

РЕАЛИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



Понедельник, 21 сентября 2020 №171/П
(№6892 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9–24
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Зарегистрировано в Роскомнадзоре
ПИ №ФС77-76924 9 октября 2019 года

Коммерсантъ
в Санкт-Петербурге

Проект реализован
на средства гранта Санкт-Петербурга

Город для жизни

Улучшение жилищных условий петербуржцев и создание комфортной городской среды — основные цели региональных программ, реализуемых в соответствии с национальным проектом «Жилье и городская среда». В срок до 2024 года в городе ежегодно планируется вводить около 3 млн кв. м жилья — оптимальный объем, чтобы избежать серьезной нагрузки на инфраструктуру, благоустроить сотни дворовых территорий и общественных пространств, а также расселить жителей из аварийных домов.

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Национальный проект «Жилье и городская среда», призванный помочь жителям России улучшить жилищные условия, сделать строительную отрасль современной, а города — красивыми и комфортными, избавив их от аварийных домов, должен быть реализован до конца 2024 года, на что из государственного бюджета предусмотрено выделить более 1 трлн рублей. Он был разработан Минстроем России в соответствии с указом президента «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и включает в себя четыре федеральных проекта: «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Ипотека».

Однако в связи с изменением экономической ситуации в середине лета на заседании президиума Совета по стратегическому развитию и национальным проектам под председательством президента РФ Владимира Путина его участники договорились о продлении целей развития до 2030 года, а также о внесении изменений в нацпроекты в течение трех месяцев в соответствии с новыми целями и их синхронизации с антикризисным планом. Так, в соответствии с указом главы государства основной целевой показатель нацпроекта «Жилье и городская среда», а именно ежегодный ввод в эксплуатацию 120 млн кв. м жилья и улучшение жилищных условий 5 млн семей, должен быть достигнут не к 2024-му, а к 2030 году.

В Петербурге в соответствии с целями нацпроекта определены его региональные составляющие. Так, целью регионального проекта «Жилье» является увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 3,7 млн кв. м в год. В рамках проекта «Формирование комфорт-

ной городской среды» предполагается добиться кардинального повышения комфортности городской среды к 2024 году, увеличения индекса качества городской среды на 30%, создания механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, а также увеличения доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды до 30%. В соответствии с проектом «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» до конца 2024 года должно быть расселено не менее 4,777 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда с переселением не менее 239 тыс. человек.

СОБЛЮСТИ БАЛАНС

В комитете по строительству отмечают, что у города есть стратегия развития до 2035 года, а также прогноз социально-экономического развития, в соответствии с которыми к 2024 году в Петербурге достаточно будет вводить 2,5–2,6 млн кв. м жилья ежегодно, при этом небольшое снижение темпов строительства является допустимым. «Чтобы не перегреть рынок и поддерживать баланс спроса и предложения, достаточно строить около 3 млн кв. м ежегодно. Это оптимальная цифра», — считают в Смольном, добавляя, что соответствующая программа реализуется в полном объеме. Так, в 2018 году в городе было введено 3,2 млн кв. м жилья, в 2019-м — 3,4 млн кв. м, в 2020-м предполагается ввести 3,7 млн кв. м и столько же — в 2021 году.

«Известно, что перед всей страной стоит задача наращивать объемы строительства. Общая задача — достичь цифры 120 млн кв. м в год. Исходя из этого федеральный центр требует возводить в городе к 2024 году 5,3 млн кв. м. Для нас это слишком много, учитывая накопленный дефицит социальной и транспортной инфраструктуры», — заявляют в профильном комитете. В ведомстве отмечают, что Петербург пока единственный субъект федерации, который не подписал соглашение с Минстроем по реализации нацпроекта «Жилье». «Президент России 21 июля подписал указ № 474 „О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года“, который корректирует сроки реализации нацпроектов до 2030 года. Минстрою было поручено провести анализ актуальности заявленных показателей ввода жилья и пересчитать их совместно с субъектами РФ. Мы работаем с федеральными ведомствами, обосновывая и отстаивая свои цифры», — говорят в Смольном.

Чиновники уверены, что угрозы невыполнения намеченных показателей из-за пандемии нет. «Несмотря на строгие ограничительные меры, связанные с COVID-19, нам удалось исполнить практически все планы, а кое-где даже перевыполнить их. Так, с начала года в Петербур-



Чтобы не перегреть рынок и поддерживать баланс спроса и предложения, достаточно строить около 3 млн кв. м ежегодно, считают в Смольном
Фото Евгения Павленко

ге построено и введено уже более 900 тыс. кв. м жилья. Стройки Петербурга стойко перенесли кризис: на сегодняшний день нет объектов жилого назначения, возведение которых бы остановилось», — добавляют в комитете по строительству. Что касается планов по исполнению программы в 2021 году, то, по словам чиновников, они будут актуализированы и подписаны в четвертом квартале текущего года.

«Очевидно, что текущее соотношение спроса и предложения на рынке, даже после того, как спрос просел в коронавирусный период, не демонстрирует какого-то дефицита жилья, особенно в массовом сегменте. Для того чтобы строить и продавать больше, чем сегодня, пока предпосылок нет. Даже с учетом всех государственных мер поддержки, субсидированной ипотеки», — считает Эдуард Тиктинский, владелец одной из петербургских девелоперских компаний.

С ним солидарен и Федор Туркин, председатель совета директоров одного из строительных холдингов, отмечая, что, несмотря на сокращение вывода на рынок новых объектов, пока имеющегося предложения хватает для удовлетворения спроса. «Однако в перспективе при сохранении небольшого объема нового предложения может возникнуть дефицит», — говорит он. По мнению Дмитрия Коновалова, управляющего партнера еще одной строительной компании, с изменением формата финансирования проектов их количество сократилось, однако предложение удовлетворяет спрос и говорить о дефиците нового жилья пока рано.

**СТРОЙКИ ПЕТЕРБУРГА
СТОЙКО ПЕРЕНЕСЛИ
КРИЗИС:
НА СЕГОДНЯШНИЙ
ДЕНЬ НЕТ ОБЪЕКТОВ
ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ,
ВОЗВЕДЕНИЕ
КОТОРЫХ БЫ
ОСТАНОВИЛОСЬ**

Беспрепятственная стройка

В то время как представители строительного бизнеса говорят об излишней зарегулированности отрасли, представили властей различных уровней, напротив, указывают на снижение административных барьеров. Эксперты отмечают, что, несмотря на довольно жесткое регулирование, оно, во-первых, зачастую просто необходимо, а во-вторых, на фоне ряда некоторых других отраслей выглядит не столь «радикальным», и фиксируют некоторые положительные тенденции в администрировании жилищного строительства.



В новых реалиях в законодательство вносятся изменения, которые помогают снизить административную нагрузку на застройщиков, при этом не лишив необходимых гарантий дольщиков
Фото Петра Ковалева

ДМИТРИЙ МАТВЕЕВ

НЕОБХОДИМАЯ ЖЕСТКОСТЬ

Административная нагрузка на застройщиков, безусловно, высока, так как в сфере строительства городской жилой недвижимости иначе быть не может, считает эксперт по проектам нового жилищного строительства Георгий Симоновский, однако в настоящее время регулирующие органы прорабатывают изменения, которые должны облегчить жизнь строительным компаниям. По его словам, с переходом на эскроу-счета для застройщиков добавилось много отчетности, бумажной работы, вопросов проработки схем реализации проекта. В части упрощения жизни строительным компаниям за последние пару лет эксперт выделяет внесение изменений в процедуру долевого строительства многоквартирных домов в России, которые коснулись Градостроительного кодекса РФ и федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: нововведения позволят уменьшить число оснований для приостановки и отказа во время постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав для застройщиков. Второй момент — введение электронных ДДУ: теперь договор можно заключать в форме электронного документа с усиленной квалифицированной электронной подписью.

Партнер юридической фирмы Арина Довженко указывает, что за последние годы сфера

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СФЕРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ СТАЛА ОДНОЙ ИЗ НАИБОЛЕЕ КАРДИНАЛЬНО МЕНЯЮЩИХСЯ ОТРАСЛЕЙ. ПРАВИЛА ИГРЫ УСЛОЖНИЛИСЬ, ЧТО НЕИЗБЕЖНО ПРИВЕЛО К УХОДУ БОЛЕЕ МЕЛКИХ ИГРОКОВ С РЫНКА

долевого строительства жилья стала одной из наиболее кардинально меняющихся отраслей. Правила игры усложнились, что неизбежно привело к уходу более мелких игроков с рын-

ка. Так, начиная с 2017 года были серьезно ужесточены критерии допуска застройщиков на рынок, в том числе повышены требования к «открытости» застройщиков.

«Фактически все эти изменения влекут увеличение административной нагрузки на застройщиков — необходимость обеспечивать прозрачность бизнеса для контролирующих органов и граждан. Особенно этот тренд усилился с переходом на счета эскроу в 2019 году, когда застройщики стали активно работать с банками. Однако даже в новых реалиях федеральный законодатель вносит некоторые изменения, которые помогают снизить административную нагрузку на застройщиков, при этом не лишив необходимых гарантий дольщиков», — отмечает она.

Так, напоминает эксперт, с лета 2020 года залог участка в пользу дольщиков или банка при соблюдении определенных условий прекращается при постановке дома на кадастровый учет, а значит, необходимости подавать отдельное заявление о погашении залога больше нет, кроме того, застройщику стало проще и быстрее получить деньги с эскроу-счетов, так как законодатель устранил требование об обязательной регистрации первого ДДУ. Теперь застройщику надо будет лишь предоставить разрешение на ввод дома в эксплуатацию. → 12

11 → Руководитель практики недвижимости бюро юридических стратегий Дарья Филина отмечает, что участники рынка сталкиваются с административными барьерами при подготовке и утверждении документации по планировке территории и в момент согласования с ресурсоснабжающими организациями, но при этом заинтересованные ведомства осуществляют планомерную работу по упрощению процедур и развитию электронных сервисов, в том числе по межведомственному взаимодействию.

«Например, 27 июля 2020 года Госстройнадзор

нужно будет также получить согласование архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства. «Как и при строительстве в иных регионах, застройщикам в Санкт-Петербурге надо будет, например, предусмотреть подключение жилого объекта ко всем необходимым коммуникациям, что также представляет собой достаточно сложную процедуру, так как требует подачи заявки на заключение договоров о технологическом присоединении к водопроводным и электрическим сетям», — напоминает эксперт.

Говоря о локальной специфике Петербурга, она указывает на то, что ранее была предусмотрена необходимость получать решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика жилого объек-

та до выдачи градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), что фактически приводило к невозможности получить ГПЗУ без согласования архитектурного облика.

«Позднее решением Верховного суда РФ данная норма была отменена, и сейчас решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика получается после ГПЗУ, но до выдачи разрешения на строительство. При этом с лета 2019 года согласование архитектурно-градостроительного облика в Санкт-Петербурге стало обязательным также для объектов нежилого назначения, что, к сожалению, усложнит жизнь застройщикам. Однако на текущий момент все еще не разработан порядок предоставления такого согласования», — подчеркивает госпожа Довженко.

ОГРОМНЫМ ШАГОМ СТАЛО ПОЯВЛЕНИЕ ЕДИНОЙ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА. ЭТО ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА, УПРОЩАЮЩАЯ ВЫДАЧУ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И НА ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ. РАБОТАЕТ ПО ПРИНЦИПУ «ЕДИНОГО ОКНА». В ЛИЧНОМ КАБИНЕТЕ ЗАСТРОЙЩИК ПОЛУЧАЕТ АКТУАЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ПО ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ СВОИХ ДЕЙСТВИЙ ПО ТОМУ ИЛИ ИНОМУ ОБЪЕКТУ, А ТАКЖЕ ПО СРОКАМ РАССМОТРЕНИЯ

Более чем в 2,5 раза

сократилось за последние годы число обязательных процедур для застройщиков при получении разрешений на строительство

Петербурга в рамках улучшения взаимодействия со строительным рынком сообщил о запуске нового электронного сервиса, представляющего возможность отозвать ранее направленное в ведомство заявление о выдаче разрешения на строительство или ввод объекта в эксплуатацию, а также извещения для застройщиков, обращающихся за государственными услугами и административными процедурами. Сам факт, что процессы модернизируются, не может не радовать», — говорит она.

ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА

За последние годы число обязательных процедур для застройщиков сократилось более чем в 2,5 раза, сейчас их меньше ста, рассказывает управляющий партнер аналитического агентства Екатерина Косарева. «Эту позитивную тенденцию отметил Всемирный банк, присвоив России по итогам 2019 года 26-ю строчку рейтинга Doing Business по основанию „выдача разрешений на строительство“. Превьющая позиция РФ — 48-е место. Заслуга властей Петербурга в этом рейтинге высока, поскольку областью исследования стали застройщики только из Москвы и Санкт-Петербурга», — указывает она.

Среди положительных изменений за последние два года госпожа Косарева выделяет, во-первых, применение риск-ориентированного подхода Госстройнадзором Петербурга с 2018 года, который основан на присуждении объектам определенной категории риска. Такая категоризация строений заметно снизила административную нагрузку. Во-вторых, был создан реестр проектной документации повторного использования. Нововведение касается прежде всего реконструкции зданий и призвано ускорить проект и сэкономить бюджетные средства и административные издержки строительных компаний.

«В-третьих, огромным шагом стало появление Единой системы строительного комплекса. Это информационная система, упрощающая выдачу разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию. Работает по принципу „единого окна“. В личном кабинете застройщик получает актуальную информацию по последовательности своих действий по тому или иному объекту, а также по срокам рассмотрения. Система не дает ошибиться и уже значительно экономит компаниям время. Реестр выданных разрешений пополняется в режиме онлайн», — отмечает госпожа Косарева.

Положительным моментом, по мнению эксперта, является и то, что строительная отрасль внесена в список пострадавших от пандемии коронавируса, в связи с чем застройщики ожидают дополнительных мер по сокращению административных барьеров.

ПЕТЕРБУРГСКАЯ СПЕЦИФИКА

По словам госпожи Довженко, для строительства на территории Петербурга, учитывая большое количество памятников истории и культуры, может оказаться необходимым проведение государственной историко-культурной экспертизы,

Вместе с тем некоторые процедуры, необходимые на территории других регионов, в Петербурге отсутствуют. Например, получение разрешения на перемещение отходов строительства, сноса зданий и сооружений, в том числе грунтов, необходимо в Ленинградской области, а во многих иных регионах отсутствует.

ПОДГОТОВЛЕННАЯ ОПЕРАТИВНОСТЬ

Госпожа Довженко отмечает, что по общему правилу разрешение на строительство выдается уполномоченным органом в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего заявления, но вряд ли здесь можно говорить об оперативности, поскольку до подачи такого заявления заинтересованному лицу еще предстоит собрать пакет документов, включающий градостроительный план земельного участка, результаты инженерных изысканий, положительное заключение экспертизы проектной документации и другие документы.

«На практике сбор и подготовка таких документов могут занять до двух лет. Кроме того, несмотря на то, что законодательством установлен закрытый перечень документов, предоставляемых с заявлением о выдаче разрешения на строительство, нередко государственные органы могут запросить дополнительные документы, что существенно замедляет процесс. Однако, учитывая развивающуюся систему электронного документооборота, есть надежда на увеличение скорости всех процедур», — добавляет она.

Генеральный директор компании, специализирующейся на решении задач в сфере развития и управления градостроительными проектами, Роман Курзнер отмечает, что высокая административная нагрузка на застройщиков в Петербурге связана в первую очередь с наличием большого количества зон регулируемой застройки с памятниками и объектами культурного наследия.

Второй фактор — сложность в обеспечении социальной инфраструктуры проектов жилой застройки. Сегодня основополагающим фактором построения финансовой модели проекта при рассмотрении застройщиком нового земельного участка является возможность реализации объектов социальной инфраструктуры, что довольно проблематично в пределах уже имеющейся застройки, особенно в исторической части города. Данное обстоятельство влияет на уменьшение количества квадратных метров жилой застройки в пользу социальной инфраструктуры, что с точки зрения города необходимо и во многом оправданно, считает эксперт.

«На мой взгляд, необходимо рассмотреть послабления в вопросе итогового согласования при получении разрешения на строительство объекта. Сейчас требуется, чтобы параметры объекта, которые были представлены в самом начале, на стадии согласования эскиза архитектурно-градостроительного облика, до записки соответствовали параметрам при подаче документов на получение разрешения на строительство. При этом в процессе проект проходит несколько этапов согласований (КГИОП, Росавиация, ГАСН), где инстанциями вносятся рекомендации на поправки изначального проекта. Зачастую вносимые изменения не нарушают изначального замысла проекта, поэтому возможность внесения ограниченного числа правок поможет быстрее реализовывать проекты», — говорит господин Курзнер.

Он также подчеркивает, что в целом по сравнению с рядом других сфер строительная отрасль не так сильно зарегулирована. «Сейчас отказались от процедуры получения документа об использовании земельного участка в Роспотребнадзоре, подтверждающего пригодность того или иного земельного участка под жилищное строительство. Данная процедура во многом нивелировала проблемы, которые сейчас могут появиться на стадии получения ввода в эксплуатацию объекта», — добавляет эксперт.

Рынок оценил господдержку

Программа льготной ипотеки стала драйвером для помощи как строительной отрасли в целом, так и гражданам страны, приобретающим жилье с использованием заемных средств.



Именно благодаря льготной ипотеке удалось поддержать покупательский интерес, преодолеть апрельское снижение и выйти на среднерыночные показатели спроса по итогам второго квартала
Фото
Евгения Павленко

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Петербургские семьи со средним достатком активно обращались в банки для получения кредитов, а застройщики фиксировали увеличение ипотечных сделок: сейчас их доля составляет около 80%, из них 90% приходится непосредственно на ипотеку с господдержкой. По мнению участников рынка, благодаря низким ставкам, многие покупатели приобретали жилье большей площади, а значит, и более комфортное.

Согласно информации Банка России, в первом полугодии 2020 года объем полученных физлицами ипотечных жилищных кредитов в Петербурге составил 98,8 млрд рублей, при этом в первом квартале было выдано 55 млрд, во втором — 43,7 млрд. За первые шесть месяцев 2019 года этот показатель составил 89,3 млрд рублей: на первый квартал пришлось 44 млрд, а на второй — 45,4 млрд.

Одной из целей национального проекта «Жилье и городская среда» является обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения или строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита. По словам Виталия Мутко, генерального директора «Дом.РФ», на территории России более 75% возводимого жилья покупается с использованием ипотечных средств. «Сегодня более миллиона граждан берет ипотечные кредиты. В 2019 году их было 1,3 млн, к 2030-му должно быть 2,5 млн семей. 75% строящегося жилья покупается в ипотеку», — поясняет господин Мутко.

При этом драйвером помощи строительной отрасли и гражданам стала программа льготной ипотеки со ставкой не более 6,5%, утверждают

эксперты. С начала ее действия россияне подали более 450 тыс. соответствующих заявок, из них было одобрено около 310 тыс., говорит директор департамента финансовой политики Минфина России Иван Чебесков, добавляя, что Минфин прорабатывает вопрос увеличения лимита по льготной ипотеке, поскольку из-за высокого спроса у банков заканчивается лимит, который им выделил «Дом.РФ». Кроме того, по заявлениям премьер-министра РФ Михаила Мишустина, общая сумма кредитов, которые смогут выдать банки по программе льготной ипотеки под 6,5%, увеличена с 740 до 900 млрд рублей, а первоначальный взнос по льготной ипотеке снизился до 15%.

В комитете по строительству Петербурга также подчеркивают, что программа стимулирования ставок по ипотеке сильно поддержала городской рынок жилья. «Программа льготной ипотеки, безусловно, очень эффективна. Сегодня в целом на рынке Петербурга доля ипотечных сделок составляет уже около 80%, из них 90% приходится на льготную ипотеку. Именно благодаря льготной ипотеке удалось поддержать покупательский интерес, преодолеть апрельское снижение и выйти на среднерыночные показатели спроса по итогам второго квартала», — отмечает Ольга Трошева, руководитель одного из консалтинговых центров Петербурга.

Государственные программы поддержки имеют эффект, так как благодаря им жилье остается доступным для большей части потенциальных покупателей. «Но они лишь смягчают снижение спроса, связанное с падением реальных доходов населения, с удорожанием строительства после перехода на эскроу-счета, с проблемной экономи-

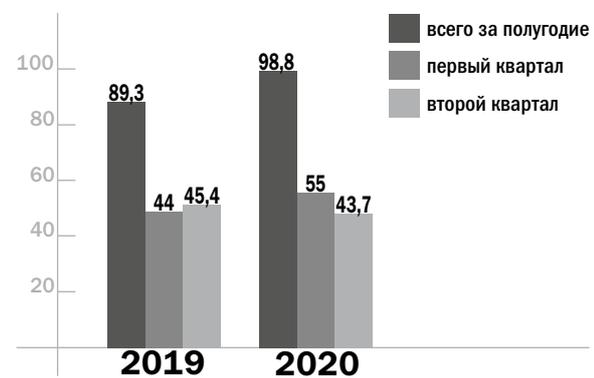
ческой ситуацией. Они неспособны полностью поддержать спрос на прежнем уровне, но без них ситуация в отрасли была бы много хуже», — рассуждает Эдуард Тиктинский, владелец одной из петербургских строительных компаний. По мнению Федора Туркина, председателя совета директоров одного из строительных холдингов, помимо программы господдержки ипотеки, на возможность приобретения жилья семьями со средним достатком оказывают также субсидии и материнский капитал.

По мнению участников рынка, на сегодняшний день в среднем более половины квартир в квартирографии у застройщиков — это варианты евроформата, которые пользуются популярностью у покупателей, в особенности у молодых семей, приобретающих первое жилье. «Это квартиры небольших метражей, а значит, относительно бюджетные и при этом функциональные. Двухкомнатные квартиры евроформата предполагают наличие объединенной зоны кухни-гостиной, а также отдельной небольшой спальни площадью 10–14 кв. м. Полезная площадь в такой квартире увеличивается за счет отсутствия лишних перегородок. Часто застройщики выводят на рынок евродвушки с просторной лоджией и двумя окнами в объединенной зоне, с нишами для кухни и гардеробной», — объясняет госпожа Трошева.

По ее словам, в течение последних десяти лет на рынке Петербурга средние площади квартир снижались, застройщики шли по пути оптимизации и рационализации планировок: например, вместо длинных коридоров появились отдельные кладовые в домах, а не в квартирах. «Чтобы вырос спрос на квартиры больших метражей, должны произойти кардинальные изменения в доходах покупателей. Но пока мы этого не наблюдаем. Людей привлекают в первую очередь бюджетные варианты квартир, в которых нет ничего лишнего и каждый метр можно использовать рационально», — добавляет госпожа Трошева.

По наблюдением господина Туркина, наибольшим спросом в Петербурге пользуются однокомнатные квартиры: 40–45% спроса приходится на них. «Тенденции увеличения метража мы не наблюдаем, средняя площадь продаваемой квартиры составляет около 40 кв. м», — говорит он.

Объемы выдачи жилищных кредитов в Петербурге в первом полугодии 2019 и 2020 годов, млрд руб.



Источник: ЦБ РФ

«У нас все на контроле»

Пандемия коронавируса, которая ударила по всем сферам, и в первую очередь по бизнесу, не смогла помешать строительству как жилья, так и социальной инфраструктуры. Курирующий данный вопрос вице-губернатор Петербурга Николай Линченко рассказал, как удалось не остановить ни одной стройки и почему в городе не будет новых обманутых дольщиков.



БЕСЕДОВАЛ ОЛЕГ ДИЛИМБЕТОВ
ФОТО ЕВГЕНИЯ ПАВЛЕНКО

— Насколько остро стоит вопрос с нерасселенными домами и, соответственно, с реализацией проекта по реновации?

— Проект реновации у нас начал реализовываться еще одиннадцать лет назад, то есть достаточно давно, но не настолько эффективно, как хотелось бы. Проблема реализации понятна: связана она с отсутствием достаточного количества стартовых земельных участков. Собственно, проблема эта повсеместна во всех субъектах Российской Федерации. Только Москва смогла преодолеть многие стартовые болезни, потому что у них под реновацию предусмотрено отдельное регулирование: помимо специального федерального закона о присоединенных новых территориях, также есть закон о статусе столицы, в который внесены соответствующие изменения федеральных норм, позволяющие существенно упростить реализацию проекта. Также в Москве проще разрешается проблема последней «золотой» квартиры: когда решение принято квалифицированным большинством, оно уже обязательно к исполнению. А у нас первую пятиэтажку несколько месяцев назад сносили, потому что последнюю квартиру расселяли несколько лет.

У нас существует, если можно так сказать, потребительский экстремизм. Эти объективные причины тормозят скорейшую реализацию всей программы реновации.

— Остановились ли какие-то проекты в рамках реализации, в том числе нацпроекта «Жилье»?

— Мы, в отличие от других субъектов Российской Федерации, ни на один день не останавливали ни одну стройку, мы обязали всех соблюдать регламент безопасности производства работ в условиях пандемии. Все это было расписано и была введена персональная ответственность руководителя организации — в том числе и за строительную площадку, поэтому и всплеск вируса у нас на объектах не было. Я могу сказать, что предпри-

нятые усилия привели к должному результату. Не прекращалась у нас и регистрация договоров долевого участия, с чем обычно связан разрыв системы финансирования долевого строительства: у нас около 70% объектов строится по старой схеме и еще около 15% по эскроу. Хорошим подспорьем в стабилизации рынка и в решении жилищных вопросов сегодня является качественная программа ипотечной ставки. Она показала свою эффективность еще в 2015–2016 годах. Сегодня у нас тренд такой же, онкратно возвращает объемы, и сегодня мы уже вышли на докризисные показатели. Программа выгодно отличается даже от той, которая действовала в 2015–2016 годах, ведь еще в январе этого года даже в самых смелых фантазиях никто не мог предположить ипотеку под 6%, правда? Причем для всех.

ПРОГРАММА ВЫГОДНО ОТЛИЧАЕТСЯ ДАЖЕ ОТ ТОЙ, КОТОРАЯ ДЕЙСТВОВАЛА В 2015–2016 ГОДАХ, ВЕДЬ ЕЩЕ В ЯНВАРЕ ЭТОГО ГОДА ДАЖЕ В САМЫХ СМЕЛЫХ ФАНТАЗИЯХ НИКТО НЕ МОГ ПРЕДПОЛОЖИТЬ ИПОТЕКУ ПОД 6%

— Сейчас планируется сокращение бюджета, возможно ли будет продолжать в том же самом объеме, например, на будущий год какие-то долгосрочные проекты?

— У нас основные расходы бюджета по курируемому мной направлению связаны с расходами на строительство необходимых объектов социальной инфраструктуры. Последние несколько лет складывался тренд опережающего жилищного строительства в ущерб социальной инфраструктуре. С момента моего вступления в должность, в начале прошлого года, мы констатировали достаточно большой дефицит. Мы сейчас все усилия направили на его сокращение. Застройщики не получают ни одного разрешения на строительство без подтверждения обеспеченностью социальными объектами. Соответственно, все усилия бюджета направлены на устранение имеющегося дефицита. По сравнению даже с 2019 годом объем выполнения работ сейчас увеличился в 2,5 раза. При этом понятно, что нам параллельно приходилось, помимо этого, заниматься определенными объемами работ модернизации существующей системы объектов здравоохранения, то есть на имеющийся вызов надо было адекватно реагировать. Как вы знаете, мы в том же самом «Ленэкспо» за неделю развернули госпиталь на 1000 коек. Дополнительно сейчас, например, форсируем строительство: у нас 33-я больница в Колпинском районе по первоначально утвержденному графику была с вводом 2021 года. Сегодня — до конца текущего года. Параллельно мы строим новый клинично-диагностический комплекс для Госпиталя ветеранов войн в Невском районе, с максимальной вместимостью — 405 коек. Работы стартовали в июле, и до конца 2020 года в планах стоит необходимость выполнения полного комплекса работ, включая лицензирование под медицинскую деятельность. Определенная корректировка в части бюджетных расходов у нас была, но она коснулась исключительно новых объектов, непрофильных: некоторые объекты спорта сдвинулись, например.

— Хочу спросить про федеральные средства, которые выделяются в рамках нацпроектов. Хватает ли их сейчас?

— В Санкт-Петербурге по федеральному проекту «Жилье» денежные средства федеральным центром не выделяются. Например, мы два года подряд направляли заявку на софинансирование проекта строительства школы на 1600 мест. Но пока заявка осталась без поддержки. Поэтому на данный момент мы строим исключительно за счет средств бюджета города, как, собственно, и решаем вопросы обманутых дольщиков, и должен сказать — успешно. Понятное дело, что поддержка федерального центра всегда приветствуется. Могу привести пример: в прошлом году по поручению президента Петербургу была оказана целевая поддержка в размере 10,6 млрд рублей — именно на частичное устранение имеющегося дефицита по социальным объектам. Тогда нам удалось сделать достаточно хороший рынок: выкупить четыре школы и 24 детских сада. Существенным образом увеличился объем объектов, которые получила система образования. В прошлом году это было хорошим подспорьем. Могу также сказать, что успешно в этом году федеральным центром были поддержаны наши заявки по софинансированию объектов в рамках нацпроекта «Здоровье и спорт». Через комитет по физкультуре и спорту у нас прошло софинансирование завершения строительства двух ледовых катков, один сейчас уже вводится в эксплуатацию, второй будет введен через три месяца. Там, правда, софинансирование небольшое: около 130 млн рублей на два объекта.

— По дорожной инфраструктуре: какие в Петербурге самые острые точки?

— Особо остро стоит проблема дефицита и по социальной, и по дорожной инфраструктуре в кварталах массовой застройки, которые уже на сегодняшний день заселены. Это, например, всем известные Шушары. Там целый клубок проблем, и мы привлекли дополнительные банковские средства для форсирования строительства школ,

нет, вместо него введена единая информационная система жилищного строительства, оператором которой выступает «Дом.РФ». Теперь в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО) с момента нарушения первого договора долевого участия любой объект, который просрочен более чем на шесть месяцев, становится на контроль. Тем не менее такие объекты изначально находились на контроле комитета по строительству, и когда они

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПО ФЕДЕРАЛЬНОМУ ПРОЕКТУ «ЖИЛЬЕ» ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЦЕНТРОМ НЕ ВЫДЕЛЯЮТСЯ. НАПРИМЕР, МЫ ДВА ГОДА ПОДРЯД НАПРАВЛЯЛИ ЗАЯВКУ НА СОФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ШКОЛЫ НА 1600 МЕСТ. НО ПОКА ЗАЯВКА ОСТАЛАСЬ БЕЗ ПОДДЕРЖКИ

детских садов и поликлиник. Параллельно с коллегами решаем вопрос наращивания объемов обслуживания общественным транспортом для связи с метро, прорабатываем вопрос улучшения транспортной доступности. Коллеги из комитета по развитию транспортной инфраструктуры прорабатывают вопрос реконструкции, в том числе, Витебского шоссе, модернизацию перекрестка, светофорного поста, чтобы максимально увеличить пропускную способность. На севере города, где находится территория массовой застройки, проблематика была связана с решением вопроса обманутых дольщиков. Помните, у нас была такая группа компаний «Город» — 5086 квартир обманутых дольщиков? В прошлом году мы их обеспечили долгожданным жильем. У нас есть на весь город так называемая температурная карта дефицитности: отдельно по детским садам, по школам, объектам здравоохранения, отдельно по транспортным объектам, инженерной инфраструктуре. Соответственно, основываясь на приоритетах, ранжируются те объекты, которые получают помощь в первую очередь. Понятное дело, что при включении в адресную инвестиционную программу они обязаны быть обеспечены необходимыми комплектами проектной документации: пройти госэкспертизу, имеющую достоверный сводно-сметный расчет, и обоснование расходов бюджетных инвестиций.

— Есть ли сейчас у правительства Петербурга уверенность во всех застройщиках, которые реализуют какие-то проекты на территории города?

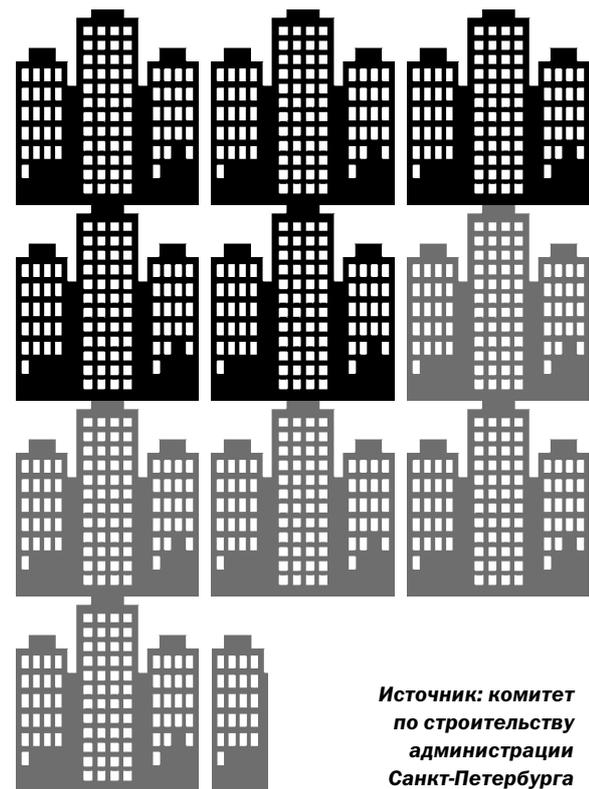
— У нас все на контроле. Мы достаточно гладко и спокойно прошли переходный момент, связанный с изменением системы софинансирования по счетам эскроу: банки анализируют в первую очередь не застройщиков, а их конкретные проекты, внутреннюю экономику, сроки окупаемости, внутреннюю норму рентабельности, маркетинговую стратегию его реализации, диктуя иногда моменты ценообразования, этапности выведения на рынок тех или иных продуктов. Это позволяет обеспечить возвратность кредитной линии гораздо быстрее. Так что сегодня уверенность есть. Взятые Александром Бегловым на момент вступления в должность обязательства по решению всех проблем обманутых дольщиков, которые стояли в реестре по состоянию на 1 января 2019 года, до конца этого года стремимся выполнить. Дальше уже будем приступать к благоустройству. К началу лета следующего года уже все обманутые дольщики будут удовлетворены в своих требованиях.

Следует учитывать измененный порядок: у нас реестра обманутых дольщиков с 1 июля 2019 года

автоматически стали светиться в ЕРПО, мы уже о них знали. Объем абсолютно не критичен: на контроле 31 дом, а это менее 300 тыс. кв. м. К тому же у нас есть полный расклад по всем этим объектам: по большей части (по 16) полностью решены проблемы. Это как раз объекты из реестра обманутых дольщиков, и по всем принято решение: кто и за какие средства завершает строительство, без привлечения средств фонда «Дом.РФ» и федерального центра. Четыре объекта у нас сегодня на стадии согласования по участию в них инвесторов для завершения строительства, а на восьми объектах застройщики завершают работы собственными силами. Это полностью контролируемая ситуация.

Количество объектов, входящих в Единый реестр проблемных объектов в Санкт-Петербурге (на 11.09.2020)

- Всего 31 (площадь 300 тыс. кв. м)
- Из них на 16 объектах проблемы де-факто решены



Источник: комитет по строительству администрации Санкт-Петербурга

Подходящая среда

Реализация проектов, направленных на развитие качественной городской среды, остается одним из векторов, согласно которому формируются градостроительные концепции крупных европейских городов. Москва и Петербург пытаются нагнать их, ориентируясь на перспективный туристический поток. И если в столице с каждым годом становится все больше общественных пространств, транспортных решений и других элементов комфортной городской среды, то второй по величине российский город пока отстает.

ДМИТРИЙ МАТВЕЕВ,
МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

ОБЩЕЕ НАПРАВЛЕНИЕ

Москва стремительно развивает городскую среду и по сравнению с европейскими столицами даже перегоняет их, а Петербург пока отстает от столичных темпов как в вопросах благоустройства городской среды, так и в развитии коммунального хозяйства, транспортной и социальной инфраструктуры, говорит архитектор и основатель проектного объединения Ольга Смоленская.

«Учитывая, что Петербург является одним из ключевых туристических городов России, привлекающим огромное количество как зарубежных, так и российских туристов, количество новых благоустроенных территорий крайне мало. Объективно не хватает велодорожек, пешеходных прогулочных зон, благоустроенных парковых и культурных пространств. Но стоит отметить, что в последние годы эта ситуация понемногу начинает меняться», — говорит она.

В качестве примеров создания новых рекреационных пространств она приводит остров Новая Голландия в Адмиралтейском районе и общественное пространство «Севкабель Порт» на Васильевском острове. «Тем не менее, на мой взгляд, для культурной столицы подобных современных пространств, объединяющих искусство, дизайн, архитектуру, деловую и социальную активность, должно быть значительно больше — как минимум три десятка», — подчеркивает госпожа Смоленская.

Москва и Петербург показывают практически одинаковые значения индекса качества городской среды с хорошим приростом за год, что говорит об изменении городских пространств в лучшую сторону, отмечает руководитель подразделения «Градостроительство» фонда крупнейшего российского финансового института развития в жилищной сфере Ксения Титова. Петербург стабильно лидирует в части качества озелененных



Уровень развития городской среды — многосоставное понятие, которое не ограничивается обустройством общественных пространств и велодорожек
Фото Александра Корякова

пространств, хотя по другим направлениям уступает столице.

«Уровень развития городской среды — многосоставное понятие, которое не ограничивается обустройством общественных пространств и велодорожек. На наш взгляд, основной проблемой формирования комфортной среды городов сегодня является отсутствие комплексного подхода. Под комплексным подходом мы понимаем глубокую проработку градостроительного контекста, анализ и взаимосвязку позиций всех заинтересованных сторон, формирование видения будущего территории и основных направлений ее развития. Фактически речь идет о предпроектной концептуальной стадии разработки проектов городского развития — как стратегических, так и локальных. В первом случае — это мастер-план территории, во втором — дизайн-проект благоустройства», — говорит госпожа Титова.

ПОКАЗАТЕЛЬНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга участвует в реализации регионального проекта «Формирование комфортной городской среды», являющегося частью одноименного федерального проекта, входящего в состав нацпроекта «Жилье и городская среда», для которого установлены семь показателей. Первый показатель определяет значение индекса качества городской среды. По итогам 2019 года он составил 243 балла, что является вторым результатом сре-

ди крупнейших городов после столицы. Вторым показателем является прирост индекса качества городской среды по отношению к предыдущему году. Так, его прирост на 2019 год составил 2% (пять баллов). «Показатель выполнен», — говорят в комитете. Третий показатель — количество городов с благоприятной городской средой, при котором набранное количество баллов индекса качества городской среды составляет более 50% от максимально возможного (360). По итогам 2019 года Санкт-Петербург признан городом с благоприятной средой: им было получено 243 балла. Четвертый показатель — доля городов с благоприятной средой от общего количества городов, который в прошлом году достиг в Петербурге 100%. Пятый показатель затрагивает реализованные мероприятия по благоустройству, предусмотренные государственными или муниципальными программами формирования современной городской среды, в частности, количество обустроенных общественных пространств. Плановое значение показателя на 2019 год, согласно паспорту регионального проекта, — семь общественных пространств, при

Что будут благоустраивать в Санкт-Петербурге в 2021 году

12 общественных пространств

213 дворовых территорий



Источник: комитет по благоустройству администрации Санкт-Петербурга

этом фактически в 2019 году было выполнено благоустройство 30 общественных пространств. «Значение целевого показателя превышает планируемое более чем в четыре раза», — отмечают в комитете по благоустройству, добавляя, что плановое значение показателя на 2020 год составляет 12 общественных пространств.

Шестым показателем является количество благоустроенных дворовых территорий. Плановое значение показателя на 2019 год составляет 203 дворовых территории, фактически были выполнены работы по благоустройству 500 дворовых территорий. «Значение целевого показателя превышает планируемое более чем в два раза. Плановое значение показателя на 2020 год составляет 208 дворовых территорий», — объясняют в Смольном. И, наконец, седьмой показатель — это доля граждан, принявших участие в решении вопросов развития городской среды от общего количества граждан в возрасте от 14 лет. «В 2019 году число граждан в возрасте старше 14 лет, принявших участие в решении соответствующих вопросов, составило около 430 тыс. человек (9%). Показатель выполнен», — сообщили в городской администрации.

Вместе с тем, учитывая ситуацию, вызванную новой коронавирусной инфекцией, объем финансирования регионального проекта на 2020 год из бюджета Петербурга сокращен на 70% и составляет 1,03 млрд рублей.

«В связи с этим в настоящее время в паспорт вносятся необходимые изменения для актуализации его финансовой части», — отмечают в комитете по благоустройству. Пока что объем финансирования регионального проекта на 2020 год составляет 2,07 млрд рублей, из которых из бюджета Санкт-Петербурга будет направлено 1,03 млрд, из бюджета внутригородских муниципальных образований — 1,04 млрд. При этом Петербург не является получателем субсидий из федерального бюджета на поддержку государственных программ субъектов РФ и муниципальных программ формирования современной городской среды, добавляют в ведомстве.

На сегодняшний день удалось достигнуть взаимодействия исполнительных органов государственной власти Петербурга и жителей при реализации регионального проекта, что позволило комплексно подойти к благоустройству территорий города, говорят в комитете по благоустройству, уточняя, что риски недостижения показателей регионального проекта отсутствуют. Что касается планов на следующий год, то объем финансирования регионального проекта из бюджета Санкт-Петербурга в 2021 год составит 1,5 млрд рублей. «Его участниками запланировано благоустройство 225 объектов, в том числе 12 общественных пространств и 213 дворовых территорий», — уточняют в Смольном.

РАЗУМНАЯ ИНИЦИАТИВА

Развитием городской среды должны заниматься власти с помощью специализированных научных институтов, считает петербургский парламентарий Павел Иткин. «Сегодня городская среда — это область на стыке урбанистики, IT, логистики, экологии и защиты культурного наследия. Чиновники, бизнес и местные жители могут вносить предложения и проекты, но идеи должны дорабатываться командами многопрофильных специалистов. Только научный подход к развитию городской среды улучшит ситуацию», — считает он.

По словам депутата, задачи властей — взять на себя координацию информации между жителями, чиновниками и профильными специалистами, готовить соответствующую законодательную базу и обеспечить финансовую сторону вопроса. При этом во власти должны быть кадры, способные собрать профильную команду ученых, оценить результат работы, принять окончательное решение.

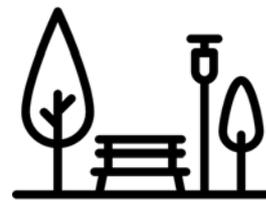
«Второе, что тормозит развитие города, — это человеческий фактор. Не все новшества городской среды приживаются одинаково успешно. Яркий пример — это велодорожки, которые используются для парковок авто, для прогулок с колясками. Городская среда должна подстраиваться под нужды жителей Петербурга, а не под лекала европейских городов или Москвы», — уверен господин Иткин.

Ксения Титова считает, что важно, не от кого исходит инициатива в развитии городской среды, а насколько ответственно она рассматривается другими участниками процесса, так как современные практики проектирования городских пространств всегда содержат множественные мероприятия по вовлечению в процесс всех заинтересованных сторон — жителей, местный бизнес, экспертное сообщество и органы власти.

«Мы видим много примеров появления настоящего талантливых и актуальных проектов благодаря проведению международных конкурсов. На их площадке как опытные, так и молодые бюро имеют возможность проявить себя в решении сложных городских задач, повысить свои компетенции за счет работы в консорциумах. Масштабный открытый конкурс — это инструмент привлечения тысяч специалистов и получения большого количества идей. Сразу решаются две задачи: проект получает возможность выбрать лучшие концепции, а профессиональное сообщество — приобрести сильные команды урбанистов», — говорит госпожа Титова.

Инициатива по развитию городской среды должна исходить прежде всего от городских властей и ими же контролироваться, уверена Ольга Смоленская: любая сторонняя инициатива, от кого бы она ни исходила, будет проигнорирована, если в этом не заинтересован город.

Объем финансирования регионального проекта «Формирование комфортной городской среды» из бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.



1,03 на 2020 год
1,50 на 2021 год (проект)

Источник: комитет по благоустройству администрации Санкт-Петербурга

«В 2016 году был примечательный случай, когда городские власти организовали архитектурный конкурс на проект благоустройства территории Большой Морской улицы. Тема получила широкий резонанс, участвовало множество архитектурных бюро, была организована выставка со взглядом работ конкурсантов. В декабре был подведен итог и выбран финалист, которому было предложено доработать проект до конца месяца. В результате все закончилось тишиной, и проект так и не был реализован к чемпионату мира по футболу 2018 года, как это изначально планировалось», — напоминает архитектор.

ТРАНСПОРТНЫЕ СВЯЗИ

Для развития в Петербурге общественного транспорта как одного из элементов качественной городской среды следует исходить из того, что такой транспорт должен быть комфортнее личного, говорит Ксения Титова: если на автобусе будет быстрее и не менее комфортно, чем на авто, доехать до центра, больше людей согласится пересесть на общественный транспорт. Остановки общественного транспорта должны располагаться в зоне пешей доступности от основных потоков пользователей территории. Эффективная альтернатива общественному транспорту — городская микромобильность, которая включает велосипеды, самокаты, соловилы, скейтборды и другие средства передвижения.

«Чем больше у человека альтернативных способов добраться из точки А в точку Б, тем выше вероятность, что он откажется от личного транспорта в пользу других вариантов. Развитие территорий должно базироваться на анализе потенциальной транспортно-пешеходной активности. Этот показатель отражает востребованность определенного сегмента улично-дорожной сети и, соответственно, возможную эффективность от развития прилегающих к нему пространств», — отмечает госпожа Титова.

Транспортная система Петербурга требует серьезного комплексного развития, начиная от расширения транспортной сети как наземного, так и подземного транспорта и заканчивая вопросами доступного и удобного информирования населения о работе всех видов транспорта, подчеркивает Ольга Смоленская: электронные табло, различные приложения с расписанием маршрутов и отслеживанием движения транспорта.

Роман Курзнер, генеральный директор компании, специализирующейся на решении задач в сфере развития и управления градостроительными проектами, указывает, что одной из главных задач в части развития общественного транспорта Петербурга является формирование удобных транспортно-пересадочных узлов разных масштабов: от пунктов международных и междугородних пересадок до локальной смены вида внутригородского транспорта. При этом все системы общественного транспорта (автобусы, трамваи, троллейбусы), а также железнодорожный транспорт необходимо связать в единую сеть, добавляет он.

Индекс качества городской среды

	283	Москва		181	Красноярск
	243	Санкт-Петербург		168	Пермь
	201	Казань		164	Воронеж
	193	Ростов-на-Дону		159	Самара
	193	Нижний Новгород		159	Волгоград
	188	Екатеринбург		158	Новосибирск
	182	Уфа		106	Омск

Источник: Индекс формируется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Результаты формирования Индекса используются в реализации положений указа президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», национального проекта «Жилье и городская среда», в том числе для определения размера субсидии из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды

Город тысячи идей

Привлечение граждан к формированию комфортной среды способствует установлению диалога между горожанами и властью, а также осознанию ответственности жителей за то, как будет развиваться город. Согласно целям нацпроекта «Жилье и городская среда», уже к 2024 году в процесс благоустройства городов должно быть вовлечено не менее 30% активного населения.

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

В рамках проекта «Твой бюджет», а также благодаря другим программам инициативного бюджетирования в Петербурге ежегодно улучшается множество общественных пространств на основе их идей, поданных на специально разработанной электронной платформе. Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды является одной из ключевых целей национального проекта «Жилье и городская среда». В рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» в срок до 2024 года города должны стать более комфортными для жителей, индекс качества городской среды — повыситься на 30%, а количество городов с неблагоприятной средой — сократиться вдвое. Кроме того, в процесс благоустройства городов должно быть вовлечено не менее 30% активного населения. На эти цели выделяется почти 290 млрд рублей.

Для установления конструктивного диалога между горожанами и представителями городской власти в Петербурге с 2016 года действует проект «Твой бюджет», предоставляющий жителям города возможность напрямую участвовать в распределении городского бюджета. Так, участие в проекте позволяет петербуржцам проявить

ИНИЦИАТИВНЫЕ ГОРОЖАНЫ

В 2019 году на этапе сбора заявок на сайте проекта было собрано 7646 идей по развитию городской среды, говорят в комитете по финансам Петербурга. Так, по итогам проекта «Твой бюджет — 2019» 17 инициатив жителей в шести районах Санкт-Петербурга стали победителями проекта и получили бюджетную поддержку. Среди них — благоустройство участка набережной реки Оккервиль от Уткина моста до Заневского моста и набережной реки Утки, организация площадки для выгула собак и детской площадки с включением оборудования для маломобильных детей в Пулковском парке, создание сквера «Семья» у роддома № 16 и другое. В комитете объясняют, что в среднем реализация проектов-победителей занимает один-два года, если она нестандартная, требует разработки проектно-сметной документации или передачи территории в ведение ГРБС (требуется согласование с КИО).

«В ближайшее время мы ожидаем, что будут реализованы проекты районного центра по борьбе с инсультом во Фрунзенском районе, установки перехватывающих велопарковок у станций метро в Московском районе, а также создание клуба „Родные лица“ в Петроградском районе», — рассказывают в комитете.

За четыре цикла проекта с 2016 по 2019 год победителями стали 64 инициативы жителей, 33 из которых уже реализованы. При этом реализация инициатив 2019 года началась в этом году, так как финансирование было заложено в бюджет 2020 года. «Благодаря участникам „Твоего бюд-

**ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ
КОНСТРУКТИВНОГО
ДИАЛОГА МЕЖДУ
ГОРОЖАНАМИ
И ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ
ГОРОДСКОЙ
ВЛАСТИ
В ПЕТЕРБУРГЕ
С 2016 ГОДА
ДЕЙСТВУЕТ ПРОЕКТ
«ТВОЙ БЮДЖЕТ»,
ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИЙ
ЖИТЕЛЯМ ГОРОДА
ВОЗМОЖНОСТЬ
НАПРЯМУЮ
УЧАСТВОВАТЬ
В РАСПРЕДЕЛЕНИИ
ГОРОДСКОГО
БЮДЖЕТА**

7646 идей по развитию городской среды было собрано на сайте проекта «Мой бюджет» в 2019 году

активность и предложить свои инициативы по развитию городской среды, повысить финансовую грамотность, повлиять на эффективность расходования бюджетных средств, а также повысить качество жизни в районе и городе. Первыми в нем приняли участие Адмиралтейский и Центральный районы Петербурга, где участники распределяли по 10 млн рублей в каждом из них. В 2019 году, в свою очередь, количество районов достигло шести, в них члены бюджетной комиссии распределяли уже 15 млн рублей, таким образом, общий бюджет проекта составил 90 млн. В этом году по решению главы города Александра Беглова бюджет был увеличен на 30 млн рублей, которые будут направлены на проведение общегородского голосования. «Жители всего города смогут проголосовать за те идеи, которые не победили в рамках проекта, но получили положительную экспертизу от органов власти», — рассказывают в комитете финансов.

За счет электронных платформ градостроительство получило феноменальную обратную связь
Фото Евгения Павленко





На данный момент в проектах инициативного бюджетирования («Твой бюджет», «Твой бюджет в школах», «Твой город») приняло участие около 50 тыс. человек
Фото Александра Корякова

жета“ в 2019 году в Петербурге появились такие значимые для города объекты, как инклюзивная детская площадка в Невском районе, позволяющая социально адаптироваться особым детям, сквер у „Библиотеки друзей“ в Московском районе, площадка для выгула собак в Пушкинском районе, а в Адмиралтейском районе открылась душевая для бездомных»,— рассказывают в комитете по финансам.

Там отмечают, что ежегодно жители обозначают направления, которые требуют внимания городских властей. В 2016 году большое количество идей было посвящено историческому облику города, в 2017 году появился тренд на организацию площадок для занятий экстремальными видами спорта, в 2018 году — площадок для выгула собак. «В 2019 году жители города уделили внимание социальным проектам, но, помимо традиционных предложений по ремонту поликлиник и детских садов, было предложено большое количество идей по организации пунктов помощи бездомным, семейному досугу»,— добавляют в Смольном.

РАЗВИТИЕ ЗАМЫСЛОВ

В 2019 году комитет финансов запустил пилотный проект инициативного бюджетирования для школьников «Твой бюджет в школах». «Старшеклассникам предоставили возможность предложить собственную идею по улучшению школьной инфраструктуры. Стоимость проекта не должна превышать 3 млн рублей, бюджет проекта составил 30 млн рублей»,— рассказали чиновники.

В 2020 году стартовал проект соучаствующего проектирования «Твой город», под которым понимается создание проекта благоустройства с участием всех заинтересованных сторон, в числе которых активисты, эксперты, проектировщики, представители местных сообществ, районная и городская власть, локальный бизнес, инвесторы. «Сессии проводятся до создания проекта благоустройства — и этим такой подход отличается от общественных слушаний, на которых горожане могут внести небольшие изменения в уже созданный проект благоустройства»,— объясняют в Смольном. На пилотный проект, стартовавший в Красногвардейском районе, в бюджете заложено не менее 100 млн рублей. Он включает софинансирование со стороны бизнеса и городского бюджета. «Территория, предложенная администрацией для участия в проекте „Твой город“,— оба берега реки Оккервиль от Уткина моста до Заневского моста, левый берег реки Охты от моста Шаумяна до Уткина моста. На данный мо-

ЕЖЕГОДНО ЖИТЕЛИ ОБОЗНАЧАЮТ НАПРАВЛЕНИЯ, КОТОРЫЕ ТРЕБУЮТ ВНИМАНИЯ ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ. В 2016 ГОДУ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ИДЕЙ БЫЛО ПОСВЯЩЕНО ИСТОРИЧЕСКОМУ ОБЛИКУ ГОРОДА, В 2017 ГОДУ ПОЯВИЛСЯ ТРЕНД НА ОРГАНИЗАЦИЮ ПЛОЩАДОК ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ЭКСТРЕМАЛЬНЫМИ ВИДАМИ СПОРТА, В 2018 ГОДУ — ПЛОЩАДОК ДЛЯ ВЫГУЛА СОБАК

мент подготовлена концепция развития территории»,— говорят в ведомстве.

По мнению Ильи Машкова, председателя правления ассоциации проектировщиков Московской области, за счет электронных платформ градостроительство получило феноменальную обратную связь. «Раньше о том, как делать людям лучше, думали проектные институты. То есть сам город говорил жителям, как им комфортно жить, и благоустройство осуществлялось на основе этого понимания. Сейчас все иначе: уже сами люди начинают заявлять о своих идеях, как делать пространство вокруг себя более комфортным»,— объясняет господин Машков, добавляя, что этот дуализм в настоящее время сильно обострился. При этом, по его словам, здесь нет никакого противоречия или конфликта, так как нормы по градостроительству и благоустройству никуда не исчезают и не теряют актуальности. «Но мастерство по приземлению этих норм уже переходит к жителям, которые впоследствии проверят специалисты. Однако я считаю важным, чтобы вопросы властям все же задавали профессионалы, которые понимают, о чем идет речь»,— добавляет господин Машков.

Политолог Дмитрий Солонников отмечает, что проект «Твой бюджет» помогает горожанам пройти так называемую школу ответственности за расходную часть бюджета Петербурга. «Культура ответственности у нас пока не до конца сформирована, и петербуржцы не всегда осознают, что городской бюджет не живет отдельной жизнью и на него можно влиять. Этот проект предоставляет петербуржцам возможность думать не только о проблемах, но и об их решении»,— говорит он. Кроме того, по его словам, жители Петербурга наряду с москвичами довольно активны, а жизнь в

интернете им понятна. В связи с этим подобные электронные платформы воспринимаются ими достаточно легко. «Тем не менее данный проект в последние годы немного забуксовал, полагаю, из-за завышенных ожиданий горожан, так как деньги на программу выделены не столь большие, чтобы реализовать все их идеи. Плюс сами пожелания зачастую оформлены недостаточно качественно»,— объясняет эксперт.

В Смольном уточняют, что на данный момент в проектах инициативного бюджетирования («Твой бюджет», «Твой бюджет в школах», «Твой город») приняло участие около 50 тыс. человек. При этом, согласно плану мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Петербурга на период до 2035 года, значение индикатора в 30% предполагается достичь к 2030–2035 годам.

Проект «Твой бюджет»

Объем средств, который в рамках одного района направляется на благоустройство объектов, выбранных гражданами, млн руб.



10 (2016–2018 годы)

15 (2019–2020 годы)

Источник: комитет финансов администрации Санкт-Петербурга

Аварийное расселение

Проблема аварийного жилья по-прежнему остается актуальной для большинства регионов РФ. Одним городам не хватает средств для расселения таких объектов, в других, более крупных, слишком большое количество непригодных для проживания домов и процесс растягивается по времени. При этом, с одной стороны, количество аварийного жилья так или иначе сокращается, с другой — постепенно растет и количество потенциального ветхого жилья.



По итогам первого полугодия 2020 года объем расселенного аварийного фонда, признанного таковым до 2017 года, составил 37,2 кв. м
Фото Александра Корякова

Сколько нужно расселить домов в Петербурге

■ Реконструируют — 5

■ Снесут — 18



Источник:
Жилищный комитет
администрации
Санкт-Петербурга

ДМИТРИЙ БЫКОВ,
МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

УСКОРЕНИЕ ТЕМПОВ

Целевые показатели развития жилищной сферы зафиксированы в указе президента РФ от мая 2018 года. Так, до 2024 года предусмотрено улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно по всей стране, а объемы жилищного строительства должны вырасти не менее чем до 120 млн кв. м в год. Документом установлена и задача сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Переселение жителей РФ из аварийного фонда осуществляется в рамках приоритетного национального проекта «Жилье и городская среда», согласно которому в ближайшие несколько лет предстоит расселить дома общей площадью около 10 млн кв. м, в которых проживает около 530 тыс. человек.

В середине августа 2020 года заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин сообщил, что законопроект для ускорения расселения аварийного жилья будет внесен в Госдуму в осеннюю сессию. «Реновация нужна в целом по стране, но мы не говорим „реновация“, у нас есть программа расселения аварийного и ветхого жилья. Мы

сейчас смотрим, как ее ускорить, чтобы ее не 2024 годом закончить, а 2023 годом. И так как объем этого жилья достаточно большой по стране, мы готовим сейчас предложения, в осеннюю сессию в Госдуму будем вносить определенные законопроекты, позволяющие ускорить эту программу», — отмечал он.

Механизм для ускорения программы расселения аварийного жилья в регионах ранее подготовил Минстрой РФ. Для того чтобы ускорить программу по сносу такого жилья, подготовлены поправки в 185-ФЗ, которые депутаты Госдумы и могут принять осенью текущего года. Предполагается, что в рамках тех денежных лимитов, которые определены субъекту РФ на расселение аварийного жилья до 2024 года, можно будет выбрать денежные средства раньше.

Глава Минстроя РФ Владимир Якушев ранее говорил, что план по программе переселения граждан из аварийного жилья на 2020 год может быть даже перевыполнен в полтора раза. Так, по словам министра, по состоянию на 1 июня 2020 года в России было расселено уже 1,074 млн кв. м и более 66 тыс. человек, что больше заложенных показателей на 7%.

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПОВЕСТКА

Власти Петербурга в рамках решения проблемы аварийного жилья реализуют программу по обеспечению устойчивого сокращения подобных объектов. За реализацию проекта в Петербурге отвечает городской жилищный комитет, который и взаимодействует с Минстроем РФ в части корректировки устанавливаемых для Северной столицы плановых значений расселения непригодного фонда. По состоянию на начало июля текущего года в Петербурге требовалось расселить три таких дома, расположенных в Василеостровском, Выборгском и Кировском районах города. Переселить оттуда планируется 181 человека, проживающих в помещениях общей площадью 3,454 тыс. кв. м.

В начале августа глава Петербурга Александр Беглов сообщил, что к этому списку добавляются еще три дома в Красногвардейском и Курортном районах города, в которых проживает 19 семей. «Жителей аварийных домов переселяют как в квартиры нового жилищного фонда, так и в освобождаемое жилье. И здесь очень важна работа районных администраций, чтобы при имеющихся ресурсах находить оптимальные для граждан решения», — говорил он. По словам губернатора, надо думать и о том, как дальше развивать расселяемые территории, и учитывать эти участки в планах застройки и выставлять на торги.

«Президент России поставил задачу неуклонно сокращать непригодный жилищный фонд. Сегодня, в непростых экономических условиях, важно продолжать программу расселения ветхого и аварийного жилья», — подчеркивал глава города. Согласно документам, завершение мероприятий по переселению жителей Петербурга из аварийного жилья намечено на 2022 год, однако в конце прошлого года господин Беглов отмечал, что программа расселения аварийного жилья в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» в городе будет выполнена с опережением плана.

ОПЕРЕЖАЯ ГРАФИК

Изначально в утвержденные правительством Петербурга адресные перечни многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, реконструкции и расселению, было включено 65 объектов, в которых проживало 1165 семей.

«В настоящее время расселению подлежат 23 многоквартирных аварийных дома, включенных в адресные перечни, площадь которых составляет 26,821 тыс. кв. м. Из них пять многоквартирных домов подлежат реконструкции, а 18 многоквартирных домов подлежат сносу», — рассказывают в Жилищном комитете. Кроме того, продолжаются мероприятия по переселению 305 человек, которым будут предложены для переселения жилые помещения в многоквартирных домах, приобретенные в государственную собственность Санкт-Петербурга, либо выплачено возмещение за занимаемое жилое помещение.

Согласно паспорту федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» для Санкт-Петербурга, в 2020 году планируется переселить четырех человек и расселить 730 кв. м аварийного жилищного фонда. «По состоянию на 10 августа решен вопрос о переселении 88 человек из жилых помещений общей площадью 1736,1 кв. м. Было подписано 41 соглашение об изъятии жилых помещений, заключены два договора мены, предоставлено одно жилое помещение по договору социального найма. Таким образом, уже к настоящему времени план перевыполнен более чем в два раза. Дополнительно до конца 2020 года планируется переселение трех человек, проживающих в жилых помещениях общей площадью 100 кв. м», — рассказывают в ведомстве, добавляя, что корректировка плановых значений показателей не производилась. Кроме того, в связи с тем, что плановые значения пока-

СОГЛАСНО ДОКУМЕНТАМ, ЗАВЕРШЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ПЕРЕСЕЛЕНИЮ ЖИТЕЛЕЙ ПЕТЕРБУРГА ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ НАМЕЧЕНО НА 2022 ГОД, ОДНАКО ПРОГРАММА РАССЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В РАМКАХ НАЦПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В ГОРОДЕ, ВЕРОЯТНЕЕ ВСЕГО, БУДЕТ ВЫПОЛНЕНА С ОПЕРЕЖЕНИЕМ ПЛАНА

зателей на 2020 год уже перевыполнены, угроза невыполнения показателей отсутствует.

ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ ОПАСНОСТЬ

Достаточно большое количество жителей Петербурга нуждается в улучшении жилищных условий, и не только в связи с тем, что жилье становится аварийным: это неизбежный процесс, так как город стареет, особенно его центр и прилегающие к нему районы, отмечает вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз. «Большое количество домов находится в стадии, близкой к аварийной. Существует еще и проблема постоянного увеличения численности населения города, необходимости расширения пространства для молодых семей, а также предоставления большего количества квадратных метров на жителя в соответствии с действующими стандартами понимания „комфортного жилья“», — уточняет он.

ИЗНАЧАЛЬНО В УТВЕРЖДЕННЫЕ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ ПЕТЕРБУРГА АДРЕСНЫЕ ПЕРЕЧНИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ, РЕКОНСТРУКЦИИ И РАССЕЛЕНИЮ, БЫЛО ВКЛЮЧЕНО 65 ОБЪЕКТОВ, В КОТОРЫХ ПРОЖИВАЛО 1165 СЕМЕЙ

По словам вице-президента объединения, наибольшее число объектов, находящихся в близком к аварийному состоянию, сконцентрировано в Центральном, Адмиралтейском и других старых районах Петербурга. Кроме того, напоминает он, в городе до сих пор существует множество коммунальных квартир, что в принципе для современного мира является нонсенсом. «С этими объектами у города и инвесторов возникают достаточно большие проблемы. Во-первых, потому что они

зачастую являются объектами культурного наследия и подпадают под определенные охранные грамоты, которые не позволяют инвестору максимально эффективно использовать имеющиеся возможности перепланировки или введения объекта в новый жизненный цикл через его реконструкцию», — говорит господин Мороз. Объем затрат инвесторов для таких объектов становится неподъемным для того, чтобы этот объект мог ему быть потенциально выгоден. При этом и сам город зачастую не в состоянии разобраться с этими объектами, так как они попадают под законодательство об охране объектов культурного наследия.

«Во-вторых, многие из таких объектов связаны с совместным проживанием на общей площади коммунальной квартиры большого количества лиц, где каждый имеет свое собственное восприятие и взгляды на реализацию своей доли, особенно если эта доля принадлежит ему по праву собственности, а сам человек там не проживает. Зачастую мы сталкиваемся с проблемой, когда при расселении таких домов или квартир находится одна или несколько семей, которые выставляют завышенные требования в отношении своих площадей, несоизмеримые и с действующими ценами, и с возможностями инвесторов», — рассказывает эксперт. Такая ситуация вновь приводит к тому, что объект, который инвестор или город могли бы потенциально рассмотреть как подлежащий реконструкции, становится для них неинтересным или неподъемным с точки зрения финансирования.

Антон Мороз указывает и на еще одну проблему с переселением граждан из аварийного фонда: большинство из них многие годы прожили в престижных теперь районах Петербурга, и, несмотря на то, что проживали в объектах с достаточно сложной историей, это были центральные или знаковые места. Предлагаемые же со стороны города и инвесторов площади переселения находятся в основном в спальных районах и на окраинах города, в местах так называемой «молодой» застройки: в Приморском районе, Шушарах, Колпино, Купчино и других местах, близких к Кольцевой автомобильной дороге, где совершенно иная среда обитания и иной подход к созданию окружающей среды и объектов инфраструктуры.

«Зачастую люди просто не хотят переезжать из тех районов, в которых они находились. У граждан есть потребность в сохранении своих жилых площадей или получении взамен новых в том же районе, где они проживали ранее, что невозможно в связи с отсутствием возможности строительства нового жилья в последних. Наверное, основной опыт, который можно было бы использовать, — это Москва с ее реновацией. Петербург — один из немногих городов, который в состоянии разработать, принять и внедрить у себя программу реновации, в случае если будет финансовая поддержка не только регионального бюджета, но и федерального, и за счет нее попытаться решить вопрос ветхого и аварийного жилья», — добавляет вице-президент строительного объединения.

Консервативная модернизация

За последние годы в мире были реализованы самые разнообразные проекты жилищного строительства — и с применением ранее не использовавшихся материалов, и с внедрением новых цифровых решений. Попытки реализовать нестандартные проекты предпринимаются и в Петербурге, однако пока в силу строительного законодательства большинство инвесторов и девелоперов предпочитают совершенствовать свои проверенные решения, обходясь «малой кровью».

ДМИТРИЙ БЫКОВ

НАСЛЕДНЫЙ ФУНДАМЕНТ

Перешедшая к РФ с советских времен нормативная база является серьезным фундаментом, помогающим регулировать строительную отрасль Петербурга, отмечает генеральный директор компании, специализирующейся на решении задач в сфере развития и управления градостроительными проектами, Роман Курзенер. При этом последние обновления в части отдельных положений технических регламентов и приведения их в соответствие иногда вносят неразбериху: предлагаемые нормативы пишутся с потенциалом двоякого толкования. Таким образом, часть новых изменений в определениях, например, на уровне Градостроительного кодекса не решает проблему неоднозначности, а следующая новая итерация вместо внесения порядка запутывает еще больше.

Основной поддержкой со стороны государства в данном случае может быть упрощение процедуры прохождения испытаний и сертификации новых технологий жилищного строительства. «Если рассматривать на примере внедрения новых технологий в части пожарной безопасности: существуют разновидности конструктивных решений по использованию материалов в процессе строительства, которые в силу новизны не предусмотрены действующими нормативами. Для получения сертификата на использование необходимо проводить дорогостоящий и запутанный процесс испытаний, что приводит к удорожанию стоимости работ за счет использования устаревших и тяжеловесных технологий», — уточняет он.

При этом эксперт подчеркивает, что процедура сертификации должна проходить под строгим надзором государственных органов и не переходить в руки частных коммерческих компаний во избежание регистрации недобросовестных и сомнительных технологий в погоне за прибылью.

Руководитель планово-экономического департамента инвестиционного строительного холдинга Юрий Александров отмечает, что современный строительный рынок Петербурга и России синхронизирован с мировым рынком технологий: представители российского бизнеса давно и активно посещают мировые выставки, а мировые технологические лидеры имеют представительства в России. Впрочем, считает господин Александров, в сфере строительства жилья достаточно трудно придумать что-то действительно новое, все улучшения носят поступательный и эволюционный характер.

Что касается развития отрасли, то в данном случае скорее нужно говорить о внедрении эффективных методов управления и увеличении производительности труда, которая отстает от средневропейской в 3–4 раза. «Операционные потери, простой, брак, слабая техническая во-

оруженность, низкая квалификация. В этом есть резервы», — уточняет он.

Среди других сложностей он выделяет хроническую проблему «снипов-хрипов»: техническое регулирование декларируется, но не решается последние двадцать лет, а сложное, противоречивое, и частично «рекомендуемое» законодательство приводит к избыточным требованиям.

«Застройщикам и производителям строительных материалов нужны системная поддержка программ модернизации производства, профессионального обучения (как, например, в соседней Финляндии, где 50% затрат на переобучение берет государство) и развитие инфраструктуры, без которой немислимо жилищное строительство», — добавляет господин Александров.

дание программных продуктов для оптимизации действующих бизнес-процессов в строительстве — с быстрым привыканием к новым технологиям, без необходимости переучиваться», — говорит эксперт.

Так, цифровой сервис, основателем которого он является, помогает перейти с бумажных журналов на цифровые с сохранением персональных данных и без изменения действующих бизнес-процессов. «Однако мы встречаем большое сопротивление от подрядчиков, так как идея цифровой прозрачности им не близка. Поэтому внедрение идет очень медленно. Пока что драйвером внедрения новых решений являются государство и некоторые застройщики, но в связи с неповоротливостью таких структур процесс вне-

ПОМИМО ПЕРЕХОДА НА НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, НЕОБХОДИМО ЗАМОТИВИРОВАТЬ ВСЕХ УЧАСТНИКОВ ЭТОГО ПРОЦЕССА, ВЕДЬ НОВЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ ОКУПАЮТСЯ ЗА НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ, А В ДАЛЬНЕЙШЕМ СУЩЕСТВЕННО ЭКОНОМЯТ ВСЕ РЕСУРСЫ. НО ПОСКОЛЬКУ НИКТО НЕ ХОЧЕТ БЫТЬ ПЕРВОПРОХОДЦЕМ И ТЕРПЕТЬ УБЫТКИ В СЛУЧАЕ НЕУДАЧИ, ВСЬ ПРОЦЕСС ТОРМОЗИТСЯ

IT-СТРОЙКА

Для совершенствования строительной отрасли следует внедрять новые цифровые решения, считает основатель стартапа по цифровизации документооборота на стройплощадке Евгений Бузлаев. «Изменить законодательную базу под новые IT-решения не сложно, и, как показывает практика, это можно сделать в кратчайшие сроки, но если с завтрашнего дня будут введены новые законы под IT-решения, строительная отрасль остановится, так как не будет специалистов, способных работать по новым законам, и соответствующих бизнес-процессов, потому что вузы готовят специалистов по старым стандартам», — отмечает он.

По словам господина Бузлаева, для того чтобы выпустить новых специалистов, способных работать в новых условиях, необходимо как минимум четыре года, но после обучения у молодых специалистов нет практического опыта, а переобучение строителей с большим опытом — процесс долгий и сложный.

«Чтобы современные технические решения внедрялись быстро и воспринимались специалистами без трудностей, необходим плавный переход на современные технологии. Например, соз-

дания новых решений также затягивается», — подчеркивает господин Бузлаев.

По его словам, помимо плавного перехода на новые технологии, необходимо замотивировать всех участников этого процесса, ведь новые технические решения окупаются за несколько месяцев, а в дальнейшем существенно экономят все ресурсы. Но поскольку никто не хочет быть первопроходцем и терпеть убытки в случае неудачи, весь процесс тормозится.

НУЖНЫ ИНСТРУМЕНТЫ

При возведении жилья в Петербурге в настоящее время все чаще применяются актуальные строительные технологии и материалы, а большинство ноу-хау пришло с Запада, говорит коммерческий директор компании по производству сантехнических модулей Аркадий Каменев. Среди них бесшовная технология обработки фасадов, BIM-моделирование, «зеленые» и энергосберегающие технологии и другие.

«Присматриваются застройщики Петербурга и к современным модульным решениям, или PREFAB (prefabricated home), которые в разы ускоряют строительство и уже активно используются в Москве, Екатеринбурге и на юге России», — говорит он.

**МАТЕРИАЛЫ
И ТЕХНОЛОГИИ
УШЛИ ВПЕРЕД,
А БОЛЬШАЯ
ЧАСТЬ
ДЕЙСТВУЮЩИХ
СЕЙЧАС
СНИПОВ —
ЕЩЕ ИЗ ВРЕМЕН
СССР**



Любая новая технология, отвечающая текущим запросам, автоматически продвигает себя сама, поэтому в поддержке со стороны государства она не нуждается
Фото Александра Корякова

По мнению господина Каменева, чтобы строительные ноу-хау внедрялись оперативнее, нужны работающие инструменты оценки их эффективности, в первую очередь экономической. «Вопросы, актуальные для девелопера: какую выгоду я получу, внедряя ту или иную новую технологию, насколько она снизит себестоимость строительства, ускорит ли она его темпы? Если производители расчета прямого и косвенного экономического эффекта, девелоперы смогут еще на начальном этапе просчитать все выгоды и риски», — уточняет коммерческий директор.

В целом он солидарен с экспертами в части существующих нормативных документов, регулирующих технологии строительства жилья: большинство из них потеряли актуальность, и их нужно пересматривать. «Материалы и технологии ушли вперед, а большая часть действующих сейчас СНиПов — еще из времен СССР. Это очень большой объем информации, который будет рассмотрен не за один день», — подчеркивает Аркадий Каменев.

ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ УСЛОЖНЕНИЕ

В последние годы во многих регионах России, в том числе и в Петербурге, строительная отрасль развивается весьма стремительно и модернизация проходит быстрыми темпами, говорит архитектор и основатель проектного объединения Ольга Смоленская. В настоящее время используются, с одной стороны, проверенные временем технологии, с другой стороны — достаточно современные строительные технологии, которые начали внедряться 30–40 лет назад, но все они актуальны и сегодня.

«Что касается нормативных документов, то стоит отметить, что они как раз слишком усложняют

весь процесс. Существуют важные нормативы, к примеру, на прочность, а есть менее существенные, ужесточение которых приводит исключительно к усложнению и ухудшению всего проектного и строительного процесса. Вполне можно было бы ограничиться различными допусками к менее важным строительным разделам», — говорит она.

Архитектор обращает внимание на то, что постоянное повышение требований к нормам пожарной безопасности не делает объекты более безопасными, но при этом создает колоссальное количество неудобств для проектировщиков. «На деле все заканчивается тем, что аварийные выходы в зданиях, отвечающие за эвакуацию людей, остаются закрытыми в критические моменты. Отчасти это халатность тех, кто отвечает за эксплуатацию здания, а отчасти — нелогичность расположения этих выходов, по причине чего их предпочитают закрывать. Возникает вопрос: как в таком случае нормы помогают избежать подобных ситуаций и нужно ли продолжать ужесточать проектные нормы или стоит сосредоточиться на контроле соблюдения правил поведения в случае пожара?» — задается вопросом госпожа Смоленская.

Если же говорить о строительных технологиях, то любая новая технология, отвечающая текущим запросам, автоматически продвигает себя сама, поэтому в поддержке со стороны государства она не нуждается, считает глава проектного объединения: главное, чтобы государство не мешало процессу внедрения через многочисленные бюрократические препоны. «Должен быть разработан механизм, позволяющий изобретателям изобретать и давать возможность продемонстрировать и апробировать свои изобретения. Получение любой разрешительной документации в наше время — это боль и мука. Каждое ведомство, с которым сталкивается застройщик, изначально настроено не дать разрешение. А должно быть ровно наоборот: целью должна быть выдача разрешения и оказание помощи в исправлении всех недочетов, чтобы

результат соответствовал всем требованиям», — уверена госпожа Смоленская.

«ПАНЕЛЬНОЕ» БУДУЩЕЕ

По словам вице-президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Мороза, для достижения показателей нацпроекта «Жилье и городская среда» необходима модернизация отдельных сегментов отрасли и развитие индустриального домостроения, но в сознании потребителя индустриальные дома до сих пор ассоциируются с хрущевками, их швами и латаниями, в то время как сегодня покупатель все чаще хочет иметь монолит и гибкие планировки.

«Панельные дома тогда и сегодня сильно отличаются друг от друга, ставить между ними знак равенства ни в коем случае нельзя, огромный потенциал этой технологии до сих пор не исчерпан. Современное строительство просто невозможно представить без полносборного домостроения. Сюда, в противовес старой панели, добавляются и новые планировочные решения, обеспечивающие комфортное проживание, и современные фасадные материалы, и совершенно иной уровень инженерного оборудования, и актуальные на сегодняшний день подходы к организации и планированию территории», — говорит он.

По данным комитета по строительству Петербурга, использование унифицированных решений может помочь решить проблему социальной инфраструктуры. В денежном выражении дефицит средств на соцобъекты в настоящее время составляет около 130 млрд рублей, ежегодно еще около 30 млрд рублей требуется на покрытие потребности по уже выданным разрешениям на строительство.

«Промышленное строительство в этой сфере помогло бы поставить на поток создание объектов социальной инфраструктуры. Достаточно создать универсальные проекты школ и детских садов — такой шаг станет подспорьем для города, снизив напряженность в связи с нехваткой этих объектов», — отмечает господин Мороз.

