идет о высокой стоимости внедрения. 36% респондентов считают это основной проблемой. Второй трудностью названа недостаточная цифровизация поставщиков, а третьей — высокие риски внедрения новых технологий. Однако, по мнению экспертов IT-индустрии, сократить стоимость внедрения можно за счет «разбивки» глобальной задачи на несколько небольших, использования частных облаков и более гибких инструментов разработки (такие как low-code). «Таким образом, мы реализовали проект с «ПИКом», который начал окупаться буквально в первые месяцы, — рассказывает основатель компании Directual Павел Ершов. — При этом некоторые модули уже вовсю работали, а другие — только разрабатывались». По словам президента «Группы ПИК» Сергея Гордеева, за счет своевременного внедрения проприетарных IT-решений по автоматизации и диджитализации компании в итоге удалось добиться значительного ускорения и оптимизации бизнес-процессов.

Цифровизация бизнес-процессов может дать комплексный эффект, в первую очередь за счет снижения издержек, как временных, так и денежных. И как результат — увеличение прибыли. В Directual, к примеру, оценивают ускорение бизнес-процессов за счет автоматизации как минимум на 15%, а сокращение издержек — на 10-20%.

«Успешная трансформация может в разы увеличить стоимость компании, а ее игнорирование — разрушить бизнес, — резюмирует основатель и управляющий партнер Strategy Partners Александр Идрисов. — Сегодня цифровые технологии позволяют компаниям выгодно отличаться на рынке. А отличаться необходимо: если компания ничем не выделяется, считайте, ее не существует».

Риски внедрения

Однако вернемся к опросу Strategy Partners. По данным исследования, гораздо лучше обстоят дела у строителей с облачными решениями для коллаборации и электронным документооборотом (безбумажная стройка) — их использу-

Спасти рядовые хостелы



ЗАМИР УСАИНОВ/ГЛСС

Власти Петербурга обещают поддержку небольшим гостиницам

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Одной из обсуждаемых на рынке недвижимости Северной столицы тем стал закон, запрещающий размещать хостелы и мини-отели в жилых помещениях. Для Петербурга, для которого туризм в последнее время стал одним из самых быстрорастущих и перспективных секторов экономики, сокращение числа хостелов — тема очень болезненная.

Отелям здесь не место?

Еще несколько лет назад аналитики сетовали на то, что в городе на Неве ощущается нехватка недорогих мини-гостиниц и что это отпугивает туристов. Проблему удалось решить за счет открытия частных мини-отелей и хостелов. По некоторым оценкам, в Петербурге хостелы и мини-отели занимают около 80% гостиничного рынка, при этом около 30%

из них находятся в жилых домах. В комитете по развитию туризма сообщили, что хостелы и мини-отели составляют 17% всего номерного фонда города и большую часть всех мест эконом-класса в историческом центре. Сегодня достаточно сделать несколько шагов в сторону от Невского проспекта, как наткнешься на таблички с названиями мини-отелей. Как правило, они размещаются в бывших коммунальных квартирах, в домах, расположенных в глубине кварталов. Про такую недвижимость риэлторы раньше говорили: бесперспективная. Расселять такие квартиры никто не хотел. Жить в домах без лифта, с окнами, выходящими во двор-колодец, и планировкой коридорного типа мало кто соглашался. Однако именно такие коммуналки можно было переделать под недорогое жилье для туристов. Такие гостиницы и хостелы привлекают гостей, прежде всего, демократичными ценами. Стои-

мость проживания в хостелах варьируется от 720 до 1500 рублей за сутки. Именно по ним, по мнению аналитиков, в первую очередь, и ударит закон. Директор филиала Российской гостиничной ассоциации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Алексей Мусакин утверждает, что при самом неблагоприятном варианте развития событий с рынка может уйти от 15 до 25% номерного фонда Петербурга.

Эксперты отмечают, что о возможном запрете работы хостелов в жилых домах заговорили еще несколько лет назад. И хотя из-за чемпионата мира по футболу 2018 года законопроект положили под сукно, было очевидно, что рано или поздно к нему вернуться. И вот вердикт вынесен — до 1 октября хостелы должны уйти из квартир жилых домов. Для тех, кто хочет сохранить свой бизнес, есть только один путь — перевести жилое помещение в нежилое. Это значит, что в многоквартирном доме мини-гостиница может находиться только на первом этаже и должна иметь отдельный вход. Только в этом случае жильцы дома и постояльцы хостелов не будут «пересекаться» в подъездах, лифтах, на лестничных площадках. Хотя и в этом случае нельзя исключить шум под окнами.

Для того чтобы продолжать работать легально, владельцам хостелов придется потратиться. По словам руководителя регионального отделения некоммерческого партнерства «Лига хостелов» Алены Еновой, в среднем процедура перевода помещений из жилого в нежилое может стоить от 1,5 млн до 3 млн рублей. «Для малого бизнеса это существенные суммы», — отмечает она.

Помочь бизнесменам

Ситуация вокруг мини-отелей и хостелов вызывает тревогу у властей. Город может потерять налоговые отчисления и рабочие места. Чтобы смягчить последствия запрета, Смольный разработал меры поддержки отельеров. Одна из них предусматривает оказание содействия при переводе помещения из жилого в нежилое. По словам заместителя председателя комитета по развитию туризма Наны Гвичия, чиновники будут оказывать бизнесменам помощь, в пер-

вую очередь консультационную. При этом Гвичия призналась, что не все мини-отели в Петербурге смогут в рамках законодательства перевести свои помещения в нежилой фонд. Самой большой проблемой обещает стать требование иметь отдельный вход. Исторический центр Петербурга относится к особой охранной зоне ЮНЕСКО, менять внешний облик зданий там просто запрещено. Между тем, именно в центре находятся многие мини-отели и хостелы. В связи с этим у Смольного родилось другое предложение. Город подготовил перечень из 38 помещений, где предлагается разместить хостелы, подпадающие под запрет. Этот список начали составлять еще в 2017 году, его авторы — Комитет имущественных отношений, Фонд имущества и Комитет по развитию туризма. В перечень попали объекты нежилого фонда площадью 200-600 кв. метров. Кроме того, Смольный выставляет на торги сразу несколько земельных участков. Инвесторы получат территорию в аренду сроком на 49 лет под строительство недорогих гостиниц или хостелов. В список территорий, выставленных на торги, вошли земельные участки на Лиговском проспекте, Малом проспекте Васильевского острова, улице Расстанной, улице Коммунаров в Сестрорецке, а также участок в Кронштадте и два участка на Пляжной улице в Зеленогорске.

Аналитики рынка недвижимости между тем отмечают, что частные инвесторы, интересующиеся вложениями в гостиничный бизнес, уже переориентировались. В последнее время они стали активнее покупать небольшие гостиницы в отдельно стоящих зданиях. «У нас только за неделю были проведены три такие сделки», — рассказала управляющий партнер ГК «Решение» Саида Фигильман. По ее словам, объем инвестиций в покупку двухэтажного здания в центральной части города с мини-отелем на 18 номеров составил 48 млн рублей. По словам эксперта, в Петербурге можно найти от 60 до 200 подобных объектов. Кроме того, на фоне ожидаемого сокращения количества хостелов на рынке резко вырос спрос на апартаменты.

В едином стиле



2GIS.RU

В Краснодаре разработали правила оформления предприятий стрит-ритейла

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Департамент архитектуры и градостроительства Краснодара разработал и опубликовал единые правила оформления входов в коммерческие помещения, размещенные на первых этажах многоквартир-

тирных домов. Подобный свод правил принят в столице края впервые.

Как отметила главный архитектор города Наталья Машталир, ежегодно в городе вводится в строй большое количество жилья, и, как правило, первые этажи в новых домах занимают магазины и другие коммерческие предприятия. До недавнего времени предприниматели должны были руководствоваться Правилами благоустройства Краснодара, не содержащими конкретных требований к входам в коммерческие помещения в жилых домах. Поэтому, по словам Машталир, и было решено принять новые правила. Пока они касаются только новых помещений, которые вводятся или переустраиваются.

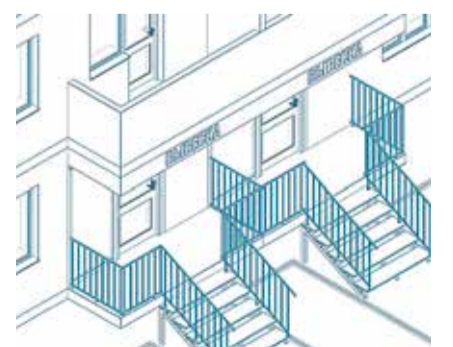
Рекомендации можно разделить на три основные части: цвета, оформление лестниц, ограничения и запреты. Что касается цветов, то при оформлении входов можно будет выбирать из восьми вариантов. Для вывесок рекомендуется использовать определенные шрифты и гарнитуры.

Разработаны также требования к внешнему виду лестниц и материалам, из которых они изготовлены. В частности, запрещены лестничные марши сложных форм, кроме случаев, когда это предусмотрено особым архитектурным решением здания (см. рисунок). Даются рекомендации по правильному размещению пандусов, кнопок вызова персонала посетителями с ограниченными возможностями, обустройства ролл-ставень и подъемников.

В методических рекомендациях содержатся и некоторые другие ограничения. Например, не разрешается самовольно менять внешний вид здания, где находится объект коммерческой недвижимости: обшивать участок стены, относящийся к коммерческому объекту, материалами, которые отличаются от всего фасада здания по цвету или фактуре.

Как считает Наталья Машталир, придерживаться правил будет не так уж сложно. Главный архитектор еще раз подчеркнула, что никто не будет заставлять переделывать действующие магазины. Однако новые объекты нужно будет оформлять уже в соответствии с установленными требованиями. Знание и правильное применение правил значительно-

упростят предпринимателям задачу по оформлению входных групп и дальнейшему согласованию внешнего вида объектов с Департаментом архитектуры и градостроительства. Ознакомиться с методическими рекомендациями можно на сайте Департамента архитектуры и градостроительства администрации Краснодара.



Справочно

■ Стрит-ритейл (street retail) — предприятия розничной торговли, расположенные на улице, часто на первом этаже жилого дома. В переводе с английского означает «уличная торговля».

ИНФРАСТРУКТУРА



Анкерные системы АТЛАНТ

Наступать павильонами

Справочно

■ Ваума — крупнейшая международная торговая выставка строительных механизмов, машин для стройматериалов, горных машин, строительных машин и строительной техники. Проводится с 1954 года.

Российские производители строительной техники показали свою продукцию на выставке Ваума-2019

Владимир ТЕН

На минувшей неделе в Мюнхене (Германия) прошла международная отраслевая выставка Ваума-2019. Заметной частью экспозиции стал российский павильон, организованный АО «Российский экспортный центр» при поддержке Минпромторга России. В рамках выставки состоялось также межотраслевое мероприятие «Фокус на Россию». Участие в нем приняли руководители Ассоциации «Росспецмаш», ГК «Автодор», торгпредства РФ в Германии, представители российских заводов и потенциальные покупатели отечественной техники из стран ЕС и Ближнего Востока. Прошли также презентации ведущих отечественных предприятий специализированного машиностроения и их продукции.

Так, компания «Анкерные системы» показала в Мюнхене анкерные



Мини-погрузчик Termit 1000

АТЛАНТ, которые применяются для укрепления ямных стен, стабилизации оползней и откосов при строительстве дорог, армирования горной массы при строительстве железнодорожных тоннелей и тоннелей метрополитена, а также при строительстве в условиях плотной городской застройки. Эти изделия использовались, в частности, при строительстве олимпийских объектов, гавани «Вос-

точный» на Дальнем Востоке, московского метрополитена.

АО «Кургандормаш», специализирующееся на выпуске дорожно-строительной и коммунальной техники, показало на выставке Ваума мини-погрузчик Termit 1000 с бортовой системой поворота. Это одна из самых компактных моделей в данном классе, ее номинальная грузоподъемность — 1050 кг. Машина предназначена для проведения дорожных и коммунальных работ. Гидравлика в передней части позволяет использовать широкий спектр навесного оборудования. Конструкция кабины обеспечивает хорошую обзорность и защиту от опрокидывания и падающих предметов, полностью отвечает всем требованиям TUV.

Участвовала в выставке и компания «М-Конструктор» — изготовитель оборудования для производства железобетонных изделий и металлоконструкций различного назначения, применяемых в строительстве. В 2016 году фирма вышла на международный рынок и начала экспорт своих изделий в страны Европы и ближнего зарубежья.

А единственный российский производитель самосвалов и автопоездов с большой грузоподъемностью — компания «Тонар» экспортирует свою продукцию в страны Африки, Азии, Южной Америки и Средней Азии. Ее машины предназначены для транспортировки бокситов, угля и других полезных ископаемых.

Выступивший на конференции «Фокус на Россию» зампред правления по проектированию и инновационным технологиям ГК «Автодор» Игорь Зубарев рассказал о росте производства российской техники. По его словам, сегодня в некоторых сегментах рынка отечественные заводы могут не только полностью закрыть потребность в специализированной технике на внутреннем рынке, но и экспортировать ее за рубеж.

А замдиректора Департамента сельскохозяйственного, пищевого и строительного машиностроения Минпромторга Алексей Ярцев заявил, что на следующей выставке Ваума российский павильон должен будет вместить больше компаний и образцов.

Подводя итог мероприятия, директор Ассоциации «Росспецмаш» Алла Елизарова отметила, что участие в крупнейших международных отраслевых выставках является одним из ключевых способов продвижения продукции российского специализированного машиностроения за рубеж. Формат, когда российские заводы выступают не по отдельности, а целым павильоном, является, с ее точки зрения, наиболее удобным и выгодным с точки зрения демонстрации техники.

Про битум

До 2024 года ГК «Автодор» потребуются 1,5 млн тонн битумных материалов

Владимир ТЕН

В Санкт-Петербурге прошла крупнейшая межотраслевая конференция по вопросам производства и применения битумных и битумопродуктивных материалов в дорожном строительстве «PRO Битум и ПБВ». Выступивший на форуме глава «Автодора» Вячеслав Петушенко отметил, что в настоящее время объем потребляемых компанией битумов превышает 130 тысяч тонн в год, и потребность в этих материалах растет. В соответствии с «Комплексным планом модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года» «Автодору» предстоит построить и модернизировать 1437 км автомобильных дорог первой категории. Объем потребления битумных вяжущих на этих объектах составит порядка 1,5 млн тонн.

Одновременно в связи с увеличением межремонтных сроков дорожных одежд — до 12 лет для ремонта и до 24 лет для капитального ремонта — на первый план выходит проблема качества битумных вяжущих, способных гарантировать долговечность дорожных одежд и одновременно обеспечить экологическую безопасность. Эта многоплановая задача требует взаимодействия заказчиков и производителей вяжущих. На полях конференции состоялось подписание трехсторонних соглашений между «Автодором», Федеральным дорожным агентством, «Газпромнефть-Битумные материалы», «СИБУР Холдинг» и «РН-Битум». Эти соглашения направлены на внедрение современных технологий и материалов в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта и содержания федеральных дорог с целью увеличения срока службы дорожного полотна.

Стороны договорились совместно разрабатывать и реализовывать мероприятия для улучшения качества нефтяных дорожных вяжущих, в том числе полимерно-битумных вяжущих (ПБВ). Также компании намерены обмениваться информацией, проводить совместные встречи и совещания для обмена опытом и взаимодействия.

За халтуру ответят

В Ростовской области намерены строже спрашивать с подрядчиков за некачественные дорожные работы



Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В министерстве транспорта Ростовской области заявили о том, что намерены ужесточить контроль за качеством стро-

ительства и ремонта автомобильных дорог и строже наказывать бракоделов. По словам первого заместителя главы ведомства Василия Гойды, в 2018 году были проверены 159 объектов регионального

значения. Эксперты взяли 1044 вырубку, из которых 250 были признаны не соответствующими требованиям по уплотнению, водонасыщению, пределу прочности по сжатию. Подрядчики получили предписания переложить заново порядка 37 тысяч квадратных метров покрытия. Кроме того, комиссия министерства обследовала 778 участков региональных дорог общей протяженностью свыше 1,8 тысячи километров, находящихся на гарантии. Здесь также были выявлены дефекты, которые подрядные организации устранили за свой счет. Такое же обследование будет проведено и в 2019 году.

Новостью стало решение министерства оплачивать дорожные работы только после полного их выполнения и приемки специализированными организациями. Ранее в области действовала практика ежемесячной оплаты на основании представляемых подрядчиком отчетов о выполненных работах.

Также увеличен размер обеспечения исполнения контракта, теперь эта сумма составляет 30% от общей суммы.

При этом если в ходе тендера предлагаемая цена снизится более чем на 25%, обеспечение контракта будет увеличено в полтора раза, то есть до 45% от его суммы.

Рассматривается и еще одна радикальная мера — замораживание части оплаты по контракту в качестве обеспечительной меры на срок гарантийных обязательств (до пяти лет после окончания работ). Если за это время на объекте будут выявлены дефекты, а подрядчик откажется или не сможет выполнить свои обязательства, это будет сделано за счет замороженных средств. Как ожидается, указанные меры будут применяться с 2020 года. В 2019 году на Дону намечено реконструировать, построить и охватить ремонтом порядка 600 километров дорог. В рамках нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» планируется привести в нормативное состояние трассы регионального значения и автодороги трех агломераций области. На эти цели предполагается потратить 6,2 млрд рублей.

«Прорывные» ТЕХНОЛОГИИ



В январе 2019 года Тушинский тоннель был затоплен из-за размыва насыпи канала им. Москвы

Причиной затопления Тушинского тоннеля могли стать нарушения, допущенные при строительстве в 2000-е годы



Тоннель был построен в 1937 году по проекту архитектора Владимира Кринского

Справочно

■ Тушинский тоннель — автомобильный тоннель в Москве на трассе Волоколамского шоссе, проходящий под каналом имени Москвы. Построен в 1935-1937 годах одновременно с сооружением канала Москва — Волга (ныне канал имени Москвы). Тоннель включал в себя два параллельных проезда — по одному для каждого направления. 6 ноября 1944 года Тушино соединилось с Москвой трамваем через Тушинский тоннель. В 1972 году в составе тоннеля был открыт еще один проезд, по которому стало осуществляться движение по Волоколамскому шоссе из центра. В 2001 году было построено еще два тоннеля: трехполосный для движения прямо по Волоколамскому шоссе из центра и двухполосный для съезда на улицу Свободы. При их строительстве осушали канал и срывали насыпь.

Владимир ТЕН

Около 11 часов утра 10 января этого года на внешней стороне насыпи канала им. Москвы возле шлюза № 8 образовался провал грунта общей площадью 50 кв. метров и глубиной 5 метров. В Тушинский тоннель, расположенный на участке между гидроузлами № 7 и № 8, начала поступать вода, на проезжую часть выливалось порядка 40-50 литров воды в секунду. Водникам пришлось срочно спустить из канала порядка 330 тысяч кубометров воды. «Сброс воды осуществлялся равномерно, достигались две цели: не допустить разрушения гидротехнических сооружений, не допустить паводковых явлений», — сообщили в ФГБУ «Канал имени Москвы». Спуск воды был проведен достаточно быстро — за 6 часов 15 минут. Все это время движение транспорта в тоннеле было полностью закрыто.

С момента аварии прошло три месяца, все это время шла работа по устранению последствий инцидента, параллельно велось расследование причин ЧП. По мнению руководителя ФГБУ «Канал имени Москвы» Германа Елянюшкина, причиной подмыва грунта могли стать нарушения, допущенные при строительстве тоннеля. «Главный итог — это то, что дамба, которая была построена в 1937 году, стоит, угрозы подвижек нет, — заявил вскоре после

аварии глава ФГБУ. — В основном у нас есть вопросы по участкам нового строительства в 2000-х годах».

На месте аварии были проведены изыскательские работы: послойно снимался грунт, проводилось шурфление. Всего было сделано 48 замеров состояния грунта и песка. В общей сложности обследовано 10 тысяч квадратных метров грунта над тоннелем. По словам специалистов, рассматривались три версии произошедшего — неправильная эксплуатация, ошибки при проектировании и отступлении от проекта при строительстве. Точная причина аварии будет представлена на днях в заключении межведомственной комиссии, которую возглавляет Ространснадзор. Однако, по предварительным данным, речь может идти о грубых ошибках при проектировании тоннеля и использовании на строительстве материалов низкого качества.

«Ространснадзор очень серьезно разобрался с причиной аварии, — сообщил руководитель ФГБУ. — Было выявлено, например, что вместо засыпки специальной песчаной смеси, которая должна была осуществлять противодиффузию (сдерживание) поступающей воды, межгрунтовое пространство было просто засыпано строительным мусором. Суглинистый замок из специальной пластичной глины был также выполнен с нарушением технологий, и вместо глиняного замка мы получили какую-то кашу».

Елянюшкин сообщил также, что 2 апреля на канале в районе тоннеля начались строительные-монтажные работы. Будут восстановлены контур канала и суглинистый замок, а также установлена новая система оповещения о превышении влажности грунта. Ранее в ФГБУ сообщали, что максимальная стоимость восстановительных работ аварийного участка канала имени Москвы над Тушинским тоннелем может составить 500 млн рублей, оговариваясь при этом, что речь идет о предварительной экспертной оценке.

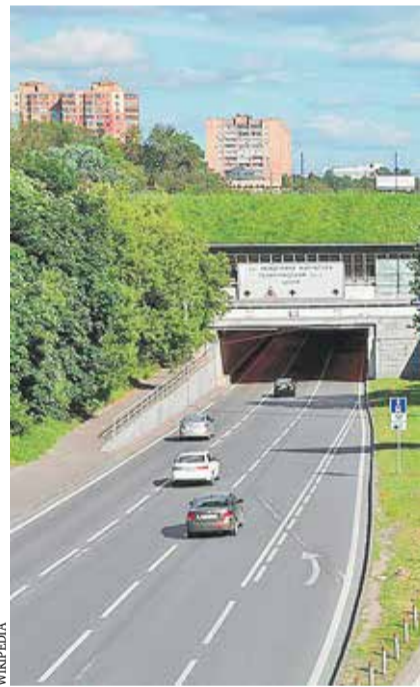
«Мы обследовали зону аварии — это участок номер один, там мы разобрались, нашли место сбора воды, — рассказал Герман Елянюшкин. — Сейчас мы двигаемся дальше и смотрим, были ли и там такие процессы. Если не были, то мы все восстанавливаем, открываем навигацию... Если там (в других ме-

стах) такие же нарушения есть, то это совсем другая история».

О том, что история может действительно оказаться другой, свидетельствует недавнее заявление полпреда президента по Центральному федеральному округу Игоря Щеголева. Он на днях заявил об угрозе обрушений на канале имени Москвы. «Инженерные сооружения канала изношены и могут не выдержать нагрузок», — сказал Щеголев. По его словам, существует угроза обрушения подпорных стенок шлюзов. Кроме того, вызывает опасение состояние и других гидротехнических сооружений в ряде регионов центральной России. Так, только в Московской области выявлено 350 бесхозных объектов, большая часть из которых находится в неудовлетворительном техническом состоянии и представляет угрозу для безопасности людей.

Справочно

■ Канал имени Москвы — крупнейший в России воднотранспортный и водохозяйственный комплекс на внутренних водных путях. Объекты предприятия включают более 240 гидротехнических сооружений и почти 4 тысячи километров водных путей в 12 субъектах центрального региона страны.



Издаётся с апреля 1904

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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.stroygazet.ru (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительства «Урал-Пресс» — на сайте 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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Антон МАСТРЕНКОВ

Фонд Международного медицинского кластера «Сколково» продолжает активную работу по привлечению зарубежных клиник и российских инвесторов. Предварительную готовность к участию в проекте медкластера выразили 25 зарубежных клиник, а четыре уже подписали соответствующие соглашения. Это — диагностический центр израильской клиники «Хадасса», южнокорейский госпиталь «Бундан», испанская клиника «Роман Фернандес» и французская «Orgea Group». С работой одной из этих клиник — госпиталя «Бундан» российские журналисты смогли ознакомиться в ходе недавнего пресс-тура.

Госпиталь Сеульского национального университета «Бундан» — это многопрофильное медицинское учреждение, включающее в себя различные специализированные центры: онкологический, нейрохирургии, профилактики здоровья, геронтологии и другие. Сегодня в «Бундане» работают около 800 врачей и 2000 медсестер. Каждый день госпиталь проводит около 6 тысяч амбулаторных приемов и 169 операций. Здесь проходят лечение пациенты не только из Южной Кореи, но и почти из двухсот стран мира.

Изначально комплекс создавался как «умный госпиталь будущего». Все процессы здесь переведены в электронный формат. Клиника работает на базе собственной цифровой медицинской информационной системы BESTCare (Bundang Hospital Electronic System for Totalcare), имеет собственный электронный архив клинических данных, систему мобильной передачи биометрических данных, систему поддержки принятия клинических решений, онлайн-систему управления ресурсами в режиме реального времени, а также систему управления взаимоотношениями с пациентами. Для пациентов стационара разработана смарт-кровать, оборудованная панелью управления и экраном, где пациенту доступна вся информация о ходе его лечения.

Предполагается, что московский филиал госпиталя «Бундан», который начнет работу в 2022 году на территории Международного медицинского кластера, будет копировать лучшие технологии южнокорейского госпиталя, а в чем-то даже и превзойдет их. Площадь московского филиала на 300 коек со-

Клинический случай

В этом году на территории Международного медицинского кластера «Сколково» начнется строительство инновационного госпиталя «Бундан»



Кроме того

■ Как рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, город обеспечит медицинский кластер удобной транспортной инфраструктурой. «В Сколково уже сейчас можно добраться по Северо-Западной хорде, которая, в свою очередь, интегрирована с другими скоростными магистралями, — сообщил Хуснуллин. — Кроме того, в медкластер можно будет попасть с помощью маршрута МЦД-1 Одинцово—Лобня, который будет запущен в конце этого года — в начале следующего. Для этого строится платформа «Сколково» вместо старого остановочного пункта «Трехгорка» Смоленского направления Московской железной дороги».

ставит 47,5 тыс. кв. метров, здесь будет восемь операционных и отделение реанимации. Это позволит ежегодно оказывать помощь 26 тысячам пациентов (из них 36% — стационарное лечение и 64% — амбулаторная помощь). Инвестором строительства выступит известный на московском рынке девелопер ГК «Ташир». «Госпиталь сейчас находится в стадии проектирования и завершения материально-технического задания, — сообщил генеральный директор

и управляющий партнер компании «Ташир МЕДИКА» Арсен Галстян. — В этом году мы планируем начать строительство».

Стоит отметить, что возводить московский «Бундан» будут по самым современным нормам и правилам. Как известно, строительство на территории Международного медицинского кластера «Сколково» должно вестись в соответствии с принципами энергоэффективности, экологичности и эргономич-

Справочно

■ Проект создания медицинского кластера «Сколково» находится в активной стадии реализации. Площадь расположенных здесь объектов составит около 400 тыс. кв. метров. Планируется, что международные клиники-участники проекта в перспективе смогут принимать до 300 тыс. пациентов в год.

ности. Здесь действует так называемый «Зеленый кодекс» — свод правил, соблюдение которых способствует снижению негативного воздействия на здоровье человека и окружающую среду. Например, на территорию Сколково запрещен въезд машинам низкого экологического класса, а все здания на территории оснащены системой «умный дом».

Еще одной особенностью строительства зданий Сколковского ММК является использование технологий информационного моделирования (Building Information Modeling). BIM-модели содержат в себе всю необходимую информацию об их конструкции, размерах, используемых материалах, что позволяет точно и быстро рассчитать стоимость, а также помочь выявить противоречия в модели проекта. Значительное внимание уделяется и внешнему облику зданий — сегодня архитекторы и проектировщики отходят от привычных форм лечебных учреждений, характерной особенностью которых является некоторая тяжеловесность.

«Я уверен, московский медицинский кластер станет не просто передовым проектом медицины, но и площадкой развития всей отрасли, — заявил президент госпиталя «Бундан» Джон Сен Хун. — Мы намерены внедрять здесь самые передовые технологии медицинской помощи и цифровые системы управления, что приведет к формированию новой культуры в обслуживании пациентов».

Владимир ТЕН

Учиться в Коммунарке

В Новой Москве построят филиалы столичных вузов и музейное фондохранилище



Кроме того, в Новой Москве планируется строительство фондохранилища с экспозиционными площадями для столичных музеев. Как сообщили

на днях в департаменте развития новых территорий столицы, объект начнут строить в Коммунарке в 2020 году. Уже есть договоренность между вла-

Справочно

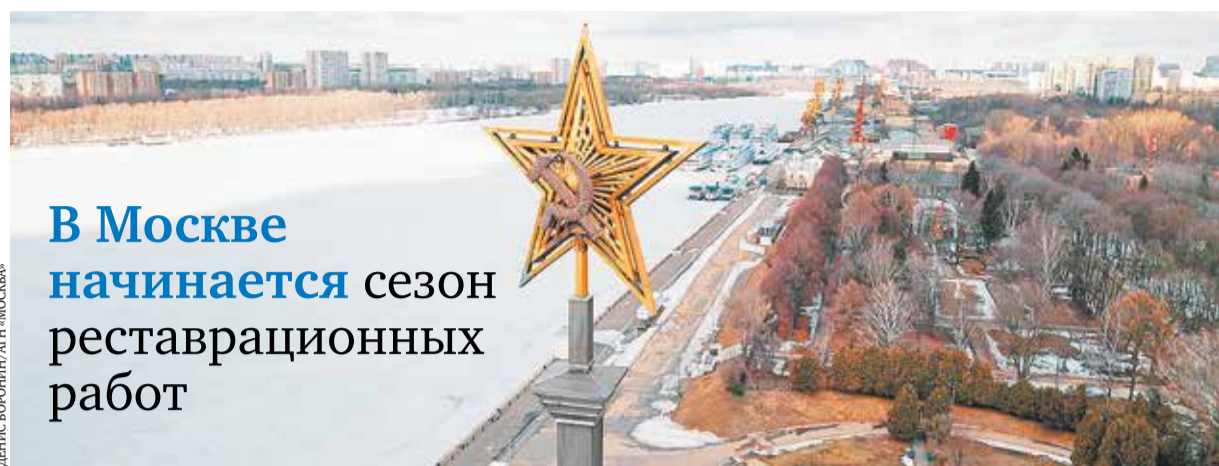
■ Масштабы и объемы строительства социальной инфраструктуры в Новой Москве сопоставимы с показателями крупных мегаполисов. За неполных семь лет в ТиНАО построено 62 соцобъекта — 37 детских садов, 14 школ, 11 объектов здравоохранения. Еще более 20 таких объектов планируется построить в нынешнем году.

стями Москвы и Министерством культуры Российской Федерации. Планируется возвести единый комплекс из семи зданий, в котором будут площади для четырех федеральных и 17 московских музеев. Хранилище фондов с экспозиционными залами предполагается построить рядом со станцией метро.

«Проект довольно непростой, — отметил Владимир Жидкин. — Там сложнейшие инженерные системы, вентиляция, системы безопасности, доступа. Надо согласовать техническое задание, потому что речь идет о хранении музейных экспонатов».

Напомним, административно-деловой центр в поселке Коммунарка будет готов к 2030 году. Его площадь составит около 5 млн кв. метров. Здесь, помимо образовательного кластера и музейного фондохранилища, расположатся здания префектуры ТиНАО, медицинских учреждений, корпуса филиала Российской государственной библиотеки, офисы и так далее.

Городской образовательный кластер площадью 80 гектаров планируется создать в поселке Коммунарка (ТиНАО). Как сообщил руководитель столичного Департамента развития новых территорий Владимир Жидкин, кластер объединит филиалы нескольких столичных вузов, у которых налажены партнерские отношения с профильными предприятиями и компаниями. Сейчас ведутся переговоры с Российским государственным университетом правосудия, Московским политехническим университетом и Московским государственным университетом технологии и управления имени К.Г. Разумовского. В 2020 году в Коммунарке планируется открыть первый корпус Московского финансово-промышленного университета «Синергия». Таким образом, поселок станет точкой притяжения для учащихся и молодых специалистов, ведь помимо учебных заведений здесь появятся предприятия и компании, будут созданы новые рабочие места. Всего на территории образовательного кластера планируется возвести около 4 млн кв. метров недвижимости, включая жилье.



В Москве начинается сезон реставрационных работ

Историческое здание Северного речного вокзала в Москве — один из объектов реставрации

Кроме того

■ В Москве продолжает действовать программа «рубль за метр», предусматривающая сдачу в аренду зданий-памятников по льготным ставкам тем компаниям, которые вкладывают средства в реставрацию. Как рассказал Алексей Емельянов, сейчас по этой программе идет реставрация девяти зданий. Среди них московская межведомственная канцелярия в Хохловском переулке, городская усадьба Морозовых на Николоямской улице, городская усадьба Лепехиных на Андроньевской площади и другие, не менее интересные здания.

Восстановительный период

Оксана САМБОРСКАЯ

Весна — время начала реставрационных работ, и 2019-й год обещает стать одним из самых урожайных с точки зрения восстановления памятников архитектуры. Как рассказал глава Мосгорнаследия Алексей Емельянов, в этом году работы будут проводиться на 725 объектах культурного наследия, планируется завершить реставрацию примерно двухсот.

Как рассказал руководитель ведомства, в этом году работы будут проводиться «по всей широкой палитре московского наследия». Так, можно будет увидеть отреставрированный павильон «Грот» в усадьбе Кусково — единственное такого рода сооружение XVIII века, дошедшее до наших дней.

Планируется закончить реставрационные работы в особняке И.А. Миндовского на Поварской улице, построенном по проекту Льва Кекушева. Это будет уже не первый дом мастера, который отреставрируют за последнее время. В 2017-2018 годах были проведены работы в доходном доме (Остоженка, 19) и особняке Кекушевой (Остоженка, 21).

2019-й год должен стать годом окончания работ в Доме Наркомфина на Новинском бульваре, являющемся памятником эпохи конструктивизма. Не забыты и здания расцвета советского периода. Начинается ре-

ставрация здания Северного речного вокзала. Обновленными в этом году предстанут объекты ВДНХ: фонтаны «Дружба народов», «Каменный цветок» и ряд исторических павильонов.

Гордость департамента — работы по восстановлению и реставрации палат Пожарского на Большой Лубянке. Здание это несколько десятилетий находилось в аварийном состоянии. Планируется, что в 2019 году работы на этом объекте выйдут на финишную прямую.

Началась реставрация одной из старейших столичных клиник — Яузской больницы, некоторые корпуса которой ранее входили в усадебный ансамбль рода Баташевых и являются объектами культурного наследия. Завершить комплекс работ планируется к 2020 году. Продолжатся комплексная реставрация Политехнического музея и работы в здании Наркомзема.

Реставрируются не только здания, но и другие объекты городской среды. В год 210-летия со дня рождения Николая Васильевича Гоголя встают на реставрацию сразу два памятника писателю — на Никитском и Гоголевском бульварах. Ожидается реставрация и еще нескольких знаковых монументов столицы, среди которых скульптуры на доме № 30 на площади Гагарина, памятник автору «Молодой гвардии» Александру Фадееву на Миусской площади и другие монументы.

территорию в зеленый парк, такой же уютный и благоустроенный, как у соседей в Братеево и Марьино», — заявил мэр столицы Сергей Собянин в интервью «Вечерней Москве». По словам градоначальника, проект трансформации Капотни уникален: впервые будет проведено комплексное благоустройство не отдельного парка или улицы, а целого района, в котором проживают более 32 тысяч москвичей. На завершение работ понадобится два года.

Главной точкой районного благоустройства станет набережная. Как рассказал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, основная задача благоустройства — организация доступа жителей к воде за счет устройства пешеходных зон. «Для этого в первую очередь проводится комплексная реорганизация улично-дорожной сети, включая обеспечение пешеходной проницаемости территории, а также создание непрерывного велосипедного маршрута», — рассказал Сергей Кузнецов. Велосипедные, беговые и пешеходные дорожки соединят парк в Капотне с уже благоустроенной территорией — парком 850-летия Москвы.

Помимо набережной в районе будет благоустроена жилая зона. На улице Капотня, в 1-м Капотнинском проезде и Проектируемом проезде № 5217 будут расширены и замощены плиткой тротуары, здесь также проложат велосипедную дорожку — в ближайшее время в Капотню придет городской велопрокат. Во дворах появятся современные детские и спортивные площадки.

Рецепты для КОТов

Что нужно, чтобы проект комплексного освоения территории оказался успешным



Юлия ЗУБАРИК,
руководитель
градостроительного
бюро Master's Plan

Город — живой организм, требующий постоянной настройки. Причем настройка эта должна быть не только тонкой, но и быстрой. Ведь градостроительные решения, не соответствующие времени, могут

привести к тяжелым последствиям для тех или иных районов — люди просто не захотят там жить и работать, а, значит, стоимость недвижимости будет падать, здания — ветшать, кварталы — приходить в упадок и маргинализироваться. Чтобы такого не случилось, нужно внимательно прислушиваться к запросам горожан, образ жизни которых за последнее время заметно изменился.

Логика развития современных постиндустриальных городов сильно отличается от парадигмы развития городов индустриальных, где спальные районы строились подальше от грязных промышленных предприятий, а за прогулками и развлечениями приходилось ездить в крупные рекреационные зоны. Сегодня все изменилось, городские кварталы формируются как мини-города, где удобно и жить, и работать, и отдыхать, не тратя много времени на дорогу.

Для успешного проектирования и реализации проектов комплексного освоения территории (КОТ) мы в нашей компании выработали подход, получивший сокращенное название 5Д — Дома, Дороги, Дети, Досуг и Деловая жизнь.

Первое и самое важное для города — это, конечно, дома. Они должны быть удобными для жизни. Однако сегодня в это понятие входят не только планировка квартир, но и инфраструктура. Магазины, службы быта — все должно быть в шаговой доступности. Отдельный акцент делается на дворовых пространствах, которые в идеале должны быть зелеными, закрытыми и спроектированы по принципу «двор без машин». И, конечно, там должны быть зоны для комфортного отдыха детей и взрослых.

Второе, что обязательно следует учитывать при проектировании КОТов, — дороги. Причем речь идет не только об улично-дорожной сети внутри территории освоения, но и о дорогах, которые соединят уже сформированные кварталы с теми, которые проектируются. В любом случае, расширяя или строя новую дорожную инфраструктуру, нужно учитывать увеличивающееся число людей, которые будут жить и работать на этой территории, их личный автотранспорт и количество транспорта общественного.

Третье «Д» — дети. Объекты учебной, спортивной, досуговой инфраструктуры на территории КОТа должны быть расположены так, чтобы дети могли пешком ходить в детский сад или в школу, а затем посещать различные секции. Дети не должны ездить, к примеру, в музыкальную школу или в бассейн в соседние районы, а родители «работать такси», сопровождая детей на занятия и теряя в ожидании по несколько часов каждый день.

Четвертое «Д» — досуг. В новом квартале непременно должны быть запроектированы центры притяжения. Это может быть променада, бульвар, городская площадь — место, куда люди могут прийти пообщаться, выпить кофе, поговорить с друзьями, посидеть в интернете. Не помешает и досуговый центр с помещениями для занятий танцами, модными хобби, галереей и т.д.

Пятое «Д» — деловая жизнь. Город сегодня стремится развиваться по принципам полицентризма. У жителей должна быть возможность работать рядом с домом, а не тратить утром и вечером время на то, чтобы доехать до центра, а потом вернуться домой. Необходимо создавать места приложения труда в непосредственной близости от жилья. Для города такой подход — большой плюс — сокращается ежедневная маятниковая миграция, уменьшается нагрузка на улично-дорожную сеть, общественный транспорт, улучшается экология, люди меньше устают.

Концепция 5Д важна и для коммерческой составляющей проекта. Сегодня конкуренция на рынке жилья очень высока, у покупателей есть из чего выбирать, и только грамотное сочетание этих пяти принципов может сделать проект развития территории успешным, комфортным и интересным для города и покупателя, а значит и для девелопера.



Так будет выглядеть набережная в районе Капотни после благоустройства

ПРЕСС-СЛУЖБА МОСКОВСКОЙ АРХИТЕКТУРЫ

Несмотря на МНПЗ

В этом году начнется благоустройство столичного района Капотня

Оксана САМБОРСКАЯ

Самым крупным проектом благоустройства, реализация которого начнется в этом году, станет Капотня. Долгие годы этот столичный район, где расположен Московский нефтеперерабатывающий завод (МНПЗ), считался престижным и непривлекательным.

Комплексное благоустройство затронет практически половину территории района, в том числе набережную. «Мы планируем превратить эту захлавленную и заброшенную

ПРОЕКТ



Дело пахнет керосином

Оксана САМБОРСКАЯ

В крупнейшем городе Китая — Шанхае открылся необычный музей под названием Tank («резервуар», «цистерна»). Авторы проекта — бюро OPEN Architecture — превратили в музейную площадку территорию бывшего топливного хранилища, когда-то построенного для аэропорта Лунхуа. Выставочные залы и вся сопутствующая музейная инфраструктура разместится в пяти огромных топливных резервуарах, которые не использовались почти 60 лет. «Контейнеры с топливом превращаются в контейнеры с культурой», — говорят архитекторы. Таким образом, они отдают дань промышленному прошлому и формируют центр современного искусства нового типа, тесно связанный с природой и городской жизнью.

Чтобы соединить расположенные буквой Z цистерны в единую структуру, авторы придумали двухуровневое пространство. Наверху — парк для прогулок, внизу — искусственные пруды и общественное пространство, через которое можно попасть в цистерны-павильоны. Общая площадь музея Tank составляет 47448 квадратных метров, площадь помещений — 10845 квадратных метров.

Реконструированные топливные баки имеют различное назначение. В одном из них оборудован концертный зал, в другом — ресторан, а еще в трех разместились арт-галереи, детский образовательный центр, выставочные залы, книжные магазины. Внутри одного из выставочных резервуаров построен белый куб — идеальное полотно для различных кураторских проектов, в другом сохранены все «брутальные» индустриальные конструкции, которые можно будет использовать для размещения крупных арт-объектов и инсталляций.

Организаторы планируют, что в Tank будут проводиться выставки необычных форматов с использованием самых современных технологий. И первые художественные акции, прошедшие в Tank, вполне оправдывают ожидания любителей современного искусства. В конце марта музей открылся экспозицией «Вселенная воды в резервуаре». Это — интерактивная инсталляция японской группы художников teamLab, представляющая из себя большую световую водопад, а на стены проецируются волны и распускающиеся цветы. Кроме того, в музее проходят групповая выставка современных китайских художников «Время строительства» и персональная выставка работ аргентинского скульптора Адриана Вильяра Рохаса. Уже в первые выходные новый арт-парк принял более 10 тысяч посетителей.

Бывшие хранилища для авиатоплива превратились в музейные пространства



Справочно

■ OPEN — международная команда архитекторов, работающая в различных сферах (городское благоустройство, ландшафтный дизайн, архитектурное проектирование и дизайн интерьера), а также занимающаяся исследованиями и разработкой стратегий городского развития. Лозунг бюро: «Мы верим в инновационную силу архитектуры, которая может изменять людей и их образ жизни, добиваясь нового баланса между человеком и природой». Офисы в Нью-Йорке и Пекине. Лауреат премий AIA Education Award в области образования за 2018 год, Civic Trust Awards 2018, Iconic Awards 2017 и др.

