



Строительная Газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№3 (10430) 27 января 2017

Малыми шагами

Оксана САМБОРСКАЯ

Как сделать аренду выгодной и для строителей, и для нанимателей

Курс на создание в России цивилизованного рынка арендного жилья взят сравнительно недавно — в 2014 году, и с тех пор уже сформирована федеральная законодательная база для развития этого сектора. Необходимость появления «белого» рынка аренды, в принципе, не вызывает вопросов: у людей должна быть возможность арендовать квартиру в любом городе страны. Но все упирается в вопрос цены: очевидно, что цивилизованная аренда получит широкое распространение, если ставки будут не выше, чем на «сером» рынке, и меньше, чем ипотечный платеж при приобретении аналогичной квартиры. Но для того, чтобы «экономика» арендных проектов заработала, необходимо выполнить ряд условий. Об этом и шла речь на круглом столе «Наемное жилье — новая городская экономика и жилищная политика», прошедшем на минувшей неделе в Институте экономики города (ИЭГ).

Как рассказала директор направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди, за два года в большинстве регионов практически сформирована региональная нормативная база аренды. В 19 регионах (22%) приняты все 7 необходимых актов, в 40 субъектах (47%) — от 4 до 6 актов.

Однако пока к реализации проектов по строительству арендного жилья приступили лишь самые смелые. Одна из таких программ стартовала, в частности, в Республике Башкортостан. Этот проект интересен тем, что выявил проблемы и определил направления и масштабы необходимой господдержки. Как рассказал генеральный директор Фонда развития жилищного строительства Республики Башкортостан Григорий Невоструев, в республике проработана довольно большая программа строительства жилья для различных категорий граждан.

Окончание на с. 13



Выглядеть достойно



В этом году российские города получают 27,2 млрд рублей на благоустройство

Владимир ДАРЬИН, Владимир ТЕН

В среду 25 января состоялось заседание президиума Совета при президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам под председательством премьера Дмитрия Медведева. Оно было посвящено формированию комфортной городской среды.

Открывая заседание, глава правительства отметил, что в России три четверти граждан живут в городах, и вопросы благоустройства городской среды возникают постоянно. Тема эта активно обсуждалась как в ходе парламентских выборов 2016

года, так и на недавнем съезде партии «Единая Россия». Говорил об этом и президент Владимир Путин в своем послании Федеральному собранию. «Мы не собираемся с федерального уровня подменять работу органов власти на местах, — сказал Дмитрий Медведев. — Наша цель — простимулировать регионы более активно заниматься этими вопросами, конечно, при плотном взаимодействии с населением, чтобы сами жители могли влиять на варианты благоустройства, контролировать качество работ. Мы хотим приблизительно за 5 лет в целом привести общественные пространства российских городов в достойный вид».

Окончание на с. 2

Вот так кино!

Оксана САМБОРСКАЯ

Старые столичные кинотеатры начинают новую жизнь

Уже в ближайшее время в Москве начнется редевелопмент десятка старых столичных кинотеатров, расположенных в спальных районах между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАД. На их базе будут созданы общественные здания нового типа —

смарт-центры. Первые из них откроют свои двери уже в 2018 году, а всего в ближайшие два года в столице появятся 39 районных смарт-центров.

Начало этому амбициозному проекту было положено в 2014 году, когда компания ADG Group купила на аукционе у правительства Москвы «пул» старых кинотеатров, расположенных не в самых престижных районах города. Условием продажи была реконструкция зданий с сохранением общественной функции и кинопоказа. В зависи-

Создание комфортной городской среды предполагает, в числе прочего, реконструкцию старых зданий и наделение их новыми полезными функциями

мости от состояния и ценности здания кинотеатры могут быть отреставрированы, отремонтированы или надстроены. Всего в рамках проекта компания намерена построить 480 тыс. кв. м площадей, из которых 324 тыс. «арендопригодны».

Проведенные девелопером исследования показывают, что новые центры могут стать точкой притяжения и досуга для 2,5 млн москвичей, проживающих не далее чем в 15 минутах ходьбы от реконструируемых кинотеатров. Это повысит качество жизни населения данных районов.

Окончание на с. 14

НОВОСТИ

КОРОТКО

С РАЗМАХОМ

В рамках строительства судостроительно-го комплекса (ССК) «Звезда» в Приморском крае планируется создать два искусственных земельных участка, площадь которых превысит размер 11 футбольных полей. Как сообщил замглавы Минстроя России Леонид Ставицкий, эти участки необходимы для создания сухого дока и достроечных цехов, где будут строиться и входить на ремонт большегрузные суда. Совокупная площадь искусственных земельных участков составит около 83 239 кв. м. Для их формирования потребуется около 316 197 куб. м грунта. Создание участков уже согласовано Росрыболовством, теперь проект должен пройти экологическую экспертизу и получить заключения Главгосэкспертизы России.

АРХИВ
для ЗАСТРОЙЩИКОВ

Москомархитектура и ГУП «Мосгоргеотрест» завершили формирование сводного плана подземных коммуникаций и сооружений по 10 административным округам столицы, за исключением Троицкого и Новомосковского. Речь идет об электронном архиве, который содержит информацию обо всех существующих и проектируемых подземных инженерных коммуникациях и сооружениях. Для создания плана была оцифрована информация из более чем 300 тыс. документов, описывающих подземное пространство Москвы с 1944 года. В столичной мэрии отмечают, что информационный ресурс позволит оптимизировать процессы подключения новых объектов недвижимости к инженерным сетям и сократит сроки проведения инженерных изысканий для застройщиков.

ТОЛЬКО
КОМПЛЕКСНО

По информации правительства Краснодарского края, в 2016 году в регионе было введено в эксплуатацию более 4,563 млн кв. м жилья. Из общего объема ввода 2,1 млн «квадратов» пришлось на Краснодар. Губернатор края Вениамин Кондратьев заявил, что в текущем году, как и в прошлом, упор в градостроительной политике будет сделан на комплексную застройку территорий. «Отказ от точечной застройки — ответ на запрос граждан, которые хотят, чтобы рядом с домом были хотя бы детский сад, школа и поликлиника. Но сейчас уже и сами застройщики начинают понимать, что комплексный подход экономически более выгоден, так как поддерживается на государственном уровне», — заключил глава Кубани, добавив, что регион намерен сохранить лидерские позиции по вводу жилья среди субъектов РФ.

МИЛЛИОН
МЕТРОВ

В Самарской области число проектов — участников федеральной программы «Жилье для российской семьи» достигло 17. Их общая площадь по состоянию на январь 2017 года составляет почти 1 млн кв. м. По информации Самарского областного Фонда жилья и ипотеки, который ведет реестр участников программы, на данный момент в списке зарегистрировано 9041 человек. Из них 4464 уже определились с выбором своего будущего места жительства, заключив договоры участия в долевом строительстве и договоры купли-продажи. Программа «ЖРС» запущена в России в 2014 году. Она дает возможность покупать квартиры с чистой отделкой по цене 35 тыс. рублей за кв. м в проектах — участниках программы.

Выглядеть достойно

с.1

Основным докладчиком на совещании был министр строительства и ЖКХ Михаил Минькович. Отвечая на вопросы журналистов по итогам совещания, он сказал, что в текущем году на благоустройство городов в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» из федерального и регионального бюджетов будет направлено порядка 27,2 млрд рублей. Эти средства пойдут, в том числе, на обустройство парков и других общественных пространств, ремонт и модернизацию дворов. «Из федерального бюджета уже выделено 20 млрд рублей на субсидирование региональных программ формирования комфортной городской среды в высокودотационных субъектах федера-

ции», — сообщил министр. — Эти средства распределены законом о бюджете, и до 1 марта регионы должны заключить с Минстроем России соглашения об их получении». Одно из условий получения субсидии — утверждение региональных программ, включающих правила предоставления средств муниципалитетам, в том числе, исходя из уровня их бюджетной обеспеченности и численности населения. Регионы тоже должны будут участвовать в финансировании программ благоустройства, общий объем средств региональных бюджетов, которые будут направлены на эти цели, составит порядка 6,5 млрд рублей.

Отдельным вопросом является финансирование мероприятий по благоустройству малых городов России с населением менее 250

Цитата в тему

ГЛАВА МИНСТРОЯ РФ МИХАИЛ МЕНЬ: «Все муниципалитеты с населением более 1 тыс. человек должны приступить к выстраиванию эффективной системы благоустройства и содержания города, в том числе, это коснется озеленения, освещения и уборки»

тыс человек. На благоустройство парков и скверов в таких городах будет специально выделено из федерального бюджета 500 млн рублей, еще 200 млн рублей добавят регионы.

Михаил Минькович сообщил, что в этом году более 12 тыс. муниципалитетов начнут реализацию программы благоустройства.

Партия сказала «Надо»...

Владимир ДАРЬИН

Глава Минстроя Михаил Минькович
вошел в состав Генсовета
«Единой России»

Включение министра строительства и ЖКХ Михаила Миньковича в состав Генерального совета «ЕР» — событие по-своему уникальное: до сих пор действующих министров в совете не было. Однако у этого решения есть вполне логичное объяснение: с конца прошлого года Минстроем совместно с партией реализуется приоритетный проект «ЖКХ и городская среда». Именно благодаря «Единой России» на благоустройство городов России было дополнительно выделено 15 млрд рублей (первоначально на эти цели планировалось ассигновать 5 млрд рублей).

Сам проект активно обсуждался в минувшие выходные на съезде «ЕР» в рамках дискуссионной сессии, посвященной вопросам ЖКХ и созданию комфортной городской среды.

Надо сказать, что наведение порядка в сфере управления жильем Минстрой России начал с введения лицензирования этой деятельности. И эта работа уже дала результаты, идет процесс «очистки» рынка от недобросовестных управляющих компаний (УК). Разработан ряд поправок, которыми вводится понятие грубого нарушения лицензионных требований, а также разработан механизм отзыва так называемых «нулевых лицензий»: по решению органа жилищнадзора будет прекращаться действие лицензий компаний, фактически не управляющих ни одним домом. Кроме того, планируется внедрение стандартов качества управления многоквартирными домами — качественных показателей работы УК, таких, как время реагирования на обращение потребителя, минимальный перечень работ и срок их выполнения и т. д. Все это поможет повысить уровень работы УК и сделать их по-настоящему клиентоориентированными. Соблюдение стандарта будет обязательным, и при его

Справочно

■ За время реализации мероприятий по привлечению частных инвестиций в сферу ЖКХ по всей стране заключено 1217 концессионных соглашений. В 2015 году заключено 271 соглашение, за 9 месяцев 2016 года — 318.



нарушении управляющая компания будет лишаться лицензии.

Другим важным направлением остается капитальный ремонт многоквартирных домов. Реализация программы капремонта МКД набирает темпы. Уже отремонтировано почти 70 тыс домов (220 млн кв. м) по всей стране. Как отметил Михаил Минькович, сегодня собственники поверили в капремонт и подтвердили свое доверие деньгами: собираемость платежей составила почти 83% (против 77,2% в 2015 и 65,4% в 2014 году). Глава ведомства добавил, что для увеличения темпов капитального ремонта Минстрой планирует запустить механизм стимулирования его кредитования. «Для стимулирования повышения энергетической эффективности жилищного фонда мы запускаем механизм государственной поддержки «энергоэффективного капремонта», в рамках которого будут выполняться не только обязательные работы по ремонту крыши и замене сетей, но и дополнительные мероприятия, приводящие к энергосбережению», — сказал Михаил Минькович.

В ходе дискуссии была затронута и тема привлечения инвестиций в сферу ЖКХ. Как отметил министр, комфортное проживание граждан, даже в отремонтированных домах, невозможно без качественных коммунальных услуг, а для этого необходимы значительные инвестиции в модернизацию коммунальной инфраструктуры. «В решении этой задачи мы руководствуемся принципом «деньги в развитие отрасли должны вкладывать те, кто на этом зарабатывает», — сказал Михаил Минькович. — Для этого создана сбалансированная система работы частного бизнеса в ЖКХ, изменены законодательные «правила игры», мотивирующие бизнес зарабатывать не на убытках, а на повышении эффективности». Глава ведомства отметил, что в тех регионах, где работают концессии, произошел существенный рост качества услуг, и многие люди уже почувствовали это на себе. «В теплоснабжении аварии снизились на 47%, а потери — на 18%, — сообщил министр. — В водоснабжении аварий меньше на 21%, потеря — на 14%».

Не откладывая

Анна СЕРГЕЕВА

Впервые в истории реализации ФЦП «Жилище» Минстрой России выпустил жилищные сертификаты в январе. Как заявил в этой связи глава ведомства Михаил Минькович, в прошлые годы выдача сертификатов всегда происходила с марта по август, но в этом граждане смогут приобрести жилье на несколько месяцев раньше. Сейчас все 5 746 бланков ГЖС, напечатанные федеральным казенным учреждением «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» Минстроя России, и вся сопутствующая докумен-

тация уже отправлены в регионы. Там они будут заполнены и выданы гражданам.

В этом году на помощь в улучшении жилищных условий граждан, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства, государство выделит 11,21 млрд рублей. Эта сумма будет распределена по регионам между военнослужащими, гражданами, проживающими на территории закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО), участниками ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, вынужденными переселенцами и выезжающими из районов Крайнего Севера. Больше всего

сертификатов планируется выдать в Ингушетии — 455, Брянской области — 382 и в Республике Коми — 342.

График выпуска и распределения в 2017 году государственных жилищных сертификатов (ГЖС) для реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» правительство России утвердило на прошлой неделе. По закону, подготовка проекта графика выпуска и распределения ГЖС должна была происходить в начале календарного года, но Департаменту финансов Минстроя России удалось провести данную работу в конце 2016 года.



СБЕРBANK.RU

Кредит в сети

Сергей НИКОЛАЕВ

Сбербанк запустил сервис «Ипотека-онлайн» во всех регионах России

Сервис «Ипотека-онлайн», разработанный компанией «Центр недвижимости от Сбербанка», позволяет подать заявку и получить одобрение ипотечного кредита и объекта недвижимости в сети на сайте «ДомКлик». Как подчеркнули в пресс-службе банка, клиент может пройти все этапы одобрения ипотеки удаленно и приехать в банк только один раз — для заключения сделки. «Ранее сервис подачи электронных заявок на ипотеку был доступен только партнерам банка — агентствам недвижимости и застройщикам», — прокомментировал директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Сбербанка Николай Васёв. — Мы ожидаем, что большинство клиентов, которые обращаются в Сбербанк напрямую, воспользуются онлайн-сервисом». Как сообщили «СГ» в банке, с 15 января в рамках пилотного запуска в том или ином режиме сервисом воспользовались уже более 3 тыс. клиентов.

Запуск онлайн-ипотеки выглядит логичным шагом, если учесть, что в текущем году аналитики Сбербанка не ожидают снижения спроса на ипотеку из-за отмены программы выдачи ипотечных кредитов с государственной поддержкой. Как отмечала директор департамента розничных нетранзакционных продуктов Сбербанка Наталья Алымова, разница между ставкой по ипотеке с господдержкой и ставкой по ипотеке без нее составляет уже меньше 1%. «Ни для банка, ни для клиента это уже не чувствительная история», — сказала эксперт.

Справочно

■ В 2016 году Сбербанком, который является лидером российского рынка ипотеки, было выдано 475 тыс. ипотечных кредитов. По данным банка, 65% ипотечных кредитов выдается с участием партнеров — агентств недвижимости и застройщиков. За минувший год объем жилищного кредитования у Сбербанка в денежном выражении составил 722 млрд рублей. Общий объем ипотечного портфеля банка к концу 2016 года достиг 2,47 трлн рублей.

Высотки с поручительством

Сергей НИКОЛАЕВ

В Подмоскowie построят крупный жилой комплекс

Компания «Биг Девелопмент» получила в Сбербанке кредит в размере 995 млн рублей на финансирование проекта строительства жилого комплекса (ЖК) «Котельнические высотки». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Корпорации МСП, которая выступила поручителем по займу. В госкорпорации отметили, что за счет участия застройщика в программе стимулирования кредитования субъектов малого и среднего бизнеса («Программа 6,5») заем ему был выдан по низкой кредитной ставке — 10,6%.

ЖК в Котельниках включает в себя четыре 17-этажных жилых дома в стиле классической московской архитектуры, два детских сада и общеобразовательную школу, кафе, магазины, аптеку, салоны красоты, подземные и наземные парковки.

По словам гендиректора компании Виктора Дьяченко, более низкая процентная ставка, в конечном счете, скажется и на цене квартир. Напомним, что «Биг Девелопмент» входит в состав компании «Еврострой», которая начинала свою работу на рынке недвижимости Московского региона со строительства коттеджных поселков. На



WOTELNIKRU

сайте холдинга говорится, что общая площадь девелоперского проекта «Котельнические высотки», который строится по адресу: Кузьминская улица, 7, составляет 205 тыс. кв. м. Строительство ЖК началось в I квартале 2015 года и должно завершиться в IV квартале 2018 года.

«Программа 6,5» — инструмент государственной поддержки кредитования малого и среднего бизнеса, предусматривающий ограничение процентной ставки по банковским кредитам для субъектов МСП. В программе участвуют более 30 банков.

По итогам 2016 года, субъекты малого и среднего предпринимательства в Москве и Московской области получили банковское финансирование объемом 8,55 млрд рублей при поддержке Корпорации МСП, что почти в два раза превышает показатели за 2015 год.

Строительная газета
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017 год можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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



Каталог российской прессы

Подписные индексы:

- 10929 - для индивидуальных подписчиков
- 10930 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:

- 32010 - для индивидуальных подписчиков
- 50092 - для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы:

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

НОВОСТИ



МАКСИМ ПЛАТОНОВ / RUSGASZETA.RU

Любыми способами

Кроме того

■ Администрациям Набережных Челнов и Казани дано поручение выделять земельные участки добросовестным инвесторам, реализовывать их на торгах и направлять полученные средства на достройку домов дольщиков.

Сергей НИКОЛАЕВ

Власти Татарстана решают проблемы обманутых дольщиков

В столице Татарстана Казани прошло совещание, посвященное проблемам обманутых дольщиков. В нем приняли участие президент республики Рустам Минниханов, первый заместитель премьер-министра Алексей Песошин, который курирует вопросы завершения строительства проблемных объектов, главы крупных городов, руководители профильных ведомств, а также представители инициативных групп дольщиков незавершенных жилых объектов. Как стало известно, власти Татарстана намерены в 2017 году полностью закрыть проблему обманутых дольщиков в Набережных Челнах. А вот гражданам, купившим квартиры в Казани, придется подождать, так как ситуация с обманутыми частными соинвесторами в столице республики, по признанию президента РТ, крайне сложная.

Как рассказал глава Набережных Челнов Наиль Магдеев, в 2015 году в городе было зарегистрировано 939 человек, пострадавших от недобросовестных застройщиков. За последние два года были решены вопросы застройки и сдачи жилых домов

для 583 человек (в 2015 — 163 человека, в 2016 году — 420 дольщика). Сумма вложенных в достройку средств составила 220 млн рублей. По словам Магдеева, на данный момент нерешенными остаются проблемы 356 дольщиков. «Речь идет о трех проблемных объектах», — уточнил мэр, добавив, что для разрешения сложившейся ситуации необходима поддержка правительства республики, в частности, с инфраструктурой недостроен.

Мэр Казани Ильсур Метшин, в свою очередь, рассказал, что в 2016 году в городе было завершено строительство пяти проблемных жилых домов. Подробнее чиновник рассказал о ситуации с объектами незавершенного жилищного строительства компаний «Свей» и «Маг-строй». Здесь, по его словам, требуется включить в инвестиционные программы сетевых компаний подводку инженерных коммуникаций к проблемным домам, а для этого нужна поддержка властей региона.

Подводя итог заседания, Рустам Минниханов признал, что быстро решить проблему обманутых дольщиков не получается. «По всем долгостроям идет очень большая работа, я еженедельно получаю информацию», — сказал глава республики. — Особенно серьезная ситуация сложилась в Казани. Что касается Набережных Челнов, то, я думаю, в текущем году мы сможем там поставить точку».

Минус один

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Краснооктябрьском районе Волгограда сдан в эксплуатацию еще один многоквартирный дом для обманутых дольщиков. Для достройки проблемного объекта при помощи областных властей был найден новый инвестор. По данным администрации региона, объект, расположенный по адресу: улица Репина, 64, должны были сдать в эксплуатацию еще в 2013 году, однако из-за нехватки средств у застройщика строительство заморозили. К тому времени квартиры в доме купили уже более 60 граждан. «Объект был взят под контроль специальной рабочей группой, действующей при администрации региона», — рассказали в пресс-службе правительства. — К строительству была привлечена новая организация — «ВПСК».

В администрации отметили, что такая же схема используется для завершения строительства другого проблемного объекта — дома по улице Лавочкина, 7. В июле 2016 года возведение многоквартирного дома возобновлено, ввод в эксплуатацию запланирован на конец 2017 года. Здесь свои квартиры ждут 82 дольщика. Кроме того, в настоящее время ведется работа, направленная на привлечение инвестора для завершения жилого комплекса «Атлант» в Дзержинском районе Волгограда.

Как пояснили в облправительстве, чтобы защитить граждан — покупателей жилья в новостройках, в регионе работает механизм стимулирования компаний к завершению строительства проблемных объектов. В частности, утвержден областной закон, предусматривающий предоставление земельных участков под застройку в аренду без торгов инвесторам, взявшим на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию таких объектов, рассказали в облправительстве.

По данным пресс-службы, в общей сложности по итогам 2016 года в регионе завершено строительство 12 проблемных объектов, защищены права 709 дольщиков.

Всем спасибо!



Сергей НИКОЛАЕВ

За прошлый год в Калининградской области достроили 14 проблемных домов. В результате, список незавершенных объектов долевого строительства сократился по состоянию на середину января до 7 позиций. Как сообщили «СГ» в пресс-службе областного правительства, в решении проблем обманутых дольщиков и граждан, которые могли перейти в данную категорию, был достигнут значительный прогресс. Квартиры во введенных в строй домах получили порядка 700 человек. Однако решения своих жилищных проблем в регионе ждут в настоящий момент еще порядка 600 дольщиков.

В правительстве области отметили особую роль, которую сыграли в решении проблем дольщиков работающие в регионе ресурсоснабжающие организации (РСО).

«Ресурсоснабжающие организации оказывают неоценимую помощь правительству и местным властям в решении проблем дольщиков», — подчеркнул врио заместителя председателя правительства — министр строительства и ЖКХ Калининградской области Максим Федосеев. — Благодаря выстроенной конструктивной совместной работе, удастся значительно сократить срок ввода объектов в эксплуатацию и обеспечения пострадавших дольщиков коммунальными ресурсами». В связи с этим Максим Федосеев вручил благодарственные письма руководителям компаний «Янтарьэнергосбыт», МП КХ «Водоканал», «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и «Калининградгазификация».



Удобная гавань

Сергей НИКОЛАЕВ

В Хабаровском крае построят кирпичный завод

Комиссия при наблюдательном совете Свободного порта Владивосток (Хабаровский край) одобрила инвестпроект создания крупного кирпичного производства. Новое производство строительных материалов разместится на территории бывшего лесопильного завода в поселке Токи (Ванинский район). Как сообщили «СГ» в пресс-службе регионального правительства, объем инвестиций в строительство завода на первом этапе составит 14 млн рублей. Реализацией проекта займется компания «Токинский кирпичный завод». Срок завершения работ — конец 2018 года.

«Инвестор намерен выпускать кирпичи на самом современном оборудовании и поставлять продукцию не только в Ванино, но и в соседние районы края», — рассказали «СГ» в пресс-службе краевого правительства. — В дальнейшем у бизнесменов есть планы по выходу на рынки других регионов ДФО: в Комсомольск-на-Амуре, Магаданскую область и Приморский край». Производственная мощность предприятия составит в 5 млн штук кирпича в год.

В свою очередь, гендиректор «Токинского кирпичного завода» Вадим Москвичев пояснил, что в качестве сырья для производства своей продукции компания будет использовать глины Даттинского месторождения глин. При этом будут применяться зарубежные технологии и оборудование, импортированное из Польши. По расчетам бизнесмена, себестоимость готовой продукции — при выходе завода на полную мощность — составит не более 4 рублей за штуку, что сделает его товар конкурентоспособным на рынке Дальнего Востока, где кирпич стоит от 20 рублей и выше. Кроме того, высокое керамическое качество кирпича позволит отказаться от облицовочных панелей при строительстве зданий и положительно скажется на рынке жилья и цене квадратного метра.

Справочно

■ Свободный порт Владивосток, так называемый Порто-франко — территория с режимом определенных налоговых преференций. Предложение предоставить Владивостоку статус с привлекательным, облегченным таможенным режимом было озвучено президентом России Владимиром Путиным в послании Федеральному Собранию в декабре 2014 года. Соответствующий федеральный закон вступил в силу 12 октября 2015 года. К территории СВП относятся все ключевые порты юга Дальнего Востока от Зарубино до Находки, а также аэропорт «Кневицы».

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

2016

год стал успешным для Ленинградской области. Согласно рейтингу Минэкономразвития РФ, она вошла в тройку регионов-лидеров по уровню социально-экономического развития. Наступивший 2017 год может стать еще более насыщенным на события — Ленобласть отмечает свое 90-летие. О том, с какими результатами регион встречает юбилей, «СГ» рассказывает губернатор Александр ДРОЗДЕНКО.

«СГ»: Каким он был — прошедший год — для области?

Александр Дрозденко: Несмотря на то, что 2016 год был непростым, мы многого сумели добиться. Доходы региона выросли на 3%. Объем инвестиций в основной капитал региона составил 199,7 млрд рублей, обеспечив рост на 12% в сравнении с предыдущим годом. В целом, по объему прямых иностранных инвестиций Ленобласть заняла шестое место по России. Объем ввода жилья превысил 2 млн кв. м. Этот показатель стал лучшим в стране по строительству одного «квадрата» жилья в расчете на жителя. За эти и многие другие успехи область получила от Минэкономразвития «поощрительную премию» в 350 млн рублей. Для нас это очень важная оценка. Надеемся, что эта тенденция сохранится и дальше.

Мы больше уже не чувствуем себя младшим братом большого Петербурга. По целому ряду экономических показателей в расчете на одного жителя мы не только вышли на уровень Северной столицы, но даже обогнали ее. Но это не значит, что у нас нет проблем.

«СГ»: Можете назвать эти проблемы?

А.Д.: В последнее время я постоянно критикую Фонд капитального ремонта за расселение ветхого и аварийного жилья. Причем, «бью» публично. Хотя мог бы проводить эти совещания и кулуарно. За что и получаю порцию критики от средств массовой информации. Но критика помогает. На днях мне положили на стол план капитального ремонта аварийных домов области на 2017 год. В нем указано, что до 1 марта все жители таких домов должны быть расселены. Найдено решение и проблемы водоснабжения Мурина. Решено, что будем строить там очистные сооружения на основе концессии. Воду будем брать у петербургского ГУП «Водоканал». Прошли те времена, когда по политическим соображениям нам не давали разрешения на подключение к городским сетям.

«СГ»: Область в последнее время ставит рекорды по вводу нового жилья. А как обстоят дела со строительством социальных объектов?

А.Д.: Одним из приоритетов градостроительной политики по-прежнему остается строительство социальной инфраструктуры. В ближайшие годы в ряде районных центров будет построено 5 бассейнов и 3 ледовых дворца. Кроме того, в Сосновом Бору запланировано строительство масштабного волейбольного центра, который будет выполнять функции спортивно-культурного комплекса, вместимостью 2,5 тыс. человек. Будут строиться и фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории и поликлиники. При этом, при строительстве соцобъектов мы должны соблюдать разумный баланс. Любой такой объект — это нагрузка на бюджет. Мы не хотим, чтобы 90% бюджета через 10 лет уходило на содержание того, что мы построили. Наша позиция такова: несмотря на то, что соцобъектов в области не хватает, строить малокомплектные детсады и школы мы принципиально не будем.

Сегодня одна из самых острых проблем в области складывается в приграничных районах, где активно ведется новое строительство — в Мурино и Девяткине. Плотность жилья на этой территории уже зашкаливает. По нормативам она должна составлять не более 9 тыс. кв. м на гектар, но в некоторых районах уже превышает 18 тыс. кв. м. Впрочем, это не означает, что все новые стройки придется остановить. Мы не камикадзе — действовать как слон в посудной лавке. Где стройка уже идет — ее будут завершать. Только уже «под дирижерскую палочку правительства». Это означает, что застройщикам придется раскошелиться либо на инженерную инфраструктуру, либо на дорожную сеть, либо на социальные объекты. 90% строителей уже согласились на такие условия. Например, развязка в Мурино обойдется в 700 млн рублей, из них 300 выплатит застройщик.

«СГ»: Известно, что в этом году регион ждет еще и ряд важных реформ...

Родственные СВЯЗИ



Александр Дрозденко:
«Ленобласть больше не чувствует себя младшим братом Петербурга»



Справочно

■ На сегодняшний день в регионе, согласно разрешительным документам, возводится более 9 млн кв. м жилья. За прошедший год количество выданных разрешений на строительство в Ленобласти выросло на 40%.

Инспекция новостроек во Всеволожском районе губернатором Ленинградской области Александром Дрозденко

2,1

МЛН КВ. М

жилья было введено в эксплуатацию в Ленинградской области по итогам 2016 года. Этот показатель на 7% выше результата 2015 года

«СГ»: Вы сказали, что область больше не чувствует себя младшим братом Петербурга. А как складываются отношения с городом?

А.Д.: У нас нет конфронтации с городом. Более того, когда мы отправляемся с губернатором Санкт-Петербурга Георгием Полтавченко в Москву на совместные совещания, стараемся ехать в одном вагоне. И чтобы места у нас были рядом. Поверьте, если бы у нас была конфронтация, то мы бы ездили только в разных поездах. Хотя спорные вопросы у нас есть. Для их решения у нас действуют постоянные рабочие группы. Уже работает автономная некоммерческая организация (АНО) по решению транспортных проблем. В этом году планируем создать АНО для решения коммунальных проблем. В 2017 году мы будем утверждать единый генеральный план развития города и области, включающий приграничные территории до 5 км вглубь области.

Не стану скрывать — нас в последнее время критикуют за то, что сегодня происходит в пригородной зоне. Критикуют за плотность застройки, этажность, отсутствие детских садов и транспортных развязок. Но мы это все получили в наследство — права на градостроительную деятельность на этих территориях к нам перешли только в 2015 году. За это время мы приняли единые нормативы, ПЗЗ и правила разработки градостроительных планов.

«СГ»: В 2017 году Ленобласть будет отмечать юбилей — ей исполняется 90 лет. Как идет подготовка к этому событию?

А.Д.: Мы расцениваем это празднование как серьезную репетицию перед столетием региона. В наших планах уделять особое внимание нашей истории и нашей культуре. С 1 февраля в области начнет работать управление по охране, реставрации и контролю за использованием памятников Ленинградской области. Одним из важных проектов этого года станет реставрация усадьбы в Тайцах. Там расположится областной выставочный комплекс, который будет нести представительские функции. Помимо выставок и концертов, в Тайцах будут проходить конференции, работать дискуссионные площадки. На первом этапе планируется восстановление самой усадьбы, на втором — расселение людей, живущих в бывших усадебных постройках, приспособленных под жилье. Третий этап подразумевает реставрацию усадебного парка площадью 180 га. Реставрационные работы рассчитаны на 10 лет. Также в рамках подготовки к юбилею области планируем провести реставрационные работы в Выборге, где нам предстоит выполнить реставрацию Выборгского замка и парка Монрепо. В наших планах отреставрировать и Екатерининский собор в Кингисеппе.

Кроме того, возможно уже в этом году первые комитеты правительства Ленобласти переедут на постоянную дислокацию в Гатчину. Это не означает пока переноса столицы области в этот город, однако статус Гатчины, безусловно, поднимется. А чиновники, во всяком случае, часть из них, окажутся поближе «к земле».

«СГ»: А какой из крупных инвестпроектов, на ваш взгляд, может стать для области приоритетным?

А.Д.: Одним из возможных приоритетных проектов в Ленобласти в ближайшее время может стать строительство собственного аэропорта, который разместится на военном аэродроме в Сиверской. Мы не собираемся «переходить» дорогу «Пулкову», так как наш проект рассчитан, прежде всего, на работу грузовой авиации и компаний-лоукостеров, которые будут перевозить пассажиров за небольшие деньги. Мы планируем построить простой, дешевый и, я бы даже сказал, примитивный аэропорт. В настоящее время ведутся переговоры с Минобороны РФ о передаче зданий, прилегающих к аэродрому. Также хотим получить твердые гарантии от инвестора. Пока холдинг «Евросиб» лишь на словах заявляет об интересе к этому проекту, хотя и тратит деньги на предпроектные разработки. Но, как я понимаю, они ищут еще и сильного зарубежного партнера, чтобы привлечь финансирование к этому достаточно амбициозному проекту. Перспективы аэропорта «Сиверский» будут понятны в первом квартале этого года.

А.Д.: Да, и одно из самых масштабных нововведений, запланированных на 2017 год, — появление представительств губернатора в муниципальных образованиях. В качестве пилотного выбран Северный округ, в частности, Выборгский и Приозерский районы. Это сделано для того, чтобы чиновники работали более эффективно. Если рабочее место чиновника находится в Петербурге на Суворовском проспекте, то, чтобы решить какой-то вопрос, допустим, в Выборге, ему необходимо потратить весь рабочий день только на дорогу. Это неправильно, поскольку сильно тормозит решение местных вопросов. В представительстве губернатора будут работать 30 человек, которые станут решать вопросы в сфере ЖКХ, содержания и ремонта дорог, а также в сфере экологии и охраны памятников. Кроме того, в ближайшее время у нас начнется муниципальная реформа — одним из первых шагов станет появление новых городских округов. В наших планах к городу Сертолово присоединить Юкковское и Агалатовское поселения и сделать большое Сертоловское городское поселение. Это не значит, что там начнется массовое строительство жилья — все «зеленые зоны» будут соблюдены. Также мы хотим объединить поселения, где сложилась единая экономика — например, Мурино и Девяткино станут одним населенным пунктом. А вот деревня Кудрово, где сегодня идет активное жилищное строительство, станет городом.

ЖИЛЬЕ

Сергей МОСЕНКО

Прошлый год может войти в историю как самый активный в сегменте новостроек за все 25 лет существования московского рынка недвижимости. Достаточно сказать, что показатели всего 2015 года по объему заключенных договоров долевого участия (ДДУ) в 2016 году были перекрыты уже в августе (подробнее — «СГ» №2), а итоговый прирост относительно 12 месяцев 2015 года составил более 50%. Но в связи с отменой государственной программы субсидирования ипотечной ставки в 2017 году стоит ожидать определенного снижения объемов продаж. А меньшая активность покупателей приведет к замедлению и без того низкой динамики роста цен. Впрочем, на рынке всегда найдутся новостройки, которые в силу разных причин имеют больший потенциал к росту цен. Эксперты ежегодной премии в области жилой недвижимости Urban Awards проанализировали рынок столичных новостроек и выявили пять проектов, которые могут показать лучшую динамику роста цен в наступившем году. При составлении списка аналитики учитывали несколько факторов, влияющих на рост цен: сроки ввода в эксплуатацию, вероятность улучшения транспортной доступности (к примеру, открытие новой станции метро по соседству). Кроме того, учитывался и масштаб самих девелоперских проектов. Сравнили исследователи и стоимость аналогичного жилья на локальном вторичном рынке с рассматриваемыми проектами. Причем для большей объективности были проанализированы только предложения в домах соответствующих классов и сданных в эксплуатацию не раньше 2000 года, то есть не уступающих по своим характеристикам представленным новостройкам.



PARK YAUZA

Девелопер: «Главстрой Девелопмент»
Застройщик (по ПД): «Моспром-стройматериалы»
Общая (жилая) площадь ЖК: 31 745 (24 634) кв. м
Планируемая стоимость строительства: 2,9 млрд рублей

«Яуза Парк»

Этот жилой комплекс (ЖК), строительство которого началось в конце 2014 года, уже пользуется большой популярностью у покупателей: на текущий момент здесь реализовано 2/3 квартир. Причины этого вполне объяснимы. «Яуза Парк» располагается в историческом районе на месте бывшего дачного поселка, на берегу реки Яузы и рядом с парками «Сокольники» и «Лосинный остров». Таким образом, будущие жители получат отличную экологию и смогут стать обладателями замечательных видов на зеленые массивы и воду. Кроме того, покупателям предлагается широкая линейка планировок площадью от 40 до 99 кв. м с возможностью объединения соседних квартир. Что касается транспортной доступности, то у ЖК с этим нет проблем, как в части личного транспорта (выезд на ТТК или проспект Мира — 10 мин.), так и общественного — до ближайшего метро (ст. «Преображенская площадь») 5 мин. на транспорте. Если же говорить о перспективах, то «выстрелит» этот проект в 2017 году сможет после ввода в эксплуатацию. Согласно проектной декларации (ПД), это произойдет уже в I квартале нового года. И неизбежно приведет к существенному росту цен. Сегодня стоимость квартир в ЖК «Яуза Парк» начинается от 8 млн рублей. Но после завершения строительства следует ожидать прибавки на уровне 20-25%. Если же сравнивать уровень цен в «Яуза Парк» со средними показателями по району «Богородское», то на сегодняшний день они на 26,5% ниже.

Потенциал роста

В каких столичных девелоперских проектах цены могут «выстрелить» в этом году

«О7»

Жилой комплекс «О7» хорошо известен столичному рынку недвижимости бизнес-класса — продажи в нем стартовали еще в середине 2013 года. И первая очередь уже находится в стадии получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом осенью прошлого года здесь были открыты продажи квартир во второй очереди. Она представляет собой дополнительную секцию на 80 квартир, в которой впервые в проекте представлен один из самых востребованных продуктов на современном первичном рынке — компактные студии. За счет этого порог входа в проект значительно снизился. И сегодня цены в ЖК «О7» начинаются от 5,36 млн рублей. Впрочем, в ближайшем будущем все изменится. Во-первых, доступные квартиры на этапе котлована пользуются большой популярностью. Во-вторых, на 2017 год запланировано открытие сразу двух станций метро в шаговой доступности от ЖК — «Очаково» и «Мичуринский проспект» Калининско-Солнцевской линии. Как это обычно бывает, подземка рядом с новостройкой провоцирует стремительный рост цен. Сам район «Очаково-Матвеевское» и без того считается одной из самых престижных локаций в Москве за пределами ЦАО, и даже жилье комфорт-класса на вторичном рынке здесь стоит дороже, чем во многих столичных районах. Средняя стоимость «квадрата» в рассматриваемой категории тут доходит до 267,1 тыс. рублей. В «О7» средний показатель пока значительно ниже — 170,9 тыс. рублей за кв. м.



O7

Девелопер: ГК «Базис»
Застройщик (по ПД): Академия ФСБ РФ
Общая (жилая) площадь ЖК: 71 590 (39 878) кв. м
Планируемая стоимость строительства: н/д

«Родной город. Каховская»

Согласно рейтингу самых продаваемых новостроек комфорт-класса в «старой» Москве, составленному оргкомитетом премии Urban Awards 2016 на основе данных Росреестра, ЖК «Родной город. Каховская» входит в первую десятку по количеству заключенных ДДУ. При этом данный проект является одним из самых камерных в городе — здесь всего 699 квартир, в то время как у большинства столичных проектов отсчет начинается от тысячи. Несмотря на столь высокий спрос, с момента старта продаж в ЖК порог входа вырос чуть более, чем на 6% — однокомнатные квартиры здесь можно приобрести по цене от 6,76 млн рублей. Это едва ли не самая доступная цена для квартиры в проекте, находящемся столь близко к уже



RG-GORODKAKHOVSKAYA

Девелопер: «РГ-Девелопмент»
Застройщик (по ПД): «ТИМП»
Общая (жилая) площадь ЖК: 66 210 (42 170) кв. м
Планируемая стоимость строительства: 4,7 млрд рублей

действующей станции метро. Следует ожидать, что при сохранении активности покупателей цены недолго задержатся на таком низком уровне. Тем более, что на текущий момент средние цены по проекту на 10,6% «отстают» от показателей вторичного рынка района «Зюзино». В среднем, квадратный метр здесь сегодня стоит 230,3 тыс. рублей, а в «Родном городе...» — 205,9 тыс. рублей.

«Пресня Сити»

Уникальность проекта многофункционального комплекса (МФК) «Пресня Сити» заключается в том, что это одно из самых доступных предложений на рынке новостроек Центрального административного округа: стартовая стоимость зафиксирована на уровне 8 млн рублей. Кроме того, расположенный на пересечении улицы Ходынской и Пресненского вала проект отличается качественной архитектурой в нью-йоркском стиле от архбюро SPEECH, продуманной инфраструктурой и концептуальными рекреационными зонами.

При этом, у него есть особенность: в нем реализуются апартаменты, что «отпугивает» часть покупателей. Но 2017



PRESNYA CITY

Девелопер: MR Group, Coalco Development
Застройщик (по ПД): Хлебозавод им. В. П. Зотова
Общая площадь МФК: 194 064 кв. м
Планируемая стоимость строительства: 16,5 млрд рублей

год станет переломным для МФК — ожидается, что большая часть апартаментов сменит юридический статус и будет переведена в квартиры. Вслед за этим последует и значительное увеличение цен. Впрочем, вряд ли стоит ожидать того, что в «Пресня Сити» цены сравняются со средними показателями по району. Ведь проект реализуется в Пресненском районе — одном из самых дорогих в столице, где средняя стоимость «квадрата» составляет 338,4 тыс. рублей. В «Пресня Сити» она сейчас 203,6 тыс. рублей, а это значит, что у проекта еще есть потенциал к росту на 30-40% к моменту окончания строительства.

«Марьяна Роща»

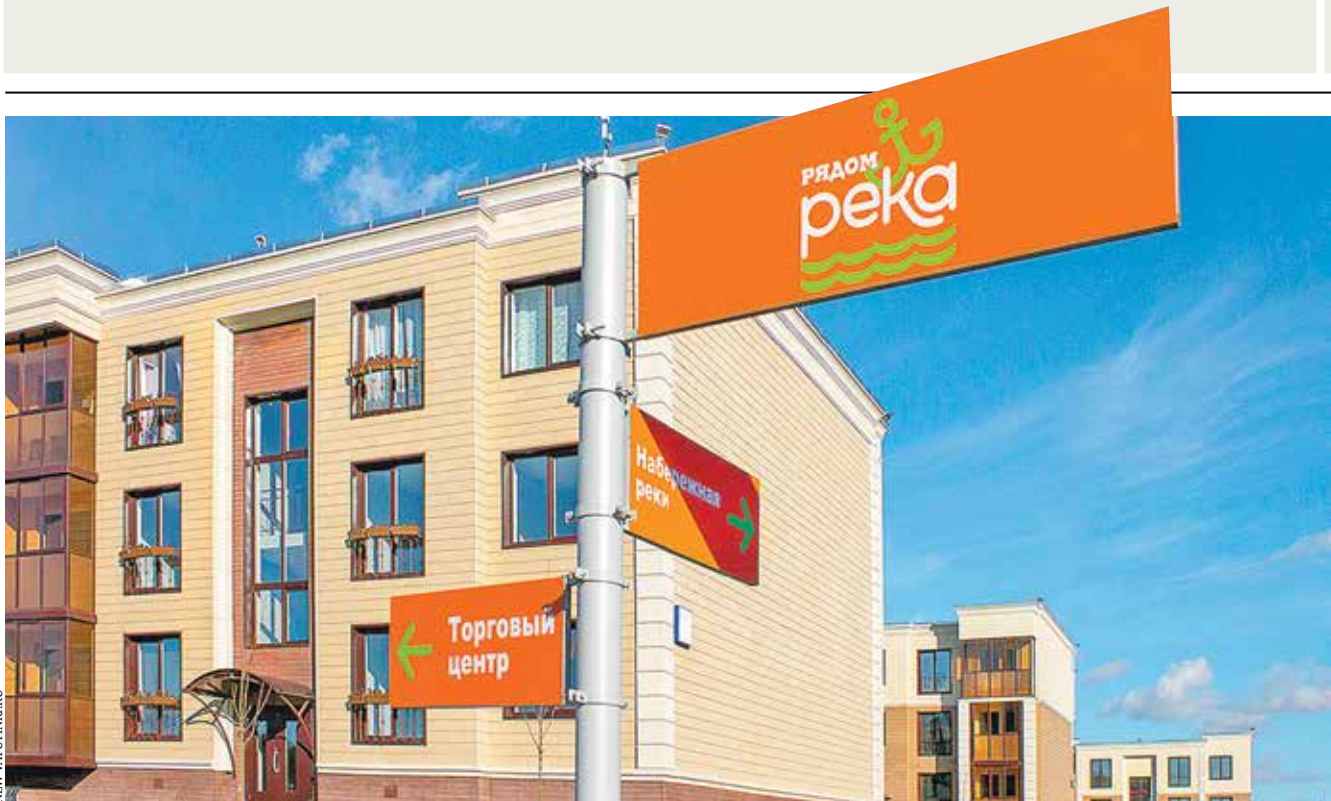
Жилой комплекс «Марьяна Роща» обладает всеми характеристиками бизнес-класса, среди которых и хорошая локация рядом с одноименным метро, Фестивальным парком и Екатерининским садом, и интересный архитектурный проект, и камерность. При этом будущие жители получают удобный выезд на Олимпийский проспект, который можно назвать одной из самых малозагруженных трасс, ведущих в центр. До Садового кольца по нему можно добраться за 5 минут, а до Бульварного — за 7 минут. При этом, в ЖК стоимость квартир находится на довольно демократичном уровне для всех



DOM-MR

Девелопер: «Мангазея Девелопмент»
Застройщик (по ПД): «Марьяна роща»
Общая (жилая) площадь ЖК: 13 151 (6 700) кв. м
Планируемая стоимость строительства: 1,2 млрд рублей

его преимуществ — от 11,2 млн рублей за просторную «однушку» площадью 49,5 кв. м. То есть, в пересчете на стоимость одного «квадрата» цены в проекте не сильно уступают жилым комплексам комфорт-класса. Но в 2017 году здесь можно ожидать ощутимого увеличения стоимости. Это станет возможным из-за высочайшей динамики строительства. По проектной декларации, получение разрешения на ввод в эксплуатацию запланировано на III квартал 2018 года, однако к концу 2016 года в «Марьиной Роще» уже были завершены все монолитные работы, произведено утепление фасада и начата его облицовка. Если эти темпы сохранятся, то девелопер вполне может успеть сдать проект раньше намеченного срока. При этом в одноименном столичном районе — Марьиной роще — уровень цен в домах недавней постройки находится на уровне, который вдвое превышает показатели ЖК «Марьяна Роща». По району средняя стоимость «квадрата» составляет 461,1 тыс. рублей, а в рассматриваемом проекте — 232,2 тыс. рублей.



ЖК «Новые Ватутинки» (мкр. Южный) в Новомосковском административном округе

Освоение столицы

Что и как строится на присоединенных к Москве территориях?

Владимир ТЕН

Присоединение Новой Москвы к «старой» — это, пожалуй, самый масштабный проект расширения столицы за всю ее историю. Территория города выросла сразу примерно в 2,4 раза. После официального изменения границ 1 июля 2012 года Москва поднялась с 11 на 6 место в списке самых больших городов мира по площади. Сегодня Новая Москва постепенно превращается в одну из крупнейших в стране строек: быстрыми темпами возводится жилье, объекты социальной инфраструктуры, дороги. Только в нынешнем году здесь планируется сдать в эксплуатацию 1,9 млн кв. м жилой недвижимости и 500 тыс. кв. м промышленных и социальных объектов. В этой связи небезынтересным представляется вопрос: что и как строится на присоединенных к Москве 148 тыс. гектарах?

Стратегия развития

Сегодня столичные власти планируют расширить в ТиНАО (Троицкий и Новомосковский административные округа) зону малоэтажного строительства, в том числе, и за счет объектов индивидуального жилья. Отметим, что на данный момент объем малоэтажного и индивидуального жилья здесь составляет около 25%. В соответствии со стратегией развития Новой Москвы, по мере удаления от старых границ Москвы этажность жилья будет уменьшаться.

«Территориальные схемы развития ТиНАО, которые утверждены столичными властями, определяют перспективы развития Новой Москвы до 2025 года с прогнозом на 2035 год», — говорит руководитель Департамента развития новых территорий города Москвы Владимир Жидкин.

Освоение Новой Москвы — это уникальный шанс построить город, где будет создана комфортная среда для жизни, сохранен существующий экологический каркас, ведь почти половину территории составляют леса. Очень важным является «социальная» часть развития — создание рабочих мест в шаговой доступности от жилья, размещение объектов социального назначения, включая строительство новых школ и детских садов в зонах малоэтажной застройки, создание центров градостроительного развития (точек роста), включающих необходимые социальные объекты.

Примерами подобного развития уже могут служить микрорайоны Центральный и Южный в Новых Ватутинках и микрорайон Солнечный в Троицке. Так, в Солнечном введены в эксплуатацию 17 многоэтажных жилых домов на 237 тыс. кв. м, общеобразовательная школа на 1100 мест, 2 детских сада — на 220 и 250 мест, поликлиника на 550 посещений за смену, автопаркинг на 569 машиномест. Сооружены объекты инженерной инфраструктуры — автоматическая газовая котельная, водозаборные сооружения, очистные сооружения, сети и объекты энергоснабжения, инженерные сооружения. При возведении микрорайона действовал принцип «чем дальше от центра, тем ниже этажность»: здания в квартале от 5 до 7 этажей при сравнительно низкой плотности застройки с максимальным сохранением зеленых насаждений. Квартиры в микрорайоне спроектированы из расчета 30-40 кв. м на одного жителя.

По уровню комфортности Солнечный признан одним из лучших проектов в новой Москве. ЖК «Солнечный» удостоен специального приза Московского конкурса «Лучший реализованный проект 2015 года в области строительства» в номинации

«Лучший реализованный проект строительства многоквартирных домов повышенной комфортности».

Архитектурные решения жилого комплекса придали новому микрорайону современный внешний вид, но при этом не нарушили сложившийся стиль научного городка. Этого удалось достичь благодаря разноэтажности зданий в сочетании с большой площадью остекления.

Дорожная карта

Единство территории может обеспечить только адекватная транспортная инфраструктура. Предполагается, что развитие территории будет привязано к двенадцати точкам роста. И транспортная доступность их — одна из первоочередных задач. Строительство дорожной сети в ТиНАО должно соответствовать стратегии развития новых территорий, при этом учитывая наличие существующих транспортных артерий. Как отмечает директор Института экономики транспорта и транспортной политики ВШЭ Михаил Блинкин: «Нужно справиться с задачей, которая раньше перед градостроителями не ставилась — создать ортогональную структуру транспорта. Мало какие магистрали Подмосковья имели поперечные связи. При проектировании новой системы транспорта потребуются строить не только автомобильные дороги, но и рельсовые системы. В первую очередь, надо уделить внимание Калужскому шоссе — осевой составляющей новой территории. Вот если этот узел мы не разрежем, то парадный вход в Новую Москву будет плохим».



Справочно

■ Всего на территории Новой Москвы планируется создать 12 центров деловой активности (точек роста).

Вопрос транспортной связанности, действительно, здесь один из самых острых. В ТиНАО две основные трассы: достаточно широкое и современное Киевское шоссе и Калужское шоссе, которое сейчас реконструируется. А самая большая «транспортная проблема» новых округов Москвы заключается в нехватке поперечных дорожных связей между радиальными магистралями. Поэтому помимо Калужского шоссе наибольшее внимание будет уделено дорогам, связывающим имеющиеся радиальные дороги. И безусловным приоритетом здесь станет строительство ЦКАД.

Всего на строительство качественной дорожно-транспортной инфраструктуры в ТиНАО до 2035 года потребуется более 1 трлн рублей. Около 600 млрд пойдет на строительство и реконструкцию дорог и более 263 млрд направят на строительство метро. До конца 2020 года на территории Новой Москвы планируется построить и реконструировать почти 200 км дорог. Практически все магистрали будут иметь как минимум четыре полосы для движения.

«Хай-тек» против «гетто»



Андрей КОЛОЧИНСКИЙ,
управляющий партнер ГК
«ВекторСтройФинанс»

Как развивать будущие жилые районы в Москве

В 2016 году властями одобрено строительство порядка 7,5 млн кв. м жилья в Москве. Прежде всего, речь идет о территориях бывших столичных промзон, в которых большинство девелоперов планируют воздвигнуть масштабные жилые комплексы, насчитывающие сотни тысяч квадратных метров жилья. Столь высокие темпы жилищного строительства заставили многих наблюдателей говорить о проблеме затоваривания рынка.

По данным Департамента градостроительной политики Москвы, в 2017 году в столице в бывших промзонах планируется построить более 50 объектов недвижимости общей площадью 1,9 млн кв. м, из которых 512,7 тыс. кв. м придется на жилье. При этом не учитывается, что многие из построенных в советский период жилых массивов превратились в так называемые спальные районы, которые обрамляют деловой и культурный центр. Их жители обречены на каждодневные многочасовые стояния в пробках по пути на работу и учебу. Происходит это потому, что на данный момент 90% населения Москвы живет между Третьим транспортным кольцом и МКАД. Это обширное пространство заполнено преимущественно жилыми районами, крупными объектами торговли и стремительно исчезающей промышленностью. И если ситуация не поменяется, то реализация большинства новых проектов в бывших «промках» приведет к появлению новых спальных районов на окраинах города.

Многие девелоперы решают проблему рабочих мест созданием коммерческих площадей. Однако это половинчатое решение, которое в корне ситуацию не меняет. Как правило, торговые центры и офисы в рамках новых жилых комплексов дают только рабочие места в сфере услуг, а их и так достаточно: 17,5% всех занятых в сфере услуг в России живут в Москве. Строительство новых офисных и торговых центров проблему не решить — уже сейчас огромная часть коммерческих объектов, особенно за пределами ТТК, остаются невостребованными. Соответственно, если мы будем населять новые жилые комплексы исключительно работниками сферы услуг, то любое ухудшение экономической ситуации в стране моментально может превратить их в безработных.

Чтобы избежать превращения бывших промзон в очередные «спальные» районы, нужна стратегия комплексного освоения территорий и более продуманный подход в создании новых рабочих мест. Главная идея этого подхода — перестать «выгонять» производство из Москвы. Вблизи крупных жилых комплексов необходимо создание технопарков, которые дадут жителям города высокооплачиваемые рабочие места в сфере высоких технологий. Как пример девелоперского проекта с сохранением производственной функции — развитие площадки машиностроительного предприятия «ВНИИМЕТМАШ». Известно о планах модернизации этого производства и создания на его базе индустриального парка «МетМаш», который даст в ближайшие годы Рязанскому району не менее 5 тыс. рабочих мест. Такая локальная реиндустриализация может стать реальным инструментом решения проблемы рабочих мест в новых жилых районах. Рабочие места в технопарках качественно отличаются от тех, что создаются в сфере услуг. Сюда привлекаются инженеры, ученые, управленцы с высоким уровнем оплаты труда и общей культуры. Это значит, что жилые комплексы вблизи таких «точек роста» никогда не превратятся в «гетто».

Полагаю, девелоперы и власти города могли бы активнее участвовать в модернизации имеющихся предприятий вместо строительства очередных заведомо невостребованных коммерческих объектов. В свою очередь, застройщики смогут предложить своим потенциальным покупателям не только качественные дома, объекты социальной инфраструктуры и благоустройство территорий, но и реальную альтернативу рабочим местам в центре.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Андрей КРАСАВИН

В 2016 году Республика Саха (Якутия) отметила 80-летие строительного комплекса. По мере роста объемов и сложности объектов возрастала роль и значение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Наше интервью — с руководителем ГАУ «Управление Госэкспертизы РС (Я)» Валерием СУХАНОВЫМ. Девиз учреждения: «От качественно разработанного проекта — к качественно построенному объекту и его безопасной эксплуатации» является актуальным во все времена.

«СГ»: Валерий Ильич, поделитесь основными показателями вашего учреждения за прошлый год.

В.С.: Государственное задание на 2016 год по экспертизе проектной документации выполнено на 153,3%. При этом приняли на рассмотрение 391 единиц проектной документации. Возврат проектной документации на корректировку и доработку по заключениям Госэкспертизы РС (Я) составил 9,5% от общего количества рассмотренной документации. Снизили сметную стоимость строительства на 1,4 млрд руб. от заявленной стоимости в сметной документации по бюджетным стройкам.

Нами, в первую очередь, рассматривались социальные объекты: детские сады, школы, локальные водопроводы, газификация, жилые дома, строящиеся по целевым федеральным программам. Из объектов капитального строительства отмечу Индустриальный парк «Кангалас», строящийся по федеральной программе реализации проектов Территории опережающего развития (ТОР).

«СГ»: Цифры впечатляют. Какие проектные организации вы бы особо отметили?

В.С.: Наиболее качественные проекты были разработаны организациями ОАО «Якутпроект», ООО ПБ «Горпроект», ЗАО «Якутпромстройпроект», ОАО «Якутагропромпроект», ООО «Якутгазпроект» и ОАО «Сахапроект». Сегодня в условиях отсутствия должного объема заказов на работы идет процесс сокращения проектировщиков в республиканских крупных проектных организациях. И это при увеличении числа проектов, выполняемых для республики организациями из других регионов, в первую очередь, московскими. К примеру, проектная организация ООО «Трио» из Москвы представила на экспертизу 12 объектов, которые будут строиться в Якутске по программе государственно-частного партнерства (ГЧП). Подобный подход считаю нежелательным для организаций республиканского уровня, таких как ОАО «Якутпроект», которая неоднократно входила в число 20 лучших проектных организаций России.

«СГ»: 2016 год можно охарактеризовать большими изменениями законодательства в области градостроительства, в том числе экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий?

В.С.: Да, а также существенными отличиями в сфере финансирования строительства, вызванными, в первую очередь, экономическим положением в стране и республике.

Во-первых, согласно изменениям, внесенным в статью 49 Градостроительного кодекса РФ, увеличилось число объектов, подлежащих обязательной государственной экспертизе. В соответствии с ним, с 1 января 2016 года проектная документация и результаты инженерных изысканий жилых домов, если их строительство или реконструкция осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, подлежат обязательной государственной экспертизе независимо от числа этажей. Ранее жилые дома до 3-х этажей не подлежали обязательной экспертизе. А заказчики жилых домов не готовы к представлению документации в полном объеме, согласно требованиям Постановления Правительства РФ №87 «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Многие заказчики пытаются сдать на экспертизу документацию без обязательных разделов по инженерным изысканиям, с разделами проектной документации, не отвечающими по составу и содержанию нормативным требованиям. Это ведет к затягиванию сроков экспертизы и может привести к срыву программ по вводу жилья.

Во-вторых, из-за невысокой покупательской способности населения снижается доля коммерческого строительства в объеме поступающих на экспертизу проектов. Если в прежние годы число объектов, финансируемых из собственных средств заказчиков, составляло более 40% от общего объема, то сегодня — около 30%.

В-третьих, в 2016 году на экспертизу стали поступать объекты, строительство которых финансируется по линии ГЧП. Так, в IV квартале 2016 года в ГАУ «Управление Госэкспертизы РС (Я)» поступили проектная документация и результаты инженерных изысканий 28 объектов, финансируемых по схеме ГЧП. Нами рассматриваются также детские сады, строящиеся по программе ГЧП с кредитованием АКБ «Алматэргибанк». К сожалению, многие проблемные вопросы остаются неизменными, явля-

ГАУ «Управление Госэкспертизы РС (Я)»: масштабы и задачи



Валерий Суханов

ясь характерными для всех экспертных организаций РФ. Некоторые из них требуют внесения изменений в российские законодательные акты, но есть и проблемы, решаемые на региональном уровне.

«СГ»: Какая стоит основная задача перед вашим учреждением в 2017 году?

В.С.: Согласно Постановлению Правительства РФ от 7 декабря 2015 г. №1330 «О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. №145», с 1 января 2017 года вся проектная документация и результаты инженерных изысканий должны будут предоставляться в учреждения экспертизы субъектов РФ исключительно в электронном виде. Поэтому важная задача, стоящая перед экспертными, проектными и строительными организациями, — сдача с 1 января 2017 года проектной документации и результатов инженерных изысканий в электронной форме.

Наше учреждение столкнулось с трудностями подготовки к такому переходу.

Во-первых, финансовые трудности, вызванные приобретением и установкой программной продукции, модернизацией оборудования, начиная с сервера.

Во-вторых, взаимодействие с IT-специалистами, обмен опытом и обучение сотрудников учреждения из-за удаленности.

В-третьих, нехватка времени. Ведь традиционно IV квартал — наиболее загруженный для нас. Не секрет, что основные средства доходят до генподрядчика лишь в IV квартале. Кроме того, нам пришлось в срочном режиме начать экспертизу 12 объектов для города Якутска, финансируемых по ГЧП.

В техническом плане мы готовы принять от заявителей проектную документацию и результаты инженерных изысканий в электронном виде через сайт учреждения.

«СГ»: Существует ошибочное мнение, что переход на электронный вид проведения экспертизы — дело преимущественно экспертных организаций.

В.С.: Действительно, учреждения экспертизы — лишь последнее звено в процессе от начала проектирования до получения разрешения на строительство. При этом, постановление не предусматривает переходных периодов для полного перехода на электронный вид выполнения услуг.

С целью ознакомления с правилами перехода на электронный вид проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и требованиями к такому переходу, в Министерстве архитектуры и строительного комплекса РС (Я) совместно с нами проведен ряд мероприятий с участием представителей строительных и проектных организаций.

«СГ»: Какие действия необходимо предпринимать участникам градостроительной деятельности для представления документов в электронном виде в ГАУ «Управление Госэкспертизы РС (Я)»?

В.С.: Для представления документов в электронном виде необходимо следующее:

- Подтвержденная учетная запись на Едином портале государственных услуг gosuslugi.ru для подачи заявления и доступа к личному кабинету

- Документация, подготовленная в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 ноября 2014 года №728/пр «Об утверждении требований к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий»

- Усиленная квалифицированная электронная подпись — для подписания договорных и иных документов, связанных с проведением госэкспертизы

- Компьютер с доступом к сети Интернет.

Участники мероприятий получили пошаговые инструкции перехода к электронным услугам по проведению экспертизы. Материалы по переходу на электронный вид проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий размещены на сайте ГАУ «Управление Госэкспертизы РС (Я)» www.expertiza-rs.ru.

«СГ»: Заявители, пользующиеся услугами ГАУ «Главгосэкспертиза России» уже оценили преимущества выполнения услуги в электронном виде?

В.С.: Во-первых, сокращаются и упрощаются процессы подачи документов в экспертизу, оперативно решаются вопросы, вызванные в ходе экспертизы. Появилась возможность осуществлять мониторинг с момента подачи заявления до получения заключения экспертизы через личный кабинет.

Во-вторых, сокращается объем бумажной продукции и исчезают физические и финансовые трудности, связанные с размножением, транспортированием и внесением оперативных изменений по замечаниям экспертизы.

В-третьих, электронная документация, подтвержденная электронной подписью, исключает внесение изменений в прошедшую экспертизу документацию. Это упрощает работу контролирующих организаций.

Среди наиболее подготовленных к представлению проектной документации в электронном виде я бы отметил ГКУ «Служба государственного заказчика Республики Саха (Якутия)», ОАО «Якутпроект», ОАО «Сахапроект».



677018, г. Якутск,
ул. Аммосова, 8, а/я 17
Тел.: (84112) 44-49-08
Факс: (84112) 42-25-98
gosexperts@mail.ru
www.expertiza-rs.ru

Минюст РФ покусился на квартиры должников

Алексей ЩЕГЛОВ

Законодательная инициатива Минюстерства юстиции РФ о лишении должников единственного жилья стала одним из самых обсуждаемых законопроектов последнего времени. Проект вызвал очень противоречивую реакцию: критику со стороны заемщиков и одобрение со стороны кредиторов.

Как известно, статья 446 действующего Гражданского кодекса (ГК) не позволяет отбирать у физических лиц — должников единственное жилое помещение. К исключениям относятся жилые помещения, находящиеся в залоге либо в ипотеке. В Минюсте поясняют, что инициатива касается исключительно жилых помещений, размер и стоимость которых «намного превышают» потребность должника и членов его семьи. В законопроекте, в частности, указано, что продажа квартиры будет возможна только в том случае, если долг составляет свыше 5% ее стоимости, а площадь более чем вдвое превышает нормы проживания на человека (14-18 кв. м). Заместитель министра юстиции Михаил Гальперин также уточнил, что любой гражданин может, не дожидаясь наложения взыскания, свободно продать свою квартиру и приобрести иное подходящее ему жилье, а часть вырученных денежных средств направить на погашение долга.

Часть экспертов, особенно близких бизнесу, поддержала инициативу Минюста. «В целом, я положительно оцениваю саму по себе концепцию будущего законопроекта в нынешнем ее виде, — заявил «СГ» эксперт ГК «ФИНАМ» Тимур Нигматулин. — Наиболее важным ее аспектом, пожалуй, является лишение (должника) жилья, значительно превышающего установленные нормы по метражу на человека». Он напомнил, что речь идет о долгах не только по кредитам, но и по ЖКХ, алиментам и др. По мнению Нигматулина, риск лишения жилья приведет к кардинальному улучшению ситуации в ЖКХ за счет погаше-



СЕМЕН ЛЕХОВИЧ/ТАСС

Война дворцам?

ния задолженности. «В любом случае, решение должен принимать суд», — заключил Тимур Нигматулин. Содержащиеся в законопроекте условия (по сумме долга и площади жилого помещения на человека) он назвал разумными.

Иной точки зрения придерживается председатель Ассоциации российских адвокатов «За человеческие права» Евгений Архипов. По его мнению, если проект Минюста будет одобрен, то многие должники просто окажутся на улице без крыши над головой. «Изменения такого типа нельзя принимать в государстве с огромным коррупционным уровнем и нестабильной правоохранительной системой, — заявил юрист. — В этом случае граждане утратят право на неприкосновенность жилого помещения, что противоречит Конституции». В ОНФ также обеспокоены возможными негативными последствиями в случае принятия инициативы. По мнению руководителя проекта ОНФ «За права заемщиков» Виктора Климова, законопроект должен быть тщательно дорабо-

тан и в нем необходимо предусмотреть механизмы, защищающие людей, попавших в трудные жизненные ситуации, чтобы не допустить лазеек, позволяющих лишить человека его конституционного права на жилище. Критики инициативы Минюста опасаются, что, хотя она направлена, прежде всего, против должников, проживающих в дорогих квартирах и домах и фактически злоупотребляющих своим правом на защиту от изъятия жилья, на самом деле под ударом могут оказаться люди со средними доходами, действительно оказавшиеся в трудном положении.

Справочно

■ По информации Минюста РФ, применение нового законодательного акта будет возможно только по отношению к долгам, возникшим после его вступления в законную силу. Исключение составят случаи возмещения вреда жизни и здоровью, а также алиментные обязательства.

отстаивать интересы России на международном уровне», — выразил надежду замглавы Минстроя. Одна из крупнейших совместных задач, которые стоят перед строителями и железнодорожниками — задействовать потенциал России как транспортного коридора между Китаем и Европой, завоевать значимую долю на рынке контейнерных перевозок, где она пока что не превышает 0,2%. Но чтобы обеспечить конкурентоспособные перевозки из Шанхая в западном направлении, надо обеспечить скорость прохождения грузовых поездов на уровне 1400-1500 км/в сутки. Как подчеркнул Валентин Гапанович, сегодня с помощью современных технологий и информационного моделирования можно успешно избавляться от устаревших норм в документах. По итогам мероприятия было решено создать общие рабочие группы. Совместные заседания ТК 465 и ТК 045 планируется проводить не реже одного раза в квартал.

Администрация муниципального района «Перемышльский район» объявляет общественные обсуждения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду по проекту: «Строительство полигона ТБО вблизи д. Корчевские Дворики Перемышльского района Калужской области». Общественные обсуждения состоятся 10 февраля 2017 года в 15 часов 00 минут по адресу: пл. Свободы, д. 4, с. Перемышль Калужской области, в актовом зале, e-mail: aperemysl@adm.kaluga.ru.

Налоги счет любят

Светлана ГОЛОВАЧЕВА, генеральный директор ООО АКГ «БАЗИС» (г. Москва)



Практика показывает: даже небольшие неточности могут стать причиной налоговой проверки

Налоговое законодательство и практика постоянно претерпевают изменения. Так, например, недавно все налогоплательщики столкнулись с изменением порядка проверки деклараций по НДС. Попадая в ФНС, эти декларации автоматически проходят перекрестную сверку: для выявления расхождений сопоставляются данные счетов-фактур компании и ее контрагентов. Это происходит при помощи специальной системы под названием Big Data ACK НДС-2, которая сохраняет и накапливает всю информацию по финансовым операциям. И теперь налогоплательщику приходится отвечать за несоответствие собственной отчетности и отчетности контрагентов, за несовпадения возможны доначисления НДС, пеней и штрафов. Система показала высокую эффективность: «погрешность» в данных выявлена у каждой десятой компании в России.

Изменения налогового законодательства продолжатся и в 2017 году. В первую очередь, они коснутся самой декларации по НДС. Изменения в форму налоговой декларации по НДС внесены приказом ФНС России от 20.12.2016 г. №ММВ-7-3/696@ и вступают в силу с 12.03.2017 г. Однако стоит отметить, что за IV квартал 2016 года компании будут сдавать еще текущий вариант декларации.

Сроки сдачи отчетности по НДС в 2017 году не изменились. Крайний срок предоставления — 25 число месяца, следующего за налоговым периодом (ст. 163 НК РФ).

Уже известен список изменений в электронной декларации по НДС. Часть поправок коснулась заполнения номеров грузовых таможенных деклараций. Компаниям предоставлена возможность писать любое количество номеров, не ограничивая себя одной строкой. Также изменения коснулись блока, связанного с капитальным строительством: НДС, предъявляемый подрядчиками, нужно указывать отдельной строкой в составе вычетов. А адрес объекта, указываемый при заполнении информации о восстановлении НДС по объектам недвижимости, исключили, так как для расчетов данная информация не требуется.

Кроме того, ФНС добавила правила для налоговых агентов, которые реализуют электронные услуги зарубежных компаний (ст. 174.2 НК РФ). Теперь агенты должны указывать каждую иностранную компанию в соответствующем разделе декларации.

Одно из важных изменений для налогоплательщиков, которое произошло с 1 января 2017 года, — увеличение санкций за умышленную неуплату НДС. Для того чтобы ФНС не начислила пени и штрафы, компания должна строго соблюдать сроки и объемы уплаты НДС. Если фискальные органы сумеют доказать факт умышленной неуплаты НДС, то, в соответствии со статьей 122 НК РФ, организации грозит штраф, равный 40% от суммы недоимки. Также налоговые органы имеют право приостанавливать работу банковских счетов организации.

В связи с этим необходимо тщательнее подходить к вопросу оформления, поскольку все декларации по НДС попадают в единую базу и автоматически проверяются на расхождение контрольных соотношений, неверное указание параметров и т. д. По результатам проверки налогоплательщику необходимо исправить все ошибки и выяснять с контрагентом, на чьей стороне допущена неточность, чтобы ликвидировать все несоответствия между счетами-фактурами. На это у компании есть 5 рабочих дней. После устранения всех расхождений отчет снова должен быть направлен в фискальные органы для перепроверки вместе с пояснениями. Если отчет не направлен, и пояснения не даны, то выяснять причины ошибок и расхождений будет налоговый инспектор. Отметим, что на версии АСК НДС-2 ФНС останавливаться не собирается. Для усиления контроля планируется синхронизация работы программы с базами таможенной службы, ЦБ РФ и Росфинмониторинга.

Практика показывает, что даже небольшие неточности могут стать причиной проведения камеральной проверки. Подвести могут и контрагенты, поэтому необходимо тщательно проверять их добросовестность.

Дорога и стройка

Алексей ЩЕГЛОВ

Минстрой России и РЖД будут сотрудничать в сфере технического нормирования

Председатель ТК 465 «Строительство», замглавы Минстроя РФ Хамит Мавляиров и председатель ТК 045 «Железнодорожный транспорт», старший вице-президент ОАО «РЖД» Валентин Гапанович подписали протокол о сотрудничестве двух комитетов. «Мы начинаем совместную работу с коллегами, — заявил Хамит Мавляиров. — Более тесное сотрудничество с ОАО «РЖД» станет важным шагом на пути выполнения поручения президента России о недопустимости дублирования строительных норм и правил, а также станет препятствием для создания взаимоисключающих нормативных документов». По его словам, анализ норм и сводов правил показывает, что те из них, в разработке которых приняли участие специалисты РЖД, содержат наименьший процент «брака». Это закономерно, так как железнодорожники сохранили и продолжают развивать мощную научную базу. Работу ТК 045 обеспечивают четыре вуза и профильные НИИ, в нормативной работе принимают участие 900 экспертов, что позволяет в среднем выпускать по 60 стандартов в год. Поэтому

Справочно

■ Технический комитет по стандартизации ТК 465 «Строительство» создан в октябре 2004 года и занимается организацией работ по национальной, региональной и международной стандартизации в области строительства. Ежегодно с участием его специалистов утверждается около 100 стандартов, из которых 80% являются межгосударственными.

опыт специалистов в области железнодорожного транспорта позволит оперативнее принимать прогрессивные национальные стандарты и своды правил с учетом современных технологий в данной сфере, в том числе в области высокоскоростного железнодорожного транспорта, где стоят масштабные задачи. Так, недавно Главгосэкспертиза выдала положительное заключение на строительство магистралей «Москва—Нижний Новгород» и «Москва—Владимир».

Кроме того, специалисты РЖД продолжают переговоры с китайскими коллегами по проекту реализации «Нового Шелкового пути», корпорация работает также в Иране, Сербии, Индонезии. «Опыт работы наших коллег в других странах позволит нам через систему стандартизации

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Ломать — не строить

Рынок демонтажа:

время небольших заказов
и заказов от государства



Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА «АРАСАР» НИКОЛАЙ АФОНИН: «В ОДНОМ СЕКТОРЕ СПАД, В ДРУГОМ — РОСТ. Это абсолютно нормальная ситуация. Да, из бизнеса придется уйти тем, кто не может предложить ничего, кроме арендованной техники и демпинга. Но останутся игроки, лучше подготовленные к текущей экономической ситуации: с опытом, оборудованием и ноу-хау. Для компаний, занятых на сложных и ответственных проектах, спад в строительстве не стал чем-то существенным. А с возобновлением программы развития застроенных территорий и бывших промзон опыт сложных проектов будет востребован в первую очередь».

Сергей ВЕРШИНИН

Санкт-Петербург с его многочисленными старыми домами, кварталами «хрущевок» и знаменитым «серым поясом» промзон, опоясывающих город, всегда располагал потенциалом для редевелопмента территорий. Однако у строительства есть «обратная сторона»: прежде чем возвести новые здания, часто приходится расчищать площадку и производить демонтаж старых сооружений. Еще лет пять назад рынок демонтажа, как и рынок строительства, мог похвастаться устойчивым ростом. Но последние кризисные годы и здесь привели к сокращению объемов. Петербургский рынок демонтажа уменьшился почти вдвое — примерно до 1 млрд руб. Основные причины вполне очевидны: сокращение новых строительных проектов и уменьшение средней величины заказа. При этом происходит снижение спроса со стороны частных организаций, и для многих компаний основными заказчиками становятся государственные и муниципальные организации. «В нашем портфеле заказов 50% приходится на государственный заказ, 20% на муниципальных заказчиков», — рассказывает генеральный директор компании «Ярострой» Валерий Коваленко. В компании не видят перспектив для восстановления докризисного уровня. Сейчас время небольших заказов и заказов от государства, отмечают в компании.

Факторы влияния

По оценкам самих участников, сейчас в городе работает восемь демонтажных компаний, способных «поднять» большие и средние проекты. Кроме них, сносом занимается еще порядка 20 организаций, приоритет которых — малые объекты либо узкоспециализированные проекты.

Несмотря на сокращение объемов рынка, количество основных игроков не изменилось, и это привело к обострению борьбы даже на небольших тендерах, проводимых городскими и муниципальными властями. Демонтажный бизнес среагировал на это по-разному. Небольшие компании нередко ставят в своих сметах сумму ниже себестоимости, чтобы только обеспечить работой технику и персонал. Безусловно, такая стратегия может быть только временной, ведь о прибыли и развитии в таком случае речь фактически не идет. Кроме этого, ставятся под вопрос сроки и качество выполнения задач.

Крупным демонтажным компаниям живется не много проще: стоимость сложных демонтажных работ почти не изменилась, поскольку заказчики в ответственных проектах предпочитают не связываться с непроверенными подрядчиками с малой ресурсной базой. Особенно это касается работ важных для города инфраструктурных объектов, а также предприятий атомпрома и оборонной отрасли.

Кроме этого, у крупных игроков больше возможностей для «территориального» маневра. Например, в компании «Арасар» рассказали, что недавно выполнили проект на территории Евро-союза — в Латвии.

Свое влияние на ситуацию на рынке оказало изменение курса рубля в 2014–15 годах — импортные средства механизации и запчасти становятся только дороже. Затраты демонтажников, в основном, приходятся на обновление и обслуживание парка техники, которая изнашивается довольно быстро, и на закупку топлива. По мнению большинства участников рынка, альтернативы ведущим производителям демонтажного оборудования, к сожалению, пока нет. Отечественные демонтажные компании работают на технике из Японии, Южной Кореи, Германии и Швеции и других развитых стран.

«Отечественного высокотехнологичного оборудования фактически нет, — жалуется гендиректор фирмы «ТехАтомСтрой» Сергей Болух. — Максимум, системы подвеса гидроагрегатов у режущих алмазных машин и некоторые расходные материалы. Полноценного импортозамещения, к сожалению, не случилось, да и не могло — на создание технологичных производств нужны годы». Примерно 25% компаний используют собственную технику, остальные берут средства механизации в аренду. Кстати, раз-

Цитата в тему

СЕРГЕЙ БОЛУХ («ТЕХАТОМСТРОЙ»): «СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДЕМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ НИКУДА НЕ ДЕНУТСЯ.

Да, выросла конкуренция со стороны компаний, ранее подобным не занимавшихся, но вынужденных предпринимать попытки зайти в новый для себя сектор. Но чаще всего определяющим фактором становится опыт».

мер собственного парка подрядчика — один из критериев оценки компании заказчиком.

Руками не трогать!

У демонтажного рынка Северной столицы есть своя специфика. В Петербурге, как ни в одном другом городе России, много культурных памятников, зданий, находящихся под охраной КГИОП (Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры). С этим типом зданий у демонтажников регулярно возникают проблемы — даже имея на руках задание от заказчика, подрядчики сталкиваются с фактическим запретом на снос. По мнению участников рынка, в городе нет адекватной нормативно-правовой базы, что приводит к многочисленным нестыковкам. Один из наиболее ярких случаев произошел в сентябре 2016 года, когда начался демонтаж корпуса завода Лесснера на Большом Сампсониевском проспекте. Снос остановил лично глава КГИОП Санкт-Петербурга Сергей Макаров, случайно проезжавший мимо объекта.

А кадры кто?

Еще одна проблема, с которой сталкиваются демонтажные компании, — это кадры. В российских вузах специалистов-демонтажников не готовят. В отрасль, как правило, идут строители, поскольку понимание конструктивных особенностей зданий здесь необходимо. Всему остальному учат в процессе работы.

Участники рынка жалуются, что с линейным персоналом есть определенные проблемы. Так или иначе, всем не хватает прорабов, машинистов экскаваторов и других рабочих специальностей. Впрочем, на фоне недавних отчетов о сокращении строительного бизнеса в Санкт-Петербурге у демонтажных компаний появляется шанс пополнить свои ряды за счет строителей, по крайней мере, на ближайшую перспективу.

Что дальше

Сейчас рынок перестраивается. Наибольший потенциал демонтажные компании видят в освобождении городских территорий от объектов промышленных предприятий и модернизации производств, находящихся за городской чертой: в Ленобласти и других субъектах СЗФО.

В первом случае все определяют темпы редевелопмента «серого пояса» — территории промпредприятий, которые выводятся за город, сокращаются или обновляются со сносом старых сооружений. Это серьезный потенциал для развития жилого строительства. Сейчас значительное внимание уделяется территории Октябрьской набережной Невы (площадь около 90 га). Для Петербурга этот проект важен примерно так же, как реконструкция территории завода ЗИЛ для Москвы. Вместе с тем, «серых» пятен на городской карте еще много — потенциал для демонтажа есть.

Модернизация производств — это тренд, который отчасти спас рынок в кризисные годы и стал ключевым фактором роста высокотехнологичного демонтажа. Речь идет о реконструкции производственных площадок: сносе старых объектов и расчистке территорий. Кстати, именно эти заказчики часто рассчитывают на частичную компенсацию работ подрядчика строительным мусором — отходами, которые подвергаются рециклингу и перерабатываются во вторичный материал. В свою очередь, полученный материал реализуется на строительных объектах уже непосредственно исполнителем. Исполнитель может сам искать покупателя, формировать график поставок и синхронизировать его с процессом демонтажа так, чтобы переработанные отходы равномерно вывозились. Это всем удобно, так как сроки в таких проектах обычно «не горят». Например, одно из старейших предприятий, Кировский завод, в конце 2015 г. проводило тендер на снос ветхого здания одного из цехов. Разброс цен в тех торгах был более чем на порядок. В итоге, победа была отдана подрядчику, который предложил компенсировать затраты на снос реализацией вторичных материалов.

ТЕХНОЛОГИИ



объекты находились на удалении 100-150 км друг от друга.

Другим интересным проектом с использованием дронов стали работы на Раменском горно-обогатительном комбинате (РГОК). Здесь была выполнена съемка двух объектов с различными задачами. На первом объекте было необходимо выполнить топографическую съемку участка 100 га с густой растительностью, на втором — съемку малого песчаного карьера, создание цифровой модели рельефа (ЦМР), подсчет выработки карьера, построение продольных и поперечных разрезов. Все работы удалось сделать за один день.

На предприятии есть парк БПЛА собственной сборки, а также дроны, приобретенные на рынке. Постоянно ведется доработка и обновление в части программного обеспечения и технической оснащенности аппаратов. В настоящее время идет сборка дрона самолетного типа, предназначенного для выполнения съемок крупных линейных или площадных объектов. Он имеет низкое энергопотребление при большей полезной нагрузке по сравнению с дронами мультироторного типа.

Перспективный старт

Иным путем развивалась компания TraseAir. Если «Атлас» вышел из недр Московского государственного университета геодезии и картографии, то основатель TraseAir Дмитрий Королев руководил небольшой веб-студией, а на досуге придумывал и мастерил дроны. В конце 2014 года предприниматель отправился в США, там ему очень понравилась идея управления строительными проектами, в частности, создание 3D-моделей и карт местности по съемкам с дронов, быстрый расчет расстояний, площадей, объемов и т. д. Вернувшись в Россию, Королев вышел на вице-президента ГК «Мортон» по международным проектам и инновациям Юрия Васильева. В «Мортоне» решили опробовать дроны TraseAir на строительстве ЖК «Дрожжино» на юге Москвы, а затем — при создании парка на месте полигона ТБО в Некрасовке. Перепад мусорных высот на свалке достигал 40 м. Фирмы, у которых не было дронов, брались сделать карту рельефа за три месяца, TraseAir справилась за полторы недели. Позже дроны были использованы еще на пяти стройплощадках «Мортон» в Подмосковье. Сейчас TraseAir сотрудничает в сфере строительства с ГК ПИК, «Национальной нерудной компанией», «ПромстройГрупп», «НИПИгазпереработка» и другими. В «поле зрения» БПЛА — компании стройки заводов и трубопроводов, зданий промышленного и жилого назначения. Фирмой создан первый в России многофункциональный GIS-сервис для решения задач мониторинга, управления и контроля работ на строительных площадках, объектах горной добычи, а также при планировании и развитии городов. Съемка земной поверхности с БПЛА позволяет значительно сократить время получения данных и повышает их качество. Информация может быть получена через интерактивную систему, доступную на любом устройстве. Это позволит получать реальные преимущества, особенно компаниям, работающим в технологии BIM, переход на которую активно ведется, согласно плану Минстроя.

Им сверху видно все

БПЛА из технологичной игрушки становятся важным подспорьем в строительстве

Владимир ТЕН

Когда-то на окраине Москвы, в районе Кожухово, был обширный пустырь с полуразрушенной дорогой, где по весне собирались авиамodelисты. Воздух заполнялся треском бензиновых движков, в небо взмывали разноцветные модели летательных аппаратов, владельцы которых с упоением гоняли под облаками свои недорогие игрушки. Прошло не так уж много времени, и беспилотные летательные аппараты (БПЛА) превратились из хобби в огромную индустрию. По оценкам Управления гражданской авиации США, в Америке ежедневно регистрируется около 2 тыс. новых дронов, а в Сингапуре уже на полном серьезе разрабатывается система управления воздушным движением дронов. БПЛА сегодня используются во многих отраслях, в том числе и в строительстве.

От больниц до карьеров

Идея использования дронов для нужд строительства изначально выглядела очень многообещающе, считает генеральный директор НПП «Атлас» Александр Мочалов. Сегодня с помощью дронов можно решать целый ряд сложных технических задач: делать топографические съемки крупных масштабов, создавать ортофотопланы и цифровые модели местности и рельефа (ЦММ и ЦМР), высокоточные фотореалистичные 3D-модели, обмерные чертежи, оценивать состояние строений и т. д.

«Мы выполнили ряд коммерческих проектов, — рассказывает Мочалов. — Одним из самых крупных стала съемка зданий больниц по заказу Минздрава». Это было нужно для оценки стоимости ремонта и реконструкции. В ходе проекта совмещались данные наземной и воздушной съемок: сначала здания снимали с земли на профессиональную камеру, затем выполнялась съемка на БПЛА. В итоге получилась высокоточная 3D-модель, по которой в дальнейшем был построен обмерный чертеж. Также была произведена оценка состояния строений, выявлено обрушение лепнины, отслаивание штукатурки, разрушение элементов строения.

Очень существенным является выигрыш во времени. В среднем, специалисты «Атласа» выполняли съемку четырех строений в день, что почти в 4 раза быстрее, чем при применении стандартных методов, при этом надо отметить, что



3D-модель церкви, выполненная с помощью дрона



Мнение

■ ВЯЧЕСЛАВ ЛАНГ, НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГЕОДЕЗИИ ПРОЕКТНОЙ ГРУППЫ ОБЪЕКТА «ЦЕНТРАЛЬНАЯ КОЛЬЦЕВАЯ АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС №3» АО «ДСК «АВТОБАН»:

«В нашей работе возможности БПЛА используются достаточно активно, что связано со строительством протяженных линейных и многомерных объектов — дорог, развязок в несколько уровней, мостов и других объектов дорожной инфраструктуры. БПЛА используются для создания подробных обзорных аэрофотоснимков, это дает возможность получать оперативную информацию о положении объектов, их внешнем виде, прогрессе выполнения строительно-монтажных работ. Дроны очень помогают также в обследовании труднодоступных мест. Кроме того, с их помощью мы научились вычислять объемы инертных материалов, используемых в строительстве дорог. Конечно, работа БПЛА не лишена слабых сторон. Так, скажем, при вычислении объемов инертных материалов порой присутствуют погрешности, особенно в зимний период из-за снежного покрова. Кроме того, работа дронов ограничена погодными условиями: температурой, ветром, временем суток, а также необходимостью получения разрешения на полеты в особых зонах, таких как военные части, аэропорты. Однако перспективы использования БПЛА достаточно широки».

ЖКХ



Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Как известно, в Российской Федерации в 2016 году в сфере ЖКХ было заключено 1217 концессий с объемом обязательств по ним 171,8 млрд рублей. Волгоград — один из городов, где активно привлекаются инвестиции в жилищно-коммунальную отрасль.

Надежное водоснабжение за счет пенсионных накоплений

Предпосылкой перехода областного центра к новой модели модернизации и управления коммунальной инфраструктурой стал, прежде всего, высокий износ (более 80%) сетей и сооружений, техники и спецтранспорта. Отсюда зашкаливающие энергоёмкость производственного оборудования и уровень потерь холодной воды. К тому же, руководство города не устраивали неэффективные стимулы к повышению производительности труда коммунальщиков и плохо организованная система взаимодействия между подразделениями водоканала. В сентябре 2104 года администрацией Волгограда был объявлен конкурс на право заключения концессионного соглашения в отношении объектов водопроводно-канализационного хозяйства. Предполагалось, что на основе концессионной модели государственно-частного партнерства удастся модернизировать коммунальную инфраструктуру города, повысить качество и надежность водоснабжения и водоотведения его жителей, привлечь инвестиции и компетенции частных институциональных инвесторов. Итогом конкурса стало подписание в июне 2015 года концессионного соглашения сроком на 30 лет между концедентом — администрацией Волгограда — и победителем конкурса — ООО «Концессии водоснабжения». В июле 2015 года компания-победитель получила статус гарантирующего поставщика в сфере водоснабжения и водоотведения на территории Волгограда и утвержденную инвестиционную программу на 2015-2017 годы.

Общий объем инвестиций на весь срок концессионного соглашения — более 58 млрд рублей, в том числе, в первые три года реализации проекта — 7,1 млрд. С июля по декабрь 2015 года концессионером было инвестировано порядка 838 млн рублей. За этот период компания выполнила большой объем работ по реконструкции существующих объектов системы водоснабжения и водоотведения, а также созданию новых объектов. Так, были реконструированы существующие водопроводные насосные станции, водоочистные сооружения, резервуары чистой воды и система электроснабжения. Созданы и реконструированы магистральные, разводящие и квартальные сети водоснабжения, появилась автоматизированная система учета и управления распределением и реализацией воды (при этом была разработана гидравлическая модель системы водоснабжения), приобретен спецавтотранспорт для нужд цехов

Новая модель

В Волгограде успешно реализуются концессионные соглашения в сфере ЖКХ



Справочно

■ Инвестиционная программа ООО «Концессии водоснабжения» включает строительство, модернизацию и реконструкцию объектов ВКХ для снижения уровня износа существующих объектов; мероприятия по повышению экологической эффективности, достижению плановых значений показателей надежности, качества и энергетической эффективности объектов, их вывод из эксплуатации, консервацию и демонтаж.



На строительстве коллектора «Разгуляевский»

Кстати

■ Из имеющихся в Волгограде 123 котельных 88 убыточных

МУП «Городской водоканал г. Волгограда». В итоге, снизилась аварийность на наиболее проблемных участках сетей, сокращены сроки ликвидации аварий бригадами водоканала, обеспечен более качественный анализ проб воды в лабораториях, улучшена работа с потребителями в «Центре обслуживания клиентов».

В 2016 году объем инвестиционных расходов на реализацию мероприятий концессионного соглашения составил уже 3,45 млрд рублей. Были продолжены работы в рамках договора, начатые в 2015 году, а также начаты новые проекты. Так, сегодня строится канализационный коллектор «Разгуляевский» в Дзержинском и Центральном районах города; создаются объекты системы водоотведения в отдаленных поселках, не имеющих централизованной канализации; внедряются высокоэффективные технологии очистки стоков в аэротенках с выделением функциональных зон на канализационно-очистной станции, острове Голодном. Кроме того, модернизируется лабораторная база водоканала, разрабатывается и поэтапно внедряется инновационный IT-комплекс «Цифровой водоканал».

В отличие от крупных инфраструктурных проектов в сфере водоснабжения и водоотведения других городов, где преимущественным источником инвестирования были заемные денежные средства в различных кредитно-финансовых учреждениях, в городе-герое применяется принципиально иная модель. Источником финансирования здесь являются не дорогостоящие краткосрочные банковские займы, а так называемые «инфраструктурные

облигации». Под этим понимаются специализированные ценные бумаги, выпускаемые концессионером и размещаемые в открытом обороте на финансовом рынке. Основным покупателем инфраструктурных облигаций ООО «Концессии водоснабжения» являются негосударственные пенсионные фонды — крупные финансовые организации, аккумулирующие и управляющие активами пенсионных накоплений граждан.

Специфика коммунальных концессий в том, что соглашения между частным и публичным партнерами заключаются на весьма длительный срок — в Волгограде он составляет 30 лет, поэтому стандартные банковские продукты экономически нецелесообразны из-за их относительно короткого периода кредитования и высокой ставки процента. А вот негосударственные пенсионные фонды позволяют привлечь «длинные деньги» по относительно невысокой рыночной цене.

От тепла пока одни убытки

В модернизации, техническом перевооружении и технологическом обновлении нуждается и система теплоснабжения Волгограда. Поэтому на основе концессионной модели государственно-частного партнерства, привлечения инвестиций и компетенций частных институциональных инвесторов в сентябре 2016 года было подписано концессионное соглашение между концедентом — администрацией Волгограда — и победителем конкурса — ООО «Концессии теплоснабжения». На первом этапе этого соглашения, а это 2017-2019 годы, на модернизацию системы теплоснабжения Волгограда будет направлено 6,4 млрд рублей. По прогнозам экспертов, в результате этих инвестиций затраты сократятся на 1 млрд рублей в год, и предприятие станет работать безубыточно. Сейчас из имеющихся 123 котельных 88 убыточных. Для повышения энергоэффективности системы теплоснабжения в рамках проекта убыточные и неэффективные малые котельные будут переклещены на 17 более крупных котельных. КПД 72 котельных повысят за счет модернизации или замены их оборудования, внедрения систем автоматизации управления процессом горения и выдачи тепловой мощности.

По оценке специалистов, система теплоснабжения города характеризуется низкой надежностью и высоким уровнем потерь тепловой энергии. Чтобы сократить эти потери, концессионеру предстоит переложить 135,8 погонных километров тепловых сетей в однотрубном исчислении в пересчете на условный диаметр. При этом будут установлены трубы в пенополиуретановой изоляции с системой оперативного дистанционного контроля, реконструированы 87 центрально-тепловых пунктов и подкачивающих насосных станций с внедрением АСУ и систем телеметрии, автоматизированные индивидуальные тепловые пункты в контурах отработавших предельный срок службы центральных тепловых пунктов и сетей горячего водоснабжения. Результаты этой работы должны появиться уже к 2019 году.

Оповещение о проведении общественных обсуждений

ЗАО «УКС ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ДОРОГ» (ЗАО «УКС ИКС и Д»), в соответствии с Приказом Госкомэкологии РФ от 16 мая 2000 г. №372 «Об утверждении Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации» уведомляет о проведении с 01 февраля 2017 г. по 03 марта 2017 г. общественных обсуждений по материалам оценки воздействия на окружающую среду в составе проектной документации «Кабельный коллектор от ПС «Бутово».

Место проведения строительства кабельного коллектора от ПС «Бутово» — г. Москва, район Южное Бутово. Строительство осуществляется с целью повышения надежности электроснабжения потребителей г. Москвы и Московской области в связи с вводом в эксплуатацию ПС «Бутово» и взаимной увязки работы подстанций «Грач», «Щербинка», «Бутово». Предусматривается строительство кабельного коллекто-

ра от ПС «Бутово» методом закрытой (без выхода на поверхность земли) и частично открытой прокладки.

Заказчик — «ГУП Москоллектор».

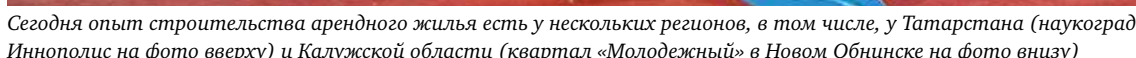
Разработчик проекта оценки воздействия на окружающую среду — ООО «Институт «Канал-сетьпроект».

Материалы проекта доступны для рассмотрения на сайтах: заказчика www.moskapstroy.ru; префектуры ЮЗАО г. Москвы www.uzao.mos.ru; управы района Южное Бутово www.ubutovo.mos.ru.

Замечания и предложения принимаются по электронной почте: ksp@ksp.ru, iksid@iksid.ru, по адресам: ООО «Институт «Канал-сетьпроект», 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 20/30, корп. 1, комната 18, тел. 8 (495) 276-14-70, доб.1573, 1574; ЗАО «УКС ИКС и Д», 125319, г. Москва, ул. Коккинаки, д. 4, тел. 8 (495) 613-36-98.

Собрание участников общественных обсуждений состоится 3 марта 2017 г. по адресу: г. Москва, ул. Изюмская, д. 61, с 18-00 до 19-00.

Итогом дискуссии на круглом столе стали рекомендации по развитию сектора арендного жилья. В частности, Фонд ИЭГ считает необходимым разрешить использовать для сдачи в аренду не целые многоквартирные дома, а отдельные секции. Кроме того, предлагается дать право субъектам РФ устанавливать категории граждан, которым может предоставляться жилье на условиях некоммерческого найма и подкорректировать законодательство в сфере инструментов финансирования наемного жилья. В частности, отменить для таких категорий домов налог на имущество и налог на землю. Надо отметить, что оба эти налога находятся в ведении регионов и местных властей, и своим решением они могут отменить их прямо сейчас, но мешает этому сложное финансовое положение многих субъектов федерации.



■ В 19 регионах региональными программами предусмотрены меры поддержки наемного жилья, в 11 из них предусмотрены финансовые ресурсы для реализации таких мер (Республика Дагестан, Республика Саха, Хабаровский край, Белгородская область, Иркутская область, Омская область, Сахалинская область, Томская область, Ярославская область, ЯМАО): объем ресурсов в разных субъектах составляет от 10,02 млрд (ЯМАО) до 5,8 млрд рублей (Белгородская область). Однако бюджетная поддержка развития наемного жилья предусмотрена только в 8 регионах. Если сложить все источники финансирования, предусмотренные бюджетами различных уровней и внебюджетные средства, то общий объем ресурсов, предусмотренных на реализацию этой программы до 2024 года, равен примерно 8,4 млрд руб. Из них 15% за счет бюджетных средств, остальные — за счет внебюджетных источников.

Подробности и регистрация
www.pss.spb.ru/sofistik2017
 (812) 622-10-14

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Справочно

В первую очередь работы начнутся над проектами «Родина», «Саяны», «Восход», «Варшава», «Звездный», «София», «Киргизия», «Мечта», «Ангара», «Орбита», «Будапешт».

Вот так кино!



Кинотеатр «София» на Сиреневом бульваре: сегодня и завтра

с.1

А чтобы не получалось, что жизнь улучшилась только с точки зрения девелопера, компания развивает обратную связь с жителями и стараются выяснить «запросы населения». В компании даже надеются, что постепенно вокруг смарт-центров сложатся активные районные сообщества. Рассчитывают девелоперы и на то, что найдутся инициативные местные жители, которые захотят развивать малый бизнес и придут в центры уже в качестве арендаторов площадей.



Здание кинотеатра «Родина» на Семеновской площади

Планируется, что районные смарт-центры будут иметь узнаваемый вид — общий стиль разработан лондонским бюро Amanda Levete Architects. Там же создали уникальные проекты для каждого центра, учитывающие местоположение и площадь здания. Во всех зданиях будет создана безбарьерная среда. Первые этажи станут прозрачными, чтобы у людей создавалось ощущение плавного перехода из внешнего пространства внутрь. С этой же целью покрытие пола и мощение на прилегающей территории будут похожи по цвету и фактуре. Фасады выполнят из высокотехнологичных, долговечных и экологически чистых, а главное, недорогих материалов: керамических панелей, стекла и металла.

Особняком стоит кинотеатр «Родина» на Семеновской площади, который не получит нового облика, а будет реставрирован. Кинотеатр является объектом культурного наследия регионального значения, памятником довоенного постконструктивизма.

Работы начнутся на нескольких площадках одновременно в ближайшее время (см. справку). По словам управляющего партнера ADG Group Григория Печерского, на текущий момент получена практически вся разрешительная документация для определения параметров будущей застройки и положи-

тельные заключения государственной экспертизы. Уже начались подготовительные работы по нескольким объектам.

Всего в редевелопмент бывших советских кинотеатров ADG Group планирует вложить более 50 млрд рублей. Примерно десятая часть — собственные средства, остальные (46 млрд рублей) предоставил банк ВТБ сроком на 7 лет. Предполагаемый срок окупаемости объектов — 5-6 лет.

Кроме того

По информации компании-девелопера, определился и первый арендатор площадей в смарт-центрах. Им стала петербургская сеть супермаркетов «Лента», которая будет представлена в 36 из 39 объектов. Не будет присутствовать «Лента» в трех бывших кинотеатрах: «Родине», «Саянах» и «Ладоге», где не предусматривается наличие таких магазинов. Общая площадь арендованных помещений составит около 47 тыс. кв. м. Контракт заключен в российских рублях сроком на 15 лет. Все арендованные помещения соответствуют требованиям к формату «супермаркет».

Свети-свети ясно

Цитата в тему

ЭКСПЕРТ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ОНФ «КАЧЕСТВО ПОВСЕДНЕВНОЙ ЖИЗНИ» СВЕТЛАНА КАЛИНИНА: «Расчеты показывают, что ежегодная экономия от повсеместного внедрения энергосберегающего освещения в России оценивается в сумму свыше 120 млрд рублей. На сэкономленные деньги можно было бы построить сотни школ и детских садов»

Модернизация уличного освещения улучшит качество жизни и поможет сэкономить бюджетные средства

Алексей ЩЕГЛОВ

Реализация приоритетного нацпроекта по формированию комфортной среды в российских городах только начинается. И одним из важных направлений здесь может стать модернизация систем уличного освещения в населенных пунктах. Это позволит не только улучшить городскую эстетику, но и существенно сократить затраты на электроэнергию. По данным Минэнерго РФ, на освещение в России ежегодно тратится свыше 100 млрд киловатт-часов (более 12% от общего потребления электроэнергии). Из них доля потребления электроэнергии в уличном освещении составляет 7 млрд киловатт-часов. При этом во многих городах энергия расходуется нерационально, что, в частности, связано с использованием устаревших технологий и непродуманностью систем уличного освещения, несогласованностью действий между подрядчиками, муниципальными властями и контролирующими органами. В среднем, более 60% уличного осветительного оборудования в российских городах устарело, что приводит к недостаточной освещенности улиц и, как следствие, снижению безопасности граждан и увеличению числа ДТП. Велики и затраты на электроэнергию.

Однако есть и положительные примеры. Например, в столице Башкортостана Уфе, которая стала одним из лидеров по



благоустройству по итогам 2015 года, за последние три года количество светильников в парках и скверах увеличилось почти на 2 тыс. шт., а на улицах и дорогах — на 1,6 тыс. шт. При этом в городе активно ведется замена светильников с ртутными лампами на светильники с натриевыми лампами, устанавливаются GSM-модемы для сетей наружного освещения и светодорожек и т. д.

Еще один из примеров успешной реализации программы по повышению энергоэффективности уличного освещения — Курск, где лампы уличного освещения были заменены на энергосберегающие, что позволило сократить энергопотребление на 65%, или почти на 60 млн руб. в год. Меры по внедрению энергосберегающих технологий предпринимаются во Влади-

мирской, Московской, Тамбовской областях и некоторых других регионах страны.

Как считают эксперты, региональные власти могли бы ускорить модернизацию системы уличного освещения, например, добиваться включения в программы муниципальных образований по энергосбережению пункта об увеличении доли энергоэффективных уличных светильников в общем объеме уличных светильников на территории региона. Одной из мер по реализации этой задачи могло бы стать заключение контрактов с энергосервисными компаниями, которые за свой счет покупают оборудование и осуществляют замену светильников, а средства, сэкономленные на потреблении электроэнергии, получают в качестве вознаграждения в течение нескольких лет.

ДА БУДЕТ СВЕТ!

В минувшем году в Волгограде в рамках работ по благоустройству и созданию благоприятной городской среды введено в эксплуатацию порядка 30 км линий электроосвещения и свыше тысячи светоточек. Особое внимание уделялось социально значимым территориям: паркам, детским площадкам и дорогам вблизи жилых домов и детских учреждений. Наружное освещение появилось в сквере у Казанского собора, в сквере «Лесогород» в Советском районе, сквере Доблести и Славы в Кировском районе и в парке Памяти в Тракторозаводском районе. По словам заместителя главного инженера предприятия «Волгоградгорсвет» Павла Токарева, на всех объектах используются энергоэффективные лампы с высокой светоотдачей и длительным сроком службы. Новые светильники управляются при помощи современного пускорегулирующего аппарата. Всего в Волгограде насчитывается 43 тыс. светоточек, протяженность линий — около 1,3 тыс. км.

Продолжение следует

Цитата

■ Проект по продлению Краснопресненской набережной — часть столичной программы по благоустройству городских набережных. Всего в ближайшие годы вдоль Москвы-реки планируется создать около 40 современных общественных пространств. Сегодня значительная часть территорий, прилегающих к реке, либо недоступна для горожан, либо явно некомфортна



Оксана САМБОРСКАЯ

Краснопресненскую набережную продлят и превратят в парк

Краснопресненская набережная получит продолжение — от «Москва-Сити» до улицы Шенюгина — и превратится в новый городской парк с доступом к воде, причалами и зонами отдыха. Площадь территории под благоустройство и озеленение составляет 10,5 га. Новая улично-дорожная сеть, которая появится в результате реконструкции и строительства, обеспечит транспортную связь существующих и строящихся кварталов с «Москва-Сити» и центром города. Такое решение было утверждено после публичных слушаний, прошедших в Северном административном округе (САО) столицы.

Как рассказал главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, набережную длиной 3 км построят по новым принципам: здесь будут созданы одинаково комфортные условия для пешеходов, велосипедистов и автомо-

билистов. Между Москвой-рекой и проезжей частью сохранится зеленая полоса, на которой планируют создать многоуровневый линейный парк. На проезжей части будет 4-6 полос движения, включая выделенные полосы для общественного транспорта. Вдоль проезжей части организуют парковочные карманы, появятся автобусные остановки и стоянки для такси.

Сам парк тоже будет распланирован по-новому. Концепция благоустройства набережной Москвы-реки от моста Багратион до улицы Шенюгина была разработана специалистами ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы». Здесь планируется построить террасы с лестницами, ведущими к воде, места для занятий спортом, пикников и выгула собак, несколько кафе, летний кинотеатр. Одновременно парк смогут посещать около 2,5 тыс. человек. Вдоль всей береговой линии установят фонари, появятся точки доступа к беспроводному интернету. Ранее проект создания новой набережной получил одобрение Градостроительно-земельной комиссии (ГЗК) Москвы под руководством мэра Сергея Собянина. Работы планируют закончить в 2019 году.

Здания и знания

Алексей АНДРЕЕВ

Urban Group достроит школу и детский сад в Домодедове

Девелоперская компания Urban Group начала достройку еще двух социальных объектов, оставшихся незавершенными из-за банкротства ГК «СУ-155». В этом году в подмосковном Южном Домодедове появятся новый детский сад с бассейном и школа.

Как сообщили «СГ» в пресс-службе компании, на площадке уже демонтированы брошенные СУ-155 строительные краны, проведена сложная инженерная работа по переносу линий электропередач, произведена выемка грунта. Сейчас на объектах идут работы по заливке монолитных конструкций нулевого цикла. Инвестиции в строительство двух образовательных учреждений составят более 1 млрд рублей.

Здание будущей школы будет рассчитано на 900 учеников, детского сада — на 150 мест. Оба объекта будут построены по авторским проектам Urban Group. Строительство детского сада планируется завершить в мае, а школы — в июне текущего года.

«Компания направит все усилия на то, чтобы более тысячи детей Подмосковья уже в этом году смогли пойти в новые детсад и школу», — заявила директор по информационной политике и PR Urban Group Яна Максимова.

Напомним, к сентябрю прошлого года Urban Group уже достроила в Южном Домодедове детский сад с бассейном на 120 мест, вложив в объект около 71 млн рублей. За эти деньги застройщик завершил устройство перекрытий в здании, выполнил работу по монтажу фасадов, установил окна, проложил внутренние и наружные коммуникации, выполнил внутреннюю отделку детсада и обустроил прилегающую территорию. При этом, детский сад был еще полностью укомплектован необходимым технологическим оборудованием и мебелью.

Напомним, что, согласно трехстороннему соглашению с областным Минстроем, Urban Group приняла на себя обязательства по достройке 12 объектов социнфраструктуры СУ-155 (подробнее — «СГ» №46, 2016 г.). Кроме Южного Домодедова, компания уже сдала в 2016 году в Павшинской пойме два детских сада на 120 мест и школу на 900 учеников. Там же будут построены еще одна школа и детский сад. Еще две новые школы появятся в Чехове и Долгопрудном. А в Одинцове Urban Group возведет поликлинику со станцией скорой помощи и физкультурно-оздоровительный комплекс. Общая сумма инвестиций девелопера в достройку составит 5,1 млрд рублей.

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНТЕРЬЕРНАЯ ВЫСТАВКА

BATIMAT RUSSIA

Архитектура. Строительство. Дизайн. Интерьер

2017
28–31 марта
МВЦ «Крокус Экспо»
г. Москва

Организаторы: MEDIA GLOBE, КРОКУС ЭКСПО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: БАДН ДОМА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: SALON

+7 (495) 961 22 62
www.batimat-rus.com

ПРОЕКТ

Звезде требуется «пластика»

Символ Парижа — Эйфелева башня — встает на реконструкцию

Справочно

■ Ежегодно на обслуживание Эйфелевой башни выделяется 13,7 млн евро.

Оксана САМБОРСКАЯ

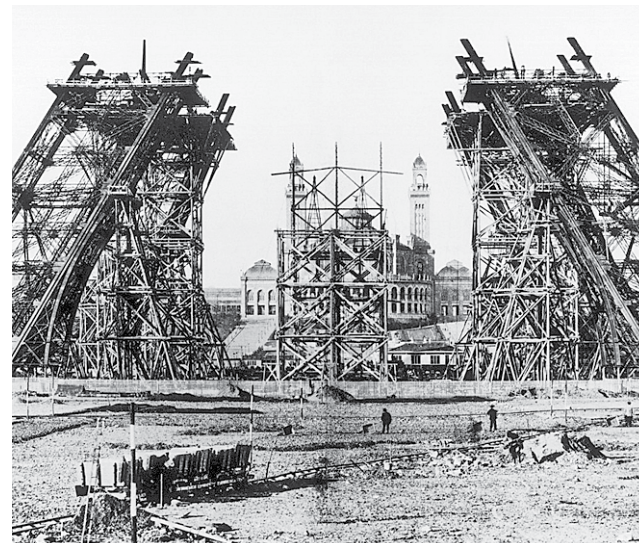
Сегодня мало кто помнит, что одна из главных мировых достопримечательностей — Эйфелева башня — строилась как временное сооружение. Она служила входом на Всемирную выставку 1889 года. И хотя поначалу детище инженера-строителя Александра Гюстава Эйфеля многим не понравилось, башня со временем стала одной из доминант Парижа и в этом году отметит свой 128-й день рождения.

«Железная башня», как звал ее сам Эйфель, была выдающимся инженерным сооружением своего времени. Ее строительство продолжалось сравнительно недолго: всего два года, два месяца и пять дней (с 28 января 1887 года по 31 марта 1889 года). Монтаж башни осуществляли всего 300 рабочих. Высокую скорость строительства обеспечивало то, что почти все части башни изготавливались в заводских условиях, точные чертежи позволяли там же сверлить отверстия под заклепки, и, что удивительно, они совпадали!

Ни одна из заготовленных балок не весила больше 3 тонн, что также облегчало и ускоряло монтаж.

Уникальной была и технология строительства. Вначале для подъема конструкций применялись краны, стоявшие на земле, а затем, уже на высоте, стали применяться сконструированные Эйфелем мобильные краны, которые двигались по рельсам, проложенным для будущих лифтов. Кстати, до сих пор для подъема на башню используются два исторических лифта, установленных в 1899 году в восточной и западной опорах башни. Их конструкция также была разработана при участии Эйфеля. Правда, в 1983 году гидравлические насосы были заменены на электропривод. Старые же насосы стали музейными экспонатами.

Вообще, башня требует ухода. Каждые семь лет ее перекрашивают. Процесс покраски длится 20 месяцев, и на это уходит 66 тонн краски. Последняя масштабная реновация башни закончилась всего три года назад — тогда был открыт



Этапы строительства Эйфелевой башни

7
млн
туристов

посещают одну из главных достопримечательностей Парижа каждый год

для посетителей первый этаж. Работы по его обновлению заняли два года. А полная реновация, подобная запланированным сейчас работам, прошла в 1986 году.

Окончательный проект реконструкции башни будет представлен парижскому городскому совету в конце января. Но уже сейчас в прессе пишут, что в течение ближайших 15 лет на ремонт понадобится около 300 млн евро — по миллиону за каждый метр 300-метровой башни. Предполагается провести изыскательские работы — «старушку» нужно тщательно обследовать, чтобы выявить слабые места. Известно, что будет полностью заменена система освещения башни, капитально отремонтированы уже упоминавшиеся исторические лифты.

Дополнительные усовершенствования включают в себя модернизацию систем безопасности, а также новые сервисы для туристов: появятся павильоны, где ожидающие смогут укрыться в непогоду. «Сегодня (туристы) стоят под дождем и снегом, и, конечно, это не самый теплый прием», — замечает Жан-Франсуа Мартен, заместитель мэра Парижа.

Планы по реконструкции башни были озвучены в рамках заявки на проведение летних Олимпийских игр 2024 года и Всемирной выставки 2025 года.

**Строительная
газета**

Свидетельство о регистрации № 01047
от 26.12.1995 выдано Комитетом Российской
Федерации по печати.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Председатель
Почетительского совета
М.А. Мень

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель и издатель
АО «Издательский дом
«Строительная газета»
Адрес: 105066, г. Москва,
ул. Ольховская, д. 45, стр. 1

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10
Подписные индексы:
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358
Почта России — П2011, П2012

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79;
(495) 357-20-10

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 25.01.2017
фактическое: 19.30 25.01.2017

Отпечатано:
ОАО «Московская газетная типография»
123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя
запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой
на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.