



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№14 (10592) 10 апреля 2020

## Глас строителей

Представители отрасли рассказали о новых трудностях в своей работе

Сергей ВЕРШИННИН

Правительство РФ утвердило перечень отраслей экономики, наиболее пострадавших от сложившейся в стране ситуации. Строительства в списке, который, скорее всего, еще будет пополняться, пока нет. Тем временем Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) совместно с НОЗА опросили сотни застройщиков по всей стране на тему воздействия на них последствий пандемии и ослабления курса рубля. Выяснилось, что часть девелоперов из ТОП-200 остановила стройки и продажи, а отставание от графиков отмечено у почти половины компаний. Зафиксированы также случаи приостановки банковского кредитования. Не все в порядке с кадрами и поставками оборудования, особенно лифтов, а цены на услуги подрядчиков и стройматериалы растут.

Так, 25% застройщиков, принявших с 31 марта по 3 апреля участие в опросе, сообщили о самостоятельном приостановлении строек. Случаи принудительной остановки строек отмечены у 22,3% застройщиков. В большинстве случаев это было инициировано силовыми структурами (полицией, Росгвардией). 19,1% ответивших застройщиков планируют либо рассматривают вариант остановки строек в будущем.

Приостановку подрядчиками отдельных видов работ фиксируют почти 60% опрошенных. При этом существенное влияние это оказывает только в 32,7% случаев.

Отставание от плана выполнения работ отмечают почти 47% участников опроса, при этом существенное отставание уже допустили 12,7% застройщиков.

56% опрошенных отмечают ухудшение обеспеченности стройплощадок рабочими кадрами. При этом более 26% отмечают, что такое ухудшение является значительным.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



91770491166776

## Прививка бизнесу

Правительство временно смягчило требования к застройщикам



Антон МАСТРЕНКОВ,  
Оксана САМБОРСКАЯ

Пандемия коронавируса и непростая экономическая ситуация продолжают оказывать влияние на все сектора экономики. Не стала исключением и строительная отрасль, в связи с чем правительство РФ приняло постановление об антикризисных

мерах по стабилизации финансового состояния компаний в сфере жилищного строительства. Решения по временному смягчению норм действующего законодательства должны поддержать застройщиков и создать таким образом условия для будущего развития всей отрасли. Документ, разработанный Минстроем России, опубликован на официальном ин-

тернет-портале правовой информации (pravo.gov.ru).

В сложившейся непростой ситуации особое внимание властей и специалистов требуют к себе помимо решения срочных внеочередных задач и вопросы долевого строительства. Пока власти не видят универсального решения проблемы, поскольку нет четкого понимания масштабов экономи-

ческих потерь. К настоящему времени проработаны три прогноза развития ситуации, и в зависимости от того, какой из них сбудется, будут определены меры поддержки по достройке домов для обманутых дольщиков. В свете этого и были приняты антикризисные меры по стабилизации финансового состояния компаний в сфере жилищного строительства — они касаются нарушения срока передачи домов, а также сроков завершения строительства и процедуры банкротства. Так, при начислении неустоек, штрафов и пени за неисполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве не учитывается период с момента вступления в силу поправок до 1 января 2021 года. Кроме того, устанавливается особый порядок включения в реестр проблемных объектов с задержкой сроков строительства более чем на шесть месяцев: если такое нарушение возникло после вступления в силу постановления, объект будет включен в реестр только после 1 января 2021 года, если при этом не отпадет такая необходимость.

Окончание на с. 2

## Пока все дома

Что будет с продажами новостроек в условиях самоизоляции?

Альбина ЛЕБЕДЕВА

В стране усилены меры по противодействию распространения нового коронавируса — большинству россиян настоятельно рекомендовано не выходить из дома, а местами — даже запрещено. Из этого правила есть несколько исключений, но покупка недвижимости в их список не входит. Как это повлияет на ры-

нок новостроек, разбиралась «Стройгазета».

### Держать дистанцию

«Сейчас многие застройщики уже временно закрыли офисы продаж на объектах. В ближайшее время к ним присоединятся и остальные компании — в противном случае девелоперы, как и другие организации, ждут штрафа за нарушение ка-

рантина», — прогнозирует руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов, подчеркивая, что это не означает остановки работы — даже те игроки, у кого не была отработана схема дистанционной продажи недвижимости, оперативно занимаются ее подготовкой.

«Сегодня в выигрышном положении оказались те застройщики, в проектах которых еще до пандемии коронавируса сделки регистрировались элек-

тронно: в отдельных компаниях доля таких соглашений к началу карантинных мер превышала 90%. Остальные девелоперы также переходят на этот формат», — отмечает управляющий директор компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Надежда Коркка.

«Все наши офисы продаж переведены в дистанционный режим, — рассказывает коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина. — Возможность оформления сделок удаленно появилась у нас еще в прошлом году.

Окончание на с. 4

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

СТОЛИЧНАЯ  
ПРОЛОНГАЦИЯ

В рамках поддержки частного бизнеса в условиях кризиса и пандемии коронавируса срок действия всех выданных в Москве разрешений на строительство автоматически продлевается на один год. Такое решение было принято в соответствии с постановлением Правительства РФ № 440 от 3 апреля 2020 года. Для продления действия разрешений застройщикам нет необходимости обращаться с какими-либо заявлениями в Мосгосстройнадзор. Пролонгация документов, срок действия которых истекает со дня вступления в силу постановления и до 1 января 2021 года, осуществляется автоматически.

Как пояснила «Стройгазете» председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова, эта мера позволит уменьшить вероятность задержки строительства жилья из-за необходимости переоформления разрешений.

ПРОФИЛАКТИЧЕСКИЕ  
СОВЕТЫ

В сложившихся условиях правовой неопределенности в отношении регулирования деятельности строительных организаций Экспертным советом Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) при активном участии региональных СРО были оперативно подготовлены документы, способные значительно облегчить соблюдение мер профилактики при выполнении строительных работ и организации размещения работников. Речь идет, в частности, о «Методике проведения мероприятий, направленных на профилактику распространения COVID-19 при выполнении подрядными организациями — членами СРО работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, а также в местах размещения лиц, допущенных к выполнению указанных работ» и типовом приказе «О выполнении мероприятий, направленных на профилактику распространения COVID-19». Оба документа (представлены на сайте [nostroy.ru](http://nostroy.ru)) разработаны по итогам анализа принятых ранее Рекомендаций Роспотребнадзора (№ 02/3853-2020-27), Минтруда России (№ 19-0/10/П-2262), а также лучших региональных практик. Как пояснили «СГ» в НОСТРОЙ, применение разработанных документов поможет строительным организациям в полной мере соблюсти требования указов Президента РФ «Об объявлении в РФ нерабочих дней» (№ 206) и «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории РФ в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» (№ 239), не допуская при этом остановки строительного процесса и распространение инфекции.

КРУГЛОСУТОЧНОЕ  
УДАЛЕНИЕ

Как стало известно «СГ», все подразделения Главгосэкспертизы России будут функционировать до 30 апреля в обычном режиме, но в дистанционном формате. При этом основной состав учреждения работает удаленно с 09.00 до 18.00, а сотрудники Контактного центра принимают звонки и оперативно обрабатывают поступившие запросы круглосуточно. Поступающие заявления на проверку комплектности и подготовка договорных документов осуществляются в обычном порядке, договоры передаются через личный кабинет или по электронным каналам связи. В дистанционном режиме продолжает оказываться и техническая поддержка заявителей.



РАВИЛЬ СТИГДИКОВ / РИА НОВОСТИ

Прививка  
бизнесу

**с.1** ➔ «Предлагаемые изменения учитывают ситуацию, в которой оказываются добросовестные застройщики в условиях пандемии, они позволят снизить финансовую нагрузку в период до 1 января 2021 года как на застройщиков, так и на участников долевого строительства», — пояснил глава Минстроя России Владимир Якушев.

Несмотря на принятие таких решений, вице-премьер правительства РФ Марат Хуснуллин не исключает, что в связи с остановкой строек из-за эпидемии коронавируса число обманутых дольщиков в России может увеличиться. «Мы будем в ручном режиме мониторить ситуацию по обманутым дольщикам. Наверное, количество дольщиков увеличится, но это абсолютно объективно. Сейчас зарегистрировано порядка 200 тыс. дольщиков по стране, многие из них — это еще результат предыдущего кризиса 2008 года», — заявил М. Хуснуллин и призвал глав

регионов своевременно заниматься проектами, не дожидаясь, пока они перейдут в категорию проблемных. Принятые в закон о долевом строительстве поправки позволят регионам рассматривать каждый проект отдельно, в связи со сложившейся эпидемиологической ситуацией. Это даст возможность в ручном режиме оценивать готовность объектов и принимать точечные решения для максимально быстрой достройки домов и передачи ключей дольщикам.

В то же время, говоря о влиянии инфекционной ситуации, вице-премьер отметил, что большинство субъектов Федерации, несмотря на их право останавливать строительную деятельность, пока не планируют этого делать. Стоит учитывать, что строительство является инерционным процессом — остановив сегодня, запустить его вновь будет уже сложно. Помимо этого, подошло время ремонтных работ, влияющих на безопасность эксплуатации объектов. Именно сейчас необходимо

**Опрошенные «Стройгазетой» участники рынка, естественно, горячо приветствовали предложенные властями послабления, но, как это часто бывает — «хорошо, но мало». Что еще, по мнению застройщиков, надо в сложившейся ситуации сделать?**



**Антон ДЕТУШЕВ,**  
генеральный директор  
**Ikon Development:**  
«Правительственное решение регламентирует послабления во взаимодействиях в основном между застройщиком и участником долевого строительства, что без сомнения очень важно с точки зрения огромной вероятности возникновения требований у конечного потребителя (а также надзорных органов) в случае задержек в строительстве или перебоях в регистрационных процедурах из-за пандемии. Однако есть и куда более значительные риски, которые несут застройщики. Например, в связи со снижением темпов строительного-монтажных работ и динамики продаж, возможными перебоями в поставках строительных материалов, ростом цен, деморализацией сотрудников и т.п. Кроме этого, у большинства застройщиков существенные финансовые обязательства, т.к. строительная отрасль является крайне закредитованной. Хотелось бы, чтобы был принят более существенный комплекс мер поддержки, направленный на стабилизацию в том числе финансового состояния застройщиков, например, введение налоговых каникул, возможность

рефинансирования имеющихся кредитов на льготных условиях, снятия части обременений или отсрочка по их выполнению.



**Антон БОРИСЕНКО,**  
генеральный директор  
**«Сити-XXI век»:**

«Мы высоко оценили принятые меры, они действительно нас поддержат. Поскольку сегодня правительством рассматриваются разные сценарии развития ситуации с пандемией, включая самый жесткий — с «заморозкой» экономики до осени 2020 года, мы считаем, что можно рассмотреть и другие меры. Помощью девелоперам стали бы возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов для строящихся проектов и отсрочка аренды за землю на период распространения коронавируса. Снижение административной нагрузки путем отмены внеплановых выездных проверок и переноса плановых проверок на более позднее время, налоговые льготы и «каникулы» также позволят строителям без больших потерь пережить период изоляции».



**Владимир ВОРОНИН,** президент  
**ГК ФСК:**

«Подобные антикризисные меры позволят многим компаниям отрасли выйти из сложной для всех ситуации с наименьшими потерями. Вместе с тем, для девелоперов значи-

ремонтить и строить коммунальные сети и уже готовиться к следующему зимнему периоду — такие работы не будут останавливаться ни при каких обстоятельствах. Региональным властям были направлены подробные инструкции о том, как нужно работать в сложившейся эпидемиологической ситуации и как можно усилить меры безопасности.

Еще одной мерой поддержки компаний-застройщиков может стать их включение в список системообразующих предприятий. Попадание в этот реестр даст возможность более оперативно решать вопросы по кредитованию, по отсрочке залоговых платежей и другим мерам государственной поддержки. По предложению Минстроя России в этот список были добавлены застройщики с объемами текущего строительства жилья свыше 500 тыс. кв. метров. Вместе с тем, список системообразующих предприятий, в который входят в том числе девелоперские компании, может обновляться и дополняться.

Принятые меры, по мнению правительства, позволяют пока не вносить корректировки в паспорта национального проекта «Жилье и городская среда», имеющего колоссальное значение для отрасли и всей страны. Поэтому принимать решения о каких-либо корректировках, проработав несколько месяцев в изменившейся экономической ситуации, преждевременно. При этом, в зависимости от дальнейшего сценария событий и развития ситуации с коронавирусом в том или ином регионе, предусмотрено перераспределение средств между отдельными проектами. Тем более что механизмы и полномочия для такой оперативной «переброски средств» между объектами и программами у правительства есть.

## Кстати

■ **ДОМ.РФ** запускает для застройщиков сервис по дистанционной подаче заявок на проектное финансирование. «Кредитный агрегатор» позволит строителям отправлять через личный кабинет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) документы для экспресс-анализа сразу в несколько кредитных учреждений и получать от них предварительные условия кредитования. Банкам, в том числе тем, у кого нет широкой филиальной сети, сервис даст возможность раньше узнавать о перспективных стройпроектах.

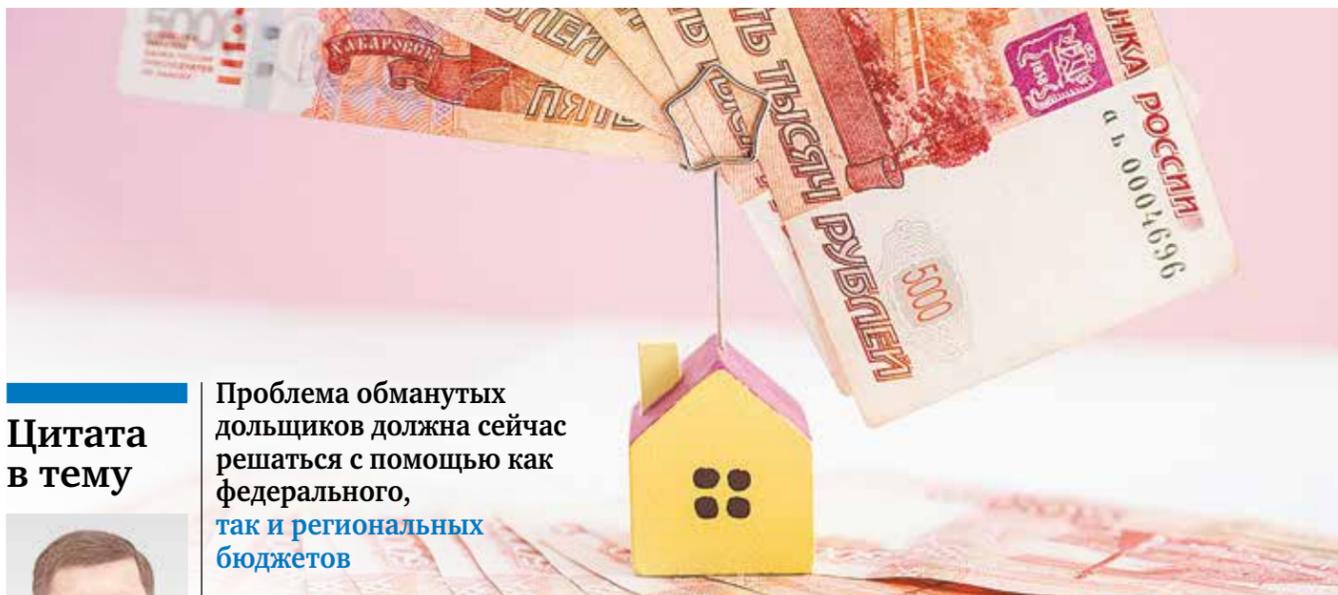
тельной поддержкой, на мой взгляд, стали бы беспроцентная рассрочка на оплату изменений вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка и отсрочка аренды за изменение ВРИ, а также компенсация договоров техприсоединения, и давно обсуждаемая мера по выкупу соцобъектов у застройщиков в муниципальную собственность (как уже сделано в ряде регионов). Что касается непосредственно строительных организаций, то существенной поддержкой для них стала бы отмена банковских гарантий при работах по городскому заказу».



**Петр БАРСУКОВ,**  
директор департамента  
финансов **ГК «Инград»:**

«Сейчас поддержка необходима в большей степени непосредственно для наших покупателей — новые льготные программы финансирования для покупки жилья и так далее. В этой связи необходимо снижение ключевой ставки либо запуск программ субсидирования ипотечной ставки. Стоит также отметить, что при переходе на счета эскроу потребитель сейчас уже защищен, а у застройщика есть гарантированный источник для завершения строительства независимо от степени кризиса. Кроме того, у каждого застройщика есть некий «запас прочности», подкрепляемый к тому же партнерством с банками. На 2-3 месяца обязательства перед потребителями девелоперы могут вполне «покрывать» самостоятельно».

# Все в доле



## Цитата в тему



ГЛАВА МИНСТРОЯ РОССИИ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Сегодня мы видим, что спрос начинает снижаться, и нам категорически важно, чтобы те застройщики, которые достраивают дома по старым правилам, эту процедуру завершили. В противном случае мы имеем риски увеличения числа обманутых дольщиков — этого допустить нельзя»

**Проблема обманутых дольщиков должна сейчас решаться с помощью как федерального, так и региональных бюджетов**

Алексей ТОРБА

Минстрой России предлагает сохранить докапитализацию Фонда защиты прав дольщиков на 60 млрд рублей в 2020 году для завершения проблемных объектов. Такое предложение содержится во втором пакете антикризисных мер, которое в настоящее время готовит федеральное правительство. Об этом заявил глава Минстроя России Владимир Якушев 7 апреля на онлайн-слушаниях Комитета Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. Обсуждалась тема «Обеспечение прав и законных интересов участников долевого строительства в условиях новых экономических вызовов».

По словам министра строительства и ЖКХ РФ, эти деньги планируется направить как на достройку оставленных объектов, так и на выплату компенсаций. Программа поддержки дольщиков, которая успешно реализуется сейчас, должна быть продолжена без снижения темпов, убежден министр. «Мы должны дать правильный сигнал гражданам, чтобы не было излишнего беспокойства», — добавил министр. При этом он отметил недопустимость появления новых обманутых участников долевого строительства. «Сегодня мы видим, что спрос начинает снижаться, и нам категорически важно, чтобы те застройщики, которые достраивают дома по старым правилам, эту процедуру завершили. В противном случае мы имеем риски увеличения числа обманутых дольщиков — этого допустить нельзя», — считает Владимир Якушев.

Вызвав уверенность в том, что граждане, дома которых сейчас достраиваются по старой схеме, защищены механизмом, заложенным при создании Фонда защиты

прав участников долевого строительства, министр подчеркнул, что одного этого ресурса недостаточно для того, чтобы решить все проблемы дольщиков. Поэтому Минстрой вместе с правительством заблаговременно выстраивал дорожную карту, в соответствии с которой они должны решаться совместно с регионами. Согласно этому плану, выделение федеральных средств предусматривает и софинансирование из региональных бюджетов. Для того чтобы субъекты выполнили свои обязательства, они в свое время получили большой объем земельных участков, которые должны были запустить в оборот и за счет полученных средств принять участие в решении проблемы дольщиков. Министр напомнил, что земельные участки выделялись как компенсационные для решения именно этой проблемы, и с этим дополнительным ресурсом субъекты РФ должны продолжать очень активно работать. Вместе с тем он отметил, что в некоторых регионах сложилось ошибочное представление, что раз начали выделяться федеральные средства, то о тех обязательствах, которые субъекты раньше брали на себя по дорожным картам, можно забыть. На самом деле это не так, и в непостоянной ситуации должен быть задействован весь набор инструментов для решения проблем дольщиков, включающий в себя выделенные для компенсации земельные участки.

В заключение министр заверил участников слушаний, что, несмотря на все сложности, проблема обманутых дольщиков является одной из основных в повестке дня Минстроя, и даже в рамках непостоянной нынешней экономической ситуации ведомство будет постоянно заниматься этой проблематикой.

## 11 лет на двоих

**Новосибирских застройщиков наказали за обманутых дольщиков**



Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В конце марта Железнодорожный районный суд Новосибирска признал учредителей компаний «Новокомстрой» Вячеслава Кана и «СУ-17» Алексея Самойлова виновными в причинении ущерба 125 дольщикам на общую сумму 196 млн рублей. Бизнесменов пригово-

рили к 6 и 5 годам заключения с отбыванием в колонии общего режима (ст. 159 УК «Мошенничество в особо крупном размере»).

«Установлено, что осужденные заключили с физическими и юридическими лицами договоры займа, участвуя в долевом строительстве и соглашения об уступке прав по договорам долевого участия (ДДУ) в строительстве трех многоквартирных домов в Новосибирске, не имея намерений осуществить строительство домов, и не исполнили обязательства перед дольщиками», — говорится в сообщении областной прокуратуры. Речь идет о строительстве домов по улице Петухова в Кировском районе и по улицам Печатников и Приморской в Советском районе.

При этом, по данным Ленинского суда города, Вячеслав Кан в 2019 году уже был приговорен к четырем годам по той же, 159-й статье. В 2013 году его компания взялась за строительство еще одного жилого дома по улице Приморской. Проект предполагал строительство 12-этажного дома на 270 квартир. Застройщику удалось собрать на его возведение около 90 млн рублей, из которых 60 млн за 32 квартиры внесла мэрия Новосибирска. Тогда суд поместил Кана под домашний арест, но обвиняемый предпринял попытку пересечь российско-казахстанскую границу, где и был задержан.

## Глас строителей

**с.1** 65% опрошенных отметили ухудшение обеспеченности стройматериалами и оборудованием. О значительном ухудшении говорят уже 33,6% застройщиков. Максимальная зависимость по импорту отмечена по лифтам (30%), машинам и оборудованию (18,6%), фасадным системам (14,5%). Застройщики ожидают роста цен на импорт (92,8%) и прекращения поставок импорта (71,5%).

Рост цен более 5% на услуги подрядчиков по отдельным видам работ отметили 19,1% застройщиков. Также застройщики отметили рост цен более 5% на металл (35,9%), лифты (30,9%), фасадные системы (20,9%), цемент (18,6%).

Более 41% участников опроса столкнулись с фактами остановки или перебоев в работе официальных органов, организаций, выдающих разрешения, согласования в строительстве. 11,4% застройщиков, принявших участие в опросе, столкнулись со случаями приостановки банковского финансирования. Отмечен даже один случай одностороннего повышения банком ставки по кредиту.



На этом фоне строители еще наблюдают и падение покупательского спроса — из-за ограничений по перемещениям граждан. Так, снижение обращений покупателей более чем на 10% отметили 54,5% застройщиков. При этом по собственной воле полностью остановили продажи сейчас лишь 11,4% стройкомпаний. Однако у большинства застройщиков таких намерений нет.

Как сообщили «СГ» в НОСТРОЙ, проведение повторных опросов для оценки динамики изменения ситуации намечено на 13-17 апреля и на 27-30 апреля, а также на 11-15 мая.

До

# 90

млрд рублей

(10% от выручки 2019 года) могут потерять, по оценкам агентства НКР, 20 крупнейших российских застройщиков даже в случае реализации «мягкого» сценария развития пандемии в стране. «Жесткий» сценарий обойдется девелоперам уже в 200 млрд рублей (25% от выручки 2019 года)

## Справочно

■ ООО «Новокомстрой» — участник госконтрактов на покупку жилья и ремонт медицинского учреждения. По информации ЕГРЮЛ, находится сейчас в стадии ликвидации. ООО «СУ-17» уже ликвидировано.

## ЖИЛЬЕ

**с.1** Однако в сложившейся ситуации опция стала еще более актуальной.

Каждый желающий может забронировать понравившуюся квартиру через наш сайт за несколько минут, заполнив электронную форму и оплатив бронь. Все документы на приобретение недвижимости доступны для оформления в режиме онлайн с использованием электронной подписи».

«Центральный офис на этой неделе закрыт для посетителей. Осталась часть дежурных специалистов, дорабатывающих механизмы поддержки эффективной работы в удаленном формате, все остальные трудятся онлайн, — делится данными по компании председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. — По совместному решению с партнерами закрыта и значительная часть офисов продаж на объектах. Все консультации успешно осуществляются по телефону и видеосвязи. Уже отработан механизм проведения дистанционных сделок».

Похожие решения анонсируют многие игроки — о готовности к онлайн-продажам заявили ГК «Пионер», «Сити 21 век», «Галс-Девелопмент», Ikon Development, о полном закрытии офисов продаж и переходе на дистанционные сделки сразу же после усиления мер безопасности в городе сообщили в ГК ПИК, МИЦ, «Инград».

### Виртуальный выбор

За небольшими расхождениями, предлагаемая схема в целом примерно одна и та же: покупатель заходит на сайт, смотрит на проект и планировки квартир, посещает виртуальный шоу-рум и, если такая опция есть, онлайн-экскурсию по благоустроенной территории, созванивается с «продажниками» или уточняет необходимые моменты в чате, изучает образец ДДУ и разрешительную документацию. Затем выбранная квартира бронируется, сделка заключается с помощью электронной подписи, после чего документы — тоже дистанционно — регистрируются в Росреестре.

В какой-то мере отсутствие возможности «пощупать» недвижимость, в которой покупатель собирается затем жить, присуще первичному рынку по определению. По статистике «Инком-Недвижимость», к примеру, лишь 20% новостроек «старой» Москвы, в которых ведутся продажи в марте 2020-го, введены в эксплуатацию. 44% первичного предложения — жилые комплексы на этапе котлована, визит в офис продаж которых не даст представления о будущей собственности, только о ее локации. Да и в процессе строительства оценить окончательный вид ЖК или конкретной квартиры не получится. Поэтому покупатели в любом случае ориентируются на рендеры и планировки с сайта.

### Трудности на расстоянии

И все же, несмотря на оптимистичный в целом настрой, опрошенные «Стройгазетой» участники рынка не скрывают, что к онлайн-покупке жилья готовы далеко не все клиенты. «Всю информацию, необходимую для принятия решения (цены, фото и онлайн-трансляция строительства, проектная документация, акции и скидки), можно получить, не выходя из дома, как и подписать договор бронирования, ипотеки, долевого участия с помощью электронной подписи и произвести все остальные необходимые учетно-регистрационные действия в Росреестре, — говорит руководитель отдела аналитики и консалтинга «НДВ-Супермаркет недвижимости» Сергей Ковров. — И все же покупатели пока предпочитают личное посещение офиса и объекта».



# 50-150 тыс. рублей

скидки (в зависимости от проекта) предлагают сейчас российские застройщики за «бесконтактную покупку» жилья

# Пока все дома

## Мнение



**АЛЕКСАНДРА ВОСКРЕСЕНСКАЯ, ЮРИСТ КОМПАНИИ «ЮКОВ И ПАРТНЕРЫ»:** «Проблем с оформлением недвижимости онлайн лично я не вижу. Уже сейчас Росреестр позволяет сделать процессы заключения договоров и регистрации прав полностью электронными. Единственная трудность, с которой могут столкнуться продавцы или покупатели, — необходимость оформления электронной подписи (ЭП) для подачи заявления на госрегистрацию через соответствующий электронный сервис. Оформление ЭП — недолгий, недорогой процесс, требующий минимальных документов и знаний в области информационных технологий. Но многие граждане не склонны доверять онлайн-процедурам или не считают целесообразным разбираться в чем-то новом. Электронная подпись удостоверяет личность гражданина, подделать ее намного сложнее, чем простую, поэтому в данном случае правильнее говорить об уязвимости очного оформления сделок с недвижимостью, а не дистанционного».

«Дистанционные сделки пользуются спросом в основном среди более молодого поколения, активно использующего гаджеты и приветствующего все цифровые технологии, — рассказывает генеральный директор агентства недвижимости «Бон Тон» Наталия Кузнецова. — Потребители старше 45 лет с осторожностью относятся к онлайн-покупкам столь дорогого актива — традиционное посещение офиса продаж выглядит некой гарантией надежности сделки». Вместе с тем, эксперт не исключает, что при необходимости и консервативно настроенная часть аудитории может согласиться на онлайн-формат.

«Все офисы продаж недвижимости в Москве однозначно не закроются. По крайней мере, пока ограничения передвижения носят рекомендательный характер. Девелоперы сейчас отталкиваются от спроса: если активность на проекте есть — закрывать офис, и уж тем более останавливать продажи, никто не будет, — говорит коммерческий директор комплекса апарт-отелей «Легендарный квартал на Березовой аллее» Татьяна Копыстыринская. — Мы, например, закрыли офис для свободно-

го посещения и работаем только «по записи» — при необходимости договариваемся о встрече и специально выезжаем в офис». По оценке эксперта, доля онлайн-сделок в Москве вряд ли превысит 5%.

Даже компании, практикующие дистанционные продажи жилья, не отрицают, что онлайн-формат имеет ряд ограничений — как минимум, для открытия счета эскроу все-таки потребуются личный визит в банк, то же касается аккредитивов. «Остаются еще неурегулированные вопросы с нотариатом (из-за карантина), сби Росреестра, да и в банках еще есть технические проблемы из-за ограничений по переводам онлайн», — напоминает Ирина Доброхотова.

И все же, с учетом действующих требований по самоизоляции граждан, дистанционные продажи остаются единственным вариантом, позволяющим не останавливать продажи. Более того, не исключено также, что в «карантинный» период застройщики начнут еще и запускать дополнительные меры поощрения клиентов, заключающих сделки дистанционно, — например, скидки при онлайн-бронировании.



## Кстати

■ Дистанционно в нынешних условиях можно не только приобрести квартиру, но и снять. Как стало известно «Стройгазете», арендное жилье от ДОМ.РФ теперь можно забронировать онлайн через мобильное приложение. При этом в апреле действует скидка 5% на первые 6 месяцев аренды и предоставлена возможность отмены бронирования с возвратом оплаченной суммы. Приложение поможет будущему арендатору сориентироваться в большом количестве возможных планировок квартир, выбрать подходящий цветовой вариант отделки или уточнить вид из окон. Также можно заказать видеозвонок с менеджером, который ответит на интересующие вопросы. На сегодняшний день для жителей Москвы ведется бронирование в арендных домах в составе жилых комплексов «Символ», «Парк Легенд» и МФК «Матч Поинт». Проекты реализованы согласно принципам арендного жилья, квартиры и апартаменты в домах будут передаваться в найм с современной отделкой, мебелью и бытовой техникой. Заселение запланировано на май 2020 года.

# Решение на «ПЯТЬ»

## Инфраструктура ЖК «Летний сад» от Группы «Эталон» пополнится детским садом и школой

### Кстати

■ Название проекта «Летний сад» не случайно. Знаменитый Летний сад в Петербурге построен по регулярному (геометрическому) принципу садово-паркового искусства. Московский ЖК «Летний сад» тоже построен по регулярному принципу полузамкнутой квартальной застройки. По закону жанра внутри регулярного парка должны быть вставки ландшафтного парка. Эту роль играют дворовые пространства внутри каре кварталов, решенные в легкой, свободной манере ландшафтного зеленого пространства.



Оксана САМБОРСКАЯ

Наличие необходимой инфраструктуры — один из самых актуальных вопросов для жителей крупных жилых комплексов (ЖК) даже в черте города. Новоселам хочется, чтобы рядом с домом были магазины, кафе, салоны красоты, центры бытовых услуг и, конечно, современные детские садики и школы. Это удобно — не надо тратить время на дорогу, чтобы отвести малышей, старшие дети могут ходить в школу сами. Да и человеческая психология имеет значение: новый дом, новый район, новая школа, новая жизнь.

Однако, к сожалению, так получается не всегда, зачастую по объективным причинам, самая распространенная из которых — не до конца урегулированные земельные отношения. К чести крупных застройщиков и городских надзорных органов, удается найти выход из самых сложных ситуаций.

В настоящее время на севере Москвы, в Дмитровском районе, по адресу Дмитровское шоссе, вл. 107, идет строительство финальной очереди ЖК «Летний сад». Проектом предусмотрено возведе-

ние 11 жилых корпусов. Первая очередь комплекса была введена в эксплуатацию в ноябре 2018 года. В настоящее время активно строится последняя жилая очередь проекта — два 22-этажных двухсекционных жилых корпуса, расположенных параллельно Дмитровскому шоссе на едином стилюбате. В двух корпусах запроектировано 868 квартир и 42 апартаментов.

С вводом новой очереди инфраструктура «Летнего сада» пополнится одним из ключевых элементов — на трех этажах стилюбата откроется новый торгово-развлекательный центр (ТРЦ). При этом для удобства жителей входы в ТРЦ предусмотрены как со стороны Дмитровского шоссе, так и из внутреннего двора комплекса. Для гостей ТРЦ будет выделен один из двух уровней подземного паркинга.

В уже заселенных очередях инфраструктура работает в полном объеме: супермаркет «Мираторг», пекарня «Буханка», стоматология, и в ближайшее время откроется еще одна, есть салоны красоты, кафе. Открылся «ВкусВилл», планируется открытие других продовольственных магазинов.

Работает магазин с товарами для отделки и ремонта.

Комплекс строится в обжитом микрорайоне со сложившейся инфраструктурой. В шаговой доступности расположены супермаркеты, организации сферы услуг, медицинские центры, детские сады и школы.

Планы по строительству новой современной школы и детского сада есть и у застройщика проекта — Группы «Эталон». О них было объявлено еще в начале строительства. По плану после того как социальные объекты будут введены в эксплуатацию, инвестор передаст их в собственность города Москвы. Это подтверждают и представители Управы Дмитровского района.

Однако с документами на землю под будущими школой и садиком пришлось поработать. Дело в том, что участки принадлежат разным собственникам. Один из четырех земельных участков под строительство социальных объектов находится в федеральной собственности, три других — в собственности города, и на них расположены объекты недвижимости, принадлежащие застройщику.

По словам председателя Москомстройинвеста Анастасии Пятовой, у инвестора не было права возводить там школу и детский сад в связи с тем, что один из участков находится в федеральной собственности.

Но после продолжительных консультаций наконец был разработан механизм, который позволит инвестору построить здесь школу на 800 учеников и детский сад на 150 мест. Соответствующее решение было принято на заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы под руководством мэра Сергея Собянина, которое прошло в декабре 2019 года.

В первую очередь для строительства социальных объектов застройщику необходимо освободить земельные участки от объектов недвижимости. Осуществлять эту работу инвестор будет за счет собственных средств. Как говорят в ком-

пании, сейчас проводится тендер на выбор подрядчика. Работы планируется начать уже в апреле-мае и завершить к концу июня этого года. После этого начнется процедура передачи земель Департаменту городского имущества для последующей реализации на них социальных проектов. По существующей практике, отмечают представители застройщика, на эти мероприятия у города уйдет около года. По плану школа будет достроена в конце 2023 года — начале 2024 года, а садик — еще быстрее.

В управе Дмитровского района считают, что это может произойти и быстрее — проект находится на личном контроле у мэра города, и, возможно, внести изменения в ПЗЗ получится более оперативно. Это вполне реально. Город активно занимается развитием инфраструктуры района — через дорогу от «Летнего сада» находится живописный парковый комплекс «Ангарские пруды» площадью 38 гектаров, который включает несколько благоустроенных парков и яблоневый сад. В 200 метрах от жилого комплекса планируется открытие новой станции метро «Улица 800-летия Москвы».

### Справочно

■ Группа «Эталон», основанная в 1987 году, сегодня является одной из крупнейших корпораций в сфере девелопмента и строительства в России. Компания фокусируется на жилой недвижимости комфорт-, бизнес- и премиум-класса в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге.

■ На московском рынке жилой недвижимости Группа «Эталон» занимает первое место по количеству проектов и второе место — по объему продаж и объему текущего строительства. В Санкт-Петербурге у компании также лидирующие позиции.

■ С момента создания Группа «Эталон» ввела в эксплуатацию около 7 млн кв. метров недвижимости. В домах компании проживает свыше 250 тысяч человек.

**Строительная газета** **ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

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

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](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

БИЗНЕС

# Карантин — не помеха

Стройка работает в штатном режиме с соблюдением всех мер предосторожности



Свыше  
**1,2**  
млн кв.  
метров

— такова общая площадь реализованных проектов девелоперской группы «Сити-XXI век». Более 38 млрд рублей составит общий объем инвестиций «Сити-XXI век» в ближайшие три года

Миниполис Рафинад в городе Химки



Антон Борисенко

## Справочно

Девелоперская группа «Сити-XXI век» работает с 1997 года, входит в ГК «Новард». Девелопер реализовал более 60 проектов в Москве и Подмосковье. В 2010 году «Сити-XXI век» вывела новый продукт — «Миниполис». Наиболее известный проект компании в Москве — миниполис Строгинский (500 тыс. кв. метров), в Подмосковье — миниполисы Радужный в Видном и Самоцветы в Люберцах. Сегодня компания реализует 5 проектов в Москве и Московской области общей площадью 704 тыс. кв. метров.

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Рынок жилой недвижимости сегодня находится в противоречивой ситуации. С одной стороны, волатильность валют и падение курса рубля уже, можно сказать, традиционно активизируют продажи квартир и апартаментов — люди, откладывая покупки, в ожидании роста стоимости, связанной с экономической ситуацией, стараются сохранить свои сбережения, вложив их в понятный актив. С другой стороны, заключать сделки становится сложнее из-за режима самоизоляции, связанного с эпидемиологической ситуацией. С третьей, нельзя откладывать жизнь на потом. О том, как с этим противоречием справляются застройщики, «Стройгазета» поговорила с генеральным директором девелоперской группы «Сити-XXI век» Антоном БОРИСЕНКО.

**«СГ»:** Влияет ли как-то ситуация на динамику строительных работ?

**А.Б.:** Сейчас стройка работает в штатном режиме, и у нас есть все необходимые ресурсы и надежные партнеры для ее продолжения. Правительства Москвы и области приняли решение отнестись к непрерывным производствам. Это разумно — рабочие находятся на изолированной территории и не контактируют с жителями. Среди самих рабочих ведется постоянный мониторинг санитарно-эпидемиологической обстановки.

Так происходит не только на наших объектах, но и на стройках других компаний. Я считаю, что это справедливо — если остановить работы на стройплощадке, придется останавливать и работу поставщиков, производителей бетона и т.д. Пострадают люди, и когда все закончится, восстанавливать весь непрерывный цикл будет крайне сложно, а реализацию национальных проектов, частью которого является наша работа, никто не отменял. Нужно помнить и о дольщиках, остановка строительства может привести к новой волне пострадавших покупателей новостроек.

**«СГ»:** Как уже вас поддержало государство? Какие еще меры могли бы помочь строительному бизнесу?

**А.Б.:** В эти сложные времена как никогда необходима системная поддержка отрасли со стороны власти. Часть мер уже обсуждается. На федеральном уровне

рассматривается возможность субсидировать процентные ставки по кредитам застройщиков в рамках проектного финансирования. Положительно скажется на экономике и то, что Сбербанк сохранил ставки по ипотеке на прежнем уровне, а ЦБ не стал повышать ключевую ставку. Стоит отметить и беспроцентные кредиты на выплату зарплаты.

Но отрасли нужны и другие меры, и здесь мы очень рассчитываем на поддержку Минстроя РФ, а также администраций Москвы и Московской области. Помощью девелоперам стали бы возможность поэтапного раскрытия эскроу-счетов для строящихся проектов и отсрочка аренды за землю на период распространения коронавируса. Снижение административной нагрузки путем отмены внеплановых выездных проверок и переноса плановых проверок на более позднее время, налоговые льготы и «каникулы» также позволят строителям без больших потерь пережить период изоляции.

Отдельного внимания заслуживают дольщики, приобретающие новостройки в ипотеку, таких у нас порядка 80%. Например, на период распространения коронавирусной инфекции ввести снижение или субсидирование ставки по ипотеке для стимулирования спроса.

Важно не забыть и о последствиях выхода из карантина. Возможность автоматического продления ДДУ на период распространения коронавирусной инфекции могла бы поддержать добросовестных девелоперов.

**«СГ»:** Что говорят цифры? Какова сегодня динамика спроса по вашим проектам?

**А.Б.:** Не буду скрывать, спрос немного снизился, но не существенно. Количество обращений во время первой недели карантина по сравнению с предыдущей неделей снизилось на 26%. Ровно такое же снижение мы наблюдали на праздничной неделе 8 марта.

Благодаря нашему качественному, продуманному продукту продажи в марте остались на спрогнозированном уровне. По всем нашим подмосковным проектам, а это миниполисы Рафинад, Серебрица и Дивное, планы продаж выполнены. Как будет в апреле, покажет время. Сейчас мы видим определенный задел по контрактам с прошлых месяцев.

**«СГ»:** А что касается продаж? Как они адаптируются к новым условиям?

**А.Б.:** Мы, как и многие, перешли на дистанционную схему продаж. Для нас это не новый опыт — мы и раньше частично практиковали такие продажи, а сегодня у нас есть шанс понять, что можно еще доработать, чтобы процесс стал удобнее и покупателям, и продавцам. Первое, на чем мы сосредоточились, — полномасштабное представление проекта БЕЗ визита в офис продаж.

Здесь довольно широкий спектр возможностей. Помимо нашего традиционного всплывающего чата «Добрый робот-консультант», мы подключили онлайн-консультации с помощью современных решений видеосвязи. С помощью видеосвязи менеджеры проводят дистанционные консультации, рассказывая о проекте и помогая подобрать квартиру. Мы показываем шахматку квартир, планировки, помогаем клиентам сделать наилучший выбор с помощью 3D-туров.

Вторая задача — оформить сделку максимально безопасно. Мы организуем выезд нотариуса и курьера для подписания и передачи документов. Количество контактов при таком подходе минимально, а клиенты спокойны и довольны.

Также наши сотрудники дистанционно производят подбор подходящей ипотечной программы и отправку заявок в банки. Статус по заявке также отслеживает наш ипотечный брокер.

На всех наших проектах — в подмосковных миниполисах Дивное, Серебрица, Рафинад и московском апартаментном комплексе премиум-класса HILL8 — установлены камеры, круглосуточно транслирующие процесс строительства. Это очень успокаивает — видеть в режиме онлайн, как строится твой дом.

Таким образом, на сегодняшний день мы уже отработали формат онлайн-консультаций по видеосвязи и изучаем возможный запуск выездного офиса продаж.

**«СГ»:** А как происходит сама сделка, тоже онлайн?

**А.Б.:** Несмотря на все заверения, на сегодняшний день невозможно провести сделку по покупке квартиры без личного присутствия у нотариуса или в банке. Особенно это касается ипотечных сделок.

Здесь мы тоже идем навстречу клиенту и предлагаем несколько вариантов на выбор. Как я уже говорил выше, домой или в офис может приехать курьер компании. Как и положено, он будет в медицинской маске и с санитайзером. Если нужен личный визит менеджера или клиента, то мы предоставляем индивидуальный трансфер (это такси или автомобиль компании). Все остальные этапы — оплата, регистрация сделки — происходят в электронном формате, без физического присутствия покупателя. Помимо вопросов безопасности, это позволяет существенно экономить время.

**«СГ»:** Когда закончится период карантина, что из технологий вы бы оставили как рабочий инструмент? Изменится ли формат продаж в целом? Можно ли говорить о том, что эта ситуация даст толчок чему-то новому в этой сфере?

**А.Б.:** Да, уже очевидно, что дистанционные сделки формируют довольно значительную долю продаж, хотя этот формат пока не сопоставим с традиционным. Но сегодня мы делаем все возможное, чтобы клиенты могли приобрести понравившуюся квартиру онлайн.

Очевидно, что после завершения пандемии онлайн-технологии еще глубже проникнут во все сферы нашей жизни. Что касается продаж недвижимости, все-таки традиционный формат купли-продажи будет преобладать.

Что может измениться? Клиент будет один раз приезжать на объект с целью знакомства, осмотра и прочего, а все дальнейшие операции по оформлению могут полностью перейти в онлайн-формат.

Что будет происходить дальше, покажет время. Часть покупателей на фоне слабого рубля стремится вложиться в недвижимость, еще часть панически заключает сделки, пытаясь сохранить накопления. И, конечно, есть те, которые ушли с рынка до лучших времен. Мы их тоже ждем вместе с окончанием этого непростого периода.



■ Свыше 2,6 млн кв. метров нового жилья сдали в эксплуатацию в Татарстане в 2019 году. Это на 375 тыс. «квадратов» больше результатов 2018 года и существенно выше показателей последних 10 лет



■ В 2020 году в республике по программе капитального ремонта многоквартирных домов планируется отремонтировать 1064 жилых объекта общей площадью 6,5 млн кв. метров

# Республика Татарстан



**Строительная газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №32 (102) апрель 2020

## Дорогие друзья!



Успешная реализация национальных проектов, инициированных президентом РФ Владимиром Путиным, является ключевой задачей для Республики Татарстан.

Нацпроект «Жилье и городская среда» не является исключением — наработанные в республике практики по развитию жилищного строительства и благоустройству городов претендуют на тиражирование в других регионах страны.

Я считаю, что одна из важных и одновременно самых сложных задач в рамках федеральных проектов — это увеличение объемов ввода жилья.

В 2019 году Татарстан вошел в пятерку регионов-лидеров по уровню жилищного строительства — в эксплуатацию было введено 2,675 млн кв. метров нового жилья, что на 11% больше, чем в 2018 году. За год жилищные условия улучшили 37 тыс. семей.

Но сегодня перед нами стоит еще более амбициозная цель — до конца 2024 года в республике нужно построить почти 19 млн кв. метров жилья. Это требует системного подхода как в подготовке земельных участков, так и в создании всей необходимой инженерной инфраструктуры. Важно помнить, что в активной фазе сейчас находится реформа системы финансирования долевого строительства, к которой адаптировались не все застройщики. Поэтому правительство Татарстана вместе с федеральным центром прорабатывает механизмы для стимулирования строительства многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

Со строительством жилья неразрывно связан и другой федеральный проект — создание комфортной городской среды. В Татарстане сегодня уже благоустроены сотни дворовых территорий и общественных пространств. И эта работа будет продолжаться, прежде всего, в рамках республиканского проекта «Наш двор». Подчеркну, что на благоустройство дворов и общественных пространств мы смотрим по-новому — опираемся на талантливую молодежь, выстраиваем продуктивный диалог с жителями домов, осваиваем эффективные компетенции.

Программа «Наш двор» — как и 50 республиканских проектов, направленных на повышение качества жизни граждан, — призвана изменить облик наших городов и населенных пунктов. Из бюджета республики ежегодно выделяются значительные средства на строительство социального жилья, школ, детских садов, больниц и культурных центров. Это тот случай, когда цель оправдывает средства.

Уверен, что все эти задачи будут успешно решены благодаря мощному строительному комплексу, сформированному в республике.

Отрадно и то, что в текущем году сразу два представителя строительной отрасли Татарстана вошли в состав нового федерального правительства — Марат Хуснуллин стал заместителем председателя правительства РФ, курирующим в том числе и весь российский стройкомплекс, а Ирек Файзуллин назначен первым заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. На мой взгляд, это — высокая оценка профессиональных кадров, а также свидетельство востребованности опыта Татарстана в сфере строительства.

**Рустам МИННИХАНОВ,**  
президент Республики Татарстан



Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Строительная отрасль — это локомотив, который тянет за собой экономику. В Татарстане сегодня реализуется 50 государственных программ строительства, капитального ремонта и улучшения жилищных условий. Доля валового продукта строительного комплекса в общем региональном продукте близка к показателю 9%. О будущем строительной и жилищно-коммунальной отрасли республики «Стройгазета» поговорила с министром строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана Фаритом ХАНИФОВЫМ.



**«СГ»: Фарит Мударисович, как чувствует себя республиканский рынок жилищного строительства?**  
Ф.Х.: По Приволжскому федеральному округу Татарстан лидирует

по объему строительных работ: доля республики составила 21,6%. База строительной отрасли региона также остается одной из самых крупных в России. На сегодняшний день 410 республиканских предприятий, выпу-

## Вложение в будущее

Как в Татарстане выходят на новый уровень строительства

скающих продукцию строительного назначения, обеспечивают строительный комплекс республики. Объем отгруженной продукции предприятиями промышленности строительных материалов за 2019 год составил 40,5 млрд рублей.

**«СГ»: В республике сегодня реализуется 50 государственных программ, которые ведет республиканское министерство строительства, архитектуры и ЖКХ. Исходя из каких запросов, они формируются? И насколько, на ваш взгляд, эти программы повышают качество жизни жителей Татарстана?**

Ф.Х.: Все реализуемые программы направлены на реализацию конституционных прав граждан на достойную жизнь и свободное развитие человека. Для этого мы ведем большую работу. В республике возводятся фельд-

шерско-акушерские, участковые ветеринарные пункты, врачебные амбулатории, строятся жилье, сельские клубы, парки, спортивные площадки. Это позволяет увеличить доступность населения к массовым видам спорта, к услугам культурно-досуговой деятельности, повысить качество медицинских услуг, сделать жизнь более комфортной и благополучной. Это вложение в будущее. Улучшение условий жизни способствует патристическому, нравственному воспитанию, формированию духовных ценностей и здорового облика нации. Что касается ввода жилья, то нам есть чем гордиться. Если в 2000 году показатель обеспеченности общей жилой площадью на одного жителя был равен 18,6 кв. метра на человека, то в прошлом году уже составил 27,3 кв. метра на человека.

## РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

Вложение  
в будущее

с.7

Хочу отметить, что 2019-й год стал для нас рекордным, мы вышли на новый уровень строительства. Если на протяжении последних 10 лет мы вводили в Татарстане 2,4 млн кв. метров жилья, то в минувшем году построено 2,675 млн кв. метров жилья — на 375 тыс. больше, чем годом ранее. Благодаря этому 37 тысяч семей смогли улучшить свои жилищные условия.

В Татарстане жилищное строительство развивается по трем направлениям: это программа многоквартирного инвестиционного жилья, малоэтажного жилищного строительства и социальная ипотека. Если рассмотреть предыдущий, 2019-й год, то можно отметить, что многоквартирных жилых домов (инвестиционных) в республике построено 132 дома (1 211,7 тыс. кв. метров); малоэтажных домов — 8402 (1 092,3 тыс. кв. метров); по социальной ипотеке — 219 жилых домов (371,5 тыс. кв. метров). В 2020 году мы планируем ввести в эксплуатацию 2 млн 979 тыс. кв. метров жилья и подготовить заделы для последующего роста объемов ввода до 3,648 млн кв. метров к 2024 году.

Сопрограммы жилищного строительства позволяют развивать коммерческое и индивидуальное жилищное строительство, обеспечивая высокий показатель ввода жилья на душу населения. Кроме того, государственные программы по поддержке ряда категорий населения в приобретении жилья сдерживают цену на жилищном рынке, то есть повышают доступность жилья. Например, социальная ипотека. Она предназначена для граждан, состоящих в очереди на улучшение жилищных условий, преимущественно для работников предприятий, участвующих в программе, и бюджетных работников. Жилье для детей-сирот, ветеранов ВОВ, бюджетников — все это осуществляется через Государственный жилищный фонд при Президенте РТ.

**«СГ»: А как в республике обстоят дела с капремонтом?**

**Ф.Х.:** Ежегодно мы ремонтируем порядка 1000 многоквартирных домов. Татарстан занимается капремонтом с 2008 года, и за это время подход к программам изменился. В республике начали применять комплексный подход к ремонту — если ремонтируется крыша,

не забудут и чердачные помещения. Если вышел срок у системы холодного водоснабжения, а в следующем году нужно менять сети электроснабжения и отопления, то эти работы будут делать одновременно. В общем, на более поздний срок капремонт нельзя отодвинуть, на более ранний — можно. Комплексный подход практикуется много лет и уже доказал свою эффективность — срок службы дома увеличивается. Модернизация жилого фонда приводит к повышению капитализации имущества.

Хочу отметить еще одну программу капремонта, но в этот раз не домов, а дворов. В рамках республиканской программы «Наш двор» планируется отремонтировать все дворы многоквартирных домов, требующих благоустройства. Это самая большая по охвату территории республиканская программа. Она затрагивает около 2,5 млн жителей Татарстана.

**«СГ»: При этом благоустройство отдельных территорий напрямую связано с созданием в итоге комфортной городской среды в целом...**

**Ф.Х.:** Естественно. К примеру, наша программа ремонта дворов является беспрецедентной, аналогов данной практики нет. Ведь на частной территории планируется провести благоустройство и ремонт асфальтовых покрытий за счет средств бюджета республики. Но вместе с тем программа «Наш двор» — это действительно не просто благоустройство большой территории. Мы понимаем, что решая проблему дворов, мы будем вынуждены включиться в улучшение сразу многих аспектов городской инфраструктуры: дворовых территорий, транспорта, жилья, социальных объектов, общественных пространств, инженерных сетей.

Для полной картины состояния наших дворов мы провели инвентаризацию всех дворовых территорий Татарстана. Определили дворы с указанием многоквартирных домов, входящих в состав дворовой территории. Специалистами БТИ проведены полевые обследования. Их результаты в ходе камеральной обработки оформлялись в виде схемы с отображением указанных элементов двора. Также прилагались фотоматериалы элементов дворовой территории, отображающие их состояние. Мы увидели отсутствие скамеек, не по нормативам СанПин установленные площадки для ТБО, во многих дворах не хватало элементарного освещения.

Общереспубликанский масштаб программы позволяет нам создать в небольших городах и поселениях качественную современную городскую среду, не уступающую столице. Мы видим похожий результат на опыте программы парков и скверов — когда людям, чтобы погулять в красивых парках, не нужно ехать в большой город, они могут получить это благо у себя в городе или селе, потому что везде появились современные общественные пространства.

Есть объективные показатели: например, мы увидели на примерах программ капремонта жилых домов, как в отремонтированных домах растет цена и ликвидность жилья. Повышается капитализация их имущества. Примерно такой же опыт получен и в ходе пилотной реализации благоустройства во дворах в прошлом году — в этих дворах жители перестали продавать квартиры, оттуда не хотят уезжать. Это будет новый опыт и для многих ведомств, участвующих в реализации: например, дорожникам впервые предстоит сдавать свою работу не инспектору госстройнадзора, а отчитываться перед жителями.

Реализация комплекса мероприятий строительной отрасли республики позволит выйти на устойчивый тренд увеличения количества жилья и создание необходимых условий для инвестиционной и потребительской активности на рынке жилья, обеспечив платежеспособный спрос и реализацию социальных гарантий по улучшению жилищных условий граждан, имеющих право на меры государственной поддержки.

# 27,3

## кв. метра

на человека составляет сейчас в Татарстане показатель обеспеченности общей жилой площадью на одного жителя. Для сравнения: 20 лет назад он был равен 18,6 кв. метра

## «Содружество строителей РТ»: капитальный подход



Рим Халитов, президент АСПО «Содружество строителей Республики Татарстан»

Ассоциация Саморегулируемая организация «Содружество строителей Республики Татарстан», возглавляемая заслуженным строителем РФ Римом Шафиковичем Халитовым и объединяющая 1108 компаний, — одна из крупнейших СРО России. Организации, входящие в Ассоциацию, — участники самых значимых проектов Татарстана и РФ. Например, компании Содружества строят новые станции Московского метрополитена, космодром «Восточный», работают на возведении, капитальном ремонте и реконструкции гражданских и промышленных объектов от Крыма до Заполярья. В 2019 году объем строительно-монтажных работ, выполненных членами Ассоци-

ции только в рамках госконтрактов, составил более 100 млрд рублей, а за 11 лет деятельности — более 1 трлн 100 млрд рублей.

Содружество строителей Республики Татарстан было создано в декабре 2008 года и 23 июня 2009 года внесено Ростехнадзором в государственный реестр саморегулируемых организаций — первым в Приволжском федеральном округе. У истоков создания Ассоциации стояли руководители Союза строителей Татарстана и ведущие строительные организации республики.

За 11 лет работы Содружеством строителей было рассмотрено более трех тысяч заявлений о вступлении, приняты в члены 2623 организации, в том числе в 2019 году — 188. В 2017 году дирекция Ассоциации получила статус регионального оператора и проводит работу по внесению инженерно-технических работников в Национальный реестр. Всего в НОСТРОЙ направлено более 2700 заявлений специалистов, 2577

включено в Национальный реестр.

Ассоциация осуществляет контроль за деятельностью входящих в нее компаний — плановые проверки проводятся с выездом в организации по их местонахождению с посещением строящихся объектов. При этом применяется разработанная в Содружестве ведомость индикативной оценки по 100-балльной шкале, из которых 40 баллов отведено качеству строительства, 30 баллов — охране труда. В первые годы лишь единицы строительных фирм показывали по итогам проверок хороший результат, в настоящее время около половины проверяемых компаний с первого раза получают высокую оценку (более 80 баллов из 100 возможных).

Среди приоритетных для Ассоциации вопросов — охрана труда и предотвращение производственного травматизма. В результате последовательной и систематической работы дирекции совместно с организациями, а также Министерством строительства и ЖКХ республики достиг-

нуто устойчивое снижение несчастных случаев, связанных со строительным производством. Если в 2010 году в организациях Содружества произошло 19 случаев со смертельным исходом, то в 2019 году — 1. Количество тяжелых несчастных случаев снизилось с 22 до 7. В компаниях Ассоциации внедряется институт общественных инспекторов по охране труда — 1023 организации ввели в практику общественный контроль за охраной труда, который осуществляют 1623 общественных инспектора. В 2019 году проведен конкурс на звание «Лучший общественный инспектор по охране труда».

В этом году Республика Татарстан отмечает 100-летие. «Строители являются самыми активными участниками всех качественных преобразований республики: возводят новые производства и города, с нуля, создавая бюджетообразующие отрасли народного хозяйства, которые становятся основой благополучия татарстанцев, — считает президент АСПО «Содружество строителей Республики Татарстан» Рим Шафикович Халитов. — Уверен, что созидательная сила настоящих и будущих строителей будет способствовать дальнейшему уверенному и стабильному развитию Татарстана и России».

## РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН



Сварочный робот для производства металлоконструкций



### Счет пошел на миллионы!

Нижнекамский производитель железобетонных конструкций готов к решению новых задач

Уже более 55 лет ООО «Камэnergостройпром» является одним из флагманов российских производителей железобетонных конструкций, изготавливая широкую линейку изделий для строительства промышленных предприятий, объектов энергетики и автодорог.

Продукция предприятия поставлялась на строительство всех атомных электростанций России и бывшего СССР, а также промышленных гигантов, таких как Нижнекамскнефтехим, КАМАЗ, Новокуйбышевский НПЗ, Ульяновский шинный завод Bridgestone, завод по переработке ядерных отходов в г. Щучье, Кировский ракетный завод.

Сегодня это мощное предприятие стройиндустрии, оснащенное современным технологическим оборудованием, за время своего существования достигло показателей выпуска 10 млн кубометров сборного железобетона.

Мощности предприятия позволяют выпускать более 250 тыс. кубометров железобетонных изделий в год и оперативно отгружать большие объемы продукции. Номенклатура выпускаемых железобетонных изделий составляет более 3000 наименований — это сваи, железобетонные стойки опор ЛЭП, дорожные плиты, утяжелители нефтегазопроводов, фундаменты для опор ЛЭП, конструкции каркаса промышленных зданий, плиты ребристые, стеновые панели. Ресурсы завода позволяют изготавливать как типовые изделия, так и изделия по индивидуальным проектам заказчика.

На предприятии ведется планомерная работа по модернизации существующего производства, а также по освоению новых, востребованных на рынке, видов продукции.

«Камэnergостройпром» — основной поставщик на строительстве нефтеперерабатывающего комплекса ТАНЕКО, постоянный поставщик на объектах ПАО «Газпром», также является поставщиком ПАО «МРСК-Волги», филиалов ООО «Газпромнефть-снабжение», ПАО «Сургутнефтегаз», компании «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», ООО «РН-Снабжение-Самара».

Постоянно расширяется и география продаж. Продукция предприятия реализуется не только в Татарстане и близлежащих регионах, но и по всей России, вплоть до Сибири и Крайнего Севера, а также экспортируется в Казахстан и Туркменистан.

Предприятие имеет развитую систему логистики для отгрузки железобетонных изделий автомобильным и железнодорожным транспортом. Наличие больших складских площадей и фронта погрузки позволяет организовать поставку более 400 вагонов в месяц.

Гибкость во взаимоотношениях с заказчиками и высокая готовность к освоению новых горизонтов наряду с постоянством в отношении высокого качества всей продукции предприятия — залог успеха и востребованности продукции.



Склад готовой продукции

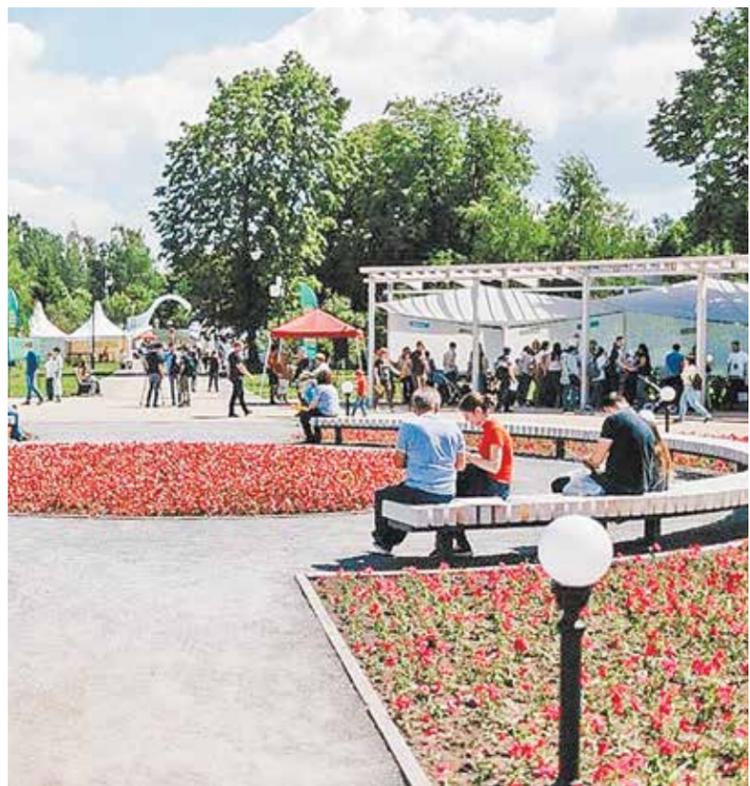


Производство свай по стендовой технологии

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

## Благоприятная дюжина

12 городов Татарстана признаны комфортными для жизни граждан



ПАРК ТАТАР

ки Татарстан — Альметьевск, Бавлы, Бугульма, Елабуга, Зеленодольск, Лениногорск, Менделеевск, Нижнекамск, Чистополь, Набережные Челны, Казань и Иннополис.

Под комфортной городской средой понимается не только благоустройство, но и доступность спортивной инфраструктуры, объектов культуры, безопасность дорожного движения, развитость сферы услуг, состояние жилищного фонда, обеспеченность коммунальной инфраструктурой и множество других компонентов. В общей сложности «Индекс качества городской среды» состоит из 36 параметров.

Наибольшая положительная динамика за минувший год отмечена по таким критериям, как общее улучшение облика городов, сокращение аварийного жилого фонда, создание безбарьерной среды. Вывести города на новый уровень развития местным властям удалось во многом благодаря реализации мероприятий нацпроектов. Особо следует выделить увеличение доли жителей, участвующих в принятии решений по развитию городов.

«Индекс качества городской среды рассчитывается уже второй год подряд. Благодаря данным, полученным по итогам первого исследования, многие города смогли определить приоритеты в развитии и принять необходимые управленческие решения. Уже за короткий срок мы смогли увидеть положительные результаты этой работы — количество городов с благоприятной средой увеличилось и составило 299 из 1115. Среднее значение индекса качества городской среды по стране достигло 169 баллов при плановом показателе 166», — отметил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин.

«Создание комфортных и безопасных условий проживания граждан — один из национальных приоритетов. По поручению главы государства, к 2024 году необходимо повысить индекс качества городской среды на 30% и сократить количество городов с неблагоприятной средой в два раза. Индекс качества дает понимание того, какие сильные и слабые

стороны есть у каждого города, и какие дальнейшие шаги нужно предпринять органам власти, чтобы жизнь в их городе была комфортной, безопасной и удобной», — пояснил глава Минстроя России Владимир Якушев.

К слову, куда двигаться дальше — в Татарстане, к примеру, уже точно знают. В соответствии с решением президента республики Рустама Минниханова в регионе сейчас реализуется масштабная программа строительства крытых плавательных бассейнов, ледовых дворцов и универсальных спортивных залов.

Так, только в этом году в республике, по словам заместителя министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Ильшата Гимаева, запланировано строительство трех крытых плавательных бассейнов в Нурлатском, Муслимовском и Высокогорском муниципальных районах. А также шесть универсальных спортивных залов — в Буинском, Мамадышском, Сармановском, Зеленодольском (с. Осиново), Тукаевском и Кукморском муниципальных районах. Кроме этого намечено строительство и двух крытых катков с искусственным льдом в Рыбно-Слободском и Лаишевском муниципальных районах.

При этом в настоящее время в Татарстане уже ведется строительство сразу четырех крытых манежей: одного тренировочного футбольно-регбийного манежа в Казани и трех тренировочных футбольных манежей — в Казани, Набережных Челнах и Нижнекамске.

### Справочно

■ Столица Татарстана вошла в тройку лидеров «IQ городов». Казань — наряду с Москвой и Санкт-Петербургом — получила наибольший индекс цифровизации городского хозяйства «IQ городов» среди 15 российских мегаполисов. И если Москва набрала 81,19 балла, то Казань с 52,58 баллами заняла второе место, обогнав даже Санкт-Петербург с 50,37 баллами.

Сергей ВЕРШИНИН

Доля российских городов с благоприятной для жизни граждан средой составила 26,9%. Данные результаты получены на основании расчета Минстроя России совместно с ДОМ.РФ «Индекса качества городской среды» по итогам 2019 года. Примечательно то, что в этот список попали сразу 12 городов Республи-

## ЖКХ

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Прошлый год был для реализации федерального проекта по переселению граждан из аварийного жилья стартовым, но все регионы успешно выполнили поставленные перед ними задачи. В этом году их сложность возрастет многократно, предстоит расселить минимум миллион квадратных метров аварийного жилья.



О том, что нужно для этого предпринять, а также о новых механизмах расселения аварийного жилья — «Стройгазете» рассказал заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Олег РУРИН.

**«СГ»:** Олег Станиславович, позволят ли принятые в конце 2019 года изменения в Жилищный кодекс РФ и закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающие новые механизмы переселения граждан из аварийного жилья, расселять по 3 млн «квадратов» аварийного жилья в год, как это предусмотрено планами национального проекта, начиная с 2023 года?

**О.Р.:** Новые механизмы переселения граждан донастраивают имеющийся механизм расселения аварийного жилья. Непосредственного влияния на темпы расселения они не оказывают, действующие программы предусматривают достижение целей, поставленных национальным проектом в этой части. Однако эти механизмы позволят принимать более оптимальные решения по переселению граждан и снижать бюджетные расходы на реализацию программы.

Среди новых механизмов наиболее востребованными станут такие меры поддержки, как субсидии гражданам на приобретение жилых помещений, и многие регионы уже заявили о своих планах на этот счет. Отличие теперь в том, что ранее муниципалитеты строили или приобретали жилые помещения, проводя эти закупки через конкурсные процедуры, которые не учитывали пожелания граждан по месту нахождения помещений и их параметрах. Из-за этого потом возникали споры, граждане не хотели переезжать в предлагаемые помещения и покидать привычные районы проживания. А сейчас есть возможность предложить гражданам субсидии на приобретение помещений, которые они выберут сами. Субсидии также можно будет направить на компенсацию процентных ставок по ипотеке, что позволит, в том числе, улучшить жилищные условия, приобретя квартиру большей площади. Механизм предоставления субсидий позволяет обеспечить адресный характер поддержки, возможность их предоставления наиболее нуждающимся категориям граждан.

**«СГ»:** Только процентных ставок, или первый взнос по ипотеке тоже возможен?

**О.Р.:** Принятые поправки этот вопрос не конкретизируют, но по смыслу нормы использовать субсидию на покрытие первого взноса по ипотеке можно. Более детально эти нормы будут закреплены в региональных нормативных актах, определяющих размер субсидий, порядок и условия их предоставления. Мы будем наблюдать за формированием регионального законодательства в этой области и при необходимости внесем предложения по уточнению федеральных норм.

**«СГ»:** В некоторых регионах практиковали льготные займы, субсидирование рассрочки при покупке нового жилья. Например, в Белгородской области. Смогут ли там продолжить успешную практику в соответствии с новыми механизмами?

**О.Р.:** Новые механизмы расширяют возможности регионов по реализации программ, поэтому рисков того, что какие-то отработанные механизмы расселения аварийного жилья в регионах будут прекращены, мы не видим. Однако изменения возможны, если новые условия позволят совершенствовать такие меха-

# Правила движения

## Новые механизмы переселения граждан из аварийного жилья помогут в решении поставленной задачи

Почти  
**667**  
тыс.  
россиян

улучшат свои жилищные условия до 1 сентября 2025 года благодаря реализации программы переселения из аварийного жилья



Т.В. ТОДА

низмы, сделать их более адресными и менее конфликтными при реализации.

**«СГ»:** А каков будет размер таких субсидий?

**О.Р.:** Закон устанавливает единственное ограничение. Выкупная цена плюс субсидия не должны превысить нормативную стоимость расселения, которая определяется как произведение общей площади аварийной квартиры на нормативную цену квадратного метра, установленную Минстроем России для данного региона на первый квартал года, в котором начата реализация очередного этапа программы. При этом данное ограничение касается лишь использования средств Фонда ЖКХ и средств долевого финансирования, предоставляемого региональным и местным бюджетом в соответствии с законодательством. Региональные и местные бюджеты могут предусмотреть и больший размер субсидии. На практике размер субсидий будет определяться региональным законодательством, они будут выделяться с учетом социального или имущественного положения граждан и иных параметров, обеспечивая адресный характер их предоставления.

Вопрос о выдаче субсидий остается на усмотрение субъектов, и какого-либо понуждения к повсеместному применению всех без исключения механизмов расселения аварийного жилья не будет. Но мы прогнозируем достаточно массовое использование этого механизма. Он удобен для граждан, снижает трудоемкость процедур приобретения жилья для региональных и муниципальных органов власти и, полагаю, сводит к нулю число судебных споров и жалоб граждан на действия органов власти.

**«СГ»:** Такие субсидии региональные власти смогут давать и собственникам жилья, и нанимателям, проживающим в муниципальном жилье по договорам соцнайма?

**О.Р.:** Базовая норма по предоставлению суб-

сидий касается только собственников, но вопрос не так прост, каким может показаться. Убежден, что нам нужно двигаться в направлении унификации механизмов обеспечения жильем граждан, переселяемых из аварийного жилья, когда при определенных обстоятельствах собственник может стать нанимателем и наоборот. Сейчас сложно предугадать, как будет складываться практика обеспечения нанимателей, расселяемых из аварийного жилья, новым жильем на условиях, отличных от социального найма. Но это движение в правильном направлении.

Отмечу, что при переселении нанимателей должно соблюдаться требование по равнозначности помещений — ранее занимаемого и предоставляемого. В соответствии с одним из решений Верховного Суда РФ это означает равнозначность по жилой площади, по общей площади и по количеству комнат, должны соблюдаться все три условия.

**«СГ»:** В соответствии с законом дополнительные меры поддержки не распространяются на некоторых собственников...

**О.Р.:** Да, граждане, у которых в собственности есть иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания либо занимаемые ими на условиях социального найма, в процессе расселения аварийных домов не смогут претендовать на получение субсидии. Кроме того, дополнительные меры поддержки не могут предоставляться гражданам, которые приобрели квартиру уже после признания дома аварийным. Им должно быть выплачено лишь возмещение за изымаемое жилье в размере средств, потраченных на приобретение этого жилья. Те же, кто приватизировал квартиру, купил ее еще до признания аварийной или получил ее в наследство, получают возмещение в размере рыночной стоимости помещения в аварийном доме с учетом его износа и с уче-

том причитающейся им доли от рыночной стоимости земельного участка под аварийным домом.

**«СГ»:** А на кого рассчитано арендное жилье социального использования?

**О.Р.:** Строительство специализированного небольшого жилищного фонда создает условия для комфортного проживания тех граждан, которые не могут или не хотят приобретать жилье в собственность. Мы планируем в ближайшее время реализовать пилотные проекты по строительству такого жилья и в дальнейшем расширять практику его использования. Плата за найм таких помещений будет устанавливаться на уровне, доступном для граждан, цели зарабатывать на этом жилье нет. Предполагается, что такое жилье будет иметь повышенные показатели по уровню энергетической эффективности, что позволит снизить совокупную плату граждан за жилищно-коммунальные услуги, а использование типовых проектов должно снизить стоимость проектирования и строительства таких домов. Арендные дома социального использования будут строиться преимущественно на месте сносимых домов, что повысит их привлекательность для граждан. В качестве платы за наем можно будет использовать выкупную цену за аварийное жилье, которая по оценкам покроет арендную плату в среднем более чем за 10 лет проживания. Особенностью таких домов станет стандартный размер квартир, поэтому отпадет необходимость подбора нового жилья по принципу «метр в метр», можно будет предоставлять квартиры немного большей площади, соответствующие стандартному размерному ряду.

При этом квартиры в доме, построенном как муниципальное наемное жилье социального использования, могут временно использоваться в качестве маневренного жилья. Основное ограничение — квартиры в таком доме не могут быть приватизированы или проданы, все помещения в доме должны сохраняться в муниципальной собственности (либо в собственности субъекта РФ). А так как такие дома будут построены по программам расселения аварийного жилья, то они и в будущем должны использоваться на эти цели, в том числе для расселения домов, которые еще только будут признаны аварийными.

**«СГ»:** Закон теперь предусматривает возможность стимулировать и частных инвесторов, участвующих в расселении аварийного жилья по договорам развития застроенных территорий...

**О.Р.:** Да. Механизмы субсидирования застройщиков позволяют привлечь для расселения аварийного жилья средства частных инвесторов, что экономит бюджетные средства и позволяет направить их на приобретение квартир большей площади и более комфортных для граждан. Этот механизм также позволит реализовать комплексные проекты развития территорий города, которые сейчас застроены аварийным и ветхим жильем. В рамках такого механизма инвесторам будет компенсироваться часть потраченных средств. Но не более 25% нормативной стоимости расселения аварийных домов, включенных в договор развития территории. Причем эти средства будут предоставляться по факту расселения граждан. Сначала рассели, потом получи компенсацию. И такие условия должны изначально содержаться в договоре развития территории.

**«СГ»:** Какие объекты можно будет строить на месте снесенных аварийных домов?

**О.Р.:** Новые механизмы вводят определенные ограничения по использованию земельных участков под сносимыми аварийными домами. Если эти земли будут использоваться под проекты коммерческой застройки, то средства, израсходованные на расселение таких домов, нужно будет вернуть. Социально значимые проекты, создание общественных пространств и другие некоммерческие проекты могут реализовываться на таких землях без ограничений. Эти ограничения направлены на снижение числа случаев неправомерного признания домов аварийными для расчистки территории под реализацию коммерческих проектов.

## ЖКХ



Владимир Гурьев

# Без лишних затрат

щихся в аварийном или ограниченно-работоспособном состоянии. Напомню, до настоящего времени в соответствии с «Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 года № 384-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 года № 1521 техническое обследование любых жилых зданий проводится по ГОСТ 31937-2011. Описанная там процедура требует обмерных работ, обследования всех строительных конструкций и инженерных систем, вскрытия и испытаний, в том числе лабораторных и т.п., и самое главное — проведения поверочных расчетов, то есть оценки способности здания нести фактические нагрузки, что очень затратно по времени. Эта процедура предназначена, прежде всего, для проведения реконструкции зданий при изменении нагрузок или условий работы строительных конструкций.

Мы же поставили себе цель разработать такой порядок обследования зданий высотой до 5 этажей, в результате которого мог быть получен необходимый и достаточный объем информации для принятия решения об отнесении такого здания к категории аварийного и подлежащего сносу либо к категории ограниченно-работоспособного. Новая методика должна обеспечивать объективность и однозначность оценки технического состояния здания. При ее подготовке все эксперты согласились, что для признания дома аварийным и подлежащим сносу не требуется осмотр всего здания, достаточно обследовать 2-3 вида основных несущих строительных конструкций, доступных для осмотра. И в случае наличия в них четко выраженных признаков ава-

рийности отнести это здание к аварийной категории технического состояния. Достаточно визуально фиксируемых дефектов и их замеров путем сравнения с количественными и качественными критериями, содержащимися в соответствующих таблицах.

Кроме того, при работе в соответствии с СП обследуются не все конструкции, а «не менее 10% несущих конструкций», и для признания техсостояния здания аварийным достаточно, чтобы были выявлены признаки аварийности «не менее 5% несущих конструкций хотя бы одного типа (несущие стены, колонны, плиты и балки перекрытия), но не менее трех штук, или не менее 3% аварийных конструкций двух и более типов». При этом обследование проводится до первого соответствия любому критерию аварийного состояния здания. Считаю, нам удалось найти «золотую середину». Оценка в соответствии с данным СП позволяет устранить субъективность при выводах о техническом состоянии МКД. А уж больше будет домов признаваться аварийными или меньше, чем раньше, зависит от того, в какую сторону был перекос субъективного мнения оценщиков в том или ином регионе прежде.

**«СГ»: Теперь процесс оценки станет проще, менее трудозатратным, а значит и менее дорогостоящим?**

В.Г.: Да, в разы. Сокращается объем первичной информации, получаемой в ходе оценки, а ее анализ становится возможным провести непосредственно на месте обследуемого здания. В рамках научных исследований, предшествовавших разработке положений нового свода правил, проводились обследования

уже признанных аварийными зданий в трех климатически разных регионах: в Республике Саха, Кемеровской области и Московской области. Эти субъекты также являются «лидерами» по объемам аварийного жилого фонда. На примере группы обследованных домов проведенный расчет экономической эффективности новой процедуры оценки по сравнению с процедурой обследования, изложенной в ГОСТ 31937-2011, показал снижение стоимости комплекса мероприятий в 5-7 раз в зависимости от объема обследуемого здания. При этом новая процедура оценки носит критериальный подход, что позволяет обеспечить массовость оценки технического состояния аварийных и ограниченно-работоспособных домов.

Теперь квалифицированные оценщики смогут провести процедуры быстрее, потратят меньше времени на каждый дом. А мы, конечно же, подготовим учебную программу и проведем повышение квалификации специалистов.

**Обследования МКД на предмет признания их аварийными будут проводиться значительно быстрее**

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

В конце прошлого года приказом Минстроя России был утвержден новый свод правил (СП) «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния». Один из ведущих разработчиков этого документа, научный руководитель ФАУ «ФЦС», д.т.н., профессор Владимир ГУРЬЕВ объяснил «Стройгазете» — какие практические последствия несет применение этого СП на практике.

**«СГ»: Владимир Владимирович, для чего понадобилось разрабатывать эти правила?**

В.Г.: При разработке нового свода правил стояла цель унифицировать, упростить и ускорить процесс обследования многоквартирных домов (МКД), находя-

## Цитата в тему



**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА ЖКХ СЕРГЕЙ СТЕПАШИН:** «В центре нашего внимания должны быть люди, которые живут в непригодных условиях. Не важно, признаны эти дома официально аварийными или нет — лучше от этого они не становятся. Наша задача — переселить их жителей в безопасное, современное жилье. Необходимо сделать для этого все возможное и добиваться, чтобы дома, имеющие признаки аварийного состояния, получили соответствующий официальный статус, а их жители возможность улучшить условия жизни»

## Думать нужно о людях

**Почему важно упрощать и удешевлять процедуры признания домов аварийными**



**Игорь ШПЕКТОР,** председатель комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ, член наблюдательного совета Фонда ЖКХ

На протяжении последних 6 лет я постоянно ставил вопрос, что искусственно занижалось количество аварийного жилья. Это происходило по причине, что если дом признавался аварийным, прокуратура давала предписание о немедленном предоставлении квартир для жителей указанного дома. Не имея обменного фонда, мэры городов дома не признавали аварийными во избежание последствий. Поэтому было очень важно, что именно Президент России принял соответствующее решение, что позволило не только сохранить Фонд ЖКХ, но и по-новому отнестись к данной проблеме. Здесь также следует отметить, что соответствующие положительные решения были приняты на уровне бывшего Генерального прокурора РФ, поэтому в настоящее время нет никаких препятствий для принятия нормальной программы по признанию домов аварийными. С моей точки зрения, ориентировочное количе-

ство таких домов может составить до 24 млн кв. м, в то время как сейчас эта цифра колеблется в пределах 15,6 млн кв. м, а ранее было признано аварийными всего 11,2 млн кв. м. Мы сейчас по национальному проекту расселяем обычные МКД, которые были признаны аварийными с 2012-го по 2017 год. А ситуация с домами, ставшими аварийными в результате ЧС или пожаров, с морально устаревшими и не имеющими элементарных удобств — еще сложнее. Но ведь если не признавать дом аварийным, его не учтут в соответствующих бюджетных проектах, не включат в программу расселения. И он рано или поздно рухнет. Я думаю, что главное — это признать дом аварийным, а вопрос о переселении может решаться не сиюминутно. Поэтому очень важно, чтобы было заложено своевременно финансовое обеспечение расселения домов через Фонд ЖКХ на период до 2030 года.

*В этой связи Фонд ЖКХ вместе с «СГ» опросили некоторых руководителей органов региональной власти, ответственных за расселение аварийного жилья, о том, как до сих пор складывалась ситуация с признанием домов аварийными на их территориях и что они ожидают от применения нового СП № 454.1325800.2019?*

**Роман ДЕНИСОВ, председатель комитета строительства Курской области:**

«В нашей области не все дома, которые того заслуживают, признаны аварийными. Главное, что этому мешает — нехватка финансирования. Внедрение нового свода правил должно упростить процедуру обследования и одновременно обеспечить однозначность принимаемых решений, какие дома относить к аварийным и сносить, а какие к ограниченно работоспособным. Но на темпы легализации аварийного жилого фонда, в конечном счете, повлияет только решение вопроса о финансировании расселения».

**Виктор ТУПИКИН, министр строительства и инфраструктуры Челябинской области:**

«Все требования закона по признанию домов аварийными мы выполняем. Если найти средства на сплошное обследование жилья с высоким уровнем износа, то количество домов, которые де-юре получают такой статус, вырастет примерно на четверть. Уверен, что как ни странно, внедрение нового свода правил не приведет к росту объема аварийного жилья. Скорее, наоборот. Ведь в своде содержатся достаточно жесткие критерии отнесения домов к разряду аварийных. Сейчас же в результате обследований по ГОСПу зачастую признаются ава-

рийными и подлежащими сносу дома и с меньшими конструктивными недостатками».

**Павел АРГУНОВ, министр строительства Республики Саха (Якутия):**

«В нашей республике сейчас в реестре аварийных домов более 1,34 млн кв. метров жилья, это примерно 70% от реального объема. До сих пор, чтобы принять обоснованные решения об аварийности, необходимо провести обследования домов. Эти затраты по республике в целом могут достигать 100 млн рублей. Ни собственники, ни муниципальные бюджеты к этому не готовы. К тому же главы муниципалитетов опасаются признавать дома аварийными, так как сразу же после этого граждане обращаются в прокуратуру и суд и требуют немедленного расселения. В Якутске, например, в год выделяется до 100 млн рублей для переселения граждан в соответствии с решениями судов. В прошлые годы мы признали аварийным рекордное количество домов после того, как главы муниципалитетов стали в своих решениях указывать срок расселения. Но окончательно это проблему не решает. Если теперь при работе в соответствии с новым сводом правил стоимость обследования сократится в 2-3 раза, то увеличится темп проведения этих обследований. Но получится ли так, практика покажет».

## Справочно

■ В настоящее время СП «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния» прошел процедуру регистрации в Росстандарте и получил № 454.1325800.2019. Росстандарт установил дату его введения в действие — 25 июня 2020 года. Таким образом, с этого момента специалисты смогут легитимно применять документ на практике.



4

млрд  
кубометров  
в год —такова оценочная  
максимальная  
потребность  
Забайкалья  
в природном газе

В качестве примера парламентариям была представлена статистика, показывающая, что если в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах страны показатель газификации составляет 89% и 95% соответственно, то в Сибирском и Дальневосточном федеральных округах — всего около 9% и 11%. При этом в том же Дальневосточном округе газоснабжение природным газом недоступно только в Республике Бурятия и Забайкальском крае. Как сообщил участникам заседания заместитель председателя правительства Забайкальского края Геннадий Гусев, газификация края неоднократно рассматривалась на уровне правительства РФ, но итоговое решение не принято до сих пор, газоснабжение региона по-прежнему осуществляется лишь сжиженным, так называемым баллонным газом. Правительство края предложило два варианта организации газоснабжения региона. Предполагается, что газ придет на территорию края из Иркутска через Улан-Удэ или в противоположном направлении — от Сковородино в Читу и далее в Улан-Удэ. Протяженность того и другого газопровода при этом весьма велика, а их строительство, по оценке забайкальских властей, обойдется в 200 млрд рублей, это если из Иркутска, и в 216 млрд рублей — второго, «сковородинского».

Принявшему участие в заседании министру энергетики РФ Александру Новаку эти проекты представляются еще более дорогими. По его словам, общая длина газопровода от Ковыктинского месторождения и далее в Иркутск, Улан-Удэ и Читу составит 2022 км, а стоимость его строительства — 317 млрд рублей. Газопровод-отвод от магистрального газопровода «Сила Сибири – 1» по маршруту Сковородино — Чита — Улан-Удэ протяженностью 1667 км может быть построен за 230 млрд рублей (в ценах 2015 года).

Но главный камень преткновения — это сравнительно небольшой объем потребления газа в крае. Сейчас максимальная потребность Забайкалья в природном газе оценивается примерно в 4 млрд кубических метров в год, из которых на долю электроэнергетики приходится порядка 2,5 млрд, населения — 0,6 и предприятий территории опережающего развития — 0,15 млрд кубометров. В перспективе, с учетом строительства третьей ТЭЦ и завода по производству сжиженного природного газа, потребление газа в крае может возрасти до 10 млрд кубометров, но этого все равно недостаточно. «Нам надо в комплексе рассмотреть этот вопрос, потому что там очень большие финансовые последствия. Все говорят только о стройке, о том, что нужно трубы провести. А никто не считает, за счет чего потом будет это все содержаться и как будет оплачиваться потребителями, кто будет субсидировать стоимость этого всего», — заявил Александр Новак и предложил оценить экономические последствия строительства газопроводов в сравнении с другими вариантами, в частности с автономной газификацией с использованием сжиженного природного газа.

Однако больше всего надежд участники заседания связывают с включением Забайкальского края и Бурятии в перечень экономически выгодных для газификации регионов при реализации проекта «Сила Сибири – 2».

Согласно докладу председателя правления ПАО «Газпром» Алексея Миллера Президенту РФ Владимиру Путину, сделанному в ходе их рабочей встречи 27 марта, трассу нового газопровода планируется проложить с полуострова Ямал в западный Китай через Монголию, с которой граничат Забайкальский край и Республика Бурятия. Имеющаяся ресурсная база позволит в ближайшей перспективе полностью обеспечить потребности в газе не только Забайкальского края и Республики Бурятия, но и Красноярского края, Иркутской области. По итогам этой встречи «Газпрому» поручено приступить к предынвестиционной стадии проекта «Сила Сибири – 2». В связи с этим член СФ РФ от Забайкальского края Баир Жамсудев предложил запросить расчеты, которые есть в «Газпроме» по проекту «Сила Сибири – 2» в отношении газификации названных на встрече с президентом страны регионов. Предоставить технико-экономическое обоснование проекта «Сила Сибири – 2» с конкретными сроками его реализации просит и правительство Забайкальского края, которое надеется с помощью СФ получить наконец-то «дорожную карту» со сроками газификации региона. Глава Минэнерго, в свою очередь, считает необходимым запросить более детальную информацию у «Газпрома» о строительстве газопроводов-отводов в рамках проекта «Сила Сибири – 2». Таким образом, взоры всех участников первого заседания нового совета устремлены на «Газпром», от которого, выходит, и зависит в первую очередь газификация Забайкальского края.

Завершая рассмотрение вопроса, Андрей Кутепов пообещал обязательно учесть эти предложения и посетовал на то, что «Газпром» не вышел на видеосвязь с участниками заседания: «Там какие-то проблемы. Надеюсь, проблемы только с видеоконференцией, а не в части газификации». Сенаторы договорились с министром энергетики о совместной поездке в Читу, чтобы на месте более детально обсудить вопросы газификации.

## Киловатт Солнца

**В Саранске появится первый в России завод по производству гибких солнечных батарей**

Владимир ТЕН

Несмотря на все трудности, в стране продолжает развиваться альтернативная энергетика. Скоро в Саранске начнется производство инновационных солнечных панелей, которые можно будет легко интегрировать в различные материалы, покрывающие крыши домов и даже их фасады. Это могут быть и гибкая черепица, и мягкие кровельные материалы, вроде рубероида, и облицовочная плитка, которые перестанут бесполезно греться на солнце и начнут работать на своих хозяев. Любой дом даже без тяжелых крышных кремниевых батарей можно будет легко превратить в маленькую электростанцию.

Как стало известно «СГ», под новое предприятие сейчас готовится производственное помещение площадью почти в 1000 кв. метров на территории Технопарка Мордовии.

Управляться саранский завод «Стилсан» будет Центром нанотехнологий и наноматериалов Республики Мордовия (ЦНН РМ), входящий в инвестиционную сеть ФИОП РОСНАНО, и компанией Solartek.

Ранее ЦНН РМ договорился о поставке производственной линии интегрированных солнечных панелей со своим шведским партнером — компанией Midsummer.

Производственная линия уже изготавливается на заводе Midsummer в Ерфелле близ Стокгольма и будет поставлена на завод «Стилсан» в Саранске к концу 2020 года.

Завод «Стилсан» будет производить солнечные ячейки и модули по перспективной тонкопленочной технологии диселенида галлия-индия-меди (CIGS). Средний КПД модулей составляет около 15%, но они смогут работать также в условиях рассеянного света и частичного затемнения.

Основным рынком сбыта планируемой к производству продукции станет сегмент коммерческого строительства и реконструкции России и других стран Евразийского экономического союза (Армения, Белоруссии, Казахстана и Киргизии). При этом и в дальнейшем зарубежье уже проявляет интерес к продвижению ячеек и модулей, планируемых к производству в Саранске. В мировой солнечной энергетике сегмент гибких встраиваемых модулей является наиболее динамично растущим.

«Запуск этого завода рассчитан в первую очередь на спрос со стороны коммерческого сектора на интегрированные солнечные крыши», — подчеркивает руководитель Solartek Дмитрий Крахин. При этом эксперт не исключает, что в перспективе, когда в России в полной мере заработает механизм «зеленых» тарифов, солнечные крыши заинтересуют и владельцев коттеджей.

## Импульс для газификации

**Парламентарии взялись наладить взаимодействие между поставщиками газа, регионами и федеральной властью**

Алексей ТОРБА

Процесс газификации в стране должен проводиться не только на основе коммерческого интереса. Об этом в ходе недавних парламентских слушаний заявила председатель Совета Федерации (СФ) РФ Валентина Матвиенко. «Это не только бизнес, это стратегическая государственная задача, которую поставил Президент России», — подчеркнула спикер верхней палаты, добавив, «что пора придать новый импульс процессу газификации на федеральном уровне».

«Если существующих механизмов недостаточно, то нужно обсудить необходимость разработки государственной программы газификации страны с четкими показателями, сроками, ответственными, а главное — с хорошо просчитанными, выверенными и адресными решениями для каждого субъекта Федерации. Здесь нет единого рецепта. Нужна четкая, внятная, понятная «дорожная карта» по каждому субъекту, учитывающая специфику регионов», — считает Валентина Матвиенко.

Она также сообщила, что СФ взял под свой контроль тему газификации, и предложила создать при нем рабочую группу — своего рода «организационный механизм», который должен предметно заняться вопросом газификации и наладить прямой диалог между поставщиками газа, регионами и федеральной властью, а также на постоянной основе осуществлять мониторинг текущей ситуации. С этой целью при СФ был создан Совет по вопросам газификации субъектов РФ, который возглавил председатель комитета по экономической политике СФ РФ Андрей Кутепов.

Первое заседание вновь созданного «газификационного совета» прошло 31 марта в режиме видеоконференции.

Антон МАСТРЕНКОВ

# Хорда раздора

ЮВХ в столице будут строить под контролем дозиметристов

Проект строительства в Москве Юго-Восточной хорды (ЮВХ) изначально встретил большое сопротивление общественности. Это было связано как с маршрутом магистрали, так и с необходимостью вывоза радиоактивных грунтов из зоны работ. В частности, еще в январе этого года столичный градоначальник выступил с заявлением о необходимости рекультивации этой территории. «На склоне Москвы-реки, за территорией завода полиметаллов, действительно имеются пятна радиоактивного заражения, доставшиеся по наследству от деятельности завода еще в советские времена. К сожалению, сам завод полиметаллов не принимает никаких мер для ликвидации экологического ущерба, поэтому мы взяли эту задачу на себя», — сообщил тогда Сергей Собянин, пообещав провести торги на определение подрядчика для этих работ в самые сжатые сроки. И вот недавно на объекте началась подготовка к обследованию площадки и ее рекультивации. Эти работы, по прогнозам экспертов, займут около трех месяцев.

Как стало известно «Стройгазете», победителем электронного аукциона на оказание услуг по изъятию и транспортировке радиоактивных отходов с территории, прилегающей к Московскому заводу полиметаллов (МЗП), стало ФГУП «Радон». Компании предстоит провести рекультивацию участка площадью 2,7 гектара за 80 млн рублей. В настоящее время специалисты предприятия начали работы на участке строительства моста на правом берегу Москвы-реки между МЗА, железнодорожным мостом Курского направления и Каширским шоссе. Рабочие уже приступили к устройству санитарно-пропускного пункта и огражде-



УК.COM/LVHORDA

## Справочно

Юго-Восточная хорда (ЮВХ) пересечет самые загруженные дороги Москвы — Рязанский и Волгоградский проспекты, Каширское и Варшавское шоссе, Липецкую улицу, пройдет через 35-й км МКАД и выйдет на магистраль Солнцево—Бутово—Варшавское шоссе.

нию площадки будущего строительства в районе железнодорожной платформы «Москворечье».

«В ходе предварительных работ планируется провести обследование терри-

тории, выявление участков с зараженным и радиоактивным грунтом, а также его вывоз на специальные хранилища. На площадке будет работать от 10 до 20 человек, в том числе несколько дозиметристов, которые будут постоянно отслеживать ситуацию», — рассказал «Стройгазете» генеральный директор ФГУП «Радон» Алексей Лужецкий. По предварительным оценкам, всего в зоне будущего строительства будет собрано около одного кубометра радиоактивного грунта, хотя по действующему контракту допускается возможность транспортировки до десяти кубометров. Кроме того, с

территории будет вывезен и менее опасный загрязненный грунт без радиоактивного фона. Весь изъятый грунт будет помещен в сертифицированные контейнеры и вывезен на спецполигон за пределы Москвы. После завершения этих работ будет проведено дополнительное радиационное обследование площадки и представлено заключение о соответствии экологической обстановки объекта требованиям действующих норм.

В связи с этими обстоятельствами строители смогут зайти на площадку лишь после окончания всех предварительных работ. Как отметил глава столичного департамента строительства Рафик Загрутдинов, рабочие готовы приступить к возведению моста уже сейчас, но из-за работ по рекультивации они вынуждены простаивать. «Конечно, нам придется нагонять эту задержку, но на конечном сроке запуска хорды это не скажется. Основной ход магистрали планируется запустить до конца 2022 года, а в полном объеме проект будет завершён в 2023 году», — заявил журналистам Рафик Загрутдинов.

Стоит отметить, что контроль экологического состояния площадки сохранится на весь период проведения строительства. Так, директор ГКУ «Управление дорожно-мостового строительства» Василий Десятков заверил, что в связи с опасениями местных жителей, связанными с захоронением отходов радиации неподалеку от маршрута Юго-Восточной хорды, на площадке строительства будет организован постоянный экомониторинг. «Специалисты ФГУП «Радон» будут постоянно присутствовать на строительной площадке и отслеживать ситуацию. На эти цели в сметную документацию внесен специальный пункт, который предполагает выделение около 20 миллионов рублей», — отметил чиновник.

## 15-16 АПРЕЛЯ / 2020

III МЕЖДУНАРОДНАЯ  
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

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

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

Организатор конференции



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ  
ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор



Генеральные информационные партнеры



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

0+  
Реклама

## 13-16 МАЯ 2020

КРАСНОЯРСК

XXVIII специализированная выставка  
**МАЛОЭТАЖНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ**  
**СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ**  
**МАТЕРИАЛЫ**

- **СОВРЕМЕННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ ДОМОСТРОЕНИЯ**
- Системы автоматизации зданий
- Печи, бани, сауны, бассейны
- **Ландшафтная архитектура**
- **Загородная недвижимость**

ИТОГИ-2019  
10 500 кв. м выставочной площади,  
151 компания строительной отрасли, 5855 посетителей,  
из которых 1950 – специалисты отрасли



Организатор — ВК «Красноярская ярмарка»  
МВДЦ «Сибирь», ул. Авкаторов, 19  
тел.: +7 (391) 200-44-75  
build@krasfair.ru  
www.krasfair.ru



АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Ключ на старт

## Строительство второй очереди калужского музея космонавтики выходит на финишную прямую

### Цитата в тему



ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР КАЛУГИ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГОРОДСКОГО ГОЛОВЫ И КУРАТОР ВТОРОЙ ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА МУЗЕЯ АЛЕКСЕЙ КОМОВ:

«Строительство музея в 60-х годах прошлого века и развитие территории, на которой он располагается, рассматривались и проектировались в комплексе. Музей находится на берегу искусственно созданного Яченского водохранилища — Калужского моря — и олицетворяет собой не только прорыв в космосе, но и бурное развитие самого города. Именно в этот момент статус Калуги изменился от тихого провинциального городка до мощного инженерного центра, города ученых и создателей»



Проект второй очереди Музея истории космонавтики в Калуге

Оксана САМБОРСКАЯ

В 1961 году в Калуге был заложен символический камень в фундамент Государственного музея истории космонавтики имени К.Э. Циолковского. На торжественном мероприятии присутствовал Юрий Гагарин. Идея создания музея истории космонавтики имени Циолковского в Калуге принадлежала Сергею Королеву. За долгие годы экспозиция музея переросла тот формат, который был актуален и достаточен более полувека назад, и поэтому нуждается в развитии, чтобы соответствовать потребностям времени и новому посетителю. Кроме того, многие экспонаты находятся в закрытых от просмотра фондах. Поэтому несколько лет назад было принято решение о строительстве второй очереди музея, и сегодня оно выходит на финишную прямую. К концу 2020 года должно быть сдано в эксплуатацию здание комплекса, а к 12 апреля 2021 года, к 60-летию юбилею полета в космос Юрия Гагарина, откроется грандиозная экспозиция.

Открытие будет проходить поэтапно. В июле этого года планируется от-

крыть новую благоустроенную территорию при музее. Там будут обсерватория, благоустроенные площадки с ландшафтным озеленением. Здесь же планируется устанавливать памятные знаки, связанные с этапами освоения космоса, например, напоминание о первой стыковке кораблей «Союз-Аполлон», так называемом «рукопожатии в космосе».

Территория примыкает к инновационному культурному центру, где проходят главные мероприятия города. Таким образом, территория возле музея будет жить своей просветительской жизнью. Она будет насыщаться памятными знаками, арт-объектами. «Это гораздо больше, чем «собрание луноходов», здесь будет настоящее собрание культурных артефактов и символов эпохи», — подчеркивает главный архитектор Калуги и куратор второй очереди строительства музея Алексей Комов.

История строительства второй очереди тянется давно. «Главная проблема действующего музея — это острая нехватка площадей как экспозиционных-выставочных, так и служебных. Музей не может полноценно представлять коллекции, осуществлять свою деятельность и развиваться», — рассказывает директор Музея истории космонавтики имени К.Э. Циолковского Наталья Абакумова. При этом предложения по модернизации музея и возможности расширения его площадей поднимались и озвучивались неоднократно на протя-

жении двух десятилетий. И лишь в 2007 году в соответствии с поручением президента и правительства РФ был выделен земельный участок под новое строительство. Проект второй очереди музея разработал воронежский проектный институт «Воронежпроект». Само строительство началось в декабре 2013 года и по плану должно было завершиться (без музейфикации) в декабре 2016 года. Но несколько раз подводили подрядчики. В настоящее время на объекте работы ведет АО «Ренессанс-Реставрация» из Санкт-Петербурга. Эта же организация ведет масштабные работы по благоустройству территории.

Площадь нового здания музея — 12,5 тыс. кв. метров, что почти в четыре раза превышает площадь исторического здания и дает возможность увеличения экспозиционных площадей в пять раз. Новый корпус образует единый ансамбль с действующим музеем с сохранением доминирующего положения композиции, которая в настоящее время включает здание музея, стартовый комплекс ракеты «Восток» и прилегающую территорию. Между собой корпуса соединит переход. Новое современное трехэтажное сооружение высотой 20,5 метра «вписано» в склон береговой линии со сложным рельефом. Проектом

предусмотрена эксплуатируемая кровля (2,5 тыс. «квадратов»), на которой расположатся площадка солнечных батарей, зенитные фонари для освещения помещений верхнего уровня, а также благоустроенная территория для посетителей музея, рядом разместится астрономическая обсерватория, отвечающая самым высоким требованиям публичных обсерваторий мира.

В новом здании разместится постоянная экспозиция, основу которой составят уникальные экспонаты из коллекции музея. Для посетителей будут созданы специальные интерактивные зоны: научно-приключенческий комплекс с 5D-кабинами, интерактивный театр-класс, интерактивная планета, 3D-кинотеатр.

Для посетителей музея будут созданы максимально комфортные условия: просторная входная зона, кафе, магазин, многофункциональный конференц-зал. Для передвижения предусмотрены шесть пассажирских лифтов, в том числе три — с панорамными видами, 10 эскалаторов. Для маломобильных групп населения предусмотрен целый комплекс мероприятий по оборудованию территории, включая организацию выходов на смотровую площадку, расположенную на эксплуатируемой кровле.

«Архитектурное решение нового здания деликатно, — отмечает Алексей Комов, — оно не подавляет главный музей, не перебивает и не соперничает с ним». Над благоустроенной территорией, примыкающей к главному зданию музея, новый корпус возвышается всего на пол-этажа. Здание развивается вниз, к набережной и водохранилищу. С противоположного берега видна лишь зеркальная наклонная плоскость, которую пересекает диагональ наружной лестницы. Можно сказать, что вторая очередь «вещь в себе». Посетитель попадает в интерьерное пространство с множеством уровней-каскадов, а через стекло видит водную гладь и зеленый массив Калужского бора. Яркий пример понятия sustainability в архитектуре.

«Сегодня мы хотим не только построить новое здание музея, но и перезапустить всю территорию, вместе с которой он создавался. До конца года в наших задачах — запуск благоустройства первой очереди набережной Яченского водохранилища, — рассказывает Алексей Комов. — Есть проект, есть поддержка со стороны и.о. губернатора Калужской области Владислава Шапши и городского головы Дмитрия Денисова».

# 352

## ТЫС. ЧЕЛОВЕК

посетило калужский музей истории космонавтики в прошлом году. После ввода второй очереди прогнозируется увеличение посещаемости до 700 тыс. человек в год



## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «75-ЛЕТНИЕ ПОБЕДЫ»



# Печальное ЭХО ВОЙНЫ

Почему при строительстве объектов транспортной инфраструктуры вместе с дорожниками работают поисковики?

## Цитата в тему



**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ГОСКОМПАНИИ «АВТОДОР» ВЯЧЕСЛАВ ПЕТУШЕНКО:** «Дорожные строители, прокладывая новые магистрали, не забывают и об истории. Когда мы готовились к открытию 7-го участка дороги М-11, возникла идея установить памятник защитникам Родины к юбилею Победы — к 9 Мая 2020 года»

Владимир ТЕН

Практически все существующие и строящиеся автомобильные дороги, находящиеся в доверительном управлении госкомпании «Автодор», проходят по местам боев Великой Отечественной войны (ВОВ). Это касается как давно действующих трасс — М-1 «Беларусь», М-3 «Украина», М-4 «Дон», так и недавно сданной магистрали — М-11 «Москва — Санкт-Петербург» и строящейся Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД).

В Новгородской, Воронежской, Тульской, Липецкой, Московской, Смоленской, Ростовской, Брянской и Калужской областях, в Краснодарском крае

близ проходящих дорог стоят памятники солдатам ВОВ. Их более 50: скромная часовня, построенная дорожниками на месте братской могилы неизвестных солдат на 126-м километре трассы М-1, памятник скорбящей матери на месте братской могилы с останками 108 бойцов на 129-м километре дороги М-3 и многие другие места боевой славы. Все это появилось в результате работы поисковиков.

При этом самые масштабные работы по поиску и перезахоронению останков солдат ВОВ сопровождали подготовку к строительству новой магистрали Москва — Санкт-Петербург в районе деревни Мясной Бор Новгородской области, где в 1942 году проходил Волховский фронт, в состав которого входила Вторая ударная армия РККА. Ей была поставлена задача прорваться в сторону Луги, оттянув часть фашистских войск на себя, и тем самым облегчить участь блокадного Ленинграда. Общая числен-

ность армии составляла около 40 тысяч солдат и офицеров. Однако уцелеть, по разным данным, из них смогли лишь 15-16 тысяч красноармейцев. А Мясной Бор — эпицентр этих боев — остался известен в истории как «Волховский котел», и точно число павших и пропавших без вести в нем до сих пор не установлено.

Право осуществлять поисковые работы на этом участке получило петербургское ООО «ИТЦ Специальных работ», которое работало в тесном сотрудничестве с новгородской поисковой экспедицией «Долина».

«Сначала территорию трассы проверяли петербургские специалисты на предмет обнаружения снарядов и мин, оставшихся со времен войны глубоко под землей, — рассказал председатель Совета командиров экспедиции «Долина» Сергей Флюгов. — Потом петербуржцы еще раз проверяли трассу с детекторами металла. Мы же занимались выявлением и извлечением останков советских воинов».

Эта работа на территории будущей скоростной дороги началась еще в 2013 году. С тех пор здесь были найдены останки 254 красноармейцев, захороненных позже в братских могилах на мемориальных кладбищах Новгородской и Ленинградской областей. Вместе с тем, по обнаруженным солдатским медальонам удалось установить имена 14 воинов, считавшихся пропавшими без вести. Среди них — рядовой Семен Терентьев, останки которого были переданы родным в Оренбургскую область. Смогли идентифицировать и останки красноармейца Василия Казначеева, похороненного в Курской области. Кто-то из бойцов нашел покой в братской могиле мемориала «Мясной Бор». Всего на этих памятных плитах воинского захоронения значатся 17 тысяч имен.

Но скорбный список продолжает пополняться, и не только в Мясном Бору. Так, при создании М-11 — практически на всем ее протяжении — в момент строительства работы неоднократно прерывались для тщательного исследования территории на предмет оставшихся в земле боеприпасов и обнаружения останков военнослужащих с последующим перезахоронением и оказанием им должных почестей.

На мемориальном кладбище в деревне Коркино Тосненского района Ленинградской области произведено торжественное перезахоронение с отданием воинских почестей останков 12 безымянных погибших воинов.

Для увековечивания памяти известных и неустановленных павших воинов Второй ударной была заложена «Аллея памяти» на 262-м километре автомобильной трассы М-11 (обход города Вышний Волочек). А на площадке отдыха на 561-м километре в Новгородской области будет создан Мемориал памяти героев ВОВ.

## Кстати

■ При подготовке территории под будущие дороги часто находят также неразорвавшиеся, потенциально опасные боеприпасы, оружие и т.п. Так, при подготовке территории для строительства обхода Аксая на М-4 в районе развязки на Новочеркасск были найдены противотанковое минное поле и полевой склад боеприпасов. Несколько минных «очагов» были обнаружены в междуречье рек Аксай и Дон, за Доном и в районе дороги на Новочеркасск. В районе города Аксай, у Большого Лога, на пересечении с железнодорожными путями, специалисты нашли авиабомбы и более 100 снарядов различных калибров. Все боеприпасы были утилизированы на специальном полигоне.



## Граффити Победы



В Краснодарском крае появятся произведения стрит-арта, посвященные ВОВ

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Краснодарцы и гости города уже сумели оценить копию знаменитой фотографии времен Великой Отечественной войны (ВОВ), которая появилась на сте-

не трансформаторной подстанции на пересечении улиц КИМ и Таманской. Проект реализован в рамках Всероссийской акции «Граффити Победы». Его инициаторы — Краснодарское отделение «Юнармии».

По словам начальника городского управления по делам молодежи Георгия Пронькина, граффити — совместный проект краснодарского художника Анатолия Кутырева и юнармейцев, которые придумали эскиз. «Комбат» — одно из самых ярких и выразительных фото времен Великой Отечественной. По словам авторов работы, она создана для того, чтобы напомнить о подвиге народа в годы войны.

Всероссийская акция «Граффити Победы» посвящена 75-летию Победы и проходит в рамках проекта «Дорога памяти». Это информационная площадка, куда можно загрузить фотографии и сведения об участниках ВОВ. Все данные лягут в основу галереи памяти Главного храма Вооруженных Сил России в подмосковном парке «Патриот».

В ближайшее время на здании котельной хутора имени Ленина появится портрет Героя Советского Союза Дмитрия Лавриненко и символы Победы. Автором эскиза стал краснодарский художник, известный под псевдонимом Аморфис. Инициаторами проекта стали глава администрации Пашковского сельского округа Всеволод Нетреба и

депутат Городской думы Андрей Анашкин. Из предложенных вариантов был выбран портрет Дмитрия Лавриненко, в честь которого названа местная школа, а также изображение памятника «Родина-мать» и могилы Неизвестного солдата.

По словам Всеволода Нетребы, картина будет напоминать местным жителям о том, как выглядел Дмитрий Лавриненко и какой подвиг он совершил.

Кроме того, в Анапе появилось граффити к знаменательной дате. В районе старого городского кладбища преобразилась трансформаторная подстанция, расположенная рядом с Братской могилой советских солдат, погибших в боях с фашистскими захватчиками, и мирных жителей. Подстанцию расписывали мастера стрит-арта из Краснодара. Как рассказала стрит-арт-художник Татьяна Тако, это довольно трудоемкий процесс. Больше всего времени занимает подготовка эскизов. Надо, чтобы рисунок идеально подходил месту, где будет расположен. И, конечно же, необходима сухая солнечная погода.

По словам директора Центра развития и оказания курортных услуг Александра Ходорченко, именно их организация выбрала место для граффити и его идею. Сотрудничество с уличными художниками продолжится и в будущем — в планах расписать стены еще нескольких подстанций.

ПРОЕКТ

# Радужный Эвкалипт

Разработан проект деревянной  
высотки, которая будет построена  
на Филиппинах

**30** ТЫСЯЧ  
тропических  
растений покроют фасад  
115-метровой башни  
«Радужное дерево»  
на Филиппинах



Оксана САМБОРСКАЯ

Французская архитектурная студия Vincent Callebaut Architectures (VCA) под руководством Винсента Каллебо, известная своими оригинальными экологическими проектами, разработала уникальный небоскреб с поэтичным названием «Радужное дерево». Объект представляет собой 32-этажную 115-метровую башню, построенную из дерева. Здание будет жилым, в нем расположится кондоминиум на 300 апартаментов.

Проект предназначен для города Себу — самого большого города на Филиппинах, являющегося крупным морским портом и главным экономическим центром островного государства. Вдохновение архитекторы черпали из природы, даже название проекта происходит от эвкалипта «радужного» — культового растения Филиппин. «Природная ценность» будущего здания и в том, что оно спроектировано, чтобы максимально уменьшить углеродный след.

Планируется, что здание будет сертифицировано дважды по системам LEED и BERDE и будет представлять собой «баланс традиционного и инновационного»: дерево представляет собой единственный быстро возобновляемый строительный материал, фасад же будет покрыт более чем 30 тысячами растений из соседних тропических лесов. Здание будет биоклиматическим, то есть с учетом особенностей климата региона будет обеспечивать максимально комфортные усло-

вия для жизни в сочетании с минимальным потреблением энергии.

Создавая проект, архитекторы VCA также вдохновлялись традиционными филиппинскими хижинами Bahay Kubo. Планируется, что башня будет состоять из 1,2 тыс. сборных модулей шириной 4 метра и высотой от 3,2 до 4,8 метра из цельной древесины, изготовленных фабричным способом. Модули будут монтироваться перпендикулярно друг к другу и соединяться с помощью органических клеев. Фасад здания будет отделан обожженными кедровыми панелями по японской технологии Shou-Sugi-Ban, которая обеспечивает материалу устойчивость к огню и высоким температурам, а также защищает древесину от грибка и насекомых.

Конструктивно здание будет состоять из центрального ядра и «экзоскелета» из фасадов. В здании, помимо жилья, будут ресторан, коворкинг, SPA-салон, фитнес-центр и «городская ферма», где жильцы смогут выращивать овощи и травы к столу.

Сочетая в одном пространстве все эти составляющие, «Радужное дерево» является прототипом идеального биоклиматического здания, стоящего на признанных столпах экологического города будущего.

## Справочно

■ Среди наиболее известных проектов Винсента Каллебаута, ведущего парижского архитектора (ARCHitecture + BIOtechnologies) и основателя студии Vincent Callebaut Architectures — самодостаточный город-амфибия под названием «Лилипад» среди Мальдивских островов и метаболическая ферма эко-концептов для городского сельского хозяйства «Стрекоза» в Нью-Йорке (США).

го, включающего энергетическую самодостаточность, озеленение зданий и развитие городского сельского хозяйства и социальные инновации.

«Наша задача — создать функциональное и элегантное здание, используя натуральные, простые и традиционные материалы. «Радужное дерево» — это современная архитектура, рожденная из памяти многих поколений. Мы выступаем за интерпретацию местных, колониальных и современных архитектурных и ландшафтных стилей, которые преобладают в городе Себу», — так рассказывают о миссии здания в архбюро VCA.

