

1,34 трлн рублей достигла общая задолженность по коммунальным платежам в РФ

В Петербурге осваиваются новые общественные пространства **с. 6** Обзор рынка жилой недвижимости: Ростовская область **с. 8-9** В Москве завершается строительство самого большого в мире крытого парка развлечений **с. 16**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№28 (10455) 21 июля 2017

Тверская наполнилась ароматом лип

Татьяна РОПОТОВА

В Москве успешно реализуется программа «Моя улица»

С осени прошлого года объектом пристального внимания горожан стали липы, высаженные в рамках программы «Моя улица» на Тверской улице Москвы. Напомним, что в соответствии с этой программой не только на Тверской, но и на других улицах города были высажены крупномерные деревья возрастом 25-30 лет из трех ведущих немецких питомников. Значительный опыт закупки крупномеров в северной части Германии из-за схожего климата позволял с большой долей вероятности прогнозировать, что растения приживутся и благополучно перезимуют. Правда, погода внесла коррективы, но преодолеть аномальные погодные явления прошлой зимы липам и другим деревьям в столице помогли дополнительные меры по уходу.



Окончание на с. 2

Основательный подход



В НИИОСП им. Н.М. Герсевича считают, что актуализированный СП «Основания зданий и сооружений» стал новым словом в фундаментостроении

«Во вступившем в силу СП мы перешли на качественно новые понятия, которые есть в классических курсах механики грунтов и хорошо известны студентам технических вузов, но в нормативных документах никогда не упоминались»

Алексей ТОРБА

Вступившие в силу требования свода правил СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» охватывают весьма широкий круг вопросов. Они касаются проектирования оснований как вновь строящихся, так и реконструируемых зданий и сооружений. В них прописаны требования по использованию при проектировании оснований зданий результатов экспериментальных исследований, а также требования к проектированию оснований из армированных грунтов, введены ограничения на использование бывших в употреблении металлоконструкций, прописаны особенности проектирования оснований в сейсмических районах с учетом требований по расчету устойчивости склонов.

Работа по актуализации свода правил была проведена АО «НИЦ «Строительство».

Об основополагающих принципах, которые легли в основу нового документа, корреспонденту «СГ» рассказал директор НИИОСП им. Н.М. Герсевича АО «НИЦ «Строительство» Игорь КОЛЫБИН.

«СГ»: Игорь Вячеславович, ваш институт является ведущим научным учреждением в области фундаментостроения. Какое место заняла в его деятельности актуализация редакции СНиП 2.02.01-83*?

Игорь Колыбин: Свод правил 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», которому предшествовал СНиП 2.02.01-83*, — это головной документ, который определяет основные требования к проектированию оснований зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения.

Окончание на с. 4-5

На старт!

Антон МАСТРЕНКОВ

В рамках реновации определены площадки для строительства жилья в Новой Москве

Окончательные списки сноса и расселения в рамках реновации в Москве будут готовы в ближайшие месяцы. Сейчас ведется работа по формированию очередности и порядка расселения домов. Однако уже сейчас подбираются участки для строительства нового жилья для переселенцев. В Новой Москве определены 9 стартовых площадок с потенциалом строительства около 278,5 тыс. кв. метров жилья.

Цитата в тему

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ В НОВОЙ МОСКВЕ будет запущена параллельно с расселением ветхого жилья, которое идет здесь уже не один год

В перечень для голосования, опубликованный на официальном сайте правительства Москвы, включены 67 домов Новой Москвы. В список вошли жилые дома от 1 до 5 этажей 1950-1988 годов постройки. По промежуточным итогам, жители 11 домов выразили желание выйти из программы. Наибольшее количество домов, жители которых отказались от участия в программе, зарегистрировано в Щербинке.

В то же время дополнительно жители 199 домов изъявили желание включиться в перечень реновации.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



9 1770491 166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

ДЛЯ МАКСИМАЛЬНОГО КОМФОРТА

Минстрой России разработал проект постановления, согласно которому региональные власти должны будут согласовывать инвестиционные программы в сфере тепло- и водоснабжения не дольше 30 дней с момента подписания концессионного договора. Как уточнили в министерстве, согласно действующему законодательству, такой срок в настоящее время не установлен. Если инвестор не успел подать заявку на утверждение инвестпрограммы до 1 апреля текущего года, ему приходится ждать апреля следующего года, чтобы утвердить программу на последующий год. «Мы поддерживаем активных добросовестных инвесторов и стремимся сделать условия работы в жилищно-коммунальном хозяйстве максимально комфортными для них. С каждым годом мы наблюдаем рост интереса бизнеса и инвестиционной активности к отрасли», — прокомментировал глава Минстроя Михаил Мень. По словам министра, на данный момент в сфере ЖКХ заключено 1638 соглашений, общая сумма инвестобязательств по которым составляет более 226 млрд рублей.

СТИМУЛИРУЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ

Государственная Дума одобрила в третьем чтении поправки, расширяющие полномочия Госжилинспекций. Теперь инспекторы ГЖИ смогут привлекать ресурсоснабжающие организации к административной ответственности за невыполнение требований по оснащению домов коллективными или общими для коммунальной квартиры приборами учета. Согласно действующему законодательству, ресурсоснабжающие компании обязаны устанавливать и обслуживать приборы учета, а орган госжилнадзора — контролировать соблюдение этой нормы. При этом привлекать к ответственности ресурсоснабжающие организации за отсутствие приборов должна Федеральная антимонопольная служба. «Наделение органов Госжилнадзора новыми полномочиями позволит повысить эффективность работы по выявлению отсутствия приборов учета и дополнительно стимулирует ресурсоснабжающие организации их устанавливать», — прокомментировал замглавы Минстроя Андрей Чибис.

МИНСТРОЙ НАЗОВЕТ ЛУЧШИХ

Стартовал третий ежегодный градостроительный конкурс, учрежденный Минстроем России. Победителей конкурса объявят 20 сентября 2017 года в рамках Российского инвестиционно-строительного форума. Конкурс нацелен определить лучшие практики реализации проектов в сфере градостроительства и поддержать их использование в других регионах страны. Принять в нем участие могут органы публичной власти, представители бизнес-структур — застройщики, технические заказчики, генеральные подрядчики, организации, являющиеся разработчиками информационных программ. На конкурс можно подавать проекты, реализованные за последние три года. Приказом Минстроя России утвержден список из одиннадцати номинаций, одна из которых учреждена впервые — «Лучший реализованный проект в моногороде в рамках программы «Пять шагов благоустройства». В конкурсную комиссию вошли авторитетные специалисты-практики, представители ведущих научных организаций нашей страны, руководители национальных объединений и объединений работодателей в строительной сфере.

Тверская наполнилась ароматом лип

с.1 ➤ Специалисты столичного городского хозяйства обеспечили зеленым насаждениям профессиональный уход. В процессе выращивания деревья несколько раз пересаживали — специальными машинами обрезают им корни и переносят их на новое место. Осенью их укрыли тростниковой оплеткой, а ранней весной обернули мешковиной, чтобы избежать солнечных ожогов. Жизнь растений-переселенцев в условиях московской зимы обеспечили дренажные системы, отвечающие за сохранность корней. Кроме того, возрожденную липовую аллею на Тверской защитили специальными гранитными конструкциями, которые не позволяют дождю вымывать грунт и служат преградой для брызг с проезжей части. С наступлением теплой погоды все зеленые насаждения обрабатывают от вредителей и поливают не реже трех раз в неделю.

Период адаптации деревьев оказался достаточно долгим из-за климатических факторов, что вызывало у некоторых специалистов опасения. Прогнозы скептиков липы опровергли только в середине июня, активно тронувшись в рост. Их дальнейший рост не вызывает сомнений: по оценкам экспертов, плотный ком земли с большой массой корней сформирован и соответствует стандартам выращивания крупномеров.

Сейчас, благодаря усилиям специалистов, липы зацвели. В ближайшие 2-3 года с помощью своевременного ухода и формирования кроны они окончательно восстановятся и станут настоящим украшением города.

Справочно

■ Деревья на центральных улицах Москвы активно высаживали в конце 40-х годов прошлого века. В 1948 году на Тверской улице появилось около 200 деревьев, которые были вырублены в 90-е годы. Программой «Моя улица» предусмотрено восстановление липовой аллеи на Тверской. Всего в рамках программы «Моя улица» для создания комфортной городской среды в столице уже высажено более 8 тысяч деревьев и 150 тысяч кустарников. В 2017 году в Москве высадят примерно 4,5 тысячи крупномерных деревьев и почти 100 тысяч кустарников. Деревья появятся также на двенадцати набережных общей протяженностью 40 километров. Зеленые насаждения разделят прогулочные и транспортные зоны.



На старт!

с.1 ➤ В настоящее время идет проверка документов и приложений к протоколам общественных слушаний, а также передача документов в Мосжилинспекцию. Это дома в поселениях Внуковское, Вороновское, Десеновское, Михайлово-Ярцевское, Краснопахорское, Кленовское, Марушкинское, Новогородское, Первомайское, Роговское, Рязановское, Сосенское, Кокошкино, Филимонковское, Щаповское, а также в поселках Киевский, Московский, Мосрентген и городских округах Троицк и Щербинка.

Учитывая особенности расположения домов, которые будут включены в программу реновации, был подготовлен список стартовых площадок для строительства нового жилья переселенцам. Всего в шести поселениях Новой Москвы предварительно определены девять стартовых площадок с потенциалом строительства около 278,5 тыс. кв. метров жилья.

Самый крупный земельный участок находится в поселке Мосрентген. Его площадь составляет 6,4 гектара, а построить на нем планируется 130 тыс. кв. метров жилья. В поселении Михайлово-Ярцевское предлагается к застройке два участка общей площадью 1,1 гектара. Здесь предполагается возвести более 45 тыс. кв. метров. Также на двух участках в поселении Первомайское планируется построить почти 39 тыс. кв. метров жилья. На площадке в Щербинке предполагается возвести 23,1 тыс. кв. метров жилья, а в поселении Рязановское — 18,5 тыс. кв. метров. Кроме этого прорабатывается вопрос целесообразности строительства около 35 тыс. кв. метров жилья еще на двух участках в поселениях Первомайское и Кокошкино.

Стоит напомнить, что столичные власти гарантировали жителям сносимых пятиэтажек предоставление новых квартир в тех же районах, где они проживали ранее. Однако Новая Москва, как и Зеленоград составляют исключение, где переселение пройдет в рамках административного округа. Жильцы

могут выбрать квартиру в другом районе по письменной просьбе и при наличии в желаемом районе свободных квартир, предоставляемых по программе реновации. Таким образом, стоит ожидать переселения жителей небольших поселков и населенных пунктов в новые городские кварталы, которые появятся на площадках, предполагаемых к застройке.

Как отметил руководитель Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин, программа реновации в Новой Москве будет запущена параллельно с расселением ветхого жилья, которое идет здесь уже не один год. Только в Щербинке к началу следующего года будет расселено 32 аварийных дома. Часть новых квартир для переселенцев будет построена за счет бюджета города, а часть поступила в городскую казну по инвестиционным контрактам.

Ранее заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин сообщал, что всего в городе подобрано около 300 стартовых площадок для строительства жилья по программе реновации. «Мы проделали гигантскую работу, можно сказать, прочесали весь город и нашли все потенциально возможные для переселения участки. На сегодняшний день есть примерно 300 площадок, на которых можно построить 4,5 млн кв. метров», — заявил М. Хуснуллин.

В настоящее время не все эти участки сво-

бодны, где-то для возведения домов потребуются изменить градостроительные решения. Эти площадки не локализованы в нескольких районах, а более-менее равномерно распределены по городу. Благодаря этому, появится возможность переселять жителей пятиэтажек в своем районе или даже квартале.

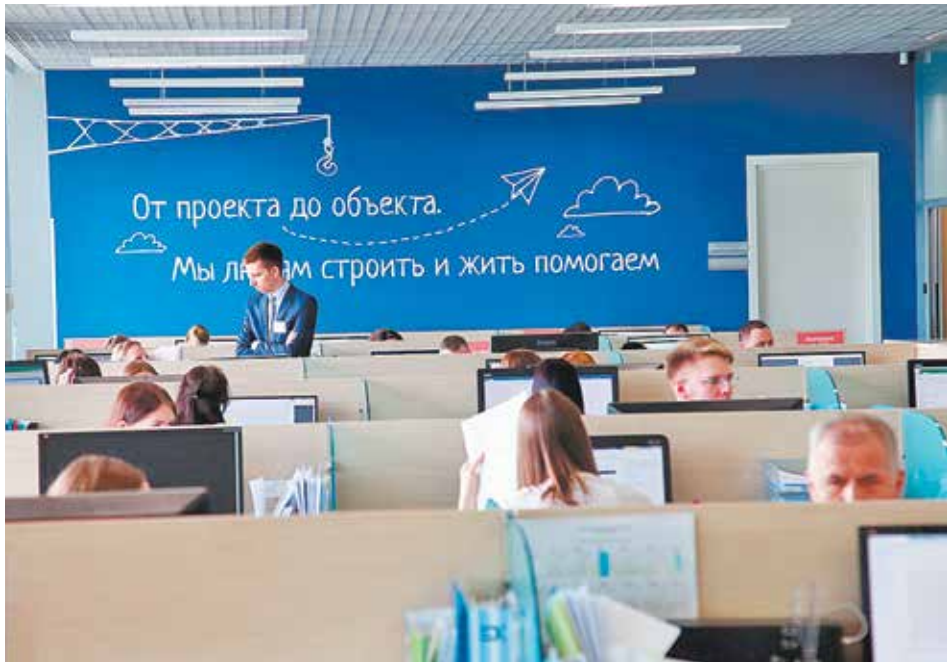
Триста площадок, отобранных столичными властями для программы, позволят «запустить волну» переселения. Фактически этого хватит на четверть заявленных городской администрацией объемов программы. Однако по мере ее разворачивания мэрия будет изыскивать новые участки или использовать под застройку земли, освободившиеся после сноса пятиэтажек.

Всего в рамках программы реновации жилья в столице может быть построено от 20 до 30 млн кв. метров недвижимости различного назначения. Это не только жилье, но и коммерческие площади, и социальные объекты. Фактически на месте снесенных пятиэтажек появятся благоустроенные районы с местами приложения труда, паркингами и всей необходимой инфраструктурой.

Определение стартовых площадок и параметров их застройки, однако, не означает, что на всех участках сразу начнется возведение жилья. Программа будет исполняться не одномоментно, а постепенно. Это связано с необходимостью реконструкции больших объемов инженерной инфраструктуры. По предварительным оценкам, при перестройке жилых кварталов в городе придется перекаладывать сотни тысяч километров труб, кабелей, каналов связи и других коммуникаций. В связи с этим реализация программы растянется на 15-20 лет.

Кстати

В ПРОГРАММУ МОГУТ ВОЙТИ ЕЩЕ ПРИМЕРНО 1500 ДОМОВ, КОТОРЫЕ ИЗНАЧАЛЬНО НЕ БЫЛИ ВКЛЮЧЕНЫ МЭРИЕЙ В СПИСОК ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ. Жители этих домов сами провели собрания собственников жилья и решили участвовать в программе. В настоящее время идет анализ и проверка представленных ими документов. Ранее руководитель Департамента градостроительной политики столицы Сергей Левкин сообщал, что по итогам голосования на портале «Активный гражданин» и в МФЦ проголосовали «за» участие в программе реновации 4 079 домов площадью 13,5 млн кв. метров. Если в программу войдет 5500 домов, московским властям придется снести около 17,5 млн кв. метров, на которых проживают 1,12 млн человек — почти десятая часть населения Москвы.



Проектный офис Центра содействия строительству в Подмоскowie

Персональное сопровождение

Владимир ТЕН

Центр содействия строительству появился в Московской области

Центр содействия строительству (ЦСС) при правительстве региона был презентован на конференции Noerr Investment Day 2017. Темой конференции стали инвестиции в строительство промышленной и складской недвижимости на примере Московской области, а также последние законодательные инициативы, принятые на уровне властей региона для сохранения и укрепления этой положительной динамики.

Председатель Центра содействия строительству при правительстве Московской области, заместитель министра областного строительного комплекса Андрей Балук рассказал участникам встречи о новой структуре, учрежденной для сопровождения значимых инвестпроектов и установившей новые правила при реализации коммерческого строительства. На «площадке» ЦСС собраны сотрудники из 11 органов исполнительной власти и 10 организаций, участвующих в процессе реализации инвестиционных проектов нежилого назначения, то есть все юридически значимые решения принимаются в одном месте. Центр сопровождает проекты коммерческого, общественного, административного, промышленного и сельскохозяйственного назначения площадью более 5 тысяч кв. метров, а также соцобъекты, либо если площадь земельного участ-

ка под планируемую застройку более 1 гектара.

«Персональные менеджеры нашего Центра — это, по сути, личные помощники инвесторов со стороны власти, которые в ручном режиме решают возникающие вопросы», — сказал Андрей Балук.

Также он рассказал о такой услуге ЦСС, как градостроительная проработка территории. Специалисты Центра готовят градостроительное заключение, в котором отражены текущая ситуация, планы по развитию территории, ограничения, которые на нее налагаются. Кроме того, прилагается дорожная карта, которая описывает этапы реализации инвестиционного проекта, необходимые документы и ответственные органы. Все услуги оказываются в электронном виде — результат можно получить в личном кабинете на портале госуслуг.

«В результате сроки выхода инвесторов на строительную площадку — то есть от момента получения ГПЗУ до момента выдачи разрешения на строительство — к концу 2017 году будут сокращены на 25% по сравнению с 2016 годом», — подчеркнул Андрей Балук.

Справочно

■ Компания Noerr, организатор конференции Noerr Investment Day 2017, — ведущая юридическая фирма Европы в вопросах сопровождения масштабных коммерческих проектов и консультирования по всем правовым и налоговым вопросам на российском рынке.

Миллиарды на жилье

Владимир ДАНЬШИН

Спрос на ипотеку в Воронежской области остается высоким

Несмотря на кризис, ипотечные жилищные кредиты продолжают пользоваться большим спросом среди воронежцев. Этому способствует то, что с начала 2017 года средневзвешенные ипотечные ставки понизились с 12,3% до 11,6% годовых, средний размер ипотечного кредита составляет 1,5 млн рублей. И хотя темпы роста объемов получаемых ипотечных кредитов меньше, чем два

года назад, тем не менее, по данным Центробанка РФ, на 1 июня 2017 года жители региона получили от банков ипотечных жилищных кредитов на сумму 58,1 млрд руб. Интересно отметить, что в работающих на территории региона банках растут объемы депозитов, размещаемых физическими лицами. К началу лета на счетах воронежцев было почти 304 млрд рублей (в том числе и в валюте). Кстати, выдача в валюте ипотечных жилищных кредитов уже не практикуется, но задолженность по ранее выданным таким кредитам составляет 158 млн рублей (при просроченной задолженности 33 млн рублей).

Вниманию застройщиков!

Сергей НИКОЛАЕВ

АИЖК выставило на торги 200 гектаров под жилищную застройку в Петербурге

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) выставило на торги земельные участки общей площадью около 200 гектаров в Санкт-Петербурге. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе агентства, уточнив, что участки предназначены под комплексную жилищную застройку совокупной площадью более 1 млн кв. м.

В АИЖК рассказали, что один из участков площадью 79,5 гектара расположен в Пушкине. По градостроительным нормативам, общая площадь застройки может составить около 470 тыс. кв. м, включая 290 тыс. кв. м малоэтажного многоквартирного жилья и 180 тыс. кв. м общественных и социальных объектов. Согласно конкурсной документации, начальный размер первого арендного платежа по данному участку равен 195 млн руб., что составляет 50% от рыночной стоимости земли. Арендная плата устанавливается из расчета 53,43 руб. за 1 кв. м площади участка в год. Срок освоения территории — 11 лет.

«Пушкинский район является популярным туристическим центром. Здесь расположено несколько императорских резиденций (Екатерининский и Павловский дворцово-парковые ансамбли), которые признаны памятниками архитектуры и Всемирным наследием ЮНЕСКО. Район отличает благопри-

ятная экологическая обстановка, здесь практически нет вредных производств, загрязняющих окружающую среду», — отметили в агентстве.

Второй лот включает участки общей площадью 105 гектаров на улице Авиационной в Сестрорецке. Общая площадь застройки здесь может составить около 600 тыс. кв. м, включая 370 тыс. «квадратов» малоэтажного жилья и 230 тыс. кв. м объектов социальной инфраструктуры. Начальный размер первого арендного платежа по участку составляет 511 млн рублей, или 35% от рыночной стоимости участка. Арендная плата устанавливается из расчета 184,85 руб. за 1 кв. м площади в год. Срок освоения земельного участка — 14 лет.

«Для потенциальных инвесторов важно, что предлагаемые участки расположены вблизи Финского залива, в Курортном районе, который считается элитным и одним из самых экологически безопасных в городе. Около 70% всей площади района составляют земли природоохранного, оздоровительного и рекреационного значений», — подчеркнули в АИЖК.

Справочно

■ АИЖК выступает агентом РФ и обладает всеми агентскими полномочиями в отношении значительного объема земельных участков и иных объектов недвижимого имущества. Агентство вовлекает в оборот неиспользуемые участки, находящиеся в федеральной собственности, по механизмам, предусмотренным 161-ФЗ.

26-29 СЕНТЯБРЯ

УФА 2017

ОРГАНИЗАТОР:
БВК
БАЗИРСКИЙ ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС

ПОДДЕРЖКА:
Министерство строительства и архитектуры Республики Башкортостан

СОДЕЙСТВИЕ:
Министерство строительства и архитектуры Республики Башкортостан

ФОРУМ
УРАЛСТРОЙИНДУСТРИЯ

СТРОИТЕЛЬСТВО
XXVII специализированная выставка

ДЕРЕВООБРАБОТКА
III специализированная выставка

НЕДВИЖИМОСТЬ
XI специализированная выставка

БВК
БАЗИРСКИЙ ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС

(347) 246-42-38, 246-42-37
e-mail: stroy@bvkexpo.ru
www.stroybvk.ru

Место проведения
ВДНХ ЭКСПО
ул. Менделеева, 158

#БВК #стройБВК

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Игорь Колыбин

с.1

Поэтому для нас это основной и наиболее важный документ, в котором заложены основные базовые принципы. Его предыдущая редакция была выпущена в 2011 году, и в декабре 2016 года была утверждена новая редакция, потому что в соответствии с законодательством все нормативные документы должны пересматриваться хотя бы раз в пять лет.

Была проделана большая и сложная работа — изменено более 30% текста. Первая задача, которая стояла перед нами, это сохранить преемственность, потому что многие поколения проектировщиков и экспертов привыкли к требованиям, которые есть в этом документе, к его стилю изложения, методам и приемам, которые им регламентируются. Большая часть этих методов была создана еще в советские времена, и они представляли собой, в основном, ручные методы расчета. Предназначались они для решения достаточно простых задач с помощью карандаша, линейки, калькулятора и свода правил в руках — больше ничего не требовалось. Но сейчас жизнь изменилась кардинально. Проекты стали такой сложности, что вручную многие вещи уже не посчитаешь. Появились программное обеспечение, компьютеры, которые позволяют с помощью математического моделирования и численных методов выполнить эти расчеты более качественно, быстро и за счет этого добиться определенного экономического эффекта. Поэтому наряду с сохранением традиций и привычных взглядов мы разрешили в новой редакции использование численных методов и математического моделирования.

В свою очередь, разрешив численные методы расчета, мы должны были прописать определенные требования и к квалификации исполнителя. Это связано с тем, что когда расчет оснований и фундаментов выполняется ручными методами, ошибиться сложно — в СП подробно все расписано. Можно посадить за расчеты двух студентов, и вы с достаточно большой долей вероятности получите одинаковый результат. Когда же мы говорим о сложных методах расчета — о численном моделировании, о расчетах методом конечных элементов, то должны понимать, что многое начинает зависеть от квалификации расчетчика, возрастает роль человеческого фактора. Поэтому в Еврокоде 7, который является аналогом нашего СП, требования к квалификации персонала прописаны очень четко — он не допускает пользование этим документом тех людей, которые не имеют достаточного образования, квалификации, опыта, навыков. Вот и мы ввели в СП некоторые требования, связанные с ограничением возможности использования сложных методов невалифицированным персоналом.

Следующее новое требование — это требование верификации численных моделей. Часто, если рассчитывает молодой проектировщик, и у него получается непонятный результат, он ссылается на программу — она, мол, так посчитала. Чтобы такого не было, мы указали в СП определенные требования по верификации численных моделей, кроме того, должны быть верифицированы и сами программы. Верификацию программ должна выполнять компания-разработчик. То, что касается непосредственно модели, той задачи, которую хочет с помощью программы решить проектировщик — это его ответственность. В СП прописано, что он должен проверить, чтобы получить максимально правильный результат.

Кроме того, Технический регламент о безопасности зданий и сооружений допускает подтверждение соответствия проектных решений требованиям безопасности не только с помощью расчетов. В СП сказано, что безопасность также может быть подтверждена натурными испытаниями или испытаниями на моделях.

Также возможно подтверждение соответствия с помощью оценки рисков. Это указание достаточно новое и пока в СП не расшифровано. Однако многие задачи, связанные с событиями, имеющими вероятностный характер, не могут быть адекватно спрогнозированы и рассчитаны без привлечения теории вероятности, теории статистики и оценки риска, без ответа на вопрос: допустим тот риск, который мы заключаем в проектных решениях, или не допустим.

«СП»: Так почему же тогда, если это так важно, подтверждение соответствия с помощью оценки рисков не изложено в СП достаточно полно?

И.К.: Для того чтобы были прописаны определенные конкретные методики, которые позволяют оценить риски, нужно по каждому опасному явлению, по каждому региону набрать определенную статистику. Ее пока нет. По многим параметрам ее или не собирали, или она находится в разрозненном состоянии. У нашего института на повестке дня разработка методических рекомендаций, с помощью ко-



Основательный подход

торых можно будет начать сбор статистических данных в регионах.

Вообще, этот СП требует, может быть, дополнительной расшифровки некоторых его положений. Нужно будет привести примеры расчетов и анализа тех или иных наиболее сложных задач. В тексте документа они не появились потому, что он и без того стал очень большим. Предыдущий СП 2011 года по сравнению со СНиП 1985 года выпуска стал толще в 2,5 раза, а в СП 2016 года будет под 200 страниц. Это уже целая книга! Поэтому разработка методических рекомендаций к СП стоит на повестке дня.

«СП»: Что еще можно сказать об общих подходах во вступившем в силу СП?

И.К.: Поскольку в этом СП были введены новые положения, связанные с возможностью анализа и расчета, то была дополнена и терминология. Многие термины, такие как «проектная ситуация», «проектный сценарий», в предыдущей редакции не встречались, в быту же проектировщикам приходится ими оперировать. Связано это с тем, что раньше всегда было достаточно посчитать конечную задачу. Есть фундамент, к нему приложена окончательная нагрузка от построенного здания, и надо определить, допустима ли осадка. Я упрощаю, конечно, но раньше задача ставилась именно так. Сейчас задачи стали гораздо более сложными, фундаменты чаще всего устраивают в котловане. Для этого нужно сделать ограждение котлована, выкопать грунт. Все это происходит поэтапно. Ограждение котлована деформируется, дно котлована тоже: оно поднимается за счет разгрузки и выемки грунта. Затем на уже деформированное основание, первоначальное напряженно-деформированное состояние которого уже изменилось, ставится фундамент, на который прикладывается нагрузка. И от того, как меняется напряженно-деформированное состояние основания в процессе строительства, будет зависеть конечный итог. При этом возможности достигли такого уровня, что мы можем просчитывать на компьютере все стадии строительства до его завершения. Поэтому термины, связанные с проектными сценариями и ситуациями, стали важны — с их помощью характеризуются последовательность и ход строительства, закладываются данные в компьютерные модели.

И еще один важный термин появился в этом СП — «геотехнические категории». По большому счету он не совсем новый, потому что использовался в московских МГСН, выпущенных в 90-е годы, когда существовали региональные строительные нормы. Этот термин существует и в европейских нормативах.

Важен он потому, что определяет геотехническую

сложность строительства. Сегодня в нормативных документах учитывают два вида сложности. В ГОСТе по надежности есть класс сооружений по ответственности — повышенный, нормальный и пониженный. В зависимости от класса сооружения назначаются коэффициенты надежности. Чем выше класс, тем выше коэффициент и больше должна быть надежность сооружения. И есть категория сложности инженерно-геологических условий, которая определяется сводом правил на инженерно-геологические изыскания. Там есть категории — простая, средняя и сложная, которые определяют объемы инженерных изысканий: чем проще геологическое строение, тем меньше изысканий. Когда мы говорим об основаниях и фундаментах, то комплекс требований, которые мы должны предъявлять к их проектированию, определяется и тем, и другим — и классом ответственности сооружения, то есть сложностью самого сооружения, и сложностью инженерно-геологических условий. Поэтому геотехническая категория объекта строительства представляет собой совокупную категорию его сложности с точки зрения проектирования.

Чтобы было понятнее, приведу простой пример. Допустим, нужно построить одноэтажный автомобильный гараж нормального или даже пониженного класса по ответственности. Это относительно легкая конструкция, и, казалось бы, фундамент для него проектировать просто. Но предположим, что мы строим его на склоне, а склон оползнеопасный. И тогда, если мы не воспользуемся понятием «геотехнической категории», то в соответствии с достаточно низкими требованиями по надежности вероятность аварии такого гаража многократно возрастет. С точки же зрения геотехники этот случай относится к сложной геотехнической категории и проектные требования должны быть повышенными. Для того чтобы надежно поставить гараж, если склон неустойчив, потребуется еще запроектировать противооползневые сооружения.

Или другой пример. Допустим, мы должны вырыть траншею и проложить в ней коммуникации. Если мы роим ее в чистом поле, то у нас третий класс по ответственности, что означает достаточно простые условия и позволяет ограничиться минимумом изысканий. Вырыли траншею, положили трубы, зарыли их и ничего особенного не произошло. Но представим, что такую же траншею мы должны вырыть рядом с фундаментом здания исторической постройки. В этом случае, несмотря на то, что сама траншея с технической точки зрения простое сооружение, мы можем негативно повлиять на сооружение с более высоким клас-



Справочно

■ Требования СП 22.13330.2016 не распространяются на проектирование и устройство оснований и фундаментов гидротехнических сооружений, опор мостов и труб под насыпями, дорог, аэродромных покрытий, сооружений, возводимых на вечномерзлых грунтах, а также оснований глубоких опор и фундаментов машин с динамическими нагрузками.

сом ответственности. Поэтому проектировать траншею рядом с такими объектами следует по-другому. Нужно произвести более подробные изыскания, понять, повлияет ли строящееся сооружение на существующее, и при необходимости предусмотреть защитные мероприятия. Все это можно предвидеть, используя понятие геотехнической категории. Требования, которые прописаны в СП, отличаются в зависимости от геотехнической категории — менее жесткие для простой геотехнической категории и максимально высокие, вплоть до научно-технического сопровождения, для сложной.

«СГ»: Как видно, изменившийся глоссарий тесно связан с новыми общими требованиями, обязательными для всего текста документа.

И.К.: Это действительно так. Во вступившем в силу СП мы перешли на качественно новые понятия, которые есть в классических курсах механики грунтов и хорошо известны студентам технических вузов, но в нормативных документах никогда не упоминались. Речь идет, прежде всего, о принципе эффективных напряжений и порового давления. Дело в том, что грунты являются многофазной средой: кристаллические частицы, поровая жидкость и газообразные включения. Как правило, газообразные включения в отечественных нормах не учитывались, тогда как поровое давление играет значительную роль. Тем не менее в предыдущих редакциях СП оно не было прописано, а указывалось, что если грунт ниже уровня подземных вод, то он во взвешенном состоянии, а если выше уровня подземных вод, то в естественном состоянии. Из-за этой терминологии возникали многие спорные случаи. Когда СНиП создавался, еще в советские времена, он был рассчитан на малозаглубленные столбчатые или ленточные фундаменты на естественном основании. Тогда подвалы обычно старались не располагать ниже уровня подземных вод, а сейчас большинство городских зданий строится с достаточно заглубленной подземной частью.

«СГ»: Сколько метров примерно?

И.К.: В Москве меньше одного подземного этажа практически не делается, то есть не меньше четырех метров подземной части. А если это достаточно комфортное жилье, то обычно машино-места располагаются в двух или в трех ярусах. Достаточно много торговых комплексов построено с двух- и трехэтажной подземной частью. При этом она находится уже не в одном горизонте подземных вод, а обычно пересекает несколько таких горизонтов, часто напорных. Поэтому сегодня недостаточно сказать о том, что грунт находится во взвешенном или не во взвешенном состоянии. При расчете осадок мы должны из полного давления, которое существует под подошвой фундамента, вычитать поровое давление, которое в разных слоях грунта может быть разным. Идеологически необходимость такого подхода была сформулирована еще в редакции СП 2011 года, но окончательно, с правильной терминологией, оформлена только в последней редакции. Все это касается достаточно фундаментальных понятий, которые связаны с пониманием механики грунтов и общими расчетными подходами.

Обновлен старейший ТК

Алексей АЛЕКСЕЕВ

Утверждена новая структура технического комитета 465 «Строительство»

Согласно приказу Росстандарта №1382 от 20 июня 2017 года, утверждена новая структура технического комитета 465 «Строительство». Председа-

лем комитета, согласно документу, утвержден заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Хамит Мавляиров, заместителями председателя — руководитель ФАУ «ФЦС» Дмитрий Михеев, директор НИИОСП им. Н. М. Герсевича АО «НИЦ «Строительство» Игорь Колыбин, вице-президент РААСН Владимир Травуш, вице-президент «ТехноНИКОЛЬ» Евгений Войлов.

ТК 465 «Строительство» Секретариат на базе ФАУ «ФЦС»

Направления стандартизации

Организационно-методические и общетехнические вопросы в строительстве	Градостроительство: здания и сооружения	Наружные и внутренние инженерные сети и оборудование	Строительные конструкции и основания
ПК 1 Инженерные изыскания ПК 2 Проектирование. Основные положения нормирования ПК 3 Строительство. Основные положения нормирования ● РГ 3.1 Безопасность в строительстве ПК 4 Безопасная эксплуатация зданий и сооружений ПК 5 Технология информационного моделирования зданий и сооружений ПК 6 Пожаробезопасность в строительстве ПК 7 Сейсmobезопасность в строительстве ПК 8 Строительная физика. Энергосбережение и энергоэффективность в строительстве	ПК 9 Градостроительство ПК 10 Жилые, общественные и производственные здания и сооружения ● РГ 10.1 Отделочные, полимерные, кровельные, гидроизоляционные и герметизирующие материалы ПК 11 Проектирование и строительство транспортных сооружений ● РГ 11.1 Дорожные материалы ПК 12 Проектирование и строительство гидротехнических и мелиоративных сооружений ПК 13 Проектирование и строительство магистральных и промышленных трубопроводов, хранилищ нефти и газа	ПК 14 Проектирование и строительство сетей теплоснабжения, отопления и вентиляции ПК 15 Проектирование и строительство сетей водоснабжения и водоотведения ПК 16 Проектирование и строительство сетей газоснабжения и газораспределения ПК 17 Системы электросвязи зданий и сооружений	ПК 18 Надежность строительных конструкций и оснований ПК 19 Геотехника ПК 20 Металлические конструкции ● РГ 20.1 Стальные конструкции ● РГ 20.2 Алюминиевые конструкции ПК 21 Бетонные и железобетонные конструкции ● РГ 21.1 Минеральные вяжущие. Заполнители, бетоны и растворы. Сухие строительные смеси ПК 22 Каменные конструкции ● РГ 22.1 Стеновые, перегородочные и облицовочные материалы ПК 23 Деревянные конструкции ПК 24 Блоки оконные, дверные и воротные. Комплектующие изделия и материалы ПК 25 Ограждающие конструкции зданий, в т.ч. фасадные ● РГ 25.1 Тепло- и звукоизоляционные материалы ПК 26 Ремонт, восстановление и усиление конструкций ● РГ 26.1 Клеи и герметики для строительства ● РГ 26.2 Композитные, текстильные и геосинтетические материалы и изделия строительного назначения

Справочно

■ В состав ТК 465 входит 26 подкомитетов, которые объединяют около 700 специалистов из 191 организации. Это научно-исследовательские и проектные институты, высшие учебные заведения строительного профиля, представители федеральных органов исполнительной власти, производственные и научные объединения и ассоциации.

■ Областью деятельности ТК 465 является организация разработки и экспертизы сводов правил, устанавливающих требования к процессам проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений и их конструктивных систем (элементов зданий), и стандартов, устанавливающих требования к строительным конструкциям, а также регламентирующих общетехнические вопросы. За комитетом также закреплены вопросы применения строительных материалов в строительстве и соответствующая экспертиза стандартов. ТК 465 — единственный российский технический комитет с многолетним опытом экспертной работы по всему комплексу требований надежности и безопасности строительных материалов, конструкций и изделий, зданий и сооружений (фактически преемник Госстроя СССР). Для работы с международной организацией по стандартизации ИСО в составе ТК 465 сформированы рабочие группы, зеркальные двадцати двум техническим комитетам ИСО в области строительства, к их работе привлечено более 50 экспертов. С начала 2017 года эксперты обеспечили голосование Российской Федерации по проектам 160 международных стандартов и приняли участие в заседаниях технических комитетов ИСО в Берлине (Германия), Лондоне (Великобритания), Картахене (Колумбия), Ханжоу (Китай).

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Светлана СМЕРНОВА

Петербург — это город, созданный для любви. К такому выводу пришли специалисты Центра городской антропологии московского консалтингового бюро «Стрелка» в ходе исследования, посвященного событийной карте Петербурга. Они проанализировали, чем живут горожане и какими бы хотели видеть городские общественные пространства. По словам заместителя руководителя центра Дарьи Радченко, исследование показало, что Петербург — это особый город. «Чтобы понять его, с ним надо наладить контакт. Если этого не произойдет — человеку здесь будет некомфортно», — говорит она. Дарья Радченко также считает, что это город, созданный для любви. В отличие от Москвы, где все же лучше строить карьеру.

При этом, как оказалось, сами петербуржцы и гости города видят его по-разному. Для приезжих город на Неве — большой, просторный и масштабный. А вот петербуржцы, которые родились здесь, считают Питер, наоборот, камерным и уютным. Кстати, эксперты отмечают и еще одну характерную черту жителей Северной столицы — открытость и готовность прийти на помощь. «При этом Петербург сегодня воспринимается больше как европейский город, являющийся частью Балтийского региона, чем России. Наши опросы показали, что петербуржцы сегодня охотно ездят на премьеры в театры Хельсинки или Таллина, предпочитая их Москве», — говорит Дарья Радченко. А вот иностранцы ради театральных или выставочных премьер Петербург не посещают. «Потому что питерские события, кроме экономического форума, за рубежом не рекламируются. Пока это чисто внутренний продукт», — отмечает Радченко.

Европейский тренд или модный бренд?

В последнее время на событийной карте Петербурга определился ряд важных трендов. Один из них — это освоение новых общественных пространств. Например, сегодня стало обычным явлением, когда площадка рок-клуба используется для чтения научных лекций. Или когда на улице проходят различные гастрономические мероприятия. Еще одно новое явление — посещение лекций в аэропорту на время задержки вылета самолета. Эксперты считают, что если раньше узнать побольше о том или ином событии люди предпочитали из Интернета, то теперь им этого мало. Требуется личное общение. Поэтому и возник интерес к посещению различных публичных мероприятий. По словам Дарьи Радченко, у петербуржцев изменилось и отношение к музеям. Если раньше походы на выставки планировались заранее, то сегодня многие ходят на вернисажи в обеденный перерыв или в «окно» между лекциями. Решение сделать это порой рождается спонтанно. Если это так, то какими должны быть новые общественные пространства Петербурга? Аналитики утверждают, что они должны быть разными.

В настоящее время в Петербурге существует как минимум 40 малых креативных пространств. Вот только некоторые из них. Креативное пространство «Архитектор» открылось в особняке на Миллионной, 10, когда-то принадлежавшем легендарному архитектору А. И. Штакеншнейдеру. Создатели и арендаторы пространства, буквально поднявшие особняк из руин, открыли в нем клуб «Штакеншнейдер», магазины одежды от местных дизайнеров, магазинчики хэндмэйда и винила. На 8-ой Советской улице, 3, где когда-то была каретная станция, открылось арт-пространство «Третий кластер». Здесь уже работают географиче-

Давайте чаще общаться!

В городе на Неве осваиваются новые общественные пространства



Инсталляция художников группы Poetic Kinetics «Жар-Птица» украшает этим летом популярное общественное пространство «Новая Голландия»

Справочно

■ По данным исследований, проведенных в Нью-Йорке, на один доллар, потраченный на благоустройство улиц, каждый житель получает в перспективе выгоду 5,8 доллара.

ский бар Humboldt, специализирующийся на кухне разных стран мира, кондитерская лавка, кулинарная для проведения мастер-классов и гастрономических вечеров. «Ткачи» — один из самых больших лофтов Петербурга. Пространство занимает здание одного из корпусов «Новой бумагопрядильной мануфактуры» — крупнейшей ткацкой фабрики своего времени. Здание на набережной Обводного канала, 60, перед открытием лофта было полностью отремонтировано (и это редкий случай, обычно ремонт из-за нехватки у креативных пространств денег проводится перманентно). Теперь здесь располагаются несколько магазинов петербургских, российских и западных дизайнеров одежды, магазины редких винтажных вещей, фирменный салон велосипедов, разнообразные творческие ма-

стерские. Самые известные в Петербурге общественные креативные пространства — это «Новая Голландия» и лофт-проект «Этажи».

Спальные районы — равнение на центр

«Большинство общественных пространств тяготеет к историческому центру города. Самое большое их число находится в Центральном районе, меньше на Петроградской стороне и совсем мало на Васильевском острове», — отмечает



Дарья Радченко. А вот спальные районы подобным разнообразием похвастаться не могут. В этом смысле «повезло» Приморскому району, на территории которого есть парк 300-летия Петербурга, а также будущие пространства строящейся башни «Лахта центра». Хотя многие эксперты считают, что парк 300-летия — не лучшее место для отдыха. По их мнению, в нем «неимоверно душно». Раньше был вай-фай, но теперь он закончился. «Просто так сидеть, когда душно, невозможно», — резюмирует Наталья Трунова.

Не избалованные общественными пространствами петербуржцы сегодня голосуют «рублем» за то, чтобы у них под окнами были хоть какие-то зеленые зоны, детские площадки, площадки для воркаута... Эксперты отмечают: если раньше квартиры в новостройках Петербурга «раскупали как горячие пирожки», сметая все, что предлагал рынок, то се-

Более

40

малых
креативных
пространств
создано
в Санкт-
Петербурге

годня покупатель стал более разборчивым. Он уже не хочет платить только за квадратные метры, ему уже недостаточно просто квартиры и парковочного места. Покупатель квартиры хочет видеть рядом со своим домом комфортную среду, где бы можно было и отдохнуть, и с пользой провести досуг. По словам генерального директора Института территориального планирования «Урбаника» Антона Финогенова, более 90% нового жилья строится сегодня в отдаленных спальных районах. С учетом того, что проблема транспортной доступности в городе обостряется, будет расти и проблема доступности культурного досуга, считает он. Первыми на это, кстати, уже отреагировали собственники торговых центров, которые в последнее время все активнее стали предоставлять свои площадки под развлекательную инфраструктуру. Антон Финогенов говорит, что делают это они отнюдь не из любви к покупателям, а для того чтобы повысить посещаемость магазинов. По его прогнозам, через 7-10 лет мы можем «потерять» и серый пояс, который уже не будет отвечать требованиям, предъявляемым для проведения культурных событий. Большая часть бывших территорий промпредприятий может стать непривлекательной для инвестиций.

Не только бизнес

Аналитики убеждены, что современный город не может существовать без общественных пространств. Поэтому создание «событийной карты Петербурга» необходимо продолжать. Ведь у этих проектов, несмотря на их очевидную социальную функцию, есть положительная инвестиционная перспектива. По мнению генерального директора Knight Frank SPb Николая Пашкова, само по себе общественное пространство, конечно, не генерирует доход. Но если вокруг него «посадить» магазинчики, лавочки, кафе — они будут зарабатывать больше, чем если бы просто сидели в «бизнес-центре». Пример того, как можно «из ничего» создать культовое место — Новая Голландия. «Это хороший пример, который можно клонировать», — считает Николай Пашков.



Консолидируя это!

Сергей Гордеев стал владельцем контрольного пакета акций ГК «ПИК» и собирается довести свою долю до 100%

Сергей МОСЕНКО

Структуры президента и председателя правления группы компаний (ГК) «ПИК» Сергея Гордеева (на фото) получили контрольный пакет акций (50,02%) стройхолдинга. До этого бизнесмен — через аффилированные с ним компании — владел лишь 29,9% «ПИК».

Как сообщили «СГ» в пресс-службе ГК «ПИК», обыкновенные акции были выкуплены у компаний Александра Мамута и Микаила Шишханова по цене 280 рублей за штуку. Организатором сделок выступал ВТБ Капитал.

«В соответствии с законодательством Сергей Гордеев делает также обязательное предложение о выкупе акций у миноритарных акционеров компании, которое будет направлено на рассмотрение Совета директоров ГК в течение 35 дней от даты завершения консолидации», — подчеркнули в «ПИК». — Цена акции в рамках выкупа будет установлена исходя из ее средневзвешенной цены на Московской Бирже (акции ГК здесь торгуются с 2007 года. — «СГ») за шесть месяцев, предшествующих дате направления обязательного предложения на рассмотрение в ЦБ РФ».

При этом ранее Сергей Гордеев уже получил одобрение Федеральной антимонопольной службы России на консолидацию до 100% акций ГК «ПИК». При этом контролирующий акционер и менеджмент ПИК подтверждают приверженность стратегии присутствия на рынках капитала и развития в качестве публичной компании.

«Консолидация контрольного пакета акций «ПИК» — это одно из необходимых условий для эффективной реализации долгосрочной стратегии роста и развития компании, — прокомментировал Сергей Гордеев. — Это также важный этап в осуществлении стратегии компании по работе на рынках капитала, направленной на повышение капитализации и ликвидности... Я полностью уверен в потенциале роста нашего бизнеса и перспективе превращения «ПИК» в технологичного лидера отрасли. Что не менее важно, я полностью уверен в будущем «ПИК» как публичной компании и в том, что широкий круг инвесторов в России и за рубежом может быть частью этой истории успеха».

Справочно

■ Группа «ПИК» была основана в 1994 году и сегодня является ведущим девелопером жилой недвижимости по объемам застройки в Москве, Подмосковье и России в целом. С начала своей деятельности стройхолдинг построил около 16 млн кв. метров жилья, в том числе 900 тыс. «квадратов» в 2016 году. В этом году компания прогнозирует общий объем продаж на уровне 1,8 млн кв. метров жилья и общий объем поступлений денежных средств в размере 190-200 млрд рублей.



Кстати

ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ СЕРГЕЙ ГОРДЕЕВ УСПЕЛ СОВЕРШИТЬ УЖЕ НЕ ОДНУ ГРОМКУЮ СДЕЛКУ. Так, осенью прошлого года он приобрел у Александра Ручьева ГК «Мортон», которую впоследствии интегрировал в ГК «ПИК». Вместе с компанией Гордеев получил практически все активы «Мортон» в Московском регионе, в том числе реализуемые и перспективные жилые проекты на 5,3 млн «квадратов», земельный банк, насчитывающий более 1000 гектаров и домо-строительный комбинат «Град». А в конце этой зимы через подконтрольное ООО «Ривьера» предприниматель приобрел еще и 100% акций ОАО «Центр-Инвест», выступающего в Москве в роли инвестора и заказчика на объектах, связанных с комплексной реконструкцией и застройкой ряда столичных микрорайонов.

Иногда они возвращаются

Алексей АНДРЕЕВ

Ради реновации столичные власти собирают свои прежние строительные активы

Федеральная антимонопольная служба России одобрила ходатайство АО «Мосинжпроект» (на 100% принадлежит Департаменту строительства Москвы) о покупке у АФК «Система» и других совладельцев 98,38% голосующих акций ОАО «Москапстрой». Соответствующее решение «СГ» обнаружила в базе данных ведомства. Позже факт переговоров подтвердили и в пресс-службе «Системы». Условия сделки сторонами пока не разглашаются. Но, по оценкам экспертов, больших денег за «Москапстрой» московское правительство в любом случае не заплатит. Сумма, возможно, может вообще оказаться чисто символической. В деловых СМИ даже появились комментарии о том, что без заказов, которые компании может дать новый владелец — «Мосинжпроект», цена самого «Москапстроя» близка к нулю.

5,4 млрд рублей

составила сумма контрактов, заключенных «Москапстрой» в прошлом году. До передачи компании АФК этот показатель превышал 12 млрд рублей (по итогам 2013 года)

Напомним, «Москапстрой» — это бывший столичный строительный главк, ведущий свою историю с 1957 года. При мэре Юрии Лужкове организация, в которую входило более 25 дочерних предприятий, являлась крупнейшим техническим заказчиком городского стройкомплекса и специализировалась на возведении жилой и коммерческой недвижимости, инженерных коммуникаций, объектов здравоохранения, образования, культуры и спорта. На тот момент «Москапстрой» курировал до 60% московскихстроек, занимаясь организацией всего процесса: от выбора площадки до передачи объекта на баланс конечного заказчика.

Однако со сменой руководства города осенью 2010 года компания стала терять позиции, а число заказов постепенно снижалось. Именно поэтому в 2013 году мажоритарный пакет «Москапстроя» был продан АФК «Система». Вплоть до начала 2017 года структура Владимира Евтушенкова контролировала 50,3% акций стройкомпании, но в феврале продала 19,9% АО «Высота». В результате в настоящее время АФК владеет 30,43% акций. Еще 29,99% принадлежат президенту «Москапстроя» Марине Мамонтовой, а оставшиеся 18,37% — у члена совета директоров компании Леонида Моносова.

По мнению экспертов, опрошенных «СГ», «Москапстрой» вновь понадобился городским властям, скорее всего, в связи с предстоящей масштабной программой реновации жилого фонда. В свое время «Москапстрой» уже занимался расселением пятиэтажек первой волны сноса — проектировал новые дома, рассчитывал их квартирографию, планировал очередность сноса, осуществлял технадзор. Причем делал это централизованно по всей Москве. И такой опыт, а также наличие в компании высокопрофессиональных кадров могут оказаться весьма полезными в рамках обновления столичного жилого фонда.

Новый формат

Столичный застройщик «Дон-Строй Инвест» («ДОНСТРОЙ»), специализирующийся на возведении объектов бизнес- и премиум-класса, впервые выходит на рынок жилья комфорт-класса. В следующем году компания начнет строительство двух масс-комплексов общей площадью почти 1,3 млн кв. метров на востоке и юге Москвы.

Первый ЖК площадью 1,1 млн кв. метров будет возведен в промзоне «Калюшино» на Открытом шоссе (район Метрогородка). Инвестиции в реализацию проекта могут составить около 50 млрд рублей. Второй комплекс, рассчитанный на 172,2 тыс. кв. метров, планируется построить на Ореховом бульваре, недалеко от метро «Красногвардейская». На его строительство может быть потрачено примерно 10 млрд рублей.

Справочно

■ История «ДОНСТРОЯ» начинается с 1994 года. На сегодняшний день портфель проектов компании включает 8,4 млн кв. метров площадей, в продаже представлены 12 объектов в сегментах De Luxe, Premium и бизнес-класса.

Всегда бывает первый раз

Андрей ДАРЬИН

Сразу два крупных девелопера решили освоить новые для себя ниши

Как стало известно «СГ», самарская корпорация «Кошелев» выходит на подмосковный рынок, а столичный премиальный застройщик «Дон-Строй Инвест» займется массовым жильем.

Новый рынок

Девелоперская корпорация «Кошелев» (Самара) построит жилой массив на 200 тыс. кв. метров недалеко от подмосковного Сергиева Посада. Это будет первый проект застройщика в Московской области. Владимир Кошелев планирует вложить в эту стройку примерно 6-7 млрд рублей.

Новый жилой комплекс должен появиться на участке площадью 50,1 гектара. Эта площадка относится к феде-

Справочно

■ Корпорация «Кошелев» работает на рынке строительства с 2010 года. На данный момент в портфеле компании — крупные жилые проекты в Самаре и Калуге, а также гостиницы в Ульяновске и Саранске.

ральной собственности и ранее находилась под управлением завода «Конкурсный». Девелопер получил участок под застройку в аренду, летом прошлого года выиграв аукцион АИЖК.

По словам Владимира Кошелева, из общего строительного объема 160,4 тыс. кв. метров придется на жилье эконом-класса, остальное займет инфраструктура. Проект также предполагает строительство двух детских садов на 125 мест, школы на 550 мест, часовни и ярмарочной площади.

Ростов-на-Дону

Свыше 70% строящегося сейчас в регионе жилья сосредоточено в областной столице

Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/inrso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технически сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства по состоянию на май 2017 года, были переданы на эксклюзивных условиях «СГ». Ранее в «СГ» уже вышли обзоры новостроек Москвы (№ 17), Санкт-Петербурга (№ 18), республик Башкортостан (№ 19) и Татарстан (№ 20), Новосибирской (№ 21), Ленинградской (№ 22), Самарской (№ 24), Воронежской (№ 25) и Нижегородской (№ 27) областей.



Один из крупнейших девелоперских проектов в области — ЖК «Суворовский»

Андрей МОСКАЛЕНКО

Ростовская область занимает 7-ю строчку в ТОП-10 российских регионов по объему жилья, построенного в 2016 году. По данным Росстата, за минувший год здесь с учетом ИЖС было введено в эксплуатацию почти 2,3 млн кв. м (2,9% от всех новостроек в стране). В этом году показатели у местных застройщиков будут гораздо скромнее — к вводу запланировано менее 1 млн жилых «квадратов». В целом же в Ростовской области силами 122 девелоперских компаний возводится сейчас 365 домов на 60 842 квартиры общей площадью 2 918 248 кв. м. При этом основное жилищное строительство ведется в Ростове-на-Дону. Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «СГ» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Где и что строится

Больше всего новых домов в регионе сейчас строится в Ростове-на-Дону — 168 объектов на 43 616 квартир совокупной площадью 2 107 691 кв. м. В общей сложности на долю областной столицы приходится 72,2% всех возводимых в регионе жилых площадей, или 71,7% от числа квартир! Оставшиеся после Ростова-на-Дону 27,8% текущего строительства, или около 800 тыс. «квадратов», делят между собой 13 территориальных образований Ростовской области. Из них 7,7% нового жилья (58 домов на 5176 квартир площадью 220 186 кв. м) появится в «пригородном» Аксайском районе (в лидерах — административный центр город Аксай и поселок Верхнетемерницкий — 3,8% и 3,3% соответственно). Еще 42 дома на 4708 квартир площадью 214 896 кв. м строятся сейчас в Батайске (7,4% регионального «производства» новых жилых площадей). Замыкает тройку лидеров с 6% областного жилья Таганрог (39 домов, 3345 квартир и 176 272 «квадрата»).

А вот остальные десять населенных пунктов Ростовской области, среди которых такие крупные города, как Азов, Волгодонск и Новочеркасск, в сумме занимают лишь 6,8% от общего объема нового жилищного строительства в регионе (58 домов, 3997 квартир и 199 203 «квадрата» на всех).

Весь объем текущего строительства в Ростовской области приходится на многоквартирные дома (МКД). Примечательно, что ни блокированных домов (таунхаусов), ни комплексов с апартаментами,

так популярных в большинстве других российских регионов, в «рабочих портфелях» местных застройщиков аналитики ИРСО не обнаружили.

Зато средняя площадь строящихся в Ростовской области квартир очень близка к общероссийскому показателю и составляет 48 «квадратов» (в целом по стране — 49,5 кв. м). Самое «скромное» в регионе жилье средней площадью всего 25,5 кв. м представлено в Азове — в жилом комплексе (ЖК) «Семейный» от застройщика «РОСТ». Самые большие квартиры — 172,1 кв. м — можно найти в Ростове-на-Дону, в доме по улице Седова, 146, который возводит стройфирма «Кристина». Для сравнения: минимальная «квадратура», встречающаяся в Москве, составляет 23 кв. м, а «хоромы» в российской столице бывают и почти в два раза просторнее — 329,5 кв. м.

Что касается самих новых ЖК, то их в Ростовской области сейчас возводится 169. В состав самого крупного из них — ЖК «Красный Аксай», расположенного в областном центре, — входит 23 дома на 7209 квартир совокупной площадью 362 380 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому девелоперскому проекту от ГК «ЮгСтройИнвест» в регионе нет равных. Ближайший условный «преследователь» — застройщик АСО «Комстрой» — возводит в том же Ростове-на-Дону свой ЖК «Екатерининский» всего из 9 домов на 3440 квартир и проигрывает лидеру по общей площади свыше 200 тыс. (!) «квадратов». А вот самый скромный (по объемам) жилой комплекс в регионе — это ЖК «Акварель»

в Волгодонске, где компания ПСФ «Новые технологии» строит всего один дом на 24 квартиры общей площадью 867 кв. м.

Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у ростовских строителей в большом почете «гибридные технологии». «Связка» монолит-кирпич применяется сейчас при возведении 138 домов на 31 006 квартир общей площадью 1 460 723 кв. м (50,1% от всего метража в регионе). При том, что в целом по стране доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир значительно меньше — 27,8%.

На втором месте по популярности — монолит. Именно так возводится 17,6% всей областной жилплощади (41 дом, 9 309 квартир и 515 550 «квадратов»). Формально из «чистого» кирпича в области появится больше домов, чем из других материалов — 151, однако на их долю приходится только 17,3% новой площади (11 269 квартир на 505 489 кв. м). Панельных домов в регионе в ближайшее время появится 23, и их общая жилая площадь составит 288 407 кв. м (9,9% объема рынка). Востребовано у ростовчан и блочное домостроение — 12 объектов площадью 150 079 кв. м (5,1%).

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Ростовской области составляет 12 этажей (из расчета на строящийся дом). В целом высотность возводимых в регионе домов распределяется следую-

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Ростовской области до конца 2017 года

Источник: ИРСО (по состоянию на май 2017 года)

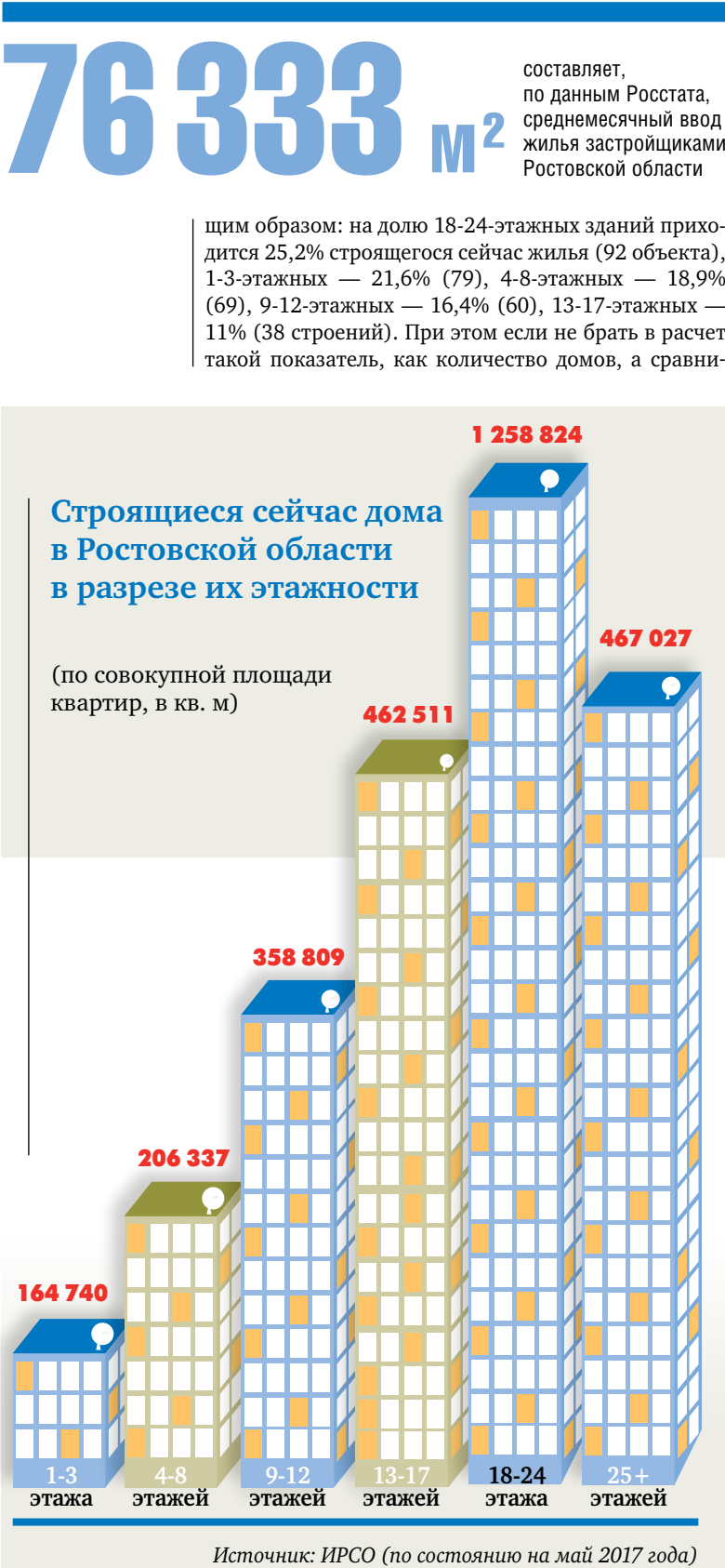
Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир	Строится домов
III квартал	КОМСТРОЙ	«Екатерининский»	19 138 440	1
	ИНТЕКО	«Западные ворота. Французский квартал»	18 334 382	1
	ВЕРТОЛ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	«Тихий Дон»	17 446 250	1
	КУБАНСКАЯ МАРКА	«Суворовский»	15 056 320	1
	ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	«Суворовский»	11 917 272	1
IV квартал	ИНТЕКО	«Западные ворота. Французский квартал»	46 250 988	2
	ДОНСТРОЙ	«Звездный»	25 400 415	1
	ПИК	«Норд»	25 260 510	3
	КОМСТРОЙ	«Микрорайон 9а»	25 108 736	1
	ПАЛТЕКС	«Дом по ул. Инструментальная, 23-2»	23 864 288	1

ТОП-50 застройщиков Ростовской области по объемам текущего строительства

Источник: ИРСО (по состоянию на май 2017 года)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ЮГСТРОЙИНВЕСТ	362 380	12,4	7 209	11,8	23	6,3
2	КОМСТРОЙ	213 710	7,3	4 910	8,1	12	3,3
3	ПИК	98 944	3,4	1 785	2,9	10	2,7
4	КУБАНСКАЯ МАРКА	95 074	3,3	1 987	3,3	8	2,2
5	ЮГПЗ	89 108	3,1	1 692	2,8	6	1,6
6	ИНТЕКО	87 946	3,0	1 859	3,1	5	1,4
7	МСК	84 924	2,9	1 826	3,0	6	1,6
8	ДОНСТРОЙ	83 650	2,9	1 642	2,7	5	1,4
9	МАСТЕР ХАУС	82 585	2,8	2 290	3,8	25	6,8
10	ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	79 474	2,7	1 815	3,0	6	1,6
11	НАШ ГОРОД	76 161	2,6	2 038	3,3	13	3,6
12	ФЛАГМАН	69 113	2,4	1 953	3,2	6	1,6
13	МЕРИТОН	65 365	2,2	1 354	2,2	2	0,5
14	ВЕРТОЛ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	54 502	1,9	838	1,4	4	1,1
15	ДОМСТРОЙ	54 315	1,9	1 245	2,0	12	3,3
16	НЕОМЕТРИЯ	54 108	1,9	1 116	1,8	2	0,5
17	СИК РОСТОВСКОЕ	48 972	1,7	1 084	1,8	3	0,8
18	СМУ1 РОСТОВ	48 959	1,7	995	1,6	1	0,3
19	ЮГСПЕЦСТРОЙ	45 979	1,6	1 033	1,7	3	0,8
20	КОНЦЕРН ЕДИНСТВО	39 537	1,4	569	0,9	2	0,5
21	НОВОСТРОЙ-ДОН	36 323	1,2	936	1,5	15	4,1
22	СИГМА	36 023	1,2	636	1,0	2	0,5
23	ДОН-КПД	33 313	1,1	486	0,8	3	0,8
24	АВА	28 650	1,0	596	1,0	10	2,7
25	КСМ-14	28 076	1,0	476	0,8	1	0,3

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
26	РЖС	27 840	1,0	392	0,6	1	0,3
27	СОЮЗСТРОЙ	27 578	0,9	675	1,1	11	3,0
28	АНАСТАСИЯ	27 056	0,9	565	0,9	3	0,8
29	БАЗИСИНВЕСТСТРОЙ	25 641	0,9	547	0,9	3	0,8
30	ПАЛТЕКС	23 864	0,8	288	0,5	1	0,3
31	ОВИКОМ	23 663	0,8	398	0,7	1	0,3
32	КОНЦЕРН ЮИТ	21 997	0,8	460	0,8	2	0,5
33	СУ-5 АКСАЙ	21 472	0,7	470	0,8	5	1,4
34	КПД	20 897	0,7	445	0,7	3	0,8
35	СИГМА	20 766	0,7	559	0,9	2	0,5
36	ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ	20 053	0,7	541	0,9	4	1,1
37	ЖИЛСТРОЙ	19 426	0,7	402	0,7	4	1,1
38	ПРОСПЕКТ	19 283	0,7	392	0,6	2	0,5
39	АРМСТРОЙ	19 225	0,7	369	0,6	2	0,5
40	ВИНДЕКС	18 291	0,6	350	0,6	8	2,2
41	ПЕРСПЕКТИВА	15 440	0,5	234	0,4	2	0,5
42	ФЕНИКС-ИНВЕСТ	15 260	0,5	360	0,6	3	0,8
43	МЖС	14 509	0,5	288	0,5	7	1,9
44	РЕМСПЕЦСТРОЙ	14 504	0,5	248	0,4	1	0,3
45	ЕВРОСИБСПЕЦСТРОЙ	14 489	0,5	320	0,5	1	0,3
46	СТРОЙЮГРЕСУРС	14 113	0,5	252	0,4	2	0,5
47	ЮЖС	14 112	0,5	288	0,5	2	0,5
48	ИНТЭК	13 423	0,5	230	0,4	2	0,5
49	РУСЛАН	12 838	0,4	210	0,3	1	0,3
50	ГАБАРИТ	12 410	0,4	298	0,5	1	0,3



ТЕХНОЛОГИИ

Свет проходит сквозь стены

Представлена новая технология светопрозрачного бетона

Владимир ТЕН

Бетон, являющийся основным строительным материалом на протяжении многих десятилетий, еще способен преподносить сюрпризы. «СГ» уже рассказывала о бетоне, содержащем люминофоры, который способен накапливать энергию в течение дня и отдавать ее в виде света ночью. Но то, что презентовали на фестивале «Экотектоника-2017» в Тарусе сотрудники компании «СтройЛаб» — проектной компании Ульяновского наноцентра ULNANOTECH (ФИОП Роснано), — по-настоящему удивило. Они подсвечивали небольшую бетонную плитку с обратной стороны фонариком от обычного смартфона, и свет проходил через определенные четко структурированные ячейки (на фото слева).

По мнению разработчиков, сфера возможного применения светопрозрачного бетона весьма широкая — от стен зданий и сооружений до промышленных полов с подсветкой. Кроме того, возможно использование его в качестве декоративного материала для возведения фальшстен с обратной подсветкой, а также в качестве конструкционного материала, например, при строительстве бассейнов с подсветкой. Новый бетон обладает повышенным классом по прочности по сжатию до В50,



ВЛАДИМИР ТЕН

Цитата в тему

СВЕТОПРОЗРАЧНОМУ БЕТОНУ ЕЩЕ ТОЛЬКО ПРЕДСТОИТ ПРОЙТИ НЕПРОСТОЙ ПУТЬ ДО ПОТРЕБИТЕЛЯ. Но то, что бетон с такими свойствами будет востребован, нет никакого сомнения



LITRACON TRANSPARENT CONCRETE

его водонепроницаемость — не ниже W8, морозостойкость — от F200. Кроме того, светопрозрачный бетон отличаются повышенные показатели по ударопрочности и истираемости.

Первую подобную разработку изначально предложил венгерский архитектор Арон Лощонци, коммерческое название его материала — Литракон. Созданный в Ульяновске новый бетон отличается от Литракона точной ориентацией оптоволокон в структурной матрице бетона, обладающего благодаря этому светопропускающей способностью с четырех сторон. Другая его особенность — использование бетона в качестве экрана для вывода информации.

Промышленное производство такого материала пока не организовано. Ориентировочная цена за бетонную плиту размерами 1 метр на 1 метр и толщиной 2 сантиметра составляет порядка 15 000 рублей. В настоящее время ведутся разработки по автоматизации процесса изготовления светопрозрачного бетона. Также разработана технология, позволяющая заменить оптоволоконно в составе бетона на другой материал, что существенно упростит и удешевит производство светопрозрачного бетона. Но это уже из области ноу-хау, и о том, что это за материал, специалисты компании говорить не стали.

Незамшелая технология

Сергей НИКОЛАЕВ

Российские инженеры придумали, как укреплять арматуру с помощью мха

В Инженерной школе Дальневосточного федерального университета (ИШ ДВФУ) разработали технологию создания прочной композитной арматуры. Для улучшения физико-механических свойств материала изобретатели предложили добавлять в него углеродные нанотрубки из мха. Авторы разработки — директор ИШ ДВФУ Александр Беккер и научный сотрудник международного научно-образовательного центра «Р&D центр «Арктика» Андрей Уманский — уже получили на свое изобретение патент. По словам Александра Беккера, основой новой арматуры служит множество высокопрочных непрерывных во-

локон. Их объединяют в стержень полимерной матрицей, которая скрепляет волокна и защищает их от агрессивного воздействия окружающей среды. В эпоксидную смолу матрицы изобретатели добавили углеродные нанотрубки. Они выполняют функцию армирующего материала и благодаря своим свойствам являются центрами направленной кристаллизации. «Углеродные нанотрубки обладают высокими механическими характеристиками и могут применяться как эффективное средство повышения физико-механических свойств композиций», — объяснил Александр Беккер. — Это объясняется тем, что свободные химические связи нанотрубок обеспечивают лучшее сцепление компонентов и, как следствие, повышают прочность материала».

Особенность технологии заключается в способе получения нанотрубок. Они производятся из мха сфагнома бурого (Sphagnum fuscum), собранного на болотах Нижнего Приамурья. Этот мох активно используется в строительстве благодаря своей низкой теплопроводности и устойчивости к разложению. Как оказалось, у него есть и другие полезные свойства. После механической, термической и химической переработки природного сырья получают углеродные нанотрубки диаметром 10-20 нанометров, которые ученые и предлагают использовать для укрепления арматуры. По данным разработчиков технологии, новая арматура с нанотрубками отличается повышенным значением сопротивления на растяжение (на 75-97% по сравнению с обычной) и более высоким модулем упругости при сжатии/растяжении — на 7-15%.

Испытание новой
композитной
арматуры
с нанотрубками
в лаборатории ДВФУ



ДВФУ.RU



ELKON —
качество,
проверенное
временем

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

«15 лет присутствия на российских просторах мирового бренда ELKON дали впечатляющие результаты — 1000 бетонных заводов работают от Камчатки до Калининграда», — рассказал директор ООО «ЭЛКОН» Леонид Жуков на брифинге в Самаре по деятельности компании в первом полугодии 2017 года. «Стало хорошей тенденцией повторное приобретение бетонных заводов ELKON», — подчеркнул он. — По итогам полугодия доля таких продаж клиентам достигла 43%. Повторно приобрели модели ELKON заказчики из Волска, Владимира, Барнаула и Орла, пятый раз — фирма из Воронежа».

«Тенденция роста доли повторных покупок в структуре продаж наблюдалась и в период кризиса 2008-2009 годов» — отметил Жуков. В условиях экономической нестабильности, высокого риска ведения бизнеса покупатели предпочитают проверенных поставщиков. Марка ELKON завоевала доверие бетонщиков и строителей оптимальным соотношением «цена-качество», позволяющим в сжатые сроки выйти на окупаемость бизнеса и последующее получение прибыли.

Основной принцип работы компании — непрерывное инновационное развитие и повышение компетенции; модельный ряд поставки бетоносмесительного оборудования меняется в соответствии с законами рынка и разработками фирм-конкурентов.

Значительная доля в объеме продаж бетонных заводов разнообразных модификаций идет под федеральные и региональные инфраструктурные проекты. Прокладка дорог, возведение животноводческих комплексов, теплиц и хранилищ — эти стройки объективно способствуют реализации экономических программ.

Нанодорога на Шелковом пути



Владимир ТЕН

Специалисты МИСиС создали технологию самовосстановления для дорожного покрытия

Суть инновационной технологии в том, чтобы ввести в асфальтобетон некий объем нанотрубок, которые будут играть в дорожном полотне роль токопроводящих элементов. Эти элементы с помощью сверхвысокочастотной установки разогревают толщу асфальтобетона до температуры, необходимой для уплотнения дорожного полотна катками. По заявлениям разработчиков, новая технология «самозалечивания» асфальта не имеет аналогов в мире и позволяет без добавления дополнительных мате-

риалов оперативно восстанавливать поврежденное или деформированное дорожное покрытие.

Наиболее часто встречающиеся в ходе эксплуатации дорог проблемы, такие, как колеиность, поперечные волны, трещины и прочие деформации, теперь не потребуют радикального вмешательства в виде ремонта или капитального ремонта. То есть на нанодороге для исправления дефектов не будет необходимости даже в замене поверхностного покрытия. Достаточно просто пройтись высокочастотной установкой и прикатать дорожное покрытие катком. По расчетам разработчиков, затраты на ремонт снижаются в три раза. Что касается экономии времени, то вместо недели процесс восстановления дорожного полотна займет несколько часов. А смеси из 50 килограммов битума с десятком граммов нанотрубок хватает на приготовление тонны асфальтобетона.

«Углеродные нанотрубки выполняют роль индукционных «нанонагревателей», эффективно преобразующих энергию электромагнитного излучения в тепловую энергию для «размягчения» состава покрытия», — рассказали ученые Национального исследовательского технологического университета «МИСиС», создавшие эту уникальную технологию. Ее уже одобрили эксперты International Transport Alliance («Один пояс — один путь»), она стала первой международной разработкой, которую включили в программу Альянса. International Transport Alliance одобрил включение инновационной технологии в состав своей технологической платформы для применения на проектах в Монголии, Казахстане, Малайзии и иных проектах Шелкового пути. Помимо этого о поддержке программы уже заявили компании из Германии, Австрии, Китая, Гонконга, Малайзии. Речь идет об AECOM, ASFinag, Asian Development Bank, Tianjin Hi-Tech Environment Development Co., университете TONGJI (Шанхай) и других корпорациях. Полевые испытания технологии предположительно будут проведены уже в этом году. В качестве эксперимента выберут один из дорожных объектов программы подготовки к Чемпионату мира по футболу в 2018 году.

Теплая штукатурка

Владимир ТЕН

Разработано новое теплосберегающее покрытие

Комбинация теплосберегающей штукатурки «Универсал» и жидкого теплосберегающего покрытия «Стандарт» позволила РОСНАНО и «ЛКМ ПОВОЛЖЬЕ» получить новый отделочный материал. В его основе — диатомит, который благодаря своему строению — пустотелым микрокаринам — обладает низкой теплопроводностью и высокой проникающей способностью. Совместная разработка позволяет наномодифицировать и структурировать диатомит для наиболее полного использования его теплосберегающих свойств. В технологии производства используется современное инновационное оборудование — ультразвуковая установка проточного типа «Молот», предназначенная для дополнительного измельчения мела, кальцита, диатомита и других компонентов.

Сфера применения покрытий «Стандарт» и «Универсал» — теплоизоляция в строительстве, быту и промышленности. Их можно применять для теплоизоляции теплотрасс, паропроводов и водопроводов, промышленных сооружений и оборудования, жилых домов, фасадов зданий и крыш и так далее. Эти материалы имеют высокие показатели адгезии на подготовленной поверхности. Каждый из них по отдельности обладает самостоятельным теплосберегающим эффектом. Но наибольший эффект достигается при использовании их в комплексе, что дает возможность эффективно снижать теплопотери и усиливать антикоррозийную защиту. Покрытия хорошо ложатся на пластик, металл, пропилен и другие виды поверхностей, отличаются высокой износостойкостью и при этом отличаются повышенной пожаростойкостью и экологической безопасностью.

Мал, да удал

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Производительность нового асфальтобетонного завода в Ростове-на-Дону будет вдвое больше, чем у конкурентов

В Ростове-на-Дону в конце июля начнет работать новый завод по производству асфальтобетонной смеси ЭКО 3000. Сейчас завершаются монтажные работы, осталось подключить коммуникации и провести пусконаладку.

По оценкам специалистов, это будет один из лучших производителей асфальтобетонной смеси в Южном фе-

деральном округе. На предприятии будут изготавливаться все существующие виды смеси для асфальтирования дорог.

По словам заместителя директора по транспорту и механизации ОАО «ДРСУ» Леонида Гладченко, несмотря на свои компактные размеры, завод имеет высокую производительность. Если сравнить его с аналогичными ростовскими заводами, то они производят порядка 80-100 тонн асфальтобетонной смеси в час, а новый завод будет способен отгружать каждый час по 240 тонн смеси. От других заводов он также выгодно отличается наличием высококачественных и не требующих технического обслуживания компонентов с долгим сроком службы, которые полностью отвечают всем требованиям рынка и экологической безопасности. Низкое энергопотребление завода достигается при помощи теплоизоляции нагреваемых элементов — это защищает окружающую среду и уменьшает риск опасности работ, а также повышает экономическую эффективность. Ос-

новное же его преимущество — экологически чистое производство: он может работать на природном и сжиженном газе, а также на пылевидном угле.

Как сообщил представитель компании-производителя Вадим Цибульник, этот завод контейнерного типа, поэтому для него не нужен монолитный фундамент. В случае необходимости его можно демонтировать за 14 дней и перевезти на другой объект. Благодаря низким затратам на монтаж, инновационным модульным концепциям и инновационной технологии соединений установки завод легко перебазировается с одного места на другое с минимальными расходами на транспортировку и логистику. Управление технологическим процессом проводится при постоянном мониторинге оператора. Причем для проверки качества смеси не надо останавливать производство. Если потребуются, то система дозаторов позволит в любое время вмешаться в процесс изготовления смеси и внести необходимые изменения.

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017-2018 гг. 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 ВТОРОЕ 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:

- P2012 - для индивидуальных подписчиков
- P2011 - для предприятий и организаций

ЖКХ



Полигон ТБО «Кучино» в Балашихе

Балашихинское ускорение

Рекультивация полигона ТБО в Кучино идет в авральном порядке

Алексей ЩЕГЛОВ

За три недели, прошедшие с момента закрытия полигона «Кучино» в подмосковной Балашихе, экологическая ситуация в его окрестностях не претерпела существенных изменений. Свалка перестала накапливать мусор, однако негативное воздействие ее содержимого на окружающую среду продолжается. Пока ведется поиск компании, которая займется разработкой проекта рекультивации полигона. Предварительная сумма на эти цели

уже найдена. Примерно 48 миллионов выделяет область, еще два миллиона рублей выделены из городского бюджета. Срок разработки техзадания займет примерно 4-6 месяцев. Однако, согласно расчетам, на рекультивацию «Кучино» требуется 4 млрд рублей, и нехватка финансирования может затормозить процесс превращения бывшего полигона ТБО в место безопасного отдыха горожан, хотя именно такие цели провозгласили региональные власти.

Впрочем, первичная и самая примитивная рекультивация полигона уже стартовала в авральном режи-

Справочно

■ Полигон в Кучино стал 22-м, закрытым в последние годы. Сейчас из 39 полигонов в Подмоскovie работает 17, до конца года будет закрыто еще 3 полигона. К 2019 году в области их останется только 4.

ме. В настоящее время идет засыпка свалки, что контролируется группой местных жителей. Каждый член этой группы может лично подняться на вышку при въезде и удостовериться, что в кузове подвезавшего КАМАЗа находится именно грунт, а не отходы. Количество грунта и качество его укладки также будет контролироваться местными активистами, у каждого из которых уже появилось удостоверение общественного инспектора Министерства экологии Московской области. Однако процесс засыпки происходит слишком медленно, и дорожная карта рекультивации исполняется с отставанием от графика. Причина в том, что за день на свалке разгружается только 60 машин, тогда как для своевременной засыпки 50 гектаров мусора метровым слоем земли нужно наращивать слой покрытия круглосуточно.

Торопливое закрытие свалки в Кучино может обернуться экологической катастрофой. «В связи с закрытием одного из основных полигонов для московских ТБО риск появления новых несанкционированных свалок существенно повысится. По крайней мере на период, пока потоки отходов не будут эффективно перестроены, муниципальным властям, экологическим активистам в контакте с правоохранительными органами нужно усилить контроль проблемных мест», — заявил «СГ» эксперт-аналитик АО «ФИНАМ» Алексей Калачев.

По его мнению, Москва и область должны перейти от различных схем размещения отходов к формированию общей комплексной схемы. Причем приоритет должен быть за областью, так как используется именно ее территория. Общая комплексная схема должна включать в себя пункты сбора, мусоросортировочные предприятия, предприятия по вторичной переработке пригодных для этого отходов, мусоросжигательные заводы и полигоны для захоронения. Все это потребует еще и вложений в строительство дополнительной и расширение действующей транспортной инфраструктуры, организацию транспортных потоков. Это должно быть реализовано в качестве специальной государственной программы с участием города и области. Нужны концессии на переработку и утилизацию отходов, проекты с привлечением инвесторов по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП). Однако без участия бюджетных средств в финансировании такой программы не обойтись, так как в существующей экономической реальности окупаемость этих проектов только за счет тарифов за вывоз мусора под большим вопросом, считает аналитик.

Доплата за историю

Алексей ЩЕГЛОВ

Капремонт МКД — памятников культуры нуждается в отдельном финансировании

По данным Российской ассоциации реставраторов, в 70 регионах есть памятники культуры, которые одновременно являются жилыми многоквартирными домами. Счет таких зданий идет на тысячи. При этом «исторические» МКД наряду с обычными многоквартирными домами включаются в региональные программы капремонта на общих основаниях. Однако обслуживание и ремонт подавляющего большинства исторических МКД в силу понятных причин обходится значительно дороже, так как на стоимость ремонта таких зданий влияет необходимость проведения спецмероприятий по их сохранению и реставрации. Собственники жилых помещений в них несут ответственность только за содержание и поддержание в надлежащем состоянии этих зданий. Одних взносов собственников жилья для достойного продления «срока жизни» таких МКД недостаточно, и требуется стороннее софинансирование. Между тем, обязательства по реставрации, ремонту и консервации объектов культурного наследия остаются за государством, однако в настоящее время этот вопрос никак не регулируется, поскольку нет соответствующих госпрограмм. Вдобавок за счет средств фонда капитального ремонта все работы должны проводиться в очень короткие сроки, в течение которых качественную научную реставрацию исторических зданий выполнить невозможно.



SHUTTERSTOCK

В связи с этим многие эксперты считают, что регионы должны разработать отдельные программы по капремонту и реставрации МКД, которые являются памятниками культуры, определив четкие источники их финансирования. Известно, что сейчас существует законодательный механизм, позволяющий выводить такие объекты из общей программы капремонта, однако регионы редко прибегают к такой практике. Поэтому, по мнению экспертов, данный механизм следует сделать обязательным к исполнению. «Регионам необходимо разработать отдельную программу для жилых зданий, являющихся объектами культурного наследия, чтобы спасти их от разрушения. Также важно четко определить и источники финансирования ремонтных работ, что сделано далеко не во всех субъектах. И надеемся, что регионы активнее будут использовать возможность, уже предусмотренную законодательством», — настаивает депутат Госдумы Любовь Духанина.

Справочно

■ По данным Минстроя, в стране насчитывается почти 13 тысяч МКД, являющихся объектами культурного наследия. Большинство из них находится в региональном ведении.

Вода стала чище

Татьяна ТОРГАШОВА

Благодаря концессионным соглашениям решаются проблемы водоподготовки и водоочистки в Галиче

В рамках такого соглашения с местным ООО «Водоканалсервис» в городе только что запущена в эксплуатацию новая станция обезжелезивания стоимостью 7,2 млн рублей. Это вторая подобная станция, построенная в Галиче за два последних года. Необходимость их возведения диктуется тем, что источники подземных вод города имеют повышенное содержание железа, в три раза превышающее норму.

Концессионером применен принцип модульной установки очистных сооружений, позволяющий значительно снизить затраты на строительство и обеспечить быстрый ввод объекта в эксплуатацию. Благодаря сдаче второй станции 70% жителей города получают качественную питьевую воду, хорошо очищенную и насыщенную кислородом.

По словам губернатора Костромской области Сергея Ситникова, он доволен результатами сотрудничества, поскольку концессионеры находят более технологичные и экономичные варианты возведения новых объектов коммунальной инфраструктуры. «Это приводит к тому, что стоимость услуги для населения становится меньше, а качество поставляемого ресурса — выше», — отметил губернатор. Планируется, что в ближайшие два года в рамках концессионного соглашения проблема водоподготовки и водоочистки в Галиче будет решена, и оставшаяся часть города также получит чистую питьевую воду.

На грани водного коллапса

Выявлены регионы-лидеры и регионы-аутсайдеры по состоянию водопроводных сетей



ДОЛГАН СОРОКИН/ТАСС

Алексей ЩЕГЛОВ

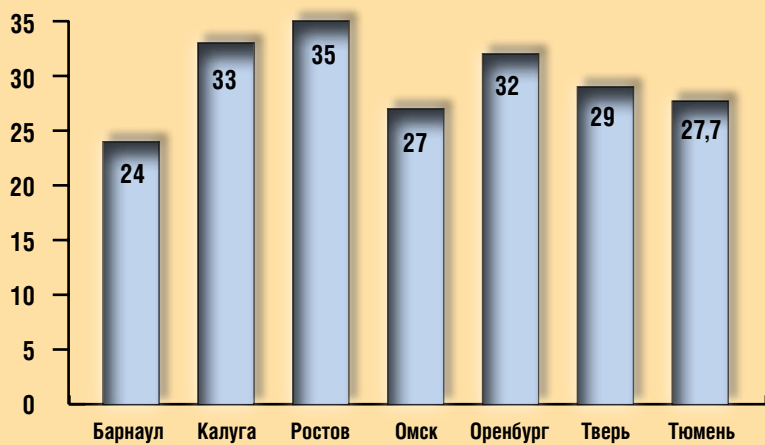
Протяженность водопроводных сетей России составляет 780 тысяч километров. По данному показателю Россия занимает второе место в мире, а по износу и количеству аварий на трубопроводных сетях — одно из первых. Если всю водопроводную сеть России представить как одну трубу, то она обогнет Землю 19 раз. Однако далеко не все это хозяйство находится в идеальном состоянии: сегодня более половины инфраструктуры в 72 из 85 регионов нашей страны нуждается в замене. Согласно исследованию, проведенному специалистами «Липецкой трубной компании «Свободный Сокол» совместно с экспертами «МосводоканалНИИпроект», Астрахань, Ростов-на-Дону, Тверь, Калуга, Омск, Барнаул, Тюмень и некоторые другие города России попали в список самых неблагополучных регионов по состоянию водопроводных сетей. Эти города возглавили антирейтинг, где ситуация вследствие состояния дел в водоснабжении находится на грани коммунальной катастрофы.

Изношенный трубопровод — источник и крупных и мелких аварий, а также постоянных протечек, из-за которых растут потери воды. Для многих городов, по данным исследования, на протечки и потери приходится до 45-60% от общего объема производимой питьевой воды. При этом ее стоимость год от года увеличивается, и это закладывается в тарифы. «Что это значит?

Население переплачивает еще и за утекающую, без того дорожающую воду. А та ее часть, что доходит, оказывается еще и не лучшего качества — неисправный водопровод не гарантирует, что жидкость в кране потребителя хотя бы частично соответствует установленным нормам», — отмечает гендиректор «Липецкой трубной компании «Свободный Сокол» Игорь Ефремов.

Только в жилищном фонде, без учета коммерческих организаций, заводов, промышленных класте-

Объем неучтенных расходов и потерь воды, %



800 тысяч гектаров

городских территорий находятся в подтопленном состоянии из-за аварий водонесущих коммуникаций

ров, неучтенные расходы и потери воды при ее транспортировке к конечным потребителям составляют 18-27% от общего водопотребления, а в отдельных городах — 35-40%. Согласно исследованию, наиболее неблагоприятная обстановка в Астрахани (38,2%), Ростове-на-Дону (35%), Калуге (33%), Омске (27%), Тюмени (27,7%), Барнауле (24%). Для сравнения — сегодня в развитых странах характерен показатель потери воды при доставке потребителям на уровне 10-20%. Так, в Германии потери составляют менее 8%, в Дании — 9%, во Франции — 25%. Исходя из этой статистики, видно, что российским компаниям и государству нужно предпринять еще немало усилий, чтобы по данному показателю страна вошла в когорту благополучных государств.

На сегодня для российских компаний экономически обоснованный и достижимый уровень потери воды составляет 15-20%. Обеспечение такого показателя требует значительных капитальных затрат и усилий эксплуатирующих организаций: увеличение объема восстановительных работ (упреждающая замена старых, но пока не пропускающих воду труб на высоконадежную продукцию с антикоррозионной защитой), снижение давления в сети, активный поиск скрытых утечек, установка современных приборов учета воды.

Между тем, количество аварий на трубопроводах ежегодно увеличивается в 1,7-2 раза. Согласно исследованию, из 1092 городов РФ подтопление отмечается в 960 городах, что соответствует 88%. Наиболее изношенные трубы, допускающие подтопления, в Ростове-на-Дону, Омске, Новосибирске, Москве и Санкт-Петербурге.

Устранение одной аварии с учетом раскопки трубопровода составляет около 116 тысяч рублей. Недостаточность финансирования отрасли отражается на состоянии коммунальных сетей и качестве используемых труб. По предварительным оценкам, сегодня около 20% рынка полимерных труб для наружных систем являются фальсификатом и контрафактом с разной степенью негативного воздействия на инфраструктуру и транспортируемую воду, а значит, и здоровье потребителей. В результате, как свидетельствует исследование, только в нескольких городах России, среди которых Ижевск, Магадан, Москва, Санкт-Петербург, Уфа, Курск и Брянск, можно говорить об условном благополучии состояния трубопроводных систем, где потери воды при доставке не превышают 12%.

Устав для ТОС

Алексей ЩЕГЛОВ

ОНФ предлагает выработать нормативную базу для работы организаций территориального общественного самоуправления

Как считают в Общероссийском народном фронте, инициатива по созданию такой нормативно-правовой базы должна исходить из Минстроя РФ. Проблема в том, что в настоящее время полномочия и правовой статус организаций активных граждан на уровне двора, квартала или микрорайона размыты. По этой причине местная власть не всегда учитывает и эффективно использует потенциал активных жителей в планах по развитию территорий. Поэтому, по мнению ОНФ, министерству необходимо обязать муниципалитеты разработать современный типовой

Справочно

■ Всего в стране сейчас действуют более 20 тысяч ТОСов, и, по оценкам экспертов ОНФ, наиболее успешно они работают в Свердловской области, Пермском, Краснодарском и Ставропольском краях.

устав для ТОС. Предыдущая версия уставов таких организаций была разработана с учетом рекомендаций Минтруда еще в 2010 году и отстала от времени. В новых уставах должны быть четко прописаны права и обязанности всех участников ТОС, учтены последние изменения в жилищном законодательстве. Это позволит жителям более эффективно решать проблемы благоустройства своих дворов и городских районов. В свою очередь, учет мнения ТОС при принятии градостроительных решений повысит их качество и будет способствовать диалогу между властью и жителями. «Мы предлагаем учесть недоработки и пробелы в законодательстве. Сегодня, к примеру, муниципалитет не может обязать частное лицо или организацию (магазин и т. п.) навести порядок на своей территории. Такое право следует прописать в уставе ТОС. Кроме этого, потребуются поправки в законодательство — за нарушение устава мы предлагаем предусмотреть для его участников административную ответственность. Таким образом, заинтересованные жители смогут помочь местной власти в решении задач благоустройства», — за-

явила «СГ» координатор Центра мониторинга по благоустройству городской среды ОНФ Светлана Калинина.

В отличие от товариществ собственников жилья (ТСЖ), которые обладают более узкими полномочиями и решают вопросы лишь на уровне имущества отдельного дома, ТОСы действуют шире. Они не только занимаются благоустройством во дворах и контролируют УК, но и организуют места отдыха, проводят спортивные и праздничные мероприятия в кварталах, выполняют ряд других функций. Им под силу решать различные конфликты между собственниками в многоквартирных домах, жителями частного сектора при обсуждении вопросов благоустройства.

«Территориальное общественное самоуправление обеспечивает связь с жителями и тем самым помогает местным властям, поэтому в интересах муниципалитетов — создать для ТОС нормативную базу. Тем самым муниципалитеты облегчат себе жизнь, а активные граждане смогут решать часть задач по наведению порядка самостоятельно», — резюмировала Светлана Калинина.

ЖКХ

Татьяна РОПОТОВА

В рамках программы «Моя улица», которая реализуется Комплексом городского хозяйства Москвы, в 2017 году в городе будет отремонтировано более 1,6 млн кв. метров асфальтового покрытия. Чтобы обеспечить выполнение плана текущего строительного сезона, девять асфальтобетонных заводов, входящих в структуру ГБУ «Автомобильные дороги», работают круглосуточно.

С технологиями производства асфальта «Строительную газету» ознакомил начальник производственного комплекса асфальтобетонного завода (ПК АБЗ) «Дмитровка» Александр СИНЕЛЬНИКОВ.

«СГ»: Александр, асфальтобетонный завод «Дмитровка» появился в ведении ГБУ «Автомобильные дороги» сравнительно недавно. Расскажите подробнее о запуске завода.

Александр Синельников: В первую очередь хочу отметить, что весь цикл строительства — от подготовки территории до запуска производственного комплекса — был осуществлен в рекордно короткие сроки: с апреля по май 2016 года. Все работы были выполнены собственными силами ГБУ «Автомобильные дороги». Здесь, на площади 4,8 гектара, находятся две установки немецкого производителя Benninghoven общей производительностью 480 тонн асфальтобетона в час. За июнь 2017 года мы выпустили 81 тысячу тонн асфальтобетона и вышли на плановый режим работы. В этом строительном сезоне — с апреля по октябрь 2017 года — АБЗ планирует выпустить порядка 300 тысяч тонн асфальтобетонной смеси.

«СГ»: Какие преимущества, кроме экономической выгоды, обеспечивает городу эксплуатация собственных асфальтобетонных заводов?

А.С.: Во-первых, это всегда высокое качество продукции, во-вторых — целесообразная логистика: каждый из девяти заводов обеспечивает асфальтобетонными смесями наиболее удобный с точки зрения транспортной доступности участок города.

До появления собственных АБЗ город закупал литую смесь для ликвидации локальных разрушений дорожного покрытия у частных производителей, что повышало стоимость самой смеси, ее транспортировки до объекта и влияло на сроки выполнения работ. Сейчас мы с уверенностью можем сказать, что город обеспечен литой асфальтобетонной смесью в течение всего года, поскольку каждый из наших заводов закрывается на технологический перерыв в строгом соответствии с установленным графиком. Таким образом, при выявлении локального дорожного разрушения мы можем устранить дефект в максимально сжатые сроки. К тому же благодаря жесткому контролю на всех этапах производства город получает действительно качественную продукцию.

«СГ»: Вносит ли коррективы в деятельность асфальтобетонных заводов аномально дождливое лето этого года?

А.С.: В структуре ГБУ «Автомобильные дороги»



АГЕНТСТВО «МОСКВА»

Родной асфальт

Качество покрытия дорог по программе «Моя улица» обеспечивают девять столичных асфальтобетонных заводов

Справочно

■ В распоряжении ГБУ «Автомобильные дороги» имеется высокотехнологичная мобильная лаборатория. Она включает в себя пространственный лазерный сканер, шесть фотокамер и георадар. Накрышная установка Riegl VMX-450 и переносная станция Riegl VZ-1000 позволяют автоматически высчитать объем и площадь материалов или уложенного покрытия в определенном радиусе от установки, а также фиксировать дефекты дорожного покрытия, бордюрного камня и металлических ограждений.

работает Управление метеорологических работ, которое круглосуточно дает оперативную и точную информацию о погоде в Москве. Соответственно, при планировании работ по укладке асфальтобетонного покрытия на объектах дорожного хозяйства города Москвы мы ориентируемся на прогноз погоды: если ожидаются обильные осадки, работы в этот день не производятся. Действительно, аномалии этого лета не позволяют нам расслабиться, мы вынуждены готовить дорожное полотно максимально тщательно: после фрезерования ремонтируемый участок покрывают битумной эмульсией, а затем уже укладывают асфальтобетонную смесь, температура которой составляет 130 градусов. Именно при такой температуре имеющаяся на основании дороги влага испаряется.

«СГ»: Какие именно виды асфальтобетонных смесей поставляет городу ваш завод для реализации программы «Моя улица»?



Александр Синельников

А.С.: Мы производим асфальтобетонную смесь по пяти рецептурам. Это песчаный асфальтобетон, крупнозернистый асфальтобетон с гранитными фракциями 20-40 мм, ЦМА-20 — щебеночно-мастичные смеси с использованием высокопрочной породы габбро-диабаз, литая асфальтобетонная смесь (АБС) и мелкозернистая бетонная смесь.

«СГ»: Чем различаются эти виды покрытия?

А.С.: Песчаный асфальтобетон укладывается с наименьшей нагрузкой на дорожное полотно в таких местах, как тротуары и дорожно-тропиночная сеть в парковых зонах. Универсальная мелкозернистая асфальтобетонная смесь может служить как качественным покрытием, так и прочным основанием на второстепенных дорогах. Крупнозернистый асфальтобетон с гранитными фракциями 20-40 мм экономически выгоднее укладывать в нижние слои покрытия. ЦМА-20 на основе габбро-диабазы карельских карьеров отличается высокой прочностью и пригодна для магистралей с высокой степенью загрузки. Литая асфальтобетонная смесь используется на мостах, эстакадах, а также при ямочном ремонте дорог в осенне-зимний период.

«СГ»: Кстати, о ремонте дорог вне строи-

тельного сезона. За счет чего можно обеспечить так называемому ямочному ремонту достаточно высокий гарантийный срок службы?

А.С.: За счет более высокой температуры и специальной технологии укладки литой асфальтобетонной смеси повышается коэффициент сцепления смеси с покрытием основания и, соответственно, выдерживается гарантийный срок службы. Например, для асфальтового покрытия дорог с повышенной нагрузкой — МКАД, ТТК, Садовое кольцо, вылетные магистрали — он составляет три года по ГОСТу. Для дорог с меньшей интенсивностью движения и тротуаров этот срок может быть увеличен до пяти лет.

«СГ»: Чем различаются технологии укладки асфальта на объектах разных категорий?

А.С.: Укладка асфальта — многоступенчатый технологический процесс, который зависит от интенсивности эксплуатации. Для придомовых территорий, дворов, тропинок, дорожек асфальт укладывают в один слой, для более серьезных эксплуатационных условий необходимо уложить два слоя асфальтобетонного покрытия. Хочу отметить, что производитель тщательно контролирует и несет ответственность за качество на всех этапах производства работ.

«СГ»: Сколько всего человек обслуживает ПК АБЗ «Дмитровка»?

А.С.: Одновременно на заводе работают 117 человек — рабочие и квалифицированные инженерно-технические сотрудники. Управление процессом производства осуществляется из диспетчерской, где оператор в постоянном режиме с помощью компьютера следит за работой всех установок.

«СГ»: Как известно, 2017 год объявлен в России Годом экологии. Что можно сказать о соблюдении экологических норм на асфальтобетонном заводе?

А.С.: Даже визуально вы можете заметить, что из вытяжной трубы выходит совершенно чистый пар. Образно говоря, современные асфальтобетонные заводы, к которым относится и наш завод, для окружающей среды не опаснее чайника в квартире. Можно в любой момент выполнить замеры непосредственно на территории ПК АБЗ «Дмитровка», и они будут соответствовать всем экологическим нормам.



ВИКТОР КРУЧИНИН

На асфальтобетонном заводе «Дмитровка»

Цитата в тему

ПЕТР БИРЮКОВ, РУКОВОДИТЕЛЬ КОМПЛЕКСА ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА МОСКВЫ: «Все работы по благоустройству города, в том числе по программе «Моя улица», будут выполнены ко Дню города. С начала реализации программы «Моя улица» до конца 2017 года в Москве благоустроенными станут порядка 320 улиц и площадей и около 300 километров пешеходного пространства»

Зачем выходить из дома?

На «Стрелке» показали первые проекты благоустройства городов, созданные молодыми архитекторами

Оксана САМБОРСКАЯ

Приоритетный проект по формированию комфортной городской среды переходит из теоретической стадии в практическую. Об этом свидетельствует дискуссия, прошедшая при поддержке Минстроя России и АИЖК на площадке института «Стрелка». Несмотря на дождливую погоду, свободных мест на вместительной летней веранде не было: желающие увидеть, что задумали коллеги, занимающиеся развитием общественных пространств в пяти российских городах, заняли даже «стоячие» места на галерке. Повышенный интерес к проектам победителей первого национального архитектурного конкурса КБ «Стрелка» и АИЖК по развитию общественных пространств понятен. Ведь непременным условием победы в конкурсе стали глубинные антропологические исследования, в рамках которых изучались запросы горожан, их представления о том, что в этом месте могло бы быть востребовано, комфортно, привлекательно, заставило бы их «выйти из дома».

Архитектурные бюро-победители можно условно разделить на две группы — местные, то есть работающие на территории своих городов и знающие ситуацию изнутри, и «варяги» — те, кто создали проекты развития общественных пространств в «чужом» городе. Ко вторым относятся московское бюро MODUL, предложившее связать единой пешеходной сетью три квартала старого города в Волгограде, архитектурное бюро «План Б» из Ярославля, победившее в конкурсе на благоустройство общественных зон в Липецке, и консорциум Solid Studio (Штутгарт, Германия), разработавший концепцию развития парковой территории Владикавказа. «В нашем проекте, который называется «ДНК города», мы предполагаем раскрытие двух каркасов территории, — говорит Родион Праздников из бюро MODUL. Первый — это общественные зоны, расположенные вдоль улиц и являющиеся магнитом для людей, здесь предполагается реставрация фасадов, создание пешеходной зоны. И второй — приватный каркас, создаваемый для местных жителей, — это дворы, которые сейчас заброшены, другие точки, которые важны для людей, и мы бы хотели это подчеркнуть». По замыслу авторов, наполнение общественного пути в виде цепи, состоящей из 12 пространств, подобно генам, несет код исторической и культурной памяти. Вторая, приватная, структура является базой для инициатив жителей в виде городской фермы — они смогут сами выбрать элементы двора, заняться выращиванием цветов и т.д.

Вторым проектом от «варягов» стало благоустройство Соборной площади и Липецкого

городища в Липецке, которое разработало архитектурное бюро «План Б» из Ярославля (москвичам это бюро известно как разработчик благоустройства второй части Тверской улицы). Архитекторам досталась достаточно сложная задача — создать рекреационную зону на главной административной площади города, где соседствуют центральный собор, памятник Ленину и здание администрации. Основной же проблемой, которую должно решить благоустройство, стала стихийная парковка, которая занимает значительную часть площади. Как рассказали представители бюро Александр Качалов и Сергей Фомин, вместо парковки предлагается создать сквер и рекреационные зоны, а связывает все компоненты площади единая система мощения. Вторая зона — Липецкое городище — когда-то уже была общественным пространством, где проводился фестиваль «Липецкое городище», который потом перестал существовать. И задача, поставленная перед архитекторами, звучала именно так — вернуть фестиваль на это место.

Следующий город, обсуждавшийся в рамках дискуссии, — Владикавказ. Алан Джигилов и Тимофей Шапкин из консорциума Solid Studio занимались разработкой общественной территории, расположенной вдоль левого берега реки Терек. Авторы мысленно разделили территорию на пять участков и постарались наполнить каждый собственной программой, одновременно объединив их общим лейтмотивом. Они считают, что возможности города шире, чем променада вдоль реки, и необходимо грамотно распределить все возможные активности по различным зонам центра города, выходящим к реке или так или иначе с ней связанным, а не концентрировать все только вдоль набережной. Одновременно предлагается создать кольцевой пешеходный туристический маршрут, проходящий через все точки притяжения в городе и усилить его туристической трамвайной линией, которая пройдет по трамвайному маршруту столетней давности.

Видение развития городов местными бюро было представлено на примере Нижнего Новгорода и Уфы. Надо отметить, что архитекторам из Бюро Горшунова, а представлял проект глава агентства Стас Горшунов, одновременно повезло и не повезло: изменять и развивать им предстоит «визитную карточку города» — пешеходную Большую Покровскую улицу, где и так все вроде бы неплохо. Но архитекторы решили, что можно сделать еще лучше, создав проект улицы-реки с заводами. Заводами должны стать внутренние дворы, курдонёры и территории, примыкающие к улице, в которых разместятся различные «активности» и «пассивности» — места, где можно просто отдохнуть от шумной городской жизни. Всего таких зон будет десять. Несколько изме-



Один из проектов благоустройства парковых территорий во Владикавказе

Цитата в тему

НЕПРЕМЕННОМ УСЛОВИЕМ ПОБЕДЫ В КОНКУРСЕ СТАЛИ ГЛУБИННЫЕ АНТРОПОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ, в рамках которых изучались запросы горожан, их представления о том, что в этом месте могло бы быть востребовано, комфортно, привлекательно

нится и сама улица — будет «почищен визуальный мусор» — вывески на фасадах получат единый дизайн-код, на улице появятся деревья, а специальное мощение напомнит, что по Покровской когда-то ходил трамвай.

Уфимским архитекторам из консалтингового бюро UrbanБайрам досталась не менее интересная задача — создать новое общественное пространство в спальном районе, на территории которого расположено озеро.

Партнер бюро Александра Катасонова рассказал, что при разработке проекта акцент был сделан на работе с жителями. Были проведены глубинные антропологические исследования, учтены их запросы и пожелания. В результате озеро станет центром большого парка. Будет обеспечен выход на набережную, в парке появится семейное кафе. По результатам опросов решено сделать в одном из подземных переходов, расположенных рядом с будущим парком, музей уфимского рока.

Пока все проекты проходят процедуры согласования и экспертизу, и архитекторы заранее нервничают, что на все их планы выделенных денег может не хватить. Но все же они надеются, что даже если выделенное федеральное и местное финансирование окажется недостаточным, принять посильное участие вполне сможет местный бизнес, заинтересованный в том, чтобы родной город стал привлекательнее.



Проект развития главной исторической улицы Нижнего Новгорода — Большой Покровской



2017

PROESTATE® REAL ESTATE FULL CYCLE

Международный инвестиционный форум по недвижимости

13-15 СЕНТЯБРЯ

МОСКВА ☉ RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

+7(495) 651-61-05

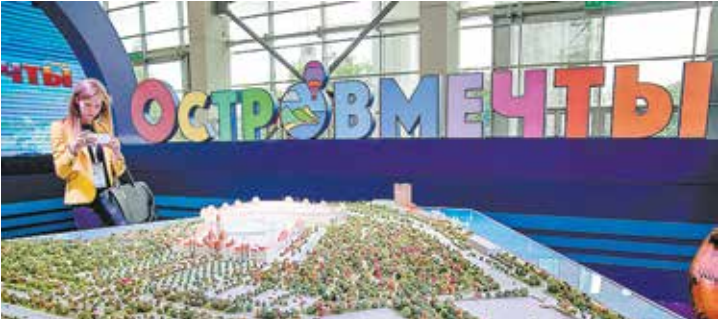
www.proestate.ru

proestate@proestate.ru

ПРОЕКТ

Мечта под крышей

В Москве появится самый большой в мире крытый парк развлечений



ВИКТОР КРУЧИННИН

Оксана САМБОРСКАЯ

В Нагатинской пойме Москвы активными темпами идет строительство крытого парка развлечений «Остров мечты». Своих первых посетителей первая очередь парка должна принять уже осенью. В понедельник стройку посетил мэр Москвы Сергей Собянин.

После завершения строительства парк станет крупнейшим подобным сооружением в мире. Участок, отведенный под него, составляет 100 гектаров. Развлекательный остров будет включать тематический парк с 27 уникальными аттракционами, ландшафтный парк площадью 32 га, городской крытый променад с тематической торговлей, концертным залом на 3,8 тыс. мест, кинотеатром на 14 залов, благоустроенную набережную с детской яхтенной школой, отелем на 410 номеров и концертным залом.

Посещать парк смогут люди всех возрастов, а пользоваться аттракционами можно будет

с двух лет. Для малышей предусмотрены специальные «детские» аттракционы — это четверть от общего числа аттракционов, и игровые площадки. Еще четверть аттракционов будут экстремальными — они заинтересуют взрослых и тинейджеров. Вторая половина аттракционов будет «семейной» — для всех возрастов. Также в парке будут представлены медиа-аттракционы, рассчитанные на все возрастные группы посетителей.

Специально для парка разработана собственная система безопасности. Проход во все зоны парка и доступ к аттракционам будет осуществляться с помощью электронной идентификации. Для обеспечения безопасности пребывания детей в парке разработана уникальная система контроля активности детей, позволяющая определить местонахождение ребенка в режиме реального времени с помощью индивидуальных браслетов для каждого посетителя.

На сегодняшний день завершен основной объем монолитных работ крытой части парка, площадь которой достигает почти 300 тыс. кв. м. Уже построены 30-метровые монолитные основания для входной группы в парк, которые будут с помощью металлоконструкций доведены до 75-метровой высоты, сопоставимой с высотой



Справочно

■ С появлением парка туристический поток в Москве увеличится на 3,5-4 млн человек в год, что обеспечит поступление в бюджет города 70 млрд рублей.

■ Проектом предусмотрено создание более 7,5 тыс. новых рабочих мест.

25-этажного дома. Входная башенная группа будет выполнена в виде сказочного замка и станет визитной карточкой проекта. Также завершены работы по установке свай для фундамента и вертикальных монолитных конструкций — всего было использовано около 10 тыс. свай. Сейчас ведется подготовка к монтажу несущих конструкций покрытия тематической зоны, после чего начнется монтаж конструкций уникальных стеклянных куполов, накрывающих центральную часть пешеходного променада. Всего на кровле разместят три гигантских стеклянных купола, самым большим из которых станет центральный — его площадь составит около 9 тыс. кв. м, а высота — 35 м. Два других купола будут площадью 10 тыс. кв. м суммарно.

Центральный купол «Острова мечты» станет самым сложным и современным инженерным сооружением в своем классе — это будет самый большой стеклянный купол в России, построенный по системе Метро (технология остекленной сетчатой металлической оболочки). Эта усовершенствованная система позволяет уйти от использования широко распространенных тяжелых металлических ферм и сделать конструкцию максимально легкой. Алюминиевый профиль и закаленное стекло создадут невероятно прочную и устойчивую к морозам, жаре и коррозии архитектурную форму. Как сообщил «Строительной газете» руководитель проекта «Остров мечты» Константин Голубев (ГК «Регионы»), рассматриваются разные варианты монтажа купола. «Вероятнее всего, мы будем осуществлять его параллельно с отделкой внутренних фасадов городского променада, который будет накрывать купол. Таким образом, монтаж будет происходить с кровли. Технологически сначала монтируется несущая конструкция (сетчатая металлическая оболочка), на нее крепится алюминиевая подсистема и стеклопакеты, которые герметизируются», — рассказал эксперт.

В крытой части «Острова мечты» будут самые современные системы терморегуляции и кондиционирования, позволяющие поддерживать комфортную температуру в парке круглый год. В проекте предусмотрено использование энергоэффективных технологий — установка рекуперации воздуха и тепловых насосов.

