

Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№8 (10435) 3 марта 2017

РИФ вышел в город

Оксана САМБОРСКАЯ, Юлия ПАВЛОВА

Участники инвестфорума в Сочи обсудили проблемы благоустройства и ЖКХ

На сегодня между экономическим форумом в Петербурге и инвестфорумом в Сочи сложилось своеобразное разделение труда. Если первый в большей степени обращен к иностранному инвестору, то участники второго сосредотачивают свое внимание на проблемах внутриэкономических. И Российский инвестиционный форум — 2017, прошедший в Сочи 27-28 февраля, не стал в этом смысле исключением. На форуме активно обсуждались такие темы, как наполняемость местных бюджетов и необходимость перераспределения доходов между центром и регионами, «зеленая» экономика, моногорода, образование, перспективы работы туристической отрасли и т. д.

Участники не обошли своим вниманием и такие вопросы, как развитие городов, благоустройство территорий и сфера ЖКХ. Уже в первый день форума прошла панельная дискуссия «Современный город: создавая комфортную среду, развиваем экономику». Выступивший на ней вице-премьер правительства России Дмитрий Козак напомнил о принятой в конце прошлого года программе благоустройства городов России. «Из федерального бюджета уже выделено 20 млрд рублей на субсидии региональным программам формирования комфортной городской среды», — сказал Дмитрий Козак.

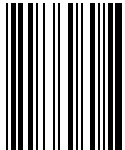
А глава Минстроя России Михаил Мень сообщил, что уже в начале марта средства будут перечислены в субъекты, и они смогут приступить к работе. Ожидается, что в текущем году перемены начнутся в 12 145 муниципалитетах России. Министр также напомнил о том, что для реализации приоритетного проекта регионам предстоит в этом году принять два важнейших документа.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



1 7 0 0 8 >



91770491166776

Знать, что в сносе



АГЕНТСТВО ГОРОДСКИХ НОВОСТЕЙ «МОСКВА» / MSKAGENCY.RU

Для реализации новой программы сноса пятиэтажек столичным властям предстоит решить немало проблем

Антон МАСТРЕНКОВ

Начало года ознаменовалось важным событием, которое может серьезно повлиять на развитие столичного стройкомплекса. На минувшей неделе на встрече президента Владимира Путина с мэром Москвы Сергеем Собяниным было объявлено о планах начать в столице новую волну сноса хрущевских пятиэтажек. Даже предварительные параметры новой программы впечатляют. Предстоит снести около 8 тысяч домов общей площадью около 25 млн кв. метров и переселить в новое благоустроенное жилье примерно 1,6 млн человек. Точную стоимость программы подсчитать сегодня очень сложно, но, по самым «смелым» оценкам, она может обойтись в 7 трлн рублей.

Будем сносить!

Надо сказать, что встрече президента и мэра предшествовала довольно оживленная дискуссия о дальнейшей судьбе пятиэтажек так называемых «несносимых» серий, которая развернулась в начале этого года. Представители Общественной палаты, Мосгордумы и муниципальные депутаты настойчиво заявляли о том, что капитальный ремонт этого жилья невозможен и что его необходимо снести.

Окончание на с. 6

Под грифом «Бессрочно»

Сергей НИКОЛАЕВ

Бесплатную приватизацию жилья продлили на неограниченный срок

Президент России Владимир Путин подписал федеральный закон о бессрочной бесплатной приватизации жилья. Документ опубликован на официальном сайте Кремля.

В пояснительной записке говорится, что подписанным законом исключается часть 2 статьи 2 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», которая предусматривает предельный срок приватизации жилых помещений государственного и муниципально-

го жилищного фонда, занимаемых гражданами на условиях социального найма.

Напомним, что с момента начала приватизации жилья в 1991 году сроки ее неоднократно продлевались. Последний раз это произошло в феврале 2016 года, тогда срок продлили до 1 марта 2017 года. В конце прошлого года появились сообщения о том, что бесплатная приватизация жилья после 1 марта продлится лишь для детей-сирот, граждан, проживающих в аварийном жилье, и жителей Крыма и Севастополя.

Ранее власти объяснили переносы сроков тем, что в 2012 году начала действовать госпрограмма переселения граждан из аварийного и ветхого жилья. В 2014 году приватизацию квартир во включенных в эту программу домах за-

претили. Но программа должна завершиться лишь к сентябрю 2017 года, и надо дать время тем, кто еще не успел переехать в новое жилье, оформить его при желании в собственность.

Противники продления приватизации, в свою очередь, отмечали, что из-за того, что большая доля строящегося муниципалитетами соцжилья приватизируется бесплатно, у властей нет стимула строить новые социальные дома. Таким образом, тормозятся программы по обеспечению квадратными метрами малоимущих очередников.

К плюсам приватизации эксперты относят то, что собственник получает возможность сменить место жительства, продать, наследовать и перепланировать квартиру, дополнительно вкладывать средства в ремонт. К недостаткам можно отнести такие факторы, как выбывание из квартирной очереди, увеличение коммунальной платы, дополнительное налогообложение.

НОВОСТИ

КОРОТКО

ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

Москомстройинвест выдал первое заключение о соответствии (ЗОС) застройщика и проектной декларации объекта новым требованиям Закона о долевом строительстве жилья, вступившим в силу с 1 января 2017 года. Документ получила группа компаний «ПИК» Сергей Гордеева, которая реализует проект строительства жилого комплекса (ЖК) эконом-класса Green Park в Останкинском районе столицы. «Получив ЗОС, девелопер может начинать регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) в Росреестре, то есть, открыть продажи», — пояснил председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев. По словам чиновника, при выдаче заключения специалисты Москомстройинвеста учитывают ряд факторов, в том числе величину уставного капитала (правда, это требование вступит в силу с 1 июля 2017 года). У компании не должно быть недоимок по налогам в бюджете всех уровней; застройщик не может находиться в процедуре ликвидации или банкротства, его деятельность не должна быть приостановлена. Кроме того, девелопер не получит ЗОС, если у руководства компании или главного бухгалтера есть судимость, либо они числятся в реестре недобросовестных поставщиков и участников аукциона. Ранее первые ЗОС были выданы девелоперам в Подмоскowie и Санкт-Петербурге.

КОНКУРС УПРАВДОМОВ

В рамках реализации концепции института доверительного управления, разработанной Ассоциацией АКОН, подведены итоги первого тендера на право заключения договора управления многоквартирным домом (МКД) в Москве. Процедура закупки была организована на электронной торговой площадке компании «Сбербанк-АСТ» и состояла из двух этапов. На первом этапе компании оценивались на соответствие установленным критериям: наличие лицензии на право управления МКД; опыт по управлению домами (не менее 3 лет); срок работы юрлица (не менее 5 лет); наличие в портфеле жилых зданий общей площадью не менее 100 тыс. кв. м, введенных в эксплуатацию после 2005 года; наличие в штате не менее десяти профильных специалистов по обслуживанию жилфонда. На втором этапе заявки участников комиссия рассматривала по ценовому критерию. В результате, тендер на управление домом по 2-му Донскому проезду, вл. 5, выиграло ООО «Юнисервис», предложившее наименьшую стоимость.

ДЕЛУ — ВРЕМЯ

Обвинение в мошенничестве предъявлено одному из ростовских застройщиков. Как стало известно «СГ», следственными органами СК РФ по Ростовской области возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ в отношении руководства ООО «Донская строительная компания» (ДСК). По версии следствия, с мая 2013 года по июнь 2015 года компанией было заключено 26 договоров долевого участия в строительстве семизэтажного жилого дома в Азове по улице Инженской, 13 Б, на сумму около 35 млн рублей. Срок сдачи объекта в эксплуатацию истек 30 июня 2015 года. При этом, на сегодняшний день построено только два этажа. Работы не ведутся. Кроме того, в отношении «ДСК» начата процедура банкротства. «СГ» будет следить за развитием событий.



Вице-премьер правительства РФ Дмитрий Козак (справа) и министр строительства и ЖКХ Михаил Мень на Российском инвестиционном форуме в Сочи (РИФ-2017)

РИФ вышел в город

с.1

«Ключевым документом для внедрения этих перемен станут современные муниципальные правила благоустройства, которые должны быть в этом году утверждены каждым муниципалитетом с населением от 1000 человек», — заявил министр. Эти правила станут своего рода кодексом благоустройства в муниципалитетах. Документ определит, что может и должна делать власть, уточнит права и обязанности собственника по содержанию недвижимости. Будут также установлены требования муниципалитета к благоустройству парков, оформлению улиц и содержанию города и порядок участия горожан в принятии и реализации соответствующих решений.

Второй важный документ, который должны утвердить муниципалитеты к концу 2017 года, — это пятилетняя программа благоустройства.

Михаил Мень особо подчеркнул, что благоустройство городов способствует их экономическому росту. «Согласно исследованиям, чем больше времени человек проводит в городе, тем больше денег он тратит, а адаптация городских улиц под нужды пешеходов увеличивает активность и продажи в ритейле на 40%, — сказал министр. — Рост числа пешеходов влияет на целый ряд факторов: увеличение числа покупок, рост числа посетителей в кафе и ресторанах, безопасность и т. д. Увеличение пешеходного потока повышает привлекательность района для туристов и жителей, растет стоимость аренды и покупки недвижимости». При этом глава Минстроя сказал, что для трансформации городского пространства есть «быстрые решения», не требующие капитальных вложений. «Например, если в спальном районе есть одна ключевая пешеходная магистраль, прямая, продуваемая ветрами и неуютная, скорее всего, поток людей спешит по ней, не останавливаясь, из точки А в точку Б — от дома к остановке общественного транспорта или к ближайшему магазину, — отметил Михаил Мень. — Если немного «усложнить» этот маршрут, украсив его уютными зонами с зеленью и скамейками, скорость потока замедляется, выше шанс, что люди воспользуются местным локальным бизнесом — и скорее всего, бизнес захочет поучаствовать в реализации такого проекта».

Выступивший на форуме председатель совета Центра стратегических разработок (ЦСР) Алексей Кудрин считает, что для придания нового импульса развитию городов там необходимо развивать креативный, творческий сектор экономики и искусств. Руководитель ЦСР пояснил, что под таким сектором понимается сфера с привлечением талантов и оперированием интеллектуальной собственностью в широком спектре человеческой деятельности — от архитектуры, изобразительного искусства, галерей, дизайна до производства современной обуви, а также цифровой индустрии.

Глава Минстроя Михаил Мень:



Мы предоставили все инструменты для прихода частных инвесторов в отрасль ЖКХ и сделали это сотрудничество комфортным для регионов»

Однако помимо развития творческого потенциала перед российскими городами стоят и такие прозаические задачи, как поддержание на должном уровне сферы жилищно-коммунального хозяйства. Задача это непростая и затратная, особенно с учетом масштаба страны, изношенности сетей и недостатка финансирования. Этим вопросам была посвящена сессия «Лучшие социально-экономические практики. «Готовые решения» для внедрения в регионах» в рамках деловой программы РИФ. Принявший участие в ее работе Михаил Мень заявил, что решением становятся концессионные соглашения, позволяющие государству снять с себя финансовую нагрузку, а бизнесу в перспективе получать прибыль. По словам министра, более 90% объявленных в стране концессионных конкурсов относятся к сфере ЖКХ. По информации Минстроя, сегодня в коммунальном секторе действуют 1477 концессионных соглашений, общий объем инвестиций на весь срок их реализации превышает 196 млрд руб. В 2016 году общий объем инвестици-

онных обязательств концессионеров составил 67,6 млрд рублей. Всего за прошедший год заключено 580 новых концессионных соглашений.

Концессии уже доказывают свою эффективность. Благодаря использованию новых механизмов, в регионах отмечаются рост качества жилищно-коммунальных услуг и снижение аварийности. В теплоснабжении число аварий уменьшилось на 47%, потерь — на 18%; в водоснабжении аварий стало меньше на 21%, потерь — на 14%. Были созданы новые рабочие места, улучшилась экологическая ситуация.

Михаил Мень напомнил, что все это стало результатом комплексной работы. Было сформировано новое законодательство: введено долгосрочное тарифное регулирование, введена гарантированная предпринимательская прибыль. Кроме того, был упрощен порядок передачи объектов ЖКХ в концессию — третьей стороной соглашения стал субъект Российской Федерации, а МУПы и ГУПы стало возможно передавать в концессию с долгами и незарегистрированным имуществом.

Волгоград в тренде

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На инвестиционном форуме в Сочи программа модернизации инфраструктуры города Волгограда, принятая компанией «Концессии теплоснабжения», была признана лучшим проектом государственно-частного партнерства (ГЧП) в сфере ЖКХ. Волгоградской компании вручили Национальную премию «Росинфра». Для города-героя это уже вторая награда за концессионные проекты. Первую премию волгоградцы получили в 2015 году за лучший проект в сфере ЖКХ, тогда ее присудили компании «Концессии водоснабжения». И вот теперь — вторая награда. Концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения Волгограда было подписано в сентябре 2016 года сроком на 30 лет. По условиям договора, компания за это время вложит в модернизацию коммунальной инфраструктуры почти 30 млрд рублей. Инвестиции в 2017-2019 годах составят 6,4 млрд рублей.

Председатель совета директоров «Концессии теплоснабжения» Юрий Сизов назвал этот проект знаковым. «Нужно отдать должное концеденту — администрации Волгограда и Волгоградской области, которые создали максимально благоприятные условия для инвестора и сделали все от них зависящее, чтобы концессия состоялась», — сказал Сизов.

В 2016 году для участия в конкурсе было подано более 130 заявок из 38 регионов России. По мнению жюри, лучшим проектом государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ стал проект модернизации системы теплоснабжения Волгограда. Экспертами выступили представители Госдумы и Совета Федерации, Минэкономразвития, Минтранса, Минстроя и Минздрава России, руководители ведущих финансовых институтов и общественных организаций.

Напомним, что сегодня в Волгограде реализуются два масштабных проекта на условиях ГЧП: в сферах водоснабжения и теплоснабжения. Инвестиции позволят модернизировать коммунальную инфраструктуру, навести порядок в ЖКХ, решить проблемы, накопленные из-за многолетнего хронического недофинансирования отрасли («СГ» подробно писала об этом).

Мечта министра

Сергей НИКОЛАЕВ

Глава Минстроя поделился своим видением перспектив рынка жилья

В среду в Москве прошел VIII Финансовый форум по недвижимости, в котором приняли участие представители власти, бизнеса, банков и крупные инвесторы. На основной сессии мероприятия главным спикером стал глава Минстроя России Михаил Мень. Глава ведомства, в частности, отметил, что уже третий год подряд российский строительный комплекс преодолевает отметку в 80 млн кв. м вводимого жилья. «Показатели прошлого года оказались чуть меньше, чем в рекордном 2015 году, но для нас важно, что ввод индустриального жилья остался на высоком уровне, — сказал министр. — Отмечу также рост числа построенных квартир, что связано с адаптацией девелоперов к спросу населения на малогабаритное жилье, а также увеличение объемов долевого строительства».

Глава Минстроя напомнил также, что к 2020 году планируется нарастить объемы ежегодного ввода жилья до 100 млн кв. м. По словам министра, достичь этого предполагается за счет вовлечения в оборот неэффективно используемых федеральных земель, освоения бывших промзон, оказания господдержки застройщикам в создании инфраструктуры для микрорайонов, развития рынка арендного жилья,

выпуска ипотечных ценных бумаг, а также запуска ипотеки для членов жилищно-строительных кооперативов.

Отдельно министр остановился на регулировании рынка с помощью компенсационного фонда для дольщиков. Глава ведомства отметил, что сейчас в стране заключено более 1 млн договоров долевого участия на возведение 113 млн кв. м жилья. «Чтобы фонд начал полноценную работу, осталось принять поправки об отмене страхования дольщиков частными компаниями, а также утвердить систему расчета взносов в госфонд, — сказал Михаил Мень. — Есть здравая идея дифференцированного подхода к проверенным застройщикам и компаниям без надлежащего опыта работы. Ее предлагается реализовать с помощью рейтингования. Дискуссия на эту тему продолжается. Более вероятно, что фонд начнет работать с взносами в размере 1% от общей стоимости ДДУ по проекту».

Говоря о трендах рынка, глава Минстроя подчеркнул, что будущее на рынке жилья есть у девелоперов, которые не просто строят бетонные коробки, а реализуют проекты комплексного освоения территории с созданием комфортной городской среды. «Напоследок хотел бы озвучить свою административно-управленческую мечту, — сказал Михаил Мень. — Я очень жду момента, когда примерно в такой же аудитории мы соберемся и навсегда закрепим правила игры на рынке жилья, справедливые для всех его участников».

Приоритеты расставлены



Заместитель мэра Москвы Петр Бирюков (справа) в учебно-методическом центре по ГО и ЧС Москвы

Сергей НИКОЛАЕВ

Московские спасатели наметили задачи на текущий год

27 февраля в учебно-методическом центре по ГО и ЧС Москвы сотрудниками Московской городской территориальной подсистемы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций были подведены итоги работы за 2016 год и намечены задачи на текущий год. Провел мероприятие заместитель мэра в правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Петр Бирюков.

Как сообщили в пресс-службе Главного управления МЧС России по Москве, открывая совещание, Петр Бирюков отметил, что в минувшем году московские спасатели проделали огромную работу. Результатом ее стало сокращение в столице числа аварий, пожаров и других чрезвычайных ситуаций, а также увеличение числа спасенных жизней при пожарах и на водных объектах.

Руководитель столичного главка МЧС Илья Денисов отметил, что уменьшение числа оперативных событий в городе можно считать следствием усиления разъяснительной, консультативной и обучающей работы. «Учитывая статус города, его размеры и плотность населения, показатели количества пожаров на 100 тысяч

населения в столице в 2 раза ниже общероссийского, — сообщил Денисов, — а если обращаться к мировой статистике, то на 1000 человек количество пожаров в Москве в 3 раза ниже, чем в Берлине и значительно меньше, чем в Риме, Нью-Йорке или Гонконге».

В ходе мероприятия Петр Бирюков определил наиболее приоритетные направления деятельности МГС ЧС на 2017 год. «Важно хорошо подготовиться к паводку, особенно на территории Новой Москвы, — подчеркнул заммэра. — У нас есть опыт, материально-техническая база, а главное, профессионалы, готовые выполнять задачи любой сложности. Разумеется, здесь мы будем работать в тесном взаимодействии с префектурами, управами, предприятиями, учреждениями и правительством Подмосковья».

Петр Бирюков также обратил внимание собравшихся на необходимость межведомственного взаимодействия во время обеспечения безопасности в период проведения на территории столицы массовых мероприятий. «В данном случае огромная нагрузка ложится на наши силовые ведомства, в том числе и Главное управление МЧС, — сказал Петр Бирюков. — Нужно будет работать в сотрудничестве с Департаментами культуры и культурного наследия. Главная задача — гарантировать всем москвичам и гостям столицы безопасность».

Кто меньше?



SHUTTERSTOCK

Сергей НИКОЛАЕВ

ВТБ24 снизил ставку по ипотеке на новостройки

Банки группы ВТБ с 1 марта снизили ставки по ипотечным кредитам на покупку квартир в новостройках и вторичного жилья. Снижение составило 1,1 п.п. для первичного жилья и 1,35 п.п. для вторичного. Теперь, как сообщили «СГ» в пресс-службе группы, ипотеку на покупку первичной жилой недвижимости при условии комплексного страхования можно оформить по ставке от 10,4%, а на приобретение квартир в готовых домах — от 10,75%.

Кроме того, с 1 марта банк ВТБ24 увеличил до 2,150 млн рублей максимальную сумму кредита для военнослужащих — участников накопительно-ипотечной системы.

В рамках программы банка на покупку залоговых объектов жилой недвижимости банка процентная ставка снижается на 1,3 п.п. — до 10,6% годовых. Новые условия ипотечного кредитования действуют во всех регионах присутствия банков группы. В рамках программ к базовой процентной ставке могут быть применены действующие дисконты.

Надо отметить, что в 2016 году группа ВТБ стала абсолютным лидером по приросту рыночной доли по выдаче ипотечных кредитов. По итогам декабря, доля ВТБ24 и розничного бизнеса банка ВТБ превысила 25% на рынке, то есть каждый четвертый ипотечный кредит был выдан группой.

Напомним, что 20 февраля 2017 года ставку по кредитам на покупку первичной недвижимости у застройщиков до 10,9% снизил основной игрок российского рынка ипотеки — Сбербанк. Кроме того, этот банк уменьшил ставку по вторичной ипотеке до 10,75-12,25%.

Цитата в тему

АГЕНТСТВО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ (АИЖК) 27 ФЕВРАЛЯ
СНИЗИЛО СТАВКИ ПО ВСЕМ ИПОТЕЧНЫМ
КРЕДИТАМ НА 0,5 П.П.

Теперь ипотечный кредит АИЖК можно оформить по ставкам от 11,5% годовых. Для отдельных категорий заемщиков на покупку строящегося жилья ставка может быть дополнительно снижена на 0,25 п.п. Ипотеку АИЖК можно оформлять через партнеров агентства более чем в 60 регионах страны. Срок кредита составляет до 30 лет, а сумма — до 20 млн рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области и до 10 млн рублей в других регионах. При этом ставка не зависит от срока и суммы кредита.

25-27 апреля 2017
Россия, Москва, ВДНХ
павильон 75

6+

**RUSSIAN
ELEVATOR WEEK**

Международная выставка лифтов
и подъемного оборудования

Крупнейшее событие лифтовой отрасли России и стран СНГ

Выставка - Встречи - Контакты - Бизнес

Экспозиция

- 1 Лифты всех типов
- 2 Эскалаторы, траволаторы
- 3 Подъемники для инвалидов
- 4 Парковочные подъемники и автоматические парковочные системы
- 5 Узлы и компоненты лифтов и подъемных механизмов
- 6 Диспетчерские системы

- 7 Системы управления и контроля лифтами и оборудованием
- 8 Материалы, дизайн, инструменты для обеспечения эксплуатации лифтов
- 9 Производство, монтаж и сервис подъемных механизмов
- 10 Стандартизация, сертификация, подготовка специалистов
- 11 Запасные части, комплекты модернизации

www.lift - expo.ru

При поддержке

Организаторы

АНАЛИТИКА

Эксперты предсказывают, что объем ввода нового жилья в РФ сохранится в 2017 году на уровне 80 млн «квадратов»

Мерить

6,2

трлн
рублей

составил объем строительных работ в денежном выражении в 2016 году (-4,3% по сравнению с 2015 годом)

Андрей МОСКАЛЕНКО

В 2016 году в России было введено в эксплуатацию 79,8 млн кв. метров жилья, что на 6,5% меньше, чем годом ранее. Основное снижение произошло за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС). При этом ввод многоэтажек третий год подряд держится на рекордном уровне. За год по всей стране в эксплуатацию было введено около 1,2 млн новых квартир. Почти треть построенного жилья приходится на Центральный федеральный округ. Здесь же был отмечен и один из максимальных показателей снижения средневзвешенной стоимости «квадрата». На основе официальной статистики Росстата и с помощью экспертов из Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) и федерального портала «Мир квартир» «СГ» подготовила сводную аналитику по жилищному строительству в РФ.

Меньше — больше

В 2016 году (как и в 2015) наибольшее количество новых квадратных метров жилья в России было введено в Московской области. На Подмоскowie приходится 11,1% (8,8 млн «квадратов») всего построенного в стране жилья. Краснодарский край, занявший вторую строчку рейтинга (см. таблицу), почти в два раза отстает от лидера. В регионе за год ввели в эксплуатацию 4,56 млн кв. метров, что составляет 5,7% от общероссийского объема. На третьем месте — Москва с 3,36 млн «квадратов». Надо отметить, что область планомерно отбирает у Москвы ее долю последние лет семь. По похожему сценарию развивается ситуация и в сфере жилищного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Правда, пока Северной столице удастся обогнать Ленобласть по объемам сданного жилья. Северная столица занимает 4-е место среди регионов по объемам ввода (3,12 млн кв. метров, или 3,9% от общероссийского объема). Но Ленобласть, находящаяся по итогам 2016 года на 9-й строчке (2,17 млн «квадратов», или 2,7% от всего ввода), наступает Петербургу «на пятки». Ведь, как и в Москве, свободных участков для нового жилищного строительства в Петербурге с каждым годом остается все меньше.

Места с 5-го по 8-е занимают соответственно Башкортостан (2,7 млн кв. метров, или 3,4% от всех новостроек в РФ), Татарстан (2,4 млн кв. метров, или 3%), Ростовская (2,3 млн кв. метров, или 2,9%) и Новосибирская (2,2 млн кв. метров, или 2,8%) области. А замыкает ТОП-10



Свердловская область, где в прошлом году было сдано 2,1 млн «квадратов» (2,6% от объема ввода жилья в стране).

При этом, как отметил в разговоре с «СГ» генеральный директор РАСК Николай Алексеенко, снижение объемов строительства, которое наблюдается в общероссийском масштабе, не миновало большинство регионов. «Несмотря на лидирующие позиции, даже среди первой десятки субъектов РФ положительную динамику относительно 2015 года смогли показать лишь Санкт-Петербург (+2,8%) и Башкортостан (+0,3%). Да еще Татарстану удалось сохранить объемы ввода жилья на том же уровне», — отмечает эксперт. Остальные регионы существенно снизили обороты. Так, например, в Москве и Новосибирской области объемы ввода новостроек за год сократились на 14,2% и 14,6% соответственно. В Подмоскowie жилья построили на 8,3% меньше, чем в 2015 году, в Ленобласти — на 6,5%, а в Краснодарском крае — на 1,9%.

Всего снижение ввода жилья в 2016 году было зафиксировано в 49 регионах (рост ввода показали 38 субъектов). Для сравнения, в 2015 году снижение было зафиксировано в 24 регионах, а рост — в 63. Самое большое падение было отмечено в Севастополе — здесь по итогам прошлого года введено в строй в 2,1 раза меньше жилья, чем в 2015 году.

ИЖС — все ниже и ниже

По словам Николая Алексеенко, общие показатели ввода нового жилья в России снизились из-за продолжающегося спада объемов ИЖС. В прошлом году индивидуальными застройщиками было введено 245,1 тыс. жилых домов общей площадью 31,6 млн кв. метров

(-10,2% к 2015 году). При этом в некоторых регионах, таких как Алтай, Дагестан, Тыва, Чечня, Белгородская и Тамбовская области, доля ИЖС составляет сейчас от 72% до 96%. Если проследить динамику доли индивидуального строительства по годам, то снижение наблюдается на протяжении нескольких последних лет. Если в 2010-2014 годах на долю домов, построенных населением, приходилось до 44% от общей площади вводимого в стране жилья, то в 2016 году доля ИЖС сократилась до 39,5%. Эксперт объясняет это тем, что физические лица быстрее реагируют на новые экономические реалии. Снижение общего показателя ввода частного жилья, по мнению эксперта, в первую очередь вызвано стремлением собственников строить дома меньшей площади. Так, по последним данным Росстата, средняя площадь частного дома только за последний год снизилась на 4% — со 136 до 130 «квадратов».

Переоценка ценностей

Помимо динамики ввода жилья в метрах, большой интерес, с точки зрения аналитиков, представляет движение цен на жилье. Как рассказал «СГ» генеральный директор федерального портала «Мир квартир» Павел Луценко, региональные лидеры и аутсайдеры по цене квадратного метра в новостройках те же, что и в прошлые годы, резких изменений тут не произошло. Так, например, в числе самых дорогих регионов традиционно оказались обе столицы с прилегающими областями, Крым с Севастополем, а также дальневосточные регионы и Краснодарский край (за счет курортов). В группе дешевых регионов — Дагестан, Алтай,

59,3

тыс.
рублей

— такова по итогам прошлого года средняя цена «квадрата» в российских новостройках (-2,3% по отношению к 2015 году)

ПРОГНОЗ-2017



НИКОЛАЙ АЛЕКСЕЕНКО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР РАСК:

«Основным фактором, влияющим на состояние рынка, является платежеспособный спрос. А на него, в свою очередь, влияют уровень доходов населения и степень доверия дольщиков к застройщикам. И если по реальным доходам, к сожалению, наблюдается прогрессирующая отрицательная динамика (Росстат фиксирует снижение доходов третей

год подряд), то со вторым — позитива больше. На текущий момент проводится реформа долевого строительства, направленная на повышение доверия со стороны населения и защиту инвестиций в жилищное строительство. Кроме того, несмотря на то, что в 2017 году программа субсидирования ипотечной ставки перестала действовать, государство продолжает поддерживать застройщиков. Только программа поддержки строительства инфраструктуры при комплексном развитии территорий потенциально принесет до 10-15% от общего объема ввода в текущем году. При таких условиях растет конкуренция, соответственно, застройщикам приходится повышать качество жилья, предлагать проекты с интересной и развитой инфраструктурой. Все эти факторы будут иметь колоссальное влияние на формирование рынка в 2017 году. Если говорить о прогнозах, мы ожидаем, что по итогам текущего года объем ввода останется на уровне, близком к 2016 году».

В метрах



ПРОГНОЗ-2017



ПАВЕЛ ЛУЦЕНКО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ФЕДЕРАЛЬНОГО ПОРТАЛА «МИР КВАРТИР»:
«Возможно, в текущем году в Крыму процесс «переоценки ценностей» продолжится. Не исключено, что будет «охлаждаться» и Московская область, где существует огромная конкуренция среди новостроек.

Предложение там очень велико, а спрос, напротив, стал перетекать из ближнего Подмосковья в Москву, где цены снизились. В Москве в этом году будут действовать две разнонаправленные тенденции. С одной стороны, растет строительная готовность новых проектов, многие из которых вышли на рынок в прошлом году и начале этого, там цены будут расти. Но во второй половине года власти могут согласовать большое количество новой застройки, выход которой сейчас был приторможен в связи с новыми законодательными правилами. Если начнут строиться новые дома, откроются продажи по низким ценам, и средние показатели поползут вниз. Какой тренд победит — покажет время. Средний прирост может выйти как немного в плюс, так и немного в минус».

ся, так как на ранних этапах продаж цены на квартиры минимальные. Так, судя по всему, произошло в прошлом году в Москве, которая потеряла 8,4% от цены «квадрата». На следующий год с большой вероятностью цены будут отыгрывать вверх, так как с повышением степени готовности домов растут и цены. Именно из-за этого подорожала в прошлом году Московская область (+6,7%).

«А вот рост Татарстана, который идет уже не первый год, можно объяснить именно фактором инвестиционной привлекательности региона, — говорит Павел Луценко. — И наоборот, кавказские регионы, Хакасию, Мордовию, Чувашию, Забайкалье можно отнести к депрессивным регионам. У людей низкий доход, многие уезжают искать заработка в более благополучные места, квартиры покупать некому, и цены падают».

Впрочем, некоторые из таких регионов уже успели нащупать ценовое «дно», и потому цены там не меняются или даже немного отыгрывают вверх. В прошлом году такими регионами стали Брянская, Челябинская, Костромская области.

А кое-какие регионы, наоборот, оказались переоценены и теперь «охлаждаются». Яркий пример — Крым, где цены взрывообразно росли в 2014-2015 годах, но потом оказалось, что ожидания застройщиков завышены, и спрос не соответствует тем высоким ценовым планкам, которые они поставили. В результате Крым упал в прошлом году на 4,5%, Севастополь — на 3,9%.

Человеческий фактор

По просьбе «СГ» РАСК также определило регионы, где в 2016 году введено наибольшее число квадратных метров жилплощади в расчете на одного человека. Оказалось, что в пересчете на душу населения картина оказалась совсем иной. Так, в частности, те субъекты РФ, которые являются по итогам прошлого года общероссийскими лидерами по вводу «в строй», в рейтинге РАСК занимают далеко не первые места. В обоих списках присутствуют лишь четыре региона — Ленинградская, Московская, Новосибирская области и Краснодарский край. Стоит отметить, что более одного «квадрата» в расчете на одного человека смогли возвести также в четырех регионах России.

ТОП-10 регионов по объему ввода жилья на одного человека в 2016 году

№	Регион	Кв. м вводимого жилья на 1 человека
1	Калининградская область	1,22
2	Ленинградская область	1,21
3	Московская область	1,19
4	Тюменская область	1,14
5	Липецкая область	0,94
6	Белгородская область	0,87
7	Краснодарский край	0,82
8	Тамбовская область	0,80
9	Новосибирская область	0,79
10	Ульяновская область	0,77

Жилищное строительство в России в 2016 году. Объемы ввода новостроек, цена «квадрата» (динамика)

Место	Регион	Введено в 2016 г. (тыс. кв. м)*	Изменение в % к 2015 г.	Средняя цена кв. м в 2016 г. (тыс. руб.)**	Изменение в % к 2015 г.	Застройщики — лидеры региона по объему текущего строительства (тыс. кв. м)***
1	Московская область	8823,0	-8,3	82,8	+6,7	«Мортон» (1013,0)
2	Краснодарский край	4557,6	-1,9	71,5	+1,6	«ВКБ-Новостройки» (673,2)
3	Москва	3361,8	-14,2	205,9	-8,4	«ПИК» (650,7)
4	Санкт-Петербург	3116,3	+2,8	103,8	+2,2	«Группа ЛСР» (1597,6)
5	Республика Башкортостан	2698,5	+0,3	55,6	+2,5	«Третий трест» (246,6)
6	Республика Татарстан	2406,5	0	72,6	+10,1	«Унистрой» (260,3)
7	Ростовская область	2292,4	-4,8	55,1	+2,2	«ВКБ-Новостройки» (223,5)
8	Новосибирская область	2209,8	-14,6	54,8	+3,9	«Доступное жилье» (179,5)
9	Ленинградская область	2171,7	-6,5	70,9	+1,2	«Полис Групп» (565,7)
10	Свердловская область	2107,5	-14,9	61,8	+0,2	«Атомстройкомплекс» (194,2)
11	Самарская область	1874,7	-15,2	50,1	-0,9	«ДК Древо» (338,2)
12	Республика Дагестан	1844,8	+1,9	23,0	-5,5	«Стандарт-realty» (38,4)
13	Тюменская область	1683,8	-21	57,3	-8,9	«Брусника» (194,9)
14	Воронежская область	1679,9	+3,3	41,3	-5,4	«ДСК» (631,2)
15	Красноярский край	1353,2	+3,2	48,4	-4,4	«Красстрой» (368,8)
16	Белгородская область	1350,3	-13,2	59,4	-2,1	«Вега» (120,9)
17	Челябинская область	1312,2	-26,4	35,3	+3,4	«Речелстрой» (235,5)
18	Саратовская область	1294,1	+13,5	32,8	-4,6	«Лепта» (151,7)
19	Нижегородская область	1271,7	+1,0	62,6	-5,3	«ЭкоГрад» (324,3)
20	Калининградская область	1200,4	-0,6	50,4	+1,8	«Мегаполис» (297,6)
21	Кемеровская область	1090,5	+8,8	39,9	+8,2	«Промстрой» (189,1)
22	Липецкая область	1081,3	+2,0	35,4	-8,5	«СУ-5» (135,7)
23	Пермский край	1042,8	-9,6	48,0	+1,8	«КРПК» (145,6)
24	Чеченская Республика	1039,4	+10,2	н/д	н/д	«Евро-Телеком» (28,5)
25	Ставропольский край	1020,0	-18,3	33,7	-4,6	«ЮГСтройИнвест» (629,1)
26	Ульяновская область	966,9	+3,4	36,3	-7,1	«ИСК Запад» (229,3)
27	Оренбургская область	965,9	-18,8	35,3	-14,8	«УСК-2» (197,1)
28	Пензенская область	886,3	-4,8	40,1	-7,6	«Термодом» (175, 4)
29	Иркутская область	881,5	-4,5	48,6	-2,6	«УСК Иркутск» (112,9)
30	Тамбовская область	831,8	+0,7	39,8	+1,8	«Козерог» (208, 0)
31	Ярославская область	795,5	+11,0	48,9	-1,2	«Мариан Строй» (97,6)
32	Вологодская область	774,3	-10,3	39,4	+1,9	«Железобетон-12» (82,4)
33	Омская область	760,3	-3,2	35,0	-7,4	«Сибгазстройдеталь» (63,0)
34	Волгоградская область	748,2	-17,9	37,0	-2,8	«Пересвет-Юг» (153,1)
35	Алтайский край	745,7	-16,2	40,4	-4,7	«Новосибирский квартал» (161,2)
36	Калужская область	736,4	-7,5	58,8	-2,3	«Корпорация Кошелев» (157,0)
37	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	728,6	-24,7	61,5	-3,4	«ССТ» (202,5)
38	Рязанская область	707,6	+6,2	39,1	-5,1	«Единство» (539,5)
39	Брянская область	665,1	+3,2	32,4	+3,9	«Надежда» (152, 2)
40	Кировская область	662,8	-8,8	43,8	-3,3	«Кировский ССК» (203,5)
41	Владимирская область	655,5	+1,4	39,2	-3,0	«СК Игротэк» (160,0)
42	Удмуртская Республика	651,9	+0,5	44,2	-2,5	«Комос-Строй» (204,6)
43	Чувашская Республика	629,8	-24,4	40,5	-4,4	«СУОР» (120,7)
44	Смоленская область	626,5	+22,0	40,7	-4,0	«Смолстром-сервис» (63,2)
45	Тульская область	622,6	-19,2	46,4	+2,5	«Ин-Групп» (242, 3)
46	Республика Саха (Якутия)	605,1	+10,8	н/д	н/д	«Прометей» (77, 9)
47	Астраханская область	593,7	+3,2	57,6	+0,2	«Строитель Астрахани» (62,2)
48	Курская область	574,9	+1,3	36,2	-4,8	«ЗЖБИ-3» (75,2)
49	Тверская область	492,3	-11,4	45,6	-0,7	«Тверской ДСК» (314,7)
50	Приморский край	485,7	-2,6	78,3	+0,5	«Приморкрайстрой» (71,5)
51	Томская область	470,2	-32,7	41,9	+6,3	«Томская ДСК» (157,9)
52	Республика Марий Эл	465,7	+5,9	37,4	-5,3	«Вертикаль» (34,5)
53	Кабардино-Балкарская Республика	412,4	+10,0	36,8	-4,6	«КБР-Ипотека» (16,9)
54	Хабаровский край	388,6	-13,6	69,8	+1,4	«Дальспецстрой» (91,4)
55	Новгородская область	361,9	+0,7	43,8	-2,0	«Проектстрой» (74,2)
56	Орловская область	351,3	-26,7	33,3	-5,3	«Орелстрой» (138,5)
57	Архангельская область	337,7	-5,7	49,6	+8,7	«Аквилон-Инвест» (157,9)
58	Республика Бурятия	334,5	-19,3	38,5	+1,3	«Бест плюс» (109, 9)
59	Сахалинская область	329,2	+5,5	н/д	н/д	«Сахалин-Инжиниринг» (24,3)
60	Республика Мордовия	328,6	+1,3	43,3	-9,6	«МИК» (80,3)
61	Костромская область	309,2	-4,1	42,5	+3,4	«КФК № 1» (79, 5)
62	Курганская область	295,8	+1,1	34,5	-6,0	«Речелстрой» (102,7)
63	Республика Карелия	292,8	+8,0	н/д	н/д	«Nova» (41,3)
64	Республика Крым	284,9	+12,8	85,5	-4,5	«Эйнком» (46,5)
65	Республика Ингушетия	271,6	+3,5	н/д	н/д	«Росс-Империя» (88,7)
66	Псковская область	264,7	-24,5	33,3	-1,2	«ЛУГ» (73,7)
67	Республика Адыгея	235,2	-20,7	40,4	-7,2	«Компаньон» (29, 2)
68	Республика Коми	232,9	+11,1	56,4	-4,0	«КС Альфа» (76,5)
69	Севастополь	218,5	+108,1	81,2	-3,9	«Интерстрой» (25,7)
70	Амурская область	212,2	-18,8	52,3	-7,8	«Амурстрой» (47,3)
71	Ямало-Ненецкий автономный округ	194,8	-34,4	48,1	-9,6	«Баугрупп» (65,9)
72	Республика Хакасия	185,9	-38,3	28,7	-8,5	«МЖФ Абакана» (84,7)
73	Ивановская область	176,8	-21,1	40,8	+6,1	«СУ-155» / санация (104,4)
74	Республика Северная Осетия-Алания	176,0	+1,1	31,4	-3,6	«БиК» (26,3)
75	Карачаево-Черкесская Республика	162,3	-11,8	н/д	н/д	«Жемчужина» (26,3)
76	Забайкальский край	146,3	-37,7	46,8	-3,4	«РУС» (39,9)
77	Республика Алтай	124,6	+9,7	28,0	-7,7	«СУ № 1» (8,1)
78	Республика Тыва	104,6	-4,0	н/д	н/д	«УКС» (8,5)
79	Еврейская автономная область	75,9	+27,5	н/д	н/д	«Стройград» (1,0)
80	Камчатский край	75,0	+3,8	69,9	-3,0	«Русский Двор» (11,1)
81	Республика Калмыкия	63,1	-49,9	н/д	н/д	«СУ № 3» (10,0)
82	Мурманская область	59,2	+77,5	н/д	н/д	«СеверСити-Плюс» (7,5)
83	Ненецкий автономный округ	22,9	-35,6	н/д	н/д	«Печора Девелопмент» (3,0)
84	Магаданская область	5,3	-74,3	н/д	н/д	н/д
85	Чукотский автономный округ	1,1	-50,6	н/д	н/д	н/д

Источники: РАСК, Росстат*, «Мир квартир» (mirkvartir.ru)**, Единый реестр застройщиков (novostroykirf.ru) ***

ЖИЛЬЕ



ВИКТОР КРУЧИННИН

Знать, что в сносе

с.1

Представители столичного стройкомплекса и девелоперы в ответ говорили, что демонтаж всех «хрущевок» — это беспрецедентный вызов, с которым не удастся справиться в сжатые сроки. Теперь президент и мэр поставили в этом споре точку — будем сносить. Для координации работы городских властей создан специальный штаб, который возглавил сам мэр. В течение ближайшего месяца планируется подготовить список стройплощадок для расселения пятиэтажек и внести поправки в городской бюджет. Кроме этого, Сергей Собянин поручил Москомархитектуре подготовить предложения по архитектурно-градостроительным и планировочным решениям будущих новых районов Москвы.

Кроме этого, по словам мэра, для реализации программы потребуется внести специальные поправки в федеральное законодательство. «В связи с этим прошу активно включиться в эту работу, вместе с федеральными коллегами подготовить поправки», — обратился мэр к президиуму столичного правительства. Правда, мэр не уточнил, какие именно нормативные акты хотели бы изменить столичные власти. В связи с этим среди москвичей сразу возникли слухи, что городские власти якобы намерены добиваться принятия некоего «упрощенного» порядка выселения жильцов пятиэтажек и переселения их в Новую Москву. Городские власти поспешили опровергнуть эти слухи. «Ни на какие выселки людей отправлять не будут, это исключено», — заявил мэр Собянин. — При реализации программы реновации кварталов их жильцам будут предоставляться новые квартиры недалеко от прежнего места проживания, как правило, в том же районе. Прежде чем включать квартал в программу сноса, обязательно посоветуемся с жителями». Это обещание, скорее всего, успокоит рядовых обитателей «хрущевок», но вызовет много вопросов у специалистов.

Список проблем

По оценкам экспертов, для того, чтобы программа решила проблемы переселенцев и в то же время была интересна инвесторам, необходимо будет строить в соотношении 3:1, то есть три новых метра за один старый. Такое соотношение выгодно застройщикам, которые смогут реализовать дополнительные площади по рыночным ценам. Так как снести предстоит примерно 25 млн кв. метров жилья, то построить надо порядка 75 млн кв. метров. Это колоссальная задача, примерно столько строится за год во всей России. Кто все это будет строить? Например, руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин считает, что сегодня в городе недостаточно устойчивых и успешных подрядных организаций с профессиональными инженерно-техническими и рабочими кадрами, которые могли взяться за такой объем работ.

Кроме того, при этом возникает целый ряд других проблем. Если новое жилье будет возводиться не на «выселках», а в обжитых районах, неизбежно увеличится плотность городской застройки. Это потребует строительства дополнительной социальной инфраструктуры для возросшего количества жителей, не говоря уже об увеличении нагрузки на дороги.

В старых районах труднее будет найти стартовые площадки для строительства первых домов для переселенцев. По мнению Сергея Левкина, это может стать серьезным препятствием. Он также отметил, что опыт предыдущих лет показал, что стремление инвесторов уплотнить застройку с целью получения максимальной прибыли приводит к возведению на «стартовых» площадках коммерческих объектов. Вместе с тем нередки случаи, когда жители сносимых домов предъявляют завышенные требования к новым квартирам. Это приводит к судам и срыву сроков демонтажа старых домов.

«Что скажет купечество?»

Работающие на столичном рынке застройщики пока достаточно осторожно воспринимают и саму программу, и перспективы своего участия в ней. Предприниматели выдвигают ряд условий, в случае выполнения которых у частного бизнеса может появиться заинтересованность в подобных проектах.



STROIMOS.RU

Справочно

■ Напомним, в настоящее время в Москве завершается снос пятиэтажных домов «сносимых» серий первого периода индустриального домостроения. Всего в программу было внесено 1722 дома площадью 6,3 млн кв. метров. На сегодня снесено 1647 домов площадью 6,1 млн кв. метров. Причем 654 дома площадью 2,3 млн кв. метров были снесены за счет инвесторов. За 17 лет программа выполнена на 95,4%. Благодаря этому, жилищные условия улучшили около 450 тысяч человек (свыше 150 тысяч семей), они переехали из ветхих пятиэтажек в новое комфортное жилье. Снос пятиэтажек должен был закончиться еще в 2010 году, но реализация программы задерживалась. Например, из-за финансового кризиса 2008 года бюджетное финансирование программы было сокращено почти в два раза. «Сильно замедлили программу и недобросовестные инвесторы. 16 инвестконтрактов по переселению 93 домов не были выполнены. В итоге город взял на себя эти обязательства, что вызвало дополнительные затраты городского бюджета, а сроки переселения увеличились более чем на три года», — рассказал Сергей Левкин. Завершение первого этапа намечено на 2018 год.

Так, партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский подчеркнул, что стимулом для застройщиков может стать возможность построить несколько корпусов разных ценовых классов: стандартное жилье для переселенцев и жилье бизнес-или комфорт-класса для тех, кто будет покупать квартиры по рыночной цене.

«Участие в таких проектах возможно, во-первых, если речь идет о престижных районах с высокой рыночной ценой метра, где сегодня возможности жилищного строительства ограничены», — рассуждает Котровский. — Во-вторых, если в этом районе нет ограничения по высотности, а доля продаваемых «рыночных» метров в домах, построенных на месте сносимых пятиэтажек, — 40-50%».

Исполнительный директор ГК «МИЦ» Даромир Обуханич, в принципе, приветствовал идею сноса домов «несносимых» серий. «Государственная программа может дать импульс развитию и создать на месте сносимых пятиэтажек новые точки роста», — сказал Обуханич. — Инвестор готов входить в такие проекты, неся профильную нагрузку: строительство и развитие». Но и он признал, что пока оценить временные и иные затраты крайне трудно.

Президент ГК «Инград» Анатолий Францев отметил, что для застройщика вопрос выгоды от участия в подобном рода проектах является достаточно сложным. «Рентабельность любого девелоперского проекта складывается исходя из характеристик объекта недвижимости и района застройки», — пояснил Францев. — Таким образом, невозможно определить все проекты реновации как однозначно выгодные или невыгодные для застройщиков». По мнению бизнесмена, развитие уже застроенных территорий связано с рядом сложностей, как исключительно строительных, так и социальных. «Всегда есть негативно настроенные жители микрорайона, которые не приветствуют новую застройку», — напомнил Францев. — Протестные настроения создают дополнительные сложности для застройщика и администрации района».

А архитекторы «за»!

Архитектурное сообщество в целом программу сноса поддержало. Главный архитектор столицы Сергей Кузнецов указал на экономическую нецелесообразность дальнейшего ремонта пятиэтажек. «Снос этих домов экономически более обоснован, чем постоянные траты на их ремонт», — заявил архитектор. — Можно, конечно, разобрав часть дома, провести его ремонт, но там как были маленькие и некомфортные квартиры, так они и останутся. Это слишком дорого, да и лишено смысла».

О неизбежности сноса старого жилого фонда говорит и генеральный директор архитектурной студии IND architects Амир Идиатулин: «Старый жилой фонд совершенно не соответствует современным требованиям, предъявляемым к жилью. Это некрасивое, типовое и совершенно неинтересное жилье. Низкая плотность для города не очень хороша, Москве нужно уплотнять территории».

Однако, как подчеркивает партнер бюро Kleinewelt Architekten Николай Переслегин, при этом важно не повторить ошибок прошлого и не застроить освободившиеся площади итерацией новых пятиэтажек. «Главной ошибкой строителей пятиэтажек является то, что они построили дома в отсутствии среды», — отметил архитектор. — Сейчас есть возможность это исправить».

Не без проблем

В Самарской области ищут участки для добросовестных застройщиков



Один из самых больших проблемных объектов в Самаре — 15-этажный дом на улице Киевской, 59 — сдан в декабре 2016 года

Сергей НИКОЛАЕВ

Правительство Самарской области продолжает принимать меры для решения проблемы обманутых дольщиков. Однако, как сообщили «СГ» в пресс-службе региональной администрации, на этом пути власти сталкиваются с рядом препятствий. Выступая на заседании межведомственной комиссии по урегулированию вопросов долевого строительства, первый вице-губернатор, глава правительства региона Александр Нефёдов заявил, что правительством области выполняется «комплекс мероприятий по оказанию помощи гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков». «Если в 2013 году в области было 55 проблемных объектов, то в конце 2016 года их оставалось 12, — сообщил Нефёдов. — В декабре сдан один из самых больших проблемных объектов — пятисекционный 15-этажный дом в Самаре. Сейчас готовятся к вводу еще два проблемных объекта, а всего в текущем году в регионе планируется сдать в эксплуатацию восемь многоквартирных домов для обманутых дольщиков».

Глава областного Минстроя Александр Баландин, в свою очередь, сообщил, что всего в 2016 году в регионе достроили семь проблемных объектов, обеспечив квартирами 1123 обманутых дольщика. По словам министра, ведомство совместно с органами местного самоуправления продолжает работу с инвесторами-застройщиками по реализации четырех инвестпроектов в Самаре и Тольятти, условием которых является завершение строительства того или иного проблемного объекта дольщиков. Как отметил чиновник, нормативно-правовая база, необходимая для завершения долгостроев инвесторами, уже утверждена.

«Однако на сегодняшний день отсутствует необходимое количество компенсационных земельных участков, которые предоставляются добросовестным застройщикам, взявшим обязательства по достройке проблемных объектов», — сказал Баландин, добавив, что главам муниципальных образований, на территории которых есть проблемные объекты, поручено сформировать актуальные предложения для инвесторов.

Цитата в тему

ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ, власти ряда регионов готовы предоставлять добросовестным застройщикам земельные участки на льготных условиях (без торгов и т.д.)

Идти по карте

Сергей НИКОЛАЕВ

В Приморье в 2017 году достроят четыре дома для обманутых дольщиков

За последние пять лет на территории Приморского края были сданы в эксплуатацию 17 долгостроев, квартиры в которых получили более 1200 обманутых дольщиков. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе краевого правительства, добавив, что в текущем году планируется достроить еще четыре проблемных объекта.

Недавно на профильном межведомственном совещании в прокуратуре края вице-губернатор Эдуард Портнов заявил, что всего на контроле региональных властей находятся восемь жилых долгостроев. «По достройке каждого из них разработаны «дорожные карты», регулярно проводятся выездные совещания с представителями застройщиков и сетевых организаций, — рассказал вице-губернатор. — При нашем участии на ряде проблемных объектов сменился застройщик, и дома активно строятся. Кроме того, принят краевой закон, по которому люди получают компенсации на покупку нового жилья соразмерно вложенным в долгострой средствам. Порядок предоставления выплат уже утвержден, до конца первого полугодия планируем закрыть этот вопрос».

На совещании было отмечено, что всего в Приморском крае сейчас возводятся 99 объектов долевого строительства, в рамках которых заключено более пяти тысяч ДДУ. Общий объем привлеченных 55 застройщиками средств граждан составляет почти 17 млрд рублей.

По данным прокуратуры края, нарушения застройщиками допускаются на всех этапах строительства. «В 2016 году органами прокуратуры края в указанной сфере выявлено более ста нарушений закона. В целях их устранения внесено 29 представлений, возбуждено 13 дел об административных правонарушениях, в суд

предъявлено два исковых заявления, объявлено четыре предостережения и заведено одно уголовное дело», — рассказала на совещании начальник Управления по надзору за соблюдением федерального и краевого законодательства прокуратуры Юлия Силакова.

В свою очередь, руководитель Инспекции регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Михаил Заиченко сообщил, что в 2016 году инспекторы провели почти две тысячи проверок, составив около тысячи протоколов о нарушениях. Губернатор Приморья Владимир Миклушевский поручил инспекции активнее работать с правоохранительными органами.



В Приморском крае сейчас возводятся 99 объектов долевого строительства

«Феникс» возродится?

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Руководство Краснодара обсудило ситуацию с проблемными домами

Региональные власти предпринимают активные усилия для решения проблемы обманутых дольщиков. Недавно мэр Краснодара Евгений Первышов встретился с гражданами и обсудил с ними планы достройки проблемных объектов — ЖК «Анит-Сити», «Феникс» и «Форт Карасун».

Строительство комплекса «Анит-Сити» началось еще в 2009 году на месте снесенной кондитерской фабрики. Застройщиком стало ООО «Анит». Сроки сдачи двух недостроенных корпусов ЖК несколько раз переносились. При этом заказчик строительства — ООО «Модуль-инвест» — проявлял странную пассивность. В итоге более 200 дольщиков до сих пор ждут свое жилье. И как сообщил старший помощник прокурора Краснодара Николай Зайцев, недавно в отношении строительной компании «Модуль-инвест» полицией возбуждено уголовное дело. Опрошены свидетели, проведены выемки документов, в ГУВД Краснодарского края проводится бухгалтерская экспертиза.



Строительство ЖК «Форт Карасун»

Обсуждался на встрече и вопрос по подключению литеры 2/2 по улице Сормовской к системам электро- и теплоснабжения. Уже пятый год как ООО «КраснодарФинСтрой» ведет строительство 2-й очереди ЖК «Форт Карасун», состоящего из двух жилых 16-этажных корпусов. Как пообещал глава администрации Краснодара, должна состояться встреча руководителя компании «КраснодарФинСтрой» Юрия Клещенко с руководством ресурсоснабжающих организаций. Это позволит оперативно решить вопрос по технологическому подключению дома к электроэнергии и теплу.

Необходимо подключить электроэнергию и к домам ЖК «Феникс». Как сообщил заместитель городского директора Департамента строительства Александр Мадовский, для этого нужно передать существующую в районе трансформаторную подстанцию на баланс энергосбытовой компании. Глава города поручил ускорить эту процедуру. По словам мэра, администрация города будет и дальше контролировать достройку проблемных домов, а промежуточные итоги этой работы будут подводиться на встречах с дольщиками.

Смена поясов

В Петербурге начинается освоение старых промышленных территорий



Проект территории «Французский ковш», предложенный архитектурным бюро Transborder Studio

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Вслед за Москвой Северная столица приступает к реализации программы редевелопмента бывших промышленных зон — так называемого «серого пояса», охватывающего центр города. Эта территория получила такое название потому, что на генпланах города всегда обозначалась серым цветом. По некоторым оценкам, «серый пояс» занимает около 10% общей площади города и более 40% его центральной части. На сегодняшний день «серыми» считаются 57 промзон. По действующему генплану 27 из них будут и дальше использоваться в прежнем качестве, из остальных предприятия будут выведены. Общая площадь «серого пояса», подлежащая преобразованию, составляет около 5,8 тыс. гектаров. Больше всего промзон (65%) сосредоточено в Невском, Калининском, Кировском и Московском районах. Но самые интересные районы с точки зрения близости к центру и к местам исторической застройки — Адмиралтейский, Василеостровский, Центральный, Петроградский. По мнению главного архитектора Санкт-Петербурга Владимира Григорьева, реоргани-

зация старых промышленных территорий положит начало созданию в городе новой, полицентрической, структуры. Ведь на месте бывших предприятий появятся не только жилые дома, но и новые музеи, театры, выставочные пространства.

Первым шагом в этом направлении станет вывод с Обводного канала мукомольного комбината, принадлежащего ГУП «Продовольственный фонд». Этот проект позволит начать реновацию территории так называемого «Французского ковша» — промзоны площадью около 100 гектаров в исторической части города. Такое, почти поэтическое, название эта промышленная территория, протянувшаяся вдоль Обводного канала юго-восточнее Свято-Троицкой Александро-Невской лавры, получила потому, что здесь когда-то был водоем для стоянки судов, устроенный в 1830-х годах. О промышленном прошлом «Французского ковша» сегодня напоминает здание мукомольного завода. Лаконичное, с башнями на крыше, оно чем-то похоже на замок. Часть территории здесь уже принадлежит частным собственникам, но наличие мукомольного комбината с санитарной зоной 300 метров значительно ограничивало возможности развития, а потому инвесторы сюда даже не заглядывали.

Без муки не останутся

Действующие промышленные предприятия, выводимые с территории «серого пояса», будут размещаться на новых участках. Так, для мукомольного комбината, расположенного во «Французском ковше», уже выбрали участок площадью 10 гектаров на Парнасе. Как сообщили «СГ» в городском Комитете по развитию предпринимательства и потребительского рынка, инвестиции в создание предприятия оцениваются в 4,2 млрд рублей. Новое здание комбината планируется построить до 2024 года за счет бюджетных средств, но не исключено привлечение инвестиций по схеме государственно-частного партнерства.

50

крупных пром-площадок (свыше 250 гектаров)

было подвергнуто полному редевелопменту за последние 10 лет. При этом площадь «серого пояса» сократилась примерно на 9%

Здание мукомольного завода на Обводном канале



Использовать неиспользуемое

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Волгоград возьмется за комплексное развитие территорий

Новое развитие получают в Волгограде законсервированные в 80-е годы прошлого столетия территории Северной площадки и Прибрежного корпуса Волгоградского тракторного завода. Участок площадью 158 гектаров в Тракторозаводском районе, на котором расположены неиспользуемые сегодня земли ВГТЗ и бывшего кислородного завода, приобретут статус территории комплексного и устойчивого развития. Навести здесь порядок, дать новый импульс развитию этих территорий местные власти собирались давно. Ускорить процесс позволят вступившие в силу с 1 января 2017 года изменения в Градостроительный кодекс РФ (ГК РФ) о вовлечении в экономический оборот неэффективно используемых земельных участков.

Администрация Волгограда планирует внести изменения в Правила землепользования и застройки города. Данный вопрос вынесен на публичные слуша-

Цитата в тему

НА СЕГОДНЯ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН являются одним из главных резервов развития крупных российских городов

ния, которые состоятся 10 апреля 2017 года. После утверждения предлагаемых изменений на указанных выше территориях появится возможность строить объекты общественно-делового и культурно-развлекательного назначения, а при условии соблюдения экологических требований и жилые комплексы с необходимой социальной инфраструктурой.

Как считает руководитель Департамента по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда Сергей Скляр, внесение поправок в Градостроительный кодекс фактически дает шанс на вторую жизнь земельным участкам, не используемым собственниками по каким-либо причинам. Это могут быть бывшие санитарно-защитные зоны промпредприятий и участки, на которых расположены закрытые сегодня мелкие производства, заброшенные складские помещения. Но для того, чтобы такие территории получили градостроительное развитие, необходимо создать условия для привлечения инвесторов.

Следующим этапом в соответствии с требованиями законодательства станет определение границ кон-

В начале 2017 года Смольный представил территорию промзоны в Минстрой РФ в качестве проекта комплексного устойчивого развития территорий (КУРТ). Идея получила одобрение. По мнению экспертов, стоимость земли здесь может составить 40-50 млн рублей за 1 гектар. Если же здесь будет разрешено строительство жилья, то она может возрасти примерно в пять раз. По словам Владимира Григорьева, на сегодняшний день это единственный участок в «сером поясе» Петербурга, подходящий для реализации проекта КУРТ.

Девелоперы, интересующиеся промзонами, считают, что территорию «Французского ковша» можно было бы застроить многоэтажными жилыми домами. Однако городские власти стремятся избежать такого «упрощенного» подхода. С этой целью в городе в прошлом году был проведен конкурс на лучшую концепцию реновации петербургского «серого пояса». Он проводился в закрытом режиме. Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга пригласил для участия архитектурные студии и мастерские, имеющие опыт работы с большими градостроительными проектами. В список территорий, предложенных для преобразования, попал и «Французский ковш». Лучшей работой архитектурного конкурса стал проект архитектурного бюро Сергея Чобана и Евгения Герасимова. По их мнению, на этой территории надо построить жилье с развитой инфраструктурой и культурно-экономические центры, оборудовать стоянку для маломерных судов, а также создать общественные пространства.

Свое видение у основателя норвежского бюро Transborder Studio Эйстейна Рё. Он считает, что эта территория могла бы стать хорошей площадкой для молодых предпринимателей и нового бизнеса. Кстати, у норвежцев уже есть опыт в области создания подобных проектов — они работали над преобразованием зоны в Осло — центрального квартала Lanbrukskvartalet площадью 60 тыс. кв. метров. Пока неизвестно, каким проектом захотят воспользоваться власти для реновации этой промзоны. Однако очевидно одно — петербургским промзонам недолго осталось быть «серым поясом» города.

Николай МАРКО



Вы — нам, мы — вам

Для застройщиков в Ленинградской области дороги станут «бюджетным бонусом»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Власти Ленинградской области попросили застройщиков Всеволожского района, где сейчас ведется масштабное жилищное строительство, активнее взяться за возведение новых школ и детских садов. Взамен чиновники пообещали решить другую проблему — найти деньги на строительство дорожной развязки для жителей деревень Мурино и Новое Девяткино, стоящих сейчас в многокилометровых пробках.

Активная застройка этих населенных пунктов, находящихся сразу за кольцевой автодорогой (КАД) и примыкающих к северу Санкт-Петербурга, началась десять лет назад. Близость к Северной столице и более низкие цены на жилье привлекли в этот район много покупателей. Спрос на квартиры здесь остается стабильно высоким. Однако недавно областная администрация заявила о том, что жилищное строительство здесь может быть остановлено. Причина — нехватка детских садов и школ.

В конце прошлого года губернатор региона Александр Дрозденко всерьез пригрозил местным застройщикам, отказывающимся возводить социальные объекты, отзывом или приостановкой действия разрешительной документации. После этого Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области уже в начале текущего года принял решение отменить ранее выданное разрешение на ввод в Мурино первой очереди жилого комплекса «Десяткино» от группы компаний «Normann».

До этого девелопер категорически отказывался участвовать в проекте строительства школы на тысячу мест. Но когда заволновались покупатели уже построенных домов, над которыми вдруг нависла угроза стать «обманутыми дольщиками», застройщик все-таки перечислил в феврале 80 млн рублей на строительство социального объекта. При этом, кроме ГК «Normann», соответствующий договор о строительстве образовательного учреж-

Цитата в тему

ПОДХОДЫ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ ВЛАСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ НАЧАЛИ СЕРЬЕЗНО МЕНЯТЬ В ПРОШЛОМ ГОДУ. Так, например, в регионе была разработана пятилетняя программа «Земельный светофор», с помощью которой чиновники намерены стимулировать жилищное строительство в одних районах и ограничить в других. Мурино и Новое Девяткино как раз и находятся в «красной зоне», где на застройщиков накладывается больше всего обременений

дения подписали компании «Мавис», «Арсенал», «Навис», «Петрострой» и «Лидер Групп». Главой этого своеобразного консорциума назначили компанию «Петрострой», которая теперь будет аккумулировать средства строителей: каждая компания профинансирует строительство школы пропорционально количеству метров, которое она строит или планирует возвести в квартале.

Надо сказать, что, предъявив застройщикам ультиматум, губернатор Ленобласти заявил и о необходимости создания транспортной инфраструктуры. По его мнению, неплохо было бы строить дороги одновременно или даже опережая строительство новых ЖК. И пока озадаченные девелоперы подсчитывали, во сколько им может обойтись еще и эта «нагрузка», областные власти предложили на днях новую схему взаимодействия. Теперь застройщики, активно участвующие в возведении «социалки», могут рассчитывать на то, что дороги за них построит государство. По крайней мере, чиновники заявили о том, что сейчас договариваются с федеральным центром о выделении денег на съезд к КАД в Мурино и на дорогу от съезда до транспортно-пересадочного узла в Девяткино. Как только эти транспортные объекты построят, проблема автомобильных заторов будет решена, и при этом — не за счет средств бизнеса.

Нарушения и наказания

Сергей НИКОЛАЕВ

Застройщиков оштрафовали за несоблюдение 214-ФЗ

В 2016 году застройщики Московской области были оштрафованы в общей сложности на 44,7 млн рублей за нарушения законодательства в сфере долевого строительства жилья. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе регионального Минстроя. Как рассказали в ведомстве, за год специалисты министерства проверили 2064 ежеквартальных отчета застройщиков, провели 119 внеплановых документальных проверок исполнения застройщиками 214-ФЗ, а также 27 выездных проверок целевого использования средств участников дольщиков.

«По итогам проверок вынесено 610 постановлений о привлечении к административной ответственности с наложением штрафов, — рассказал министр строительного комплекса МО Сергей Пахомов. — Основные нарушения застройщиков связаны с несоблюдением сроков строительства домов, непредставлением в контролирующий орган отчетности или представлением неполных или недостовер-

44,7 млн рублей — сумма штрафов за нарушение 214-ФЗ, наложенных на застройщиков Подмосковья

ных сведений, нарушением правил и порядка размещения проектной документации в открытом доступе».

В министерстве также напомнили, что в случае выявления серьезных нарушений 214-ФЗ ведомство имеет право обращаться в суд с требованием на время лишить застройщика права привлекать средства дольщиков. Так, в 2016 году в судебном порядке была приостановлена деятельность шести юрлиц, привлекавших денежные средства. Это компании «Стройжилинвест», «Подольский ДСК», «ВВК ХХI», «Агентство Новация», «Строймонтажгарант» и «Сабидом-инвест». Кроме того, выявлены признаки нецелевого использования средств дольщиков при проверке компаний «УКС Лавочкина», «Трансфорт», «Ипотечная компания М-6». Материалы по этим фактам для проверки направлены в прокуратуру области и УБЭП и ПК ГУВД МО.

По специальным правилам



Мария КОЛПАКОВА, ведущий юрисконсульт консалтинговой группы «Базис»

Процедура банкротства застройщика имеет определенные особенности

Закон определяет застройщика как лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства. Им может быть юридическое лицо, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Специальный режим банкротства застройщика обусловлен социальной значимостью осуществляемой им деятельности и направлен на защиту прав участников строительства. Правильная и продуманная стратегия, грамотный правовой подход позволят сделать процедуру максимально эффективной, поэтому доверить ее проведение лучше профессиональному юристу, имеющему опыт подобных дел.

Основы правовой регламентации процедуры банкротства этой категории бизнеса закреплены в § 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Более того, в судебной практике сложился подход, согласно которому обанкротить по специальным правилам можно и организацию, фактически аккумулирующую денежные средства, передаваемые для строительства многоквартирного дома.

Дело о банкротстве рассматривается в арбитражном суде по месту нахождения застройщика, но в целях эффективной защиты прав дольщиков закон допускает его передачу на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения объекта строительства либо по месту жительства большинства участников строительства.

Процедура несостоятельности застройщика имеет ряд особенностей, применение которых направлено на соразмерное и пропорциональное удовлетворение требований так называемых непрофессиональных инвесторов. Например, суд может принять меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника, запретив заключение договора аренды земельного участка, где находится объект строительства, с иными лицами, а также распоряжение участком другим образом.

С момента введения наблюдения в отношении застройщика его право на заключение договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, а также совершение иных сделок с недвижимым имуществом, ограничено — для этого необходимо получить письменное согласие временного управляющего.

В деле о банкротстве застройщика арбитражный управляющий ведет два реестра требований кредиторов: 1) о передаче жилых помещений, который ведется в отношении каждого объекта строительства по утвержденным стандартам; 2) денежных требований.

При этом в части требований о передаче жилых помещений участники строительства имеют право участвовать в собраниях кредиторов (с числом голосов исходя из уплаченной застройщику суммы по ДДУ или переданного ему имущества), а также право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов.

В связи с наличием в рамках дела о банкротстве застройщика особой категории кредиторов — дольщиков — предусмотрено погашение их требований путем передачи объектов незавершенного строительства и жилых помещений.

Объект незавершенного строительства может быть передан в счет погашения долгов созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу (иному специализированному потребительскому кооперативу) при наличии заключения арбитражного управляющего о возможности такой передачи и с соблюдением условий, предусмотренных законом. Права застройщика на такой объект передаются кооперативу в качестве отступного (требования считаются погашенными в соответствующей части).

При наличии достроенного жилого дома арбитражный управляющий ставит перед кредиторами вопрос о погашении их требований путем передачи жилых помещений в этом доме, которая осуществляется при соблюдении следующих условий: имеется разрешение на ввод дома в эксплуатацию; ранее сторонами не подписаны передаточные акты в отношении помещений; в реестре отсутствуют залоговые требования на дом; передаваемых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр, и др.

КАДРЫ



SHUTTERSTOCK

Кто такой специалист?

Специалист по организации строительства — физическое лицо, имеющее право осуществлять по трудовому договору по основному месту работы трудовые функции по организации выполнения работ по строительству, сведения о котором включены в НРС.

тектора проекта. Это необходимо для того, чтобы важные решения в процессе строительства принимали компетентные люди.

Как отметил директор правового департамента Минстроя России Олег Сперанский, выступая на недавнем совещании в НОСТРОЙ, сегодня большинство технических документов подписывает руководитель компании, который может обладать специальным образованием, а может и не обладать. «Это создавало неопределенность при рассмотрении вопросов ответственности за принятие каких-либо технических, конструктивных решений, — заявил Сперанский. — Часто, когда возникали сбои, руководители пытались сложить с себя ответственность под предлогом того, что не являются специалистами в данной области, а технические специалисты не несли никакой ответственности».

Специалисты, включенные в НРС, должны обладать соответствующими полномочиями, в том числе по подписанию наиболее значимых с точки зрения строительства, проектирования, инженерных изысканий документов и нести за них ответственность.

Как попасть в реестр?

Специалист обращается в СРО или направляет документы непосредственно в НОСТРОЙ по почте, предоставив заявление на включение в НРС (с нотариально заверенной подписью) и комплект подтверждающих документов. Форма предоставления документов установлена Регламентом ведения НРС, размещенном на сайте www.postroy.ru. НОСТРОЙ проверяет достоверность представленных документов. При отсутствии замечаний данные о заявителе вносятся в НРС.

«С другой стороны, присутствие в НРС открывает перед специалистом новые возможности, в первую очередь это востребованность на рынке труда и более высокая заработная плата, — отметил представитель Минстроя. — Поэтому своим статусом специалист должен дорожить, так как в случае наступления вредных последствий он может быть исключен из реестра. В свою очередь это облегчит жизнь и самим строительным компаниям, которые проверяют сведения о специалисте перед тем, как принять его на работу. Теперь сделать это будет значительно проще».

Олег Сперанский напомнил, что во многих государствах, например, в Германии, система саморегулирования в строительстве основывается, в первую очередь, на квалифицированных специалистах, а компании нанимают профессионалов, будучи уверенными в их компетенции. Международный опыт, по его словам, учитывался при разработке идеи НРС.

Что кроется в деталях?

17 февраля в НОСТРОЙ состоялось заседание Совета под председательством президента ассоциации Андрея Молчанова. На нем обсуждался проект Регламента ведения НРС. Участвовавший в совещании первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий предложил максимально ужесточить контроль за достоверностью информации о кандидатах на включение в НРС. Он заявил, что проверять документы специалистов должны как СРО, так и нотариусы. Двойная проверка, по его мнению, оправдана большой общественной значимостью НРС. «Создание такого реестра — это, по сути, создание признанного института дипломированных инженеров, — сказал Чернецкий. — Я думаю, что следующим шагом будет расширение возможностей, которые будут предоставлены данным специалистам, но при этом, конечно, они будут нести и ответственность».

Сенатора поддержал координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу Георгий Богачев. Он тоже считает, что необходимо требовать нотариального заверения личного заявления специалиста о включении его в реестр. В результате дискуссии было решено одобрить проект регламента ведения НРС с учетом предложений о нотариальном заверении копии диплома и заявления физического лица о его включении в реестр.

Вопросы остаются

Однако пока решены не все проблемы, связанные с включением специалистов в НРС. 21 февраля в Москве прошел семинар-совещание «Практические вопросы ведения Национального реестра специалистов в СРО». На нем обсуждались вопросы, которые остаются еще не до конца урегулированными. Минстроем России еще не утвержден Приказ о порядке ведения НРС, который включает в себя перечень направлений подготовки специалистов в области строительства. Таким образом, нет правил, в соответствии с которыми можно отнести различные технические специальности к строительному образованию. Нет полной ясности с переподготовкой специалистов. Если исходить из духа и буквы закона, то организаторы строительного производства должны окончить соответствующий факультет строительного вуза. Отмечалось, что до начала работы реестра осталось около четырех месяцев, но до сих пор неизвестно, когда СРО могут начинать прием заявлений. Получается, что основной объем работы, связанный с проверкой документов, придется проводить в очень сжатые сроки.

Правда, заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Сергей Пугачев постарался успокоить участников семинара, сообщив, что после принятия в марте текущего года Минстроем России соответствующего Приказа сбор документов будет организован. Он напомнил, что СРО отвечают за первичную проверку документов от заявителей, НОСТРОЙ также будет проводить проверку документов, поступивших от СРО и напрямую от заявителей по почте, перед принятием решения о включении в реестр. Затем в течение всего нахождения специалистов в реестре НОСТРОЙ проводит углубленную проверку сведений путем направления в различные инстанции запросов о подлинности документов. Причем в первую очередь достоверность сведений о заявителях будет проверяться в случае поступления жалоб.

Не время для дилетантов

Учреждение Национального реестра специалистов призвано улучшить кадровый состав строительной отрасли

Алексей ТОРБА

Одно из главных условий повышения качества строительства — хорошо подготовленные кадры. Ведь непрофессионализм на стройке может привести к очень тяжелым последствиям. Именно для того, чтобы улучшить кадровый состав строительных компаний, в рамках реформы системы саморегулирования в строительстве была выдвинута идея создания Национального реестра специалистов, в который были бы включены работники, имеющие профильное высшее образование и стаж не менее десяти лет. В соответствии с Федеральным законом № 372-ФЗ создание и ведение реестра специалистов по организации строительства (НРС) возложено на Ассоциацию «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ). И после 1 июля 2017 года каждая строительная компания — член саморегулируемой организации (СРО) должна иметь в своем составе не менее двух специалистов, соответствующих установленным требованиям. В их трудовые функции должны входить организация выполнения работ по строительству, реконструкции и капремонту объектов капитального строительства. В первую очередь речь идет о должностях главного инженера проекта и главного архи-

Что такое реестр специалистов?

Национальный реестр специалистов в области строительства (НРС) включает информацию о специалистах по организации строительства. К 1 июля 2017 года все строительные организации, являющиеся членами СРО, обязаны иметь в штате минимум двух специалистов по организации строительства, включенных в НРС.

Для включения в реестр специалист должен отвечать следующим критериям:

- высшее образование в области строительства;
- стаж работы на инженерных должностях не менее чем 3 года;
- общий трудовой стаж в строительстве не менее чем 10 лет;
- повышение квалификации специалиста не реже 1 раза в 5 лет;
- разрешение на работу (для иностранных граждан).

Ведет реестр Ассоциация НОСТРОЙ.

Владимир ТЕН

Недавно японская архитектурная фирма Shimizu Corporation представила концепцию подводного города Ocean Spiral, расположенного в океане на глубине пять километров. Архитекторы предлагают разместить на дне большую сферу, в которой разместятся жилые помещения, офисы, лаборатории, рестораны и школы. Освещаться и отапливаться подводный город будет за счет энергии волн, приливов и течений. Для выработки электричества на дне установят гигантские турбины. Альтернативная энергетика полностью покроет все потребности обитателей Ocean Spiral. Планируется, что в таком «подводном царстве» смогут одновременно жить до пяти тысяч человек. В Shimizu считают, что реализовать проект можно будет к 2030 году, если, конечно, удастся найти финансирование. А затея эта обещает быть недешевой, строительство одного подводного города оценивается в 26 млрд долларов.

Однако, несмотря на то, что сегодня такие проекты выглядят фантастично, завтра глубоководные города вполне могут появиться. Океаны покрывают 70% планеты, а глобальное потепление вызывает дальнейший подъем уровня воды. Уже сегодня некоторые островные государства в Тихом океане находятся под угрозой исчезновения.

Одним из решений проблемы в условиях климатической нестабильности могут стать плавучие дома на солнечных батареях — такую концепцию предложила калифорнийская архитектурная компания Terry & Terry Architecture. Другое решение — это искусственные острова, организованные по принципу систем-динга (строительство и проживание в свободных сообществах, плавающих в открытом море вне юрисдикции какой-либо конкретной страны). Так, группа миллиардеров из Кремниевой долины планирует построить архипелаг плавучих островов у берегов Французской Полинезии.

Глубоководные поселения тоже могут быть одним из решений. Существует гипотеза, что Япония, которая расположена на стыке двух литосферных плит, напозающих одна на другую, рано или поздно может повторить судьбу Атлантиды. Высокая сейсмическая активность, тайфуны, цунами, высокая плотность населения при ограниченности ресурсов заставляют японских архитекторов искать альтернативные решения, одним из которых и стал проект Ocean Spiral.

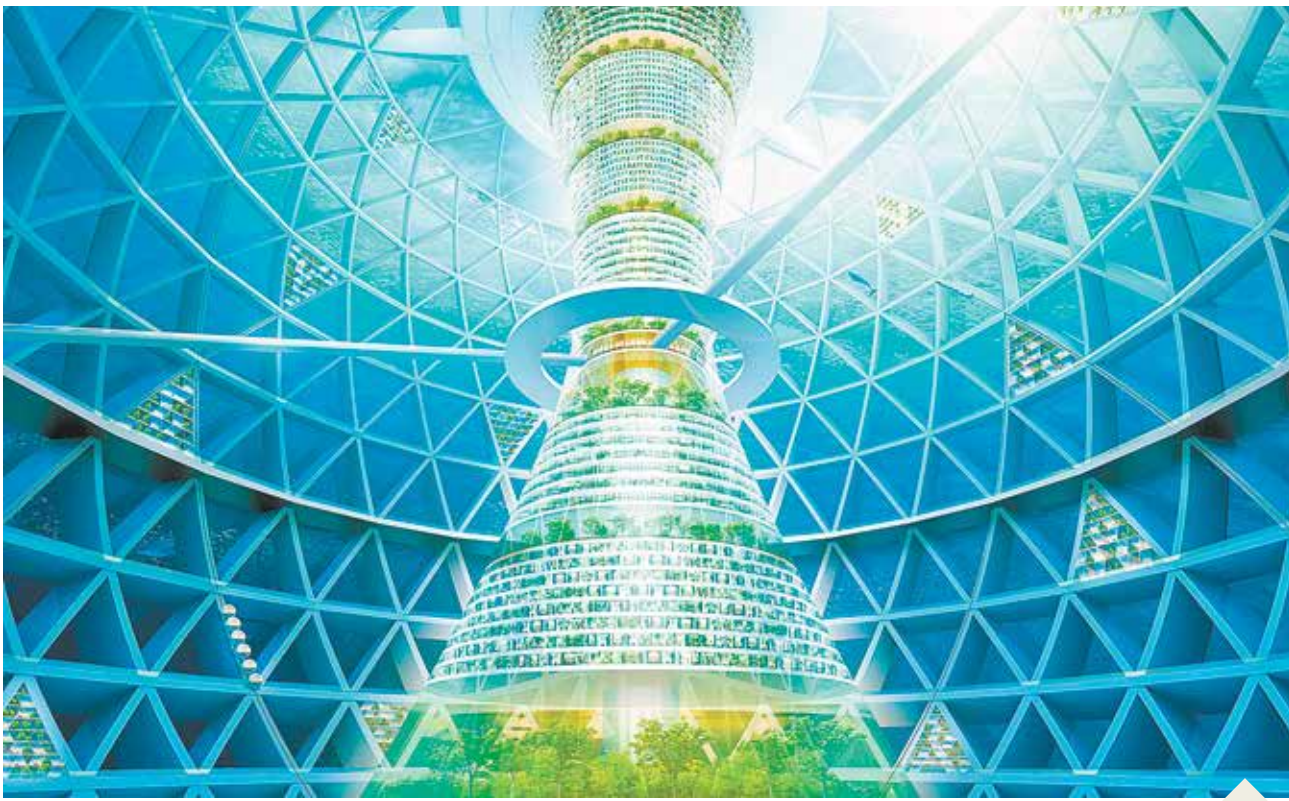
«Ихтиандры» и «Черноморы»

Все знают, что в середине прошлого века между Востоком и Западом развернулась настоящая космическая гонка. Гораздо меньше известно о соревновании двух систем в обживании подводного мира. Примерно в одно и то же время строительством подводных жилищ озаботились сразу несколько стран. В США существовал проект «Силаб», во Франции — «Прекоинтерент», в Японии — «Ситопия». Проводил опыты в этом направлении и Советский Союз.

Всего в СССР в разное время существовало четыре подводных проекта — «Ихтиандр», «Садко», «Спрут» и «Черномор». Один из них — «Ихтиандр» — был реализован энтузиастами безо всякой господдержки. Летом 1966 года «Ихтиандр» — детище клуба подводников «Скорпена» Донецкого мединститута — впервые погрузился в Черное море у мыса Тарханкут (Крым).

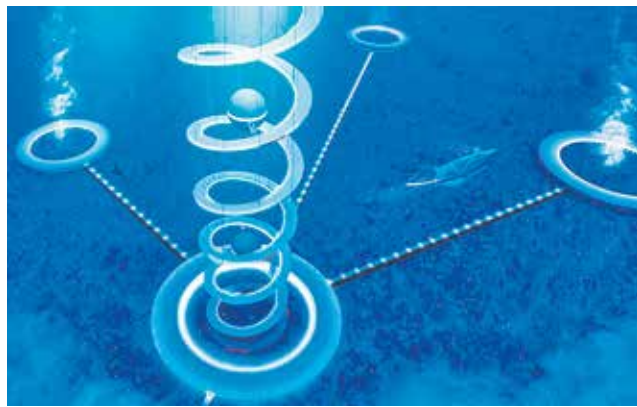
Всего через несколько дней после этого на Черном море состоялся спуск подводной лаборатории «Садко», созданной учеными и студентами Ленинградского гидрометеорологического института. Говорят, что ленинградцы были сильно

На дне



Японские архитекторы разработали проект глубоководного города

Проект подводного города Ocean Spiral японской архитектурной фирмы Shimizu Corporation



Попасть на морское дно обитатели подводного города смогут с помощью спиралевидного лифта

Кроме того

■ Согласно исследованию Nature Climate Change, повышение уровня океана уже в ближайшее время может лишить жилья 4,2 млн американцев.



Советская подводная лаборатория «Садко»

удручены тем, что их опередили какие-то самодельщики из Донецка. Впрочем, надо признать, что эксперимент «Садко» был все же гораздо солиднее с научной точки зрения. Первый «Садко» представлял собой металлическую сферу, а созданный вслед за ним «Садко-2» состоял уже из двух сфер, соединенных по вертикали. Такая конструкция позволила разнести водолазный и жилой отсеки, за счет чего новый аппарат удалось погрузить на глубину 25 метров. А «Садко-3» имел, соответственно, три сферических отсека, заключенных в общую оболочку.

Успех «Ихтиандра» и «Садко» вызвал к жизни еще два проекта — «Спрут» и «Черномор». Созданный участниками московского клуба подводного спорта «Дельфин» «Спрут» имел уникальную конструкцию. В отличие от всех остальных подводных домов он был мягким. По сути, это был подводный воздушный шар, оболочка которого состояла из трех слоев плотного брезента и одного слоя специальной прорезиненной ткани. Такая конструкция делала оболочку прочной и теплой. Преимуществом такого дома была скорость его установки: погрузившись на дно, он всего за полтора часа накачивался воздухом до нужного размера. Нужно было только надежно закрепить его на дне, чтобы он не всплыл. Что касается «Черномора», то он был самым длительным советским экспериментом с подводными домами. Проект был реализован Институтом океанологии им. П.П. Ширшова АН СССР. «Черномор» проработал под водой шесть сезонов. Он стал последним отечественным и одним из последних подводных домов в мире.

Глубоковато будет!

Любопытно, что участником проекта «Черномор» был герой одной из публикаций «СГ» — Гарри Куренков. Председатель ТСЖ «Мишина-32» Куренков возглавлял инициативную группу по надстройке четырехэтажного дома первой волны индустриального домостроения в Москве («СГ» подробно писала об этом). А в советское время Гарри Иванович как представитель НИИ Минздрава руководил целым направлением — исследованием медико-биологических проблем пребывания людей в подводном доме.

По словам Куренкова, в 1968-1974 годы специалистами Института океанологии совместно с другими организациями, включая зарубежные, были проведены океанологические и физиологические исследования, связанные с длительным пребыванием в подводной лаборатории на глубинах до 30 метров. В это время в подводном доме-лаборатории работали 32 научных экипажа, включая международные, в том числе более сорока ученых различных специальностей. Целью экспериментов было определить оптимальные параметры среды обитания для подводных домов и баз.

Что же касается японской концепции подводного города Ocean Spiral, Гарри Куренков довольно скептически отнесся к некоторым ее положениям. Во-первых, его удивила глубина «заложения» города — 5000 метров. На такой глубине на всю

конструкцию, в данном случае сферу, будут давить пять километров воды! Это колоссальная нагрузка. При такой глубине возникает проблема снабжения жителей продовольствием и иными ресурсами. Возникают также вопросы, связанные с экстренным перемещением жителей на поверхность. Ведь далеко не все медицинские и физиологические проблемы быстрого подъема с такой глубины решены. Ведь даже в условиях проекта «Черномор» на 30-метровой глубине добровольцы проходили жесткий медицинский и психологический отбор. Впрочем, по мнению Куренкова, не следует считать, что подводные дома в качестве научных лабораторий, объектов базирования, убежищ или для других целей не будут востребованы, просто освоение подводных пространств начнется с относительно небольших глубин, прежде всего в зоне континентального шельфа.

26 млрд долларов может стоить реализация проекта строительства глубоководного города Ocean Spiral (Япония)



Пневматический подводный дом «Спрут»

ЖКХ



MOSVODOKANAL.RU

Сутробы на утилизацию



Заместитель начальника службы эксплуатации снегоплавильных пунктов АО «Мосводоканал» Алексей Бойков

Справочно

■ Объем снега, перевозимого за одну поездку, зависит от типа кузова грузовика. Департаментом ЖКХ столицы разработана целая таблица объема кузовов самосвалов, в которой насчитывается примерно 200 типоразмеров. Но средний объем кузова самосвала — примерно 20 кубометров. Столько же в среднем один самосвал и привозит на пункт за одну ходку, о чем свидетельствуют данные на мониторе в приемном отделении пункта.

Снегоплавильные пункты защищают столичные реки от вредных веществ

Алексей ЩЕГЛОВ

Нынешняя зима в Москве может стать рекордной по объему выпавших осадков. Снегопады доставили немало хлопот пешеходам и автомобилистам. Непросто приходилось и коммунальным службам: в пиковые часы на борьбу с непогодой на улицы столицы выходило до 18 тыс. единиц дорожно-уборочной и автотранспортной техники. Однако убрать снег с дорог — это половина дела, его надо правильно утилизировать.

В былые времена проблема решалась просто: снег попросту сваливали с набережных в Москву-реку и Яузу. Это наносило серьезный ущерб столичным рекам, так как вместе со снегом в воду попадало огромное количество мусора и вредных веществ.

Ситуация кардинально изменилась 15 лет назад, когда в Москве была принята и начала реализовываться программа строительства снегоплавильных пунктов. И сегодня, как рассказал заместитель начальника службы эксплуатации снегоплавильных пунктов АО «Мосводоканал» Алексей Бойков, предприятие обслуживает 35 пунктов общей производительностью 139 тыс. куб. м в сутки. Так как сеть создавалась постепенно, в течение нескольких лет, то пункты различаются по мощности. У самых первых проектная производительность была сравнительно невелика — от 1,4 до 3,5 тыс. куб. м в сутки. Зато у самых современных производительность достигает 7 тыс. куб. м. В число самых «свежих» по времени ввода и самых производительных входят пункты «Сельскохозяйственный», «Ижорский», «Курьяновский» и некоторые другие. Корреспондент «СГ» посетил снегоплавильный пункт «Черкизово-1» на улице Олений вал, который был введен в эксплуатацию одним из первых. Позднее начал работать расположенный неподалеку и чуть выше по течению Яузы пункт «Черкизово-2». Как и все другие пункты, «Черкизово-1» и «Черкизово-2» работают круглосуточно в течение всего холодного сезона. «Начинается у нас зима по всем столичным постановлениям 1 октября, а заканчивается после команды о ее окончании, — смеется Алексей Бойков. — Точной даты конца зимы никто не знает, но обычно это происходит в апреле».

Естественно, загрузка пунктов зависит от погоды, максимум ее приходится на время снегопадов. Но свою роль играет и география. Так, «Черкизово-1» весьма удачно расположен на стыке Восточного, Центрального и Северо-Восточного округов, поэтому плавить снег сю-

СВЫШЕ
24
млн

кубометров снега
утилизировано
в Москве с начала
зимнего периода
(по данным комплекса
городского хозяйства)

да везут с трех концов Москвы. И, соответственно, загрузка этого пункта всегда высокая, грузовики на его территорию въезжают один за другим.

Для плавления снега требуется большое количество сточной воды, поэтому все пункты построены на канализационных каналах. Канализация в городе, в основном, самотечная, при этом существует общий уклон с севера на юг, который и определяет направление течения канализационных стоков. Поэтому основные очистные сооружения столицы (Курьяновские и Люберецкие) расположены в южной части Москвы. Там же расположена и большая часть снегоплавильных пунктов. В центре города находится только один пункт — на Шлюзовой набережной. Немного их и в северной части города. Вот и работают поэтому «Черкизово-1» и «Черкизово-2» особенно интенсивно.

Снегоплавильный пункт «Черкизово-1» расположен на набережной Яузы. Но его местоположение определялось не близостью реки, а расположением канализационного коллектора и транспортной доступностью. Всего шесть снегоплавильных пунктов АО «Мосводоканал» расположены на набережных, остальные находятся вдали от речных артерий. «Нас часто спрашивают, что мы сбрасываем в реку? — говорит Алексей Бойков. — Отвечаю — абсолютно ничего. Абсолютно чистая вода выводится в реку уже после прохождения очистных сооружений, которые расположены совсем в другом месте».

На каждом из пунктов постоянно работают всего три человека: мастер-оператор и два слесаря. Плюс на зимний сезон привлекаются водители погрузчиков. В функции оператора входит прием и учет грузовиков. Поэтому водитель каждой въезжающей на разгрузку машины регистрируется у мастера, а данные об автотранспорте и массе привезенного снега заносятся в компьютерную систему автоматизированного учета снега («САУС»). Эта система является разработкой специалистов «Мосводоканала» и позволяет точно рассчитывать со всеми транспортными компаниями, которые заключили договоры с Дирекцией эксплуатации снегоплавильных пунктов.

Заезжая на территорию, каждый водитель отмечает у оператора и следует на разгрузку. Самосвал вываливает содержимое кузова в приемный бункер, оборудованный дробилками для измельчения ледяного скота, снежная масса перемалывается. Одновременно в бункер из системы городской канализации поступает сточная вода, которая всегда имеет положительную температуру. Замеры показывают, что даже в самые сильные морозы температура сточной воды не опускается ниже плюс десяти градусов Цельсия. В приемном бункере при смешении с водой происходит таяние снега, после чего смесь поступает в сооружение, которое на профессиональном жаргоне коммунальщиков называется «песколовкой». Оттуда талая вода отводится обратно в сточный коллектор и уходит на городские очистные сооружения. Таким образом, система снегоплавления представляет собой замкнутый цикл, и этот процесс не наносит ущерба экологии города. Грязевой остаток, который поступает в бункер вместе со снегом и оседает в коридоре «песколовки», затем вывозится на полигоны.

Степень очистки воды, которую осуществляют специалисты «Мосводоканала», очень высокая и отвечает самым жестким стандартам. «Пробы воды на выходе из самых больших в Европе Курьяновских и Люберецких очистных сооружений показывают, что ее качество даже лучше обычной речной воды, — поясняет Алексей Бойков. — Недаром на их территорию пробираются рыбаки, а над водной гладью летают чайки. В этом и была суть программы строительства снегоплавильных пунктов: добиться того, чтобы загрязненный снег с городских улиц не попадал в водоемы. И программа эта успешно реализована».



Не закапывать, а перерабатывать

Московская область утвердила схему по обращению с ТКО и готовится выбрать региональных операторов

Цитата в тему

МИНИСТР ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ РФ СЕРГЕЙ ДОНСКОЙ: «ЗАВЕРШЕНИЕ ВСЕХ ПРОЦЕДУР ПО ПЕРЕХОДУ НА НОВУЮ СИСТЕМУ ОБРАЩЕНИЯ С ОТХОДАМИ В СУБЪЕКТАХ РФ ПЛАНИРУЕТСЯ ДО 1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА. Это не означает, что самые активные субъекты РФ не смогут начать эту работу сейчас. Сегодня мы сформировали пул из 25 таких регионов. Среди них — Бурятия и Чувашия, Забайкальский, Краснодарский, Красноярский, Приморский и Ставропольский края, Воронежская, Иркутская, Калининградская, Кемеровская, Кировская, Ленинградская, Липецкая, Московская, Мурманская, Новосибирская, Орловская, Омская, Самарская, Сахалинская, Свердловская и Челябинская области, Москва и Санкт-Петербург»



Алексей ЩЕГЛОВ

Реформа системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) будет одним из важнейших направлений в деятельности природоохранных и жилищно-коммунальных ведомств в регионах в 2017-2018 годах. Всем субъектам федерации необходимо утвердить региональные схемы и выбрать региональных операторов по обращению с ТКО. Некоторые регионы уже начали эту работу: в декабре прошлого года терсхема была утверждена в Московской области. «2017 год объявлен годом экологии, — напомнил на недавней встрече с журналистами глава министерства экологии и природопользования МО Александр Коган. — Мы понимаем, что за один год радикально ситуацию не изменить, но за этот срок можно сделать серьезный задел и запустить программы, которые будут работать на перспективу».

В Московской области ситуация с ТКО традиционно трудная. В Подмосковье выявлено 116 тыс. источников образования отходов. Ежегодно в регионе образуется 3,8 млн тонн отходов, плюс примерно 5 млн тонн завозится из Москвы. Помимо этого, областным властям при разработке территориальной схемы обращения с ТКО приходилось учитывать такие факторы, как высокая плотность населения, сезонность в образовании отходов и неравномерное распределение источников образования ТКО, большинство из которых сконцентрированы внутри Малого Московского бетонного кольца. Серьезной проблемой области является исчерпание мощностей полигонов, большинство из которых будет переполнено через 2-3 года. Это требует принятия экстренных мер.

Как рассказал Александр Коган, в соответствии с территориальной схемой область разделена на семь кластеров. Указаны точки, где будет проходить переработка, сортировка, перегрузка, обезвреживание и захоронение отходов. По плану, из 19 имеющихся полигонов 12 будут закрыты в ближайшие пять лет, в том числе три — в этом году. Всем им предстоит пройти рекультивацию. А на базе модернизированных и новых объектов будут созданы 13 современных безопасных и высокотехнологичных мусороперерабатывающих комплексов.

Одной из главных целей реформы является постепенный переход области от полигонного захоронения отходов к их переработке. В качестве образца для подражания Александр Коган привел Швейцарию, где уже пять лет как запрещено любое захоронение отходов. Подмосковье начинает движение в этом направлении, и планируется, что в течение 7-10 лет доля перерабатываемых ТКО возрастет с 3 до 50%. В этих целях к 2023 году планируется открытие четырех термических мусороперерабатывающих заводов, на которых будет обезвреживаться до четверти всей массы отходов.

Одновременно в области все шире будет внедряться отдельный сбор мусора. Уже в скором времени в 13 городах Подмосковья (Химки,

Справочно

■ Территориальная схема обращения с отходами позволяет систематизировать распределение мусора и наладить в Подмосковье технологическую цепочку обращения с отходами. В схеме заложены целевые показатели по обезвреживанию, переработке и размещению отходов. Ее принятие поможет сократить на 60% к 2026 году объем захоронения отходов в регионе.

Волоколамск, Мытищи, Дубна и т. д.) в рамках пилотного проекта будут установлены два типа контейнеров. В «сухой» можно будет выбрасывать предметы, которые можно подвергнуть вторичной переработке. В «мокрый» бак пойдут пищевые отходы и мусор, собранный дворниками. После апробации география проекта расширится. Также резко увеличится число контейнеров для сбора батареек, ртутных и энергосберегающих ламп и других вредных отходов.

Задачи по организации сбора ТКО, а также по транспортировке и утилизации отходов будут возложены на компании-регоператоров. В настоящее время уже готовятся конкурсы, на которых будут выбраны операторы, они возьмут на себя ответственность за всю цепочку: от контейнерной площадки до места захоронения ТКО. К этим компаниям предъявляются весьма строгие требования. Ведь одной из важных задач реформы является ликвидация теневого сектора в сфере обращения с мусором, обороты которого Александр Коган оценил в сумму до 8 млрд рублей в год.

Весь процесс сбора и утилизации отходов будет подвергаться жесткому контролю — на каждом этапе региональный оператор обязан вносить соответствующие данные в Региональную навигационно-информационную систему Московской области. Мусоровозы будут проходить постоянный весовой контроль. «В региональную отрасль обращения с отходами должны прийти добросовестные организации, заинтересованные в модернизации отрасли, — заявил Коган. — Наша общая задача — сделать эту сферу прозрачной и управляемой».

Результатом всех этих усилий должно стать формирование технологичной отрасли по переработке отходов в Подмосковье. «Не надо бояться отходов, — сказал министр. — Надо понять, что это — источник вторичного сырья».

Попутно с реформой системы обращения с ТКО будет идти процесс воссоздания природной среды земельных и водных территорий. В ближайшие два года планируется реабилитировать несколько подмосковных рек (Пехорка, Малашка и т. д.), а в 2017 году министерство намерено завершить работу по постановке всех 235 особо охраняемых природных территорий Московской области на кадастровый учет и создать 10 новых ООПТ в Клинском, Солнечногорском и других районах. «Цель амбициозная, — резюмировал подмосковный министр экологии. — Мы хотим, чтобы 17% территории Московской области, а это негласный ооновский стандарт, были заняты заказниками».

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS

МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

22-23 МАРТА 2017

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Место проведения: Москва, Novotel, Новослободская, 23

«РОССИЙСКИЕ И ЗАРУБЕЖНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ФУНДАМЕНТОВ ОПОР МОСТОВЫХ СООРУЖЕНИЙ»

info@fc-union.com, www.fc-union.com
тел.: +7 (495) 66-55-014, сот.: +7 916 36-857-36

АРХИТЕКТУРА

Плоды просвещения



Основная задача архитектора — уметь создавать среду, комфортную для любого человека



Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Задача создания нового постиндустриального города и формирования комфортной городской среды требует не только денег, но и квалифицированных кадров и грамотных архитектурных решений. В связи с этим, есть все основания полагать, что профессия архитектора будет переживать в ближайшие годы новый подъем. Конкурсы в архитектурные вузы традиционно высоки, и факультет «Высшая школа архитектуры, дизайна и искусств» Донского государственного технического университета (ДГТУ) — не исключение. О том, как и чему учат будущих архитекторов в Ростове, рассказала в интервью «СГ» декан факультета, профессор Виктория ПИЩУЛИНА.

«СГ»: Виктория Владимировна, в чем вы видите задачу современного архитектурного вуза? Чему необходимо научить будущих архитекторов?

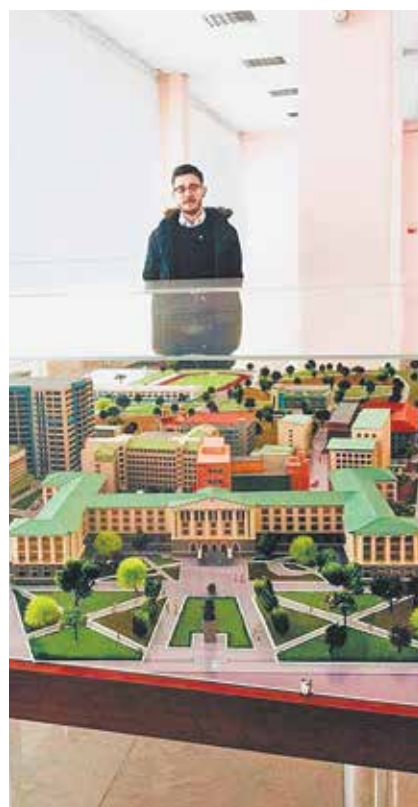
Виктория Пищулина: Основная наша задача — научить создавать комфортную среду для любого человека, доступную и эстетически красивую. И для этого мы, прежде всего, учим наших студентов формировать концепцию. На первых курсах «не режем крылья», приветствуем любую фантазию. С третьего курса уже подключаем «смежников», и постепенно архфантазии становятся ближе к земным реалиям. И к последнему курсу студент уже способен решать многие задачи.

«СГ»: Знаете, от студентов архитектурных вузов нередко приходится слышать: «Зачем нас учат чертить руками? Это прошлый век!». Действительно, не стоит ли сделать акцент на освоении современных компьютерных программ?

В.П.: Чертить руками студенты должны, потому что рука — это голова. В некоторых дисциплинах это необходимо. Мелкая моторика и пластика развивают мышление. Сегодня это даже становится модно: некоторые заказчики просят, чтобы им руками сделали проект, а они его потом на стену вешают и говорят гостям: «Вот видите — это произведе-

Цитата в тему

СЕЙЧАС В РОССИИ ЧЕТЫРЕ ЛУЧШИХ АРХИТЕКТУРНЫХ ШКОЛЫ: МОСКОВСКАЯ (МАРХИ), уральская, новосибирская и ростовская. У всех своя методика подготовки будущих архитекторов



Макет кампуса ДГТУ

600

студентов со всего юга России и Северного Кавказа учатся в Высшей школе архитектуры, дизайна и искусств. В ближайшие два года число их увеличится почти до 800

Цитата в тему

АРХИТЕКТОР — ЭТО И ПОЛИТИК, И АДМИНИСТРАТОР, И ЮРИСТ, и при всем при этом он должен сделать так, чтобы все выглядело красиво, а потом еще выдержать критику коллег, которые обязательно скажут, что сделали бы намного лучше

ние, из которого родился этот объект». А еще студенты делают макеты. Из рафинада собирают арки... Но, разумеется, пользуются студенты и современными компьютерными программами — от CorelDRAW до Photoshop, 3dsMax и AutoCAD в самой последней версии. Эти программы больше развивают объемное мышление.

«СГ»: А как бы вы описали своих нынешних студентов? Какие с ними проблемы?

В. П.: Существуют две проблемы. Первая: когда студент научился рисовать трехмерные картинки и считает, что он уже гений, и «забивает» на учебу. Но дальше картинок такой «гений» не пойдет, потому что нужны базовые предметы, которые составляют 30-40% программы. На нашем факультете один предмет логически связан с другим, все входит в общую концепцию «Проект». К примеру, я часто слышу от студентов слова о «бессмысленности» занятий по математике, но это же развивает мышление. И потом, когда смежники будут делать расчеты для проекта, то и вы должны в этом разбираться. Попадется какой-нибудь ленивый конструктор, не захочет делать ваши замысловатые оболочки, а скажет, что можно только металлическую сетку 6х6 и плиты. И что это у нас такое будет?

Вторая проблема — в мотивации к обучению. У многих российских студентов она напрочь отсутствует. Нельзя представить, чтобы европейского студента ругали бы за пропуск занятий, это был бы нонсенс. Ведь там студент буквально «вырывает» из преподавателя знания, так как ему это нужно для работы.

«СГ»: Легко ли выпускникам найти работу в Ростове и других городах юга России? Не уезжают ли они в Москву и Петербург?

В.П.: Могу вам сказать, что порядка 80% студентов к IV курсу уже пристроены. Работодатели присылают на факультет письма, приходят на защиты дипломов, знакомятся с портфолио, запрашивают у вуза рекомендации. Приезжают и на проходящую два раза в год «Ярмарку вакансий». Без работы ни один выпускник у нас не остается. Что касается Москвы и Петербурга, то сегодня необязательно уезжать туда. Архитекторы могут работать дистанционно и отправлять свои работы по интернету.

«СГ»: Есть ли у вас в вузе программы международного обмена студентами?

В. П.: Раньше у нас был договор по обмену студентами с одним из университетов Германии. Сейчас в стадии разработки договор с Китаем. Хотели даже китайским студентам сделать программу для первых двух курсов, но им обязательно нужно знать учение Мао Цзэдуна, научный коммунизм и т. д. Так что учиться они будут у нас на последних курсах, а российские — на первых двух курсах в Китае. И те, и другие получают двойные дипломы. Хотелось бы как можно больше интернационализировать подготовку студентов. И чтобы преподаватели тоже могли бы знакомиться с новыми тенденциями мировых архитектурных

школ. Сейчас две тенденции в архитектуре: глобализация и регионализация архитектуры, но где найти «золотую середину»? А найти ее обязательно нужно. «СГ»: Участвуют ли ваши студенты в разработке реальных проектов в городе и в регионе?

В.П.: Да. К нам обращаются различные заказчики — и администрация Ростова-на-Дону, и правительство Ростовской области, и Ростовская епархия. Есть немало проектов по реставрации и строительству храмов и мечетей на юге России. В стадии реализации находятся сегодня проекты по фасадам Левобережной зоны Ростова. Реставрировали Кумженский комплекс, построенный в память о боях Красной армии, павших при освобождении Ростова-на-Дону.



Проект студентки Алины Паршуковой был отмечен независимым архитектурным интернет-порталом Archi/ologist (США), который специализируется на изучении передовых методов в области архитектурного образования

Есть проекты по созданию в музеях доступной среды для людей с ограниченными возможностями. За лучшие проекты студентам выдают «золотые» и «серебряные» дипломы Ученого совета. Это дает право получать повышенную стипендию. Хороший бонус и участие в различных архитектурных конкурсах. На базе факультета работает летняя проектная школа, задания ей дает городская или областная администрации. В 2016 году темой проектов было Левобережье, в 2015-м — ростовская набережная. Приглашаем в проектные группы студентов из других вузов, в прошлом году это были учащиеся из пяти архитектурных школ Москвы, Воронежа, Ростова-на-Дону, Германии и Армении. Опыт очень полезный.

«СГ»: Недавно появилась информация о создании на базе ДГТУ центра для реализации приоритетного проекта по формированию комфортной городской среды. Принимаете ли вы участие в работе центра?

В.П.: Центр такой создан. Недавно были на встрече у ректора ДГТУ, отобрали членов группы рабочей в шести городах Ростовской области. Планируем делать благоустройство дворовых территорий на уровне эскизных проектов и экономического обоснования. Затем пройдут общественные слушания. В Ростовской области на реализацию этого федерального проекта будет направлено свыше 1 млрд рублей. Как известно, две трети денег (70% — «СГ») пойдут на благоустройство дворов, а одна треть — на парки, скверы, набережные.

Справочно

Виктория Пищулина — декан факультета «Высшая школа архитектуры, дизайна и искусств» АСА ДГТУ, доктор архитектуры, профессор, советник Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), почетный работник высшей школы РФ, член Экспертного совета при правительстве РФ, эксперт РФФИ, эксперт РНФ, эксперт Рособнадзора, член Союза архитекторов России. Общий стаж работы — 32 года, из них научно-педагогический — 28 лет.

Оксана САМБОРСКАЯ

В одном из крупнейших городов Подмосковья построят ТПУ

Транспортно-пересадочные узлы будут строить не только в Москве. Крупный ТПУ получат и подмосковные Химки. Документация по планировке территории для размещения одноименного узла была принята недавно на заседании правительства Московской области.

Как известно, город Химки фактически разделен надвое железнодорожными путями Октябрьской железной дороги. И новый ТПУ призван стать одним из элементов, связывающих северную и южную части города. В «северной» части ТПУ предусмотрено строительство многофункционального здания обслуживания пассажиров № 1 и многоуровневой автостоянки на 460 машино-мест. Кроме того, запланировано размещение здесь открытых стоянок для временного хранения автомобилей на 250 машино-мест. В «южной» части ТПУ планируется возведение многофункционального здания обслуживания пассажиров № 2.

Чтобы связать здания, будет построен надземный пешеходный переход над железнодорожными путями. Для представителей маломобильных групп населения будут установлены специальные лифты. Помимо этого, «северная» и «южная» части ТПУ будут связаны существующим подземным пешеходным переходом, который также будет реконструирован и оснащен лифтами.

Планируются также реконструкция существующих железнодорожных платформ и благоустройство прилегающей территории с остановками общественного транспорта.



Химки пересаживаются



Рядом с ТПУ устроят зеленые зоны, площадки для отдыха, современные малые архитектурные формы, велопарковки.

Появления узла ждут и девелоперы, работающие в городе. По словам

партнера девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского, строительство ТПУ в Химках «равняется» появлению собственной станции метро. Безусловно, это положительно скажется и на спросе на недвижимость в близлежащих районах. В компании проводили опросы потенциальных покупателей жилья в Химках и Новогорске. Выяснилось, что около 50% тех, кто имеет собственные автомобили, с удовольствием пользовались бы железнодорожным транспортом при условии, что он будет комфортным, безопасным, а поездка будет ходить с удобными интервалами. Но главное, чтобы до железнодорожной станции можно было доехать на машине быстро и без пробок. Пока же путь до станции Химки из

некоторых районов города занимает столько же времени, сколько поездка в Москву. Поэтому, считает эксперт, важно не только строительство нового ТПУ, но и обеспечение его транспортной доступности для всех районов города. Кстати, сейчас в Химках начата подготовка площадки для монтажа опор и строительства эстакады над Ленинградским шоссе от точки пересечения Новокуркинского и Машинского шоссе до начала Международного шоссе с выездом на Ленинградское шоссе в область. Это поможет разгрузить одно из самых аварийно опасных мест — кольцо возле ТЦ «ОБИ», а также позволит жителям «Новых Химок» с большим удобством добираться до нового ТПУ, строительство которого завершится в 2022 году.

22

проекта планировки территории для размещения транспортно-пересадочных узлов были утверждены правительством Московской области в 2016 году

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+7 (812) 380-60-14
build@primexpo.ruВ рамках
выставки:Генеральный
информационный партнер:

Медиа партнер:

Получите электронный билет
worldbuild-spb.ru

12+

INTERNATIONAL ECONOMIC WOODEN HOUSE CONSTRUCTION FORUM

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
ПО ДЕРЕВЯННОМУ ДОМОСТРОЕНИЮ**



ФОРУМ
MOSCOW

Международный
выставочный центр
КРОКУС ЭКСПО
23 → 24 МАРТА 2017

ВРЕМЯ ПРИШЛО!

При поддержке
Министерства
торговли
и промышленности

Приглашаем
участников к сотрудничеству



ПРОЕКТ



GMP ARCHITECTEN (3)

Римлянам и не снилось

Справочно

■ Амфитеатр в Вероне — третий по размеру среди аналогичных римских построек. Он уступает лишь римскому Колизею и амфитеатру в Санта-Мария-Капуа-Ветере. С 2000 года включен в число памятников Всемирного наследия.

Оксана САМБОРСКАЯ

Довольно неожиданный подход к вопросу охраны древних памятников показали итальянцы. Они решили возвести над древним римским амфитеатром в Вероне... раздвигающуюся крышу. Впрочем, факт этот имеет вполне рациональное объяснение: амфитеатр — это не какая-то историческая руина, а всемирно известная концертная площадка, известная под именем Arena di Verona. Крыша нужна для того, чтобы защитить памятник от пагубного влияния непогоды и обеспечить зрителям оперных представлений более комфортные условия.

Год назад, в марте 2016 года, был объявлен конкурс на конструкцию крыши. В нем приняли участие 87 претендентов, из числа которых выбрали трех финалистов — авторов самых оригинальных решений. А победителем стала немецкая фирма GMP Architekten, предложившая сделать крышу раздвижной. В соответствии с проектом предполагается положить на внешние стены амфитеатра кольцо, на котором будут закреплены специальные тросы. На одной стороне амфитеатра будут уложены 12 000 квадратных метров ткани, которые при помощи тросов могут быть подняты над ареной. По мнению жюри, данная конструкция «не портит



Античная арена получит раздвигающуюся кровлю

12 000

КВ. метров

составит площадь раздвижной крыши из ткани на Arena di Verona



внешний вид здания, добавляя ему современную функцию».

Второе место получило архитектурное бюро Vincenzo Latina Architetti, которое тоже предложило «кольцевую» конструкцию. Но опирается кольцо на дополнительные колонны, установленные с внешней стороны здания. Однако некоторым членам жюри это решение показалось «визуально тяжелым».

Проект, занявший третье место, принадлежит архитектурному бюро Roberto Ventura. Здесь архитекторы предложили купольную конструкцию, напоминающую римский Пантеон. Купол также опирается на внешние тонкие колонны.

Arena di Verona — античный римский амфитеатр, расположенный на главной площади города — Пьяцца Бра. Сооружение было построено более 2000 лет назад, около 30 года нашей эры, для проведения гладиаторских боев и цирковых представлений. В Средние века на арене жили еретиков, устраивали турниры, фестивали, а в XVIII-XIX веках — бои с быками.

В 1913 году использование амфитеатра возобновилось: к 100-летию Джузеппе Верди здесь была показана постановка оперы «Аида». Сегодня арена принимает в год до 600 000 зрителей. Оперные спектакли показывают обычно с июня по август, причем в середине июля представления даются почти каждый день.

Вместимость арены для оперных представлений до недавнего времени составляла 20 000 гостей, но по соображениям безопасности была уменьшена до 15 000.

На Arena di Verona выступали многие оперные знаменитости. Именно здесь в 1947 году состоялся дебют на итальянской сцене Марии Каллас. Кроме Каллас, в разные годы здесь пели Джузеппе ди Стефано, Тито Гобби, Лучано Паваротти, Пласидо Доминго, Рената Тебальди, Анатолий Соловьяненко, Владимир Атлантов, Евгений Нестеренко и многие другие.

Издаётся с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

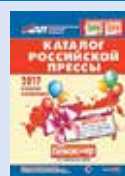
Подписку на 2017-2018 гг. можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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



Каталог российской прессы

Подписные индексы:

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



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:

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



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы:

- П2012 - для индивидуальных подписчиков
- П2011 - для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Строительная газета

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

Цена свободная
52 000 экземпляров

Председатель Попечительского совета
М.А. Мень

Главный редактор
М.А. Логинов

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

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

Рекламная служба:
тел.: (495) 990-10-79;
(495) 357-20-10

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 01.03.2017
фактическое: 19.30 01.03.2017

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

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