



ФОТО: РОМАН БАДАЕВ

на конечной стоимости жилья. Как ранее поясняли девелоперы, которые приостановили старт новых строек из-за действий местных властей, дополнительные затраты на переделку разработанного проекта не превышают 10–15 млн руб. Но, по их словам, затраты на строительство вырастают на 2–3% (средняя себестоимость в регионах — 50–60 тыс. руб. за 1 кв. м), что критично для рынков, где покупатели чувствительны даже к незначительному повышению цен. «Основной вопрос не в затратах, хотя определенное удорожание проектов в результате обязанности по установке мусоропроводов произойдет», — настаивает директор департамента девелопмента ГК А101 Олег Гурьев. По его словам, основная причина, по которой мусоропроводы за последние годы почти исчезли из заданий на проектирование, а там, где они есть, нередко выводят из эксплуатации, — запрос потребителей.

Возникшую среди девелоперов нервозность попытались смягчить федеральные чиновники, но оказалось, что в принятом своде правил достаточно оговорок. В начале октября в аппарате вице-премьера Марата Хуснуллина пояснили “Ъ”, что другой СанПиН — 2.1.7.3550–19 — не предусматривает обязательного устройства мусоропровода в строящихся домах выше пяти этажей, «поэтому требования не могут быть установлены СанПиН 42–128–4690». Кроме того, в том же СанПиНе в п. 2.2.6 речь идет «о требованиях к устройству (проектированию) мусоропроводов при их наличии в многоквартирных домах, а не об обязательности их устройства», добавили в аппарате вице-премьера.

В Минстрое также поспешили заверить, что пунктом 9.32 свода правил 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» обязательность устройства мусоропроводов в строящихся и реконструируемых многоквартирных зданиях этажность пять и выше этажей предусмотрена только при наличии такого

требования в СанПиНах. Таким образом, резюмируют в министерстве, при проектировании и строительстве многоквартирных зданиях пять этажей и выше устройство мусоропроводов не требуется.

Ранее в Минстрое говорили, что свод правил предусматривает мусоропроводы в домах до четырех этажей включительно при согласовании с органами местного самоуправления и с учетом принятой в населенном пункте системы мусороудаления (смешанный или отдельный сбор). Кроме того, мусоропроводы обязательны в домах более двух этажей, где будут жить инвалиды и престарелые граждане.

**ДО ЧЕГО ДОШЕЛ ПРОГРЕСС** Действия местных властей, приостановивших согласование новых проектов по строительству жилья, федеральные чиновники называют «самодеятельностью на местах». Но разъяснения правительства все равно неоднозначны и предоставляют муниципальным и региональным властям возможность по-своему трактовать нормы, изложенные в своде правил, считают опрошенные “Ъ” девелоперы и эксперты. По их мнению, на практике может сложиться неоднозначная ситуация, особенно в части, касающейся обязательного наличия мусоропроводов в домах, где будут жить люди с ограниченными физическими возможностями или граждане старшего поколения. «Если для таких категорий строятся отдельные дома, то вопросов нет, — говорит один из собеседников “Ъ”. — Если же речь идет о строительстве домов, где будут жить люди разного положения, то не ясно, как эту норму применять». Из-за такой оговорки, считает эксперт, некоторые местные власти, чтобы избежать лишних проверок со стороны контролирующих органов, на всякий случай и решили заморозить согласование новых проектов до тех пор, пока девелоперы не внесут корректировки в уже разработанную документацию.

«Требование об обязательном размещении мусоропроводов в жилых домах вступает в противоречие и с реформой по внедрению раздельного сбора мусора, и со сложившейся практикой в отрасли жилищного строительства», — соглашается Олег Гурьев. По его словам, помимо увеличения расходов на создание невостребованной потребителями инфраструктуры такое требование также приведет девелоперов к необходимости перепроектирования домов, которые предстоит строить в ближайшее время, а кроме того, понадобится и повторное согласование проектов.

Мусоропровод также приводит и к эксплуатационным расходам, поскольку его постоянно необходимо чистить и ремонтировать, считает Мария Литинецкая. Однако, отмечает она, на практике большинство застройщиков и так проектировали мусоропроводы — просто не все вводили их в эксплуатацию. В них нет необходимости, поскольку прогресс в переработке твердых бытовых отходов очевиден. «Существуют более удобные способы утилизации, к примеру холодильные камеры, которые автоматически оповещают уборщиков о появлении в камере мусора, после чего его оттуда оперативно забирают», — говорит Владимир Щекин.

В высокобюджетном сегменте рынка первичного жилья могут быть предусмотрены специальные помещения с камерами для сбора мусора, а для его вывоза иногда проектируются отдельные лифты, говорит госпожа Литинецкая. В бизнес-классе такие помещения располагаются чаще всего на первом этаже или подземном уровне, а в массовом сегменте — обычно на улице. В некоторых комплексах, где мусоропровод все-таки был спроектирован, жильцы сами принимают решение о его выводе из эксплуатации, констатирует эксперт.

Принятое постановление отсылает к санитарным нормам 1972 года, отметили в пресс-службе

**ЕСЛИ СИТУАЦИЯ С ЗАМОРОЗКОЙ ПРОЕКТОВ ИЗ-ЗА НЕОДНОЗНАЧНОЙ СИТУАЦИИ С МУСОРОПРОВОДАМИ НЕ БУДЕТ ОКОНЧАТЕЛЬНО РЕШЕНА, ЭТО ЗАМЕДЛИТ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В БОЛЬШИНСТВЕ РЕГИОНОВ СТРАНЫ**

группы ЛСР. «И если для пятиэтажек того времени требования по обязательному наличию мусоропровода могли считаться прогрессивными, то очевидно, что с тех пор технологии по сбору, сортировке и утилизации мусора ушли далеко вперед», — заявили в компании.

Если ситуация с заморозкой проектов из-за неоднозначной ситуации с мусоропроводами не будет окончательно решена, то, как считает господин Гурьев, это замедлит темпы строительства в большинстве регионов страны. «Такая ситуация не позволит оперативно восполнять объемы нового предложения на рынке», — прогнозирует он.

В группе ЛСР резюмируют, что вступившая в силу норма как минимум не позволяет использовать уже разработанную документацию, что неизбежно увеличивает срок строительства и сказывается на общей стоимости проекта. А это значит, что в конечном счете может произойти коррекция стоимости жилья. ■

**ВИКТОРИЯ АБРАМЧЕНКО, ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР РФ, В ИЮНЕ 2020 ГОДА: «НЕВОЗМОЖНО ПЛАНИРОВАТЬ ПОВСЕМИСНЫЙ РАЗДЕЛЬНЫЙ СБОР ОТХОДОВ, ПОДРАЗУМЕВАЯ В ПРОЕКТИРУЕМЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ МУСОРОПРОВОД»**