



**Строительство жилого дома для молодых
ученых в Кстовском районе
Нижегородской области**

**2012-2022 гг. Результаты, проблемы,
перспективы**

Адамчик Сергей Александрович

**Зам. зав. административно-управленческим отделом
ИПФ РАН**

б/о «Дубки», 28-30 января 2022 г.

Пирамида Хеопса	20 лет (предположительно)
Великая Китайская стена длина 9 000 км	2 000 лет
Атомный ледокол «Ленин»	6 лет (с проектированием): 1953-59 гг.
Завод ГАЗ	3 года (1929-32) гг.
<i>Empire State Building</i> [Эмпайр Стейт билдинг] 102 эт., 208 879 м ²	2 года (1929-31 гг.)
«Жилой дом для молодых ученых и специалистов РАН в Кстовском районе Нижегородской области» 10 эт., 88 квартир, 6 153,5 м ² - общая площадь	10 лет... (2012-2021 гг.)
Стадион «Газпром- арена» Общая площадь всех помещений составляет 287,68 тыс. м ² , вместимость 62 315 мест За время строительства на объекте сменились три генеральных подрядчика	11 лет (2006-2016 гг.)

- **Строительство служебного жилья для сотрудников РАН, прежде всего- молодых ученых и специалистов**
- Поручение Президента РФ № Пр-179 от **26.01.2010** г. по итогам встречи Президента РФ Д.А. Медведева с членами РАН 15.12.2009 г. о строительстве до 5000 квартир для сотрудников РАН, прежде всего- молодых ученых;
- Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-15 и 2016-20 годы.

Земельный участок Института физики микроструктур ИФМ РАН (д. Афонино, 1 км. севернее)

- **Выделение участка под жилой дом** (нарезка, изменение вида разрешенного использования, передача от ИФМ РАН в ННЦ РАН (ИПФ РАН): **2012-2016 гг.** всего-то пять лет

Схема расположения земельных участков ИФМ РАН



Участок, выделяемый под строительство жилого дома для молодых ученых и специалистов РАН

Летопись хождений... или ВОИНЫ 2010- 21 гг.

(продолжение)

- Перечисление средств на достройку 11 893 400 руб. от Минобрнауки России в ИПФ РАН (июнь 2020 г.)
- Перенос срока ввода в эксплуатацию на 2021 г. (приказ Минобрнауки России: апрель- ноябрь 2020 г.)
- Определение подрядчика на достройку 44-ФЗ (ноябрь- декабрь 2020 г.)
подписание контракта **30.12.2020 г. 17-05 МСК**, прохождение казначейского контроля **31.12.2020 г. 13-05 МСК**. Не было возможности в предмет договора внести обязанность по вводу в эксплуатацию, акт Ростехнадзора об отсутствии замечаний по линии противопожарной безопасности- **09.12.20 г.**
- 2021 г. работы по достройке: подключение дома к системе газоснабжения и закупка, монтаж, пуско- наладка лифтов (восстановленные бюджетные инвестиции: 11, 893 млн. руб.), работы по подготовке дома к вводу в эксплуатацию: устранение нарушений ДЕЗа, изготовление необходимой исполнительной документации и пр.: внебюджетные средства ИПФ РАН: около 4,5 млн. руб.
- **2021 г.- ввод в эксплуатацию (30 декабря) ... 10 лет или около 4 000 дней...**
- **ИТОГО: проектирование: 12 мес., стройка: 7 мес. (ННЦ РАН)+ 36 мес. (ДЕЗ) + 10 мес. (ИПФ РАН) = 65 месяцев (5,5 лет), а должно быть 3 года**

**Александр Владимирович
Степанов (2014- 15 гг.)**



1956 г.р.

Предыдущее
место работы
Начальник
Управления
Росреестра по
СКФО
(г. Пятигорск)

- В «ручном режиме» обеспечил выделение финансирования и начало строительства в 2014 г.;
- помощь в разделе и передаче земельного участка

**Кузьмин Сергей
Владимирович**



(2015- 2020 гг.)

1975 г.р.

Предыдущее
место работы
ген. директор
ЗАО «КРИС»
(г. Красноярск)

- Приостановка строительства 2015 г.;
- Невыделение средств на консервацию и охрану объекта;
- Угрозы остановить строительство???**;
- Тяжелая, длительная и бестолковая процедура передачи полномочий ННЦ РАН- ДЕЗ-ИПФ РАН (туда- обратно!!!! Кому приятно?)**

**Султанбекова Марина
Маратовна- заместитель
директора департамента
бюджетных инвестиций 2020-
21 гг.**



- Помогла выпустить приказ о переносе срока ввода ввода объекта на 2021 г.;
- Помогла выстроить интерфейс электронного бюджета ИПФ РАН- Минобрнауки России- казначейство (бюджетные инвестиции);
- Помогла спасти (30-31 декабря) деньги на достройку 11, 893 млн. руб. (из- за технической ошибки функционал системы электронный бюджет не позволял подписать ИПФ РАН контракт в 2020 г.)

Текущая ситуация и проблемы 2021 г.

- Уровень технической готовности: 95 % (осталось: монтаж и пуско-наладка лифтов, подключение к сетям газоснабжения, ввод дома в эксплуатацию- Ростехнадзор)

в 2021 г. (до 01.10.2021 г.- иначе деньги вернутся в бюджет!!!) дом должен быть достроен (лифты, газ)- **11,893** млн. руб..

-ИПФ РАН из внебюджетных источников (**3,1** млн. руб.) оплачивает часть работ по газу- не вошли в 11,893 млн. руб.

-**стоимость ввода в эксплуатацию** (справки... устранение замечаний ~ **2** млн. руб.- внебюджет ИПФ РАН- субсидия Минобрнауки России)

-ПРОБЛЕМЫ:

Ввод в эксплуатацию (Ростехнадзор): нет генподрядчика, который согласился бы ответить на итоговой проверке за работы, которые выполнял не он (на стройке было три госзаказчика: ННЦ РАН, ДЕЗ, ИПФ РАН и генподрядчика. Как быть?

Ростехнадзор: **кто последний** [генподрядчик], **тот**- отвечает за все ...

Наверняка похожие ситуации уже были: смена госзаказчиков и подрядчиков, как решали вопрос?

Текущая ситуация и проблемы 2021 г.

- С 24.04.21 г. по 23.06.2021 г. ПАО «Газпром газораспределение Нижний Новгород» (**полтора месяца!!!!**) не мог подписать протокол разногласий ИПФ РАН (в котором ИПРФ РАН, как федеральное государственное бюджетное учреждение, просило внести технические правки: **не стоимость, не сроки исполнения, не предмет!**) в договор на подключение к системе газоснабжения. **А это не позволяет согласовать проектную документацию и приступить к строительно-монтажным работам!!!!**
- Только после нажима со стороны Минстроя НО удалось решить вопрос ...

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

УТВЕРЖДЕНО
приказом (распоряжением)
от "27" декабря 2021 г.

№ ПР-311-1087

Номер дела 52/05/18

Экземпляр 1

Кому: Федеральному государственному бюджетному
научному учреждению «Федеральный

(наименование застройщика)

исследовательский центр Институт прикладной
физики Российской академии наук» (ИПФ РАН)

(фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование
603950, город Нижний Новгород,

организации – для юридических лиц), его почтовый индекс

БОКС-120, улица Ульянова, 46

и адрес, адрес электронной почты)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии построенного (реконструированного) объекта
капитального строительства требованиям проектной документации, в
том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям
оснащенности объекта капитального строительства приборами учета
используемых энергетических ресурсов № 17/21

г. Нижний Новгород

(место составления)

"27" декабря 2021 г.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано

Федеральному государственному бюджетному научному учреждению
«Федеральный исследовательский центр Институт прикладной физики
Российской академии наук» (ИПФ РАН)

(наименование застройщика или технического заказчика,

ИНН 5260003387, ОГРН 1025203020193, место нахождения: 603950,
Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ульянова, 46

ОГРН, ИНН, место нахождения - для юридических лиц;

фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, ОГРНИП, ИНН - для
индивидуальных предпринимателей;

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства - для
физических лиц)

и подтверждает, что объект капитального строительства

«Жилой дом для молодых ученых и специалистов РАН»

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с разрешением
на строительство)

краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции,
если разрешение выдано на этап строительства, реконструкции;

нормативные значения показателей, включенные в состав требований
энергетической эффективности объекта капитального строительства

расположенный по адресу:

Нижегородская область, Кстовский район, д. Афонино, 1 км севернее

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 30.12.2021

№ 52-RU525260002010002-194-2014

I. Министерство строительства Нижегородской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод
в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства;
линейного объекта, объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта;
завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых
затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта

Жилой дом для молодых ученых и специалистов РАН

(наименование объекта (этапа)

капитального строительства

в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: 607680, Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным

муниципальный район, сельское поселение Афонинский сельсовет, деревня Афонино, улица
Академическая, дом 4, присвоенному постановлением администрации Афонинского сельсовета
Кстовского муниципального района Нижегородской области

от 01.03.2021 № 39,

реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым
номером: 52:26:0010008:414

строительный адрес:

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство
№ ru 52526303-194/2014, дата выдачи 14.11.2014, орган, выдавший
разрешение на строительство: администрация Кстовского муниципального района
Нижегородской области

II. Сведения об объекте капитального строительства

Изменения в постановление Президиума РАН от 24 января 2012 г. № 15 «О реализации в 2012-2014 годах мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы в части приобретения, строительства (проектирования) служебного жилья для сотрудников Российской академии наук и ее региональных отделений, прежде всего молодых ученых»

Наименование	Мощность	Срок ввода в экпл.	Всего	Из них по годам реализации		
				2012 год	2013 год	2014 год
1	2	3	4	5	6	7
Всего на реализацию мероприятий в том числе:			5 000 000,0	1 000 000,0	2 000 000,0	2 000 000,0
Главный распорядитель средств федерального бюджета - Российская академия наук в том числе:			3 395 500,0	679 100,0	1 358 200,0	1 358 200,0
Приобретение жилых помещений для обеспечения служебным жильем сотрудников Российской академии наук, прежде всего молодых ученых			262 921,6	262 921,6		
Общий (предельный) объем бюджетных инвестиций за счет средств федерального бюджета в ценах лет, соответствующих реализации проекта - всего			3 132 578,4	416 178,4	1 358 200,0	1 358 200,0
из них: проектно-изыскательские работы			171 195,1	139 705,1	31 490,0	
Заказчик-застройщик - Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Кольский научный центр Российской академии наук, г. Апатиты, Мурманская область						
Строительство жилого дома для молодых ученых КНЦ РАН в г. Апатиты, Мурманская область		2014 г.				
Направление инвестирования: строительство						
Площадь, единица измерения (тыс.кв.м)	5,4					
Предельный объем бюджетных инвестиций за счет средств федерального бюджета (в ценах лет, соответствующих реализации проекта)			151 199,0	70 199,0	77 000,0	
из них: проектно-изыскательские работы			4 000,0			
Заказчик-застройщик - Российской академии наук, г. Москва						
Строительство жилого дома для молодых ученых и специалистов РАН в г. Москве в мкр. Южное Бутово, г. Москва		2014 г.				
Направление инвестирования: строительство						
Площадь, единица измерения (тыс.кв.м)	20,8					
Предельный объем бюджетных инвестиций за счет средств федерального бюджета (в ценах лет, соответствующих реализации проекта)			762 531,3	40 000,0	180 949,3	541 582,0
из них: проектно-изыскательские работы			50 000,0	40 000,0	10 000,0	
Заказчик-застройщик - Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Нижегородский научный центр Российской академии наук, г. Нижний Новгород, Нижегородская область						
<u>Строительство жилого дома для молодых ученых и специалистов РАН в Кстовском районе Нижегородской области</u>		2014 г.				
Направление инвестирования: строительство						
Площадь, единица измерения (тыс.кв.м)	5,53					
Предельный объем бюджетных инвестиций за счет средств федерального бюджета (в ценах лет, соответствующих реализации проекта)			207 234,3	15 000,0	192 234,3	
из них: проектно-изыскательские работы			15 000,0	15 000,0		

**Общая площадь дома
оказалась 7 229,5 кв. м
(+15%), а должна быть
6 153,5 кв. м (или даже
5 530 кв. м) - медаль
дадут?**

**Стоимость кв. м: 35,4-
44,4 тыс. руб.
(Минстрой РФ: НО 2021
г. 88,8 тыс. руб.)**

ПОМОЩНИКИ И ПАРТНЕРЫ (ВСЕМ МИРОМ)

- Минобрнауки России (М.М. Султанбекова, А.Р. Гатиятов, Р. М. Даутов,)**
- Правительство НО (Г. С. Никитин, А.Г. Саносян, П.В. Банников)**
- Волго- Окское управление Ростехнадзора**
- Министерство строительства НО (А.В. Молев, Е.В. Морозов)**
- Администрация Кстовского района (А.Г. Чертков, А. Шарапаева, Л.П. Маслова)**
- ГУ МЧС по НО**

**Обещали дом одному (поколению),
а жить будет, очевидно, другое....**

ЗАДАЧИ НА 2022 г.

- **распределять жилье... (ИПФ РАН, ИХВВ РАН, ИМХ РАН, ПФ ИС РАН);**
- **поставить дом и квартиры на баланс ИПФ РАН, оформить права собственности и получить все необходимые документы, оформить как служебное жилье**
- **обслуживать (затраты на содержание ~ 1,5 млн. руб.- кто?)**
- **ПРОБЛЕМЫ:**
- **Подведы Минобрнауки России (ННГУ, НГТУ) тоже нуждаются, наверняка, в служебном жилье**





02.02.2018

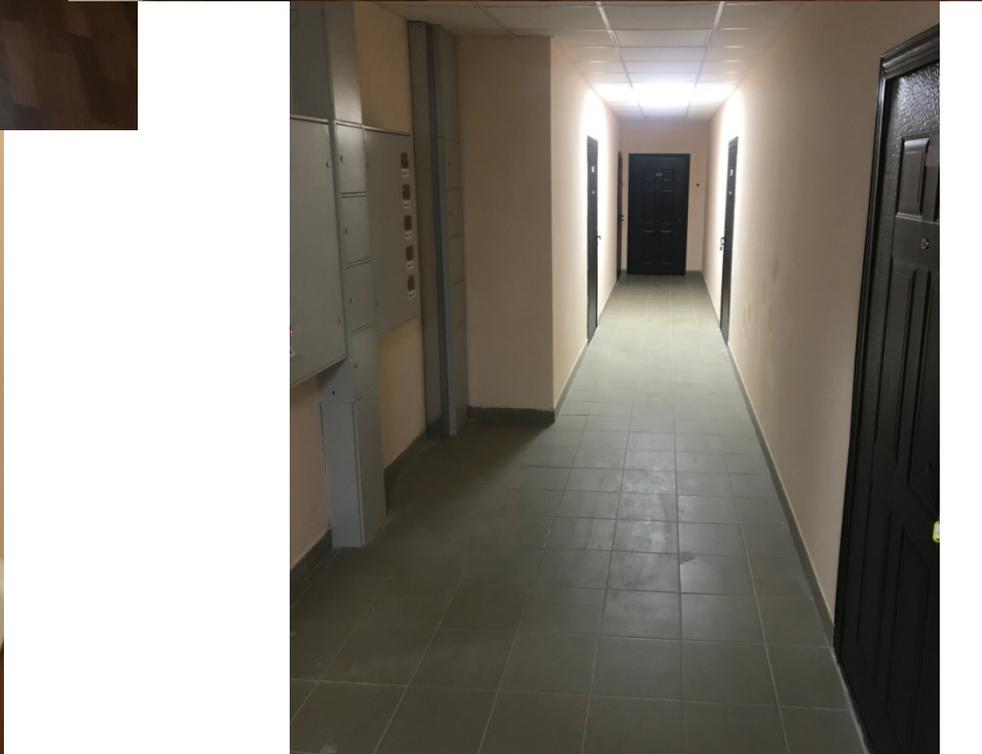


24.01.2019



11.12.2019





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



- **Технико-экономические показатели:**
- **Этажность здания** - 10
- **Площадь застройки** - 815,00 м²
- **Общая площадь здания** - 6 153,50 м²
- **Общая площадь квартир** - 4 903,00 м²
- **Количество квартир** - 88
- **из них: 1-х комнатных** - 26 (40-45 м²)
- **2-х комнатных** - 40 (46-60 м²)
- **3-х комнатных** - 22 (80 м²)
- **помещение дежурного по подъезду**

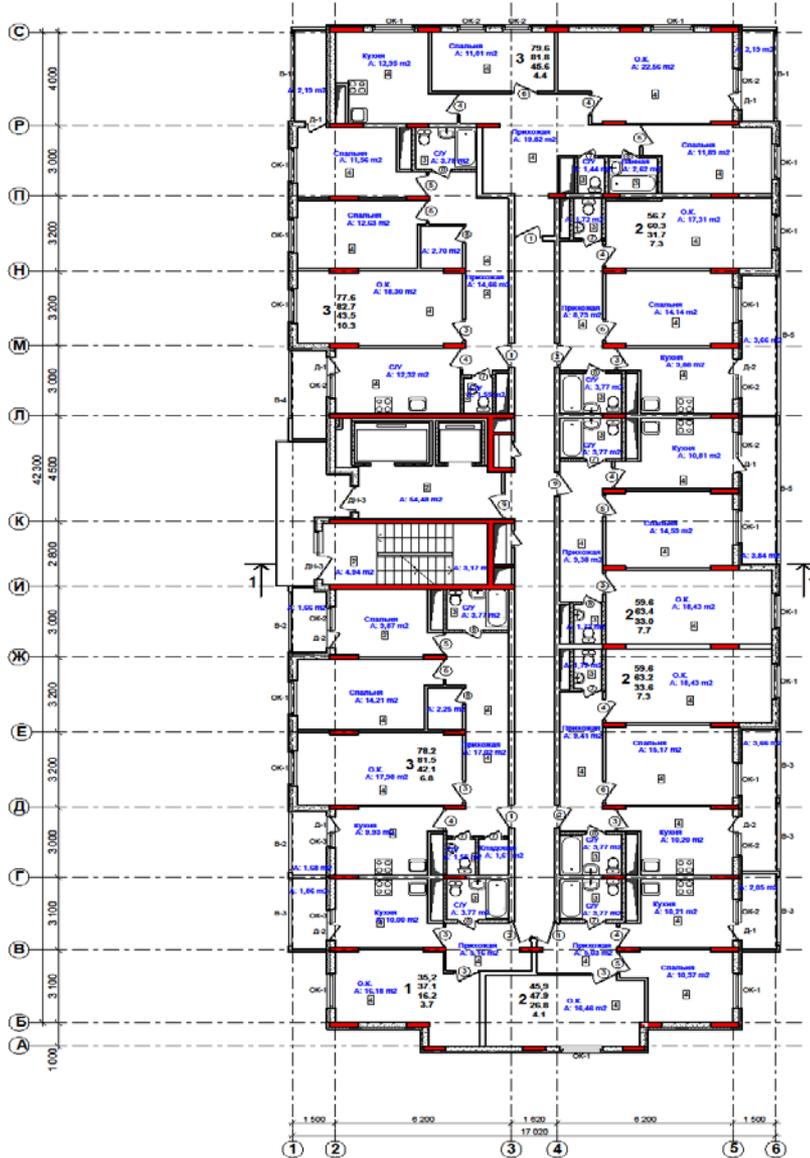
Квартиры:

- стены в санузлах – масляная краска на h=1,8 м, выше – вододисперсионная краска;
- стены в кухнях – моющиеся обои;
- в остальных жилых помещениях - бумажные обои по оштукатуренной и прошпатлеванной поверхности;
- потолки - вододисперсионная окраска по прошпатлеванной поверхности;
- полы в жилых помещениях – линолеум;
- полы в санузлах – керамическая плитка;

Места общего пользования:

- стены и потолки – улучшенная окраска вододисперсионной краской;
- полы – керамогранит.
- **окна и балконные двери – пластиковые из ПВХ - профиля по ГОСТ 30674-99 с двухкамерными стеклопакетами;**
- **- остекление лоджий – из алюминиевого профиля с одинарным остеклением;**

Планировка этажа (5-10)



- Примечания
 1. Ведомость отделки помещений см. лист 14 - АР.
 2. Ведомость элементов заполнения проемов см. лист 16 - АР.
 3. Ведомость полов см. лист 15 - АР.
 4. Площади даны без учета штукатурки.

						07 / 13 - 01 - АР		
						Жилой дом для молодых ученых и специалистов РАН в Котловском р-не Нижегородской области		
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Специальность	Лист	Листов
Архит.	Володин А.С.					РП	13	
План 5 - 10 этажной для отделочных работ.						ООО "Спецстрой" г. Н. Новгород		

1- комн. квартиры: 1 шт.

Общая площадь: 35 кв. м

Кухня: 10

Спальня: 16

2- комн. квартиры: 4 шт.

Общая площадь: 46 кв. м

Кухня: 10

Спальня: 10

Гостиная: 16

3- комн. квартиры: 3 шт.

Общая площадь: 60 кв. м

Кухня: 10

Спальня: 15

Гостиная: 18

Общая площадь: 78 кв. м

Кухня: 12

Спальня: 11 и 12

Гостиная: 18- 22

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!