



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№5 (10432) 10 февраля 2017

Расставить приоритеты

Сергей НИКОЛАЕВ, Алексей ЩЕГЛОВ

В Минстрое создан департамент развития городской среды

В структуре Минстроя РФ произошли изменения. В ведомстве создано новое подразделение — департамент развития городской среды. По информации пресс-службы Минстроя, в новый департамент войдут отделы капремонта и расселения аварийного жилья, отдел совершенствования правового регулирования снижения административных барьеров и улучшения предпринимательского климата и отдел реализации приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда». В департаменте ЖКХ остаются отделы коммунального хозяйства, жилищного хозяйства и надзора и отдел анализа и мониторинга состояния ЖКХ. Директором вновь образованного департамента назначена Оксана Демченко, ранее возглавлявшая департамент ЖКХ. Ее место в департаменте ЖКХ займет Андрей Таманцев, занимавший пост заместителя директора департамента, а до прихода в Минстрой работавший в Федеральной службе по тарифам.

«Мы решили разбить блок вопросов, которыми занимается департамент ЖКХ, который на сегодняшний день очень перегружен, — прокомментировал произошедшие изменения глава Минстроя Михаил Мень. — Напомню, у нас начинается реализация приоритетного проекта в части развития городской среды и благоустройства. Эта работа потребует значительных усилий».

О создании нового департамента говорил на прошлой неделе и заместитель главы Минстроя Андрей Чибис, курирующий проект «ЖКХ и городская среда». Выступая на пресс-завтраке 2 февраля, он признал, что инициаторы приоритетного проекта столкнулись с нехваткой компетенций даже на федеральном уровне. По словам Чибиса, наследие советской градостроительной школы, ориентированной на развитие индустриальных городов, не соответствует требованиям сегодняшнего дня.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



Примите это немедленно!

Законопроект о механизме работы компфонда долевого строительства поступит в Госдуму



Юлия ПАВЛОВА, Андрей МОСКАЛЕНКО

З аключительный пакет поправок в законодательство о долевом строительстве в ближайшее время поступит в Госдуму. Уже на следующей неделе Минстрой рассчитывает внести в нижнюю палату парламента законопроект, определяющий механизм работы компенсационного фонда долевого строительства. Об этом 6 февраля глава ведомства Михаил Мень заявил в интервью телеканалу «Россия 24».

Напомним, госкомпфанд долевого строительства начал официально действовать с 1 января текущего года. На данный момент определены его основные функции: получение взносов от застройщиков и контроль за их поступлением; осуществление полномочий арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика, если он делал взносы в компенсационный фонд хотя бы в отношении одного объекта; осуществление выплат возмещений гражданам — участникам долевого строительства при банкротстве застройщика; предоставление займов, в том числе беспроцентных, а также оказание финансовой помощи застройщику, который берет на себя обязательства по завершению строительства.

Глава Минстроя Михаил МЕНЬ: «Нам президентом России поставлена конкретная задача, и она заключается не в том, чтобы заниматься проблемами страховых компаний и их бизнесом, а в том, чтобы защитить права людей»

30-40
млрд рублей

может составлять, по оценкам экспертов рынка, ежегодный объем госкомпфонда долевого строительства

Окончание на с. 2

Ушли с рынка

Андрей МОСКАЛЕНКО

РАСК проанализировало статистику банкротств застройщиков в 2016 году

По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в одной из стадий банкротства сейчас находятся 149 российских застройщиков из 5479 существующих. Это те компании, которые не смогли выполнить взятые на себя обязательства перед кредиторами, поставщиками, а

в некоторых случаях — перед дольщиками. В целом, за минувший год доля банкротящихся застройщиков выросла вдвое, достигнув 2,7% от общего числа компаний, работающих в рамках закона «Об участии в долевом строительстве...» (214-ФЗ). На первый взгляд, эти цифры кажутся достаточно скромными и не должны внушать особой тревоги. Однако следует иметь в виду, что всего на балансе игроков, покидающих рынок, числится 4,5 млн кв. м незавершенного жилья, или почти 5% от годового вво-

149

российских застройщиков, работающих по ДДУ, находятся сейчас в стадии банкротства

да новых «квадратов» в стране (79,8 млн в 2016 году — «СГ»).

Лидером по количеству застройщиков-банкротов остается Москва, здесь с рынка ушли 11 компаний, следом идут Московская и Тюменская области с девятью застройщиками-банкротами в каждой. Еще по восемь банкротящихся компаний было зарегистрировано в прошлом году в Башкортостане и Новосибирской области. Процедура банкротства была применена также против шести застройщиков из Волгоградской области. Всего в отчете РАСК упомянуты 52 региона, имеющие хотя бы одного застройщика, находящегося в процессе банкротства.

Окончание на с. 7

НОВОСТИ

КОРОТКО

ЦЕННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ

Директором департамента ценообразования и градостроительного зонирования Минстроя России назначена Светлана Мочалова, ранее занимавшая должность заместителя директора правового департамента. Подразделение, которое возглавила Светлана Мочалова, занимается вопросами реализации государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере градостроительного зонирования, планировки территорий и ведения информационных систем обеспечения градостроительности.

«По базовому образованию Светлана Владимировна — инженер-строитель, — прокомментировал назначение глава Минстроя Михаил Мень. — Она имеет большой опыт работы в градостроительной сфере, что, безусловно, позитивно отразится на решении вопросов в нашем ведомстве».

УЧАСТКИ БЕЗ ПРОБЛЕМ

В Ярославской области подготовлены поправки в региональный закон «Об отдельных вопросах предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности». Согласно этому документу, процедура выделения участков под проекты, оказывающие существенное влияние на развитие муниципальных образований и области в целом, будет занимать не более 46 рабочих дней. Поправки предлагают четкие критерии, которым должен соответствовать инвестпроект. Закон, упрощающий процедуру предоставления земельных участков под реализацию социально значимых проектов без торгов, был принят в области еще в 2015 году, однако он фактически не работал, так как механизмы его реализации прописаны не были.

ПЛАН ДЛЯ «СИТИ»

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин сообщил, что в течение 2017-2018 годов на территории ММДЦ «Москва-Сити» планируется построить объекты недвижимости и инфраструктуры различного назначения общей площадью 1,68 млн кв. м. Помимо офисных площадей, в деловом центре возведут многофункциональный киноконцертный зал на 4 тыс. зрительских мест и сделают площадку, которая пешеходными маршрутами будет связана с мостом Багратион и Экспоцентром. Говоря о транспортной доступности «Москва-Сити», глава столичного стройкомплекса отметил, что в ближайшее время будет продлена Калининско-Солнцевская ветка метро, запущен участок Третьего пересадочного контура метро и построен северный дублер Кутузовского проспекта.

ПОЧТИ РЕКОРД

По информации правительства Калининградской области, в 2016 году в регионе было введено в эксплуатацию 1,2 млн кв. м жилья в многоквартирных и индивидуальных домах. «Несмотря на пессимистические прогнозы некоторых экспертов, темпы жилищного строительства в регионе не снизились», — прокомментировал итоги года исполняющий обязанности заместителя председателя правительства — министра строительства и ЖКХ региона Максим Федосеев. По словам чиновника, показатель ввода жилья в минувшем году превысил уровень 2014 года и лишь 4% уступил показателю за 2015 год, когда в области был установлен абсолютный исторический рекорд по объемам жилищного строительства.

Главная по компенсациям

Сергей МОСЕНКО

У компфонда долевого строительства появился руководитель

Государственный компенсационный фонд долевого строительства возглавила экс-депутат Госдумы РФ Елена Николаева. Соответствующее решение было принято наблюдательным советом Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) 3 февраля. В тот же день эту информацию «СГ» подтвердили в Минстрое России, а 6 февраля об этом сообщила и сама Николаева. «Сегодня прошел первый рабочий день в новом статусе — в качестве руководителя долевого госкомпфонда, — написала она на своей странице в соцсети. — Предстоит большая и ответственная работа по защите прав граждан — участников долевого строительства». Как известно, государственный компенсационный фонд долевого строительства будет собирать взносы с застройщиков и впоследствии расходовать их на завершение проблемных объектов или выдачу компенсаций дольщикам.

47-летняя Елена Николаева родилась в подмосковном Долгопрудном. Окончила Московский физико-технический институт (МФТИ) с красным дипломом. Кандидат социологических наук. С 1992 года занималась предпринимательской деятельностью, основала несколько производственных



предприятий, в том числе ООО «Новые технологии», работающее в области создания инновационной медицинской техники. С 2000 по 2004 годы была советником отдела по связям с деловыми кругами и общественными объединениями Администрации президента РФ. Одна из создателей и активный участник общероссийских общественных организаций «Опора России» и «Деловая Россия» (член президиума последней — до настоящего времени). В 2007 году возглавила Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС). С 2011 по 2016 год — депутат Госдумы РФ шестого созыва. В нижней палате парламента Николаева занимала должность первого заместителя председателя комитета ГД РФ по жилищной политике и ЖКХ. Инициатор ряда законопроектов, в том числе касающихся введения института ипотечного страхования и защиты прав дольщиков.



Ставки на уровне

Андрей МОСКАЛЕНКО

Российский рынок ипотеки возвращается к докризисным показателям

В 2016 году средние ипотечные ставки в России составили около 12,6%, достигнув уровня 2014 года. Об этом «СГ» рассказали в Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию. Специалисты АИЖК считают, что снижение процентных ставок стало основной тенденцией рынка ипотеки, который, по их оценкам, в прошлом году преодолел последствия кризиса начала 2015 года, а в этом году, возможно, даже перейдет к росту.

Так, по данным агентства, в прошлом году объем выданных в стране ипотечных кредитов вырос почти на 30% — до 1,475 трлн рублей. Из них 304 тыс. ссуд на сумму 556 млрд рублей (38% от совокупного объема ипотечных кредитов) были выданы в рамках государственной программы субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках. В общей сложности за год свои жилищные условия с помощью ипотеки улучшили около 860 тыс. семей.

Как считают аналитики АИЖК, на динамику рынка положительно повлияла существенная коррекция ставок, которые в конце 2016 года составляли уже 12-12,5%, а в среднем за год — около 12,6% по сравнению с 13,35% в 2015 году. «Таким образом, условия кредитования вернулись сейчас к докризисному уровню 2014 года», — отметили эксперты.

К концу текущего года ипотечные ставки вполне могут потерять еще, как минимум, один процентный пункт. «Мы ожидаем, что по итогам 2017 года объемы выдачи ипотечных кредитов составят рекордные 1,8 трлн рублей, а ставки по ипотеке упадут до уровня 11% и ниже», — заявляют в агентстве.

Примите это немедленно!

с.1

Согласно постановлению правительства, денежные средства фонда должны будут учитываться на отдельном счете в

банке, соответствующем особым критериям (собственный капитал банка с высоким кредитным рейтингом должен быть не менее 25 млрд рублей). Накопленные в фонде средства могут быть инвестированы в государственные ценные бумаги или ипотечные облигации, а также размещены на валютных депозитах.

При этом механизм работы самого фонда до конца не был урегулирован. Восполнить этот пробел и призваны разработанные Минстроем документы. Как стало известно «СГ», ведомством, в частности, подготовлен проект федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Законопроект устанавливает, что фонд станет единственным способом обеспечения защиты прав граждан — участников долевого строительства. Застройщик больше не будет обязан страховать свою ответственность либо получать поручительство банка.

«Знаете, нас часто упрекают, что наши действия лишат страховые компании их бизнеса, — сказал глава Минстроя России. — Но нам президентом России поставлена конкретная задача, и она заключается не в том, чтобы заниматься проблемами страховых компаний и их бизнесом, а в том, чтобы защитить права людей. И эту задачу мы выполняем».

Михаил Мень напомнил, что страхование долевого строительства существовало весь период действия закона 214-ФЗ, то есть порядка десяти лет, но практически ни разу ни одна страховая компания в случае банкротства застройщика по своим обязательствам не ответила. Наиболее характерный, по словам министра, пример — компания «СВ-155», оказавшаяся банкротом. Сегодня ее объекты достраивают не страховые компании, а государство в лице банка «Российский капитал».

Также министр ответил на вопрос, касающийся возможного ухода с рынка долевого строительства мелких компаний. Он отметил, что ведомство не преследовало цели по укрупнению действующих на рынке компаний. «Мы проводили круглые столы, привлекали общественный совет, и видим, что застройщики понимают необходимость соответствовать новым требованиям к информационной открытости, вступившим в силу с начала года», — сказал глава ведомства.

Кроме того, министр опроверг предположения о том, что новая система защиты интересов дольщиков приведет к росту цен на жилье. Минимальный взнос в госкомпфонд, по его словам, составит 1% с каждого заключенного договора долевого участия (ДДУ). Ранее у страховых компаний действовал приблизительно такой же тариф при страховании ответственности застройщиков, а значит, ни для строителей, ни для покупателей дополнительной финансовой нагрузки появиться не должно. Со временем Минстрой даже планирует установить дифференцированные отчисления для застройщиков в зависимости от степени их финансовой надежности. «Важно, чтобы компании с мощной репутацией имели приоритет над компаниями, о которых на рынке еще ничего не известно», — отметил Мень.

По мнению главы Минстроя, появление фонда повысит доверие граждан к системе долевого строительства в целом и увеличит объем покупок жилья по ДДУ. Предполагается, что госкомпфонд заработает в полную силу уже до конца I квартала этого года — после того, как депутаты утвердят соответствующие акты, регулирующие работу фонда.

Справочно

■ Задача по созданию государственного компенсационного фонда долевого строительства была поставлена перед Минстроем президентом страны на Госсовете по строительству, который прошел в мае прошлого года. Главная цель госкомпфонда — возмещение гражданам убытков и завершение строительства объектов при неисполнении застройщиками своих обязательств по договору участия в долевом строительстве. Его учредителем является Единый институт развития в жилищной сфере (АИЖК). За Минстроем закрепляется обязанность координировать деятельность фонда, мониторить данные о поступлении, расходовании и инвестировании средств.

Справочно

■ «Российский рынок ипотечного кредитования остается высококонцентрированным» — считают в АИЖК. Львиная доля выдаваемых ссуд приходится на три крупнейших банка — Сбербанк, ВТБ24 и Россельхозбанк. Правда, их совокупная доля в общем объеме выданных ипотечных кредитов в 2016 году немного снизилась и составила 74,9% против 79,3% в 2015 году.



Раменский горно-обогатительный комбинат

Будет из чего строить

Сергей НИКОЛАЕВ

10,1

млрд
рублей

составит общий объем инвестиций в создание новых предприятий по выпуску стройматериалов

В Подмосковье расширяется производство стройматериалов

В 2017 году на территории Московской области планируется запустить шесть предприятий по выпуску стройматериалов. Как рассказали корреспонденту «СГ» в региональном Минстрое, два крупных проекта будут реализованы в Лобне. В феврале компания «Армасель» запустит после реконструкции производство технического теплоизоляции из вспененного синтетического каучука мощностью 6 млн кв. м в год. Инвестиции в проект превысят 700 млн рублей. Другая фирма — «Компания Металл Профиль» — планирует во II квартале открыть в Лобне производственный комплекс по выпуску стальных профилей мощностью около 300 тыс. тонн в год. Стоимость реализации проекта превышает 6 млрд рублей.

В апреле в Коломне планируется открыть центр промышленной переработки и дистрибуции стекла. Годовой объем производства составит более 450 тыс. кв. м стеклопакетов, закаленного и ламинированного стекла. Стоимость проекта, инвестором которого выступает компания «РСК», составляет 820 млн рублей. В центре будут работать 150 человек.

Также в апреле в Ступинском районе на территории действующего завода «Керама Марацци», который занимается выпуском керамической и керамогранитной плитки, будет запущена новая линия годовой мощностью более 2,5 млн кв. м. Вложения в новый технологический комплекс составят 1,4 млрд.

Там же, в Ступинском районе, фирма «Краско» ведет строительство завода по производству лакокрасочной продукции с планируемой годовой мощностью 800 тыс. тонн в год. Инвестиции в проект составят около 450 млн рублей, а открытие предприятия запланировано на конец 2017 года.

В Раменском районе в июле должно быть завершено строительство цеха по измельчению промышленных минералов (барита, волластонита, гидроксида алюминия). Годовая производительность завода составит порядка 19 тыс. тонн. Раменский горно-обогатительный комбинат инвестирует в реализацию проекта 540 млн рублей.

«Открытие перечисленных производств позитивно скажется на развитии строительной отрасли и промышленности строительных материалов», — прокомментировал Сергей Пахомов, министра стройкомплекса Подмосковья. — Кроме того, в области будет создано около 600 новых рабочих мест».

Вклад федеральный

Сергей НИКОЛАЕВ

Справочно

■ На реконструкцию дороги «Таврово—Никольское» область получила субсидию из федерального бюджета в сумме 334,8 млн рублей, софинансирование из областного бюджета составило 128,7 млн рублей.

Глава Минстроя России посетил Белгородскую область

В ходе рабочей поездки в Белгород министр строительства и ЖКХ Михаил Мень познакомился с тем, как идет строительство крупного жилого массива «Улитка» и принял участие в церемонии открытия реконструированной автодороги.

Дорога «Таврово—Никольское» примечательна тем, что реконструировали ее частично на средства ФЦП «Жилище». Михаил Мень напомнил, что программа направлена, прежде всего, на развитие жилищного строительства, но, в то же время, предусматривает и поддержку региональных проектов по созданию транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. Новая автодорога, протяженностью почти 7 км, обеспечила транспортные связи со строящимися и перспективными районами индивидуального жилищного строительства (ИЖС). За 2011–2016 годы объем ввода жилья в этих микрорайонах превысил 500 тыс. кв. м.

По словам министра, для поддержки аналогичных проектов в 2017 году в рамках приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» выделены средства федерального бюджета в размере 20 млрд рублей, которые через подпрограмму ФЦП «Жилище» получат 33 субъекта РФ. «Порядка 500 млн рублей из этой суммы приходится на Белгородскую область», — сказал министр. — Средства будут направлены на финансирование строительства объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации пяти проектов, что позволит дополнительно построить более 100 тыс. кв. м жилья».

Кроме того, глава Минстроя проинспектировал ход строительства крупного жилого массива «Улитка», рассчитанного на 24 тыс. человек. Микрорайон состоит преимущественно из современных пятиэтажных домов. Основной принцип застройки — создание замкнутых кварталов, связанных между собой развитой сетью пешеходных и автодорог. При этом доступ автомобилей на внутриквартальную территорию будет ограничен. Как сообщили «СГ» в инвестиционной компании «Улитка» (входит в ГК «Белгородстроймонтаж»), согласно концепции жилого массива, девять его секторов будут объединены вокруг делового центра и рекреационных территорий единой социальной инфраструктурой.

с.1 → Расставить приоритеты

Цитата в тему

ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ АНДРЕЙ ЧИБИС: «Мы вступили в глобальную конкуренцию за человеческий капитал. Молодые образованные поколения, которым предстоит строить новую экономику, будут стремиться жить там, где комфортно и безопасно. И наша задача — создать такие условия в наших муниципалитетах, иначе мы этих людей потеряем»

Для того чтобы восполнить дефицит компетенций и было решено создать в Минстрое новое структурное подразделение. Помимо всего прочего, в его задачи будет входить взаимодействие с экспертами, запуск образовательных проектов и подготовка законодательных изменений, касающихся вопросов благоустройства и создания комфортной городской среды.

Андрей Чибис также рассказал, что в ближайшее время будет сформирована специальная проектная Дирекция Минстроя, которая станет неформальной творческой лабораторией, работающей с регионами по проекту благоустройства.

Напомним, что федеральную субсидию на цели благоустройства получают все субъекты за исключением Москвы и Санкт-Петербурга. Со своей стороны, все регионы должны к 1 апреля утвердить перечень (правила) работ по благоустройству с примерами, стоимостью и форматом участия жителей. По итогам года во всех регионах должны быть сформированы 5-летние программы по формированию комфортной городской среды на территории всех муниципалитетов с населением более 5 тыс. человек.

«Сквозная цель проектов — сделать граждан соучастниками процесса благоустройства», — подчеркнул замминистра. Разумеется, не предлагается делать участие граждан, финансовое или трудовое, обязательным, но включение конкретного двора в проект по благоустройству допускается только с подачи жителей, с тем, чтобы они видели, на что тратятся деньги. «Задача этого года — сделать комфортным одно из пяти публичных пространств», — сказал Андрей Чибис, — но в течение пяти лет все дворы должны быть отремонтированы».

Оповещение

о проведении общественных обсуждений

ООО «ТЭСМК», в соответствии с ФЗ от 23.11.1995 г. №174-ФЗ «Об экологической экспертизе», Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации, утвержденным приказом Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды от 16.05.2000 г. №372, уведомляет о проведении с 10.02.2017 г. по 15.03.2017 г. общественных обсуждений по материалам оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) в составе проектной документации «Перекладка тепловых сетей ЦТП №07-07-146».

Место проведения работ по перекладке тепловых сетей: г. Москва, ул. Островитянова, д. 8. Перекладка тепловых сетей предназначена для повышения надежности теплоснабжения здания лаборатории, церкви и улучшения внешнего вида района.

Заказчик: Пирузян Э. С. (представитель Тимофеев В. Н., 8 (985) 920-23-46, e-mail: tim27091962@icloud.com).

Проектная организация: ООО «ТЭСМК» (107140, г. Москва, ул. Малая Красносельская, д. 2/8, к. 7, тел. 8 (495) 980-03-54, e-mail: tesmk-proekt@mail.ru).

Разработчик материалов ОВОС: ООО «ПРОИНЖГРУПП» (г. Москва, ул. Шереметьевская, д. 85, стр. 2, тел. 8 (495) 941-60-80, e-mail: mail@proengroup.ru).

Материалы ОВОС проекта доступны для рассмотрения и подготовки замечаний и предложений заинтересованных

лиц на сайте ООО «ТЭСМК» www.tesmk.com.

Замечания и предложения принимаются по телефонам: 8 (903) 581-45-21; 8 (495) 980-03-54, e-mail: tesmk-proekt@mail.ru.

Собрание участников общественных обсуждений состоится 15 марта 2017 года в 18.00 по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 154, к. 2 (Управа района «Теплый стан»).

ЖИЛЬЕ

Из какого сора...

Как получить новый жилой фонд из ветхого

Оксана САМБОРСКАЯ

Серьезным недостатком любого жилья является то, что со временем оно ветшает. И в России проблема старого жилого фонда стоит достаточно остро. В этом году завершается масштабная программа расселения аварийного жилья, признанного таковым до 2012 года. Однако за время, прошедшее после этого срока, «народилась» новая «аварийка». И решение, что с ней делать, пока не принято. Параллельно в стране вот уже несколько лет осуществляется программа капремонта многоквартирных домов. Но из-за большого числа подлежащих ремонту зданий она растягивается на десятилетия. Есть какие-то средства решения проблемы ветхого жилого фонда. Одним из возможных решений может стать реконструкция старых многоквартирных домов с надстройкой. Об этом шла речь за круглым столом «Законодательные новеллы рынка недвижимости», организованном Комитетом образования ФИАБСИ. С подробным докладом на эту тему выступил президент Национального фонда развития ЖКХ Климентий Кан.

Одним из немногих преимуществ старого жилого фонда является, по мнению эксперта, его местоположение. Часто старые дома находятся в историческом центре города или близко от него. Это значит, что участок, на котором стоит дом, обеспечен инфраструктурой, и это упрощает работу по получению согласований. Новые метры, получаемые в процессе надстройки, пользуются спросом, а старые жильцы, которые, скорее всего, никогда бы не сумели улучшить свои жилищные условия, получают практически новые квартиры увеличенной площади, не вкладывая денег в их ремонт.

Конечно, для проведения такой реконструкции требуется инвестор. И чтобы заинтересовать компанию, требуется определенная корректировка законодательства, так как не все вопросы детализированы в Жилищном кодексе (ЖК) РФ. Поэтому Кан предлагает для учета местных особенностей принять региональный закон «О защите прав физических и юридических лиц в сфере реконструкции жилищного фонда».

Сегодня специалисты выделяют три основных метода надстройки. Самый распространенный и наиболее рекомендуемый метод — надстройка и обстройка здания. При этом используется технология, суть которой в том, что на дом «надевается» каркас. На этом каркасе (а не на старых стенах) и

Справочно

International Real Estate Federation (FIABCI) — Международная федерация профессионалов рынка недвижимости — основана в 1948 году и объединяет профессионалов в области недвижимости. С 1995 года представлена в России. Основной задачей ФИАБСИ-Россия является помощь участникам рынка недвижимости в организации внутреннего и международного бизнеса, повышение качества и конкурентоспособности предоставляемых ими услуг. Ежегодно FIABCI проводятся всемирные конгрессы и региональные конференции с целью обмена опытом и знаниями.

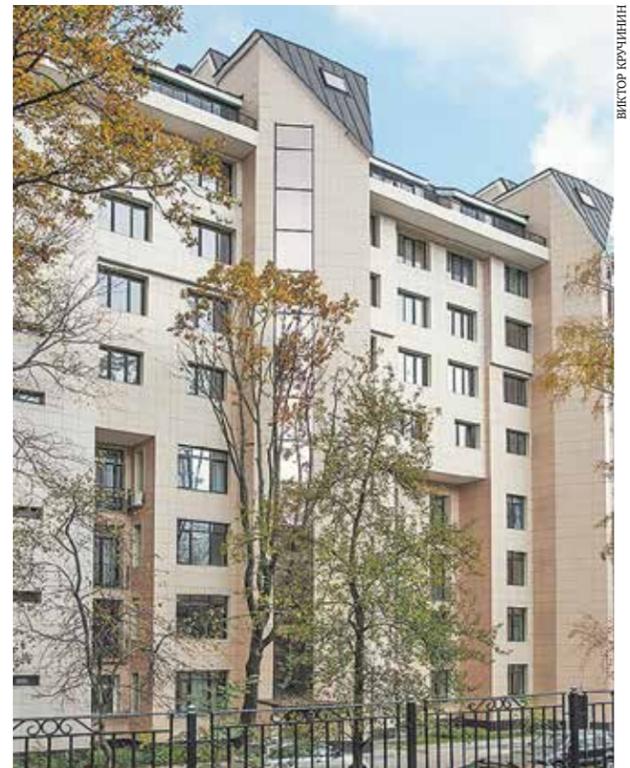
держатся новые этажи. Благодаря этому, появляются новые квартиры, а у существующих увеличивается площадь. Климентий Кан рассказал, что Национальным фондом развития ЖКХ разработан ряд проектов комплексной реконструкции 1-3-этажных домов 1950-1970-х годов постройки с применением этой технологии. При этом старые квартиры получают лоджии площадью до 8 кв. м.

Одним из пилотных проектов подобной реконструкции стала надстройка четырехэтажного дома в Москве на улице Мишина, инициированная и софинансированная жильцами («СГ» подробно писала об этом в №43, 2016). В результате дом 1958 года постройки на 16 квартир после реконструкции стал 30-квартирным, а общая площадь надстройки составила 2,2 тыс. кв. м. Большую часть новых квартир жильцы, софинансировавшие проект, получили по себестоимости. Оставшиеся были выставлены на продажу. Жильцам, не участвовавшим в софинансировании, площади квартир увеличили на 18 кв. м.

Второй способ — надстройка малоэтажной мансарды в 2-3 этажа. Достоинством этого способа являются простота и относительно невысокая стоимость строительства. Но есть и недостатки: существующие квартиры практически не претерпевают изменений, а значит, люди вынуждены мириться с неудобствами жизни на стройке, практически не получая никакой компенсации.

И, наконец, третий вариант — пристройка отдельных жилых секций. Эта реконструкция — самая дорогая и требует получения дополнительных участков земли, что в больших городах является проблемой.

По мнению главного инженера «ЛСР. Недвижимость — Москва» Василия Комова, в Москве идея надстройки многоквартирных домов может быть востребована компаниями-застройщиками. Интересна она инвесторам тем, что позволяет запускать новые проекты в старых границах города. «Перед запуском новых проектов (застройщикам) приходится сначала за свой счет расселять жилье, предназначенное под снос, затем производить реновацию территории и только потом приступать к строительству, — поясняет Комов. — Разумеется, это требует больших инвестиций, поскольку жителей необходимо обеспечить новым жильем, причем в районе их проживания. Надстройка домов позволяет решить эту проблему». Кроме того, надстройки помогут сэкономить на прокладке коммуникаций, если они, конечно, находятся в хорошем состоянии и не требуют капитального ремонта.



Реализованный проект надстройки старой четырехэтажной «хрущевки» на улице Мишина в Москве

Выгоды инвесторов очевидны: при реконструкции не требуется нового отвода земли. Прирост дополнительной общей площади жилья в 1,5 раза дешевле, чем строительство на новой территории, на 25-40% снижаются расходы на создание инженерной инфраструктуры.

Впрочем, есть и сложности. Так, руководитель Департамента градостроительной политики столицы Сергей Левкин замечает, что компания, которая решит заняться надстройкой старого дома, должна будет учесть много факторов: и ограничения по прочности фундамента и перекрытий, и архитектурную значимость здания, и требования к высотности домов. Кроме того, в Москве износ надстраиваемого здания не должен превышать 50%, и оно должно находиться не дальше, чем в трех метрах от улично-дорожной сети.

А соучредитель архитектурного бюро UNK project Юлий Борисов указывает на организационные и юридические сложности, связанные с необходимостью получать согласие подавляющего числа собственников. Поэтому, по его мнению, надстраивать стоит лишь небольшие дома примерно на 20 квартир.

Справочно

International Real Estate Federation (FIABCI) — Международная федерация профессионалов рынка недвижимости — основана в 1948 году и объединяет профессионалов в области недвижимости. С 1995 года представлена в России. Основной задачей ФИАБСИ-Россия является помощь участникам рынка недвижимости в организации внутреннего и международного бизнеса, повышение качества и конкурентоспособности предоставляемых ими услуг. Ежегодно FIABCI проводятся всемирные конгрессы и региональные конференции с целью обмена опытом и знаниями.



Издана в апреле 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017 год можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**

на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА



Каталог российской прессы

Подписные индексы:

■ 10929 - для индивидуальных подписчиков

■ 10930 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:

■ 32010 - для индивидуальных подписчиков

■ 50092 - для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы:

■ П2012 - для индивидуальных подписчиков

■ П2011 - для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

6 февраля исполнилось 100 лет со дня рождения известного архитектора Александра Рочегова

Оксана САМБОРСКАЯ

У Александра Григорьевича Рочегова было много наград и почетных званий: народный архитектор СССР, заслуженный архитектор РСФСР, лауреат Государственной премии СССР, премии Совмина СССР, премии Правительства РФ, академик РАХ, академик Академии архитектуры Франции, почетный член МААМ... И все эти звания Александр Рочегов заслужил многолетним творчеством и трудом. Свой долгий путь в архитектуре он начал в трудном 1943 году после окончания Ленинградского института живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина в Ленинграде (ЛИЖСА). В 1944-1949 годах Александр Рочегов работал в творческой мастерской архитектора Леонида Полякова. Позднее перешел на работу в институт «Гидропроект» Минэнерго СССР, где был заместителем начальника архитектурного отдела. Руководил архитектурно-проектной мастерской №20 в «Моспроект-1». С 1963 по 1982 год работал начальником Управления «Моспроект-2» Главного архитектурно-планировочного управления Мосгорисполкома.

Александр Рочегов участвовал в работе над многими проектами, которые сегодня принято называть знаковыми. В 1950 году вместе с Леонидом Поляковым он выиграл конкурс на проектирование зданий и сооружений Волго-Донского судоходного канала и Цимлянского гидроузла (1950-1952). Этот грандиозный



Гостиница «Ленинградская» в Москве



Александр Рочегов родился 24 января (6 февраля) 1917 года в Баку

Век мастера

комплекс сохранил и сегодня свое художественное значение благодаря ясности композиции, единству архитектурного стиля, красоте сооружений. В соавторстве с архитектором А. Резниченко Рочегов спроектировал и построил «Дом проектных институтов» на развилке Ленинградского и Волоколамского шоссе (1952-1955). В 1949-1959 годах Александр Григорьевич руководил группой по проектированию здания гостиницы «Ленинградская» в Москве. В 70-е годы в соавторстве с архитектором О. Гридасовым разработал проект универмага «Московский» на Комсомольской площади, который был открыт в 1981 году.

Москвичам архитектор Рочегов известен как создатель системы крупнопанельного домостроения из композиционных объемно-планировочных элементов (КОПЭ), а также как один из авторов проектов планировки и застройки районов Черкизово, Северное Богородское, Гольяново, Открытого шоссе.

Но знают Рочегова и за пределами столицы. Он руководил проектированием и реконструкцией части центра Ташкента после катастрофического землетрясения 1966 года. А в 1985 по его проекту было построено здание посольства России в Гаване.

Именно Александр Рочегов был инициатором создания Российской академии архитектуры и строительных наук. В январе 1993 года на первой сессии Общего собрания РААСН Александр Григорьевич был единогласно избран президентом академии.

Бурная архитектурная и общественная деятельность не мешала Александру Григорьевичу много времени уделять вопросам теории архитектуры, вопросам ее развития, осмыслению ошибок. «Крамольные» по тем временам мысли, которые он высказывал в публикациях, сегодня кажутся свежими и современными, хотя прошел уже не один десяток лет. В частности, Рочегов критиковал непродуманный «индустриальный» подход, при котором архитектура «утрачивает свои непереносимые черты: сомасштабность человеку, основанную на умелом и точном применении членений и деталей в решении фасадов и интерьеров; художественную образность — умение передать эстетические, духовные взгляды общества в архитектурном произведении, четко выразить назначение здания». «Архитектура потеряла обрабатывавшуюся веками взаимосвязь, гармоническую соподчиненность архитектуры и некоторых изобразительных искусств — монументальной живописи и скульптуры», — сетовал зодчий. Решение этих проблем Александр Григорьевич видел в полносборном домостроении, которое, по его словам, не должно сводиться к упрощению плана квартиры или к использованию архитектором для фасадных резервов одного железобетонного плоского элемента. Именно на этих высказанных им принципах и строятся сейчас инновационные подходы в создании типового домостроения.

MosBuild
WorldBuild Moscow

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

Представьте свою продукцию потенциальным клиентам

Посетители выставки *
63 330 специалистов из 81 региона России

> 42 000 посетителей ищут новых поставщиков на MosBuild / WorldBuild Moscow



4-7 апреля 2017

Россия, Москва
ЦВК «Экспоцентр»

Организатор
Группа компаний ITE
+7 (495) 750-08-28
worldbuild@ite-expo.ru



Забронируйте стенд
worldbuild-moscow.ru

ПРИГЛАШЕНИЕ

НЕДВИЖИМОСТЬ 2017
ОТ ЛИДЕРОВ

16-19 МАРТА

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА Москва, ул. Крымский Вал, д. 10
Четверг - Суббота 11:00 - 19:00
Воскресенье 11:00 - 17:00

ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Приглашение действительно на 2 лица. Дает право бесплатного входа в ЦДХ во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО 20% НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

БОЛЕЕ 200 ЗАСТРОЙЩИКОВ, АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ

КВАРТИРЫ ДО 1,3 МЛН. РУБ.

40 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Недвижимость — источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах

#недвижимостьотлидеров



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР МИЦ
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР мой адрес
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР РСТ-ЭТ
КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР RG
ПАРТНЕР ФЕСТИВАЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ РГ
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ФОРУМА URBAN
ЛИДЕР

Вся недвижимость Москвы и Московской области

БИЗНЕС



Коснется каждого

Москомстройинвест проинспектирует 483 новостройки, возводимые на деньги дольщиков

Андрей МОСКАЛЕНКО

В этом году Комитет по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) проведет 75 плановых выездных проверок застройщиков, работающих в столице и привлекающих денежные средства граждан в строительство жилья. В распоряжении «СГ» оказался согласованный с городской прокуратурой график ревизий, в котором указано, к кому именно придут контролеры. Несмотря на то, что в списке представлена лишь треть московских девелоперов (семь из них ведомство уже даже успело проверить в январе), Москомстройинвест обещает «нагреть» на все жилищные стройки.

Проверяют всех

На начало 2017 года в Москве насчитывается 68 118 действующих договоров долевого участия (ДДУ). Только за прошедший год столичные дольщики вложили в строительство жилья в общей сложности более 318 млрд рублей, а общее количество зарегистрированных договоров составило 35,6 тыс., что почти в два раза превышает аналогичный показатель 2015 года (19,6 тыс. ДДУ). Особое внимание глава Москомстройинвеста Константин Тимофеев обратил на то, что ежеквартальный прирост в 2-2,5 тыс. новых ДДУ шел именно за счет собственных средств граждан. Увеличения числа проданных «квадратов» по ипотеке, по его словам, зафиксировано не было.

Столь высокая активность покупателей обязывает местные власти серьезнее относиться к регулированию сферы долевого строительства, выявлять и предотвращать случаи нецелевого использования денег, принадлежащих частным соинвесторам.

А чтобы деньги дольщиков расходовались строго по назначению, Москомстройинвест обещает в этом году жестче контролировать деятельность застройщиков.

«Мы как контролирующий орган намерены проверить всех застройщиков, которые работают в Москве по 214-ФЗ, а таковых на сегодняшний день 220», — заявил Константин Тимофеев.

При этом возникла интересная коллизия. По сведениям «СГ», изначально в план проверок на 2017 год не вошли 68 застройщиков, являющихся субъектами малого предпринимательства, которые не подлежат проверкам в 2016-2018 годы (это одна из федеральных мер поддержки малого бизнеса — «СГ»). Однако Москомстройинвест не хочет оставлять деятельность таких компаний без контроля, так как среди них оказались застройщики, реализующие крупные проекты. К примеру, ООО «Олтэр» ведет строительство 145 180 кв. м недвижимости, ООО «ЛСР. Объект-М» — 239 050 кв. м, ООО «Агрострой» — 104 473 кв. м. Кстати, о проблемах последней компании «СГ» подробно рассказывала в №52 за 2016 год. «Эти и подобные застройщики привлекают крупные денежные средства граждан на строительство своих объектов», — заявил Тимофеев. — Мы считаем, что они не могут оцениваться по критериям, установленным для субъектов малого бизнеса, и должны проверяться на регулярной основе. К тому же, в течение последних двух месяцев в комитет регулярно поступают заявления от граждан в отношении как вышеназванных застройщиков, так и многих других из 68. Поэтому специалисты Моском-

стройинвеста все равно будут проверять их внепланово. Это поручение мэра столицы».

Более того, в ведомстве пообещали проверить в течение года все 483 новостройки (это свыше 90% от всего объема возводимого в столице жилья), на строительство которых сейчас привлекаются деньги населения. «Наша основная задача — не допустить появления новых пострадавших граждан-соинвесторов», — отметил глава Москомстройинвеста. В ближайшее время в комитете собираются разработать и утвердить специальные критерии, по которым застройщиков будут ранжировать по «классам опасности». А к июню этого года — еще и сформировать специальный реестр проблемных объектов в городе.

Справочно

■ С момента создания в 2010 году Москомстройинвеста ведомством было проведено 795 проверок застройщиков, из них плановых — 320, внеплановых — 402, совместно с правоохранительными органами — 73. За шесть лет застройщики — нарушители 214-ФЗ были оштрафованы на общую сумму 301,2 млн рублей.

Дела минувших дней

Стоит отметить, что в прошлом году проверяющие приходили к застройщикам чаще. В частности, за год Москомстройинвестом в общей сложности была проведена 181 плановая проверка. По их итогам было выписано 150 предписаний об устранении нарушений требований действующего законодательства на общую сумму 57,9 млн рублей. А число проверок, которые проводились ведомством совместно с прокуратурой и правоохранительными органами, в 2016 году выросло по сравнению с 2015 годом почти в шесть раз (41 против 7).

Все деньги, полученные в виде штрафов, пойдут в бюджет Москвы, однако эта мера, как подчеркивает Константин Тимофеев, имеет не фискальный, а воспитательный характер. «Городу важно, чтобы застройщик исправил все имеющиеся нарушения и не повторял их», — сказал глава Москомстройинвеста. Правда, при этом он вынужден был признать, что многие проштрафившиеся застройщики повторно привлекались к административной ответственности в течение года.

По данным ведомства, большая часть нарушений со стороны застройщиков связана с неполной или недостоверной информацией, содержащейся в проектных декларациях. «Количество нарушений, связанных с неправомерным привлечением средств населения для строительства, заметно сократилось, это произошло, в том числе, благодаря введению уголовной ответственности за данное нарушение», — уточнил Тимофеев.

Зато стало больше нарушений сроков сдачи объектов. «Вот, например, 20 объектов в прошлом году застройщики должны были ввести в эксплуатацию, но сроки строительства и ввода были нарушены», — рассказывает председатель комитета. — Это и ул. 6-я Радиальная (ЖК «Царицыно»), застройщик — ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов» — «СГ»), и другие объекты, принадлежащие, например, ОАО «Моспромстройматериалы», ООО «ЭнКо Инвест» и ЗАО «Гарус». Именно у вышеназванных застройщиков больше всего нарушений». Анализ по исполнению всех 150 предписаний, выданных застройщикам в 2016 году, будет проводиться в марте.

График проверок застройщиков в 2017 году

Застройщик	Местонахождение объекта
ФЕВРАЛЬ	
«Интеко»	Садовническая наб., вл. 3-7
ГСК «Лаврский»	Олимпийский пр-т, вл. 10
МАРТ	
«Керамо»	п. Первомайское, д. Каменка, уч. 51
«Новко»	Хорошевское ш., вл. 38А
«Марьинострой»	Марьинская птицефабрика, уч. XV-1
«Укрросметалл»	ул. Шереметьевская, вл. 62, стр. 1
«Одис»	ул. Профсоюзная, вл. 128
«Волей гранд»	ул. Василисы Кожинной, вл. 13
«ЛСР. Недвижимость-М»	ул. Производственная, вл. 6
АПРЕЛЬ	
«Золотая звезда»	р-н Соколиная гора, пр-т. Буденного, вл. 51
«Московская конфедерация промышленников и предпринимателей (работодателей)»	пересечение Минской и Мосфильмовской улиц, кв. 2531
«Мосфундаментстрой»	ул. Ляпидевского, вл. 1
«Предприятие МС»	2-й Грайвороновский пр-д, д. 38, стр. 1-10
«ФЦСР»	район Фили-Давыдково, кв. 1-2, корп. 18, 18А
«Бэйджинг-Инвест»	ул. Большая Садовая, вл. 5, стр. 1,2
МАЙ	
«Садовые кварталы»	ул. Усачева, вл. 11
«Желдорипотека»	ул. Душинская, вл. 16
УК «Динамо»	Ленинградский пр-т, вл. 36
«Фили-девелопмент»	Береговой пр., вл. 5 (корп. 1-7)
«Маломосковия»	ул. Маломосковская, вл. 14
«Волга»	ул. Большая Спасская, вл. 4, стр. 1
ФСК «Лидер»	Дмитровское ш., вл. 13
ИЮНЬ	
«С&Т инвестментс лимитед»	ул. Минская, корп. 1-26
«Тимп»	Внутренний пр-д, вл. 8, стр. 2-6
«Спектр»	Цветной б-р, вл. 32, стр. 4
«Московский картонажно-полиграфический комбинат»	Павелецкая наб., вл. 8
«7-й таксомоторный парк»	ул. Сергея Макеева, вл. 9
«Стройплюс»	п. Филимонковское, пос. Марьино, уч. III-1/3Б
«Теплоизоляционные и уплотнительные материалы»	Кожевнический пр-д, вл. 4, стр. 1-10
ИЮЛЬ	
«Стройэкспо»	Рязанский пр-т, вл. 2
«Донской проект»	1-й Рошинский пр-д, вл. 2, стр. 2
«Пионер»	пр. Лазоревый
«3-й таксомоторный парк»	ул. Вавилова, вл. 4
«Олета»	пос. Внуковское, д. Рассказовка, кв. 5 корп. 1, 10
«Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения»	ул. Тарусская, вл. 22
«Гринэкс»	ул. Митинская, корп. 1Б, корп. 2
МФК «Грас»	Карамышевская наб., проезд 2062
«А101 Девелопмент»	п. Сосенское, д. Николо-Хованское, корп. 3-6, 12, 13
АВГУСТ	
«Валдай сервис»	Старокоптевский пер., вл. 8, стр. 8
«СиТер Инвест Би.Ви» (Нидерланды)	Краснопресненская наб., ММДЦ «Москва-Сити», уч. 11
«Десна-лэнд»	п. Десновское, д. Десна
«Глобинвестстрой»	ул. Новогириевская, вл. 5
«Корпорация ТЭН»	ул. Автозаводская, вл. 23
Совхоз «Московский»	п. Московский, район тепличного комбината №1, жилые дома №№19, 25-31
СЕНТЯБРЬ	
«Язовская Слобода Инвест»	пос. Воскресенское, д. Язово, корп. 14, 15
«Стройинвестпроект»	ш. Энтузиастов, вл. 88
«Флавосинтек»	ул. Профсоюзная, вл. 66, стр. 2-10
«ОСК»	пр-т Вернадского, вл. 78, уч. 2
«Софьино-70»	п. Краснопахорское, д. Раево
«Дон-Строй Инвест»	ул. Шеногина, вл. 1
«Речников Инвест»	ул. Речников, вл. 7, стр. 2, 2А, 3, 6, 8-10, 16, 18, 23, 25, 26, 31, 45, 50, 54, 55 (третий этап)
ОКТАБРЬ	
«Строй Вест»	Рублевское ш., вл. 68-70, корп. 2-5
«Евро-Старт»	пос. Воскресенское
«ПИК-Индустрия»	Боровское ш., вл. 2
«Аквилон-Эстейт»	1-й Щетининский пер., вл. 4, стр. 2,3
«Говорово»	п. Московский, д. Говорово
«Инвесттраст»	пос. Десновское, ЖК «Новые Ватутинки», корп. 20/1, 20/2
«Жилищная корпорация»	Головинское ш., вл. 5, корп. 6
«Инвестиции в развитие технологий»	ул. Краснобогатырская, вл. 90
НОЯБРЬ	
«Автокомстрой»	ул. Берзарина, вл. 28, стр. 1, 2, 7-10, 13, 14, 19, 20
«Стадион Спартак»	Волоколамское ш., вл. 67
«Московская обувная фабрика им. Муханова»	Каширское ш., вл. 65
«Ведомство-капитал»	Рязанский пер., вл. 13
«Асгард»	Ленинградский пр-т, вл. 31
«Московский комбинат хлебопродуктов»	6-я Радиальная, вл. 7
ДЕКАБРЬ	
«Норд-инжиниринг»	ул. Народного Ополчения, вл. 33
«Техноавиаальянс»	ул. Новоосинская, вл. 18
«СТОА-17»	ул. Вавилова, вл. 69а

Ушли с рынка



Кроме того

■ По данным РАСК, число банкротств выросло не только среди девелоперов, но и среди подрядчиков. Так, в одну из стадий банкротства в 2016 году вошли также 3,2 тыс. из 151 тыс. строительных компаний, занимающихся подрядными работами (2,1% от общего числа участников рынка), что на 17% выше показателя 2015 года. Но динамика позитивная: в 2015 году число подрядчиков-банкротов выросло сразу на 129%! В 2017 году, по прогнозам РАСК, постоянный рост числа банкротств прекратится, но, возможно, произойдет изменение качественного состава компаний-банкротов. Если сейчас 90% всех банкротств — представители микро- и малого бизнеса с выручкой менее 800 млн рублей, то в этом году некоторая доля может быть замещена средним и крупным бизнесом.

с.1

По словам аналитиков, российские застройщики банкротятся из-за того, что не могут сдать строящиеся объекты. Причинами этого, в свою очередь, являются трудности с привлечением кредитов и падение покупательского спроса. Другим важным фактором, влияющим на состояние участников рынка, специалисты считают изменение 214-ФЗ. «Нововведения направлены на защиту инвестиций населения в долевое строительство, соответственно, ужесточаются требования к застройщикам», — объясняет гендиректор РАСК Николай Алексеенко. — Но не стоит забывать, что реформа происходит на фоне постепенного сокращения платежеспособного спроса. В таких условиях мелкие и средние игроки постепенно будут либо завершать ранее стартовавшие проекты и уходить с рынка, либо произойдет передача объектов крупным игрокам, имеющим большие финансовые возможности». В дальнейшем в связи с консолидацией рынка число банкротств будет снижаться, прогнозирует эксперт. Все признаки такой консолидации уже наблюдаются: слияния и поглощения происходили весь прошлый год (ПИК приобрел «Мортон», ФСК «Лидер» — ДСК-1) и продолжились в этом году (покупка «ОПИН» «Ин-

градом»). Таким образом, по словам Алексеенко, в будущем возможность и желание вести бизнес в строительном секторе будут иметь только крупные игроки, имеющие соответствующий запас ликвидности и сохраняющие качественный кадровый и технический потенциал.

В целом позитивные ожидания и у партнера девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского. «Я уверен, что строительный рынок выстоит и пройдет 2017 год во многом лучше большинства других отраслей реального сектора экономики», — считает он. — Не нужно хоронить застройщиков раньше времени, так как нет какого-то единого тренда. Объем строительства не снижается, динамика и продажи есть. Мы общаемся с коллегами и видим много желающих среди «недевелоперов» войти на рынок — они смотрят землю, подбирают команды, есть финансирование, причем часто это не банковские деньги, а деньги инвесторов, акционеров».

Что касается банкротств застройщиков, то, по мнению Котровского, с рынка сейчас уходят мелкие компании, имеющие в своем портфеле один-два проекта. «Рынок цикличен, мы просто снова наблюдаем процесс очищения рынка, это даже хорошо, — резюмирует Дмитрий Котровский. — Я думаю, в 2017-2019 годах будут заканчиваться те средние по размерам проекты, что вышли в 2014-2016 годах, и именно 2017 год станет переломным по принятию решений застройщиками по новым проектам. А это будет зависеть от экономики, рынка и покупательской способности».



Будущее в ЛИЗИНГ



Алексей АНДРЕЕВ

Предпринимателям предлагают недвижимость с просчитанным коммерческим потенциалом

Застройщик Urban Group и компания «ВТБ24 Лизинг» объявили о запуске совместного проекта по финансированию коммерческой недвижимости. Компания предлагает предпринимателям взять в лизинг на выгодных условиях еще не построенные коммерческие площади на территории города-события «Лайково», который Urban Group возводит в Одинцовском районе Подмосковья.

«Особенность данного предложения в том, что на начальном этапе строительства помещение предлагается в лизинг по очень привлекательной цене, — поясняет директор по работе с партнерами «ВТБ24 Лизинг» Николай Смирнов. — И пока объект не будет сдан в эксплуатацию, лизинговые платежи минимальны, что позволяет снизить затраты. На следующем этапе, после введения в эксплуатацию, лизингополучатель имеет возможность использовать объект по своему усмотрению: вести в нем бизнес, сдать в аренду или продать». По расчетам специалистов лизинговой компании, в рамках нового проекта физические и юридические лица смогут открыть собственное дело со стартовым капиталом от 180 тыс. рублей (10% от стоимости помещения).

Но изюминка проекта состоит в том, что предпринимателю будут заранее известны не только технические параметры помещений (площадь, местоположение), но и их коммерческий потенциал. Для этого участники проекта используют прогнозную аналитику Big Data («Большие данные»).

По словам председателя совета директоров Urban Group Александра Долгина, технология Big Data позволяет спрогнозировать поток посетителей для того или иного объекта коммерческой недвижимости. «Экспертиза лучших специалистов в области стрит-ритейла и современные финансовые инструменты дадут синергический эффект и позволят на градостроительном уровне создать уникальную торговую и сервис-

ную инфраструктуру для бизнеса», — считает Долгин.

В «Лайково» девелопер спроектировал особые площади для стрит-ритейла с запрограммированным трафиком. Управление потоком посетителей станет возможным за счет оптимального распределения коммерческих объектов внутри городской застройки: на первых линиях домов, пешеходной торговой улице и рыночной площади с продуктовыми лавками, кафе и ресторанами. При этом все торговые помещения от 30 до 2 тыс. кв. м будут изначально адаптированы под разные виды малого бизнеса, исходя из тематики района (семейный, молодежный, премиальный, эко-квартал) и потребностей его жителей. При этом все коммерческие помещения в «Лайково» будут предлагаться с учетом повышенных требований инженерного планирования входных групп и подъездных путей. Таким образом, предприниматели еще и смогут сэкономить денежные средства на оформление торговой площади, часть затрат на которое, в том числе, дизайн вывески, к тому же, обещает взять на себя застройщик.

Справочно

■ К 2023 году Urban Group намерена возвести в «Лайково» в общей сложности 1,6 млн «квадратов». Жилая часть проекта, площадью 875 тыс. кв. м, будет включать 62 дома переменной этажности и 111 таунхаусов. Остальное — объекты инфраструктуры и коммерческая недвижимость. Первая очередь, рассчитанная на 85 тыс. кв. м, может быть сдана уже в 2018 году. Как уверяет девелопер, это будет самый большой город, построенный в России за последние сто лет, что называется, с нуля. Предполагаемый объем инвестиций в проект составит свыше 70 млрд рублей.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В деревню,

Девелоперы торговых центров
взяли курс на малые города

Михаил РОГОЖИН, директор отдела региональных торговых помещений СВRE в России — специально для «Строительной газеты»

Строительство качественных торговых центров в городах России идет крайне неравномерно. В некоторых городах, таких как Санкт-Петербург, Самара, Екатеринбург, Нижний Новгород и Краснодар, уровень обеспеченности качественным ритейлом на 1000 жителей превысил критическую отметку в 500 кв. м, что характерно для развитых рынков. Помимо этого, девелоперы хорошо освоили рынки других городов-миллионников, где средний показатель обеспеченности составляет 360 кв. м.

Однако в целом по России уровень обеспеченности качественным ритейлом остается низким и составляет 167 кв. м на 1000 жителей. Это, конечно, не означает, что нужно срочно застраивать все города России новыми ТЦ. Для одних регионов и городов более низкий уровень обеспеченности является адекватным уровнем

их экономического развития. Торговые центры в таких регионах обслуживают меньшее количество людей, что во многом связано с более низким уровнем доходов. Таким образом, на большинстве малоразвитых рынков поддерживается своеобразный баланс: сравнительно мало людей с небольшими зарплатами имеют в зоне доступа мало торговых центров. Но, безусловно, есть города, где низкий уровень обеспеченности действительно свидетельствует о дефиците качественных торговых площадей.

Всего в 2016 году в регионах (без Москвы и Санкт-Петербурга) было введено 862 тыс. кв. м арендопригодной площади (GLA), что на 28% меньше показателя 2015 года. В том числе, за II полугодие в региональных городах были введены в строй 13 торговых центров общей арендопригодной площадью 596 тыс. кв. м.

В 2016 году наибольший объем ввода новых торговых площадей пришелся на города-миллионники: 276 тыс. кв. м, или 32% общего объема ввода. В 2017 году ожидается дальнейшее снижение объема ввода в миллионниках — до 169 тыс. кв. м.

Крупнейшей торговой новостройкой 2016 года стал самарский ТРЦ «Гудок» (115 тыс. кв. м GLA), техническое открытие которого состоялось в конце года с запуском гипермаркета «Лента». Открытие основных ритей-

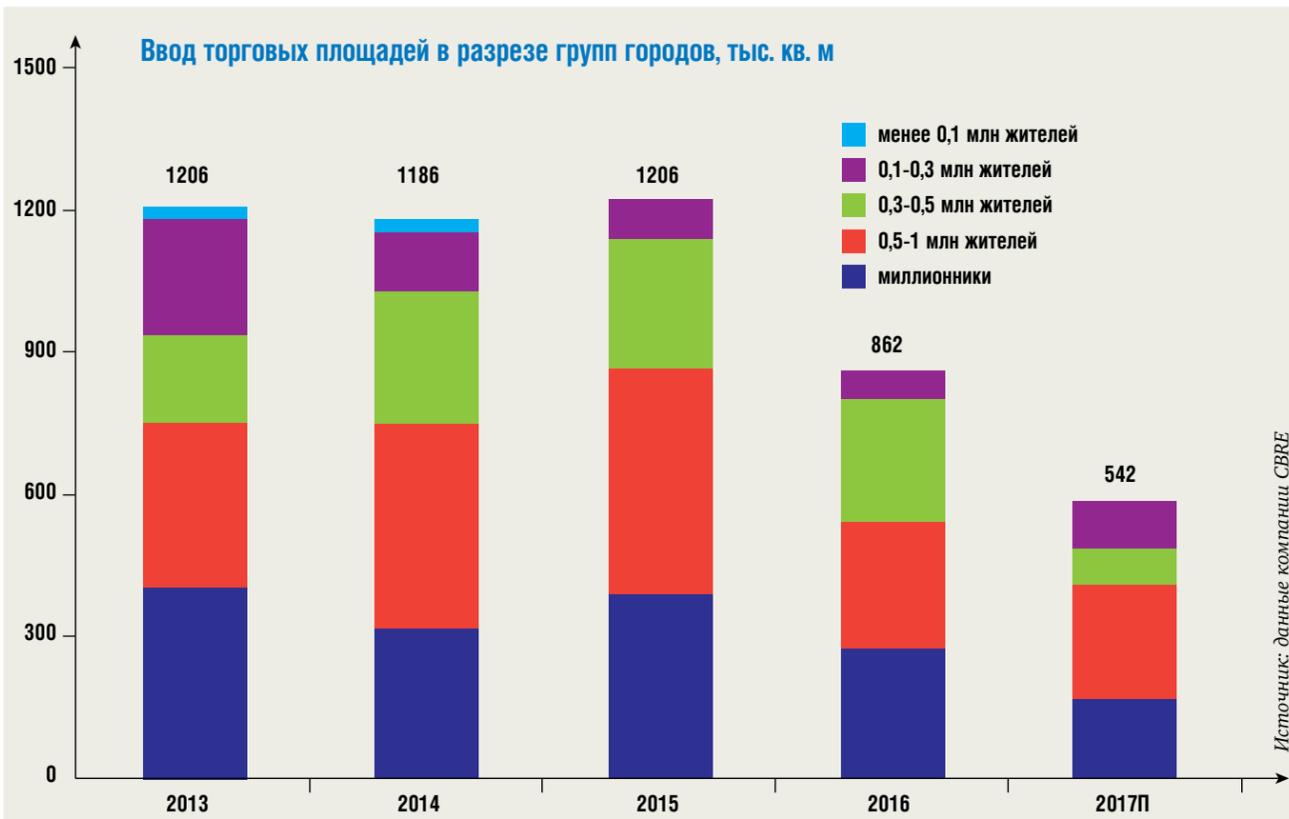
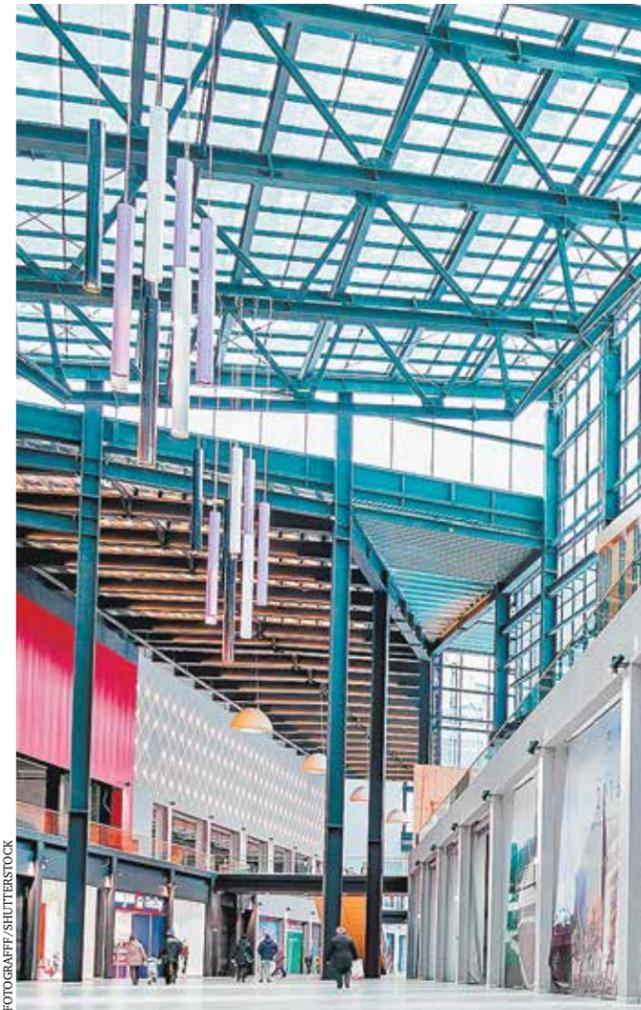


FOTO GRAFF / SHUTTERSTOCK

леров торговой галереи запланировано на 2017 год. Этот центр стал уже шестым крупным ТЦ девелопера «Виктор и Ко» в Самаре, а в совокупности доля этой компании на локальном рынке превысила 50%.

Среди других заметных событий 2016 года — открытие «MegaГринн» в Курске (129 тыс. кв. м GLA), «Макси» в Архангельске (49,2 тыс. кв. м GLA), «Седанка-Сити» во Владивостоке (45 тыс. кв. м GLA).

Среди успешных торговых центров 2016 года стоит отметить также ТРЦ Sunrise City в Набережных Челнах и ТРЦ «Горки Парк» в Казани. Проект в Набережных Челнах стал местом открытия первых в городе магазинов популярных марок Pull&Bear, Stradivarius, Bershka, Rendez-Vous, LC Waikiki. В казанском ТРЦ «Горки Парк» открылись первый гипермаркет продуктовой сети «Лента», магазин мебели Hoff, а также первый в Казани магазин «Уютterra», вновь вернувшийся в город после закрытия. Вакансия в ТРЦ «Горки Парк» на момент от-

Недалеко от Москвы

Вячеслав ХОЛОПОВ, региональный директор и руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL

Складские девелоперы держатся
столицы

Итоги 2016 года на российском рынке качественной складской недвижимости свидетельствуют о том, что сохраняется тенденция к централизации строительства и спроса в Московском регионе. По нашей оценке, за минувший год в России было введено 1,25 млн кв. м качественных складов, и свыше 60% этого показателя составили объекты в Московской области. Основная часть сделок — 70% от объема закрытых в 2016 году — также пришлось на Московскую область, еще 18% — на Санкт-Петербург и Ленобласть, тогда как на остальные города России — лишь 12%. Похожая ситуация наблюдалась и в кризисные 2008-2009 годы: в сложной экономической ситуации основная активность происходит вокруг городов с самым большим населением и объемом потребления.

При этом, IV квартал 2016 года стал для Московского региона периодом наибольшей активности за всю историю рынка. За октябрь-декабрь в Московском регионе было куплено и арендовано 570 тыс. кв. м складов, то есть, закрыто почти столько же сделок, сколько за первые девять месяцев года. Годовой объем новых сделок покупки и продажи составил 1,2 млн кв. м, продемонстрировав лишь небольшое снижение по сравнению с 2015 годом (1,3 млн кв. м).

В целом, показатели 2016 года оказались неплохими: существенного роста не произошло, но не было и значительного падения. Относительная стабилизация экономики, отсутствие резких курсовых колебаний, очевидно, побудили ряд компаний отказаться от выжидательной позиции и выйти на рынок в поисках логистических решений. Активизация спроса, хочется надеяться, продолжится и в 2017 году. Так, не было привычного затишья в январе, по сути, январь стал вторым декабром. Ведутся активные переговоры, что связано с истечением действия как «кризисных» договоров, заключенных в 2014-2015 годах на относительно короткие сроки (два-три года), так и долгосрочных

контрактов. Мы ожидаем, что совокупный объем спроса в нынешнем году сохранится на уровне 1-1,2 млн кв. м.

В 2016 году спрос на складские помещения традиционно предъявляли ритейлеры и дистрибьюторы — 63% от объема сделок. При этом доля производственных компаний начала восстанавливаться после провала — 15% в 2016 году против 9% в 2015 году. На наш взгляд, структура спроса на складском рынке будет постепенно выравниваться: доля логистических операторов и производства вырастет к 2018 году, в том числе и благодаря постепенному удовлетворению потребностей ритейл-компаний в современных логистических решениях.

Строительная активность в секторе сокращается на протяжении последних двух лет, и результат прошедшего года вдвое ниже показателя 2014 года, когда в Московской области появилось 1,6 млн кв. м новых складов. В целом, за 2016 год объем нового предложения складских площадей в Московском регионе достиг порядка 770 тыс. кв. м, сократившись на 10% по сравнению с предыдущим годом. Данное снижение было ожидаемым в условиях высокого объема вакантных площадей на рынке. Мы не ожидаем большого объема спекулятивного строительства. Скорее, мы увидим уход девелопмента в сторону большей специ-

В ГЛУШЬ!



Интерьер недавно открытого торгово-развлекательного центра «Гудок» в Самаре

крытия не превышала 5% общей арендопригодной площади, что в условиях текущей рыночной ситуации является скорее исключением, чем правилом.

Если говорить о перспективах на 2017 год, то общий прогнозируемый объем строительства торговых центров в региональных городах составляет всего 542 тыс. кв. м, что на 37% меньше уровня 2016 года. При этом только четыре проекта 2017 года относятся к городам-миллионникам, остальные будут реализованы в городах с меньшим населением и более низкой обеспеченностью торговыми площадями. Очевидно, что девелоперы ищут новые рынки, и их интерес к относительно небольшим городам растет.

Так, в 2017 году на 50% увеличится ввод торговых площадей в городах с численностью населения 100-300 тыс. человек. Правда, крупнейшим объектом 2017 года станет все-таки ТРЦ «Солонцы» в городе-миллионнике Красноярске (105 тыс. кв. м GLA).

Среди городов с относительно низкой обеспеченностью торговыми площадями, высоким потенциалом развития ритейла с точки зрения количества населения и уровня доходов обладают Хабаровск, Чита, Киров, Ноябрьск (Ямало-Ненецкий АО), Махачкала, Якутск и некоторые другие.

На 2017 год с учетом объектов, перенесенных с 2016 года, в региональных городах заявлено к открытию 12 торговых центров. Отметим, что три объекта, общей арендопригодной площадью 92 тыс. кв. м, открытие которых изначально было заявлено на 2016 год, были перенесены на I квартал 2017 года. Это торговые центры «Европейский» в Новосибирске, Golden Park в Нижневартовске и Malina Mall в Обнинске.

Общая арендопригодная площадь новых объектов 2017 года составит 542 тыс. кв. м. Однако фактически объем ввода новых ТЦ может составить до 70% от заявленного.

ализации зданий под потребности клиента, оптимизацию предлагаемого продукта и в части цены, и в части качества, а строительство производственных зданий позволит ряду девелоперов продолжить деятельность на рынке. Мы уже отмечаем готовность ряда ключевых девелоперов строить объекты на не принадлежащих им земельных участках, что также указывает на активную конкуренцию на логистическом рынке нашей страны.

Доля вакантных площадей снизилась за последний квартал года на 1,4 п.п., что является самым значительным сокращением показателя за последние шесть лет. Однако в сравнении с 2015 годом вакантность все же выросла: 12,2% в 2016 году против 10,5% в конце 2015. Мы ожидаем, что в условиях поддержания темпов ввода и спроса на текущих уровнях доля вакантных площадей будет демонстрировать небольшое снижение — до 11,6-12% в 2017 году.

Средние запрашиваемые ставки аренды на складском рынке Московского региона по новым сделкам остались в диапазоне 3,5-4 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Конкуренция между зданиями с высокой вакантностью заставляет арендодателей держать низкие ставки, в то время как постепенный рост себестоимости и сложность реализации новых проектов в текущих условиях будет вли-

Ввод торговых площадей в регионах, 2016

Город	Название	GLA, кв. м
Введены в I полугодии 2016		
Курск	«МегаГринн» 1 очередь	50 000
Владивосток	«Седанка-Сити»	45 000
Барнаул	«Пионер»	37 000
Псков	«Акваполис»	34 000
Екатеринбург	«Академический»	30 000
Новосибирск	«Эдем»	25 000
Уфа	«Яй» («Лето»)	23 000
Оренбург	«Восход»	22 000
Введены во II полугодии 2016		
Самара	«Гудок»	115 000
Курск	«МегаГринн» 2 очередь	79 000
Липецк	«Ривьера» (Folium Park)	61 000
Тюмень	StarCity Mall	53 000
Архангельск	«Макси»	49 243
Ставрополь	«Космос» 2 очередь	40 000
Нижний Тагил	Depo	40 000
Уфа	Ultra City Mall	33 500
Владивосток	«Дружба»	28 500
Казань	«Горки Парк»	27 000
Ковров	Kovrov Mall	26 480
Красноярск	«Покровский»	23 700
Н. Челны	Sunrise City	20 000

Источник: данные компании CBRE

Прогноз ввода торговых площадей в регионах, 2017

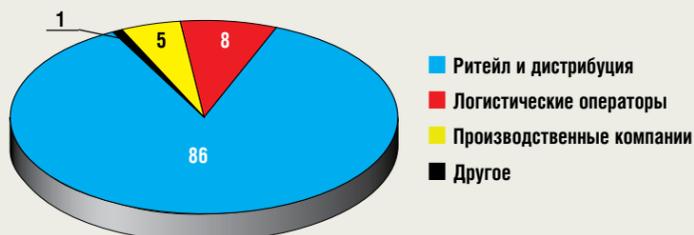
Город	ТРЦ	Девелопер	GLA, кв. м
Красноярск	«Солонцы»	Еврострой	105 000
Курск	«Европа 50», 2 очередь	Промресурс	80 000
Барнаул	«Галактика»	Мария-Ра	65 400
Уфа	«М7 Молл»	М7	53 300
Владивосток	«Калина Молл»	Артаяр	46 300
Новосибирск	«Европейский»	МИГ-1	45 000
Тольятти	«Акварель»	Immochan	41 140
Ростов-на-Дону	«Мегамаг», 2 очередь	Концерн Единство	40 000
Нижневартовск	Golden Park	н/д	24 500
Обнинск	Malina Mall	InCapital	22 500
Хабаровск	«Счастье»	ООО «ВИП г. Хабаровска»	19 300

Источник: данные компании CBRE

Справочно

■ В 2016 году только пять международных ритейлеров вышли на российский рынок через регионы, причем все через Санкт-Петербург. Среди них — Jil Sander Navy, Amsterdam Chips Company, Veta, Fujifilm и Elpidio Loffredo. В то же время, в регионах активно развиваются федеральные ритейлеры. Среди лидеров по количеству открытых магазинов в 2016 году: продуктовые сети «Лента», X5 Retail Group, «Магнит». Также довольно активно в региональных городах развиваются DIY ритейлеры Leroy Merlin и OBI, магазины электроники «М.Видео» и «Эльдорадо», сети магазинов детских товаров «Детский мир» и «Дочки-Сыночки».

Сделки на складском рынке крупнейших городов России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга), 2016 год



Спрос на склады по городам в 2016 году (в процентах)



Источник: JLL

Объем сделок на складском рынке городов-миллионников России в 2016 г.

Города	Объем сделок, тыс. кв. м
Москва	1 186
Санкт-Петербург	296
Екатеринбург	55
Казань	45
Нижний Новгород	26
Уфа	24

Источник: JLL

ять на верхнюю планку ценового диапазона. Наиболее дешевые предложения вымывались с рынка и продолжают уходить в 2017 году, в результате, мы прогнозируем рост ставок аренды в Московском регионе к началу 2018 года.

Ожидается, что в 2017 году лидерами по объемам сделок останутся традиционные логистические центры страны: Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Ростов-на-Дону и Краснодар. При этом, Московский регион останется наиболее активным, и в ближайшие два года не стоит ожидать существенного роста доли поглощения в региональных центрах.

ИНФРАСТРУКТУРА



Плата за скорость

Проект ВСМ «Москва—Казань» может оказаться слишком дорогим

Справочно

■ Функции генеральной проектной организации выполняет консорциум компаний, в который вошли ОАО «Мосгипротранс», ОАО «Нижегород-метропроект» и China Railway Eryuan Engineering Group Co. Ltd. Всего в проектировании ВСМ «Москва—Казань» приняли участие более полусотни проектных организаций.

Алексей ТОРБА

В январе этого года в ФАУ «Главгосэкспертиза России» поступила проектная документация первого участка высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВСМ) «Москва—Казань» — от станции Железнодорожной 23 км до станции Владимир. На участке длиной 172 км планируется построить 36 мостов, 12 эстакад и 11 путепроводов. Однако не это самое интересное. 82% участка спроектировано с использованием безбалластной конструкции верхнего строения пути. Эта монолитная бетонная конструкция будет снабжена интеллектуальными датчиками, позволяющими следить за состоянием пути в течение всего срока эксплуатации. О перспективах проекта ВСМ «Москва—Казань» на днях рассказал президент ОАО «Российские железные дороги» Олег Белозеров: 1 февраля он выступил в Совете Федерации в рамках прошедшего в палате Дня российских железных дорог. По его словам, проектирование всей магистрали будет завершено в мае-июне. Ее протяженность составит около 770 км, остановки будут организованы через каждые 50-70 км. Время в пути составит 3,5 часа против нынешних 14 часов. Инвестировать в строительство магистрали готов Китай — 400 млрд рублей в кредит на 20 лет и свыше 100 млрд рублей в качестве вклада в уставный капитал специальной проектной компании. Свой вклад готовы внести и немецкие компании. Однако в связи с реализацией проекта возникает, как минимум, две очень важные проблемы. Кого будут возить высокоскоростные поезда? И во что такой проект обойдется государству?

Кто поедет по ВСМ?

На первый взгляд, может показаться, что проблем с загрузкой трассы не будет. Все хотят ехать быстрее. На сегодняшний день в России построены и успешно эксплуатируются несколько скоростных магистралей, по которым поезда движутся со скоростью до 200 км в час. И с каждым годом их популярность растет. В январе 2017 года поезда «Сапсан», курсирующие между Москвой и Санкт-Петербургом, перевезли 357,5 тыс. пассажиров — на 23% больше, чем за тот же период прошлого года. Поездами «Аллегро» между Санкт-Петербургом и Хельсинки воспользовались 36,9 тыс. пассажиров (прирост 33%). Но Петербург и Хельсинки — это популярные туристические направления. В Казань и Нижний Новгород туристы тоже ездят, но не так много. Например, поезда «Стриж» сообщением Москва—Нижний Новгород перевезли в январе 90,2 тыс. пассажиров (прирост — всего 3%). А кто заполнит поезда на ВСМ «Москва—Казань», скорость которых будет в два раза больше — до 400 км в час, но и цены на билеты соответствующие? Этот вопрос пока остается открытым.

Если вдоль трассы ВСМ не появится достаточно точек притяжения для бизнеса и работников, то

сверхскоростные поезда могут превратиться в еще один канал маятниковой миграции. Жители небольших городов Подмосковья и Нижегородской области, расположенных в радиусе до 400 км от столицы, смогут ездить на работу в Москву. Однако, повторим, существенным отличием новых поездов от привычных электричек будет высокая цена билетов. Не получим ли мы в итоге полупустые высокоскоростные



электрички? Чтобы этого не произошло, необходимо изменить вектор трудовой миграции с точностью до наоборот — в регионы. Но пока что особой активности в этом направлении не наблюдается. Например, в опубликованной недавно заметке «ВСМ: строительство еще не началось, Владимирская область уже кипит» агентство «REGNUM» констатирует, что «региональные власти еще не представили ни одного проработанного проекта с участием ВСМ».

Поскольку в настоящее время на трассе «Москва—Владимир—Нижний Новгород» строительство предприятий, способных использовать высокий интеллектуальный и профессиональный потенциал москвичей, не предвидится, встает вопрос о сроках окупаемости проекта. О том, насколько велики связанные со строительством ВСМ риски, говорит тот факт, что, как отмечалось на недавно состоявшемся Гайдаровском форуме, из 20 построенных в Китае ВСМ 16 работают в убыток.

В будущем ВСМ «Москва—Казань» планируют продлить до Екатеринбурга, а затем даже до Пекина, и тогда вопрос о наполняемости поездов пассажирами будет решаться намного проще. По словам Олега Белозерова, прорабатывается с китайскими коллегам

Цитата в тему

ПЕРВЫЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ ОАО «РЖД»
АЛЕКСАНДР МИШАРИН:

«Нам нужны сегодня новые, современные строительные технологии. Если мы будем использовать старые, все это будет для государства экономически нецелесообразно»

ми и прообраз скоростного грузового поезда, который дополнит пассажирские перевозки по ВСМ. Но как бы оптимистично ни были настроены железнодорожники, сейчас можно рассчитывать только на усиление региональной составляющей проекта, а она пока вызывает вопросы.

На запасном пути

Отдельной проблемой является снижение расходов на строительство первой российской ВСМ. Работа над ее проектом выявила значительное технологическое отставание российского строительного комплекса, которое может повлечь значительный перерасход средств по сравнению с зарубежными строителями. Чтобы преодолеть это отставание, к работе над проектированием магистрали (техническим заказчиком проекта выступает ОАО «РЖД», управление проектом осуществляет ОАО «Скоростные магистрали») были привлечены практически все проектные организации нашей страны, имеющие отношение к железнодорожному строительству.

В результате были выработаны уникальные технические решения. Среди инновационных систем проектируемой ВСМ — контактная сеть, рассчитанная на скорость движения поездов до 400 км/ч. Разработаны также унифицированные конструкции искусственных сооружений — разрезные балочные системы и неразрезные железобетонные балочные системы. Максимально автоматизирована построенная на российских разработках система безопасности движения. Одним из основных технических решений стала конструкция земляного полотна, предельная деформация которого за

1 трлн рублей

составит стоимость строительства ВСМ «Москва—Казань»

весь период эксплуатации (около 20 лет) не должна превышать 15 мм.

Однако, как отмечалось на состоявшемся в Москве в ноябре прошлого года II Конгрессе строителей железных дорог, из-за несовершенной технологии возведения эстакад и использования устаревшей строительной техники стоимость строительства российских эстакад на ВСМ обойдется вдвое дороже, чем в Китае. Дороже, чем в других странах, строящих ВСМ, российская система уплотнения земляного полотна. И это при том, что на трассе ВСМ «Москва—Казань» сплошь слабые грунты — болота да карсты. В этой связи выступивший на конгрессе первый вице-президент ОАО «РЖД» Александр Мишарин поставил перед железнодорожными строителями задачу — приблизиться к китайским технологиям.

Действительно, чтобы преодолеть отставание от других стран и перейти в новое измерение, которое открывают высокоскоростные магистрали, надо незамедлительно решить ряд застарелых проблем: от несовершенного территориального планирования до внедрения инновационных технологий. Иначе реализация проекта первой ВСМ приведет к неоправданно высоким расходам из государственного бюджета.

Узловой вопрос

Строительство ТПУ в Москве набирает темпы



Проект ТПУ «Парк Победы»

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве прошли общественные слушания по проектам пяти транспортно-пересадочных узлов — «Люблино», «Парк Победы», «Тропарево», «Ховрино» и «Юго-Восточная». Все они получили одобрение местных жителей.

Основой узла «Люблино» станет одноименная станция метро Люблинско-Дмитровской линии. Проект предполагает строительство двух подземных пешеходных переходов: на улице Совхозной в районе домов 41-43, где сейчас нередко случаются ДТП, и на улице Краснодарской. После строительства ТПУ и подземных переходов изменится схема работы светофоров, возрастет пропускная способность прилегающих улиц.

Рядом с ТПУ построят два жилых дома с парковками более чем на 300 машиномест. На первых этажах новых жилых зданий предполагается разместить детский сад и детский клуб. На прилегающей к домам территории появятся детские площадки. Во встроенно-пристроенных помещениях можно будет открыть почту, отделение банка и другие нужные жителям предприятия. А между улицами Совхозной и Белореченской, на заброшенной сегодня территории, появится сквер с газонами, дорожками и лавочками.

В составе ТПУ «Парк Победы» на базе одноименной станции метро Калининско-Солнцевской линии планируется построить комплекс апартаментов площадью более 40,9 тыс. кв. м, многофункциональный центр — 32,1 тыс. кв. м, офисный центр — 46 тыс. кв. м и офис банка — 64,5 тыс. кв. м.

Будет построена крытая пешеходная галерея, которая свяжет вестибюль метро и перроны посадки-высадки пассажиров наземного городского транспорта и

через которую можно будет попасть в прогулочную зону парка Победы.

Ранее заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин пообещал, что существующий в районе строительства ТПУ яблоневый сад будет сохранен. «Яблоневому саду на Кутузовском проспекте уже более полувека», — сказал Хуснуллин. — Это такое же излюбленное место отдыха местных жителей и гостей района, как Поклонная гора и парк Победы. Поэтому мы сразу поставили проектировщикам условие, чтобы ни одного дерева не было вырублено при возведении ТПУ. В итоге им удалось не только сохранить яблоневый сад, но и предусмотреть высадку нового сквера на участке 7 тыс. кв. м».

В составе ТПУ «Тропарево» на базе станции Сокольнической линии метро планируется возвести апартаменты по уникальной для Москвы технологии. Проект примечателен тем, что многоэтажное здание появится прямо над стоянкой автобусов. Разворотная площадка и диспетчерский пункт расположатся на уровне земли, а над ними будет возвышаться апартамент-отель. Кроме того, здесь появится подземная парковка на 308 машиномест.

Проект предполагает также монтаж на отстойно-разворотной площадке автобусов инновационной системы вентиляции и удаления выхлопных газов.

Остановки автобусов и маршруток, расположенные на дублере Ленинского проспекта, перенесут ближе к выходам из метро. При этом зону остановок увеличат и сделают более удобной для пассажиров: установят скамейки и навесы, защищающие от непогоды.

Над выходами из метро на четной стороне Ленинского проспекта возведут два многофункциональных комплекса. Здесь расположатся залы ожидания, билет-

ные кассы, диспетчерские, а также медицинский пункт, пункт охраны общественного порядка и помещения для обслуживания системы безопасности.

ТПУ «Ховрино» появится на базе строящейся станции метро Замоскворецкой линии и свяжет маршруты подземки, автобусов и пригородных электричек Октябрьской железной дороги. Власти Москвы достигли договоренности с АО «РЖД» о строительстве дополнительной платформы «Ховрино II» в непосредственной близости от станции метро.

В основном терминале ТПУ разместятся кассы и зал ожидания для пассажиров городских и междугородных, а также международных автобусов. «ТПУ «Ховрино» можно назвать «окном в Европу», поскольку здесь разместится конечная станция для автобусов, отъезжающих в Финляндию», — рассказал руководитель программы дирекции по развитию ТПУ ООО «Мосинжинвест» Андрей Бурлуцкий.

В прилегающем к узлу многофункциональном комплексе (МФК) разместятся торговые площади. Это позволит совершить необходимые покупки во время пересадки с одного вида транспорта на другой.

Кроме этого, проектом предусмотрено строительство надземного крытого пешеходного перехода через железную дорогу, который соединит районы Ховрино и Западное Дегунино. Это позволит жителям Дегунино быстро добираться до станции метро.

При ТПУ появятся перехватывающие парковки на 500 машиномест.

Также в составе ТПУ будут построены жилой комплекс общей площадью более 40 тыс. кв. м, комплекс апартаментов площадью 65 тыс. кв. м с подземными паркингами более чем на тысячу машиномест и два детских сада на 100 мест.

ТПУ «Юго-Восточная» появится на базе будущей станции метро на пересечении улиц Ферганской и Ташкентской. Остановки наземного транспорта благоустроят, оснастят навесами, лавочками, установят качественное освещение. Для автомобилистов района предусмотрены подземный и плоскостной паркинги на 580 машиномест.

Проектом ТПУ предполагается обновление улично-дорожной сети в районе метро. «Улица Ферганская будет реконструирована, планируется создать дополнительную полосу движения от пешеходного перехода до паркинга у ТПУ», — рассказал руководитель дирекции по развитию ТПУ ООО «Мосинжинвест» Евгений Изотов. — Еще один новый участок появится на Ферганской за перекрестком с Ташкентской улицей. Кроме того, будет установлено четыре новых светофорных объекта и проведена реконструкция семи наземных пешеходных переходов.

За время подготовки проект претерпел много изменений, он активно обсуждался с местными жителями, общественными организациями, депутатами. Главное изменение — проект ТПУ «Юго-Восточная» не включает в себя жилую застройку и предусматривает целый ряд решений по благоустройству и озеленению прилегающей территории.

Так, предполагается привести в порядок и обновить сквер площадью 1,2 га. Парк останется местом отдыха жителей. На свое место, в сквер, вернется монумент «Москвичам — защитникам Отечества», более известный в районе как «Пушка» (памятник перенесен на время строительства метро). В рамках ТПУ будет благоустроен и другой сквер, расположенный между Ферганской улицей и Ташкентским переулком.

Справочно

■ Всего в Москве планируется построить 271 ТПУ. Из них 102 узла сформируют по простейшему принципу — в виде плоскостных перехватывающих парковок с продольными навесами над остановками. Еще 169 узлов будут представлять собой капитальные комплексы с парковками, залами ожидания, магазинами, ресторанами и т. д.

Японский городской



Юлия ПАВЛОВА

В Воронеже испытают современную систему управления дорожным движением

Интеллектуальная система управления дорожным движением будет протестирована в Воронеже. Для испытаний выбран самый загруженный участок Московского проспекта. Если в результате эксперимента удастся добиться снижения транспортной нагрузки на 20%, город рассмотрит возможность комплексной модернизации всей дорожной системы на основе инновационной разработки.

По проекту, 145 светофоров, установленных на десяти перекрестках одной из главных транспортных магистралей города, свяжут в единую интеллектуальную систему. Режим работы светофоров будет меняться в зависимости от плотности автомобильного потока, таким образом, можно будет регулировать степень загружен-

ности улиц. Согласно словам разработчиков, применение этой системы позволит снизить нагрузку магистрали на 20% без строительства развязок и дополнительных дорог. Проект реализуется в рамках японо-российской рабочей группы по вопросам городской среды за счет японского инвестора, объем вложений составит порядка 40 млн рублей. Систему планируется установить в Воронеже до конца августа 2017 года, оценка эффективности будет производиться на протяжении нескольких месяцев.

«Внедрение современных технологий, позволяющих за счет интеллектуального управления городской инфраструктурой повышать уровень комфорта жизни в городе — одна из наших ключевых задач в рамках японо-российской группы по городской среде», — заявил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис, являющийся руководителем рабочей группы с российской стороны. — Благодаря «умным» решениям, можно быстро и с минимальными затратами решать такие острые проблемы города, как пробки. Мы будем внимательно следить за реализацией проекта на тестовом участке и при подтверждении прогнозируемого результата включим разработку в банк наиболее эффективных технологий в ЖКХ для тиражирования опыта в других регионах».

Неосвоенные пространства

56

заявок на включение в региональный реестр подрядных организаций, участвующих в реализации программы капитального ремонта, подано на сегодняшний день в Ленобласти



Программа капремонта МКД в Ленобласти провалена

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Ленинградская область не выполнила план по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (МКД) за 2016 год. Глава региона Александр Дрозденко был вынужден публично признать, что краткосрочная программа провалилась.

Областная программа капремонта МКД на 2014-2043 годы включает в себя 12,5 тыс. жилых домов. В первый год ее реализации (2014 год) в Ленобласти было отремонтировано 312 объектов на сумму 645 млн рублей. А в дальнейшем краткосрочные программы капремонта составлялись уже на два года, и в настоящее время региональный Фонд капитального ремонта (ФКР) работает сразу с тремя двухлетними программами: 2015-2016, 2016-2017 и 2017-2018

годов. И хуже всего дела обстоят со второй двухлеткой (2016-2017), но и по другим двум проблем хватает. Так, например, в программу 2015-2016 годов было включено 415 домов, но работы выполнены лишь в 348. А в 2016-2017 годах запланировано было выполнить работы в 560 домах на сумму более чем в 2 млрд рублей. Пока освоено только 390 млн рублей, или 19%!

«Количество домов (подлежащих капремонту — «СГ») каждый год растет, но с запланированными объемами мы справились фактически только в 2014 году, когда они были небольшими, — констатировал губернатор области Александр Дрозденко, — а из того, что должны были сделать в 2016 году, было выполнено меньше половины. Прошлый год мы с вами провалили».

Проблемы с капремонтом в Ленобласти эксперты связывают с многочислен-

ными недостатками в работе Дирекции единого заказчика Ленобласти (ДЕЗЛО). Так, в 2015 году подряды на проведение работ получили около десятка компаний, в том числе, «СК Развитие», «Строй-проектконсалтинг», «Прогресс-47». Однако, как выяснилось, все они были аффилированы с бывшими главами областного ФКР и ДЕЗЛО — Сергеем Робулом и Игорем Кононенко. Обоих в августе прошлого года уволили за нарушения при распределении подрядов на капремонт. Вместе с нерадивыми начальниками ушли и связанные с ними компании: подрядчики бросили объекты, не выполнив почти никаких работ. Сумма ущерба оценивается в 70 млн рублей. Сейчас расследованием этих нарушений занимается прокуратура.

В сентябре прошлого года правление ДЕЗЛО возглавил новый начальник — Саяд Алиев. Он пообещал заняться решением проблем брошенных подрядчиками домов, а также разобраться с конкурсами на проведение капремонта по программе 2016 года, объем которой на тот момент составлял 1,33 млрд рублей. Од-

нако эти деньги так и не были освоены, не состоялись и конкурсы по выбору подрядчиков. И после того, как в ноябре прошлого года губернатор Дрозденко на встрече с депутатами областного Законодательного собрания устроил разнос ДЕЗЛО, Алиев подал в отставку.

При этом эксперты, опрошенные «СГ», в провале работ по капремонту винят не только ДЕЗЛО, но и региональный комитет по ЖКХ. Собеседники «СГ» считают, что ошибкой было раздавать авансы подрядчикам без банковских гарантий, да и вообще — без каких-либо гарантий. В результате, получившие крупные задатки организации просто исчезли (предоплата составляла 30% от всей суммы).

Новый председатель ФКР Константин Полнов утверждает, что повторения прошлых ошибок не будет. В настоящее время в регионе сформирован перечень подрядчиков, которые будут допущены к конкурсным процедурам, а риск невыполнения ими своих обязательств по контрактам будет страховаться.

В свою очередь, и председатель областного комитета по ЖКХ Сергей Кузьмин заверил, что ситуация выправляется, и программа капремонта будет исполнена в срок. «В 2017 году все работы уже идут в плановом режиме — до 5 февраля собственники получат уведомление о том, что в их домах будут проводиться капремонт, а к 10 июня должны быть объявлены конкурсы на проектирование» — отметил он. По его словам, гарантом того, что программа будет выполнена, является и то, что, несмотря на все сложности, с которым она идет, у нее нет главной проблемы — проблемы финансирования. Жители области аккуратно платят взносы. Сегодня Ленобласть по платежам за капремонт входит в первую десятку субъектов Российской Федерации. В настоящее время на счетах фонда капремонта находится 1,75 млрд рублей. Эксперты говорят, что этих денег хватает, чтобы выполнить все взятые на себя обязательства. Теперь осталось сделать так, чтобы эти деньги начали работать. Ведь пока по использованию средств капремонта Ленинградская область находится в четвертой десятке рейтинга регионов.

Своими глазами

Юлия ПАВЛОВА

За проведением капремонта можно будет наблюдать онлайн

Министром России рекомендовал региональным операторам капитального ремонта вести фото- и видеонаблюдение за ходом работ в режиме реального времени. Это касается как видимых работ, таких, например, как ремонт фасада, так и скрытых, выполнение которых и вызывает у собственников больше всего вопросов. Об этом на минувшей неделе рассказал глава ведомства Михаил Мень, выступая на радиостанции «Медиаметрик». Соответствующий приказ министром уже подписан.

«Наша цель — сделать проведение капитального ремонта полностью открытым и понятным для любого потребителя, — сказал Михаил Мень. — Полезть на чердак, чтобы проверить, заменили ли строители стропила, готов далеко не каждый, а вот проверить фото- и видеотчет на сайте регоператора могут практически все». По мнению министра, данная мера будет полезна и самому регоператору — установка видеонаблюдения обеспечит круглосуточный контроль за работой подряд-

чика и поможет оперативнее реагировать на любые нештатные ситуации.

По данным Ассоциации региональных операторов, уже сейчас за ходом выполнения работ можно наблюдать на сайтах Фонда капитального ремонта Ямало-Ненецкого автономного округа, Дагестанского фонда капитального ремонта и Фонда капитального ремонта Москвы. В 2016 году онлайн-проект «Дневник одного дома» был реализован Фондом капитального ремонта Самарской области.

Ранее в целях повышения качества капитального ремонта в регионах началось формирование реестра добросовестных подрядных организаций. На сегодняшний день, по данным ведомства, реестры добросовестных подрядчиков капремонта уже сформированы в 78 субъектах. Число поданных заявок превысило 7,5 тыс., однако, в конечном счете, в реестры было включено менее половины претендентов — около 3 тыс. подрядных организаций. Все еще не сформированы реестры в 7 регионах, в том числе, в Республиках Дагестан, Коми и Карелии, Сахалинской, Самарской, Ульяновской областях и Алтайском крае, рассказал Михаил Мень. «Мы считаем, что к проведению капитального ремонта могут быть допущены



только хорошо зарекомендовавшие себя компании, — заявил министр. — При этом, критерии попадания в реестр добросовестных подрядчиков публичные и понятные, поэтому в перечень таких компаний может попасть любая надежная компания. Например, в числе требований к подрядчику — отсутствие проигранных исков по предыдущим контрактам, что вполне понятное и справедливое условие». Теперь конкурсы на конкретные работы проводятся среди компаний, уже доказавших свою компетентность и надежность.

Справочно

■ Министром России установлен пятилетний срок гарантии на все работы по капремонту.



MEFISHIN.RU

Ликбез по уборке

Участники рынка ТКО получат информацию «из первых рук»

Алексей ЩЕГЛОВ

Как известно, с 1 января 2017 года в России поэтапно вводится новая система обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В связи с этим Минстрой России проводит серию обучающих семинаров. Их цель — познакомить представителей региональных органов власти, общественных организаций и бизнеса с новыми нормами законодательства в области обращения с отходами. В ходе занятий сотрудники министерства отвечают на многочисленные вопросы, связанные с организацией сбора, накоплением, перемещением, переработкой и утилизацией отходов, а также о принципах формирования тарифа на услуги по вывозу мусора и порядке работы компаний — региональных операторов.

Уже прошло восемь семинаров, участниками которых стали более трехсот человек, от региональных министров ЖКХ до глав коммунальных компаний. На последнем семинаре присутствовали представители более чем десяти регионов (Республики Чувашия и Татарстан, Кемеровская, Липецкая, Пермская, Тамбовская и другие области). Как рассказали корреспонденту «СГ» в ассоциации «ЖКХ Развитие», на этот раз обучающее мероприятие вел заместитель директора департамента ЖКХ Минстроя Маргарита Поспелова, рассказавшая слушателям о специфике выбора регионального оператора по обращению с ТКО и последних методических рекомендациях на этот счет. В свою очередь, представитель ФАС России разъяснил присутствующим ряд проблем, связанных с установлением тарифов в сфере обращения ТКО. Были затронуты последние по времени изменения, которые готовятся

к внесению в федеральный закон №458-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об отходах производства и потребления». В частности, этот документ установит правила порядка расчета расходов компаний на сортировку отходов.

«Были затронуты также вопросы перевода услуги по уборке мусора из жилищной сферы в коммунальную и те изменения, которые касаются ответственных за территорией контейнерной площадки. Решено, что за ее обустройство будут отвечать муниципальные власти», — рассказали в ассоциации, уточнив, что именно эти темы в наибольшей степени интересовали представителей компаний, которые претендуют на роль регоператора. Следующий семинар состоится примерно через три недели.

Справочно

■ В настоящее время расходы по сбору и вывозу отходов учитываются в квитанции на оплату коммунальных услуг в строке «Содержание и ремонт жилого помещения». С 2017 года плата за вывоз мусора будет указываться в платежке отдельной строкой. Сегодня плата за вывоз мусора не нормируется и в среднем составляет 2,5 рубля за 1 кв. м жилой площади. Тариф устанавливает управляющая компания. Впоследствии размер тарифа будет определять региональный оператор, работающий с отходами. Благодаря этому для жителей одного региона плата будет одинаковой. Тариф может отличаться от нынешнего, но регионы будут иметь право устанавливать предельные тарифы на обращение с ТКО.



CENTRECOTTECH.RU

Лес вместо мусора

Мария САНИНА (Крым)

В Крыму закроют и рекультивируют один из крупнейших полигонов ТКО

До конца марта будет прекращена эксплуатация одной из крупнейших свалок Крыма — полигона твердых коммунальных отходов (ТКО), расположенного на землях Лесновского сельского совета Сакского района. Работы по рекультивации территории начнутся в 2018 году. Ожидается, что в результате значительно улучшится экологическая обстановка не только в районе города Саки, но и всего черноморского побережья Крыма.

Полигон в Сакском районе действует уже около 40 лет — с 1979 года. За это время здесь захоронили огромное количество отходов. Сегодня гигантская свалка площадью свыше 5 гектаров представляет собой довольно жуткое зрелище: над горами мусора кружат стаи ворон, ветер носит обрывки бумаги и целлофановых пакетов, которые затем остаются висеть на ветках деревьев в придорожной лесополосе, горькие клубы дыма то поднимаются вверх, то стелются по земле. Многолетние жалобы жителей сел в украинские инстанции различного уровня ни к чему не привели, и только после присоединения полуострова к России дело сдвинулось с мертвой точки. Злополучный полигон, куда на протяжении многих лет свозили мусор практически со всей республики, был включен в федеральную целевую программу «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года».

Недавно проект рекультивации полигона был обсужден на общественных слушаниях, участие в которых приняли представители министерства ЖКХ Республики Крым, городские и районные власти, общественность города и района. Технолог ООО «Петербургское строительное бюро» Олег Кайгородов представил результаты государственной экологической экспертизы «Рекультивация полигона ТКО г. Саки». По словам Кайгородова, были выполнены инженерно-геологические, экологиче-

ские, гидрометеорологические и геодезические изыскания. В результате выявлен выход полигона за границы отведенного участка с северной и южной сторон. По мнению экспертов, к настоящему времени в пределах земельного отвода исчерпаны возможности размещения траншей для складирования ТКО. В недалекой перспективе полигон будет закрыт.

Рекультивацию планируется проводить в два этапа. Технический этап предполагает исследования состояния свалочного тела и его воздействия на окружающую природную среду, подготовку территории полигона к последующему использованию. Биологический этап предусматривает комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий по восстановлению нарушенных земель в течение четырех лет с посадкой трав и кустарников. Основное направление рекультивации территории полигона — лесохозяйственное.



SHUTTERSTOCK

Около
40 лет

эксплуатируется полигон ТКО в Сакском районе, за это время он превратился в крупнейшую свалку Крыма

Сорить по правилам

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Регионы реформируют систему обращения с ТКО

Волгоградская область относится к числу субъектов федерации, где активно идет реформа системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В регионе растет число муниципальных образований, в которых отходы размещают на лицензированных полигонах. Как рассказали в региональном комитете экологии и природных ресурсов, в соответствии с утвержденной территориальной схемой, в 2016 году в Урюпинске начал работу новый лицензированный полигон, отвечающий всем современным экологическим требованиям. Туда теперь доставляют мусор из шести соседних районов, в том числе Новоаннинского.

Проект в сфере обращения с ТКО реализуется в Волгоградской области на принципах государственно-частного партнерства (ГЧП). С участием компаний-инвесторов в регионе устраиваются шесть новых полигонов. Три из них — в Камышине, Волжском и Урюпинске — уже построены и введены в эксплуатацию. В стадии проектирования и строительства находятся площадки в Михайловском, Палласовском и Калачевском районах. А в городе Волжском реализуется инвестиционный проект по строительству первого в регионе многофункционального мусороперерабатывающего комплекса, ввод которого в эксплуатацию запланирован на этот год.

Кроме того

В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ РАЗРАБОТАН ПЛАН ПОЭТАПНОГО ПЕРЕХОДА НА РАЗДЕЛЬНЫЙ СБОР ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ, РАССЧИТАННЫЙ НА 2017-2047 ГОДЫ. Для сбора мусора предполагается использовать контейнеры разных цветов с письменными обозначениями: бумага — синий цвет, пластик — оранжевый, стекло — зеленый, пищевые отходы — черный, отходы для вторичного использования — серый, отходы электронного оборудования — коричневый, специфические коммунальные отходы — красный.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Жители Петербурга сами взялись за обустройство дворовых катков



TELA/SHUTTERSTOCK

Скользить и не падать

Светлана СМИРНОВА
(Санкт-Петербург)

Благоустройство — дело хорошее, но иногда жителям приходится проявлять инициативу и брать работу по созданию комфортной городской среды в свои руки. Вот уже несколько лет в Петербурге существует проблема с бесплатными дворовыми катками. По официальным данным, в Северной столице сегодня числится более двухсот площадок, где зимой можно было бы покататься на конь-

ках, но фактически действует намного меньше. Проблема пустыющих, засыпанных снегом хоккейных коробок возникает каждую зиму. Местные чиновники объясняют это то слишком теплой зимой, то слишком снежной, жалуются на нехватку рук и денег. Несогласные с такой позицией петербуржцы сами взялись за обустройство дворовых катков.

Петербургец Валентин Михайлов сегодня сам заливает лед на дворовых катках и привлекает к этому полезному делу сограждан. Он создал в социальной сети «ВКонтакте» группу «Дворовые катки. SOS». И теперь практически круглосуточно принимает сигналы от горожан, которые хотели бы, чтобы их дети могли кататься на коньках рядом с домом. На страничке группы размещена «народная карта», где нанесены все существующие в городе катки. Карта постоянно обновляется, на ней не только указано месторасположение площадок, но и отмечено, где залит лед, и кто отвечает

за содержание катка — администрация или местные жители. По словам Михайлова, больше всего бесплатных катков этой зимой открылось в Красносельском районе, там залиты все имеющиеся в наличии площадки. Вторым по «насыщенности» катками стал Василеостровский район. А вот, например, в Невском районе, по данным группы «Дворовые катки. SOS», в этом году не залито ни одного бесплатного катка.

Общественники говорят, что существует несколько проблем, которые мешают возрождению традиции дворовых катков. Во-первых, это отсутствие доступа к воде, из-за чего заливка катков силами жителей по многим адресам просто невозможна. Во-вторых, отсутствие доступа к финансированию. Подсчитано, что за сезон расходы на ту же воду могут составлять до трех тысяч рублей. В принципе, город выделяет деньги на эти цели, но получить их жители не могут, объясняет Михайлов. Средства распределяются через тендеры, в

которых могут участвовать только юридические лица. Причем тендеры по одному катку районные центры физической культуры, спорта и здоровья не проводят, им удобнее, чтобы содержанием всех объектов в районе занималось одно предприятие. При этом возникает проблема такого рода: жители мечтают иметь каток у себя под окном, но муниципалы имеют право заливать лед только в специально оборудованных для этих целей местах. Если захотят, например, сделать каток в «неположенном» месте, то это уже может быть расценено как нецелевое использование средств.

Наконец, еще одна проблема — это безопасность. Например, во дворе одной из школ Московского района стоит хоккейная коробка, но администрация школы, несмотря на все уговоры, не соглашается на то, чтобы там залили лед. Причина — дети могут разбить голову. Кто будет отвечать? Валентин Михайлов считает, что работу спортивной площадки можно было бы контролировать с помощью веб-камер, которые бы передавали информацию в режиме реального времени. «Ведь стоят же у налоговых инспекций системы видеонаблюдения, почему тогда их не должно быть на детских площадках?» — удивляется он. Кроме того, следить за порядком и вмешаться в случае ЧП могут и сами жители. «Они видят то, что происходит у них за окном, и никаких денег за эти сведения с вас не возьмут», — считает активист.

Благодаря усилия активными гражданами, ситуация с дворовыми катками в Петербурге постепенно меняется. Не дождавшись помощи от чиновников, люди сами включают в работу по благоустройству. Один из примеров — ледовая площадка на улице Блюхера, 62. Изначально тут не было никакого катка, а была лужа на газоне, которая в холода замерзла. Жители соседних домов вышли, отчистили ее от снега, выровняли края. И теперь это место стало чуть ли не одним из самых популярных в районе — сюда приходят покататься на коньках и поиграть в хоккей люди разных возрастов. Хотя в соседнем дворе стоит хоккейная коробка, где есть освещение, есть места, где можно было переодеться. Идеальное место для занятий зимним спортом. Только там нет самого главного — льда.

Кстати

■ Конечно, есть в Санкт-Петербурге и платные катки. Этой зимой, например, заработали ледовые площадки на территории Новой Голландии, на Пионерской площади у ТЮЗа, в Удельном парке. Однако даже их можно пересчитать по пальцам. Зато застройщики, оценив ситуацию, все чаще для привлечения покупателей строят ледовые площадки в новых кварталах без всяких понуждений со стороны властей. Аналитики городского рынка недвижимости говорят, что такой «бонус» уже оценили покупатели квартир. В жилых кварталах, где есть возможность заниматься спортом, продажи жилья идут быстрее.

3200

петербуржцев уже стали участниками группы «ВКонтакте» «Дворовые катки. SOS». Горожане формируют свою «народную карту», на которую ежедневно наносятся все работающие и бездействующие бесплатные ледовые площадки

Сноуборд для жителей



БРУСНИКА, ТЮМЕНЬ/ВКОНТАКТЕ

На открытии сноуборд-парка в микрорайоне «Европейский»

Владимир ТЕН

В тюменском микрорайоне «Европейский» открылся первый сноуборд-парк в черте города. Этот спортивный объект был построен по инициативе Союза экстремальных видов спорта при поддержке застройщика микрорайона — компании «Брусника» — и городского Департамента по спорту и молодежной политике. Парк представляет собой тренировочную площадку для джиббинга — скольжения на доске по перилам. Ширина площадки — 15 м, длина — 50 м, высота в верхней точке — 6 м. При строительстве понадобилось не менее 1800 «кубов» снега. В парке установлены фигуры из металлических рам для трюков различной степени сложности: здесь смогут заниматься любители сноуборда различной степени подготовки — как новички, так и продвинутые спортсмены.

В создании парка принял участие известный российский сноубордист, проектировщик и строитель сноуборд- и джиб-парков Евгений

Коньшев. По его словам, в России такие парки — пока редкость. В Европе сноуборд-площадки строятся, как правило, для трехдневных мероприятий. Парк в Тюмени, по словам Коньшева, просуществует около двух месяцев. Первыми площадку опробовали лучшие райдеры России из Уфы, Нефтеюганска, Сургута и других городов. Победу в соревнованиях одержал чемпион России, екатеринбуржец Антон Мамаев. Второе и третье места заняли местные райдеры Алексей Козлов и Максим Лыткин. Спортсмены высоко оценили качество площадки.

Отметим, что летом прошлого года в этом же тюменском микрорайоне застройщиком уже была открыта площадка для занятий экстремальными видами спорта — маунтин-байком, скейтбордингом и BMX. В рамках других проектов компания также соорудила спортивные объекты, в том числе, теннисные корты и др. В последнее время во многих регионах власти настаивают на том, чтобы строительство жилых объектов сопровождалось созданием развитой социальной инфраструктуры.

ГОТОВЬ ВЕЛОСИПЕД ЗИМОЙ

Владимир ТЕН

Еще на двадцати трех столичных улицах появятся велополосы

С тартовавший в 2014 году проект «Моя улица» предусматривает целый комплекс мер по созданию комфортной городской среды. В их числе — расширение пешеходных зон и создание сети велосипедных дорожек. В 2017 году эта работа будет продолжена. Как следует из тендерной документации городского Департамента транспорта, велодорожки должны появиться еще на 23 улицах в центре города, в их числе Кремлевская набережная, Моховая, Большая Якиманка, Новый Арбат, Садовое коль-



Велодорожка в парке «Сокольники»

цо от Арбата до Долгоруковской улицы, Петровка и частично Таганская. Общая протяженность этих велополос составит около 20 км.

Для организации движения по велодорожкам установят 312 специальных светофоров, в том числе, светодиодных. Они появятся на 41 перекрестке, в частности, на Большом Каменном мосту, на пересечении Моховой и Большой Никитской, Тверской и Садовой-Триумфальной. Будут также обустроены 47 нерегулируемых пешеходных переходов.

Предполагается, что на проектирование новых велополос потребуется около 10 млн рублей. Работы будут завершены до конца февраля, после чего состоится тендер на прокладку доро-

жек. Стоит отметить, что ряд улиц, по которым планируется проложить новые велополосы, благоустривались именно с учетом возможной организации там велодвижения.

На сегодняшний день в столице уже проложено около 200 км велодорожек. На велосипеде можно проехать по паркам Горького и Сокольники, по Большой Ордынке и Большой Никитской, а самая протяженная — 16 км — велодорожка открылась в 2013 году, она ведет от парка «Музеон» до парка Победы.

Возможно, что в недалеком будущем велодорожки свяжут столицу с близлежащими подмосковными городами. Так, уже существуют планы прокладки велосипедного маршрута из города

Химки до Замоскворецкой линии столичного метрополитена. Маршрут для велосипедистов предполагается проложить от улицы Кирова в Химках до станции метро «Водный стадион». Недавно в администрации Химок прошло совещание по этой теме. «У жителей городского округа есть потребность в поездках на велосипеде до ближайшего метро, — рассказал заместитель главы администрации городского округа Алексей Виноградов. — Передвигаясь на двухколесном транспорте, люди не только улучшают состояние своего здоровья, но и экономят время в пути». Впрочем, этот проект еще предстоит «состыковать» с планами столичных властей.

Справочно

■ «Моя улица» — крупнейший проект благоустройства в современной истории Москвы. Он включает в себя реконструкцию улиц, ремонт фасадов и подсветку зданий. За два года в рамках проекта было благоустроено более ста улиц. Общая стоимость работ составила 45 млрд руб. На отреставрированных в 2016 году улицах были расширены тротуары, уложено новое покрытие, установлены скамейки и урны, под землю убрали провода, высадили деревья, оборудовали пешеходные зоны и парковки. В 2017 году планируется провести благоустройство еще 60 улиц.

Крым Стройиндустрия Энергосбережение 2017 Весна

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

30 марта — 1 апреля

г. Симферополь, ул. Киевская, 115, ДКП

- Современные строительные материалы и технологии.
- Краски, лаки.
- Строительные машины и механизмы.
- Окна, двери. • Сантехника.
- Экология. Системы очистки воды.
- Системы отопления, вентиляции и кондиционирования.
- Электротехническое и осветительное оборудование.
- Энергосбережение и использование нетрадиционных экологически чистых источников энергии.
- Системы автоматизации. Программное обеспечение предприятий строительной, энергетической, электротехнической отраслей промышленности.

Оргкомитет: г. Симферополь,
ул. Горького, 8, оф. 27,
моб.: +7 978 78 178 83,
тел./факс: +7(3652) 54-60-66, +7(3652) 54-67-46,
E-mail: marketing@expoforum.biz,
<http://expoforum.biz/>



ufi Approved Event

XXII МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ВОЛГАСТРОЙЭКСПО

25-28 АПРЕЛЯ

2017 КАЗАНЬ

Россия, 420059, г. Казань, Оренбургский тракт, 8,
Выставочный центр "Казанская ярмарка"
тел./факс: (843) 570-51-07, 570-51-11 (круглосуточный)
e-mail: d4@expokazan.ru
www.volgastroeyexpo.ru, www.expokazan.ru

КАЗАНСКАЯ ЯРМАРКА

ПРОЕКТ



Говорите по-голландски?

Архитектурное бюро из Амстердама обещает преобразить исторический центр Челябинска

Оксана САМБОРСКАЯ

Цитата в тему

ЧЛЕН ЖЮРИ КОНКУРСА, ПРЕЗИДЕНТ СОЮЗА АРХИТЕКТОРОВ РОССИИ НИКОЛАЙ ШУМАКОВ: «Очень интересный подход в проекте, и если в течение пяти лет его реализуют, Челябинск станет абсолютно новым городом, самым красивым в России и в мире»

Архитектурное бюро de Architekten Cie из Нидерландов вышло победителем конкурса на лучшую архитектурно-градостроительную концепцию развития исторического центра Челябинска. Всего в конкурной гонке принимали участие около 30 кандидатов. В финал пробилась пятерка — три московских бюро: ООО «Яузпроект», ООО «АМ „Атриум“», ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительного планирования города Москвы», челябинская студия SW («Стальное вымя») и архбюро из Амстердама de Architekten Cie. В итоге голландцам присудили первое место, «АМ „Атриум“» — второе, студии SW — третье.

Перед конкурсантами была поставлена сложная задача — превратить Челябинск в город, привлекательный для жизни, чтобы снизить отток молодых горожан в крупные города, прежде всего, в Москву и Петербург.

По мнению нидерландских архитекторов и работающих вместе с ними специалистов из ландшафтного бюро Felixx, удержать молодежь может только полная трансформация городской среды, превращение Челябинска в удобный и современный мегаполис, ориентированный на «европейские ценности», но не лишенный собственной идентичности. Для решения этой задачи голландская команда предложила три принципиальных решения. Во-первых, улицы, попадающие в зону реконструкции, получают «прогулочную» функцию. Здесь должна быть создана инфраструктура, привлекающая горожан, а для передвижения предлагается использовать преимущественно общественный транспорт.

Во-вторых, должны будут подвергнуться реновации территории внутри кварталов, формируемых этими улицами. Сегодня там много пустого, неиспользуемого пространства. По плану de Architekten Cie, там появятся новые современные высотные здания, а здания, имеющие архитектурную ценность, будут отремонтированы. Основная функция этой застройки — жилая.

И в-третьих, город получит новые общественные пространства, в том числе связанные с рекой Миасс,



которая должна стать «лицом города». Южный берег реки должен превратиться в прогулочную зону с набережной, а северный — стать городским парком. Проектом предполагается не только обустроить берега реки, но и разделить русло в широком месте на два рукава, создав посередине искусственный остров. Остров станет одновременно и жилым районом, и культурным центром. С другими частями города остров будет связан несколькими мостами, в том числе, пешеходными.

Однако общественные пространства не ограничатся только набережными. Новые функции получат и «старые» городские площади, сегодня используемые в основном под парковки. На площади Революции и на Театральной площади архитекторы предложили возвести культурные центры, где могут разместиться музейные экспозиции, посвященные истории города.

На площади Революции пространство между зданиями культурного центра будет накрыто крышей, здесь можно будет проводить концерты. Правда, в этом случае нельзя будет больше проводить на площади военные парады, но авторы проекта считают, что идея арки, своеобразных ворот города, интереснее.

Конечно, в процессе «адаптации проекта» некоторые детали могут меняться, но концепция превращения Челябинска в постиндустриальный город, в принципе, определена.

