

# Смоленский строитель

совместный проект



АСРО «Объединение  
смоленских строителей»

ВЕСНА 102.7 FM  
РАДИО

СМОЛЕНСКАЯ  
ГАЗЕТА



Светлана ПАРФЁНОВА

Возможно, глава Смоленска Андрей Борисов — один из тех, кто не только услышал, но и воплотил в жизнь призыв губернатора о том, что «надо чаще встречаться» со смолянами вообще и с профессиональными сообществами — в частности. 5 сентября в конференц-зале мэрии состоялся откровенный разговор главы города и его замов с представителями двух саморегулируемых организаций — строителей и проектировщиков. Речь шла, конечно же, о Смоленске.

Как сделать город красивым, комфортным, благоустроенным? Кто должен занять место главного городского архитектора? Как решить проблемы и найти точки соприкосновения? Все эти вопросы на протяжении почти двух часов обсуждали с местными властями представители профессиональных сообществ на уровне (да простят нас любители-общественники) не самостоятельности городских активистов, а с точки зрения экспертов. Поэтому и разговор получился временами острый, но очень важный и для власти, и для тех, кто проектирует и строит в Смоленске.

## Никого не надо агитировать

Предваряя дискуссию, Андрей Борисов признал: «Не могу вас агитировать за «советскую власть», требовать и указывать. Но хочу поговорить о том, что подходы к проектированию и стройке надо менять. У нас красивый город, но в некоторых районах фасады домов выглядят плачевно, люди живут там как в «шанхае». Глава привёл в пример улицу Попова. Он спросил, можно ли что-то поменять в городе, в качестве иллюстрации вспомнив подмосковное Одинцово, где, по его мнению, стоимость квадратного метра жилья не критично отличается от смоленской, а земля существенно дороже.

Вениамин Потапов, Председатель Правления Ассоциации СРО «Объединение смоленских строителей» и одновременно Председатель Правления СРО смоленских проектировщиков, начал с того, что поблагодарил руководство города за приглашение и организацию подобной встречи. Кстати, встречу можно действительно назвать исторической, ведь локальные совещания с застройщиками власть время от времени устраивала, но обсуждение, когда представлены общие интересы почти 300 действующих в регионе компаний, — такого город, в общем-то, и не помнит.

Вениамин Потапов подчеркнул готовность сообщества к конструктивному диалогу: «Мы, как и вы, заинтересованы в том, чтобы город развивался, городская среда была привлекательной для смолян, а возникающие вопросы решались нашими совместными усилиями». Вместе с тем глава А СРО «ОСС» уточнил, что средняя стоимость за квадратный метр жилья обозначается Правительством и отличается в Смоленской и Московской области почти вдвое, притом что затраты на привлечение трудовых ресурсов и на стоимость строительных материалов практически идентичны. Но доходы (речь даже не о прибыли) существенно разнятся. Почему так происходит, когда мы живём в одном государстве, а в регионах существует такой перекося? Эту тему неоднократно обсуждали в российском строительном сообществе — например, на одном из крупных совещаний во Владимире. Вместе с тем, как отметил Вениамин Потапов, отреагировав на слова о «советской агитации», строительная отрасль в регионе всё-таки сделала огромный шаг вперёд:

# Глобальное градостроительное потепление

Строители и проектировщики обсудили с руководством Смоленска облик города



применяются новые технологии, строительные материалы, проектные решения. Зачастую возможности строителей и проектировщиков ограничивает только низкая покупательная способность граждан.

## Городу нужен архитектор!

Андрей Борисов обозначил ещё одну важную проблему: «Готов ввести должность заместителя главы города по архитектуре». Он попросил совета: «Вы знаете своё сообщество изнутри. Нужен человек, с которым вы бы могли общаться на одном языке». Глава города был открыт: «Живу в Смоленске 15 лет, и приходится о себе читать: «варяги понаехали». Но ведь то, что в городе построено, не варяги учинили. Сейчас не 90-е и не нулевые, давайте хотя бы один квартал сделаем на уровне XXI века. Получилось же сделать Соловьиною Рошу. Постоянно появляются «ходоки» из Москвы с разными проектами. И не хочется нарваться на жуликов. Давайте сами рассмотрим участки, даже занятые, построим дома с красивыми фасадами, разработаем нормальную планировку». Архитектор в городе должен быть специалистом, профессионалом с комплексным подходом к развитию города, человеком, которому доверяют строители и проектировщики.

Участники встречи согласились с главой, однако высказали сомнения в том, насколько мнение этого специалиста будет весомым. Не получится ли так, что какой-нибудь проект, забракованный главным архитектором, его всё-таки заставят подписать. В истории города раньше такое случалось.

Обещав подумать над кандидатурой, строители и проектировщики вышли со встречным предложением: возобновить такую структуру, как градостроительный совет. Таким образом, у заместителя по архитектуре будет поддержка — обоснованное мнение коллег-экспертов. Это поможет исключить субъективность принятия решений. Глава города идею поддержал.

## Фасады и парковки

Не раз и не два в ходе встречи поднималась тема внешнего вида фасадов и проблема с организацией мест для парковки. Когда речь зашла о подземных гаражах, был приведён наглядный пример из опыта фирмы «Гарант-жильё», которая построила дом с подземным паркингом, где выкупили всего три места. Учитывая немалые затраты на содержание гаража и отсутствие спроса, этим трём покупателям пришлось вернуть деньги. Проблема с тем, что улицы и дворы забиты машинами, волнует всех. Удивительно, что многие владельцы гаражей всё равно предпочитают ставить свои авто под окнами. Одно из непопулярных, но очевидных решений — попробовать разобраться однажды с пустующими гаражами.

А в том, что касается фасадов, — с одной стороны, строители готовы вносить изменения и сами, осваивая новые технологии, и если последуют предложения из управлений архитектуры, с другой — напоминают о «цене вопроса». Генеральный директор фирмы «ДСК», член Правления А СРО «ОСС» Илья Богорад пояснил, что во мно-

гих спальных районах города применение фасадных решений (не штукатурка, а, например, навесные панели) на 4–5 тысяч рублей повысит себестоимость квадратного метра: «Мы можем шагнуть в эту эру, но в Смоленске не будет дешёвого жилья». Его поддержал руководитель СРО проектировщиков Александр Тихонов, который отметил: «Мы все с вами бывали в Санкт-Петербурге, видели красивые фасады. А если зайти во двор, то внутри город выглядит иначе. Все архитектурные решения по фасадам домов, выходящих на центральные улицы, принимать надо, согласовывать это в градостроительном совете обязательно. Но в любом городе, не только в Смоленске, есть спальные районы, где упрощённая архитектура». Вопросы о целесообразности — одни из тех, которые предстоит обсуждать будущему экспертному органу. Причём, как справедливо заметил член Правления Ассоциации СРО «Объединение смоленских строителей», генеральный директор «Смоленскагропромдорстрой» Сергей Попов, в градостроительном совете нужны не соглашатели, не лояльные ко всему люди, а в хорошем понимании слова «склочники», те, кто принципиально готов отстаивать свою позицию и решать вопросы, связанные с развитием города.

## Вопросы локальные и масштабные

Что же мешает сегодня комплексно осваивать территории? Глава города спросил, например, о пяти домах на улице Бакунина и о том, почему никто из застройщиков не хочет заниматься расселением жильцов



Глава города А. Борисов на Международной строительной выставке в Смоленске

с последующим строительством новых зданий, ведь это же привлекательное место – центр города. Строители пояснили, что затраты не окупятся по той причине, что на этом месте из-за действующих сегодня ограничений по высотности можно построить дома не выше трёх, а то и двух этажей, хотя на Бакунина стоят старые пятиэтажные здания. Заместитель главы Смоленска Константин Кассиров отметил, что одна из важных задач – доработать границы исторического поселения и утвердить с Минкультом, и для этого важно экспертное мнение сообщества проектировщиков и строителей. Глава города привёл в пример проблемы со зданием на улице Глинки, 2, бывшие конюшни: ветхим признать нельзя, перестроить тоже нельзя... Но, если говорить о комплексном освоении застроенных территорий, проблем хватает помимо тех, что связаны со строительством в историческом центре. Например, на улице Матросова на это понадобилось около 12 лет. Сегодня в соответствии с действующими нормами сроки ограничены тремя годами. Как пояснили строители, это слишком мало. И ещё одна проблема, которую подняли участники встречи, в частности, один из старейших членов Правления А СРО «ОСС» Алек-

сандр Прохоров – генеральный директор фирмы «Теплосервис»: необходимо каким-то образом отсечь при проведении аукционов и конкурсных процедур фирмы, которые Вениамин Потапов назвал «рога и копыта». То есть те компании, которые, сбивая цену, сами и не собираются строить, обладая только «столом и компьютером». Участвуя в торгах, они либо в случае выигрыша передают потом объекты на субподряд, либо настолько занижают цену, что уважающие себя смоленские строительные фирмы не готовы брать объекты, поскольку не хотят терять репутацию, выдав в итоге откровенную халтуру. Одно из предложений сообщества – непременным условием сделать для участников конкурсных процедур членство в саморегулируемой организации. Поскольку СРО отвечает своими компенсационными фондами за объекты, возводимые членами организации, она может гарантировать качество и надёжность.

### Вместе мы сможем больше

Заместитель главы Смоленска по городскому хозяйству Анна Пархоменко отметила, что многие проблемы застройщиков можно решить, если действовать сообща. Например, есть возможность привлечения федеральных средств в рамках проекта по созданию комфортной городской среды, по программе переселения, программе «Жильё» и другим... Это решение и с финансированием строительства подземных путей, и с объектами социальной инфраструктуры. Кстати, по поводу смет на строительство детских садов говорилось немало.

Кроме того, были затронуты вопросы о правилах благоустройства города и о благоустройстве вообще. Когда участники попеняли на то, что даже рядом с мэрией есть ямки на дорогах, глава Смоленска подчеркнул: «Не будем тратить деньги в никуда. Можно положить новый асфальт, а через неделю, например, «Горводоканал», «Квадра» придут и раскопают только что отремонтированный участок. Нужен комплексный подход. Как на про-



спекте Гагарина, когда замена дорожного полотна шла одновременно с заменой коммуникаций». На улице Николаева – 53 колодца коллектора. Прежде чем делать дороги и тротуары, надо инвентаризировать все сети, достать, поменять и только после этого «закатать» в асфальт.

В ходе встречи постоянно звучали слова о том, что необходимо решать проблемы в городе сообща и что строители и проектировщики уже давно не вели настолько прямой и открытый диалог с местной властью.

### Лёд тронулся

Член Правления Ассоциации «Объединение смоленских строителей», президент «Союза строителей Смоленской области», генеральный директор фирмы «Смолстром-сервис» Вадим Косых, обращаясь к руководству города, отметил: «Сегодня вы подняли огромный пласт проблем. Нам действительно необходимо выработать правила игры на ближайшие 5–10 лет. Необходимо внимательно посмотреть правила землепользования, застройки, благоустройства... Можно и нужно разрабатывать типовые решения для города. Мы все с удовольствием будем помогать. Смоленску нужны программы, которые реализовывались бы комплексно. Одна из них может быть связана с Южным коллектором, возможностью решить вопрос на перспективу, необходимо решать вопросы о выявлении свободных территорий, об их комплексном освоении, о том, как эффективно осваивать застроенные территории. Для этого городу нужен коллегиальный орган – градостроительный совет».

Вениамин Потапов подытожил: «Мы готовы помогать, мы все заинтересованы в том, чтобы Смоленск был удобным, комфортным, безопасным для жителей и привлекательным для гостей». В итоге совместное решение участников встречи – встречаться раз в месяц, предложить кандидатуру главного архитектора и создать градостроительный совет, который будет работать с конкретными вопросами повестки дня.

### СПРАВКА «СГ»

В рамках национальных проектов в Смоленской области реализуются 50 региональных. Среди них: «Жильё», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Что касается регионального проекта «Жильё», обязательным условием для получения федеральных средств на его реализацию является наличие проекта для развития соответствующей инфраструктуры в рамках проекта.

В настоящий момент в Смоленской области введены в строй 285,5 тысячи квадратных метров жилья – это в 1,4 раза больше аналогичного периода прошлого года. В этом году необходимо ввести 538 тысяч квадратных метров. Вместе с тем на заседании проектного комитета по Российской Федерации 13 августа рассматривались предложения уменьшить эти критерии с 538 тысяч до 385, потому что с учётом перехода на проектное финансирование эту задачу практически нереально исполнить.

В рамках регионального проекта «Формирование комфортной городской среды» в 2019 году запланировано благоустройство 115 дворовых территорий и 36 общественных пространств. За счёт усиленного контроля, а также высвободившихся средств будет благоустроено практически на треть больше дворовых территорий – 167 вместо 115.

По региональному проекту «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» до 1 сентября 2025 года в его рамках запланировано расселение 90 многоквартирных домов и 683 жилых помещений – это 1 619 человек в Вязьме, Ярцеве, Духовщине и Смоленске.

