

Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№27 (10604) 10 июля 2020

## Аукцион, ВЫЙДИ ВОН!

Порядок закупок  
в строительстве изменен

Михаил ПЛЮШНИКОВ

Премьер-министр России Михаил Мишустин подписал постановление правительства №921-ПП, согласно которому государственные закупки в строительной отрасли выведены из так называемого «аукционного перечня». Теперь такие закупки можно будет проводить как в формате аукциона, так и через открытый конкурс. «Это поможет сформировать у госзаказчика более точное представление о компетенциях исполнителя», — говорится в пояснительной записке к постановлению. С трех до пяти лет увеличивается период, за который учитывается релевантный опыт подрядчика. Кроме того, теперь при участии в конкурсе на проведение строительных работ нельзя будет подтверждать свой опыт и квалификацию контрактами по сносу и капремонту. Вводится также дифференцированный стоимостной порог (10 млн рублей для федеральных проектов и 5 млн рублей для региональных и муниципальных), при котором к квалификации претендента предъявляются дополнительные требования.

Дискуссии о том, какая форма организации торгов больше подходит строительной отрасли, велись много лет, фактически с момента вступления в силу закона о контрактной системе №44-ФЗ. Закон устанавливал, что конкурс — это способ определения исполнителя контракта, при проведении которого побеждает участник, предложивший лучшие условия для его исполнения по совокупности требований, а аукцион — способ, при котором побеждает тот, кто предложил наименьшую цену контракта. Кроме того, в электронном аукционе ставки можно делать несколько раз, в то время как в конкурсе предложить свои условия можно только один раз, и никто из участников не сможет узнать детали других предложений.

Окончание на с. 5

## Реформа состоялась

Подведены первые итоги перехода жилищного строительства на проектное финансирование



Андрей МОСКАЛЕНКО

Год назад, 1 июля 2019-го, российская строительная отрасль перешла на работу по новым правилам — с использованием проектного финансирования и эскроу-сче-

тов. Подготовка и старт реформы сопровождалась оживленными дискуссиями, жилищному строительству предсказывали сокращение объемов ввода, рост цен и массовые банкротства застройщиков. Неудивительно, что первые итоги пере-

хода отечественного строительного комплекса на новые рельсы стали одной из важных информационных тем минувшей недели. Так, заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин принял участие в тематическом онлайн-

пресс-брифинге ТАСС. В ходе мероприятия замглавы Минстроя заявил, что, по его мнению, реформа состоялась. По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), к июлю 2020 года в стране с привлечением средств граждан строилось 99,5 млн кв. м жилья, 35% из них возводится по новым правилам. «Более того, мы видим, что многие проекты, которые теоретически могли достраиваться по старым правилам, перешли на проектное финансирование и эскроу, — подчеркнул Никита Стасишин. — С запуском реформы связывали много опасений, но уже видно, что даже при всех потрясениях, через которые прошла строительная отрасль в текущем году, ни один начатый по-новому проект не остановился». По мнению замминистра, не оправдались также и предположения экспертов и отраслевого сообщества относительно возможного роста цен на квартиры и падения темпов ввода жилья. Среди граждан растет доверие к покупке квартир на первичном рынке с использованием нового механизма расчетов.

Окончание на с. 6

## Правила переходного периода

Минстрой утвердил методику определения сметной стоимости строительства на территории РФ

Алексей ТОРБА

Методика определения сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства на территории Российской Федерации была разработана взамен прежней, принятой в 2004 году. Этот документ станет основным инструментом для формирования сметной документации, раз-

рабатываемой в составе документации проектной.

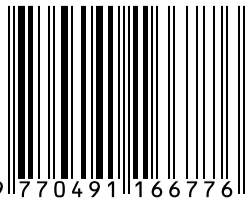
Методика предусматривает возможность определения сметной стоимости строительства базисно-индексным, ресурсно-индексным или ресурсным методом. По словам заместителя директора департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России Сергея Головина, новеллой явля-

ются методические подходы к расчету сметной стоимости ресурсно-индексным методом, который определен в качестве приоритетного. Необходимо пояснить, что ресурсно-индексный метод предполагает при определении сметной стоимости использование как сметных цен на строительные ресурсы, размещенных в ФГИС ЦС, так и индексов изменения сметной стоимо-

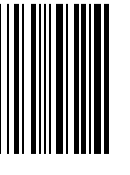
сти к составляющим единичных расценок. При этом индексы изменения к сметной стоимости строительных ресурсов используются в случае отсутствия во ФГИС ЦС сметных цен на отдельные строительные ресурсы. Для определения сметной стоимости материальных ресурсов, а также машин и механизмов, будут применяться индексы, разработанные для однородных групп строительных ресурсов.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



2 0 0 2 7 &gt;



9 1770491 166776

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## СИСТЕМА ЗАРАБОТАЛА

Минстрой России подвел итоги первой недели работы системы мониторинга инцидентов и аварий на объектах ЖКХ (МКА ЖКХ). С июля к системе в тестовом режиме подключилось восемь регионов: Калининградская, Кемеровская, Московская, Нижегородская, Сахалинская, Ярославская области, Республики Саха (Якутия) и Коми. Опытная эксплуатация МКА ЖКХ была признана успешной, и после 1 сентября в системе будут фиксироваться инциденты и аварии на объектах ЖКХ по всей стране. Напомним, что в начале июня Минстрой России утвердил методические рекомендации о порядке мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов на объектах ЖКХ. Применение этих рекомендаций позволит обеспечить единый унифицированный подход к классификации происшествий на объектах ЖКХ и получать корректные данные по аварийности. «Несмотря на сжатые сроки по подготовке и запуску системы, старт прошел достаточно хорошо: пилотные регионы успешно прошли все начальные фазы запуска, приступили к реализации необходимых мероприятий, большинство субъектов уже утвердили планы подключения и готовы включиться в работу», — рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ России Максим Егоров. — Тем не менее, предстоит еще немалый объем задач, в частности, необходимо наладить оперативный информационный обмен по авариям и инцидентам с МЧС и Минэнерго, создав единую информационную среду».

## ВСЕ НА ФЕСТИВАЛЬ!



Более 150 заявок на участие поступило на фестиваль «Архитектурное наследие», который пройдет с 17 по 19 сентября в Петропавловской крепости в Санкт-Петербурге. Фестиваль проводится ежегодно на площадках памятников архитектуры в разных городах России и включает в себя выставки-конкурсы, научные конференции и тематические выставки. Его целью является поиск лучших примеров сохранения и приспособления к современным условиям памятников архитектуры и исторической градостроительной среды. В этом году уже около восьми десятков проектов представлено на конкурс «Лучшая студенческая работа». Среди них работы студентов архитектурных вузов из Белгорода, Воронежа, Иркутска, Красноярска, Москвы, Нижнего Новгорода, Новосибирска, Санкт-Петербурга, Улан-Удэ и других городов. Большой интерес традиционно привлек конкурс «Лучший объект сохранения и развития» (33 заявки в разделе «Проект» и 23 — в разделе «Реализация»). На конкурс «Лучшее печатное издание об архитектурном наследии» поступило 16 заявок. Издания, участвующие в конкурсе, охватывают широкий спектр тем. В рамках выставки «Культурное наследие регионов России» свои проекты покажут Архангельская область, Республика Дагестан, Красноярский край, Свердловская область, Республика Татарстан и другие регионы. Экспозиция, которая расположится под открытым небом у стен Нарышкина бастиона, будет включать в себя лучшие примеры реставрации и сохранения объектов архитектурного наследия по всей стране.



Жилой комплекс «Озерный парк» — проект ГК «ПИК» в Тюмени

## Раскинули сети

Доля застройщиков, работающих в двух или более регионах, растет

Алексей АНДРЕЕВ

В России увеличилось число компаний, которые ведут жилищное строительство сразу в нескольких субъектах федерации. По данным аналитиков компании «Талан», с июля 2019 года по июнь 2020-го доля таких застройщиков в общем объеме возводимого в стране жилья увеличилась вдвое и составила 34%. По мнению руководителя аналитического отдела Уральской палаты недвижимо-

сти Михаила Хорькова, успешные крупные застройщики начали активнее искать площадки и запускать стартовые проекты в других субъектах. «Многие девелоперы достигли потолка развития в домашнем регионе и вынуждены выходить за его рамки», — отмечает эксперт. Эту точку зрения разделяет и управляющий партнер Colliers International Николай Казанский. По его словам, только в прошлом году в Москве начали работать шесть (!) иногородних застройщиков, тако-

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Смольный определился с местом, где будет строить жилье для судей Верховного суда. Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга издал распоряжение о подготовке проекта планировки территории на Охте между Свердловской набережной, Большеохтинским проспектом и гостиницей «Охтинская».

Напомним, что судьба проекта по строительству Судебного квартала в Петербурге складывалась непросто. Комплекс зданий Верховного суда и Судебного департамента, а также 600 квартир для судей и сотрудников аппарата первоначально планировалось возвести на проспекте Добролюбова. Согласно конкурсной документации, общая стоимость контракта составляла 35,7 млрд рублей.

За время существования проекта его архитектурная концепция неоднократно менялась. В 2013 году был выбран проект архитектора Максима Атаянца, но позднее результаты конкурса были аннулированы. Власть предпочли концепцию, предложенную петербургским архитектором Евгением Герасимовым. По этому проекту в жилом комплексе для судей средняя площадь квартиры должна была составить 75 кв. м, общая — 100-105 тыс. кв. м, ориентировочное количество проживающих — 1600 человек. Предполагалось, что жилье будет служебным, то есть предоставлять его планировалось для временного проживания.

Но и эта концепция не была реализована. Весной 2019 года власти объявили о планах создания на месте несостоявшегося Судебного квартала арт-парка «Тучков буян». Позднее было решено, что сам Судебный квартал построят на Смольнинской набережной, на месте Сада на Неве площадью 2,5 га. А вот место для будущего жилого комплекса искали долго, так как, по признанию администрации города,



## Окончательный приговор

Жилье для судей Верховного суда будет строить на Охте

подходящих свободных земельных участков для такого проекта в Петербурге осталось мало. Рассматривалось даже предложение построить жилой комплекс на намытых территориях. Район Охты, который расположен напротив Смольного, был выбран как наиболее подходящая для такого объекта площадка. Здесь под строи-

## Справочно

■ На сегодняшний день наибольшее количество региональных филиалов среди российских застройщиков насчитывается у компаний: «Талан» (13 городов присутствия), «Группа ПИК» (9 городов), «Брусника» (5 городов), «ГК ФСК» и ГК «Главстрой» (по 4 города).

го числа «покорителей столицы» не наблюдалось с 2013 года.

Экспансия «многорегиональных» компаний происходила в основном за счет средних строительных рынков — региональных предприятий, работающих только в одном, «домашнем» регионе. К слову, именно на локальные строительные компании приходится большая часть банкротств. Всего за год количество строительных компаний в стране сократилось с 3,14 тыс. до 2,6 тыс., то есть на 17%. При этом количество возводимых домов сократилось еще больше — на 24%. Масштаб и финансовые возможности локальных застройщиков не позволяли им осуществлять экспансию в другие регионы, а средний объем возводимого жилья одной такой компанией снизился в среднем на 7% и составил всего 28 тыс. кв. м, что фактически сопоставимо с одним трехподъездным 16-этажным домом в Москве. Примечательно, что у «многорегиональных» компаний, наоборот, произошло укрупнение девелоперских проектов.

Происходящие изменения, по мнению экспертов, опрошенных «Стройгазетой», наглядно свидетельствуют о постепенной консолидации строительного рынка. И все больший вес на нем набирают «сетевые» компании, способные оптимизировать бизнес-процессы и конкурировать как за финансовые ресурсы, так и за покупателя. С большой долей вероятности можно предполагать, что в ближайшие годы доля таких игроков на рынке будет расти.

# Ставки сделаны



VK.COM/GORODSREDA2

**Завершился прием заявок для участия в конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды**

Оксана САМБОРСКАЯ

Первого июля завершился прием заявок для участия в IV Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. На этот раз в Минстрой России поступила 301 заявка из 76 регионов. Всего в конкурсе четыре номинации — три для малых городов и одна для исторических поселений. Больше всего заявок подали малые города с населением менее 20 тыс. человек — 108, на втором месте города с населением от 20 до 50 тыс. человек — 102, на третьем — города с населением от 50 до 100 тыс. человек — 62. Исторические поселения прислали 29 заявок. После технической экспертизы поданных документов станет известно, сколько проектов допущено к участию в конкурсе. Победителей конкурса федеральная комиссия определит до 1 сентября, соответствующие проекты будут реализованы в 2021-2022 годах.

## Справочно

■ За три года на конкурс поступило больше тысячи заявок, а победителями стало 240 проектов. На их реализацию из федерального бюджета было выделено 15 млрд рублей.

Напомним, что Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды был организован по поручению президента России Владимира Путина и проводится с 2018 года. Он вызвал большой интерес и поддержку регионов, муниципальных образований и жителей. В связи с этим было решено включить конкурс в национальный проект «Жилье и городская среда».

В соревновании могут участвовать малые города с численностью до 100 тыс. человек, а также исторические поселения федерального и регионального значений (за исключением административных центров и городов федерального значения). Чтобы принять участие в конкурсе, муниципальному образованию необходимо подать заявку, включающую комплекс мероприятий по благоустройству одной или нескольких взаимосвязанных территорий общего пользования (площадей, набережных, улиц, пешеходных зон, скверов, парков и иных территорий). Проекты оцениваются по пяти ключевым равнозначным критериям: степень и разнообразие форм участия граждан, качество планировочных и архитектурных решений, обоснованность выбора территории и синхронизация проекта благоустройства с другими программами и проектами в муниципалитете, сохранение историко-градостроительной природной среды, прогнозируемый социально-экономический эффект.

По словам заместителя главы Минстроя России, руководителя Межведомственной рабочей группы конкурса Максима Егорова, статистика свидетельствует, что конкурс стал эффективным и востребованным инструментом формирования комфортной среды в малых и исторических городах страны. Конкуренция среди участников растет с каждым разом. В этом году, несмотря на сложную эпидемиологическую ситуацию, число конкурсантов не уменьшилось. «Это значит, что даже в таких условиях ни работа над проектами, ни коммуникация с жителями не останавливались», — отметил Максим Егоров.

## Разговор о будущем

**Форум PROESTATE 2020 пройдет в новом формате**

Оксана САМБОРСКАЯ

Ежегодный международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE 2020 состоится 10-13 сентября и пройдет в формате интерактивного виртуального пространства с трехмерной выставкой. В программе форума различные B2B-мероприятия, ярмарка квартир, специальный тематический блок с предложениями для частных инвесторов и серия образовательных мероприятий для специалистов рынка недвижимости. В виртуальной экспозиции будет двести стендов, а спикерами деловой программы станут более ста экспертов.

Концепция форума 2020 года основана на новых стандартах проведения публичных мероприятий. Участники смогут в онлайн-формате представить проекты, обменяться контактами, провести переговоры, заключить соглашения о сотрудничестве, принять участие в экспертном обсуждении.

По мнению директора Фонда Росконгресс Александра Стуглева, доступность виртуальной выставки PROESTATE из любой точки мира, а также обширная деловая программа привлекут большое число участников, которые смогут экономить время и деньги и добиться при этом высокой результативности работы.

Форум PROESTATE проходит при поддержке Министерства строительства и ЖКХ России. «В настоящее время профессиональная дискуссия о будущем девелоперской отрасли важна как никогда, рынок подвергается испытаниям внешними негативными факторами, — отметил глава ведомства Владимир Якушев. — Только консолидировав усилия, мы сможем определить сценарии для дальнейшего успешного развития отрасли. Уверен, что новый формат проведения форума позволит сделать такое обсуждение еще более эффективным».

## Справочно

■ Международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE проходит с 2007 года. Его организаторами являются Фонд Росконгресс, Минстрой России, Учебный центр Academy of Real Estate (ARE), компания IMMERGITY. Аудитория форума на 58% состоит из топ-менеджеров компаний, на 37% — из руководителей подразделений. За годы проведения PROESTATE в его работе приняли участие более 400 официальных делегаций из 100 российских городов и 33 стран, свои проекты представили свыше 800 экспонентов.

## Скончался генеральный директор «Строительной газеты» Валентин Степанович Власов



В ночь на 5 июля 2020 года на 74-м году жизни после тяжелой болезни скончался Валентин Степанович Власов, генеральный директор «Строительной газеты», советский и российский государственный деятель, политик и дипломат.

Валентин Степанович родился 20 августа 1946 года в Архангельске, окончил заочное отделение историко-филологического факультета Архангельского государственного педагогического института. До 1996 года он работал в родном городе, пройдя путь до мэра Архангельска и главы администрации Архангельской области.

Затем занимал пост полномочного представителя Правительства Российской Федерации в Чеченской Республике, исполнял обязанности главы Карачаево-Чер-

кесской Республики, работал заместителем председателя Центральной избирательной комиссии Российской Федерации.

С сентября 2002 года по февраль 2006 года Валентин Степанович был Чрезвычайным и Полномочным Послом Российской Федерации в Республике Мальта, а с декабря 2006 года по июль 2012 года — Чрезвычайным и Полномочным Послом Российской Федерации в Киргизской Республике.

Последние пять лет жизни и трудовая деятельность Валентина Степановича Власова была тесно связана со строительной отраслью. С 2016 года он занимал должность советника президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Его большой опыт руководящей и дипломатической работы позволил НОСТРОЙ начать работу по изучению зарубежного опыта функционирования и развития системы саморегулирования в строительстве, технического регулирования и профессионального образования. Валентин Степанович активно развивал международные контакты, сотрудничество с Департаментом развития предпринимательской деятельности Евразийской экономической комиссии, в которой он являлся членом Рабочей группы в области строительства, услуг в инженерных областях, градостроительного проектирования ЕЭК. Он принимал активное участие в разработке Гармонизированного перечня видов работ и секторов (подсекторов) услуг по инженерным изысканиям, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства для обеспечения функционирования единого

рынка услуг в государствах — членах ЕАЭС.

В декабре 2018 года Валентин Степанович был назначен на должность первого заместителя исполнительного директора Национального объединения строителей. На этом посту он координировал работу НОСТРОЙ в федеральных округах, развивая в интересах строителей взаимоотношения нацобъединения с органами власти регионов, курировал Департамент национального реестра специалистов и профессионального образования НОСТРОЙ.

В 2019 году, после приобретения НОСТРОЙ старейшего отраслевого средства массовой информации «Строительная газета», Валентин Степанович возглавил издание, заняв пост генерального директора. Он выстраивал работу так, чтобы газета получила новое развитие в современных условиях и стала одним из наиболее известных, влиятельных и уважаемых в стране СМИ.

Валентина Степановича отличали блестящий профессионализм, широкая эрудиция, высокая работоспособность, талант быстро находить эффективные решения задач любой сложности, интеллигентность и умение сохранять спокойствие в самых непростых ситуациях, исключительно участливое, доброжелательное отношение к коллегам.

Коллектив Национального объединения строителей и редакция «Строительной газеты» выражают глубочайшие соболезнования родным и близким Валентина Степановича, разделяют с ними боль и горечь невосполнимой утраты. Добрая память о Валентине Степановиче навсегда останется с теми, кто его знал.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Правила переходного периода



## Справочно

■ Методика определения сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства на территории Российской Федерации утверждена приказом Минстроя России и будет размещена на официальном сайте после регистрации в Минюсте России.

затраты, связанные с компенсацией подрядным организациям затрат на оплату процентов за пользование кредитами; затраты, связанные с применением технологий информационного моделирования при осуществлении строительства; затраты на получение обязательной банковской гарантии; затраты по размещению, утилизации и обезвреживанию отходов строительного производства. Учтены также затраты по транспортировке опасных, тяжеловесных и крупногабаритных грузов, на научно-техническое сопровождение строительства зданий или сооружений, мониторинг компонентов окружающей среды, геотехнический мониторинг и другие виды мониторинга, предусмотренные нормативными документами по стандартизации. Не остались без внимания затраты на добровольное страхование объектов строительства, расходы, связанные с проведением на территории строительства мероприятий по обеспечению нормальных условий труда и безопасности производства (включая мероприятия по профилактике распространения вирусных инфекций), и другие затраты, учитывающие особенности строительства.

При подготовке методики были также учтены предложения и замечания органов власти РФ и субъектов Российской Федерации, компаний и экспертов. В рамках созданной при Минстрое России рабочей группы были рассмотрены замечания и предложения более чем от ста заинтересованных организаций, а также предложения Российского союза строителей, НОСТРОЙ, НОПРИЗ. Общее количество поступивших и рассмотренных замечаний и предложений составило более тысячи страниц.

с.1

«Такой подход позволит провести апробацию ресурсной модели с возможностью использования сметных цен, рассчитанных и опубликованных по результатам мониторинга цен строительных ресурсов», — считает Сергей Головин. В конечном счете это обеспечит постепенный безболезненный переход на ресурсный метод с поэтапным повышением точности сметной стоимости строительства за счет увеличения объема информации о текущих сметных ценах строительных ресурсов в ФГИС ЦС.

Директор Самарского центра по ценообразованию в строительстве, председатель подкомитета по ценообразованию в строительстве НОСТРОЙ Ольга Дидковская обратила внимание еще на одну особенность новой методики. Если методика образца 2004 года касалась в большей степени объектов социального назначения, то новый документ является более универсальным, он учитывает специфику строи-

тельства объектов в разных отраслях и региональные особенности субъектов РФ. По словам Дидковской, принятые за последние четыре года законодательные акты в сфере ценообразования в строительстве и контрактных отношений потребовали от профессионального сообщества серьезных усилий для подготовки методики. В ее основу были заложены единые принципы обоснования затрат на возведение будущего объекта строительства. Комплексная оценка всего объема средств, требуемых для строительства, необходима как для финансово-хозяйственной и производственно-эксплуатационной деятельности, так и для взаимодействия с экспертными и контрольно-надзорными органами.

С учетом предложений предприятий и организаций разных отраслей был значительно расширен перечень затрат, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства. В их числе, например,

## Горизонт планирования

Федеральная программа «Стимул» будет верстаться на четыре года вперед

Сергей ВЕРШИНИН

На минувшей неделе состоялось заседание президиума (штаба) правительственной комиссии по региональному развитию, которое провел вице-премьер Марат Хуснуллин. Участники совещания рассмотрели вопросы реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и, в частности, федеральной программы по стимулированию жилищного строительства.

Как сообщил министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев, в настоящее время в стадии строительства находится более 99 млн кв. м жилья (данные ЕИСЖС), из них 35 млн кв. м возводится с использованием счетов эскроу. К началу июня несколько регионов на 40% выполнили планы по вводу жилья 2020 года, со значительным перевыполнением идет город Севастополь. Однако в восьми регионах наблюдается заметное снижение объемов жилищного строительства — на 40% и более к аналогичному периоду прошлого года. Это критическая цифра, поэтому с отстающими субъектами министерство проведет индивидуальные консультации в режиме ВКС, окажет им необходимую организационную помощь, подчеркнул министр.



Эта школа в Белгородской области строится по программе «Стимул» национального проекта «Жилье и городская среда»

Участники штаба подробно обсудили реализацию программы по стимулированию жилищного строительства, в которой участвуют 52 региона. В рамках программы

возводится 186 объектов, кассовое исполнение составляет 19% (5,24 млрд рублей при общем объеме финансирования в 27,8 млрд рублей). Это лучше, чем год назад, но вопросы к финансовой дисциплине остаются. Финансирование должно быть ритмичным, согласно утвержденному графику платежей (ежемесячно, ежеквартально), а не одномоментным — единой суммой в конце года. Сейчас контрактация по объектам составляет 91%, заключены контракты по 169 объектам. Пять объектов уже введено в эксплуатацию (два — в Чеченской Республике и по одному — в Республике Мордовии, Рязанской и Кировской областях). В общей сложности мероприятия программы позволят простимулировать ввод в эксплуатацию в 2020 году 7 млн кв. м жилья.

Владимир Якушев сообщил, что с 8 по 24 июля Минстрой России будет принимать от регионов заявки на участие в мероприятиях по стимулированию программ развития жилищного строительства на 2021-2024

годы. Глава ведомства отметил, что отныне программа «Стимул» будет формироваться сразу на четыре последующих года. «Эта мера полностью отвечает запросам, которые поступали в адрес министерства от регионов», — подчеркнул министр. Заявка включает перечень проектов жилищного строительства с потенциальным объемом вводимого жилья и предложения по строительству инфраструктурных объектов. Решение о софинансировании будет приниматься после рассмотрения документов президиумом (штабом) по региональному развитию.

## Справочно

■ Программа «Стимул» предусматривает федеральную финансовую помощь регионам в создании объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в строящихся жилых микрорайонах.

## Узнать о новшествах

Технические свидетельства появятся в открытом доступе

Сергей ВЕРШИНИН

ФАУ «ФЦС» начинает публиковать в открытом доступе выданные технические свидетельства и заключения к ним. Тем самым создаются условия для беспрепятственного получения исчерпывающей и проверенной информации о внедряемых в отрасли новых материалах и технологиях. Информация размещается в государственном реестре технических свидетельств автоматизированной информационной системы технического нормирования и оценки соответствия в строительстве (АИС ТНОСС). Работы по формированию, наполнению и администрированию системы выполняет ФАУ «ФЦС».

Технические свидетельства — документы, разрешающие применение новой продукции в строительстве. Это строительные системы, требования к которым полностью или частично отсутствуют в действующих документах по стандартизации. ТС являются важным инструментом внедрения новых материалов и технологий. Выдачу свидетельств осуществляет Министерство строительства и ЖКХ России. Напомним, в мае 2020 года Минстрой вынес на публичное обсуждение проект постановления «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 1997 г. №1636», после принятия которого процесс получения технических свидетельств станет проще и прозрачнее.

«Нет сомнений, что публикуемые материалы будут востребованы среди участников градостроительной деятельности — теперь можно без каких-либо ограничений скачивать и изучать информацию о внедряемых в строительстве новых материалах и технологиях, — заявил директор ФАУ «ФЦС» Андрей Басов. — Беспрепятственное получение проверенной информации будет способствовать развитию отрасли». По его словам, в настоящее время проводятся активные работы по наполнению реестра, там уже размещено 80 наименований технических свидетельств. Ознакомиться с реестром АИС ТНОСС можно на сайте ФЦС. Для удобства пользователей при поиске документов предусмотрены фильтры: название продукции; назначение продукции; изготовитель/разработчик продукции; номер ТС; дата выдачи ТС (выдано); дата прекращения действия ТС.

**с.1** → Сторонники аукционов указывали на то, что, поскольку подведение итогов конкурса зависит от решения членов комиссии, этот способ закупки является более коррупционным, чем аукцион, где все решает цена. А так как закупочная процедура сегодня проводится почти исключительно в электронной форме, это еще больше сокращает возможности для злоупотреблений.

Статья 59 закона №44-ФЗ обязывает заказчика проводить торги в форме электронного аукциона в случае, если приобретаются товары, работы или услуги, которые включены в особый список — аукционный перечень. Действующий аукционный перечень был утвержден распоряжением правительства РФ №471-р от 21 марта 2016 года. Аукционная процедура получила широкое распространение. По данным Минфина, в 2019 году на аукцион пришлось 70% от общего числа извещений о проведении госзакупок, тогда как годом ранее данный показатель составлял 61%.

Правда, при утверждении «аукционного перечня» делалась оговорка, что проведение конкурсов возможно при закупке сложных товаров, специфических работ или услуг, для которых важна не только цена, но и другие показатели, в том числе технические или научные. Однако к строительным работам это положение практически не применялось.

Между тем, когда аукционный перечень еще только вводился, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) направило в адрес правительства письмо, в котором говорилось о невозможности осуществления закупок по строительству, реконструкции, ремонту объектов капитального строительства на электронных аукционах. «Данная позиция обусловлена недопустимостью формального разделения закупок по начальной (максимальной) цене контракта, — говорилось в письме. — В условиях новой контрактной системы по-прежнему будет возможен демпинг и необоснованное снижение цены контрактов до 40-50%, а также иные нарушения в отсутствие квалификации и опыта работы, которые выливаются в человеческие жертвы и до-



## Аукцион, ВЫЙДИ ВОН!

### Справочно

■ Постановление Правительства РФ от 25 июня 2020 года №921 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления закупок в сфере строительства и признании утратившим силу распоряжения Правительства Российской Федерации от 13 мая 2016 г. №890-р».

полнительные государственные расходы по оказанию содействия в ликвидации последствий таких нарушений». Так оно и получилось. При использовании аукционов для определения подрядчика в рамках госзаказа часто слу-

чалось так, что компания, которая «уронила» цену на 30-40% и получила контракт, не справлялась с поставленной задачей из-за отсутствия квалификации или нехватки средств. В результате появлялся очередной долгострой. Заказчик вынужден был расторгать контракт и объявлять новую закупку. На это тратилось много времени и бюджетных средств, потратить которые можно было бы более эффективно.

Однако прошли годы, прежде чем представители профессионального сообщества сумели убедить правительство в необходимости изменения сложившейся ситуации. В марте прошло-

го года специальным постановлением в правила оценки заявок на выполнение строительных работ при госзакупках были внесены изменения. Было решено, что при выборе подрядчика для строительства автомобильных дорог и особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства заказчик будет отдавать приоритет таким нестоимостным критериям оценки заявок, как общее количество исполненных контрактов по строительству, их общая стоимость, наибольшая цена одного из таких исполненных контрактов. Там же прямо указывалось на то, что «заказчик при закупках строительных работ может установить закрытый перечень показателей нестоимостного критерия оценки заявок, а именно: общее количество исполненных контрактов (договоров) на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу; их общая стоимость; наибольшая цена одного из таких исполненных контрактов». При этом значимость нестоимостных критериев оценки при закупках на выполнение строительных работ увеличивалась с 20% до 40%.

О том, что госзакупки в сфере строительства нужно проводить в том числе через конкурсы не раз говорил и вице-премьер правительства России Марат Хуснуллин.

«Стройка — это сложный процесс, требующий большой компетенции, опыта и запаса прочности от застройщика, — отмечал зампред правительства. — В связи с этим мы предлагаем такие торги проводить в виде конкурсов или аукционов с предварительным отбором участников».

Ранее на эту же тему высказался и мэр Москвы Сергей Собянин. «Может быть, 44-й федеральный закон хорош для закупки мебели, канцелярских товаров или каких-то других заказов, — говорил столичный градоначальник, — но такой сложный процесс, как строительство, требует совсем иного подхода и организации, в том числе и на законодательном уровне». И вот теперь эта борьба, кажется, подошла к концу: власть услышала мнение специалистов.

Андрей МОСКАЛЕНКО

Восьмого июля вступило в силу Постановление Правительства РФ №938 от 27 июня 2020 года «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций (СРО) и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам». До 1 января 2021 года СРО в области инженерных изысканий, проектирования и строительства смогут за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО) предоставлять займы своим членам по ставке не выше половины ключевой ставки Центробанка РФ.

7 июля около четырехсот представителей СРО обсуждали детали нового механизма поддержки строителей на специальном онлайн-совещании, организованном Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) и Минстроем России. Открывая совещание, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев отметил, что появление такого инструмента даст возможность оказать помощь тем членам саморегулируемых организаций, которые оказались в сложной экономической ситуации. «Займы членам СРО позволят обеспечить темпы строительства и будут направлены на выплату зарплаты работникам, расчеты с поставщиками



### Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ АНТОН ГЛУШКОВ (НА ФОТО): «Впервые за десять лет существования института саморегулирования в строительной отрасли саморегулируемым организациям предоставлена дополнительная функция — возможность выдачи займов членам СРО и, следовательно, дополнительная возможность поддержки строителей»

оборудования и материалов», — подчеркнул глава Минстроя России. Благодаря этой мере в экономику страны может дополнительно поступить 28

## Деньги будут работать

СРО смогут выдавать своим членам займы за счет средств компенсационных фондов

млрд рублей. «Сумма немалая, и это должно призывать всех участников рынка к определенной ответственности», — сказал министр. Он особо подчеркнул, что должна быть обеспечена возвратность средств и их строго целевое использование. Владимир Якушев пообещал, что уже до конца этой недели будут подготовлены и согласованы положения, которые необходимо внести во внутренние документы о компенсационном фонде СРО.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков сообщил, что из 222 действующих строительных СРО на сегодняшний день 197 СРО могут выдавать займы своим членам, так как имеют достаточные резервы компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств. Еще 21 СРО имеют небольшой резерв КФ ОДО, который можно использовать на займы. У четырех организаций такой резерв отсутствует или нет самого компфонда. По словам Антона Глушкова, если данная мера докажет свою эффективность, появится основание просить правительство РФ продлить ее действие. «Право строительных СРО выдавать своим членам займы за счет средств компенсационного

фонда может быть продлено после 1 января 2021 года или признано бессрочным», — сказал Глушков. Президент НОСТРОЙ рекомендовал организациям оперативно провести общие собрания членов СРО, принять необходимые внутренние документы и уже в конце июля — августе начать выдавать займы своим членам. Нацобъединение со своей стороны готово оказывать СРО всяческую помощь, в том числе во взаимодействии с Ростехнадзором. Антон Глушков напомнил, что на состоявшемся на днях совместном совещании Минстроя России, Ростехнадзора и НОСТРОЙ была достигнута договоренность, что Ростехнадзор берет на себя обязательство рассматривать изменения в положение о КФ ОДО СРО в течение двух дней с момента регистрации заявки от СРО, которую можно подать в электронном виде, заверив документы ЭЦП. Подводя итоги совещания, президент НОСТРОЙ сообщил, что рекомендации НОСТРОЙ по данному вопросу будут доработаны и в ближайшие дни размещены на сайте профобъединения. Вскоре должны появиться и рекомендации Минстроя России, которые также будут доведены до всех СРО.

БИЗНЕС

# Реформа состоялась



с.1

По словам заместителя министра финансов России Алексея Моисеева, новая схема гарантирует сохранность денег покупателей и делает приобретение жилья безопасным и привлекательным. «Сейчас мы наблюдаем уникальную ситуацию, когда мы фактически полностью защитили средства граждан, которые покупают квартиру на этапе строительства», — рассказал он. — Решение этого вопроса заключается в введении счетов эскроу и их страховании на сумму 10 млн рублей».

В свою очередь, заместитель председателя Центрального банка РФ Ольга Полякова сообщила, что в стране уже открыто более 100 тыс. счетов эскроу, на которых аккумулировано свыше 350 млрд рублей. «В 74 субъектах РФ ведется строительство домов с использованием новой схемы финансирования, в 47 субъектах есть полностью завершённые по эскроу проекты», — рассказала она. Банком-лидером по числу открытых счетов является Сбербанк. Деньгами, хранящимися на эскроу-счетах в этом банке, покупатели намерены оплатить 19,36 млн «квадратов» жилья.

Алексей Моисеев также напомнил, что увеличение количества открытых счетов эскроу является одной из задач федерального проекта «Ипотека» (согласно паспорту проекта, в 2024 году количество ДДУ, по которым будут открыты счета эскроу, должно превысить миллион). Замглавы Минфина предположил, что полностью перейти на проектное финансирование отрасль может, начиная с 2022 года, когда будут закончены проекты, начатые по старым правилам. На сегодняшний же день, по его данным, в стране открыто кредитных линий для более чем 1,2 тыс. застройщиков на общую сумму около 1,4 трлн рублей.

«Проектное финансирование — один из самых быстрорастущих сегментов банковского кредито-

## Справочно

■ Первым в России проектом, реализованным с применением модели проектного финансирования, стал жилой комплекс «На Малиновского» в Тюмени (на фото). Выдачу ключей 128 новоселам застройщик «ЗвездаИнвест» начал еще в конце 2019 года.

ния, — добавляет председатель правления Банка ДОМ.РФ Артем Федорко. — Этот сегмент продолжает рост, несмотря на последствия пандемии». Средние ставки по проектному финансированию в стране находятся на уровне 5,5%. Но, как подчеркнул Никита Стасишин, если проект действительно удачный, ставка не превышает 2-3%.

В целом положительно оценивают итоги первого года работы по-новому и сами строители. «На сегодняшний день у нас есть договоры на проектное финансирование со всеми крупнейшими банками, порядка 20% из строящихся нами 2 млн «квадратов» мы возводим по новым правилам», — поделился своими данными президент группы компаний «Эталон» Геннадий Щербина.

А директор департамента финансов ГК «Инград» Петр Барсуков отметил, что механизм эскроу пользуется доверием у покупателей жилья. «Мы проводили соответствующие опросы среди своих клиентов и видим, что сегодня людям понятна схема работы с эскроу-счетами», — сказал он, добавив, что в период пандемии этот способ финансирования добавил рынку устойчивости. Это подтверждают и аналитики компании VSN Realty. По их данным, в период действия в Москве строгих мер самоизоляции (конец марта — начало июня 2020 года) в столице заметно выросла доля сделок с эскроу-счетами. Если в феврале доля таких сделок не превышала 16% в общем объеме компании, то в апреле и мае показатель поднялся примерно до 20%.

В целом по стране, по данным ЕИСЖС, к июлю по новой схеме реализовывалось 2437 объектов (около 35 млн кв. м новой жилой недвижимости). Для сравнения: в прошлом году с использованием эскроу-счетов в России уже было введено в строй 262 дома площадью 1,7 млн «квадратов».

## Кроме того

■ Сбербанк запустил на днях новый кредитный продукт для застройщиков, который предусматривает финансирование девелоперских проектов от начального этапа до ввода объекта в эксплуатацию. Продукт «2 в 1» включает в себя генеральное соглашение с двумя траншами: на покупку участка и на строительство на нем жилого дома. Сделка заключается в момент приобретения земли, застройщик должен иметь градостроительный план участка, на основе которого будут рассчитаны условия кредита. Банк может профинансировать до 50% стоимости затрат на покупку земли и оформление исходно-разрешительной документации. После ее оформления банк приступит уже к финансированию стройки. Источником погашения кредита должны стать средства от продажи квартир.

## Объем имеет значение

Заклучена крупнейшая сделка по проектному финансированию жилищного строительства

Сергей ЛАНЦОВ

8 июля в Доме правительства Московской области состоялась церемония подписания соглашения о стратегическом сотрудничестве между Банком ДОМ.РФ и группой компаний «Инград». Документ предусматривает предоставление застройщику проектного финансирования для реализации крупных жилищных проектов. В частности, ГК получит 60,5 млрд рублей для строительства жилого квартала комфорт-класса вблизи деревни Челобитьево городского округа Мытищи Московской области. Проектом предусмотрено строительство микрорайона площадью более 600 тыс. кв. м, который будет включать в себя торгово-развлекательный и физкультурно-оздоровительный комплексы, детсад, школу, поликлинику и наземный паркинг, а также объекты коммунального, инженерного и транспортного назначения. Первые этажи нового ЖК будут сданы в аренду под коммерческую инфраструктуру. Сроки реализации проекта составят 10 лет, первые три корпуса планируются ввести в эксплуатацию уже в IV квартале 2023 года, последний — в I квартале 2031 года. «Мы рады, что нашим партнером стал Банк ДОМ.РФ», — заявил президент ГК «Инград» Павел Поселёнов. — Объем кредитной линии говорит сам за себя — на сегодняшний день это крупнейшая сделка в отрасли после перехода на эскроу, эталон возможностей проектного финансирования».

Со своей стороны, председатель правления Банка ДОМ.РФ Артем Федорко зая-

вил, что стратегическое сотрудничество с компанией — логичный шаг для банка. «Наши команды уже активно взаимодействуют в рамках новых проектов жилого строительства, и мы рады, что благодаря этому сотрудничеству для российских семей на рынке формируется предложение нового и качественного жилья», — сказал Федорко.

## Справочно

■ С момента перехода отрасли на проектное финансирование Банк ДОМ.РФ одобрил 256 проектов на 903 млрд рублей общей площадью 17,75 млн кв. м.

Одним из важных аспектов сотрудничества Банка ДОМ.РФ, ГК «Инград» и правительства Московской области станет решение проблем обманутых дольщиков двух жилых комплексов — «Булатниково» и «Белый город». Строительство на этих объектах было остановлено в 2013 и 2016 годах, они включены в Единый реестр проблемных объектов. Достройкой жилых комплексов займется девелопер. «Важно, что благодаря партнерству Банка ДОМ.РФ и ГК «Инград» будут восстановлены и права дольщиков», — отметил генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко. — Эта модель взаимодействия региональных властей, ДОМ.РФ и застройщика — рыночный инструмент для решения проблем недостроенных объектов жилья по всем субъектам РФ».



**НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ.  
ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН**

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

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

ООО «КНАУФ ГИПС»

Алексей АНДРЕЕВ

# С кредитной поддержкой

## Жилье в России продолжает дорожать

По итогам первого полугодия 2020 года цены на первичном рынке недвижимости выросли в 63 из 70 городов страны с населением свыше 300 тыс. человек. Об этом «Стройгазете» рассказали аналитики федерального портала «Мир квартир». По их данным, в среднем по стране стоимость «квадрата» в новостройках (без учета элитного сегмента) выросла на 5,9% и составила 62,8 тыс. рублей. А средняя стоимость квартиры составила 3,59 млн рублей, поднявшись на 6,4%. По мнению экспертов, одним из главных факторов, поддерживающих повышательный ценовой тренд, остается льготная ипотека.

«Лидерами повышения» оказался Сочи — в этом курортном городе новостройки подорожали за шесть месяцев на 15,3%. «Тут удивляться не приходится: южная столица последовательно дорожает последние лет десять, — прокомментировал результаты исследова-



ния генеральный директор портала Павел Луценко, — а теперь, с отменой карантинных ограничений, застройщики ожидают новых покупателей и полны оптимизма». Цена сочинского «метра» уже достигла почти 140 тыс. рублей, что на 4 тыс. больше, чем в Санкт-Петербурге (136 тыс. рублей, +7,6% с начала года). Правда, средняя цена сочинской покупки пока не дотягивает до питерской: 8,59 млн рублей против 8,65 млн рублей соответственно.

Заметно выросла цена «квадрата» в Кемерове (+14,1%), Улан-Удэ (+13,4%), Туле (+13,2%), Тюмени (+12,7%), Хабаровске (+12,6%), Курске (+12,5%), Орле (+12,1%), Нижнем Новгороде (+11,9%), Брянске (+11,4%) и Ростове-на-Дону (+10,6%).

Правда, кое-где новостройки за исследуемый период все-таки подешевели. Это Нижний Тагил (-14%), Грозный (-11,1%), Курган (-5,1%), Магнитогорск (-4,8%), Астрахань (-2,3%), Киров

### Справочно

На сегодняшний день Россия занимает 15-е место среди 56 стран по темпу роста средних цен на жилье. Как следует из исследования The Global House Price Index, с начала года жилая недвижимость в стране подорожала на 7,1%, что почти в полтора раза выше среднемировых значений. Глобальный список возглавили Турция (+15%), Новая Зеландия (+14,5%) и Литва (+13,8%).

(-0,5%) и Москва (-0,1%). Но, хотя «квадрат» в столице номинально и упал незначительно в цене — до 222 тыс. рублей за метр, средняя цена покупки выросла на 1,2% и составила 13,2 млн рублей за квартиру.

«Несомненно, текущий рост цен на новостройки обусловлен дешевой ипотекой, субсидируемой с апреля из государственного бюджета, — уверен Павел Луценко. — Это был роскошный антикризисный подарок застройщикам, которым теперь не нужно снижать ценовую планку, чтобы привлечь покупателей». Многие компании после отмены локдауна отметили высокий спрос на квартиры, хотя количество сделок пока не сравнялось ни с доэпидемическим, ни с прошлогодним. К примеру, по данным столичного управления Росреестра, в Москве в апреле и мае было зарегистрировано всего 3,8 и 3,1 тыс. сделок с жильем, что на 49% и 59% ниже значений соответствующих месяцев прошлого года. В связи с этим управляющий партнер компании «Метриум» (участник сети CBRE) Мария Литинецкая прогнозирует, что по итогам текущего года снижение спроса на российские новостройки может составить 20-30%. Что касается цен, то здесь, по мнению эксперта, возможны как скромный прирост (порядка 5%), так и небольшое снижение (на 2%).

В свою очередь, Павел Луценко считает, что ждать снижения цен на новостройки до ноября — времени окончания программы льготной ипотеки — точно не стоит. А если программу продлят, то цены продержатся и до конца года. «К тому времени появится окончательное понимание, готовы ли россияне покупать по таким ценам в текущей кризисной ситуации», — предполагает эксперт.

### Самое дорогое и самое доступное жилье в России

| Город           | Средняя цена квартиры, руб. |
|-----------------|-----------------------------|
| Москва          | 13217801                    |
| Санкт-Петербург | 8650574                     |
| Сочи            | 8585649                     |
| Владивосток     | 5244827                     |
| Хабаровск       | 5108675                     |
| ...             |                             |
| Владикавказ     | 2766339                     |
| Брянск          | 2401687                     |
| Махачкала       | 2270934                     |
| Саратов         | 2041929                     |
| Магнитогорск    | 1894635                     |

Источник: Mirkvartir.ru

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В первом полугодии в Петербурге и Ленобласти, по предварительным данным, продано 1,85 млн кв. м жилья, это на 16% меньше, чем годом ранее. «Активные продажи в мае и июне позволили рынку преодолеть апрельское снижение и выйти на достаточно высокие показатели по итогам полугодия, — отметила руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. — Покупательский интерес серьезно поддержала ипотека, в июне с ее использованием заключалось около 80% сделок». Однако на фоне растущего спроса вывод на рынок новых проектов сокращается.

По данным аналитиков, объем предложения на первичном рынке за шесть месяцев снизился до 3,6 млн кв. м — это наименьший показатель с 2012 года.

## Спрос не родил предложение

### Застройщики Петербурга и Ленобласти не спешат выводить на рынок новые проекты

Причин, по которым девелоперы не берутся за новые проекты, несколько. Одна из них — кризис, спровоцированный коронавирусом. Как говорят застройщики, начинать проект в такой ситуации — большой риск. «Слишком много неизвестных», — заявил председатель совета директоров ГК «Максимум Life Development» Игорь Карцев.

Вторая проблема — переход на эскроу-счета. На начало июня 2020 года в Петербурге через новый механизм продавались квартиры лишь в 27 проек-

### Кроме того

Лидерами по объемам текущего строительства в Петербурге по-прежнему остаются две крупнейшие компании: «Группа ЛСР» и Холдинг Setl Group. У «Группы ЛСР» на сегодня 16 строящихся жилых комплексов. Флагманские проекты — «Новая Охта» и «Цветной город» в Красногвардейском районе, а также ЖК «Шуваловский» в Приморском. В портфеле Setl Group 17 объектов. Самые крупные — «Чистое небо» (Приморский район), «Солнечный город» (Красносельский район), «Зеленый квартал на Пулковских высотах» (Московский район).

тах суммарной площадью 809,6 тыс. кв. м, тогда как всего в стадии строительства в городе находится 11,6 млн кв. м жилья (такие данные содержатся в Единой информационной системе жилищного строительства). Девелоперы жалуются на сложности при получении проектного кредитования. «Организация продаж с использованием эскроу-счетов — это более длительная процедура, чем вывод на рынок объектов по старой схеме», — признает Ольга Трошева. Кроме того, по ее словам, многие застройщики поспешили вывести свои проекты на рынок до 1 июля 2019 года. В итоге в минувшем году рынок вышел на рекордный объем — 4,1 млн кв. м, а на начало года пришлось очень скромная цифра ввода новых объектов, считает эксперт.

Впрочем, совсем без новостроек Петербург все же не останется. Как отмечает директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета

Конвей, по итогам первых пяти месяцев 2020 года в Северной столице на рынок было выведено семь новых объектов (в прошлом году за такой же период — 14). Это «Прага Парк» («Прага»), Modum («Арсенал-Недвижимость»), «Октавия» («Балтийская коммерция»), Alter (AAG), «Московские ворота II» (группа «Эталон»), «Созидатели» (RBI), а также «Белый остров» («Базис-СПб»).

Анализируя ситуацию на строительном рынке Петербурга, эксперты отмечают одну особенность. Если в предыдущие кризисы на рынке наблюдался активный рост объемов предложения, а после падения спроса происходило затоваривание рынка и снижение цен, то на этот раз девелоперы Северной столицы выходят из кризиса по-другому сценарию. Сейчас, когда спрос растет, а предложение новых объектов сузилось, рынок реагирует уже не снижением, а ростом стоимости квадратного метра. «По итогам I квартала средние цены подросли примерно на 3,5%, и, что особенно важно, рост продолжился в апреле и мае. В итоге к 1 июня жилье в новостройках (не считая элитный сегмент, живущий по своим правилам) подорожало в среднем на 6,2% по отношению к началу года», — говорит Ольга Трошева. При этом, по мнению эксперта, этот тренд получит дальнейшее развитие. Насколько будет востребовано подорожавшее жилье и дальше — вопрос, на который пока нет ответа. Однако, несмотря на это, петербургские застройщики предпочитают говорить сегодня о стабильном положении на рынке. Они не ждут глобальных потрясений и банкротства.



Проект «Новая Охта»

## СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Ольга КОПЫЛОВА

# Кто заплатит за «социалку»?

Вопрос создания объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов жилой застройки приобрел особую актуальность после 2012 года, когда в субъектах РФ стали вводить обязательные требования на этот счет. Это было связано с тем, что объемы жилищного строительства в регионах значительно возросли, а местных бюджетов не хватало, чтобы обеспечить новые районы необходимым количеством образовательных и медицинских учреждений. В результате на сегодняшний день сформировалось несколько механизмов строительства соцобъектов с участием бизнеса и передачи их на баланс муниципального образования. Благодаря этому удалось ввести в строй тысячи школ, детсадов и поликлиник по всей стране. Однако такая система не лишена недостатков: дополнительное финансовое бремя, которое легло на плечи застройщиков, повышает стоимость квадратного метра жилья для конечного покупателя.

## Безвозмездно, то есть даром

Механизм безвозмездной передачи или дарения объекта социальной инфраструктуры муниципальному образованию является самым распространенным в регионах России и, пожалуй, самым удобным для «муниципалов», так как не предполагает дополнительных бюджетных расходов. В то же время, этот способ наименее выгоден застройщикам. Во-первых, как уже было сказано, увеличивается стоимость строительства. При этом, в соответствии с законодательством, использовать средства дольщиков на сооружение социальных объектов можно только при условии, что они в будущем перейдут на баланс муниципалитета. Если у застройщика отсутствует соответствующее соглашение с органом власти, он вынужден строить школы и детские сады за счет будущей прибыли.

Вторая проблема, с которой сталкиваются застройщики во многих регионах, это нежелание муниципалитета принимать на баланс готовые соцобъекты. Увеличение количества школ и детсадов на балансе города повышает нагрузку на бюджет (эксплуатационные расходы, затраты на постановку на кадастровый учет для оформления прав владения и др.). Из-за этого муниципалитеты нередко искусственно затягивают приемку объектов, перекладывая расходы на их содержание на бизнес. Застройщик в такой ситуации вынужден компенсировать затраты из своей прибыли. При относительно низком уровне маржинальности проектов в регионах такая ситуация может привести к весьма негативным последствиям для застройщика.

До недавнего времени существовала третья проблема: двойное налогообложение при безвозмездной передаче объекта социальной инфраструктуры на баланс города. Однако в соответствии с поручением президента России застройщикам предоставлена возможность уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль на сумму расходов, понесенных в связи со строительством соцобъектов, которые переданы в государственную или муниципальную собственность. Операции по передаче таких объектов освобождаются также от обложения налогом на добавленную стоимость.

## Сдать в аренду

До 1 июля 2019 года девелоперский бизнес часто использовал такой механизм передачи соцобъектов муниципальному

## Цитата в тему

ПРЕМЬЕР-МИНИСТР РФ МИХАИЛ МИШУСТИН: «Несмотря на пандемию, строительство социальной инфраструктуры должно продолжаться. Чтобы избежать лишней бумажной волокиты, правительство в конце мая внесло изменения в реализацию федеральной адресной инвестиционной программы, определяющей порядок возведения таких соцобъектов»

**Застройщикам, банкам и государству необходимо выработать эффективные механизмы финансирования строительства социальных объектов**



Здание детской поликлиники в столичном районе Марфино

образованию, как аренда до полного или частичного возмещения затрат застройщика. Однако арендодатель (застройщик) вынужден нести определенные расходы, связанные с обслуживанием и содержанием здания и его ремонтом, и содержать отдельный штат сотрудников. В итоге все поступающие от муниципалитета арендные платежи идут на покрытие текущих расходов, поэтому решение вопроса о компенсации затрат на возведение объекта выглядит в этом случае скорее формальным.

Во многих регионах на протяжении нескольких лет использовался еще один механизм создания и функционирования образовательных учреждений. Застройщик за счет собственных средств строил и вводил объект в эксплуатацию. Затем он продавал или сдавал здание в аренду частному образовательному учреждению. Муниципалитет, в свою очередь, субсидировал деятельность данного образовательного учреждения с целью снижения стоимости образовательных услуг для потребителей — семей с детьми. В основном, по такой схеме строились и вводились в строй детские сады. Застройщик получал возможность компенсировать свои расходы, а город решал проблему с нехваткой мест в дошкольных образовательных учреждениях города. Данная практика используется, в частности, в

Самарской, Московской областях и еще десятке субъектов РФ.

## Право на выкуп

Безусловно, самым выгодным для строителей механизмом является выкуп муниципальным образованием у застройщика объекта социальной инфраструктуры. При этом продажа может производиться как по себестоимости, так и по рыночной стоимости. Положительная практика применения этого механизма наработана в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, где действует программа «Социальные объекты в обмен на налоги». Согласно этой программе, субъект выкупает объект социальной инфраструктуры, а также компенсирует 75% от стоимости уплаченных налогов застройщиком. В Ленинградской области подписано 41 соглашение на создание 160 соцобъектов до 2036 года. В настоящее время планируется распространить этот опыт на все субъекты СЗФО. Единственная проблема — недостаток бюджетных средств, которые можно направить на эти цели.

Однако надо отметить, что раньше выкуп соцобъектов производился уже после ввода их в эксплуатацию, то есть застройщик сначала строил школу или детсад за счет собственных средств. В рамках механизма проектного финансирования, вступившего в силу в прошлом году, застройщик не имеет до-

полнительных средств на эти цели. При этом многие застройщики в субъектах РФ отмечают нежелание банков предоставлять кредиты для строительства социальных объектов. Если банк соглашается увеличить размер кредита на сумму затрат для строительства соцобъектов, то это приводит к удорожанию такого объекта и затрудняет его последующую продажу. Включить же все затраты в конечную цену продажи квартир сегодня не представляется возможным из-за низкой платежеспособности населения. Таким образом, интерес девелоперов к созданию социальной инфраструктуры в рамках жилищных проектов неизбежно снижается. Поэтому сегодня особое значение приобретает конструктивное взаимодействие между застройщиками, банками и государством в выработке совместных жизнеспособных решений. Одним из вариантов могли бы стать дополнительные гарантии профильного органа исполнительной власти субъекта РФ или оформленное соглашение между таким органом и застройщиком, подтверждающее последующий выкуп объекта. Другим решением является размещение бюджетных средств, предназначенных для выкупа у застройщика объекта социальной инфраструктуры, на счете эскроу в банке, предоставляющем проектное финансирование.

## Справочно

■ В Челябинской области существует практика договоренностей между городом и застройщиком о том, что застройщик за свой счет разрабатывает проектную документацию социального объекта и безвозмездно передает ее городу. Особая практика использования средств застройщиков для решения социальных задач, стоящих перед руководством региона, была реализована в Пермском крае. В 2019 году в городе Перми была утверждена «Программа комплексного развития социальной инфраструктуры города Перми», позднее Пермская городская Дума утвердила порядок заключения соглашения о сотрудничестве между застройщиком и муниципальным образованием город Перми для развития сети социнфраструктуры. Также были утверждены параметры городской застройки (РНГП). Согласно последнему документу, власти ограничили этажность жилых домов четырьмя этажами. В случае, если проект предполагает превышение данного параметра, у застройщика существует два способа принять участие в программе. Первый — построить соцобъект за свой счет и передать его на баланс города на безвозмездной основе. Второй — перечислить в бюджет города денежные средства в размере 3951 рубль с одного квадратного метра общей площади квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас в планируемом к строительству (реконструкции) объекте капитального строительства жилого назначения за вычетом суммы, равной размеру налога на прибыль с суммы финансирования, подлежащей перечислению.





ЖК TopHILLS стал обладателем Grand Prix

## С НОВЫМИ РЕКОРДАМИ!

Названы лауреаты престижной премии в сфере недвижимости

Сергей ЛАНЦОВ, Роман ПОРШНЕВ

Стали известны победители 11-й ежегодной международной премии «Рекорды Рынка Недвижимости 2020». В этом году на соискание премии было подано более двухсот заявок.

Победителем в номинации Grand Prix стал ЖК TopHILLS от компании «Инград». Комплекс имеет собственную инфраструктуру, фитнес-центр, двор «без машин» и workout.

В номинации «Апартаменты №1» лучшим признан клубный дом SINATRA от компании GLINCOM. В доме всего 70

апартаментов площадью от 35 до 132 кв. м, закрытая охраняемая территория, собственная инфраструктура и круглосуточная служба ресепшн.

«Премьерой года премиум-класса №1» стал комплекс апартаментов «Поклонная 9» от компании ANT Development в Дорогомиловском районе Москвы. Это 32-этажный комплекс апартаментов премиум-класса с пятизвездочным отелем международного оператора, услуги которого будут доступны резидентам.

«Премьерой года бизнес-класса №1» был признан ЖК homecity от PPF Real Estate Russia. Создавая концепцию этого комплекса, девелопер вдохновлялся атмосферой западноевропейских кварталов. Проект отличается вниманием к деталям повседневной жизни современной городской семьи.

В номинации «Объект 5 звезд» победил Golden City от Glorax Development. Этот жилой комплекс находится в Петербурге, на первой береговой линии Финского залива. Из окон большинства квартир открываются прекрасные виды.

В номинации «Элитный дом №1» победил дизайнерский дом ELEVEN — флагманский проект холдинга «РСТИ» в Москве. Дом состоит из двух башен высотой 16 и 17 этажей, объединенных общим стилобатом, где разместились фитнес-клуб с бассейном, детский клуб, ресторан и фуд-маркет. Квартиры сдаются с премиальной финишной отделкой.

«Выбором покупателя» стал ЖК FoRest — проект девелопера «Центр-Инвест» в районе Ново-Переделкино (Москва). Это удобно расположенный комплекс с рациональными планировочными решениями квартир.

В номинации «Концепция проекта №1» победил ЖК «Петровский парк» от «РГ-Девелопмент». Особую атмосферу здесь создают сады в стиле петровской

эпохи с уютными беседками, романтическими арками, а доминантой парка станет скульптура — памятник Петру I.

«Жилым кварталом Москвы №1» стал новый жилой район ALIA от компании ASTERUS. Здесь реализована концепция WORK.LIVE.PLAY.LEARN (РАБОТАЙ.ЖИВИ.ИГРАЙ.УЧИСЬ — «СГ»), предусматривающая создание комфортного пространства для жизни, работы, отдыха и развития.

«Микрорайоном Подмосковья №1» стал ЖК «Столичный» от «Главстрой-Регионы». Это 34 жилых дома высотой от 6 до 17 этажей, а также 4 детских сада, 3 школы, пруды, парки и многое другое. Продуманные функциональные планировки, готовая отделка и привлекательные условия покупки квартир — несомненные достоинства проекта.

«Жилым комплексом бизнес-класса №1» признан ЖК Union Park от концерна «КРОСТ». Он возводится в рамках комплексной реконструкции 82-го квартала в районе Хорошево-Мневники (СЗАО). В Union Park создается полноценная городская среда, где комфортно и интересно людям всех возрастов.

Победителем в номинации «Девелопер №1» стал ГК «КОРТРОС». За 15 лет девелопер ввел в эксплуатацию 3,04 млн кв. м в семи регионах России. Общий портфель будущих проектов компании составляет более 8 млн кв. м.



Ведущие церемонии — Ксения Собчак и Александр Пряников

# 14-15 ОКТЯБРЯ / 2020

## III МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

### «ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

Организатор конференции



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор



Спонсор конференции



Генеральные информационные партнеры



www.fc-union.com, info@fc-union.com  
тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36

Место проведения:  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
ул. Малая Морская, 14  
Petro Palace Hotel



# ПОЛИУРЕТАНЭКС

Двенадцатая международная специализированная выставка

## 8 - 10 сентября 2020

Россия, Москва,  
ЦВК «Экспоцентр», павильон 3

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства полиуретанов (добавки, красители, катализаторы, наполнители, и т.д.)
- Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов (расходомеры, шестереночные, оседагональные (шнековые), шлепальные насосные установки, обрабатывающие станки, и т.д.)
- Конечная продукция (контактное уплотнение при литье, фильтры и т.д.)
- Услуги (лабораторные испытания, охрана здоровья и безопасность, переработка, защита окружающей среды, научные разработки)
- Техническое обслуживание оборудования
- Тестовое оборудование

Специальный раздел выставки:  
**КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**



Информационная поддержка:



Дирекция:

Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,  
дом 7, строение 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988-1620  
E-mail: info@polyurethanex.ru | Сайт: www.polyurethanex.ru  
YouTube youtube.com/user/polyexporu | @polyexporu

Организатор:



# Под присмотром общества



Во время рабочей поездки в Магаданскую область член Центрального штаба ОНФ Светлана Калинина (в центре) обсуждала с жителями вопросы благоустройства

## ОНФ принимает активное участие в контроле за работой жилищно-коммунального хозяйства

### Цитата в тему

КОординатор Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ, ПРОРЕКТОР МАРХИ ПО ПРОЕКТНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ПАВЕЛ ЖБАНОВ: «Важнейшей составляющей управления качеством городской среды становится коммуникация власти и граждан в принятии решений»

Алексей ЩЕГЛОВ

В последние годы значительные средства направляются на улучшение состояния жилищно-коммунального хозяйства и благоустройство городов. Поэтому проблема контроля за эффективным расходованием денег, за тем, чтобы результаты работы отвечали чаяниям людей, становится все более важной. И здесь не обойтись без помощи самих граждан и их объединений — общественных организаций.

Одним из активных участников системы общественного контроля за деятельностью ЖКХ является сегодня специальный Центр мониторинга благоустройства городской среды (ЦМБГС) Общероссийского народного фронта. Он был создан в начале 2017 года.

На сегодняшний день в работе Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ участвуют 95 координаторов, 2500 экспертов и более 10500 активистов.

Эксперты и активисты Центра входят в состав комиссий и рабочих групп, созданных в регионах для сопровождения нацпроекта «Жилье и городская среда» и других программ, рассказывает координатор ЦМБГС ОНФ в Новосибирской области Сергей Аверьяскин. «Общественники часто занимают критическую позицию, и нам удается отстаивать интересы жителей области», — рассказывает активист. Сейчас в ОНФ делают упор на то, чтобы госжилинспекции в городах жестче контролировали исполнение зафиксированных обязательств муниципалитетов и УК перед жителями.

### Право на безопасность

Одним из свежих примеров участия ЦМБГС ОНФ в решении проблем населения стали предложения по дополнительной защите жителей в условиях распространения коронавирусной инфекции и бо-

лее справедливому распределению связанной с этим финансовой нагрузки между управляющими компаниями и регионами. Народный фронт провел онлайн-конференцию «Работа управляющих организаций в условиях пандемии», в которой приняли участие более ста членов региональных ассоциаций УК. Одним из основных вопросов дискуссии стало отсутствие регионального финансирования работ по обеззараживанию (санобработке) многоквартирных домов. «Мы прежде всего защищаем интересы собственников жилья, — подчеркнула член Центрального штаба ОНФ, координатор ЦМБГС Светлана Калинина. — Важно, чтобы в период пандемии люди могли спокойно пройти по подъезду, не заразившись, это должна быть государственная политика». Представитель ОНФ отметила положительный опыт Москвы, когда одновременно УК приступили к дезинфекции МКД, однако общественники хотели бы видеть правовые акты, которые гарантировали бы защиту от инфекции жителям всех регионов и в которых были бы прописаны конкретные действия УК и региональных властей на случай таких ситуаций.

В результате Светлана Калинина вошла в рабочую группу по контролю за дезинфекцией помещений и улиц при Совете по правам человека при президенте РФ, члены которой планируют проводить мониторинг и экспертизу нормативных правовых документов и проверку методов и средств, используемых при проведении дезинфекции с целью профилактики коронавируса.

### Доверяй, но проверяй

ОНФ также взял на себя ответственность за контроль работы, ведущейся в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Эксперты ОНФ разработали народный стандарт формирования комфортной городской среды. Его основными критериями стали вовлечение населения в благоустрой-

ство. Критерии народного стандарта эксперты ОНФ предлагают использовать в индексе качества городской среды.

Отдельное внимание ОНФ уделяет вопросам вовлечения населения в процессы благоустройства. Улучшение качества городской среды должно идти от людей и оцениваться самими людьми, считают общественники. «При контроле за реализацией программы в первую очередь необходимо выяснять мнение граждан на предмет удовлетворенности результатом, — считает координатор ЦМБГС ОНФ в Республике Бурятия Максим Киреенко. — Выезжая с проверкой, мы часто сталкиваемся с ситуацией, когда руководство муниципалитетов сначала предлагает гражданам один проект — интересный и красивый, а после получения от жителей одобрения вносит изменения в проект, удешевляет его. Поэтому мы всегда проверяем соответствие дизайн-проекта итоговому результату и согласованность действий власти с мнением населения».

Другой острый вопрос — качество и сроки выполнения работ. В последние годы торги проводятся своевременно, и в июне-июле подрядчики по производству работ по благоустройству уже бывают определены. Но, к сожалению, все равно попадают нерадивые компании, которые набирают слишком много объектов и не успевают вовремя выполнить все работы. Объекты, на которые подрядчики приходят слишком поздно, представители ОНФ сразу берут на контроль. Они также следят за тем, чтобы все выявленные дефекты устранялись в течение гарантийного срока.

### Дела ремонтные

Еще одно направление деятельности ОНФ в рамках контроля ЖКХ — вопросы финансовой устойчивости фондов капремонта. «Наша задача сейчас — найти деньги на качественный капитальный ремонт, чтобы фонды не влезали в долги, а грамотно распределяли имеющиеся ресурсы, — говорит Светлана Калинина. — Кроме того, необходимо создавать подпрограммы реконструкции и реставрации объектов культурного наследия с господдержкой».

В июне эксперты ЦМБГС ОНФ обсудили с Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР), НП «ЖКХ Контроль», Фондом «Институт экономики города» ход реализации региональных программ капремонта. Проблем в этой сфере хватает. Так, весной в шести субъектах РФ из-за пандемии были приостановлены работы по капремонту, временно прекращен сбор взносов. Как отмечает эксперт ОНФ, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер, из-за этого в особенно тяжелом положении могут оказаться дома, жители которых осуществляют накопление средств на капремонт на специальных счетах. «Средств на специальном счете может оказаться недостаточно для финансирования работ, а за невыполнение ремонта в установленный программой срок собственникам в таких домах грозит потеря счета и перевод их средств в «общий котел» регионального оператора», — предупреждает эксперт. С целью устранения правовой коллизии в отношении собственников жилья в МКД со спецсчетами, где капремонт должен быть выполнен в 2020-2021 годах, эксперты предложили ввести мораторий на действие части 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ. Также эксперты ОНФ планируют разрешить ситуацию с капремонтом домов, введенных в эксплуатацию после 1 января 2014 года. В настоящий момент этот жилой фонд не входит в программу капитального ремонта.



Этот дом в Хабаровске эксперты ОНФ предложили признать аварийным





## Справочно

С начала года НП «ЖКХ Контроль» силами своих действующих региональных центров проверил 244 дома по программе переселения из аварийного жилого фонда в 70 регионах. Такая же работа ведется в домах, которые прошли капитальный ремонт, — проверено 525 адресов в 21 субъекте

# Карантин — не помеха

**Активисты НП «ЖКХ Контроль» широко используют различные формы дистанционного обучения и поддержки граждан**

Алексей ЦЕГЛОВ

Некоммерческое партнерство «ЖКХ Контроль» является одной из самых развитых общественных структур, занимающихся вопросами жилищно-коммунального хозяйства, ее региональные центры развернуты более чем в 70 регионах страны. Период пандемии стал непростым временем для миллионов россиян, возросла нагрузка и на активистов общественных организаций.

По словам исполнительного директора «ЖКХ Контроль» Светланы Разворотневой, консультанты регцентров во время самоизоляции не только разъясняли гражданам положения нормативных документов и регламентов, но и оказывали психологическую помощь. Сейчас, после выхода из карантина, на первый план снова выходят текущие вопросы — благоустройство дворов и общественных про-

странств, энергоэффективный капитальный ремонт жилых домов и другие, однако опыт работы, накопленный за минувшие три месяца, пригодится и после снятия всех карантинных мер. Речь прежде всего идет о различных формах дистанционного обучения и поддержки граждан.

На базе НП «ЖКХ Контроль» уже год действует Федеральная комиссия по контролю за качеством городской среды. На открытую «горячую линию» принято более 9 тыс. обращений граждан. Недавно руководитель комиссии Михаил Борисов совместно с руководителем проектной дирекции Минстроя России Павлом Даниловым провели онлайн-конференцию по вопросам благоустройства дворовых и общественных территорий для руководителей региональных центров НП в субъектах РФ. Во время эфира поступило около 50 вопросов. Так, жители Астраханской области интересовались: какие признаки должны быть у благоустроенной территории общего пользования? Как быть, если территория уже благоустроена, но жители хотят ее дооборудовать или реконструировать? Также во время трансляции спикеры дали разъяснения по вопросу выполнения отдельных видов работ по благоустройству из минимального перечня, например, работ по ремонту дворовых проездов (условия об обязательности выполнения всех видов работ из перечня в федеральных и региональных правилах нет).

Проекты, которые развивает «ЖКХ Контроль», становятся разнообразнее. Так, например, ярославский региональный центр НП координирует губернаторский проект «Ярославский управдом», в рамках которого во всех муниципальных образованиях области проходят занятия дистанционной школы управдомов, семинары «Школа капитального ремонта», консультации юриста в «Скорой юридической помощи по вопросам ЖКХ» и заседания муниципальных общественных палат по вопросам ЖКХ. А проект «Компетенции в ЖКХ как «удочка» для инвалидов и пенсионеров» готовит консультан-

## Цитата в тему

**ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП «ЖКХ КОНТРОЛЬ» СВЕТЛАНА РАЗВОРТНЕВА:** «Необходимо совершенствовать институт субсидии на оплату ЖКУ. В первую очередь упрощать процедуру сбора документов. Важно также, чтобы субсидию могли получить граждане, имеющие долги за оплату ЖКУ. Наши предложения по доработке законодательства уже направлены в Минстрой России и Госдуму»

тов в сфере ЖКХ, которые в дальнейшем смогут попробовать свои силы в качестве председателей советов МКД и ТСЖ или сделать карьеру в управлении недвижимостью, бесплатно сдав квалификационный экзамен в лицензионной комиссии.

Омский региональный центр на днях запустил «Карту активных домов Омска», которая помогает организовать взаимодействие между жителями дома и УК, подрядчиками и даже СМИ. В Кировской области организовали «горячую линию» с говорящим названием «Глаза б мои не видели!». Жителям предложили сообщать о зданиях, находящихся в неудовлетворительном состоянии. В результате было выявлено 110 «фасадов позора», и сейчас региональное министерство актуализирует адресный перечень областной программы капремонта, в который обещают включить также дома — объекты культурного наследия. Стоит упомянуть и «сетевой» проект «Ваш помощник в капремонте МКД», в рамках которого в 25 регионах страны созданы консалтинговые центры по вопросам проведения капремонта. Дома, где есть потенциал для повышения энергоэффективности, получают также возможность провести соответствующие работы и улучшить класс энергопотребления, снизить коммунальные платежи и даже вернуть часть затраченных средств через ГК — Фонд содействия реформированию ЖКХ.

### Ярославская область



Активисты Ярославского РЦОК обсуждают итоги проверок качества капремонта МКД

В Ярославской области активисты Регионального центра общественного контроля (РЦОК) НП «ЖКХ Контроль» регулярно проводят проверки работ по капитальному ремонту жилых домов. Всего в 2020 году было осмотрено более 50 МКД в Ярославле, Рыбинске и Тутаеве. Обследования проводятся совместно с жильцами домов, управляющими организациями, представителями ТСЖ, регионального Фонда капремонта. Проверке подвергается состояние кровель, фасадов, инженерных коммуникаций, качество ремонта домовых систем электроснабжения, установка и работа ОДПУ. Основной вывод: в домах, где есть грамотный в вопросах ЖКХ председатель, и ремонт, как правило, выполняется на «отлично», а вот там, где нет совета дома, возникают вопросы к качеству. В целом, если ранжировать МКД по качеству капремонта, то лучше всего с задачей справляются товарищества собственников жилья (проверено 20 ТСЖ). Неплохо обстоят дела и в домах, где средства накапливаются на специальном счете и жильцы контролируют каждый потраченный рубль. А вот наибольшее количество замечаний пришлось на дома, где заказчиком выступает Фонд содействия капитальному ремонту Ярославской области. В перспективе РЦОК планирует расширить географию проверок и охватить менее крупные населенные пункты области.

### Астраханская область

В Астрахани при участии местного РЦОК НП «ЖКХ Контроль» прошел обучающий семинар для председателей ТСЖ. На занятии подробно рассматривались юридические аспекты организации и деятельности товариществ собственников жилья. Как известно, ТСЖ является некоммерческой организацией, целью которой является эффективное управление многоквартирным домом. Товарищество должно быть оформлено как юридическое лицо, иметь наименование, печать и расчетный счет в банке. Создание ТСЖ проходит в три этапа. Сначала организуется инициативная группа,



На обучающем семинаре по проблемам управления жильцами домами

затем проводится общее собрание, и уже после этого производится регистрация юридического лица. Наиболее обсуждаемой темой на семинаре стал вопрос о проведении и оформлении протокола общего собрания в соответствии с приказом Минстроя РФ №44/пр. Кроме того, участники обсудили тему новых запретов для собственника жилого помещения в МКД. Речь шла о способах предотвращения наиболее типичных нарушений: самовольной перепланировки, курения в местах общего пользования, хранения различных предметов на лестничной площадке, организации хостелов в квартирах, перекрытия вентиляции, неорганизованного выгула

собак. Было решено продолжить практику проведения семинаров в формате «Вопрос-ответ».

### Вологодская область

Активисты вологодского РЦОК пришли на помощь жителям дома №39 на Октябрьской улице в поселке Молочном (Вологда). Жильцы не раз обращались в различные инстанции с жалобами на действия подрядчика, не полностью выполнившего свои обязательства по ремонту дома. В частности, не была сделана отмостка вокруг фундамента здания, из-за чего в подвале скапливалась вода. Подрядчик неоднократно давал обещания устранить недоделки (последний срок истек в ноябре 2019 года), но так и не сделал этого. А затем компания и вовсе обанкротилась. Для того чтобы решить возникшие проблемы, руководитель Вологодского РЦОК Владимир Вавилов организовал выездное заседание, в котором приняли участие: представители департамента строительства правительства Вологодской области, департаментов городского хозяйства и ЖКХ города Вологды, руководитель областной Госжилинспекции. Осмотрев дом, эксперты предложили областным и городским властям провести в ближайшее время заседание комиссии по приемке в эксплуатацию жилья с целью выработки мероприятий по устранению претензий, высказанных жителями.



Активисты вологодского регцентра решают с жителями дома №39 вопросы устранения недоделок

# Объехать по прямой



## На трассе М-4 «Дон» открыто движение в обход села Лосева и города Павловска

Владимир ТЕН

Одна из главных артерий страны — трасса М-4 «Дон», связывающая европейскую часть России с черноморским побережьем, в летний период испытывает огромную нагрузку. Из-за резкого роста числа автомашин в некоторых местах образуются гигантские пробки, в которых водители застревают на несколько часов. Одной из таких «болевых точек» был до недавнего времени участок федеральной дороги в районе Лосево — Павловск. Для того чтобы расширить это узкое место, было решено построить обход длиной 85,17 км. Работы стартовали в августе 2017 года и были завершены в июне 2020-го.

Новая дорога технической категории 1Б проходит по территории Бобровского, Павловского и Верхнемамонского районов Воронежской области и имеет четыре полосы движения с разделенными встречными потоками и развязками в разных уровнях. Разрешенная скорость движения составляет 110 км/ч, однако, по данным ГИБДД, в ближайшее время скорость будет увеличена до 130 км/ч, а в перспективе и до 150 км/ч.

На участке возведено пять транспортных развязок. Развязка на 634-м км (на фото) позволит водителям безопасно и комфортно съехать с трассы по направлению на Россошь и Белгород, а также на региональную дорогу к Бутурлиновке. Те, кому нужно заехать в Пав-

ловск, должны будут повернуть на 673-м км. Транспортная развязка на 708-м км обеспечивает связь с дорогами на Лозовое, Верхний Мамон, а также с альтернативным бесплатным участком. Автомобили, направляющиеся в Русскую Журавку или Верхний Мамон, смогут съехать с трассы на 712-м км, в Осетровку — на 716-м км. Помимо этого, водителям обеспечены безопасные съезды на бесплатный альтернативный участок на 698-м и 701-м км.

В церемонии открытия дороги приняли участие министр транспорта России Евгений Дитрих, губернатор Воронежской области Александр Гусев, председатель правления ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко, строители, журналисты и водители, ожидавшие открытия трассы. Как отметил Евгений Дитрих, новый участок — это «огромный подарок всем нашим автомобилистам».

А губернатор Воронежской области Александр Гусев заявил, что произошло очень значительное событие. «Миллионы автомобилистов России, которые двигались на юг, к нашим курортам, испытывали неудобство и даже раздражение, проезжая старый участок. Сейчас они смогут ехать безопасно и комфортно, экономя столь драгоценное время, — подчеркнул глава региона. — Можно сказать, что они будут двигаться в темпе и со скоростью, с которой последнее десятилетие развивается Воронежская область, так что мы здесь синхронизируемся с ними».

Глава «Автодора» Вячеслав Петушенко сообщил, что госкомпания не намерена останавливаться на достигнутом и продолжит развивать трассу М-4 «Дон». «Буквально через пару месяцев мы начнем работать дальше, от 715-го до 877-го км, — сказал Петушенко. — И вся дорога в Воронежской области будет первой технической категории, где мы поедем как минимум со скоростью в 110 км/ч».

### Справочно

■ На открытом обходе Лосева и Павловска есть два пункта взимания платы — на 636-м и 672-м км, на первом — 16 полос оплаты проезда, шесть из которых могут работать в реверсивном режиме. Оплачивать проезд можно при помощи транспондера без остановки (при движении со скоростью до 30 км/ч). Второй пункт взимания платы расположен на 672-м км дороги, на съезде в Павловск. Стоимость проезда зависит от времени суток, дня недели, категории транспортного средства и наличия транспондера. Так, проезд по всему участку на легковом автомобиле с понедельника по четверг (при оплате наличными или транспондером, выпущенным не «Автодором-платные дороги») составит 200 рублей. В выходной день — 220 рублей. А при проезде с транспондером «Автодор-платные дороги» (АПД) — 160 рублей. С пятницы по воскресенье — 176 рублей.

## На пути к границе

Финляндия и Россия договорились о строительстве новой дороги



### Справочно

■ Брусничное — один из трех многосторонних автомобильных пунктов пропуска МАПП через российско-финляндскую границу на территории Выборгского района Ленинградской области (на фото). Находится на шоссе, соединяющем Выборг и Лаппеэнранту.

вместного мониторингового комитета программы приграничного сотрудничества «Юго-Восточная Финляндия — Россия». Как рассказали в пресс-службе дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области, на реализацию проекта будет выделен грант в размере 80% от общей стоимости реализации проекта. Оставшиеся 20% будут в равных частях распределены между Минтрансом России и Ленинградской областью. «Дирекция выступает ведущим партнером по реализации проекта при участии финского агентства транспортной инфраструктуры», — сообщили в ведомстве. В начале осени руководство программы подготовит официальное уведомление о положительном решении, после чего партнеров пригласят на переговоры по подготовке договора на предоставление гранта.

Как отметил заместитель председателя администрации Ленобласти по строительству Михаил Мо-

сквин, в настоящее время Россию и Финляндию связывает несколько автомобильных трасс. Но к пограничному пункту Брусничное ведет сегодня извилистая и узкая дорога, построенная в 1960-е годы в качестве технологической трассы для обслуживания Сайменского канала. «За последние годы машин на магистрали стало в разы больше, и поэтому встал вопрос о строительстве новой дороги, что соединила бы «Скандинавию» и Брусничное», — сказал Москвин. Участок трассы у Сайменского канала находится в аренде у Финляндии до 2063 года, и министерство транспорта этой страны уже не раз поднимало вопрос о необходимости строительства новой дороги, так как старая не отвечает требованиям сегодняшнего дня. Сегодня там нередки заторы, и, кроме того, на дороге низкий уровень безопасности движения. В 2018 году были выполнены предпроектные работы по обоснованию выбора трассы нового автоподхода от федеральной трассы А-181 «Скандинавия» до Брусничного. Проект реализовался за счет средств партнерства «Северное измерение». По плану, на первом этапе новая трасса будет иметь две полосы движения, позже ее расширят до четырех, она станет более безопасной и экологичной. Два года назад на момент предпроектных разработок стоимость сооружения 19-километровой дороги оценивалась в 9,6 млрд рублей. Теперь на очереди разработка конкретного плана реализации проекта и переход к строительным работам.

В областном правительстве рассчитывают, что новая дорога существенно уменьшит количество ДТП в Ленобласти, а также улучшит условия пассажирских перевозок и грузоперевозок между регионом и Финляндией, повысит привлекательность транспортной системы области. Старая трасса также останется, но она будет выполнять только технические функции.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Новая дорога свяжет Санкт-Петербург с границей Финляндии. Она будет проложена в обход Сайменского канала и подойдет к международному автомобильному пункту пропуска Брусничное. Такое решение было принято в ходе десятого заседания со-



SHUTTERSTOCK.COM

## Чтобы мосты не уставали

Искусственные сооружения на автодорогах должны находиться в зоне особого внимания

Владимир ТЕН

Современная автомобильная дорога включает в себя большое число искусственных сооружений (ИССО): мостов, путепроводов, эстакад, водопропускных труб, экодуков. Поддержание их в рабочем и безопасном состоянии — задача не менее важная, чем забота о качестве дорожного полотна. О том, как осуществляется эта работа, в интервью «Стройгазете» рассказал заместитель начальника Управления диагностики автомобильных дорог ФАУ «РОСДОРНИИ» Сергей ТЮНИК.

**«СТ»: Почему искусственные сооружения на дорогах требуют к себе повышенного внимания?**

**Сергей Тюник:** В случае возникновения чрезвычайной или аварийной ситуации на искусственных сооружениях на дороге вводятся ограничения или полностью останавливается движение транспортных средств и пешеходов. Чтобы восстановить дорожное движение даже на малых мостовых сооружениях, в среднем требуется до 24 часов, а на восстановление движения на больших и внеклассных сооружениях может уйти неделя и более. На это время необходимо организовать перераспределение потоков для объезда данного участка. А ведь могут возникнуть ситуации, когда объезд невозможен. Поэтому искусственные сооружения должны отвечать требованиям безопасности, о чем, кстати, не следует забывать организациям-балансодержателям. Необходимо выполнять все необходимые мероприятия по содержанию сооружений, проводить регулярные плановые осмотры для выявления дефектов и повреждений. Ведь аварийные ситуации возникают зачастую вследствие сильного износа и поврежденный ИССО, которые появляются не вдруг, не одновременно. При добросовестном соблюдении пра-

вил большей части аварий на искусственных сооружениях можно избежать.

**«СТ»: Используются ли для контроля за состоянием ИССО инструментальные методы?**

**С.Т.:** Конечно, на искусственных сооружениях специалистами проводится инструментальный контроль, а также осуществляется расчет фактической грузоподъемности с учетом выявленных дефектов. Бывает, встречаются и скрытые дефекты, которые в рамках обычного осмотра выявить просто невозможно. При осуществлении работ используется новейшее оборудование как отечественного, так и зарубежного производства. Надо сказать, что автомобильные дороги и искусственные сооружения имеют значительные отличия в специфике производства работ, и при планировании ремонта на участке дороги, где есть ИССО, необходимо в приоритетном порядке рассмотреть техническое состояние искусственных сооружений. Кстати, организаций, которые бы специализировались на дорожных и мостовых работах одновременно, очень мало. На мой взгляд, каждый должен заниматься своим делом, дорожные организации осуществлять работы на автомобильной дороге, мостовые организации — на мостах.

**«СТ»: В чем основная причина аварийных ситуаций на мостах и путепроводах?**

**С.Т.:** Одной из наиболее распространенных причин ЧС являются нарушения водителей и организаций, которые осуществляют движение по автомобильным дорогам со значительным перегрузом. Все сооружения рассчитаны и запроектированы под определенные нагрузки, и если осуществляется движение с перегрузом, происходит более интенсивный износ элементов и конструкций, со временем образуются видимые и невидимые дефекты, которые могут ухудшить техническое состояние объекта.



Сергей Тюник

## Из Азии в Европу

Мост через реку Ахтубу станет частью федерального транспортного коридора

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгоградской области завершён масштабный инфраструктурный проект — полностью открыт для движения новый мост через Ахтубу. Это сооружение является частью второго пускового комплекса мостового перехода через Волгу, цель создания которого — улучшение транспортного сообщения России со странами Средней Азии и Китаем. Сдать мост в эксплуатацию планировалось почти десять лет назад, но объект стал долгостроем, и возобновить работы удалось только в 2014 году. Кроме перехода через реку, съездов и двух транспортных развязок, здесь возвели шесть водоочистных сооружений, новую канализационно-насосную станцию, проложили порядка 15 км ливневой канализации. Комплекс оборудован совре-

### Справочно

■ За время реализации национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» в Волгоградской области проведены ремонтно-строительные работы на дорогах общей протяженностью более 2,1 тыс км. В планах области еще не менее 240 региональных дорожных проектов.

менным освещением, шумозащитными экранами. Начало движения по мосту по полной схеме максимально выведет транзитный транспорт за пределы населенных пунктов и разгрузит ключевые магистрали Волгограда.

В торжественной церемонии открытия моста участвовали помощник президента России Игорь Левитин, министр транспорта РФ Евгений Дитрих и губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров. Как отметил в своем выступлении Игорь Левитин, работа по возведению пусковых комплексов мостового перехода через реку Волгу будет продолжена.

А Евгений Дитрих напомнил, что президент Владимир Путин в своем видеобращении к россиянам 23 июня предложил выделить 100 млрд рублей на развитие дорожной сети в регионах.

В мостовой переход через реку Волгу в Волгограде входят инженерно-технические сооружения общей протяженностью почти 30 км. Строительство объекта разделено на четыре пусковых комплекса. Первым из них стал мост через Волгу, соединивший центр Волгограда с районами Заволжья. В декабре 2017 года по временной схеме было открыто движение по новому мосту через Ахтубу (второй пусковой комплекс). Сегодня ведется разработка проектной документации на строительство третьего пускового комплекса протяженностью 14,2 км, который соединит между собой первый и второй объекты.

Издано 5 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.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [subscribe@stroygaz.ru](mailto:subscribe@stroygaz.ru)

ПОДПИСКУ  
С КУРЬЕРСКОЙ  
ДОСТАВКОЙ

предлагаем  
оформить через  
ООО «УП Урал-  
Пресс». Электронный  
подписной каталог  
и контакты всех  
представительств  
ООО «УП Урал-Пресс»  
— на сайте  
[www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ  
ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ  
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог  
АО «Почта России»



Для индивидуальных  
подписчиков:

- **П2012** – на полгода
- **П3475** – на год

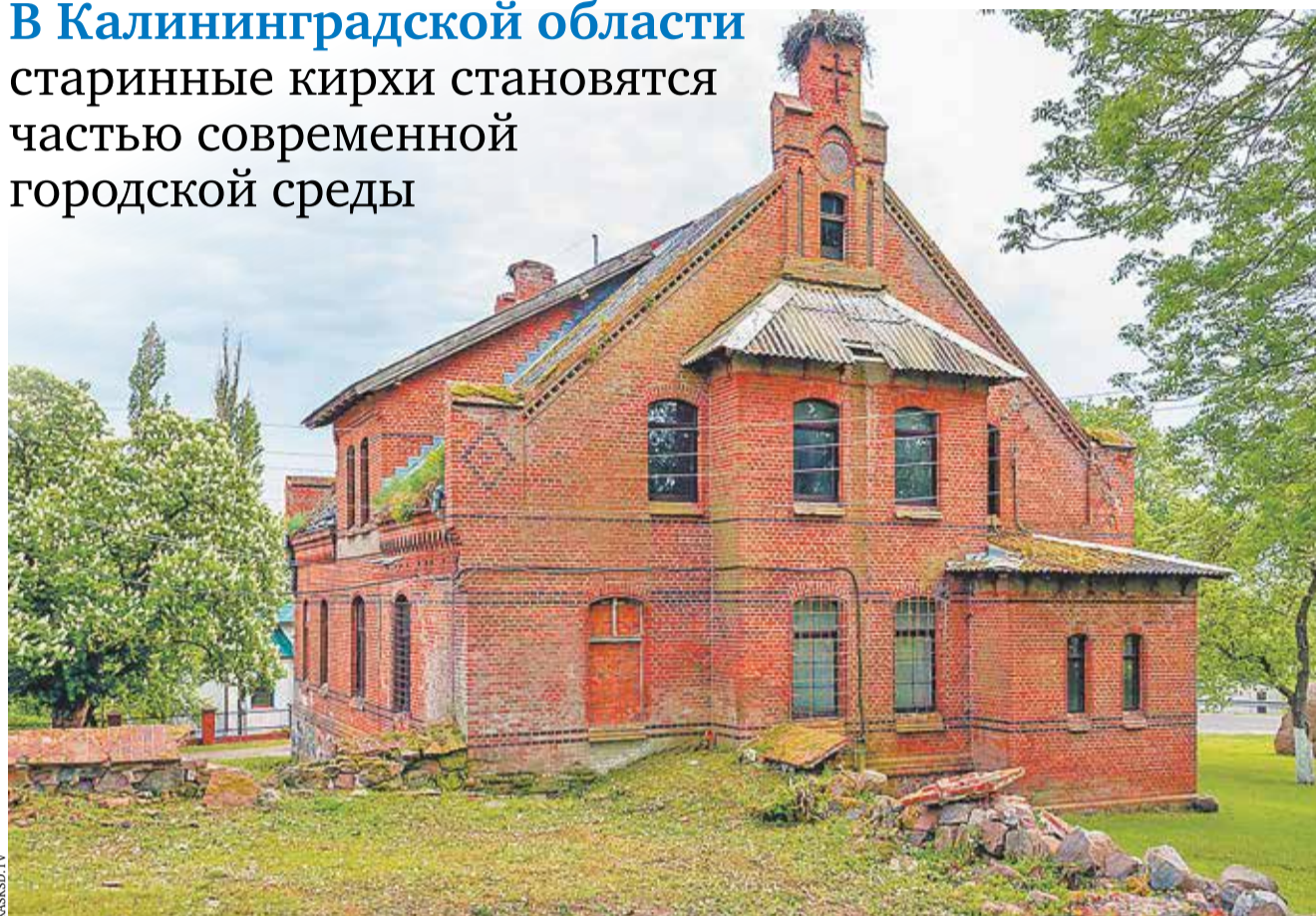
Для предприятий  
и организаций

- **П2011** – на полгода
- **П3476** – на год

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Возвращение к жизни

**В Калининградской области старинные кирхи становятся частью современной городской среды**



KASIKO.TV

В бывшей кирхе Понарт в Калининграде после реставрации открылся православный храм Рождества Пресвятой Богородицы



ПАТРИАРХА КАЛИНИНГРАДА

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

**Д**о Второй мировой войны в той части Восточной Пруссии, которая впоследствии отошла к СССР и стала Калининградской областью, насчитывалось более двухсот кирх. Более семидесяти из них были сильно повреждены в ходе боевых действий и налетов союзной авиации. 124 здания остались невредимыми, но участь их после войны оказалась незавидной. Часть зданий снесли военные, часть разобрали на кирпичи жители. В сохранившихся культовых сооружениях разместились «непрофильные» организации: дома культуры, склады и даже коровники.

В каталоге «Объекты культурного наследия Калининградской области» (издание 2013 года) говорится, что кирху Тирренберг (1335 г.) в Зеленоградском районе разобрали для строительства аэродрома. Кирха Меденау (1321 г.), ныне это поселок Логвино в Зеленоградском городском округе, сначала выгорела, а затем местные жители заготавливали здесь кирпич, и на сегодняшний день сохранилось не более 15% стен. Всего за послевоенное время в области практически полностью уничтожены 90 кирх.

**От западной церкви — восточной**

В 90-е годы, после распада СССР, отношение к прусскому культурному наследию стало меняться.

Первую кирху (Юдитен) передали Русской Православной церкви еще в 1980 году, после реставрации там открылся храм. В 1993 году к РПЦ перешли сразу двадцать бывших немецких культовых сооружений. Это были наиболее сохранившиеся постройки, среди которых стоит отметить кирхи бывших кенигсбергских предместий Понарт и Розенау, а также Кройцкирху на острове Ломзе (ныне Октябрьский) в Калининграде. Эти здания были сравнительно быстро отремонтированы, и в них стали проводить богослужения. На востоке области в Правдинске (Фридланд) привели в порядок орденскую кирху, где также открылся храм. В 2008 году Калининградская епархия восстановила в первозданном виде сельскую кирху в поселке Тимофеево в Краснознаменском районе. Вскоре московская реставрационно-строительная компания «Гефест» займется восстановлением кирхи начала XVIII века в поселке Ясное Славского городского округа, находящейся в собственности РПЦ. Стоимость работ оценивается в 63 млн рублей.

В начале 90-х кирху в центре Черняховска передали католической общине, а здание Зальцбургской кирхи (1840 г.) в Гусеве — евангелическо-лютеранской общине. Реставрация последней завершилась в 1995 году, необходимые для этого средства выделила германская сторона. На немецкие же деньги в 2005 году началась реставрация кирхи Арнау с уникальными средневековыми фресками в поселке Родники. Но в 2010-м начатая работа была остановлена из-за решения передать здание РПЦ. К сожалению, в результате неумелой реставрации большая часть фресок погибла. В 2012 году лютеранской общине передали кирху в поселке Тургенево, которую отремонтировали в том числе за счет денег бывших жителей местечка Гросс-Легиттен.

**Не культ, так культура**

Те кирхи, которые не стали культовыми сооружениями, превратились в культурные. Так, например, в поселке Чистые пруды восстановили кирху Тольмингкемене (1756 г.). Она вошла в мемориальный музей Кристионаса Донелайтиса (1714-1780 гг.), классика литовской литературы, который служил

здесь пастором. В рамках программы приграничного сотрудничества между Россией и Литвой на 2014-2020 годы здесь проводится масштабная реконструкция. В кирхе планируется установить орган. «Раньше мы не могли этого сделать, потому что не было отопления, после реконструкции инструмент можно здесь поставить, — рассказал региональный министр по культуре и туризму Андрей Ермак. — Запланировано также оформление экспозиционного пространства, в доме пастора будет постоянно действующая выставка».

Привели в порядок и кирху Королевы Луизы (1901 г.) в Калининграде, в ней предполагается открыть кукольный театр. В бывшей католической кирхе Святого семейства (1907 г.) располагается областная филармония.

Долгое время как память о страшной войне стояло посередине Калининграда полуразрушенное здание Кафедрального собора (1380 г.). В начале 80-х провели консервацию здания, а в 1994 году начались работы по его восстановлению, которые завершились в 2005 году. Сейчас здесь располагается многофункциональный культурный центр, где установлен самый большой в России уникальный орган. Музей имени Иммануила Канта, чья могила находится у стен собора.

Сейчас «Специальная научная реставрационная проектно-производственная мастерская» (Москва) производит ремонт здания кирхи в Славске. Средства для ремонта кирхи, 140 млн рублей, выделены городу по решению губернатора области Антона Алиханова. Этот объект культурного наследия регионального значения передан в долгосрочное пользование муниципальному учреждению «Информационно-туристический центр».

**Дождутся ли реконструкции?**

Однако не всем старинным зданиям так повезло. В центре Озерска (бывший Даркемен) можно «полюбоваться» на полуразрушенную кирпичную кирху, построенную в 1842 году. Были планы отреставрировать этот объект культурного наследия и сделать его местом развития туризма, но проект так до сих пор и не реализовали. За последние годы выгорела и обрушилась крыша у кирхи в поселке Красногорском (Ниебудшен), сгорела и обвалилась кирха в поселке Залесье (Мелаукен-Либенфельде). Продолжается процесс разрушения и других заброшенных кирх. Дожди, сырость, плесень и вандалы добывают уникальные исторические объекты, аналогов которым в России нет.

Руководитель Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области Евгений Маслов считает такое отношение неадекватным. «Кирхи — это уникальные объекты, все они являются точкой притяжения для туристов и краеведов, — говорит он. — Несмотря на всю неоднозначность вопроса, связанного с передачей целого ряда кирх в собственность РПЦ, сейчас мы видим, что наши епархии оказались совсем неплохими собственниками. Да, ресурсов недостаточно для восстановления всех объектов, но хуже точно не стало нигде, а целый ряд кирх приведен в порядок». Сейчас ведется ремонт здания небольшой кирхи Св. Адальберта в Калининграде. Ее шпиль воссоздали по старым фотографиям, на него водружен четырехконечный крест, соответствующий неоготической архитектуре здания. Муниципалитеты все активнее вовлекают кирхи в проекты благоустройства. В прошлом году в поселке Приморье завершился капремонт местного дома культуры, расположенного в бывшей кирхе 1913 года постройки. Рядом с кирхой в Багратионовске сейчас благоустраивается городской парк. Этот проект победил во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды.



Разрушенный во время войны Кафедральный собор в Калининграде восстановили только в 2005 году

BOGNYLON/ISTOCK

# 90

кирхи были уничтожены в Калининградской области за послевоенное время



Лауреаты премии Москвы в области архитектуры и градостроительства

# Лучшие решения

## Состоялось вручение архитектурной премии Москвы

Оксана САМБОРСКАЯ

### Справочно

■ Премия города Москвы в области архитектуры и градостроительства присуждается с 2018 года. За это время ее лауреатами стали 27 архитекторов. Имена победителей текущего года названы в указе мэра Москвы №65-УМ от 2 июня 2020 г. «О присуждении премий города Москвы 2020 года в области архитектуры и градостроительства».

Премия города Москвы в области архитектуры и градостроительства вручается ежегодно за разработку наиболее выразительных и интересных архитектурно-градостроительных решений. Претендовать на награду имеют право любые объекты капитального строительства, получившие согласованное АГР в предшествующем году, но получить ее могут не более пяти проектов в год. На основании поданных заявок советом премии формируется список номинаций, в которых будут соревноваться участники. Премия присуждается автору проекта-победителя или коллективу авторов, включающему не более трех человек.

В этом году нагрудные знаки «Лауреат премии города Москвы» и 1 млн рублей получили авторы проектов «Технологическая часть транспортно-пересадочного узла на станции метро «Рязанская» («Нижегородская улица») (номинация «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта транспортного назначения», автор — «Архитектурное бюро Т. Башкаева»), «Общеобразовательная школа на 2100 мест» в Троицке («Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта образования, медицины, религиозного назначения и городского управления», автор —

«Архитектурное бюро Асадова»), «Жилый дом с инженерными сетями и благоустройством территории» на Бауманской улице («Лучшее архитектурно-градостроительное решение жилого дома стандарт-класса», авторы — «Архитектурное бюро Екатерины Грень» и «Группа компаний «Олимппроект»), «Комплекс апартментов с подземной автостоянкой» на Нижней Масловке («Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта коммерческого назначения», авторы ООО «УОЛЛ» и ООО «АБ УОЛЛ») и «Центр художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой в Лужниках» (номинация «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта спортивно-зрелищного назначения», автор — «Творческое производственное объединение «Прайд»).

Как пояснил главный архитектор Москвы, председатель экспертного совета премии Сергей Кузнецов, при награждении отмечается как проект, так и конкретные люди, вклад которых в его создание и реализацию был особенно значимым. Таким образом, архитектура персонализируется, что также имеет большое значение, ведь за каждым новым зданием, которое украсит город, сделает его более интересным и привлекательным, а жизнь горожан более удобной и разнообразной, стоят архитекторы, и их работа достойна поощрения и оценки на самом высоком уровне.

## Спасибо за помощь

### Справочно

■ Гюмри — второй по величине город Армении, административный центр Ширакской области (прежние названия — Александрополь, Леникан, Кумайри). В декабре 1988 года город сильно пострадал в результате катастрофического Спитакского землетрясения.

### Парк Дружбы в армянском городе Гюмри будет реконструирован

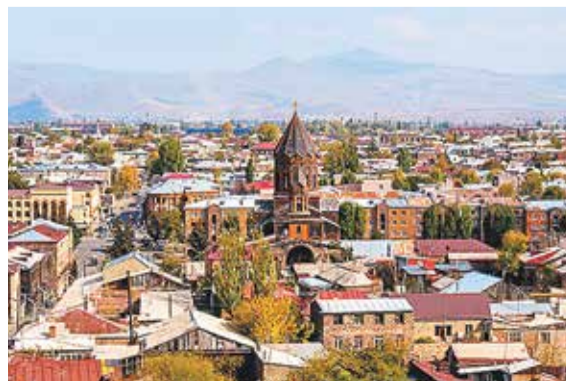
Оксана САМБОРСКАЯ

В Армении стартует открытый международный конкурс на разработку архитектурного решения парка Дружбы в городе Гюмри (бывший Леникан). Он является частью программы комплексного развития и восстановления Гюмри, которая реализуется в рамках инициативы «Армения-2020». Предполагается, что парк, расположенный между историческим центром и жилыми и промышленными районами, станет не просто новым общественным пространством и точкой притяжения для горожан и туристов, но и символом дружбы и знаком благодарности странам, оказавшим помощь в восстановлении города после разрушительного землетрясения 1988 года. Лучшее архитектурно-планировочное решение должно будет отражать особенности города и раскрывать идею международной взаимопомощи.

Конкурс проводится в два этапа. По результатам первого этапа члены жюри выберут 20 конкурсантов,

которые предложат свои архитектурные решения. Конкурсанты получают техническое задание со всей необходимой информацией о дизайн-проекте и требованиях к разрабатываемым объектам. По итогам второго этапа жюри назовет финалистов в трех номинациях. Срок подачи заявок — с 1 по 29 июля 2020 года.

В октябре станут известны победители, и будет представлен финальный дизайн-проект парка Дружбы. Проводит конкурс благотворительный фонд «Инициативы развития Армении» (IDEA).



## «Квадратное» уравнение

В Уфе появилось первое креативное пространство

Оксана САМБОРСКАЯ

Одной из площадок прошедшего недавно в Уфе Международного форума урбанистики стало креативное пространство «Арт-Квадрат». Но если для Москвы и Петербурга креативные площадки — уже часть повседневной городской жизни, то для Уфы «Арт-Квадрат» стал настоящим открытием, опытом, который может быть интересен и другим большим городам России.

Начнем с того, что «Арт-Квадрат» — это чисто инвесторский проект, дитя предпринимателя-нефте трейдера Рустама Абдулманова, несколько лет назад продавшего «Башнефти» розничную топливную сеть «Оптан». Ему принадлежало несколько зданий в центре города, которые и стали основой «Арт-Квадрата», постепенно объединившего несколько соседних дворов между улицами Ленина, Коммунистической, Мустая Карима и Чернышевского. Позиция города по отношению к проекту была нейтральной, финансовой поддержки он не получил, но и мешать его реализации чиновники не стали.

Идея сохранения квартала с более чем двухсотлетней историей и интеграции его в городскую жизнь существовала давно. Как рассказал руководитель архитектурной мастерской Дмитрий Винкельман, в конце XIX века торговый дом «Вогау и К» открыл здесь чаеразвешочную фабрику, позднее здесь начал работать первый в губернии кинотеатр. Тридцать лет назад впервые звучали предложения создать здесь пешеходную зону, тринадцать лет назад, после выкупа первых зданий, начал складываться «имущественный комплекс», и только четыре года назад

### Кроме того

■ Во время Международного форума урбанистики на территории «Арт-Квадрата» прошла дискуссия «Драйверы развития городской атмосферы».

проект вошел в фазу активной реализации. Сегодня два квартала «Арт-Квадрата» уже работают, третий находится в процессе реконструкции. Планируется, что в дальнейшем пространство может быть расширено и соединено пешеходной улицей с «Гостинным двором».

Квартал создан «в границах старых стен», и это не принципиальная позиция собственника, а разумная экономия. Работы ведутся по статье «капремонт», а не «реконструкция», что гораздо дешевле. То немногое, что позволили себе архитекторы, — это пешеходная галерея на уровне второго этажа зданий, соединяющая внутренние дворы. Это своего рода аттракцион для посетителей и возможность пройти по кварталу, не мешая проведению различных концертов и творческих встреч во дворах. Нижние этажи отданы под торговые предприятия — здесь уже работают кофейни, в дальнейшем разместятся магазины и шоу-румы дизайнеров. «Мы хотим сделать полезное для города дело, — говорит Рустем Абдулманов. — Все специалисты рынка недвижимости говорили делать торговый центр, но мы поверили в свою идею и рискнули. Хотел бы я, чтобы весь город был таким? Конечно!» Как считают горожане и в том числе представители творческих профессий, проект удался: в центре города появилось связанное общественное пространство с уникальной исторической атмосферой.

ПРОЕКТ

# Возвращение на «Родину»

В Москве началась реставрация исторического здания кинотеатра

Оксана САМБОРСКАЯ

Кинотеатр «Родина» был построен на Семеновской площади в Москве в 1938 году. Автор проекта, архитектор Виктор Калмыков, построил в разных городах страны несколько зданий в стиле постконструктивизма. Этот стиль был популярен в 1930-х годах, и некоторые историки архитектуры называют его «советским ар-деко», однако образчиков постконструктивизма в Москве сохранилось немного. «Здание кинотеатра «Родина» сочетало в себе четкие линии и совершенную симметрию конструктивизма с колоннами, капителями, фризами и другими декоративными элементами классической архитектуры, — поясняет руководитель Департамента культурного наследия города Москвы Алексей Емельянов. — За более чем 80-летнюю историю своего существования кинотеатр пережил несколько реконструкций, но его исторический облик при этом почти не изменился».

Парадный вход в кинотеатр выделен высоким порталом с нишей, которая была спроектирована специально для афиш. Аутентичные фасады сохранились практически без потерь, как и интерьеры главного вестибюля и лестниц — теперь они относятся к предмету охраны и будут отреставрированы. Главная задача — бережно восстановить уникальную фасадную фреску, колонны и входной портал. Ключевые детали интерьера — кессонные потолки с люстрами, колонны, декоративные элементы — также обретут свой первоначальный облик. Будут воссозданы по историческим документам металлические и деревянные ограждения лестниц, лепные наличники и междуэтажные венчающие карнизы, входной портал и пилястры. Планируется раскрыть оконные проемы, которые были заложены в 1968-1971 годах, а также разобрать кладку стен поздней пристройки, восстановят и восьмигранное окно на втором этаже лестницы.

Реставраторы вернутся к идее плоской эксплуатируемой кровли. В советское время крыша кинотеатра «Родина» использовалась как дополнительное общественное пространство: там ставили садовую мебель, устраивали танцы, проводили творческие встречи. До 60-х годов на крыше «Родины» работало летнее кафе. В обновленной «Родине» терраса снова станет местом досуга москвичей, здесь будет веранда, открытая для посещения в летнее время. В результате реставрации кинотеатр «Родина» превратится в районный центр — современный формат общественного пространства для жителей близлежащих районов. В здании вновь откроется кинотеатр, вместо четырех в нем будет шесть залов с современными технологиями передачи звука и изображения. Большие залы разделяют, не нарушая планировки фойе, добавятся места для маломобильных зрителей. Кроме того, в здании появятся кафе и рестораны, а также пункт выдачи интернет-заказов. Обновленная «Родина» станет также местом дополнительного образования и досуга: для детей всех возрастов здесь откроется творческая мастерская, а гости старшего возраста смогут посещать мастер-классы программы «Московское долголетие».

Проводить реставрацию под надзором Мосгорнаследия будет девелоперская компания ADG group. По плану, работы займут около года, и открытие обновленной «Родины» намечено на вторую половину 2021 года.



## Цитата в тему

УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР ADG GROUP ГРИГОРИЙ ПЕЧЕРСКИЙ: «Получив разрешение на реставрацию, наши архитекторы полтора года работали с архивами, изучая архитектурные особенности здания, чтобы вернуть «Родине» первоначальный вид»

