



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№13 (10440) 7 апреля 2017

Приказ сдать форты

Оксана САМБОРСКАЯ

Региональным памятникам культуры требуются инвесторы

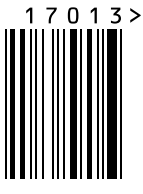
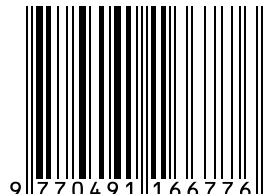
Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры (ФГБУК) «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» начало прием заявок на участие в аукционах по программе «Аренда за 1 рубль». Победители аукционов получают право заключения договоров аренды неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Как рассказали в агентстве, федеральная программа «Аренда за 1 рубль» — результат совместных усилий Минкультуры, Минэкономразвития и Росимущества по выработке оптимальной юридической модели привлечения средств частных инвесторов к сохранению объектов культурного наследия. В рамках программы памятники культуры сдаются в аренду по результатам проведения открытого аукциона. Начальный размер арендной платы составляет 1 рубль в год. Срок договора аренды — 49 лет.

По условиям договора, арендатор обязан провести работы по сохранению объекта в соответствии с охранным обязательством в срок не более семи лет со дня подписания акта приема-передачи. В этот срок включается время подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта, которое не должно превышать двух лет со дня подписания акта. Кроме того, арендатор обязан представить арендодателю независимую банковскую гарантию в срок, не превышающий 1 месяца со дня согласования, в установленном порядке проектной документации. Кроме того, арендатор должен будет предоставить банковскую гарантию на сумму, составляющую 35% от будущих вложений. После полного исполнения арендатором своих обязательств по сохранению объекта он получает право сдавать здание в субаренду или предоставлять его в безвозмездное пользование при условии письменного уведомления арендодателя.

Окончание на с. 14

ISSN 0491-1660



Продолжение следует

Минстрой подвел итоги работы за 2016 год и наметил планы на год нынешний



Министр Михаил Мень беседует с журналистами после завершения итоговой коллегии Минстроя РФ

Юлия ПАВЛОВА, Владимир ТЕН

На минувшей неделе в Москве прошло итоговое заседание коллегии Министерства строительства и ЖКХ под председательством вице-премьера правительства РФ Игоря Шувалова и главы ведомства Михаила Меня. На коллегии обсуждался широкий круг вопросов, связанных с поддержкой жилищного строительства, повышением качества услуг ЖКХ и созданием комфортной городской среды.

Жилье — всему голова

В своем докладе министр Михаил Мень отметил, что объем ввода жилья в 2016 году остался на весьма высоком уровне — 80,2 млн кв. м. По словам главы ведомства, важным фактором, способствовавшим поддержанию спроса на жилье, стала программа субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам. Всего в минувшем году в стране было выдано 856 344 ипотечных кредитов на общую сумму почти 1,5 трлн рублей. В настоящее время программа субсидирования ипотечных ставок завершена, однако ведомство намерено поддерживать высокие объемы ввода жилья с помощью других инструментов государственной поддержки. В частности, речь идет о финансировании строительства объектов инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Поддержку уже получил 31 регион, и в результате дополнительный объем ввода жилья должен составить около 5 млн кв. м. Кроме того, продолжится вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемых земель, в том числе территорий бывших промзон. Продолжится работа по повышению доступности ипотечных кредитов и снижению рисков за счет формирования ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг и иных мер.

Окончание на с. 3

На берегах Волхова

В Великом Новгороде обустраивают общественные пространства

Сергей ВЕРШИНИН

АИЖК и КБ «Стрелка» разработают дизайн-проекты по благоустройству набережной реки Волхов и площади у Драматического театра в Великом Новгороде. Такое решение было принято по итогам рабочего совещания, в котором приняли участие исполняющий обязанности губернатора Нов-

городской области Андрей Никитин, заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Сташин, генеральный директор АИЖК Александр Плутник и партнер КБ «Стрелка» Далия Сафиуллина. Проект рассчитан на 2017-2022 годы. Гендиректор АИЖК Александр Плутник отметил, что к работе над концепцией планируется привлечь молодых архитекторов.

Как подчеркнул губернатор региона Андрей Никитин, развитие городской среды является важным для Великого Новгорода, обладающего уни-

Для
40

городов разработают дизайн-проекты по благоустройству специалисты АИЖК и КБ «Стрелка»

кальным историческим наследием. В работе над проектом благоустройства будут обязательно учитываться мнения горожан и представителей местного экспертного сообщества. Обсуждение концепций должно стартовать уже весной этого года.

Напомним, что АИЖК и КБ «Стрелка» разработают дизайн-проекты приоритетных общественных пространств в 40 городах РФ. Реализация ряда проектов запланирована до конца 2017 года. На настоящий момент сформирован адресный, который насчитывает свыше 210 общественных пространств общей площадью более 1200 га.

Продолжение темы на стр. 15

НОВОСТИ

КОРОТКО

ВМЕСТО КАЗИНО

Самый большой в России ветропарк планируется построить в Ростовской области. Его мощность составит 90 МВт. Проект реализует дочерняя компания немецкого энергохолдинга SoWiTec Operation GmbH. Его стоимость, по предварительным оценкам, — 10 млрд рублей. Как сообщает сайт gescusleatag.ru, по распоряжению губернатора Ростовской области Василия Голубева земельный участок площадью 133 га в Азовском районе передан в аренду компании «Азовский ВЭС». Ветропарк разместится на территории, которая первоначально была отведена под строительство игровой зоны «Азов-Сити». Строительные работы начнутся в конце 2017 года. Ввод в эксплуатацию ветроэлектростанции и поставка электроэнергии на оптовый рынок намечена на 2020 год.

ЖЕСТКИЙ ОТБОР

В Волгоградской области намерены ужесточить отбор подрядчиков для проведения капремонта многоквартирных домов, теперь он будет проходить в два этапа. Эти меры связаны с ростом объемов работ: в 2017 году региональному оператору предстоит отремонтировать 476 многоквартирных домов на территории 44 муниципальных образований. По итогам 2016 года фонду пришлось расторгнуть 40 договоров, к некоторым подрядным организациям в связи с этим будут применяться штрафные санкции, об этом сообщил руководитель регоператора Максим Борисов. Сегодня подрядчик-победитель определяется по итогам электронного аукциона на специализированной аттестованной площадке. Однако не всегда аукцион выигрывают компании, обладающие необходимой компетенцией и ресурсами.

ПИЦЦА ДУХОВНАЯ

В Назрани (Республика Ингушетия) начался демонтаж корпусов старого мукомольного завода, построенного еще в 20-х годах прошлого века. На месте предприятия построят различные социальные объекты, в том числе первый в регионе молодежный культурно-досуговый центр. Железобетонный каркас центра уже возведен. Это будет двухэтажное здание с пассажирским лифтом и пандусами для представителей маломобильных категорий населения. В центре разместятся хореографический и теннисный залы, помещения для занятий шахматами и других видов досуга. Отдельные помещения в центре предоставят государственному ансамблю народного танца «Ингушетия», который вот уже более десяти лет ютится в старом здании в Назрани. Стоимость строительства центра оценивается в 120 млн рублей.

УЗКИЕ МЕСТА

Правительство Ярославской области подвело предварительные итоги завершающегося отопительного сезона и планы подготовки к следующему. По словам директора департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов Андрея Лукашова, с начала отопительного сезона зарегистрировано 618 технологических сбоев, это на 10% меньше по сравнению с предыдущим периодом. Подавляющее большинство происшествий (74%) вызвано изношенностью тепловых сетей. Произошло два крупных ЧП в городах Гаврилов-Ям и Тутаеве, ликвидация которых потребовала от коммунальщиков значительных усилий. По словам Андрея Лукашова, в уходящем отопительном сезоне департамент ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов начал реализацию пилотного проекта, который позволяет протестировать надежность систем теплоснабжения. Анализ результатов помог выявить проблемные коммуникации: наименее надежными они оказались в городах Рыбинске и Тутаеве, в Ростовском, Переславском и Большесельском районах.

Качество хромает



Сергей ВЕРШИНИН

Проблема не в сроках экспертизы, а в недостатках проектной документации, считают в ГГЭ

Итоги работы института экспертизы в 2016 году и работа экспертной группы по вопросу создания Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства были главными темами, обсуждавшимися на недавнем заседании Совета государственной экспертизы.

Открывая заседание, начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» (ГГЭ) Игорь Манылов рассказал членам совета о прошедшей в рамках Недели российского бизнеса конференции «Контрольно-надзорная разрешительная деятельность. Интересы бизнеса и государства», на которой обсуждались выводы аналитического доклада, подготовленного Высшей школой экономики и РСПП. Игорь Манылов отметил, что экспертное сообщество не может согласиться с выводами доклада о необходимости сокращения сро-

ков и стоимости проведения градостроительной экспертизы. Практика Главгосэкспертизы свидетельствует о том, что проблема заключается не в сроке проведения экспертизы, а в плохом качестве представляемой проектной документации. Из-за этого большая часть установленного срока уходит не на работу непосредственно экспертов, а на доработку проектной документации. И даже после этого учреждение выдает отрицательное заключение практически по каждому пятому объекту. Соответственно, речь должна идти не о сокращении сроков проведения экспертизы, а об оптимизации управления ими, и Главгосэкспертиза России проводит активную работу в этом направлении. Что касается стоимости экспертизы, то профессиональное экспертное сообщество признает необходимость установления экономически обоснованного размера платы, который, в том числе, должен учитывать и затраты экспертных организаций на внедрение инновационных технологий, повышение квалификации сотрудников и другие задачи, стоящие перед ними.

Заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов представил участ-

никам заседания подробный отчет о том, как работала государственная и негосударственная экспертиза в 2016 году. Последнее исследование, проведенное Информационно-аналитическим центром Главгосэкспертизы России, показало, что всего в системе экспертизы в строительстве действуют 598 организаций, из которых 91 — это государственные экспертные организации. Общее число сотрудников экспертных организаций составляет 19 871 человек. В 2016 году было выпущено 79 280 заключений, при этом на долю органов государственной экспертизы пришлось 53 817 заключений. Среди услуг, оказываемых органами государственной экспертизы, отметил Вадим Андропов, наиболее востребованной в 2016 году оказалась экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий — 51% от общего числа заключений. 47% заключений выданы по итогам проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, 2% — по итогам государственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

На заседании совета с промежуточным докладом также выступил руководитель экспертной группы по вопросу создания Единого государственного реестра заключений

79 280

заключений выдали в 2016 году специалисты органов государственной и негосударственной экспертизы

экспертизы проектной документации объектов капитального строительства Александр Плескачев. Он рассказал о первых итогах работы группы, рассмотревшей с ноября 2016 года более 80 замечаний и предложений к разрабатываемым сейчас проектам нормативных правовых актов. В рамках работы группы проекты были доработаны, отдельные положения в них уточнены.

Поставить точку



Сергей НИКОЛАЕВ

Для тульских застройщиков разработают правила застройки в центре города

Градостроительно-земельный совет Тульской области проведет специальное совещание с участием крупных застройщиков региона, на котором планируется определить условия для получения разрешений на точечную застройку в исторических центрах Тулы и других городов. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе регионального областного правительства. Поводом для этого стало недавнее заседание

Жители Тулы у макета исторической части города

градсовета, на котором обсуждался проект строительства 8-этажного многоквартирного дома с подземной автостоянкой на улице Свободы в Туле. Комментируя проект, первый заместитель губернатора, глава правительства Тульской области Юрий Андрианов заметил, что ранее совет уже рассматривал проекты точечной застройки в исторической части города Тулы, после чего власти получали шквал жалоб от местных жителей. «Я уже ставил задачу областной инспекции по государственной охране объектов культурного наследия и управлению градостроительства и архитектуры Тулы до систематизации застройки исторической части города не выносить на градостроительный совет подобные проекты с точечной застройкой», — сказал Андрианов.

В ответ на это мэр Тулы Евгений Авилов заявил, что застройщик — компания «Стромсервис плюс» — выкупила участок с деревянными домами, на месте которых планирует по всем нормам и правилам строить высотный многоквартирный дом. «У администрации города нет юридических оснований отказать в выдаче разрешения на строительство», — подчеркнул мэр.

Министр строительства и ЖКХ Тульской области Элеонора Шевченко, в свою очередь, подчеркнула, что, несмотря на законодательство, прежде чем давать разрешение на такое строительство, необходимо с экспертным сообществом разработать концепцию развития микрорайона, а администрация города Тулы должна вынести вопрос на публичное обсуждение.

Подводя итог дискуссии, Юрий Андрианов заявил о необходимости внедрения комплексного подхода к зоне застройки в исторической части Тулы с расчетами по транспортной ситуации, замене ветхой или проведению новой канализационной системы и других инфраструктурных моментов. «Нужно утвердить такую модель, после чего предлагать застройщикам условия, по которым они могут получить разрешение на новое строительство», — подчеркнул чиновник.

Продолжение следует



OCHNINIKOVA IRINA, SHUTTERSTOCK

Кроме того



■ Перед началом коллегии Минстроя РФ председателю наблюдательного совета государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Сергею Степашину была вручена медаль Столыпина за многолетнюю плодотворную государственную деятельность.

с.1

Михаил Мень отметил, что более 80% от общего объема индустриального домостроения составляют дома, строительство которых ведется с привлечением средств граждан. Это 14 тыс. объектов общей площадью более 113 млн кв. м. В этой связи актуальными остаются вопросы обеспечения прав участников долевого строительства. Для защиты интересов дольщиков в 2016 году были внесены изменения в законодательство, создан Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства, установлены строгие требования к раскрытию информации застройщиком и минимальному размеру уставного капитала застройщиков. Кроме того, расширены полномочия контролирующих органов за целевым использованием денежных средств и вводится банковский механизм проектного финансирования долевого строительства жилья.

Уже после заседания коллегии министр строительства и ЖКХ дополнительно сообщил журналистам о том, что общий объем финансирования программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», увеличен на 23,6 млрд рублей по сравнению с 2016 годом. «В 2017 году объем финанси-

рования вырастет в 1,3 раза по сравнению с 2016 годом и составит 94,3 млрд рублей», — сообщил Михаил Мень. За счет этого почти вдвое увеличен бюджет ФЦП «Жилище» и будут реализованы приоритетные проекты «Ипотека и арендное жилье» и «ЖКХ и городская среда». Глава ведомства отметил, что в рамках ФЦП «Жилище» в 2016 году жилищные условия улучшили 21080 семей. В 2017 планируется, что таких семей будет около 39400.

Больше инвестиций — меньше аварий

Министр подробно остановился на основных направлениях развития жилищно-коммунального хозяйства. Здесь, по словам Михаила Меня, работа ведется сразу по двум направлениям: формирование комфортной городской среды и обеспечение качества жилищно-коммунальных услуг. В рамках проекта «Формирование комфортной городской среды» будут реализованы первоочередные меры по благоустройству во всех населенных пунктах с численностью населения более 1 тыс. человек. На эти цели из бюджета выделено 20 млрд рублей, которые будут направлены в регионы. Проекты благоустройства предполагается отбирать при активном участии граждан.

Однако у жителей будут не только права, но и обязанности по содержанию прилегающей территории. В регионах начнется обучение специалистов по формированию городской среды. Ежегодно будут отбираться лучшие проекты по благоустройству.

Что касается качества коммунальных услуг, то и здесь наметился определенный прогресс. Меры, предпринятые для более активного вовлечения в работу ЖКХ частных инвестиций, дают свои результаты. Третий год подряд наблюдается существенное повышение активности инвесторов: за 2016 год заключено в два раза больше концессионных соглашений, а объем инвестиций составил около 67 млрд рублей. Всего общий объем инвестиций в рамках концессионных соглашений на сегодня составляет 196 млрд рублей. Это привело к снижению аварийности в тепле — 47%, потере — 18%, в водоснабжении и водоотведении — 21% и 14% соответственно. То есть, приход концессионеров ведет к существенным положительным результатам.

Минстрой совместно с Агентством стратегических инициатив (АСИ) организовал отбор эффективных механизмов развития ЖКХ. В настоящее время уже подготовлено порядка 30 проработанных решений, готовых к тиражированию. Министерство совместно со Сбербанком запустит «коробочные» решения для концессионеров, для их масштабного внедрения в регионах: концессионер, заключая с муниципалитетом концессионное соглашение в рамках условий по «коробочному» решению, может кредитоваться по такому проекту в Сбербанке.

Считать по-новому

В прошлом году активизировалась также работа по совершенствованию системы ценообразования в строительстве. Готовится переход на ресурсный метод определения цены строительства, создается государственная информационная система ценообразования в строительстве, в которую будут включены данные мониторинга стоимости строительных материалов. В 2016 году разработано и актуализировано более 2 тыс. элементарных сметных нормативов и методических документов сметно-нормативной базы. Предполагается, что определение сметной стоимости строительства объектов по новым правилам будет осуществляться уже с 2018 года.

Подробности

■ План 2016 года по расселению аварийного жилья в РФ выполнен на 101,7%. В текущем году по решению правительства 12 регионам будет дополнительно выделено 4,6 млрд рублей на реализацию программы переселения граждан. «Выделенные средства позволят этим регионам завершить программу в установленный срок», — подчеркнул Михаил Мень. Напомним, что завершится программа расселения жилья, признанного аварийным до 1 января 2012 года, должна к 1 сентября 2017 года.

41 424

дома общей площадью 135 млн кв. м капитально отремонтированы в минувшем году



Справочно

■ Минстрой РФ является ответственным исполнителем госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». В нее входят три подпрограммы: «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России», «Создание условий для обеспечения качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства граждан России», «Обеспечение реализации государственной программы — «Жилище на 2015-2020 годы» и «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009-2018 годы».

Землю — санаторам!

Сергей НИКОЛАЕВ

За помощь дольщикам строители получают льготы

В Ивановской области подготовлен законопроект о преференциях застройщикам, которые берут на себя обязательства по завершению строительства проблемных многоквартирных домов. Как сообщили «СГ» в пресс-службе регионального правительства, губернатор Павел Коньков попросил депутатов областной Думы поддержать этот документ. Согласно законопроекту, земельные участки под жилищное строительство будут предоставляться компаниям-санаторам в аренду без торгов.

Документом также предусмотрено, что признавать объект проблемным будет специальная комиссия, в состав которой войдут представители федеральных и региональных исполнительных органов власти, правоохранительных органов, общественных организаций, а также сами дольщики. Признаком неисполнения застройщиком своих обязательств станет задержка передачи квартир дольщикам более чем на девять месяцев с даты, установленной в ДДУ. Основанием для рассмотрения вопроса о признании дома проблемным станут обращения граждан, юрлиц, информация СМИ. Губернатор области подчеркнул, что, в отличие от объектов

ГК «СУ-155», завершение строительства других проблемных объектов и защита интересов дольщиков не обеспечены федеральными ресурсами и возложены на регионы.

В пресс-службе облправительства отметили, что в регионе действует еще ряд мер, призванных обезопасить участников долевого строительства. С 2016 года Департамент строительства и архитектуры предоставляет сведения о деятельности компаний, работающих на рынке долевого строительства. В перечень обнародуемой информации входят сведения об объектах, построенных с привлечением средств дольщиков, начиная с 2014 года, в том числе, введен ли объект в эксплуатацию в срок, первоначально указанный в договорах долевого строительства.



ВАРВАРА ТЕРТЬЯКОВА/1000RF.RU

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Младший брат Генплана

В Москве утвердили Правила землепользования и застройки



STROIMOS.RU

Антон МАСТРЕНКОВ

Необходимости утверждения в столице Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) давно говорили и чиновники, и девелоперы. Прежде инвесторы и представители районных администраций пользовались другими градостроительными документами: Генпланом, проектами планировки территорий, градостроительными планами земельных участков. Но после присоединения к Москве обширных новых территорий проблема создания прозрачных и понятных для всех «правил игры» встала особенно остро.

Главная цель принятия ПЗЗ — именно создание единых правил для представителей городской власти и инвесторов, у которых появляется четкое понимание перспектив развития того или иного участка. Новый документ охватывает всю территорию города, он содержит информацию о том, что, где, в каких объемах можно построить. Фактически, ПЗЗ служат основой для разработки последующих документов по планировке территории.

Как рассказала председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская, в основу нового документа было заложено несколько принципов, регулирующих всю градостроительную политику, а именно: сохранение существующих параметров сложившейся застройки квартала, развитие промышленных и производственных зон, сохранение природных территорий, а также развитие индивидуальной жилой застройки.

При этом председатель Москомархитектуры отмети-

ла, что существующие административные процедуры и процесс оказания государственных услуг будут проходить проще и быстрее. Например, градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) будет выдаваться как «выписка» из Правил землепользования и застройки, соответственно, сроки его выдачи значительно сократятся. В то же время, ГПЗУ останется необходимым документом для получения разрешения на строительство, он будет действовать три года, в течение которых зафиксированные в нем виды разрешенного использования и предельные параметры застройки меняться не будут.

По мнению заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата

Справочно

■ Как следует из материалов ПЗЗ, 83% территорий старой Москвы (более 89 тыс. га) отнесены к территориям, предусмотренным к сохранению, 1,4% (более 1,5 тыс. га) отводится под индивидуальное жилищное строительство и 15,6% (более 16,7 тыс. га) — под развитие. В границах Новой Москвы 73% территории (более 109 тыс. га) предполагается сохранить, на 18% (26,3 тыс. га) предусмотрено индивидуальное жилищное строительство и 9% (13,5 тыс. га) отведено под развитие.

Хуснуллина, новые Правила землепользования и застройки упорядочат градостроительную ситуацию в городе. «Утверждение этого документа позволит инвесторам создавать долгосрочные программы и планы, что, в конечном итоге, способствует улучшению инвестиционного климата в городе», — заявил он.

А жители города с принятием нового документа получают объективную информацию о том, что и как может быть построено в их районе. ПЗЗ станут публичным и доступным документом, будут размещены в городских информационных ресурсах. «Сейчас у москвичей велики опасения, что после принятия ПЗЗ инвесторы будут строить совсем не то, что хочется людям, например, вместо спорткомплекса — торговый центр, — сказала Юлиана Княжевская. — Подобные страхи беспочвенны, напротив, ПЗЗ связывает руки недобросовестным застройщикам».

Особо стоит отметить, что внесение изменений в ПЗЗ возможно по инициативе собственника земельного участка или объекта, при условии, что он сможет мотивировать предлагаемые изменения. Для этого необходимо будет проводить публичные слушания и учитывать мнения жителей по градостроительным предложениям. Таким образом, ПЗЗ могут стать эффективным инструментом для урегулирования на ранней стадии возможных градостроительных конфликтов: теперь жители смогут узнавать о планах по строительству не в тот момент, когда строители выходят на площадку, а во время публичных слушаний по внесению изменений в ПЗЗ.

Принятые правила подтверждают все градостроительные решения, оформленные ранее. Для преобладающей части территорий старой и Новой Москвы предусматривается сохранение параметров существующей застройки. Особо в ПЗЗ прописано сохранение территорий индивидуальной жилищной застройки. Основными точками роста станут территории бывших промышленных и коммунальных зон. Необходимо подчеркнуть, что, по поручению мэра Сергея Собянина, на этих площадках правила отдадут приоритет созданию новых рабочих мест для современной высокотехнологической промышленности, а не строительству жилья.



Справочно

■ Утвержденные правила распространяются на всю территорию старой Москвы и на присоединенные территории (256,2 тыс. га), за исключением территории городских округов Троицк и Щербинка, а также инновационного центра «Сколково». На этих территориях должны быть приняты свои ПЗЗ. Также принятые градостроительные регламенты не распространяются на территории памятников, включенных в государственный реестр объектов культурного наследия и являющихся выявленными объектами культурного наследия. Кроме этого, ПЗЗ не действуют в границах особых экономических зон, особо охраняемых природных территорий, а также земель лесного фонда и сельхозугодий.

Строительная газета
Издана с апреля 1924
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017-2018 гг.
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ
ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
НАЧИНАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ
НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

Каталог российской прессы

Подписные индексы:

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



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:

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



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы:

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



ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



Жилой дом в Петропавловске-Камчатском, где было проведено сейсмоукрепление

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Стандарт для изоляции

Сергей НИКОЛАЕВ

В Техническом комитете (ТК) 465 «Строительство» прошел экспертизу Национальный стандарт по эксплуатации минераловатных изоляционных материалов. Как сообщили «СГ» в пресс-службе Минстроя, документ, разработанный Ассоциацией производителей современной минеральной изоляции «Росизол», зарегистрирован в Росстандарте. До настоящего времени такой нормативный документ в России отсутствовал. Метод, установленный в стандарте, позволяет прогнозировать эксплуатационные теплофизические характеристики минераловатных изделий заводского изготовления, их изменение в процессе эксплуатации, а также экспериментально определять срок эксплуатации изделий. Сроком эффективной эксплуатации, согласно нацстандарту, считается период, за который изделие сохраняет свои теплоизоляционные свойства на уровне проектных показателей.

Впервые в России

Сергей НИКОЛАЕВ

Разработан первый СП по проектированию сталежелезобетонных конструкций

1 июля в России вступит в силу свод правил (СП) «Конструкции сталежелезобетонные. Правила проектирования». Как рассказали «СГ» в пресс-службе Ассоциации развития стального строительства (АРСС), это первый в России нормативный документ — проектирование сталежелезобетонных конструкций в промышленном и гражданском строительстве. Документ разрабатывался ведущими научными организациями (РААСН, ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко АО «НИЦ «Строительство», НИИЖБ им. А. А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство», ЦНИИПСК им. Мельникова и другими) и известными экспертами в данной области.

В АРСС рассказали, что в 2017-2018 гг. ассоциация планирует продолжить работу по развитию нормативно-технической базы в области проектирования и возведения сталежелезобетонных конструкций. Во II квартале 2017 года с привлечением ведущих профильных отраслевых организаций начнется разработка руководства по проектированию сталежелезобетонных конструкций. За основу будет взят опыт, полученный при возведении уникальных объектов («Лакта-центр», башня «Евразия», ММДЦ «Москва-сити», ТЦ «Охотный ряд»).

В 2016 году АРСС уже начала подготовку к разработке данного документа, проведя научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИОКР) в НИЦ «Строительство» по испытанию сталежелезобетонных балок. В 2017 году планируется проведение еще одного НИОКР: испытания сталежелезобетонных перекрытий со сборными железобетонными плитами. По мнению экспертов, это позволит разработать типовые инженерные решения конструкции перекрытий для последующего внедрения в жилом строительстве.

новых проблемах сейсмологии: экспериментальных исследованиях, анализе информации сейсмометрических станций и анализе информации после землетрясений.

Как сообщили «СГ» в пресс-службе НИЦ «Строительство», представители которого участвовали в совещании, создание совета позволит скоординировать работу ведомств, ведущих научных групп и институтов по вопросам сейсмологии и сейсмостойкого строительства. «От организации работы в этом направлении зависит безопасность более 14 млн человек, проживающих в сейсмоопасной зоне, — отметили в НИЦ. — Здесь находится 550 муниципальных образований. Всего же более 25% территории РФ занимают районы с повышенной сейсмической опасностью от 7 и более баллов по шкале МСК-64».

Предполагается, что совет будет заниматься разработкой нормативно-технических документов, устранением противоречий в технических требованиях, содержащихся в документах по проектированию и строительству объектов капитального строительства в сейсмоопасных районах РФ. К работе планируется привлечь подведомственный Минстрою ФАУ «ФЦС», Технический комитет 465 «Строительство», ведущих ученых Института физики земли и других организаций. Рекомендации и предложения Совета будут учитываться при принятии Минстроем решений о разработке, пересмотру, внесению изменений и утверждению документов в части сейсмологии.

Как заявил на совещании замглавы Минстроя Хамит Мавляров, такой коллегиальный орган необходим для координации процесса оценки сейсмической опасности в строительстве. «Мы хотим так выстроить работу Межведомственного совета, чтобы учесть интересы всех ведомств и реформировать ситуацию с техническим нормированием в области сейсмологии», — пояснил замминистра.

В свою очередь, вице-президент Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) Владимир Травуш заметил, что сейчас необходимо сфокусироваться на трех ос-

Вот вам Совет

Сергей НИКОЛАЕВ

Будет создан межведомственный орган по сейсмостойкому строительству

При Министерстве строительства и ЖКХ РФ планируется создать Межведомственный совет по сейсмологии и сейсмостойкому строительству. Недавно в ведомстве прошло совещание, на котором было решено, что до конца апреля текущее года будут утверждены положение о создании совета, его структура и состав.

ВМ по правилам

Сергей НИКОЛАЕВ

Разработка трех новых сводов правил по информационному моделированию (ВМ-технологиям) запланирована на 2018 год. Об этом сообщил заведующий лабораторией автоматизации исследований и проектирования сооружений ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко АО «НИЦ «Строительство» Юрий Жук. «На следующий год имеются планы по разработке СП, касающегося особенностей применения информационного моделирования для жилого фонда, СП для повторно используемых проектов и еще одного СП, ориентированного на заказчиков, работающих в условиях ВМ», — рассказал эксперт в ходе круглого стола, прошедшего в рамках выставки Batimat Russia.

По информации НИЦ «Строительство», на сегодняшний день разработано уже четыре СП по ВМ, а именно: правила обмена между информационными моделями объектов и моделями, используемыми в программных комплексах; правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла; правила описания компонентов информационной модели и правила организации работ производственно-техническими отделами. К настоящему моменту эти СП уже прошли экспертное обсуждение и сейчас находятся на утверждении в Минстрое России.

По словам Юрия Жука, в ближайшее время должен быть утвержден и другой важнейший для стройотрасли документ — новая версия «дорожной карты» по внедрению ВМ в России. Предыдущая редакция, по словам эксперта, стала объектом критики со стороны профессионального сообщества.



Под надежной крышей

Сергей НИКОЛАЕВ

С 1 июля вступят в силу ГОСТы по кровельным материалам

В рамках программы национальной стандартизации подведомственное Минстрою России ФАУ «ФЦС» разработало четыре новых ГОСТа по кровельным полимерным материалам. Как сообщили «СГ» в пресс-службе министерства, речь идет о ГОСТах «Материалы кровельные и гидроизоляционные гибкие полимерные (термопластичные и эластомерные). Метод определения стойкости к воздействию озона», «Материалы кровельные и гидроизоляционные гибкие полимерные (термопластичные и эластомерные). Общие технические условия», «Материалы кровельные и гидроизоляционные гибкие полимерные (термопластичные и эластомерные). Метод определения стойкости к воздействию битума» и «Материалы кровельные и гидроизоляционные гибкие битумосодержащие и полимерные (термопластичные и

эластомерные). Метод определения стойкости к воздействию града». СП вступят в действие с 1 июля 2017 года. Документы уже прошли экспертизу Технического комитета 465 «Строительство» и зарегистрированы в Росстандарте.

«Указанные ГОСТы позволят устранить существующее отставание национальной системы стандартизации на кровельные и гидроизоляционные материалы от работ, проводимых Европейским комитетом по стандартизации», — подчеркнули в пресс-службе Минстроя. В ведомстве также отметили, что с появлением новых технологий, материалов и видов применения материалов возникла необходимость в новых методах испытаний, цель которых выяснить, как ведут себя кровельные материалы в различных условиях. Метод определения стойкости к воздействию, в частности, града позволяет оценить способность материала выдерживать механические нагрузки. Это поможет при проектировании зданий выбирать материалы, подходящие для соответствующих климатических условий.

БИЗНЕС



Взять высоту

Известный девелопер Максим Блажко взялся за новый амбициозный проект

Сергей МОСЕНКО

«Мода» на высотное элитное жилье, зародившись в США, уже давно захватила весь мир. Тренд на развитие строительства жилых небоскребов не обошел стороной и Россию. Только в Москве сегодня уже насчитывается несколько десятков современных жилых комплексов (ЖК) высотой более 100 м. При этом, столица продолжает активно тянуться ввысь. Так, к возведению нового высотного ЖК премиум-класса на пересечении Ленинского проспекта и Третьего транспортного кольца, состоящего сразу из пяти 40-69-этажных башен суммарной жилой площадью около 190 тыс. кв. м, приступила недавно компания GORN Development, основанная одним из отечественных основоположников «высокой эпохи» — Максимом Блажко. В проект, получивший название «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA» (на фото), опытный девелопер и его новая команда планируют вложить свыше 25 млрд рублей. Сдача первой 262-метровой высоты намечена на 2019 год. Оригинальная концепция, удачная локация и участие известной фигуры в мире российского девелопмента сделали этот проект самой громкой новинкой на нынешнем рынке столичной недвижимости.

Погружение в историю

Первый жилой небоскреб — Home Insurance Building — появился в Чикаго (США) в 1885 году. В это трудно сейчас поверить, но тогда самым «высотным» стал дом всего в 10 этажей (42 м). Впоследствии к нему добавились еще два, и башня «подросла» до 54,9 м (в 1931 году здание было снесено). В 1913 году в борьбу за звание «столицы небоскребов» включился Нью-Йорк со своим 241-метровым Woolworth Building, который в течение 17 лет оставался самым высоким зданием в мире. Затем рекордсмен сменился — им стал 282-метровый Chrysler Building, но и его лидерство оказалось недолгим. Вскоре в сжатые сроки — всего за 13 месяцев — было построено знаменитое 102-этажное Empire State Building высотой в 381 метр. Более 40 лет — до 1972 года — выше не поднимался ни один девелопер. После этого высотное строительство стало для Америки обыденным делом.

В России первые небоскребы появились в конце 1940-х годов — когда в Москве началось строительство семи высотных зданий, сегодня известных как «сталинские высотки». Хотя жилыми из них были только две — на Котельнической набережной и на Кудринской площади. В начале 60-х появились серые и унылые 25-этажные каркасно-панельные хрущевские «дома-книжки» на Новом Арбате. Современный этап высотного домостроения принято отсчитывать с 1992 года, когда зародилась идея «Москвы-Сити». Чуть позже была принята программа «Новое кольцо Москвы», предус-

матривающая возведение шестидесяти 35-40-этажных зданий, 25 из которых должны были стать жилыми. Но, в отличие от «Москвы-Сити», на территории которого сейчас достраиваются последние высотки, идея кольцевого размещения небоскребов так и не была полностью реализована.

По новым правилам

Стоит отметить, что на данный момент рынок высотного строительства недостаточно урегулирован с точки зрения «правил игры». Участники рынка с нетерпением ждут утверждения на федеральном уровне «дорожной карты» — документа по улучшению предпринимательского климата в высотном и уникальном строительстве. Застройщики, в частности, ожидают снижения объема необходимых специальных техусловий и сокращения сроков согласования проектов, что должно сделать высотное строительство более массовым и дешевым. Активную работу в этом направлении ведет Минстрой России и подведомственные ему организации.

Так, в конце 2016 года был утвержден свод правил (СП) «Здания и комплексы высотные. Правила проектирования». Документом установлены правила проектирования высоток, включая требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, инженерным системам, энергоэффективности, соблюдению санитарно-гигиенических условий, мероприятиям по комплексной безопасности высотных зданий и комплексов.

А 4 февраля 2017 года вступил в силу разработанный Федеральным автономным учреждением «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС») СП «Инженерные системы высотных зданий». Документ распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые здания высотой более 55 м и жилые здания высотой более 75 м. «Сложность проектирования небоскребов связана с тем, что для строительства объекта выше 100 м приходилось разрабатывать и согласовывать специальные технические условия (СТУ), что тормозило развитие высотного строительства. С принятием этого СП ситуация изменилась. Новые требования к проектированию высоток позволят обеспечить комплексную безопасность зданий путем снижения вероятности проектных ошибок, повысить их энергоэффективность и сократить расход невозобновляемых ресурсов при строительстве и эксплуатации», — говорит директор ФЦС Дмитрий Михеев.

По информации Минстроя, до конца 2017 года будет принят СП «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности». В ведомстве подчеркивают, что комплексное применение проектировщиками сразу трех сводов правил позволит качественно проектировать высотные здания, не

прибегая к специальным техническим условиям, что существенно отразится на стоимости и сроках проектирования высоток.

Специалист по небоскребам

Законодательное регулирование рынка высотного строительства, безусловно, должно привести к росту объемов возведения таких уникальных зданий. А пока, на сегодняшний день, в России насчитывается чуть больше 100 зданий, превышающих стометровую высоту, из которых 83 находятся в Москве. При этом жилых из них — меньше половины, и свыше 20 таких высотных домов общей площадью порядка 3 млн «квадратов» было построено с начала 2000-х годов при участии Максима Блажко. В их числе, к примеру, 57-этажный небоскреб высотой 264,5 м в Чапаевском переулке, который в свое время произвел настоящий фурор на столичном рынке премиальной недвижимости. До 2007 года этот дом оставался самым высоким жилым зданием Европы. Среди проектов Блажко и знаменитый 213-метровый дом на Мосфильмовской улице, который неоднократно признавался одним из самых удачных архитектурных проектов, и высотный жилой комплекс на Воробьевых горах, один из корпусов которого достигает отметки 192 м.

«Большинство знаковых жилых высоток нового тысячелетия в Москве так или иначе связаны с именем Максима Блажко и девелоперскими структурами, которыми он руководил», — рассказывает генеральный директор «Kalinka-Недвижимость» Елена Егорова. По ее мнению, успех всех этих проектов был обусловлен грамотным позиционированием и продвижением, а также высоким качеством.

Управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая считает Блажко энтузиастом высотного строительства и одной из ключевых фигур на столичном рынке жилья. «Он основал и долгие годы возглавлял одну из старейших девелоперских компаний страны, «Дон-строй», — напоминает Литинецкая. — И именно под его управлением впервые на московском рынке была реализована целая серия знаковых высотных проектов. Многие из них стали символами нового времени».

Хозяин положения

Эксперты уверены, что и новый проект Блажко — «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA» — вызовет большой интерес на рынке. «Это, безусловно, имиджевый проект, цель которого — громко заявить о GORN Development, как о новом

бренде на строительном рынке, — поясняет Мария Литинецкая. — Примечательно и то, что жилье высочайшего уровня появится за пределами Садового кольца, возможно, что в связи с этим участникам рынка надо будет пересмотреть свои взгляды на классификацию жилой недвижимости в Москве».

Сегодня становится очевидным, что старая классификация в этом сегменте не соответствует реалиям рынка, а прежде проведенные территориальные границы между жильем разного класса весьма условны. Этот ЖК находится в Донском районе, в двух минутах езды от района так называемой «Золотой мили», и в 10 минутах езды от Кремля. То есть, с точки зрения транспортной доступности эта локация не уступает районам, которые традиционно считаются местом сосредоточения элитного жилья. При этом, по экологическим условиям это один из лучших районов столицы, находящийся рядом с крупнейшим рекреационным комплексом в центре Москвы — Нескучным садом, Воробьевыми горами, парком Горького и парком «Музеон», объединенными в единую парковую зону площадью в общей сложности почти 500 га. Именно поэтому это направление все больше ценится покупателями премиального жилья, так как оно по некоторым характеристикам превосходит исторический центр.

«Для мегаполиса постепенное расширение границ районов, где строится высококачественное жилье, — процесс неизбежный, — уверена Елена Егорова. — Так как центр города уже максимально насыщен премиальными и элитными домами». К тому же, из-за ограничений по этажности в историческом центре просто невозможно представить проект, схожий по концепции и масштабу с комплексом «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA».

«Безусловно, новый ЖК — это яркий пример джентрификации, которая затрагивает не только рабочие окраины и прилегающие к ним промзоны, но и хорошо обжитые районы столицы, чей архитектурный облик и социальная среда сформировались еще в 1950-1960 годы, — добавляет Мария Литинецкая. — В случае с проектом Блажко именно такими районами станут «Донской», где возводится жилой комплекс, и непосредственно прилегающий к нему Гагаринский район. Крупный ЖК с оригинальной концепцией не только обновит архитектурный ландшафт этих территорий, но и изменит социальный состав местных жителей».

По оценкам экспертов, «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA» с инвестиционной точки зрения, пожалуй, один из самых перспективных на сегодняшний день проект. Как отмечают риелторы, реализующие этот проект, минимальная стоимость премиальной однокомнатной квартиры от Блажко начинается сегодня от 10,9 млн рублей. Для сравнения: средний бюджет «однушки» в элитном сегменте, по итогам прошлого года, составил 35 млн рублей, в бизнес-классе — 11,8 млн рублей. «Как видите, расценки для столь амбициозного проекта весьма демократичные. У клиентов есть возможность стать владельцем жилья премиум-класса по цене «бизнеса», а у инвесторов — получить высокую доходность за счет дальнейшего роста цен», — резюмирует Литинецкая.

Кадры решают все

Для создания и реализации проекта «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA» Максим Блажко собрал очень сильную международную команду. К разработке архитектурной концепции ЖК была приглашена команда «Атриум» из авторитетного российского бюро Антона Надточего и Веры Бутко. Генеральным проектировщиком проекта выступила компания «М.К.З Инжиниринг», основанная более двадцати лет назад французским инженером Робером Мальдонадо. А над дизайн-проектом пешеходной зоны, которая свяжет комплекс с ближайшей станцией метро, работало голландское архитектурное бюро MLA+. При этом одним из наиболее эффектных и конструктивно сложных решений — «фишкой» проекта — станет прозрачный мост, соединяющий две башни на уровне 130 м над землей (в районе 37 этажа), где будет устроен «парящий» над городом SPA-комплекс с единственным в Москве высотным открытым панорамным бассейном с зимним садом.



Я помню, было небо...

Справочно

■ По данным Kartoteka.ru, единственным учредителем компании «Олтэр» является Евгений Соловинский. Однако конечным бенефициаром этой структуры считается владелец MosCityGroup Павел Фукс.

Алексей АНДРЕЕВ

Один из самых известных столичных долгостроев — Sky House — будет достроен

Жилой комплекс (ЖК) Sky House (на фото) на Мытной улице в центре Москвы может быть достроен уже осенью этого года. Девелоперу проекта — компании «Олтэр», аффилированной с собственником MosCityGroup (MCG) Павлом Фуксом — удалось привлечь 1,5 млрд рублей на завершение долгостроя с девятилетней историей. Впервые о дополнительных инвестициях в проблемный объект сообщило на днях издание «Коммерсант». Позже информацию о готовности «Олтэр» оперативно закончить

ЖК подтвердили в Москомстройинвесте. Более того, как стало известно «СГ», работы на стройплощадке уже возобновлены.

Соинвесторами достройки выступили структуры, близкие к предпринимателям Владимиру Груздеву и Карине Малазона. Заинтересованность Груздева в достройке жилого комплекса на Мытной вполне объяснима. Семья экс-губернатора Тульской области и основателя сети «Седьмой континент» является одним из крупных собственников помещений в Sky House. ООО «Взлет», подконтрольное сыну Владимира Груздева Григорию и супруге Ольге Груздевой, владеет более чем 17 тысячами квадратных метров жилых и коммерческих площадей в этом ЖК, а также почти двумя сотнями машиномест в паркинге комплекса. По оценкам аналитиков рын-

ка, стоимость жилья и коммерческой недвижимости в Sky House, принадлежащей Груздевым, может достигать около 1,3 и 4,4 млрд рублей соответственно. По словам представителя Груздевых, «семейный инвестфонд» уже выполнил все свои финансовые обязательства и ждет теперь завершения строительства объекта.

Часть средств поступит от ООО «Бэтта». Владелец этой компании — Карина Малазона, которая также является собственником ООО «Отель Аэро-стар», управляющего одноименной гостиницей на Ленинградском проспекте. Стоит, однако, отметить, что ранее собственником этого объекта числился Павел Фукс, а компания «Бэтта» входила в его холдинг.

Напомним, что возведение этого ЖК премиум-класса на более чем 500 квартир в районе Якиманки началось в 2008 году. Согласно проектной документации, площадь Sky House, включающего в себя четыре корпуса высотой 22-29 этажей, должна составить 145,2 тыс. «квадратов». Первоначально ЖК хотели сдать в 2011 году, но с тех пор разрешение на строительство несколько раз продлевалось. В последнее время работы на объекте были приостановлены. Сейчас дома готовы на 90%, но вводу в эксплуатацию мешают незаконченная отделка, необходимость проведения работ по прокладке внутренних инженерных сетей и давний конфликт инвестора со столичными властями.

В свое время «Олтэр» взял на себя перед мэрией обязательства по реконструкции стадиона «Труд», на территории которого Sky House и строится, и превращению его в физкультурно-оздоровительный комплекс на 11,3 тыс. кв. м с рядом других социальных объектов. Помимо этого, девелопер должен был выплатить городу свыше 101 млн долларов за долю в этом инвестконтракте. Так и не дождавшись этих денег, чиновники обратились в суд, потребовав погасить уже 207 млн долларов, включая основной долг и неустойку. Суд удовлетворил их требования лишь частично — сумма претензий была снижена до 35 млн долларов. Однако и этот долг «Олтэр» так и не погасил, и осенью 2015 года власти инициировали банкротство компании. Через год девелопер, пытаясь договориться с мэрией, предложил учесть в сумме долга 2 млрд рублей, потраченных на реконструкцию стадиона «Труд», и выплатить оставшуюся разницу по курсу ЦБ РФ на момент заключения инвестконтракта. На данный момент стороны пока не пришли к мировому соглашению, но заявляют, что переговоры никак не связаны со строительством Sky House. Завершение объекта, согласно последней версии проектной декларации, намечено на третий квартал этого года, и застройщик рассчитывает уложиться в этот срок.

Столичные штучки

Сергей МОСЕНКО

В Москве назвали победителей премии Move Realty Awards

Профессиональная премия в сфере недвижимости Move Realty Awards вручается порталом Move.ru с 2014 года. В нынешнем, третьем, сезоне на победу в 22 номинациях претендовали более 150 жилых комплексов (ЖК), представленных 70 девелоперами из Москвы и Санкт-Петербурга. Каждый номинант проходил двухступенчатую систему оценки. На первом этапе претендентов оценивали более чем по 50 критериям, основанным на потребительских запросах. Речь идет о факторах, которые потенциальные покупатели принимают во внимание при выборе жилья: «качество» района, транспортная доступность, внутренняя и внешняя инфраструктуры, надежность застройщика, характеристика дома и квартиры и многое другое. Второй этап оценки — голосование двенадцати членов экспертного совета.

В этом году лауреатом премии в номинации «Девелопер года» стала финансово-строительная корпорация (ФСК) «Лидер», а приз в категории «Народный выбор» достался группе компаний «Инград» за ЖК «Петра Алексеева, 12А».

Проектом года премиум-класса в Москве признан ЖК «Садовые кварталы» («Интеко»), бизнес-класса — ЖК «Наследие» («ГАЛС-Девелопмент») и комфорт-класса — ЖК «Фили Град» (MR Group). А проектом года комфорт-класса в Новой Москве стал ЖК «Рассказово» (Sezar Group). Среди лучших подмосковных проектов эконом-класса награды был удостоен ЖК «Императорские Мытищи» («Гранель»), комфорт-класса — ЖК «UP-квартал «Сколково» (ФСК «Лидер») и бизнес-класса — ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Курорт» («Химки Групп»). По соответствующим классам были определены и лауреаты в номинации «Лучшие апартаменты Москвы» — ими стали МФК Match Point от «Волей Гранд» (сегмент «Бизнес») и ЖК «Березовая Аллея», представленный «БЕСТ-Новострой» (комфорт-класс).

Организаторы премии не обошли вниманием и рынок загородной недви-



мости столичного региона. Лучшим проектом года малоэтажного строительства в Подмоскovie был признан ЖК «Голландский квартал» («Мартин»), а также таунхаус KASKAD Park (KASKAD Family) и коттеджный поселок «Марсель» («Оптимальный»).

Отдельных наград удостоились и компании из северной столицы. Проектом года эконом-класса в Санкт-Петербурге признан ЖК «Северная Долина» («Главстрой-СПб»), а комфорт-класса — ЖК «Английская Миля» (Glorax Development). При этом, награду за проект года комфорт-класса в Ленинградской области взяла московская ФСК «Лидер» (ЖК «UP-квартал «Светлановский»). Победителем в категории эконом-класса стал ЖК «Землянино» от компании «Патриот» (входит в «Интеко»). Лучшим коттеджным поселком в Ленобласти признан ЖК «Южная Дача» (Luonto).

ФОРУМ



NOVOSTROY.RU

Алексей ЩЕГЛОВ

На прошлой неделе в Москве под эгидой РСПП прошла конференция «Состояние российской экономики и ее влияние на строительный комплекс России». Представители бизнеса и власти обсудили положение в отрасли и пришли к выводу, что, несмотря на экономические проблемы, есть хорошие предпосылки для возобновления роста.

Выступивший на конференции президент РСПП Александр Шохин отметил, что строительный комплекс, как и другие секторы экономики, испытал на себе влияние кризиса: объем строительных работ в 2016 году сократился по сравнению с предыдущим годом на 4,3%. Согласно исследованию РСПП, негативное влияние на состояние строительного бизнеса оказывают снижение спроса, рост цен и тарифов, а также недостаток квалифицированных кадров. Многие, по мнению главы РСПП, будут зависеть от того, какие меры по стимулированию экономики предпримет правительство. К концу мая оно должно представить президенту комплексный план действий до 2025 года. РСПП и другие российские бизнес-объединения подготовили свои предложения, которые следует включить в этот документ. «Изначально мы подготовили 149 предложений, потом их число ужали до 25, — сообщил Александр Шохин. — Строительный блок в нашем итоговом списке получил солидное отражение».

Откликаясь на выступления представителей бизнеса, глава Минстроя РФ Михаил Мень рассказал о мерах, которые призваны стимулировать развитие

Поводы для оптимизма

Представители бизнеса и власти **обсудили** перспективы строительной отрасли

Цитата в тему

МИХАИЛ МЕНЬ, МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ: «Минстроем совместно с АИЖК сформирован перечень из 1137 земельных участков, на которых потенциально можно возвести 83 млн кв. м, и это неплохой объем, который даст поддержку застройщикам»



MINSTROY.RU

Глава Минстроя России Михаил Мень и президент Российского союза промышленников и предпринимателей Александр Шохин на конференции «Состояние российской экономики и ее влияние на строительный комплекс России»

отрасли. Он напомнил, что в этом году государство выделило 20 млрд рублей на создание инфраструктуры в микрорайонах комплексной застройки по всей стране и столько же на благоустройство дворов и общественных пространств в муниципалитетах. Затраты на создание инфраструктуры — серьезный вызов для большинства российских регионов. Если застройщики будут включать эти расходы в цену квадратного метра жилья, то жилье станет недоступным для многих россиян. Поэтому государство будет помогать регионам в решении этой проблемы. «Первая опция — прямые субсидии на социальную инфраструктуру, вторая опция — субсидии на внутриквартальную транспортную инфраструктуру, третья — субсидирование процентной ставки по инженерным сетям, — заявил Михаил Мень. — Конечно, двадцатью миллиардами мы не сможем удовлетворить всю страну, но с чего-то надо начинать, и работа по оказанию помощи отобранным комплексным проектам началась».

Цитата в тему

НИКОЛАУС КНАУФ, СОВЛАДЕЛЕЦ КОМПАНИИ КНАУФ: «Мы никогда не сомневались, что инвестировать в Россию, безусловно, стоит. Ни в одной индустриальной стране мира нет подобных преимуществ. Здесь у нас огромный внутренний рынок для производства высококачественных продуктов, и это дешевле для нас, чем выпускать ее в западных странах. Все сказанное должно служить прекрасной мотивацией для каждого предпринимателя»

Министерство уже одобрило заявки от 31 субъекта. Бизнес сможет принять в реализации этих проектов самое активное участие.

Министр также напомнил, что вступивший в силу в 2017 году закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием про-

мышленных зон» предоставил регионам механизм по развитию таких территорий.

Вместе с тем, не все сводится к мерам господдержки. По мнению министра, самому бизнесу следует внимательнее следить за изменением структуры спроса на рынке. «За 2016 год отчетливо проявилась новая тенденция: люди начали отказываться от стандартного жилья, в каменные джунгли никто ехать не хочет, тогда как малоэтажное жилье в кварталах с благоустроенными общественными зонами пользуется спросом, — отметил министр. — Те застройщики, которые не учитывают этот фактор, двигаются к банкротству».

Выступивший на конференции совладелец компании КНАУФ Николаус Кнауф акцентировал внимание собравшихся на сильных сторонах российской стройиндустрии и на том, как их следует использовать. «Российская строительная отрасль имеет высочайший потенциал, а невысокая, по сравнению с Европой, стоимость сырья и энергоресурсов позволяет говорить не только об импортозамещении, — считает Николаус Кнауф. — Теперь нам нужно научиться экспортировать продукцию. И не только в те страны, куда она уже идет, но и в Западную Европу». Представитель компании добавил, что для решения этой задачи следует снизить транспортные издержки. Этот процесс идет, за последние годы РЖД сократило сроки подачи вагонов с десяти дней до одного. А введение электронного документооборота сделало сотрудничество КНАУФ с РЖД «необыкновенно продуктивным». Теперь надо использовать эти достижения при организации экспорта.

Еще одним позитивным фактором, по мнению Николауса Кнауфа, является деятельность крупных банков на рынке ипотечного кредитования. В качестве примера он привел работу Сбербанка. «В прошлом году прибыль банка составила 8 млрд долларов, а ипотечных кредитов для строительства жилья он выдал на 27% больше, чем в 2015 году, — отметил совладелец КНАУФ. — Если дело и дальше так пойдет, нам не следует беспокоиться относительно жилищного строительства в России, это может восприниматься как знак к его дальнейшему подъему». В целом, считает Николаус Кнауф, у строительного бизнеса в России хорошие перспективы.

Управляющий партнер компании Манфред Грундке рассказал о планах дальнейшей локализации производства в России. В настоящее время в Самарской области строится завод сухих строительных смесей с проектной мощностью 120 тыс. тонн продукции в год. Общий объем инвестиций составляет 25 млн евро, при этом примерно 60% оборудования будущего завода произведено в России. Правда, вместо изначально запланированных 88 млн рублей, на закупку оборудования ушло почти 300 млн рублей. «Это был долгий поиск, — признал менеджер. — Предложение оборудования, которое было бы конкурентоспособно на мировом рынке, в России очень небольшое». Другой пример касался поставки упаковочных материалов. Сегодня большая часть бумажных мешков для российских заводов КНАУФ закупается на внутреннем рынке, благодаря чему достигается значительная экономия. А в заключение своего выступления Манфред Грундке сообщил, что компания КНАУФ скоро представит рынку модульную технологию строительства жилых зданий, отвечающих мировым стандартам энергоэффективности. «В первую очередь, речь идет о 3-4-этажных домах, в которых сегодня хотели бы жить люди», — сказал представитель компании.



Выступление совладельца компании КНАУФ Николауса Кнауфа

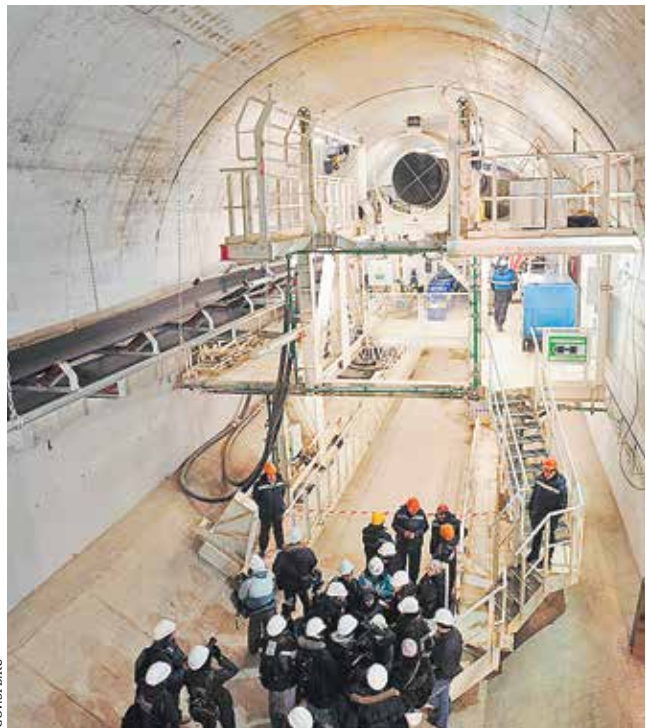
KNAUF.RU

Успеть к мундиалю



Стартовый котлован на Туристской улице

При прокладке тоннеля большого диаметра петербургские метростроители применили нестандартное решение



Кстати

■ Описанный опыт актуален не только для Петербурга. В феврале началась проходка первого двухпутного тоннеля московского метро. Столичные специалисты применили аналогичную технологию, поэтому имело бы смысл наладить диалог между коллегами, чтобы избежать возможных ошибок.

Тестирование тоннелепроходческого комплекса S-782 «Надежда»



Илья БЕЗРУЧКО (Санкт-Петербург)

С ооружение подземных линий метро — сложный вид строительства, требующий применения современной техники, качественных материалов, а порой — нестандартных технических решений. Тоннель протяженностью 5,2 км с двумя станциями петербургского метро — «Беговой» и «Новокрестовской» — необходимо построить к Чемпионату мира по футболу 2018 года. Чтобы ускорить процесс, было решено строить один двухпутный тоннель большого диаметра. Петербургские метростроители уже отработали навыки пилотирования немецкого тоннелепроходческого комплекса (ТМПК) S-782 фирмы Herrenknecht AG, получившего название «Надежда», на Фрунзенском радиусе, где построили первый в стране двухпутный тоннель протяженностью 3,7 км. Этот же ТМПК перебрали на новый объект. Однако осенью прошлого года всерьез встал вопрос: успеют ли строители к назначенному сроку?

Одной из главных причин отставания от графика стали частые остановки проходки, связанные с перебоями отгрузки грунта. Вертикальный конвейер — технология, которая впервые применялась в отечественном метростроении, — ввиду ряда обстоятельств не обеспечивала бесперебойную работу. Однако петербургским метростроителям удалось решить эту непростую задачу, и 19 января 2017 года состоялась сбойка щита с «Новокрестовской», после чего вопрос отгрузки грунта получил полное разрешение.

Неперпендикулярная вертикаль

«Проходка тоннеля — это десятки технологий, соединенных в единый производственно-технический процесс, — рассказывает директор управления механизации филиала ОАО «Метрострой» Валерий Кузнецов. — Скорость и качество работы зависит от того, насколько четко и правильно организована вся система. На процесс может негативно повлиять даже небольшая задержка при опускании тубингов в тоннели или слишком низкая температура их поверхности». В данном случае сильнее всего на скорость проходки влияла нестабильная работа вертикального конвейера.

Глубина стартового котлована на Туристской улице, откуда начинала свое движение «Надежда» и через который, по проекту, на поверхность выдавался грунт, составляет 22,7 м. Такая высота не позволила организовать привычную линию из тоннельного и отвального конвейеров. Из-за лишних пяти метров невозможно было соблюсти при-

емлемые углы между конвейерами, и в результате грунт попросту скатывался бы вниз. Поэтому проектировщики предложили применить вертикальный конвейер, который и заказали в Германии.

Однако из-за размеров площадки вертикальный конвейер не удалось установить перпендикулярно к отвальному конвейеру, из-за этого конструкция, помимо радиальных нагрузок, испытывала и нагрузки от кручения. Подшипники и барабаны не выдерживали, их приходилось менять чуть ли не каждый день, были выполнены сотни ремонтов. При этом, найти качественные комплектующие на российском рынке оказалось непростой задачей. Обычно выбор стоял между дорогими немецкими и низкокачественными китайскими. Однако после долгих поисков строители нашли компромиссное решение, которое предложили белорусские производители.

Но если проблему с подшипниками удалось решить заготовкой достаточного количества комплектующих, то вторая проблема практически не имела решения. Из-за дополнительных нагрузок начала разрушаться конвейерная лента. Специалисты управления механизации пытались ее чинить, но повышенный износ делал свое дело. По просьбе метростроителей производители изготовили еще одну ленту, облегченную, которая проработала еще около четырех месяцев. Но было ясно, что необходимо искать принципиально иное решение, потому как количество простоев из-за остановок конвейера достигало критической величины.

Грейфер в помощь

Решением поставленной задачи занялись инженеры управления механизации. Они кардинально изменили схему отгрузки грунта. В отсеке тоннеля, подходящем к стартовому котловану, была оборудована площадка, которая стала выполнять функцию накопителя грунта. Вокруг нее достроили стенку, подвели направляющую и вывели в образовавшееся пространство отвальный конвейер. Сверху разместили установку, которую обычно применяют для строительства стены в грунте, оснащенную специальным грейфером большого объема. Этот грейфер вычерпывал отвальный грунт, поднимал его на поверхность и загружал в грузовики. Внизу было установлено несколько камер, а изображение выводилось в кабину машиниста для того чтобы можно было контролировать весь процесс.

«Производительность при такой схеме ниже на 15-20%, чем при использовании бесконечного транспорта, но это позволило без остановки продолжать строительство тоннеля, — сказал Валерий Кузнецов. — Это решение буквально спасло стройку».

В конце января «Надежда» пришла на «Новокрестовскую». Это событие можно считать переломным в реализации проекта: точка невозврата была пройдена, препятствие, которое могло помешать выполнить работу в срок, устранили. За 30 дней ТМПК отремонтировали и на специальных роликах протаскивали сквозь станцию, после чего щит продолжил проходку в сторону «Приморской». Но самое главное — после прохода «Новокрестовской» снова принципиально изменилась схема отгрузки грунта, что позволило отладить все производственные процессы. Сейчас грунт извлекается через вестибюль строящейся станции. Она имеет неглубокое заложение, что позволило выдержать необходимые углы при расположении тоннельного и отвального конвейеров и организовать отгрузку грунта по стандартной схеме.

На сегодняшний день проходка продолжения Невско-Василеостровской линии метро в Санкт-Петербурге идет в штатном режиме. «Нам остается пройти последние два километра до демонтажной камеры, расположенной в районе «Приморской», — говорит Валерий Кузнецов. — С той стороны уже пройдены встречные тоннели, сама камера тоже почти готова. Станционные комплексы активно строятся, «Новокрестовская» даже с опережением. Так что мы уверены: участок метро сдадим в срок». По предварительным расчетам, в июле щит большого диаметра должен прийти в демонтажную камеру в районе станции «Приморская», где его разберут и отправят на ремонт.

Проблемы с вертикальным конвейером заставили метростроителей понервничать. Однако негативный опыт — тоже опыт, и от этой технологии инженеры не собираются полностью отказываться. Например, учитывая компактные размеры конструкции, он может пригодиться при проходке на территории с плотной застройкой.

ТЕХНОЛОГИИ

Владимир ТЕН

Ведущие мировые производители строительных материалов ежегодно инвестируют сотни миллионов долларов и евро в новые технологические разработки. При этом, компании используют не только идеи собственных исследовательских центров, но и тесно сотрудничают со сторонними экспертами — учеными из ведущих мировых университетов. О том, откуда и как приходят инновации, в интервью «СГ» рассказал директор подразделения «Потолки» компании «Сен-Гобен» Франсуа МИШЕЛЬ.

«СГ»: Господин Мишель, как в компании принимаются решения о том, какое направление исследований считать перспективным? Какова механика этого процесса?

Франсуа Мишель: Хороший вопрос. Инновационные тренды в компании осмысливаются с разных направлений. Самый очевидный путь — работа с известными архитекторами или заказчиками, которые формируют свои требования. По сути, это совместный с заказчиком поиск новых решений. Второй путь: сотрудничество наших R&D-центров с учеными из крупнейших научных центров, таких, как Делфтский технический университет (Нидерланды) или Университет Лунда (Швеция).

Третий источник «прихода» инноваций — это возможности наших R&D-центров разных направлений деятельности. То есть, при разработке новых материалов для продукции одного направления мы можем пользоваться наработками R&D-центров других подразделений. И, наконец, еще один источник инноваций — это, конечно же, менеджмент компании, задачи которого — понять тренды развития в долгосрочной перспективе и позиционировать наши предложения таким образом, чтобы они были интересны нашим заказчикам на протяжении многих лет.

«СГ»: Как происходит взаимодействие с внешними научными центрами: наука изобретает что-то и предлагает вам, либо вы, зная их возможности, заказываете исследования в определенной области?



Сахарные ПОТОЛКИ

Как ведущие мировые производители материалов находят новые технологические решения

Ф.М.: Даже такая большая компания, как «Сен-Гобен», не может провести большое стратегическое исследование самостоятельно. Значительная часть работы делается с помощью привлеченной экспертизы. Уровень сложности подобной работы очень велик. Большая доля успеха основывается именно на возможности привлечения внешних экспертиз. То есть, мы в курсе всех последних серьезных научных разработок по интересующим нас темам. Также мы знаем, кого привлечь к процессу исследований, чтобы получать наилучшие результаты.

«СГ»: Собирается ли «Сен-Гобен» использовать научный потенциал российских ученых?

Ф.М.: Мы достаточно активно работаем и налаживаем связи с российским научным сообществом. Следует отметить, что уровень технических знаний

Более
400
млн евро

в год инвестирует компания «Сен-Гобен» в новые разработки

российских ученых и специалистов, с которыми я пересекался, исключительно высок, выше, чем во многих других странах. Поэтому российский научный потенциал, безусловно, будет задействован нами.

«СГ»: Вы возглавляете в компании недавно созданное направление «Потолки». Почему потолки?

Ф.М.: Создание нового направления имело свою логику. В секторе «Строительная продукция» компании «Сен-Гобен» существовало много разрозненных направлений, связанных с потолками, и в январе текущего года было принято решение объединить все эти направления в единый сегмент. Наш оборот в этом секторе — около полу-миллиарда евро. Можно с уверенностью сказать, что мы на втором месте в мире по объемам выпускаемой продукции этого направления.

«СГ»: Какие инновации есть на вашем — потолочном — направлении?

Ф.М.: Мягкие потолки из стекло- и минерального волокна, которые мы производим сейчас, конечно, сильно отличаются от того, что мы производили лет десять назад. Обычный потолок состоит из нескольких компонентов, и каждый из этих компонентов с течением времени дорабатывался и улучшался. В частности, два года назад мы приняли решение о переводе всей линейки продукции ЕКОFON на стекловолокно с органическим связующим на растительной основе. На первый взгляд, это может показаться незначительным, но на самом деле произошло колоссальное изменение технологии производства!

«СГ»: Органическое связующее для стекловолокна — что это?

Ф.М.: Стекловолокну для соединения в цельную структуру требуется связующее, которое позволит его отдельным волокнам держаться вместе. Традиционно в качестве связующего использовались вещества, образующиеся при переработке нефти. Это, в целом, неплохая технология с точки зрения надежности, которая, в основном, и применялась. Однако для улучшения экологических свойств панелей, чтобы избежать выделения летучих соединений, необходимо было поменять саму основу связующего компонента и сделать его на основе какого-то растительного, натурального вяжущего, не выделяющего вредных для здоровья соединений. Ведь значительная часть наших конечных пользователей — это образовательные учреждения, офисы, больницы. То есть, это те помещения, в которых важен контроль качества среды, где какие-то химические соединения нежелательны. Поэтому мы применили в качестве связующего натуральный материал. Это, по сути, карамелизированный сахар.

«СГ»: Сахарный потолок? Из чего же производится сахар, используемый в ваших панелях? Из сахарного тростника?

Ф.М.: Рецепт я раскрыть не могу, это наше ноу-хау. Ваше предположение достаточно близко к истине. Но это только один пример использования нами инноваций.

BOSCH
Разработано для жизни

Важное указание по технике безопасности

Добровольный отзыв угловых шлифовальных машин серии:

- **Серии PWS 20, PWS 1900 и PWS 2000** производства с июня до августа 2016 года
- **Серии GWS 20, GWS 22 и GWS 24** производства с июня до августа 2016 года
- **Модель GWS 24-230 JVX Professional с тормозом** производства с февраля до октября 2016 года
- **Отремонтированные в период с января до ноября 2016 года машины GWS 24-230 JVX Professional с тормозом** независимо от даты производства



► С этого момента дальнейшее использование или передача/перепродажа этих инструментов не разрешается.

Касается ли это Вашего инструмента, можно узнать

► на веб-сайте: www.anglegrindercare.com или

► по телефону горячей линии (звонок бесплатный): 88001008007.

Разумеется, соответствующие инструменты будут бесплатно отремонтированы или заменены.

ООО «Роберт Бош»

Россия, 141400, Московская область, г. Химки, Вашутинское шоссе, 24

Укрощенный ОГОНЬ

При выборе материалов для строительства необходимо помнить о проблеме пожарной безопасности



Владимир ЧЕРНОВ

Как ни странно это звучит, но статистика свидетельствует: в век новейших технологий здания горят быстрее, чем прежде. В начале XX века среднестатистическая комната в Европе возгоралась в среднем за 15 минут, а спустя сто лет — за 3-5 минут!

В 2012 году компания Undewriter's Laboratory из Чикаго воссоздала три дома, построенных между 1950 и 1970 годами, и один современный. Полностью воспроизвели все: планировку домов, строительные материалы, внутреннюю отделку, мебель. Пожар в старом доме дошел до состояния вспышки, когда большинство поверхностей в помещении нагревались до температуры самовозгорания и начинали выделять продукты горения, за 29 минут. В современном доме на это ушло меньше 5 минут. В новом доме с большими открытыми пространствами огонь успел распространиться на 200 кв. м, в старом — только на 140 кв. м. Стул с синтетическим наполнителем и обивкой сгорел за 4 минуты 20 секунд, старый, с деревянными ножками и хлопковой обивкой, — за 15 минут 10 секунд.

Почему так происходит? Как пояснил представитель Центра сертификации продукции и оборудования СЕРКОНС Алексей Кабанов, главная причина — в замене традиционных материалов полимерами и их модификаторами, которые заполнили рынок благодаря своей дешевизне и простоте изготовления. При этом забывают, что скорость горения и токсичность таких материалов в разы выше традиционных!

Между тем, в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности» №123-ФЗ от 22.07.2008 г., пожарная опасность строительных материалов характеризуется воспламеняемостью, способностью распространения пламени по поверхности, дымообразующей способностью и — подчеркнем — токсичностью продуктов горения. Исследования показали, что при возгорании большая часть пострадавших погибает не от прямого соприкосновения с огнем, а от отравления токсичными продуктами горения. Именно поэтому так важно обращать внимание на состав строительных материалов.

К примеру, строители уже давно и успешно используют так называемые сэндвич-панели. Этот недоро-

гой и удобный в применении материал прочно вошел в нашу жизнь. Однако популярность имеет и обратную сторону. Недобросовестные производители стали заменять негорючие наполнители в сэндвич-панелях на более дешевые, что негативно отразилось как на качестве материала, так и на его безопасности. Класс огнестойкости такой продукции и поведение ее во время разного рода возгораний сложно определить. Зачастую некачественные наполнители под воздействием огня вспыхивают как свечи, выделяя при этом ядовитые продукты. Не гарантирует пожарную безопасность и наличие действующего сертификата. Нередки ситуации, когда на сертификацию предоставляется один материал, а поставщику готовых решений — другой, с измененными характеристиками. Все это подрывает доверие потребителя к огнезащитным материалам.

На борьбу с контрафактом

Совершенно очевидно, что теплоизоляционные материалы призваны стать барьером на пути огненной стихии. Но при несоответствующих пожарных характеристиках они, напротив, могут стать причиной разрушения здания и гибели людей. Поэтому федеральный закон №123-ФЗ и был призван систематизировать нормативно-правовую базу, сделать более прозрачным и понятным процесс сертификации и лабораторных испытаний продукции и, что самое главное, установить последующий контроль за выпуском продукции пожарно-технического назначения, включая огнезащитные материалы и системы. Эти меры были направлены на пресечение массового проникновения на строительный рынок контрафактных материалов. Однако решить эту проблему в полной мере пока не удалось.

О проблеме широкого распространения на рынке контрафактной продукции говорили участники Всероссийской научно-практической конференции «Огнезащита XXI века», состоявшейся в декабре 2015 года. Представители ведущих производителей гидроизоляционной продукции в сфере огнезащиты горячо обсуждали тему недобросовестной конкуренции в области производства, испытания и сертификации средств огнезащиты. Собравшиеся были единодушны в том, что вопрос контроля качества продукции пожарно-технического назначения в достаточной мере не прояснен. По мнению ряда выступавших, ситуацию усугубляла коммерциализация отрасли сертификации, когда в погоне за прибылью сертификационные центры готовы выписывать сертификаты с любыми декларируемыми величинами и свойствами. Один из действенных способов противостоять этому — проведение контрольных испытаний. Но это не всегда осуществимо ввиду дороговизны или отсутствия в той или иной местности испытательных лабораторий.

Специалисты компании ROCKWOOL вносят свой вклад в борьбу с контрафактом. Они провели тестирование комбинированных кровельных покрытий в независимой лаборатории. Кровельные системы с полимерными утеплителями подверглись проверке на соответствие классу пожарной опасности строительной конструкции. В трех аккредитованных лабораториях Подмоскovie испытали 40 образцов; испытания проводились в соответствии с ГОСТ 30403-2012 «Конструкции строительные. Метод определения пожарной опасности».

Проверку проходили такие материалы, как каменная вата, пенопласт XPS, полиизоцианурат (ПИР), а также ПВХ-мембраны. Испытания проводились на стандартизированном стенде, который представлял собой две смежные камеры (огневая и тепловая) из жаропрочного кирпича с горелкой. По окончании огневого воздействия и последующего остывания конструкции производилась оценка повреждений полимерных утеплителей в зоне тепловой камеры (см. таблицу) при условии, что во время испытаний не произошло самопроизвольного возгорания материала или воспламенения газов, выделяемых в зоне тепловой камеры.

Итоги испытания таковы: 70% комбинированных кровель не прошло испытание огнем. В ходе исследования на 24 образцах произошло воспламенение, а на четырех — неконтролируемое горение. Успешно противостояли огню лишь три вида конструкций. Наиболее безопасными оказались конструкции с XPS (50 мм) и каменной ватой в два слоя, а также каменная вата без использования полимерных утеплителей. Последний вариант показал ожидаемо высокую пожарную безопасность и соответствие классу K0. Такой результат обусловлен природными свойствами утеплителей из каменной ваты: они относятся к негорючим материалам, а базальтовые волокна выдерживают температуры до 1500 °C, за счет чего становятся барьером на пути распространения огня.

Проверь на горючесть

По словам специалистов ROCKWOOL, спрос на лабораторное исследование материала оказался очень высоким. Это побудило организаторов акции «Протестируй утеплитель на горючесть» продлить ее до 30 июня 2017 года. Целями акции являются обеспечение пожарной безопасности зданий и сооружений; повышение информированности участников строительных проектов о пожарной безопасности строительных материалов, применяемых на объектах; выработка совместно с участниками строительного рынка единых подходов к вопросу пожарной безопасности.

Участники акции, среди которых как профессиональные участники строительного рынка, так и лица, которые приобрели теплоизоляционный материал на территории Российской Федерации для собственных нужд, могут протестировать приобретенный материал в аккредитованной лаборатории на определение класса горючести. Все издержки при этом берет на себя компания.

Следует особо подчеркнуть, что акция не ставит

своей целью поставить под сомнение качество товаров тех или иных производителей теплоизоляционных материалов и целесообразность их приобретения, а полученный из лаборатории протокол не дает права судить о серийном производстве материалов и делать выводы о горючести всей продукции, выпускаемой производителем.

Представители ROCKWOOL сообщили о расширении спектра исследования. В этом году планируется привлечь к лабораторным испытаниям Всероссийский научно-исследовательский институт противопожарной обороны (ФГБУ ВНИИПО). Полученные совместными усилиями данные впоследствии позволят ликвидировать правовые пробелы в нормативно-технической документации в сфере пожарной безопасности.

Определение класса пожарной опасности строительной конструкции по ГОСТ 30403-2012

Класс пожарной опасности конструкции	Допускаемый размер повреждения конструкции, мм		Наличие		Допускаемые характеристики пожарной опасности поврежденного материала*		
	Вертикальных	Горизонтальных	теплого зффекта	горения	группа		
					Г	В	Д
K0	0	0	Отсут.	отсут.	Отсут.	отсут.	отсут.
K1	≤ 400	≤ 250	н.р.	отсут.	не выше Г2	не выше В2	не выше Д2
K2	> 400 ≤ 800	> 250 ≤ 500	н.р.	отсут.	не выше Г3	не выше В3	не выше Д2
K3			Не регламентируется				

ЖКХ

Лидеры переработки

Справочно

■ По планам Минприроды РФ, к 2025 году все промышленные предприятия страны первой категории опасности перейдут на новую эффективную схему обращения с отходами и будут использовать наилучшие доступные технологии в этой сфере. Уже утвержден паспорт приоритетного проекта «Чистая страна», позволяющий уже через несколько лет получить в городах-миллионниках почти нулевой уровень захоронения отходов.



Алексей ЩЕГЛОВ

Новые технологии утилизации отходов отработают в передовых регионах

Реформа системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) имеет не только организационный, но и технологический аспект. В результате преобразований должен повыситься уровень вовлечения отходов во вторичный оборот, захоронение мусора должно постепенно уступить место глубокой переработке. Для этого предприятиям должны быть предложены финансовые и административные меры, стимулирующие переход на современные технологии. Одной из таких мер может стать, например, введение понижающих коэффициентов к нормативам платы за негативное воздействие на окружающую среду для предприятий, использующих отходы в качестве вторсырья. Стимулировать переработку ТКО предполагается и путем установления запрета на захоронение отдельных видов отходов, которые могут эффективно использоваться в качестве вторресурсов (металлы, пластики, бумага, стекло). Одновременно компании, работающие в «мусорной» сфере, должны получить доступ к передовым технологиям в области обезвреживания и захоронения отходов.

В настоящее время в России нет единого перечня лучших доступных технологий (НДТ) в сфере обращения с отходами. Данные о таких технологиях содержатся в 18 различных справочниках, но, как уверяет замдиректора департамента государственной политики и регулирования в сфере охраны окружающей среды Мин-

81

регион утвердил территориальные схемы обращения с отходами (за исключением Удмуртской Республики, Тверской, Рязанской и Архангельской областей). 27 субъектов подтвердили свою готовность начать переход к новой системе обращения с отходами уже в 2017 году

природы РФ Ольга Тагилова, в перспективе удастся разработать справочники НДТ по утилизации всех существующих категорий отходов. Тем самым будет создана необходимая правовая база, увязанная с другими отраслями законодательства и стандартов.

В Минприроды полагают, что обкатываться новые технологии будут в регионах-лидерах, дальше других продвинувшихся в деле реформирования системы обращения с ТКО. Одним из таких регионов может стать Московская область, которая, по словам Тагиловой, станет площадкой, где будут обкатываться технологии обращения с отходами, а полученный опыт можно будет потом тиражировать в других субъектах федерации.

В Подмосковье уже работают в этом направлении. Так, например, в регионе ежегодно образуется почти 2 млн тонн строительных отходов и грунтов. И, по словам главы Минэкологии МО Александра Когана, сегодня есть реальная возможность вовлечь в оборот до 90% ОССиГ (отходов строительства, сноса и грунтов), которые после переработки могут использовать-

2

в 2 раза

должен увеличиться к 2020 году объем переработки отходов в России

ся в дорожном строительстве. В результате, существенно снизится нагрузка на подмосковные полигоны ТКО. В Подмосковье уже создана необходимая инфраструктура, которая включает 23 объекта, в том числе 8 предприятий по утилизации. Формирование системы обращения с ОССиГ тем более актуально, что в Москве формируется программа сноса старых зданий, в результате реализации которой образуются значительные объемы стройотходов.

Однако эксперты признают, что пока основной вклад в решение проблемы утилизации отходов будут вносить заводы по сжиганию мусора. В Подмосковье планируется построить четыре таких предприятия (мусоросжигательных ТЭС): в Наро-Фоминске, Солнечногорске, Ногинске и Воскресенске. Эти планы вызывают неоднозначную реакцию. Так, председатель экспертного совета комиссии по экологической политике Мосгордумы Александр Чумаков считает, что расчетное потребление кислорода мусоросжигательными заводами в Москве и Московской области в таком случае составит 29,4 млн тонн в год. Между тем, Москва уже сейчас ощущает кислородное голодание, уровень кислорода в атмосфере ниже нормы примерно на 2%. «Если мы сожжем весь мусор, то это фактически приведет к удвоению кислородного голодания», — предрек эколог. Он также предупредил, что мусоросжигательные ТЭС выбросят в воздух до 2,5 млн тонн токсичной золы, содержащей диоксины. И через четыре года после запуска заводов каждый москвич «получит дозу в 1,6 нанограмма диоксинов, что выше предельной дозы в 1,4 нанограмма».

На это представитель планирующего строить заводы фонда «РТ-Инвест» Надежда Иванова возразила, что используемая технология предусматривает «несколько способов понижения класса опасности и осаждения золы и прочих хвостов горения, и она отвечает всем мировым требованиям». Дискуссия продолжается, но, судя по всему, в Минприроды РФ склоняются к необходимости строительства мусоросжигательных ТЭС. Поддерживают проект и в Минэкологии Подмосковья.

Увы, «убедительный» аргумент в пользу мусоросжигания — отсутствие пока действенных альтернатив. Александр Коган заявил, что в министерстве будут привлекать проекты по переработке ТКО во вторресурсы, но пока такой отрасли просто нет. А вот когда она появится и возьмет на себя основные объемы по рециклингу ТКО, тогда и потребность в сжигании мусора отпадет.

Правила уборки



Алексей ЩЕГЛОВ

Услуга по обращению с ТКО переводится из жилищной сферы в коммунальную

В конце февраля правительство приняло постановление №232, которым вводятся новые правила оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В соответствии с документом, в «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жи-

лых домов» вводится отдельная глава, регулирующая взаимоотношения в рамках треугольника «потребители — управляющие организации — региональный оператор по обращению с ТКО». Услуга по обращению с ТКО исключена из состава содержания общего имущества в многоквартирном доме. Фактически, постановление №232 переводит услугу по обращению с ТКО из жилищной в коммунальную.

По мнению экспертов, отнесение услуги по вывозу мусора к коммунальной сфере позволит более полно соблюдать интересы собственников помещений в МКД. Например, в случае временного отсутствия в квартире более 5 полных календарных дней подряд жилец может подать заявление о перерасчете платы за услугу по обращению с ТКО в общем порядке, так же, как и в случае с другими коммунальными услугами. При расчете индекса, который ограничивает размер коммунальных услуг, теперь будет учитываться и обращение с отходами, то есть, «мусорные» траты граждан не должны расти быстрее других коммунальных тарифов.

Что касается порядка расчета размера платы за услугу по обращению с ТКО, то, согласно утвержденным правилам, сумма оплаты будет вычисляться, исходя из количества проживающих в жилом помещении граждан и нормативов накопления твердых коммунальных отходов. Не секрет, что сегодня одиноко проживающие граждане часто выражают недовольство тем, что вы-

нуждены платить за вывоз мусора столько же, сколько и проживающие на аналогичной по размеру площади семьи из нескольких человек, «производящие» больше отходов. Правда, надо отметить, что региональные власти могут принять решение об оплате коммунальной услуги, исходя из общей площади жилого помещения.

Новые правила стимулируют участников рынка внедрять прогрессивные методы обращения с ТКО. Так, при раздельном накоплении и сборе сортированных отходов, а также в случае, если это указано в заключенном с региональным оператором договоре на оказание услуг по обращению с ТКО, размер платы может определяться, исходя из фактического количества контейнеров с сортированными и несортированными отходами. Такой порядок теоретически позволит снизить общий размер платы за оказанную услугу, что выгодно населению.

Следует, конечно, признать, что в общей сумме коммунальных платежей населения услуга по обращению с ТКО будет весить не слишком много: не более 200 рублей с человека в месяц. Однако важно, что новый порядок позволит поставить услуги по обращению с ТКО в твердые тарифные рамки. Как подчеркнул замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис, отныне четко определены параметры качества услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, за несоблюдение которых региональный оператор несет безусловную ответственность.



Машинный зал реконструированной водопроводной насосной станции Ростовского водоканала



Андрей Майер

Большая вода

Укрупнение водоканалов выгодно для концессионеров и населения

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Сегодня более 90% концессионных соглашений в РФ заключено в сфере коммунального хозяйства. Об этом говорили на недавно прошедшей в Москве «Российской неделе ГЧП». В Ростовской области сейчас реализуется 78 концессионных проектов в сфере коммунального хозяйства на общую сумму около 1 млрд рублей. В этом году планируется заключить еще пять соглашений на сумму более миллиарда рублей. О том, как идет этот процесс в регионе, корреспонденту «СГ» рассказал министр жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Андрей Майер.

«СГ»: С чем связана необходимость привлечения средств концессионеров в коммунальное хозяйство региона?

Андрей Майер: Ежегодная потребность в средствах для ликвидации износа инфраструктуры в Ростовской области составляет порядка 15 млрд рублей. Исключительно силами государства решить этот вопрос невозможно. Поэтому основной упор намечено сделать на привлечение частных инвестиций, в том числе в рамках концессионных соглашений. Для этого в регионе создаются благоприятные условия для инвесторов: идет укрупнение предприятий, разработаны программы их комплексного развития, в том числе схемы тепло- и водоснабжения. Кроме того, для дальнейшей передачи в концессию или долгосрочную аренду зарегистрированы права муниципальной собственности на 99,5% объектов коммунальной инфраструктуры области. Также для привлечения инвестиций в регионе активно ведется работа по утверждению инвестпрограмм коммунальных организаций. В 2016 году согласованы три «водные» инвестпрограммы с общим объемом инвестиций порядка 3,5 млрд рублей. В этом году планируем утвердить инвестпрограммы тепло- и водоснабжающих предприятий, работающих в пяти территориях области, в том числе в Новошахтинске и Красном Сулине.

«СГ»: Сегодня в области идет процесс объединения небольших водоканалов в районные организации. Зачем это делается?

А.М.: Укрупнение — один из способов привлечения инвестиций в сферу ЖКХ. Крупные предприятия гораздо интереснее инвесторам: больше объем оказываемых услуг, больше выручка, меньшие затраты на систему управления. В результате укрупнения водоканалов мы рассчитываем привлечь в сферу ЖКХ не менее 17 млрд рублей инвестиций. Интерес у инвесторов есть, но только к крупным предприятиям, поэтому мы и планируем создавать межмуниципальные водоканалы. В 2016 году в Ростовской области была проделана

большая работа по передаче полномочий в сфере водоснабжения и водоотведения от сельских поселений к муниципальным районам. Речь идет не о ликвидации существующих предприятий — водоканалы ждет укрупнение. На первом этапе организация водоснабжения и водоотведения населения в границах поселений передана на районный уровень. Процедура создания водоканалов на территории муниципальных районов будет завершена в первом квартале. При этом общее количество организаций, оказывающих услуги водоснабжения и водоотведения, сократится со 160 до 80. В перспективе количество работающих на территории Ростовской области водоканалов планируется сократить до восьми. Иначе говоря, в плане водоснабжения и водоотведения вся Ростовская область будет условно поделена на восемь территорий, на каждой из которых будет работать свой большой и финансово успешный водоканал.

«СГ»: А какая выгода от укрупнения водоканалов для жителей?

А.М.: Это даст возможность привести в порядок инфраструктуру, снизить потери в сетях, повысить надежность систем и качество предоставления услуги населению.

«СГ»: Какие крупные инвестиционные проекты и программы вы считаете самыми важными для области?

А.М.: Для нас важны все населенные пункты области. При этом, на особом контроле территории, откуда поступает наибольшее количество жалоб от населения. Это шахтерские города Зверево, Гуково, Шахты, Новошахтинск и Красный Сулин. Уже заключены концессионные соглашения по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры Новошахтинска и Красного Сулина. Сумма вложений составит более 660 млн рублей. По Гукову, Зверево готовится конкурсная документация для передачи объектов в концессию. Для Шахт подготовлена «дорожная карта» капремонта внутригородских водопроводных сетей. Кроме того, ведется активная подготовка к заключению городом концессионного соглашения по теплу. Ориентировочно его стоимость — 1,6 млрд рублей.

«СГ»: Концессионер, естественно, стремится вернуть вложенные средства. Отразится ли это на величине тарифа для населения?

А.М.: В каждом отдельном случае финансовая модель рассчитывается, исходя из технических и финансовых показателей. Даже если экономически обоснованный тариф для предприятия вырастет, с учетом применения ограничительного индекса платы граждан, на тарифе для населения это никак не отразится. Разница между ними будет субсидироваться предприятию из бюджета.

ИДУ на помощь



Сергей КРЕКОВ, глава попечительского совета Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН)

Институт доверительного управления может быть полезен в тех случаях,

когда собственники недовольны своими управляющими компаниями

Едва ли кто-нибудь станет спорить с тем, что собственники жилья в многоквартирных домах были бы рады получить качественное обслуживание за существенно меньшую плату. Но на пути к этой цели есть два главных препятствия: завышенные тарифы и неэффективное управление. Конечно, в стране есть немало добросовестных и эффективных УК и ТСЖ/ТСН. Но обе эти формы управления жилым фондом имеют существенные недостатки. Так, УК не только платят за содержание и эксплуатацию устанавливают расчетным способом, но еще и сами себя контролируют. А минус ТСЖ/ТСН в том, что они строят домовую экономику на базе одного дома, а значит, не могут предложить эффективный и конкурентный тариф по обслуживанию. В результате, из 1600 столичных ТСЖ не менее шестисот существуют только на бумаге, а реально их домами по договору подряда управляют УК. В основном, это дома площадью менее 1,5 тыс. кв. м, сборов с которых не хватит даже на обслуживание счета в банке.

Кроме того, приходится признать, что у большинства собственников отсутствуют знания в сфере управления недвижимостью. И пока в доме не появится конкретное ответственное лицо, обладающее необходимой компетенцией, порядка в нем не будет.

И не случайно, что ТСЖ/ТСН все чаще применяют форму управления, когда физическому лицу делегируются полномочия по заключению договоров с подрядными организациями, РСО и т. д. Уже есть несколько регионов, где такая форма активно развивается, и успешные управляющие занимаются не только своим, но и соседними домами, для них это уже не активная гражданская позиция, а профессия. Таким образом, институт непосредственного или доверительного управления, который мы предлагаем как распространение, уже есть и развивается. Он позволяет упростить процесс принятия решений в доме в рамках действующего законодательства. Сильная сторона концепции ДДУ состоит в том, что применяемый в доме тариф по обслуживанию формируется в рамках ясных конкурсных процедур. Мы разработали три модели реализации ИДУ и предлагаем их собственникам на выбор. Базовая модель ИДУ предполагает управление домом на основе тарифов, утвержденных муниципалитетом. При индивидуальной модели реализации ИДУ дом находится на базовом тарифе, но для его полноценной эксплуатации требуется проведение дополнительных ремонтных и прочих работ. При сервисном же подходе в рамках ИДУ путем анкетирования собственников выделяется перечень работ и услуг, которые необходимо провести в доме. Это заодно позволяет легализовать все наличные средства в МКД (например, сбор на консьержку или на озеленение двора, которые не входят в число услуг, определенных муниципальным постановлением или документами УК).

После того, как выбрана модель в рамках ИДУ, организуется тендер, на который приглашаются УК. И затем по результатам тендера собственники на общем собрании утверждают тариф. При этом функции единого заказчика управления (ЕЗУ) возлагаются на организатора конкурса, который впоследствии начинает осуществлять контроль за деятельностью УК-победительницы. Если же УК работает с нарушениями или неэффективно, то ей высылается уведомление. В случае игнорирования требований через месяц договор с УК расторгается, и на внеочередном собрании собственников принимается решение о передаче управления домом компании, занявшей второе место на конкурсе. Если же сам единый заказчик не выполняет свои функции или жители не получают нормальный тариф на обслуживание дома, они оперативно отзывают свои доверенности у ЕЗУ. Институт доверительного управления (ИДУ), как форма управления многоквартирным домом, не призвана заменить эффективные ТСЖ/ТСН и УК. Она может быть использована в тех случаях, когда собственники недовольны своими управляющими компаниями.

АРХИТЕКТУРА



ЖК «Мендельсон» (слева) и конструктивистское здание силовой станции фабрики «Красное знамя»

Мендельсон против «Мендельсона»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Почему жилой комплекс оказался в непосредственной близости от памятника архитектуры

Архитектурно-строительный скандал разразился в Петербурге. Городское отделение Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС) потребовало снести почти готовый жилой дом на Петроградской стороне. Дело в том, что новостройка вплотную примыкает к силовой станции фабрики «Красное знамя», построенной по проекту немецкого архитектора Эриха Мендельсона, — шедевр архитектуры конструктивизма.

Когда-то фабрика «Красное знамя» производила чулки и носки, в войну здесь шили обмундирование

для солдат. Но мировую известность предприятие получило не благодаря своей продукции. Здание фабрики было построено в 1925–1926 гг. по проекту известного архитектора Эриха Мендельсона. Одним из самых заметных объектов комплекса является силовая станция или, как ее еще называют, «Корабль Мендельсона». Ее «визитной карточкой» стали витражи, ленточные окна, бетонные полукруглые конструкции. В путеводителе 1933 года силовая станция Мендельсона упомянута в одном ряду с такими городскими достопримечательностями, как Медный всадник и Ростральные колонны. Сегодня это единственное на территории России здание Мендельсона, сохранившееся без изменений и перестроек.

Увы, сегодня силовая станция «Красного знамени» находится в плачевном состоянии. В свое время предприниматель Игорь Бурдинский вынашивал планы по

превращению этого заброшенного здания в культурно-выставочный центр. Был даже сделан проект реставрации станции, его автором стал британский архитектор Дэвид Чипперфильд. По его замыслу, в ТЭЦ должен был открыться частный музей современного искусства при сохранении доживших до нас огромных воронкообразных емкостей. Однако этим планам не суждено было осуществиться. Эксперты считают, что проект оказался слишком дорогим.

В 2015 году участок, на котором расположена знаменитая станция архитектора Мендельсона, был приобретен компанией «Балтийская коммерция». И новый инвестор сразу же приступил к строительству жилого дома в непосредственной близости от памятника архитектуры. 9-этажный жилой комплекс будет на треть превосходить силовую станцию по высоте. По иронии, новый ЖК получил название «Мендельсон».

В конце марта 2017 года петербургское отделение ИКОМОС, встревоженное происходящим на Петроградской стороне, опубликовало обращение, в котором назвало возведение многоквартирного жилого дома рядом с «Красным знаменем» нарушением российских и международных норм охраны культурного наследия. Из этого следует вывод: жилой комплекс необходимо демонтировать. Снос здания предлагается осуществить за счет города, а инвестору вернуть деньги, затраченные на строительство.

По мнению председателя Санкт-Петербургского отделения ИКОМОС Сергея Горбатенко, фабрика «Красное знамя» должна стать памятником не регионального, а федерального значения. Вокруг него должна быть установлена соответствующая охранный зона.

Однако городские власти с этой позицией не согласны. По их мнению, для сноса здания у Смольного нет никаких законных оснований. Строители всего лишь воспользовались тем, что не были обозначены границы охранный зоны. Формально территория памятника заканчивается по обрезу фундамента ТЭЦ, а это значит, что по соседству можно строить жилые дома.

По мнению заместителя председателя петербургского отделения ВООПИиК Александра Кононова, в сложившейся ситуации виноваты все участники процесса, в том числе градозащитники. «Нам всем не хватило настойчивости», — отмечает он. Ведь в 2009 году Совет по культурному наследию рекомендовал создать охранный зону для ТЭЦ, но силовая станция так и не получила необходимого ей «буфера».



Форт «Риф» в Кронштадте

Приказ сдать форты

с.1

Участники рынка пока сдержанно оценивают данную инициативу, хотя и видят в ней определенный потенциал. Руководитель отдела маркетинга и аналитики компании «Лаборатории метров» (СПб) Елизавета Яковлева отмечает, что «в любом случае это будет способствовать сохранению уникальных памятников, находящихся в упадке». В то же время эксперты сомневаются, что все выставленные на аукцион объекты найдут своего инвестора. «Вряд ли форты (Кронштадта — «СГ») будут поль-

зоваться большим спросом даже за один рубль, — считает генеральный директор Docklands Development Екатерина Запороженко. — Слишком большие вложения предстоят — там никаких инженерных сетей, а добраться туда (кроме форта «Риф») можно только по воде». При этом не совсем понятно, каким образом и за счет чего эти вложения можно будет возвращать. «Форты — объекты специфические и являются памятниками, поэтому здесь нельзя ничего строить, а можно только реставрировать и приспособлять, причем под жестким контролем КГИОП, — говорит директор по развитию СК «Аквилон инвест» Виталий Коробов. — А под что современное можно приспособить форт? Только туристический объект. Но здесь возникает другая сложность — погода, форт будет доступен максимум полгода. Так что, это крайне сложный и скорее благотворительный проект».

А вот главный архитектор Централных научно-реставрационных проектных мастерских (ЦНРПМ) Сергей Куликов считает, что возможности приспособления к современному использованию можно найти практически для любого исторического здания и сооружения, за исключением музейных или экспонируемых в качестве памятника истории и культуры объектов. «Появление у любого объекта культурного наследия пользователя, заинтересованного в его реставрации и использовании, — дело благое, — говорит Куликов. — Но при передаче в аренду важно максимально точно закрепить статус памятника и границы возможного вмешательства, чтобы это было понятно обеим сторонам процесса, и прежде всего, органам государственной охраны объектов культурного наследия и пользователям или собственникам».

По мнению эксперта, функциональные и технические возможности любого объекта можно определить на стадии подготовки документов к аукциону, для этого надо пригласить специалиста, архитектора-реставратора, который в состоянии подготовить то, что называется заключением о возможности приспособления объекта культурного наследия к современному использованию.

Несмотря на то, что аренда памятника и его приспособление по современные нужды сопряжены с немалы-

ми хлопотами, есть немало коммерческих структур, готовых заниматься такими проектами. «Девелоперу и застройщику крупно везет, если на территории квартальной застройки или в непосредственной близости к ней присутствует любой культурный объект, и чем он старше, тем лучше, даже принимая во внимание вложения в реставрацию, — утверждает директор по стратегии развития территорий ГК А101 Леонард Блинов. — Такие объекты позволяют выстраивать и планировать совершенно иной уровень общественных пространств. При верной подаче, в рамках верного позиционирования и брендинга, такой знаковый объект добавит стоимости всему плану развития территории». Если памятник культуры расположен в центре жилой квартальной застройки, то он может стать своего рода «экскурсионным якорем», который позволит развивать потоки, даст отличный толчок для развития пространства. «Тогда востребованными окажутся коммерческая недвижимость на первых этажах жилых домов или отдельно стоящая — торговые точки, кафе и рестораны, магазины сувениров, центры народного творчества или ремесленные мастерские», — говорит Блинов.

Надо напомнить, что похожая программа работает в Москве с 2012 года. Разница в том, что в столице на время реставрации объекта арендатор платит ставку, которую реально зафиксировали на аукционе ударом молотка. Льготная стоимость найма — 1 рубль за квадратный метр в год (а не за объект) начинает действовать только после проведения в установленные сроки и с надлежащим качеством всего комплекса ремонтно-реставрационных работ, как это предписано охранными обязательствами. Реставрационные работы должно провести в течение пяти лет. Всего договор аренды заключается на 49 лет. По мнению городских властей, программа показывает неплохие результаты. Как рассказал на заседании президиума правительства Москвы, состоявшемся 21 марта 2017 года, руководитель столичного Департамента культурного наследия Алексей Емельянов, всего с 2013 года в программу включено 19 объектов. Завершены комплексные работы на восьми объектах, в том числе на двух объектах в 2016 и на двух объектах в 2017 году.

Справочно

■ На сегодняшний день объявлены аукционы на право заключения договоров по следующим объектам культурного наследия, находящихся в оперативном управлении АУИПИК: «Дом Печенко, XVII в.» (Псков); «Солодежня, XVII в.» (Псков); «Бастион Грольман» (Калининград); форт «Обручев» (Кронштадт); форт береговой «Риф» (Кронштадт); «Батарея южная №1» (Кронштадт); «Здание магистрата, 1754 г.», пл. Базарная, 3 (Тобольск); «Торговый дом», пл. Базарная, 5 (Тобольск). Полный список объектов культурного наследия, закрепленных за агентством и планируемых к передаче в аренду по данной программе, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.09.2015 г. №966, размещен на официальном сайте агентства: <http://auipik.ru>.

Места для ОТДЫХА

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Жители Волгограда могут предложить свои варианты благоустройства общественных пространств

В 2017 году в Волгограде на приведение в порядок дворов будет направлено 300 млн рублей, еще 140 млн рублей запланировано потратить на благоустройство общественных территорий — городских парков, скверов, бульваров. При решении вопроса, какие именно объекты благоустраивать в первую очередь, власти будут учитывать мнение горожан. С 27 марта по 8 апреля 2017 года каждый житель Волгограда мог предложить свой вариант благоустройства любимого места отдыха — площади, сквера или улицы. Правда, для участия в программе недостаточно просто высказать свое мнение, необходимо было подготовить дизайн-проект территории со схемой размещения всех элементов благоустройства, указав, где будут размещаться лавочки, элементы озеленения. Малые архитектурные формы должны быть разработаны в единой концепции с текстовым и визуальным описанием. Все поступившие предложения пройдут общественную экспертизу. Комиссия, состоящая из депутатов, представителей администрации, профильных специалистов и членов общественных организаций, оценит проекты на соответствие критериям программы по балльной системе. Те из них, которые наберут наибольшее количество баллов, лягут в основу проектной документации по благоустройству общественных территорий. Приступить к реализации отобранных проектов планируется уже в 2017 году.

Одновременно в городе проходит городской конкурс социальных проектов «Лучший парк Волгограда». Он продлится до сентября 2017 года и пройдет в два этапа. Каждый район города может представить на конкурс один или несколько проектов по благоустройству, улучшению инфраструктуры паркового комплекса, организации на его тер-



ритории культурно-развлекательных мероприятий. Проекты-победители определят в октябре по наибольшему количеству набранных баллов. Парк, занявший 1 место, получит на свое развитие из бюджета города 10 млн рублей; занявшие 2 и 3 места — 7 млн и 5 млн рублей соответственно.

Напомним, что в 2015-2016 годах благодаря поддержке региона в Волгограде приведены в порядок шесть городских парков, в 58 волгоградских дворах отремонтировано асфальтовое покрытие, в 67 — установлены детские игровые площадки. В шести районах города появились современные зеленые зоны. В 2016 году четыре района города, Центральный, Ворошиловский, Дзержинский и Советский, стали победителями областного конкурса проектов по благоустройству территорий муниципальных образований региона и получили гранты в размере 20 млн рублей каждый на благоустройство и озеленение четырех парковых зон. В 2015 году Кировский и Тракторозаводский районы обновили свои зеленые территории на средства грантов по итогам областного конкурса.

Дворовые договоры

Оксана САМБОРСКАЯ

Минстрой Дагестана подписал с городами соглашения о благоустройстве

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ подписало со всеми городскими округами республики соглашения, предусматривающие выделение средств на поддержку муниципальных программ, в том числе по обустройству мест массового отдыха населения. В рамках проекта по формированию городской среды на 2017 год Дагестану выделено финансирование в объеме 650 млн рублей. За счет этих средств в Дербенте планируется благоустроить парки, в других городах будут приведены в порядок дворовые территории. Как сообщил министр строительства, архитектуры и ЖКХ РД Ибрагим Казибек, в республике уже разработана региональная программа, определен план мероприятий по благоустройству любимых горожанами городских парков.

С учетом этого формируются муниципальные программы, на стадии утверждения находится постановление о сроках и порядке подачи заявок на финансирование.

Как и в других регионах, в обсуждении проектов благоустройства смогут принять участие местные жители. «Общественные обсуждения необходимы для полной прозрачности реализации программы и во избежание принятия единоличных решений», — заявил глава администрации городского округа Махачкала Муса Мусав. Он сообщил, что горожане обсудят план благоустройства дворовых территорий на 2017 год. Для этого в городе создана комиссия, в состав которой вошли представители всех трех районных администраций муниципалитета, депутаты городского и районных собраний, Общественной палаты Махачкалы, а также городского УЖКХ, которое будет непосредственно реализовывать программу.

ufi Approved Event

XXII МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ВОЛГАСТРОЙЭКСПО

25-28 АПРЕЛЯ 2017 КАЗАНЬ

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

КАЗАНСКАЯ ЯРМАРКА

InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg

Самая крупная на Северо-Западе России выставка строительных и отделочных материалов

19-21 апреля 2017
Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Организатор
Группа компаний ITE

В рамках выставки:

Генеральный информационный партнер:

Медиа партнер:

Получите электронный билет
worldbuild-spb.ru

12+

ПРОЕКТ

Жизнь на «Фабрике»

Что можно сделать из старого цементного завода



В доме много мест для отдыха и работы

Справочно

■ Рикардо Бофилл — испанский архитектор, родился в 1939 году в Барселоне, учился в Школе архитектуры Барселонского университета и в Университете изобразительных искусств Женева. В 1962 году основал бюро «Тальер де архитектура». На сегодняшний день бюро разработано более 1000 проектов в 56 странах мира, в том числе в России.

■ Бофилл черпает вдохновение для своих масштабных постмодернистских проектов в идеях мастеров классицизма — Палладио, Мансара и Леду. Его «визитные карточки» — аэропорт и здание Национального театра Каталонии в Барселоне, головные офисы компаний Cartier и Christian Dior в Париже, небоскребы Shiseido Building в Токио и Dearborn Center в Чикаго.



Конференц-зал La Catedral



Наталья ГОЛОВКИНА

В 1973 году испанский архитектор Рикардо Бофилл купил старый цементный завод, расположенный неподалеку от Барселоны. Главный корпус лежал в руинах, но архитектор сразу понял, что в здании кроется большой потенциал. Старинное предприятие, возведенное в XIX веке, в первый период индустриализации Каталонии, пугало своими пропорциями и размерами, здесь были огромные пустые пространства, казавшиеся абсурдными элементами дизайна, никуда не ведущие лестницы. Бофиллу все это понравилось, и он решил превратить завод в современное и комфортное жилье. Так начался проект La fàbrica.

Однако начать пришлось с частичного разрушения здания. Это был тяжелый труд, напоминавший работу скульптора: отсечение лишнего и выявление скрытых форм.

Следующим этапом стало озеленение. Весь участок засеяли травой, высадили деревья: эвкалипты, пальмы, оливы, мимозы, ближе к стенам — вьющиеся растения, вскоре полностью закрывшие бетон и придавшие зданию налет романтики.

В основном здании завода появились офисы, мастерские, лаборатории, а также квартира самого архитектора и комнаты для гостей.

Офис Рикардо Бофилла на первом этаже — это помещение в стиле минимализм с чистыми белыми стенами. Студия команды архитекторов заняла заводские бункеры на четырех этажах, соединенных винтовой лестницей. В подземных галереях расположились модельный цех и хранилище архивов.

Огромных размеров фабричный зал был превращен в конференц-зал La Catedral, высотой 10 м от пола до потолка. Здесь проводятся совещания, выставки, концерты. Необработанные бетонные стены сохраняют промышленную эстетику и напоминают о прежнем назначении этого пространства.

Кухня-столовая, расположенная на первом этаже, является местом встречи членов семьи. Все помещения для частного пользования оригинально и с любовью отделаны, в каждой комнате есть своя «изюминка», будь то журнальный столик, антикварное кресло или необычный камин. Здесь всегда уютно и комфортно: найдется место и для работы, и для отдыха. «Мне кажется, что я живу в замкнутой вселенной, которая защищает меня от внешнего мира и повседневной жизни», — говорит архитектор.

Бофилл и по сей день продолжает совершенствовать свое необычное жилье. Хотя с начала трансформации прошло уже больше сорока лет, она до сих пор продолжается. Хозяин всегда находит, над чем поработать и как сделать дом гармоничнее.