

67% москвичей, слышавших о программе реновации, поддерживают ее (ВЦИОМ)

В портфелях проблемных застройщиков свыше 4,1 млн кв. метров жилья **с. 7** Обзор рынка жилой недвижимости Московского региона **с. 8-9** В Петербурге построят самое большое в мире колесо обозрения **с. 16**



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№23 (10450) 16 июня 2017

Тариф переходный

Сергей НИКОЛАЕВ, Оксана САМБОРСКАЯ

**Минстрой предложил
вносить в компфонд
долевого строительства
1,2% цены ДДУ**

В среду Госдума РФ приняла в первом чтении поправки, регулирующие работу государственного компенсационного фонда долевого строительства. Законопроект рекомендован к принятию Комитетом Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям при условии его доработки ко второму чтению с учетом замечаний ответственного комитета и профессионального сообщества.

Напомним, что в настоящее время в России создается новый механизм обеспечения исполнения обязательств застройщиков по договорам долевого участия (ДДУ) в строительстве. Он предполагает создание и использование государственного компенсационного фонда долевого строительства, формируемого на основе обязательных отчислений застройщиков. Компании-застройщики будут обязаны уплачивать взносы в фонд до госрегистрации каждого ДДУ. Иные способы гарантирования обязательств застройщиков, к числу которых в настоящее время относятся страхование гражданской ответственности и банковское поручительство, законопроектом упраздняются. Порядок управления фондом, размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков, условия и порядок использования средств фонда, а также правила их размещения и инвестирования устанавливаются правительством России.

Предполагается, что работа компфонда не будет распространяться на объекты, которые признаны проблемными, и не будет решать проблем тех граждан, которые уже стоят в реестре обманутых дольщиков или граждан, уже заключивших ДДУ.

Окончание на с. 2

Только для профессионалов



В России заработает институт персональной ответственности в сфере строительства

Андрей МОСКАЛЕНКО

С 1 июля 2017 года в России вводятся два национальных реестра специалистов (НРС) — в области строительства, а также инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, в которых будут содержаться сведения о высококвалифицированных штатных сотрудниках. Каждый из них станет ключевой фигурой в работе компаний, поскольку будет лично отвечать за качество выполняемых работ и подписывать документы. До официального запуска НРС остается совсем мало времени, и «СГ» попросила директора Правового департамента Министрства строительства и ЖКХ РФ Олега СПЕРАНСКОГО прокомментировать, как формируется и как будет устроен новый институт ответственных за качество работы в проектной, изыскательской и строительной сферах деятельности.

«СГ»: Олег Вадимович, какие преобразования произойдут в отрасли? Разве недостаточно той системы, что уже существует?

Олег СПЕРАНСКИЙ: У нас в стране впервые создается система персональной ответственности главных инженеров и главных архитекторов проектов за принимаемые ими решения. Это важно для строительной отрасли, она нуждается в совершенствовании, выработке механизмов, которые будут гарантировать качество и безопасность выполненной работы. Данный подход призван предоставить заказчику всю полноту сведений о подрядчике: кроме данных о самой компании, у него также будут данные о ее специалистах, непосредственно отвечающих за процесс.

Окончание на с. 5

Реновация цен

**Как программа сноса пятиэтажек скажется
на стоимости жилья в Москве**

Оксана САМБОРСКАЯ

Четырнадцатого июня Государственная Дума приняла в третьем, окончательном, чтении проект Федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации...». За принятие документа проголосовали 399 депутатов, два были против, один воздержался. Теперь законопроект должен

быть поддержан Советом Федерации и подписан президентом. Однако на этих стадиях никаких неожиданностей, скорее всего, не произойдет, и можно констатировать, что программа реновации в Москве получила все законные права. В связи с этим девелоперы и риэлторы уже обсуждают, как реализация программы реновации отразится на ценах на жилую недвижимость в столице. Мнения участников рынка расходятся — одни считают, что реновация приведет к снижению цен на московское жилье, другие полагают, что цены, наоборот, вырастут. Сходятся эксперты в од-

Справочно

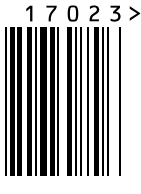
■ В начале марта средняя стоимость «квадрата» в панельной пятиэтажке составляла 137 тыс. рублей, но к началу июня она повысилась до 138 тыс. рублей. Заметнее рост цен в кирпичных пятиэтажках: они подорожали с 156 тыс. рублей за кв. метр до 158 тыс. рублей за кв. метр в мае.

ном: так как программа сноса будет растягнута во времени, то и изменения цен будут происходить плавно, а значит, и продавцы, и покупатели успеют к ним адаптироваться.

«Реновация, если у Москвы хватит ресурсов реализовать ее в задуманных масштабах, повлияет на соотношение спроса и предложения в городе, но направление изменения цен будет зависеть от выбранной схемы или комбинации схем», — считает ведущий аналитик ЦИАН Александр Пыпин. Если город выберет модель, при которой происходит выкуп площадей у застройщиков, то количество квартир, которые смогут купить обычные покупатели на свободном рынке, уменьшится, и цены на свободном рынке могут начать расти.

Окончание на с. 10

ISSN 0491-1660



НОВОСТИ

Система на подходе

Юлия ПАВЛОВА

Началось тестирование федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Об этом сообщила на этой неделе пресс-служба Минстроя РФ. Напомним, что 3 июля 2016 года был принят закон, предусматривающий реформирование системы ценообразования в строительстве. Этим законом предусматривается расширение полномочий органов государственной власти в области утверждения сметных норм, методик определения и применения сметных цен строительных ресурсов, установления порядка мониторинга цен и ведения федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Мониторинг является одним из важнейших инструментов определения достоверной стоимости строительства. Запуск ФГИС ЦС позволит обеспечить прозрачность ценообразования в строительстве и исключить риски завышения сметной стоимости строительства. Ввод в эксплуатацию ФГИС ЦС, содержащей сметные нормативы, федеральный реестр сметных нормативов, укрупненные нормативы цен строительства, методики определения сметных цен строительных ресурсов, классификатор строительных ресурсов, перечень юридических лиц, которые обязаны предоставлять информацию во ФГИС ЦС, запланирован на 30 сентября 2017 года. Первое размещение во ФГИС ЦС сметных цен строительных ресурсов, полученных по результатам мониторинга цен строительных ресурсов, планируется на 15 декабря 2017 года.

Вопросы пола

Владимир ТЕН

В начале июня в Москве было объявлено о создании Ассоциации производителей полимерных полов (АсППП). В ассоциацию планируют войти крупнейшие игроки отрасли: BASF, CMT, HUNTSMAN, ИНГРИ, OLIN, ГК «Universum», REMMERS, Sika, НПФ «АДГЕЗИВ», EVONIK, которые совокупно контролируют около 80% рынка полимерных полов. Планируется, что ассоциация, в которую войдут иностранные и российские компании, будет способствовать трансферу в Россию новых технологий. Сегодня полимерные полы широко применяются в строительстве промышленной, коммерческой и жилой недвижимости благодаря таким своим преимуществам, как экологичность, длительная безремонтная эксплуатация и безопасность. В России в 2016 году потребление полимерных составов для полов составило около 15,1 тыс. тонн, или примерно 6 млрд рублей в денежном эквиваленте. Эксперты считают, что, несмотря на относительно скромные объемы, российский рынок обладает большим потенциалом. Начиная с 2013 года, средний ежегодный прирост рынка полимерных полов составляет 5%. Президентом АсППП избран проректор МГСУ Андрей Пустовгар. «Мы будем сопровождать развитие отрасли на всех этапах — от разработки, производства и логистики до применения, эксплуатации, утилизации, будем проводить активную работу по отраслевому техническому регулированию и стандартизации», — заявил Андрей Пустовгар на пресс-конференции, посвященной созданию ассоциации.

Ставки все ниже



Сергей НИКОЛАЕВ

Цитата в тему

ГЕНДИРЕКТОР АИЖК АЛЕКСАНДР ПЛУТНИК: «Сегодня средняя ипотечная ставка составляет меньше 11,5%, что является минимумом за последние пять лет. Совершенно очевидно, что в текущих экономических условиях, когда снижается инфляция, будет снижаться и ключевая ставка, а за ней и ипотечная»

Банки улучшают условия ипотечного кредитования

С 1 июня Сбербанк снизил базовую ставку по ипотечным кредитам на покупку квартир в новостройках, а с 5 июня уменьшил ставки и по другим жилищным продуктам. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что снижение составит 0,20-0,75 п.п. Кроме того, с 1 июня увеличена на 0,2 п.п. скидка за электронную регистра-

цию сделки для первичного жилья, теперь она составляет 0,7 п.п.

Таким образом, ставка по кредиту на покупку первичного жилья составляет 10,7%, а при условии оформления электронной регистрации сделки — 10%. Кроме того, действует спецпрограмма с участием ряда застройщиков, которая позволяет получить скидку от базовой ставки в размере 2,0-2,7 п.п. Ставка в рамках данного предложения составит с 1 июня 8,7%, или 8% при условии оформления электронной регистрации сделки.

По информации банка, с 5 июня базовые ставки по продукту «Приобретение готового жилья» составляют 10-11,25%, а с учетом акции для молодых семей — 9,50-10,75%. Эти условия действуют до 31 декабря 2017 года в регионах проведения акции «Региональное промо». В остальных регионах ставки по готовому жилью равняются 11-12%, в рамках акции для молодых семей — 10,5-11,5%. Заметим, что по этой программе скидка за электронную регистрацию сделки по-прежнему 0,5 п.п. По продуктам «Загородная недвижимость» ставки составляют 11,5-12%, «Строительство жилого дома» — 12-12,50% во всех регионах.

«Сбербанк наблюдает стабильное восстановление спроса на ипотеку: объем заявок с начала 2017 года прирастает по отношению к аналогичному периоду 2016 года, — заявил Старший управляющий директор, директор управления по работе с партнерами и

ипотечного кредитования Сбербанка Николай Васев. — С учетом востребованности новых электронных сервисов мы предлагаем еще более выгодные процентные ставки на кредиты с их использованием».

Вслед за Сбербанком с 7 июня понизили ставки банк ВТБ24 и розничный бизнес банка ВТБ. Снижение составило 0,75 п.п. по кредитам на покупку жилья на вторичном рынке и на 0,4 п.п. — на первичном. «Кредит на покупку готового жилья или квартиры в новостройке теперь с учетом программы «Больше метров — меньше ставка» можно оформить по ставке 10% годовых, — сообщили «СГ» в пресс-службе группы. — В рамках стандартных программ ставка установлена при условии комплексного страхования на уровне 11% годовых, а по совместным продуктам с застройщиками — от 6,5% годовых».

Андрей Осипов, старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ24, считает, что сейчас наступило подходящее время для приобретения жилья в кредит: ставки достигли исторического минимума, при этом стоимость квадратного метра достаточно привлекательна.

В конце мая премьер-министр России Дмитрий Медведев высказал мнение, что в России уже созрели необходимые макроэкономические условия для планомерного снижения средних ставок по ипотечному кредитованию до 6-7%. В АИЖК считают, что такой уровень ставок может установиться на рынке в горизонте двух лет.

Помощь возобновят

На правительственном уровне принято принципиальное решение о продлении программы помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в трудной финансовой ситуации. По информации газеты «Коммерсант», вопросы по объему и источникам финансирования, а также кругу заемщиков, которые будут получать государственную поддержку, еще будут обсуждаться представителями Центробанка с участниками рынка и Агентством ипотечного жилищного кредитования (куратор программы).

При этом источник газеты утверждает, что на финансирование программы (не менее 2 млрд рублей) будет выделено из фондов правительства, а не за счет прибыли АИЖК, как предполагалось изначально. Кроме того, по его словам, господдержка, в основном, будет адресована валютным заемщикам.

Программа помощи проблемным заемщикам официально закончилась 31 мая текущего года, а фактически за два месяца до этого из-за исчерпания выделенных на нее из федерального бюджета 4,5 млрд рублей. В рамках программы ипотечники получали финансовую помощь в размере до 1,5 млн рублей, или до 30% от суммы остатка основного долга по кредиту.

Вместе с тем не успели получить госпомощь около 20 тысяч заемщиков, которые соответствовали требованиям программы и подали соответствующие документы. После того как уполномоченный по правам человека в РФ Татьяна Москалькова привлекла внимание президента к жалобам заемщиков, последовало поручение главы государства Минстрою, Минфину, Центробанку, АИЖК и Минэкономки просчитать «цену вопроса».

Тариф переходный

с.1

Размер взносов застройщиков в компенсационный фонд предлагается рассчитывать по методике правительства на основе цены каждого договора с дольщиком. Ранее Минстрой и АИЖК предложили установить на переходный период (до 1 июля 2018 года) единый тариф для застройщиков в размере 1,2% от цены ДДУ.

Комментируя законопроект, глава думского Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев обратил внимание на две цифры, которые побудили комитет поддержать документ в первом чтении. «Первая — 18 миллиардов рублей ежегодной премии, которые получают страховые компании по данному виду страхования при нулевых выплатах. Вторая цифра — 16 тысяч человек, которые стали обманутыми дольщиками за последние неполные

три года. Если сопоставить эти две цифры, то тот механизм, который сегодня должен защищать граждан от недобросовестных застройщиков, дает трещину», — сказал депутат.

Ранее парламентарий заявлял, что в законопроекте нужна большая определенность в вопросе тарифа. «Не устраивает предложение ежегодного повышения установленной базовой ставки отчислений застройщиков в связи с прогнозируемой недостаточностью имущества компенсационного фонда, причем без указания ее предельного размера. Неопределенность размера обязательных отчислений застройщиков способна существенно затруднить для них планирование и реализацию инвестиционных проектов. Кроме того, издержки застройщиков, связанные с уплатой повышенных взносов в фонд, в конечном итоге будут переложены ими на участников долевого строительства», — заявлял депутат.

По окончании заседания Госдумы заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин уточнил, что сегодня законопроект был принят в первом чтении и теперь начнется работа по подготовке совместно с комитетами ГД поправок ко второму чтению. Депутатские замечания будут максимально учитываться, особенно в части отработки механизмов прозрачности использования средств. «Мы надеемся, что документ будет окончательно принят в июле, — сказал Стасишин. — В течение «переходного» года совместно с экспертным сообществом посмотрим, как правильно подойти к расчету тарифа, чтобы это не сказалось на стоимости квадратного метра для граждан». По оценке замминистра, до июля 2018 года компфонд при ставке в 1,2% и ДДУ в количестве 170 тыс. соберет около 4,5 млрд рублей. Следующие парламентские слушания назначены на 3 июля.

Справочно

■ Госкомпфонд долевого строительства, входящий в структуру АИЖК, начал официально действовать с 1 января 2017 года. Помимо получения взносов от застройщиков и контроля за их поступлением, среди его основных функций: осуществление полномочий арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика, если он делал взносы в фонд хотя бы в отношении одного объекта; осуществление выплат возмещений дольщикам при банкротстве застройщика; предоставление займов, в том числе беспроцентных, а также оказание финансовой помощи застройщику, который берет на себя обязательства по завершению строительства проблемных объектов.



Встречи главы Минстроя Михаила Меня с гражданами проходят ежегодно

О дольщиках и не только

Владимир ТЕН, Юлия ПАВЛОВА

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень провел прием граждан в Доме Правительства

Ежегодные встречи главы Минстроя с гражданами в Белом доме уже стали традицией. В этом году в центре внимания оказались вопросы жилищной политики, ситуация с объектами проблемного холдинга «СУ-155», тарифы в сфере ЖКХ, расселение аварийного жилья. Обсуждались и проблемы валютных ипотечных заемщиков. Все вопросы взяты на особый контроль ведомства, по ним будут проведены дополнительные проверки.

Половина обращений граждан к министру касалась темы нарушения прав участников долевого строительства. Свои вопросы министру лично смогли задать дольщики из Волгограда, Подольска и Москвы. Так, на встречу с главой Минстроя пришел представитель инициативной группы дольщиков из Щербинки Михаил Гольда. Он и другие граждане вложили деньги в строи-

тельство дома, которое велось печально известным застройщиком «СУ-155». Ранее было принято решение о нецелесообразности завершения строительства указанного объекта. Дольщикам должны вернуть деньги, но Михаил Гольда полагает, что это не покроет всех затрат, которые понесли люди. Многие взяли под строительство ипотечные кредиты, по которым до сих пор вынуждены платить проценты. И сам Гольда, по его словам, вынужден платить за то, что уже никогда не будет построено. Министр поручил своему заместителю Никите Сташину, принявшему участие в мероприятии, рассмотреть варианты выхода из сложившейся ситуации.

Артем Жигалов из Касимова Рязанской области пожаловался министру на то, что управляющая компания повысила тариф за теплоснабжение сразу на 16 (!) процентов! Тогда как в целом по Рязанской области повышение тарифа составило 6,2 процента. В связи с этим Михаил Мень дал указание сотрудникам министерства, курирующим данный вопрос, внимательно разобраться в проблеме. «После введения лицензирования УК такие случаи достаточно редки, очевидно, что подход по ограничению индекса совокупного платежа, который мы разработали два года назад, дает свои плоды», — сказал Михаил Мень, комментируя рязанский казус. — Граждане начали разбираться в этой теме и посылать нам сигналы для контроля. Несмотря на то, что тарифами в первую очередь занимается ФСТ, мы, конечно, в стороне остаться не можем и готовы на такие сигналы реагировать».

Михаил Мень встретился также с инициативной группой граждан, взявших ипотечные кредиты в валюте. Они представили свои предложения по поддержке данной категории заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Эта встреча была самой продолжительной по времени. Определенные надежды валютные ипотечники связывают с АИЖК. «АИЖК наработало колоссальную практическую базу по решению проблем заемщиков с рублевой ипотекой, что помогло решить и отдельные ситуации с проблемной валютной ипотекой», — заявила одна из заемщиц Ирина Ости. — У АИЖК здесь есть замечательные кейсы. Был создан прецедент успешного массового взаимодействия агентства и банковского сообщества».

«Мы будем формировать новые механизмы помощи таким заемщикам и работать над критериями новой программы», — сказал министр. — Мы постараемся максимально учесть предложения от инициативной группы. Но итог будет зависеть от источников и объемов финансирования, то есть возможностей новой программы».

Дорога строится

Владимир ТЕН

Премьер Дмитрий Медведев ознакомился с ходом работ на ЦКАД

В пятницу, 9 июня, председатель правительства РФ Дмитрий Медведев провел в Звенигороде совещание по состоянию дел на строительстве Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД). Перед совещанием премьер осмотрел стройку с вертолета. В настоящее время ЦКАД — один из приоритетных государственных проектов в части транспортной инфраструктуры. Дорога станет каркасом будущей транспортной системы всего Московского региона, а также составной частью международной системы транспортных коридоров. Как известно, ЦКАД состоит из пяти пусковых комплексов (этапов строительства), причем отдельные пусковые комплексы могут вводиться в эксплуатацию как самостоятельные инвестиционные объекты. Пятый пусковой комплекс, со строительством которого ознакомился Дмитрий Медведев, пройдет по территории Наро-Фоминского, Одинцовского, Истринского, Солнечногорского районов и городского округа Звенигород. Протяженность участка составляет 76,44 км, из них 28,33 км приходится на участок нового строительства и 48,11 км — на участок реконструкции существующей автомобильной дороги А107 «Московское малое кольцо» с расширением проезжей части до четырех полос движения. ЦКАД позволит существенно увеличить пропускную способность Московского транспортного узла, не перегружая сам мегаполис, выведет заметную часть транзитного потока и всех связанных сервисов за пределы столицы.

«Стройка очень важная, большая, недорогая. Прежде чем мы перейдем к повестке дня, несколько слов по доку-



Премьер Дмитрий Медведев изучает схему Центральной кольцевой автодороги

ментам, которые прямо или косвенно касаются сегодняшней темы», — сказал премьер, открывая совещание. — Во-первых, я подписал постановление, которое корректирует нормы и правила выделения денег из бюджета на содержание и ремонт дорог федерального назначения, то есть те работы, которые позволяют поддерживать трассы в надлежащем состоянии... Во-вторых, мы актуализировали сетевой план-график строительства ЦКАД». Дмитрий Медведев объявил, что окончание строительства первой очереди проекта сдвигается на 2019 год, но это окончательный срок.

Министр транспорта РФ Максим Соколов напомнил, все проекты ЦКАД реализуются на принципах государственно-частного партнерства — как классической концессии, так и долгосрочного инвестиционного контракта. Это означает, что все участки дороги, за исключением одного, будут работать в платном режиме. Один участок (поскольку речь идет о реконструкции существующей дороги А-107 «Московское малое кольцо») будет работать в бесплатном режиме, за исключением сбора платы с большегрузных автомобилей, после ввода в эксплуатацию.

Есть что людям показать

Оксана САМБОРСКАЯ

Главные архитекторы регионов встретились в Чебоксарах

В столице Чувашии, городе Чебоксары, прошло XL заседание Совета главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований. Главной темой заседания стал «Комфортный город». В рамках Форума, проходившего при поддержке городской администрации, прошла выставка, на которой были представлены знаковые для Чебоксар проекты: жилой комплекс «Премьер» на берегу Волги, развивающиеся районы «Новый город» и «Садовый», благоустройство и модернизация залива и Красной площади. Директор Департамента городской среды Минстроя России Оксана Демченко дала проектам высокую оценку. По ее мнению, они отвечают всем требованиям современной архитектуры и тому, как должен развиваться такой региональный центр, как Чебоксары. «Все преимущества города хорошо отражены и подчеркнуты в проектах, поэтому если они будут развиваться так же, как предлагают коллеги, то город Чебоксары станет одним из самых красивейших городов Поволжья», — считает Оксана Демченко. Она также напомнила о роли архитектора и архитектурного сообщества в реализации приоритетного проекта по формированию городской среды — меняется сам взгляд на благоустройство, и одна из важных задач здесь — привлечение профессионалов.

Обсуждали архитекторы и не реализованные пока идеи. Так, на выставке был показан амбициозный проект 75-метрового многофункционального комплекса со шпилем. Глава администрации города Алексей Ладыков заметил, что окончательное решение по комплексу еще не принято, и хотелось бы послушать мнение архитекторов страны. Надо сказать, что мнения относительно чебоксарского небоскреба разошлись. «Молодцы, что не боитесь делать такие высотные акценты», — оценил проект президент Союза архитекторов России Николай Шумаков. «Важно сохранить масштаб города Чебоксары, который, на мой взгляд, не испорчен. Он комфортен, он имеет человеческую этажность, хороший выход на главную достопримечательность — Волгу. Вся структура должна быть подчинена, мне кажется, максимальной связи природы и застройки», — считает председатель Совета главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований, президент РААСН Александр Кузьмин.

В заключение Николай Шумаков напомнил, что развитию Чебоксар будет способствовать и то, что через него пройдет высокоскоростная магистраль Москва—Казань, и поблагодарил главу Чувашии Михаила Игнатьева за особое отношение к архитектуре, добавив, что это редкость, скорее, исключение, которое должно стать правилом. Также глава Союза архитекторов России попросил представить экспозицию столицы Чувашии на юбилейном фестивале «Зодчество», который пройдет в ноябре в Москве: «По архитектуре города вам есть что показать», — уверен Николай Шумаков.

Цитата в тему

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ МИНСТРОЯ РОССИИ ОКСАНА ДЕМЧЕНКО: «Фигура архитектора должна стать центральной на всех этапах воплощения проекта в жизнь — от эскизного наброска до авторского надзора за новостройкой»

с.1

Эта информация доступна для всех — национальные реестры специалистов (НРС) находятся в сети на сайте соответствующего национального объединения. Для самой строительной компании это тоже плюс: в штате есть работники, которые отвечают за качество выполняемых работ, соблюдение технологий и строительных норм. Специалист НРС не имеет отношения к экономической составляющей, он несет полную персональную профессиональную ответственность за безопасность строительства. Эта система также оградит ответственного сотрудника строительной компании от принятия решений в чьих-либо интересах, потому что за все нарушения он будет отвечать своей карьерой. Введение НРС принесет пользу и для специалистов, они становятся ключевыми для отрасли. Включенный в реестр специалист — это своего рода знак качества, показатель его квалификации. Только у человека, внесенного в НРС, есть право подписи документов по изысканиям, проектированию и строительству. Проект не может быть подписан специалистом, не включенным в реестр, — его не примет экспертиза. Если акт приема объекта подписан не главным инженером проекта, находящимся в реестре, то технадзор не выдаст заключение, а муниципалитет — разрешение на ввод.

«СГ»: Все эти специалисты должны быть включены в НРС? Что это такое в принципе?

О.С.: Национальный реестр специалистов — это новелла, которая была введена Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ». Так, в частности, частью 6 статьи 55.5 ГрК РФ установлено, что каждый член СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта с 1 июля 2017 года должен иметь в штате по основному месту работы как минимум двух специалистов, сведения о которых включены в соответствующий НРС. Ведение НРС в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования возложено на Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), а формирование НРС в области строительства осуществляется Ассоциацией «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ).

Создание нацреестров преследует сразу несколько целей. Наряду с одновременно вводимыми ГрК РФ принципом регионализации и контролем над расходованием средств компенсационных фондов этот новый для России институт регулирования профессиональной деятельности в строительной отрасли позволит повысить уровень доверия к системе саморегулирования.

Кроме того, НРС обеспечат наличие у членов СРО высококвалифицированных работников. НРС должны помочь решить проблему «фиктивных специалистов», которые только числятся в компании. Среди других плюсов НРС — стимулирование регулярного повышения квалификации специалистов компаний. По предварительным оценкам, НРС в области строительства, проектирования и изысканий будет содержать в общей сложности порядка 350 тысяч человек. Такие специалисты станут более востребованными, возрастет их значимость, и в итоге они смогут претендовать на повышение зарплат, улучшение условий труда и на более выгодные предложения от работодателей.

«СГ»: Данные НРС будут публичными?

Только для профессионалов



350 ТЫСЯЧ

специалистов из всех регионов России будут включены в национальные реестры специалистов в области строительства, проектирования и изысканий



Олег Сперанский

Цитата в тему

ПОЯВЛЕНИЕ ТАКИХ ИНФОРМАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ, объединяющих в себе информацию о высококлассных специалистах, выведет саморегулирование в строительстве на качественно новый уровень

О.С.: Реестры будут размещены в сети Интернет, на сайтах соответствующих нацобъединений — nopriz.ru и nostroy.ru. Они будут состоять из двух частей: открытой, находящейся в свободном доступе, и закрытой. В открытую часть будут включены ФИО специалиста, вид осуществляемых работ и дата внесения сведений в НРС. А закрытая часть будет содержать персональные данные, включающие сведения об образовании, стаж работы, повышении квалификации. И можно быть уверенным, что появление таких ресурсов, объединяющих в себе информацию о высококлассных специалистах, подобная открытость сведений о кадровом потенциале строительной отрасли, позволяющая заказчикам самостоятельно определять опыт и компетентность лиц, организующих работы в генподрядных организациях, очень скоро выведет саморегулирование в строительстве на качественно новый уровень.

«СГ»: Кто может претендовать на включение в реестр?

О.С.: Существуют три главных требования к специалистам. Первое из них — это наличие профильного высшего образования, а также повышение квалификации (не реже одного раза в пять лет). Специалисты министерства при участии профессионального сообщества исследовали все направления профессиональной подготовки, начиная с 1954 года, которые могут иметь отношение к строительству. В результате был составлен список из 285 наименований, в который вошли также и специальности из смежных отраслей, востребованные на стройке. Этот перечень и был включен в Приказ Минстроя России № 688, который является одним из подзаконных актов, обеспечивающих исполнение закона № 372-ФЗ. Кроме того, стараемся сейчас оперативно внести в список еще и специальности военных строителей. Однако соответствующие приказы Минобороны об их утверждении секретны, но сейчас можно сказать, что решение вопроса сдвинулось с «мертвой точки».

Второе требование к специалистам — общий трудовой стаж, который должен составлять не менее десяти лет в строительстве, из них на инженерных должностях — не менее трех лет.

Третье условие — соответствие обязанностей в должностной инструкции тем, которые установлены ГрК РФ для специалистов, включаемых в НРС. А именно: организация входного контроля проектной документации; оперативное планирование, координация, организация и проведение строительного контроля; приемка законченных видов и отдельных этапов работ по строительству с правом подписи соответствующих документов. Если все эти требования соблюдены, можно смело подавать документы на включение в реестр.

«СГ»: Как устроен этот процесс?

О.С.: Заявку на внесение сведений о специалистах в реестр можно подать несколькими способами — лично или через доверенное лицо — в НОСТРОЙ или НОПРИЗ, по почте либо через СРО, осуществляющую функцию оператора НРС. В этом случае саморегулируемая организация проведет предварительный прием, проверку и сканирование документов, разместит их в личном кабинете СРО, заверит электронной цифровой подписью, а затем направит оригиналы документов в нацобъединения. Кстати, число таких операторов постоянно растет — если на начало весны у НОСТРОЯ, к примеру, критериям оператора НРС соответствовало только 110 строительных СРО, то к концу мая их количество возросло до 130 СРО, расположенных в 63 регионах страны. У НОПРИЗА такое право на сегодняшний день предоставлено 171 саморегулируемой организации.

«СГ»: Как в настоящий момент продвигается процесс формирования НРС?

О.С.: В тестовом режиме НРС в областях строительства, проектирования и изысканий заработали с 15 мая. По данным НОСТРОЙ, на текущий момент ими было получено почти 10538 заявок. Положительное решение принято по более 5700 из них. В НОПРИЗ для

включения в НРС было передано около 4000 заявлений, но пока только 789 заявок были одобрены. 73 были отклонены в связи с низким качеством подготовки пакета документов. При этом всего, исходя из минимального количества специалистов на каждого члена саморегулируемой организации, НОСТРОЮ к 1 июля предстоит внести в реестр свыше 220 тысяч специалистов, НОПРИЗУ — около 120 тысяч. Последнему может быть и чуть попроще, но исключительно в количественном смысле — просто потому, что НОПРИЗ объединяет не 112 тысяч компаний, как НОСТРОЙ, а примерно 60 тысяч, то есть почти в два раза меньше. Но с учетом того, что на обработку одного пакета документов операторы тратят как минимум 20 минут, работа нацобъединениям в любом случае предстоит очень серьезная.

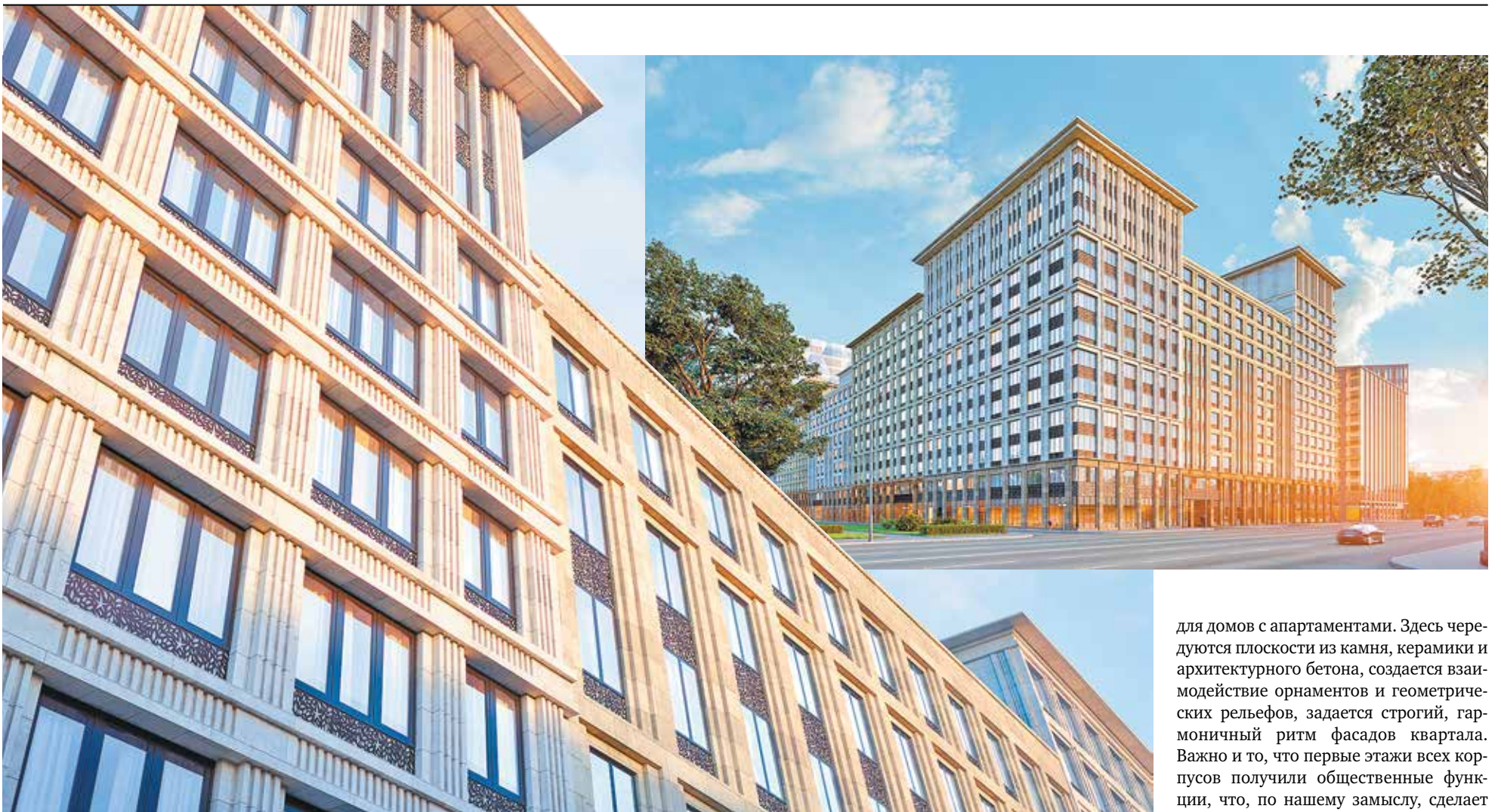
Да, определенное отставание в вопросе наполняемости реестров сейчас, конечно, как говорится, «на лицо».

Понятно, что многие — по традиции — откладывают подачу документов до последнего, и именно поэтому пиковая нагрузка ожидается накануне дня «Х», когда наличие у члена СРО как минимум двух «реестровых» специалистов станет обязательным. И хотя в последнее время количество заявок резко увеличилось — в среднем в нацобъединения сейчас ежедневно поступает порядка 500-1000 документов — однако, чтобы успеть к 1 июля, объем поступающих заявлений должен быть увеличен до 4-5 тысяч в день. На это, в частности, уже обратил особое внимание глава Минстроя Михаил Мень во время своего недавнего ознакомления с ходом работы по подготовке к запуску НРС. В связи с этим министр в очередной раз призвал профессиональное сообщество к мобилизации сил и скорейшей регистрации специалистов в НРС. Со своей стороны, глава ведомства уже включил вопрос о НРС в повестку ближайшего селекторного совещания с региональными подразделениями Минстроя, а также направил соответствующие письма губернаторам с просьбой «подтолкнуть» местные стройкомплексы к внесению специалистов в реестр.

«СГ»: Допустим, к 1 июля какая-то компания все же не успела включить своих специалистов в НРС... Что тогда произойдет?

О.С.: Те компании, которые к указанной дате не смогут подтвердить наличие в штате как минимум двух специалистов, информация о которых будет внесена в НРС, окажутся, по сути, «вне игры». Они потеряют не только членство в СРО, но и право выполнять работы, для которых в соответствии с законодательством это членство является обязательным условием. Они не смогут заключать новые договоры строительного подряда с застройщиками, техзаказчиками, лицами ответственными за эксплуатацию зданий, сооружений, региональными операторами, участвовать в торгах и конкурсных процедурах, их проекты не пройдут экспертизу или уже построенные объекты не будут сданы в эксплуатацию. Именно поэтому я очень надеюсь, что российские строители, проектировщики и изыскатели все же активизируют свою работу в этом направлении и постараются уложиться в установленный законом срок.

БИЗНЕС



Возвращение к классике

Квартал «Искра-Парк» на Динамо продолжает традиции отечественной архитектуры середины прошлого века

Справочно

■ Всего в МФК «Искра-Парк» представлено 772 апартмента площадью от 37 до 130 кв. метров. Просторные входные группы, лобби, подземный паркинг на 400 машиномест в сочетании с закрытым двором без автомобилей, общественные зоны, созданные в лучших традициях паркового проектирования, — все это делает проект идеальным для жизни в мегаполисе.

Оксана САМБОРСКАЯ

В последние годы в девелоперских проектах, особенно в старой части Москвы, стало заметно меньше «стекла и бетона» и больше мягких отсылок к классическим решениям, свойственным середине прошлого века. Одним из пионеров и адептов воссоздания духа старой Москвы стала компания «Галс-Девелопмент», возводящая комплекс-маяки в старых московских районах: «Достояние» в Кунцеве и «Наследие» на Преображенской площади. Логичным продолжением уже сложившейся тенденции является и новый проект компании — квартал апартментов премиум-класса «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте, напротив станции метро «Динамо». Строительство комплекса уже вошло в активную стадию, идут монолитные работы на уровне второго-третьего этажей.

Появление в этой части города комплекса, спроектированного по канонам неоклассицизма и являющегося прямым наследником образцов «большого стиля» 40-50-х годов прошлого столетия, вполне закономерно. Ленинградский проспект — центральная магистраль города, его парадные ворота. Начиная с XVIII века, тут строились здания, ставшие лучшими образцами своего времени. Достаточно вспомнить Путевой дворец по проекту Матвея Казакова или знаменитый Ажурный дом архитектора Андрея Букова, который, кстати, стал своего рода прообразом нового комплекса. Из окон апартментов «Искра-Парка» будут открываться виды и на эти шедевры архитектуры прошлого столетия, и на современный «космический» стади-



«Старший вице-президент «Галс-Девелопмент» Леонид Капров: «В основе новой концепции проекта «Искра-Парк» лежит идея преемственности архитектурных традиций середины XX века — именно тогда активно застраивался Ленинградский проспект»

он «Динамо», и на зеленый массив Петровского парка.

Кстати, первоначально комплекс планировался совсем иным, но исследование потребительских предпочтений показало интерес потенциальных покупателей к неоклассическим комплексам. И тогда в компании переосмыслили архитектурное решение «Искра-Парка». Новый облик комплекса разрабатывало архитектурное бюро SPEECH Сергея Чобана, известное своим бережным отношением к городской среде и «памяти места». «МФК «Искра-Парк» — это старая добрая Москва,

с монументальным внешним обликом, зелеными дворами и парадными входными группами», — поясняет идеологию проекта старший вице-президент «Галс-Девелопмент» Леонид Капров.

Принцип контрастной гармонии, воплощенный в проекте, особенно важен при формировании новых городских кварталов, считает Сергей Чобан. «Офисное здание МФК «Искра-Парк», представленное скульптурным объемом из стекла, должно сочетаться с детально проработанными фасадами окружения, — говорит архитектор. — Именно такие фасады и предложены

для домов с апартментами. Здесь чередуются плоскости из камня, керамики и архитектурного бетона, создается взаимодействие орнаментов и геометрических рельефов, задается строгий, гармоничный ритм фасадов квартала. Важно и то, что первые этажи всех корпусов получили общественные функции, что, по нашему замыслу, сделает комплекс более комфортным и сомаштабным человеку». Каждая из десяти секций «Искра-Парка» получит индивидуальный узнаваемый фасад, который украсит не только квартал, но и город.

Интересной особенностью проекта станут архитектурные декоративные элементы, которые украсят секции и повторятся в отделке входных групп. Концепцией проекта предусмотрено, что узоры декоративных решеток будут отражать достижения СССР в 40-50-х годах XX века в таких сферах, как машиностроение, энергетика, горнодобывающая промышленность, космическая индустрия, сельское хозяйство и строительство. Серия из десяти эскизов разрабатывается дизайнерами «Студии Артемия Лебедева». «Декоративные элементы на обновленных фасадах жилых корпусов не только украсят здание, но и превратят его в летопись в «камне» великих побед и свершений нашей страны», — считает Леонид Капров.

И еще одно важное замечание Сергея Чобана — основной тенденцией в архитектуре жилых кварталов и кварталов со смешанной функцией сегодня является создание зданий, способных красиво и достойно стареть. «Необходимо выбирать структуру и материал фасадов, которые лишены сиюминутных модных мотивов и продолжают традиции застройки, например, доходных домов начала XX века или домов 40-50-х годов, напрямую не копируя архитектурные детали прошлого, но находя новое детальное насыщение традиционной структуры фасада», — считает архитектор. В проекте «Искра-Парка» этот принцип реализован в полной мере: иконическое офисное здание с кристаллическим фасадом находится в остром и интересном диалоге с окружающей застройкой, опирающейся на архитектурно-градостроительные традиции, характерные для данного района Москвы.

Отдельно стоит рассказать и об окружении проекта. Ленинградский проспект сегодня активно развивается — неподалеку от «Искра-Парка» возводятся высокотехнологичные проекты, поддерживая престижность места и формируя равноценное окружение. «Парадный проспект» города вновь обретает былую славу самого престижного, дорого и комфортного места для жизни в городе.

В зоне риска

В портфелях проблемных застройщиков — свыше 4,1 млн «квадратов» жилья



Андрей МОСКАЛЕНКО

По состоянию на начало июня 2017 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) имелись записи о 134 российских застройщиках, которые находятся в активных стадиях банкротства и которые при этом не завершили строительство хотя бы одного жилого дома. В общей сложности, как подсчитали аналитики Института развития строительной отрасли (ИРСО), на счету девелоперов, оказавшихся в сложном финансовом положении, сейчас насчитывается 651 недостроенный объект. Больше половины этих строек «стоят». При этом только в мае общий объем «незавершенки» у потенциальных банкротов вырос на четверть миллиона квадратных метров.

Попали под наблюдение

По данным ИРСО, за прошедший месяц количество застройщиков-банкротов, в отношении которых есть актуальные записи в ЕФРСБ, увеличилось в стране на 14 компаний. Строго говоря, «черный список» в маеполнили сразу 16 застройщиков, просто двум девелоперам, состоявшим в нем ранее, — СК «Кротон» (Астра-

ханская область) и тресту «Мордовпромстрой» (Республика Мордовия) — удалось в мае сдать в эксплуатацию на пару пять домов жилой площадью свыше 30 тысяч «квадратов» и благодаря этому покинуть проблемный перечень. Также в минувшем месяце в отношении еще 23 застройщиков производство по делу о банкротстве было прекращено, в большинстве случаев (43,5%) — в связи с утверждением мирового соглашения. Гораздо реже девелоперы смогли исполнить требования кредиторов — 12,5%. А три дела (7,8% случаев) были вообще закрыты из-за недостаточности средств должника.

В итоге «на балансе» 134 застройщиков-банкротов, находящихся сейчас в активных стадиях банкротства (наблюдение, внешнее управление, конкурсное производство, финансовое оздоровление), «завис» 651 объект — на 63 больше, чем в мае. В этих домах насчитывается 79 899 квартир совокупной площадью 4 179 596 кв. метров, что на 264 842 «квадрата» (или на 6,8%) превышает майский показатель. При этом, если на 288 объектах строительство еще худо-бедно ведется, то возведение 363 домов на 37 789 квартир общей площадью свыше 2,1 кв. метра сейчас полностью остановлено.

К оздоровительным процедурам

На данный момент застройщиками-банкротами в 51 регионе страны не окончены работы по сдаче в общей сложности 175 жилых комплексов (ЖК). Наибольший объем незавершенного жилищного строительства сейчас приходится на Московскую область (19,6% от общего объема таких строек по России), Челябинскую область (7,8%) и Москву (7,7%).

Так, например, в мае объем подмосковной «незавершенки» составлял 670 833 квадратных метра, а в ЕФРСБ имелись записи о 17 застройщиках-банкротах. Крупнейшим среди них является группа компаний «СУ-155» (финансовым оздоровлением этой ГК занимается госбанк «Российский капитал»). У нее в Московской области находится 152 815 «квадратов» незавершенного жилья. Кстати, этот проблемный стройхолдинг, точнее его региональная «дочка» — СК «РосСтрой», портит еще и петербургскую статистику. Этой компанией был сорван ввод в Северной столице сразу шести 19-этажных домов на 170 565 кв. метров,

4,1
млн м² незавершенного жилья числится сейчас на балансе банкротящихся строительных компаний. Это почти 5% от годового ввода новых «квадратов» в стране (80 млн в 2016 году)

запланированный изначально еще на 2015-2016 годы. В настоящее время возведение объектов возобновлено — опять же при активном содействии «Роскапа».

На второй позиции в подмосковном антирейтинге — компания «Премьер Девелопмент», находящаяся в стадии конкурсного производства. В незавершенном строительстве у нее 12 домов в ЖК «Лебединое озеро» общей площадью квартир 120 984 кв. метра.

Замыкает тройку «лидеров» по этому показателю застройщик «Сабидом-инвест», который не смог сдать ЖК «Белый город», состоящий из 82 домов на 76 578 «квадратов». Помощь в достройке этих объектов компании оказывает девелопер URBAN GROUP.

На второе место в России по объему «банкротного строительства» вышла Челябинская область. Причиной этого стало разорение всего лишь одного регионального застройщика — компании «Гринфлайт». В незавершенном строительстве у этого девелопера находится ЖК «АкадемRiverside» (26 домов совокупной площадью жилых помещений 297 075 кв. метров). Санацию этого застройщика

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР РЕЙТИНГОВОГО АГЕНТСТВА СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА (РАСК) НИКОЛАЙ АЛЕКСЕЕНКО: «Российские застройщики банкротятся из-за того, что не могут сдать строящиеся объекты. Причинами этого, в свою очередь, являются трудности с привлечением кредитов и падение покупательского спроса. Другим важным фактором, влияющим на состояние участников рынка, можно считать недавние изменения в 214-ФЗ. Понятно, что нововведения направлены на защиту инвестиций населения в долевое строительство, соответственно, ужесточаются требования к застройщикам, но не стоит забывать, что реформа происходит на фоне постепенного сокращения платежеспособного спроса. В таких условиях мелкие и средние игроки будут либо завершать ранее стартовавшие проекты и уходить с рынка, либо произойдет передача объектов крупным игрокам, имеющим большие финансовые возможности. В дальнейшем в связи с консолидацией рынка число банкротств, по моему мнению, будет снижаться. Все признаки такой консолидации уже наблюдаются: слияния и поглощения происходили весь прошлый год (ПИК приобрел «Мортон», ФСК «Лидер» — ДСК-1) и продолжились в этом году (покупка «ОПИН» «Инградом»)»

(стадия банкротства — наблюдение) осуществляет сейчас «СМП Банк». Под наблюдением, но уже Сбербанка, находится еще один местный застройщик — «Пром-Инвест». Госбанк оказывает ему помощь в достройке двух домов на 12 260 жилых «квадратов» в ЖК «Квартал 11». В целом, в ЕФРСБ в мае числились четыре челябинские строительные компании (в отношении оставшихся двух застройщиков ведется конкурсное производство), не завершившие в общей сложности строительство 325 691 кв. метра жилья.

«Бронзовый призер» — российская столица — имеет на своем счету 289 026 кв. метров «незавершенки». Крупнейшим среди московских застройщиков-банкротов считается компания «Агрострой» (входит в ГК «Небоскреб ГБ»), у которой в незавершенном строительстве находится ЖК «Ново-Никольское» (29 блокированных и 74 многоквартирных дома совокупной площадью 189 788 «квадратов»). Ввод большинства объектов был намечен еще на 2015 год, однако их строительство до сих пор «заморожено». Сам горе-застройщик находится под наблюдением. Оказать помощь в достройке ЖК вызвала Сбербанк, но акционеры «Агростроя» из-за внутрикорпоративного конфликта деньги брать не спешат («СГ» подробно рассказывала об этом еще в начале года).

«Наблюдая» потенциальные санаторы и за еще одним крупным столичным ЖК — «Терлецкий парк» (площадь квартир — 88 494 кв. метра), который застройщик-банкрот «Глобинвестстрой» из ГК «НВМ» не может ввести в строй с 2016 года. В настоящее время работы на стройплощадке не ведутся. Возможно, очень скоро ситуация может измениться — в начале июня компания «НДВ-Недвижимость» объявила о том, что она может стать санатором проблемной стройки, так как объединила дольщиков с общим объемом обязательств около 3 млрд рублей и уже сегодня является крупнейшим кредитором «Глобинвестстроя».

В целом по стране, как рассказали «СГ» в ИРСО, оказание финансовой помощи сейчас ведется как минимум в отношении 34 российских застройщиков-банкротов. В числе санаторов, помимо уже вышеупомянутых госбанков, также называются девелоперские компании «ЮИТ», «Гефест-Инвест», «Леда», «Бриз», «Стоун», «Отделфинстрой», «Лидер» и др.

Капитала не хватает

С 1 июля 2017 года вступают в силу новые требования к размеру уставного капитала (УК) застройщиков. Специалисты ИРСО проанализировали данные компаний и выяснили, что УК 84,5% российских девелоперов не соответствуют на данный момент даже минимальным требованиям. В частности, из 4147 застройщиков, имеющих в активной стадии строительства хотя бы один дом, УК 3 508 компаний составляет менее 2,5 млн рублей, то есть ниже минимально допустимого значения. С таким объемом уставного капитала большинство застройщиков смогут достраивать свои дома, но лишатся права начинать новые стройки. Совокупный размер УК российских застройщиков, по данным ИРСО, составляет сейчас 336,7 млрд рублей, что эквивалентно 2894 рублям капитала на 1 строящийся квадратный метр. Наилучший показатель соотношения совокупного размера уставного капитала к объему текущего строительства отмечается у застройщиков Якутии, а наихудший — у стройкомпаний Ингушетии. При этом максимальный размер УК (более 1,5 млрд рублей) в стране сейчас имеют лишь 26 девелоперов, что позволяет им строить более 500 тысяч жилых «квадратов». Причем только один из них действительно имеет в текущем строительстве такие объемы — «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад».

АНАЛИТИКА

Без резких движений

Начало года на рынке новостроек «старой» Москвы оказалось спокойным, возможно, что таким будет и весь год

Юлия САПОР, руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet

Важным событием начала 2017 года стали вступившие в силу с января поправки в Закон о долевом строительстве (214-ФЗ). Как мы и прогнозировали, это привело к уменьшению числа новых объектов, выводимых на рынок. В I квартале предложение на первичном рынке в «старых» границах Москвы пополнилось в основном за счет вывода новых очередей и корпусов в уже строящихся проектах.

Предложение

По итогам первых трех месяцев текущего года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости «старой» Москвы составил 43,1 тыс. лотов в 6371 корпусах суммарной площадью предложения 3 млн кв. метров. Доля апартментов составляет 20,6% от общего объема предложения.

По сравнению с предыдущим кварталом объем предложения увеличился на 6%. Показатель объема предложения сохраняет устойчивую тенденцию роста в основном за счет пополнения предложения квартир (+8,5% относительно IV квартала 2016 г.). За год объем предложения увеличился на 17,5%, при этом предложение квартир увеличилось на 21,2%, а апартментов на 5,1% относительно I квартала 2016 года.

Хотя в I квартале зафиксирован значительный объем нового предложения — порядка 275,3 тыс. кв. метров (44 корпуса). Это, тем не менее, на 5,8% ниже, чем в предыдущем квартале. Новый объем предложения на 32% состоит из объектов в сегменте «комфорт», доля бизнес-класса составляет 29%, эконом-класса — 20%, на новые объемы премиум- и элитного сегментов пришлось 10% и 9% соответственно.

В итоге наибольший объем предложения отмечается в сегментах «бизнес» и «комфорт», что связано с быстрым вымыванием предложения в массовом сегменте. В итоге на бизнес-класс приходится 41,7% от общего объема предложения. Далее идут новостройки комфорт-класса с показателем (37,2%), премиум-класса (9,3%) и эконом-класса (6,0%). Доля элитного сегмента на первичном рынке недвижимости столицы после выхода новых проектов в реализацию составила 5,8%.

Распределение объема предложения по округам заметно не изменилось — наибольшее количество новостроек выставлено на продажу в Центральном АО с долей (18,6%). Меньше всего новостроек в Зеленограде (1,3%) и Восточном АО (2,2%).

Стоит отметить, что из-за активного пополнения предложения квартир на рынке продолжает развиваться тенденция к сокращению доли предложения апартментов — с 23% до 20,6%. Кроме того, после некоторого замедления выхода новых проектов в высокотехнологичных сегментах годом ранее в I квартале 2017 года на рынок вышло сразу 5 проектов в элитном и премиум-классе.

Спрос

По итогам I квартала 2017 года суммарный реализованный спрос оказался на 31,8% ниже показателя предыдущего квартала. Уровень потенциального спроса на 7,7% ниже показателя предыдущего квартала. В динамике уровня спроса нашел свое отражение фактор сезонности. Традиционно конец года на рынке первичной недвижимости — время высокой покупательской активности. На фоне результатов октября-декабря январь-март всегда выглядят менее активно.

Цены

Средневзвешенная цена на новостройки в Москве составила по итогам I квартала 2017 года 235,9 тыс. руб./кв. метров (без учета элитного предложения). По сравнению с I кварталом 2016 года прирост составил 1,3%. В сегменте квартир в течение всего 2016 года наблюдалось планомерное увеличение средневзвешенной цены за счет роста стадии готовности масштабных проектов, по итогам года она выросла на 2,9%. В сегменте апартментов годовой прирост составил 1,7%. По сравнению с IV кварталом 2016 года средневзвешенная цена по рынку скорректировалась в сторону снижения (-0,9%). За квартал средняя цена на квартиры выросла на 1,6%, на апартменты снизилась на 3,3% (за счет корректировки валютных цен отдельных проектов сегмента).

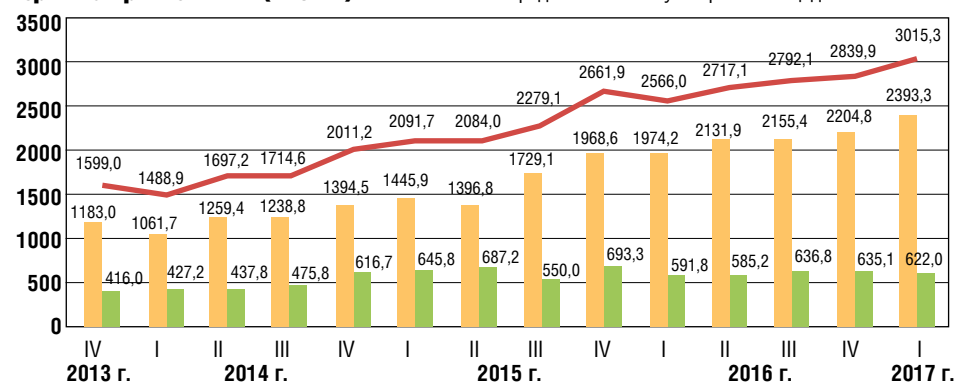
Прогноз

Плавное начало года может задать вектор к постепенной активизации всех участников рынка. В 2017 году прогнозируются возможный рост ВВП и постепенное восстановление экономики, а также снижение уровня инфляции при отсутствии серьезных внешних шоков. Однако динамика показателя уровня реально располагаемых доходов граждан пока не сулит заметного роста покупательской активности. Одним из основных факторов, подпитывающих спрос, станет развитие ипотечного кредитования. Банки продолжают пересматривать процентные ставки по своим продуктам. Снижение ключевой ставки в сентябре 2016 года до 10% дало банкам возможность предлагать заемщикам конкурентоспособные условия, несмотря на прекращение субсидирования ипотеки. Год имеет все шансы стать временем стабильного спроса.

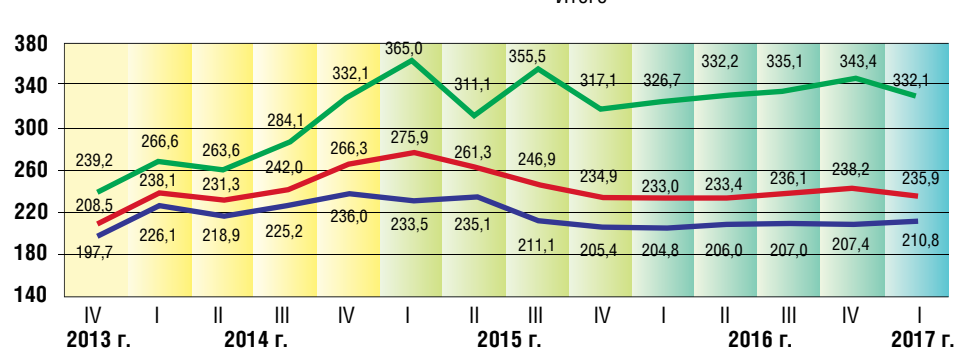
Если говорить о структуре предложения, то конкуренция между «комфортом» и «бизнесом» продолжится. Однако начало реализации анонсированной программы по сносу «хрущевок» может дать толчок развитию массового сегмента. Кроме того, в 2017 году ожидается начало активного строительства в Москве транспортно-пересадочных узлов с возведением жилой недвижимости. Показатель средневзвешенной цены вероятнее всего будет иметь разнонаправленную динамику и зависеть в основном от объема и структуры предложения на первичном рынке. Возможная корректировка цен также в значительной степени будет зависеть от волатильности курсов валют. При этом изменения показателей будут варьироваться в пределах 5-7%.



Динамика объема предложения на первичном рынке жилья (тыс. м²)



Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек (тыс. руб./м²)



Заложники

Анна ШИШКИНА, коммерческий директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки»

Рынок «первички» Подмосковья сильно зависит от состояния рынка Москвы

Рынок первичного жилья Московской области оказался сегодня в непростой ситуации. На фоне оживления столичного «соседа» объемы предложения и спроса на квартиры в области падают. При этом девелоперы уже не могут снижать цены в подмосковных новостройках.

Предложение

По итогам I квартала 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения. Несмотря на выход пяти новых проектов и новых очередей в уже реализуемых жилых комплексах, суммарный объем жилья в экспозиции снизился на 6,1% — до 3,13 млн кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 4,5% и составило 298 объектов (1030 корпусов). Объем предложения, выраженный в количестве квартир, также показал снижение — на 5,2%.

На данный момент на рынке экспонируется порядка 58,4 тыс. квартир. Наименьшую долю рынка занимают четырех- и трехкомнатные квартиры — 0,8% и 13,5% соответственно. На долю двухкомнатных квартир приходится 33,3% предложения, а на долю однокомнатных квартир — 52,4%. В конце I квартала 2017 года 17,9% от суммарного объема предложения составил эконом-класс, доля комфорт-класса достигла 74%, а бизнес-класса — 8,1%.

При сохранении текущих показателей выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что может привести уже в ближайшие месяцы к тому, что по объему Москва в новых границах превысит объемы предложения в Московской области (уже сейчас соотношение составляет 3,097 млн к 3,130 млн кв. м соответственно).

Спрос

Выход нового предложения пока компенсируется текущим уровнем спроса. По объему сделок на первичном рынке Московская область все еще более чем в 2,1 раза опережает Москву (в новых границах). В I квартале 2017



10453
договора

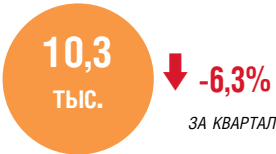
долевого участия было
заключено на первичном рынке
Москвы в I квартале 2017 года

Новая Москва

Общее количество
новостроек



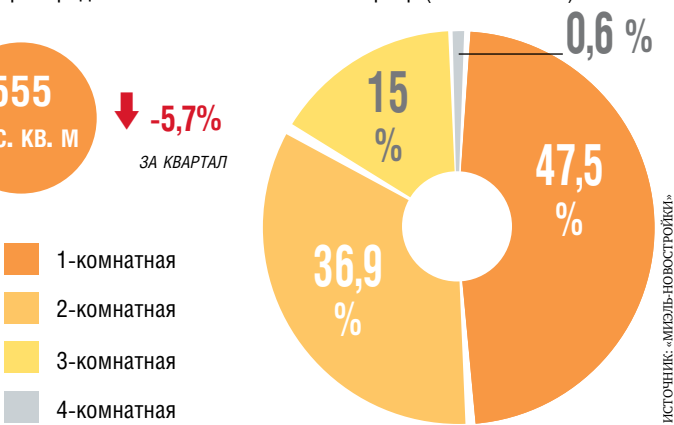
Общее количество
квартир в продаже



Общая площадь
квартир в продаже



Распределение предложения
по типам квартир (Новая Москва)



Третий спроса

Наталья ШАТАЛИНА, гендиректор компании
«МИЭЛЬ-Новостройки»

Интерес покупателей
к новостройкам Новой Москвы
сохраняется

В I квартале 2017 года спрос на новостройки Новой Москвы оставался на стабильно высоком уровне благодаря доступным ценам и в связи с планами улучшения транспортной ситуации. Если по итогам 2016 года порядка 32% ДДУ, заключенных по всей Москве, приходилось на присоединенные территории, то сейчас этот показатель вырос до 35%. При этом предложение жилья сократилось, но не настолько, чтобы двинуть цены вверх — средневзвешенная цена новостроек снизилась почти на 2%.

Предложение

На конец I квартала объем предложения новостроек на рынке Новой Москвы составлял 555 тыс. кв. метров. Это на 5,7% ниже, чем в конце 2016 года. В первые три месяца текущего года предложение не пополнилось ни

одним новым проектом, но в реализацию вышли 12 корпусов в уже действующих проектах. К снижению предложения привела и активная реализация квартир в строящихся проектах.

На начало апреля в структуре предложения 71% приходился на комфорт-класс, 22% — на эконом-класс и 7% — на бизнес-класс. Наиболее популярными у покупателей форматами остаются студии и однокомнатные квартиры. В связи с быстрым вымыванием из предложения их доля несколько снизилась, но все еще составляет почти половину (47,5%). Доля двухкомнатных и трехкомнатных квартир, напротив, выросла — до 36,9% и 15% соответственно. Доля многокомнатных квартир занимает незначительную долю в 0,6%. Активная продажа небольших по площади лотов приводит к увеличению средней площади предлагаемых квартир. По итогам первого квартала данный показатель вырос на 1% — до 53,6 кв. метров. Если однокомнатные квартиры и студии и дальше будут приобретаться также активно, то описанные тенденции получат дальнейшее развитие.

Цены

Средневзвешенная цена квадратного метра в новостройках Новой Москвы составила по итогам первого квартала 98 тыс. рублей, что на 1,9% ниже, чем в конце 2016 года. Это снижение связано с появлением нового предложения на начальной стадии строительной готовности. Если рассмотреть ценовую динамику по сегментам, то в эконом-классе цена выросла на 2,5% — до 88,5 тыс. руб. за кв. метр, а вот в комфорт- и бизнес-классе наблюдалось проседание цены — на 2,4% и 0,4% соответственно. На начало апреля средняя цена в проектах комфорт-класса равнялась 96 тыс. руб. за кв. метр, а в проектах бизнес-класса — 136,5 тыс. руб. за «квадрат».

Интересно то, что на первичном рынке Новомосковского округа средневзвешенная цена снизилась на 3,9% (до 100,5 тыс. руб. за кв. метр), а в Троицком округе, наоборот, выросла — на 0,6% (до 73,7 тыс. руб. за кв. метр). Такая ситуация связана с тем, что новые корпуса как раз выходили в НАО, и это нашло отражение в средневзвешенной цене. Объемы предложения все больше и больше

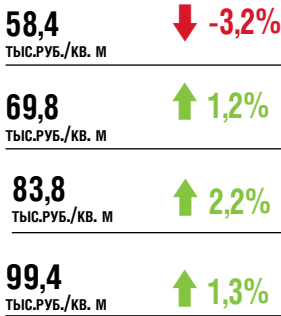
смещаются в НАО, что объясняется повышенным покупательским спросом на проекты в локациях, максимально приближенных к границам «старой» Москвы. На данный момент 90% предложения Новой Москвы сконцентрировано именно в НАО.

Непроданные объемы

Любопытно, что в Новой Москве нераспроданные остатки в проектах, которые были выведены в продажу еще до конца I квартала 2015 года, составляют 20% предложения, или 115 тыс. кв. метров. Из них на эконом-класс приходится 25%, на бизнес-класс — 30%, на комфорт-класс — 45%. Относительно высокая доля эконом-класса объясняется тем, что нераспроданные квартиры расположены в Троицком округе, на большом удалении, то есть спрос ниже в связи с локацией. А вот доля бизнес-класса очень высока, учитывая, что в Новой Москве на долю этого сегмента в общей структуре предложения приходится всего 7,5%. Это объясняется в целом низким спросом на лоты такого класса на присоединенных территориях.

Столицы

Распределение цен (тыс. кв. м)
в зависимости от расстояния от МКАД



21793
ДДУ

зарегистрировано
в Московской
области
в I квартале
2017 года

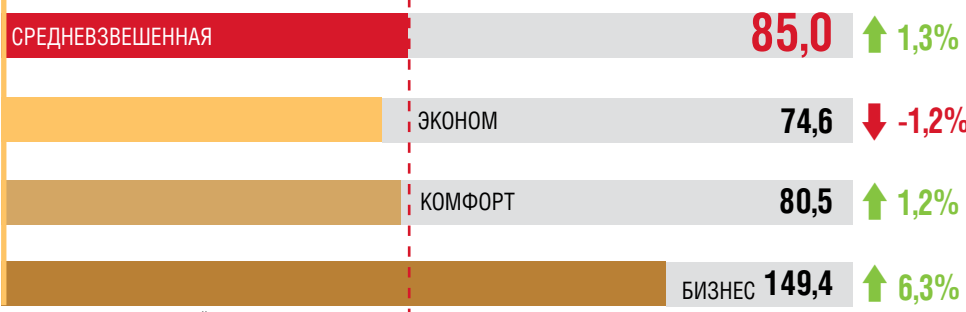
года было зарегистрировано 21 793 ДДУ, следовательно, первичный рынок Московской области аккумулирует примерно 67,6% от совокупного спроса Московского региона. Однако, в целом, по данным Росреестра, по итогам I квартала покупательский спрос на рынке новостроек области сократился на 13,1% относительно аналогичного периода 2016 года. Кроме того, снижается доля рынка в совокупном спросе всего Московского региона.

Так, если в I квартале 2016 года доля Подмосковья в общей структуре спроса составляла 79,1%, то по итогам I квартала 2017 года данный показатель снизился до 67,6%.

Цены

Средневзвешенная цена предложения в I квартале 2017 года составила 85 тыс. руб./кв. м (+1,3% к IV кварталу 2016 года), что соответствует 1465,3 долл. США/ кв. м. При

Цена предложения, тыс. руб./кв. м



ИСТОЧНИК: «МИЭЛЬ-НОВОСТРОЙКИ»

этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте эконом-класса снижение цен составило 1,2% (до 74,6 тыс. руб./кв. м). В сегменте комфорт- и бизнес-класса цена выросла на 1,2% и 6,3% соответственно (до 80,5 и 149,5 тыс. руб./кв. м).

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локациях до 5 км от МКАД — 99,4 тыс. руб./кв. м (+1,3%) и в пределах 5-10 км от МКАД — 83,8 тыс. руб./кв. м (+2,2%). На удалении 10-20 км цена составила 69,8 тыс. руб./кв. м (+1,2%), а 20-30 км от МКАД — 58,4 тыс. руб./кв. м (-3,2%).

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в ново-

стройках, возводимых по монолитной технологии, цена выросла и составила 88,9 тыс. руб. за кв. м (+0,5% по сравнению с IV кварталом 2016 года). В домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечен также рост средневзвешенной цены — до 84,7 тыс. руб. за кв. м (+0,6%). В панельных домах средневзвешенная цена составила 75,3 тыс. руб. за кв. м (-1%).

Можно прогнозировать, что в ближайшие месяцы продолжат развиваться описанные выше тенденции: плавное снижение объемов предложения на фоне снижения интереса покупателей к подмосковному рынку в пользу столичных новостроек. При этом подмосковные застройщики во многом лишлись резерва по ценовому демпингу и уже не имеют глобального преимущества в цене перед столичными новостройками.

ЖИЛЬЕ

с.1

«Подобная ситуация была в эпоху мэра города Юрия Лужкова, когда жилья в строй вводилось много, но значительная часть от ввода предназначалась для социальных программ, поэтому на свободном рынке был дефицит нового жилья, что в совокупности с другими факторами приводило к стремительному росту цен», — вспоминает Пыпин. Конечно, признает аналитик, получение переселенцами новых квартир несколько сократит спрос на жилье, так как с рынка частично уйдут семьи, которые планировали улучшить жилищные условия своими силами. Однако сокращение спроса будет небольшим, так как только примерно 5% переселяемых домохозяйств не только хотели, но и могли в обозримой перспективе купить новую квартиру за свои средства или в кредит. Таким образом, утверждает Александр Пыпин, при «выкупной» схеме на 20 квартир, выкупленных у застройщиков городом, будет приходиться одна квартира, не купленная у них обитателем пятиэтажки.

Другая схема реализации программы: строительство дополнительного жилья для переселенцев. В этом случае суммарный ввод жилья в городе будет расти, а это означает, что на свободном рынке предложение не только не сократится, но даже пополнится «излишками» из новых объемов. «При такой схеме одновременно произойдет рост предложения на свободном рынке и снижение спроса, особенно в тех локациях, где будет масштабно реализовываться программа реновации, все это приведет к снижению цен», — считает Александр Пыпин.

В том, что реализация программы реновации будет иметь определенное влияние и на цены, и на интерес покупателей к новостройкам, уверен и вице-президент, руководитель комплекса стратегического развития компании «Лидер Инвест» Виктор Черкасский. «Можно прогнозировать некоторое сокращение спроса за счет тех жителей пятиэтажек, которые собирались приобрести новое жилье, но теперь получают его в рамках программы переселения», — считает эксперт. Но главный вопрос, по мнению Черкасского, заключается в том, будет ли объем построенного жилья сопоставим с количеством квартир в пятиэтажках, входящих в программу реновации. Если нового жилья будет построено существенно больше, то возможно заметное давление на цены в эконо-классе и близком к нему комфорт-сегменте. «Но значительное падение цен маловероятно, так как у любого проекта есть себестоимость, и падать ценам сегодня уже почти некуда, поэтому они просто не будут расти», — полагает эксперт.

А вот генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина тоже видит два варианта развития событий. «Власти сообщили, что не намерены привлекать девелоперов в качестве инвесторов или коммерческих партнеров, следовательно, оставшиеся квартиры в новостройках будут реализовывать город», — говорит Шаталина. — На примере казенного предприятия «Управление гражданского строительства» (КП «УГС»), которое реализует объемы города, можно предположить, что квартиры в итоге будут уходить с дисконтом в 10-15% по от-



ВИКТОР КРУЧЕНИН

Реновация цен

4,5 тыс.

домов вошли в предварительный список зданий, которые планируется включить в программу реновации. Чтобы попасть в окончательный список, две трети жителей дома должны проголосовать за его снос



МИРЯНОВ

ношению к рыночной цене. И без того высокая конкуренция в сочетании с демпингом может привести к проседанию цен на первичном рынке. Для девелоперов это будет означать снижение маржинальности собственных проектов».

Но есть и другой вариант. «Если власти будут привлекать застройщиков, имеющих собственные производственные мощности, в качестве подрядчиков и рассчитывать с ними не денежными средствами, а квартирами, то реализация части жилья ляжет на плечи уже девелоперов, которые

вряд ли захотят демпинговать. В этом случае снижение цены предложения также, скорее всего, произойдет, но менее ощутимо», — отмечает эксперт.

На вторичном рынке, по мнению аналитиков, цены тоже могут двинуться как вверх, так и вниз. Так, например, старший вице-президент Банка ВТБ, руководитель проекта МФК Match Point Владислав Мельников полагает, что воздействие определено будет, но его масштабы и сроки зависят от масштабов каждого этапа реновации. «Если речь идет о комплексном подходе, когда сразу несколько районов будут подлежать синхронному преобразованию, тогда воздействие будет весьма сильным и отразится, прежде всего, на вторичном рынке этих районов Москвы, а также первичном в Подмосковье», — полагает эксперт. — Причина в том, что из фонда вторичного жилья будет выведен определенный объем домов под снос, и собственники этих домов, которые ранее, до принятия программы реновации, планировали улучшать жилищные условия, будут ждать и добиваться переезда в новый дом по городской программе. Есть также высокая вероятность того, что дома, находящиеся рядом с районами под реновацию, потеряют в стоимости до 10%, так как перспектива жить ближайшие несколько лет рядом с активной стройкой может отпугнуть покупателей на вторичном рынке, который и без того давно находится в сложной ситуации».

Издаётся с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017-2018 гг. можно оформить через РЕДАКЦИЮ. Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**

на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**

(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

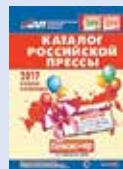
ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ НАЧИНАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

Каталог российской прессы

Подписные индексы:

■ 10929 - для индивидуальных подписчиков

■ 10930 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:

■ 32010 - для индивидуальных подписчиков

■ 50092 - для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы:

■ П2012 - для индивидуальных подписчиков

■ П2011 - для предприятий и организаций



ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



КТО-СНТО-СРЕ-НУ

Наш ответ целлюлозе

Реестр инновационных технологий московского Стройкомплекса пополнился добавкой для дорожных покрытий

Владимир ТЕН

Современный асфальт давно уже из простой смеси битума и гравия превратился в высокотехнологичный материал для строительства автострад. А самый модный ныне щебеночно-мастичный асфальтобетон (ЩМА) — это самостоятельная разновидность асфальтобетонов, которая может

одновременно обеспечивать сдвигуостойчивость, водонепроницаемость и шероховатость устраиваемого покрытия.

По сравнению с асфальтобетонными смесями по ГОСТ 9128-97 ЩМА характеризуется повышенным содержанием щебня и битума (до 80% и 7,5% по весу соответственно) с остаточной пористостью до 1%. Для удержания на поверхности щебня такого количества свободного битума,

в особенности на стадии производства работ, необходимо обязательное присутствие стабилизирующих волокнистых добавок. Одна из таких добавок — «Стилобит», она создана на основе комбинированного хризотилового и базальтового волокна, пропитанного битумным вяжущим. Добавка положительно влияет на физико-механические показатели ЩМА. «Стилобит» впитывает излишки битума, препятствуя его вытеканию из смеси, вызывает эффект микроармирования и тем самым продлевает жизненный срок дорожного покрытия. В числе преимуществ добавки невосприимчивость к высоким температурам и влаге. Лабораторные испытания показали, что использование в добавке минерального волокна (в некоторых импортных аналогах применяется целлюлозное) позволяет на 7-10% повысить стойкость к пластическим деформациям дорожных покрытий. На практике это означает, что замедляется процесс образования колеи. Себестоимость ЩМА на выходе с завода на 25-30% ниже, чем у асфальтобетона, приготовленного с применением добавок на основе целлюлозного волокна, что удешевляет стоимость готовой смеси.

«Стилобит» уже используется в Москве, Московской области, в том числе на участках МКАД, ТТК, Садовом кольце, Варшавском шоссе, Ленинском и Кутузовском проспектах, на многих участках основных федеральных трасс. Он также использовался при строительстве олимпийских объектов в Сочи.

Стабилизирующая добавка «Стилобит» полностью соответствует требованиям СТО 26431298-001-2013 «Стабилизирующая добавка «Стилобит» для щебеночно-мастичных асфальтобетонных смесей» и ГОСТ 31015-2002 «Смеси асфальтобетонные и асфальтобетоны щебеночно-мастичные».

Заинтересовать покупателя

Владимир ТЕН

В Москве прошла конференция «Эффективные технологии в строительстве»

Главными темами конференции, организованной газетой «Ведомости», стали «Технологии на службе у экономики» и «Эффективные решения для расширения функциональных возможностей недвижимости». Сегодня застройщики озабочены падением спроса и думают над тем, как повысить привлекательность жилья. По словам председателя правления Ассоциации инвесторов Москвы Любови Цветковой, участники конференции сделали попытку заглянуть в будущее строительной отрасли и понять, какие технологии следует использовать, чтобы жилье было востребовано.

Главный тренд четко обозначила в своем выступлении представитель ТК 065 «Разработка и постановка продукции на производство» Татьяна Власова: «Ни для кого не секрет, что сегодня многое из того, что построено, не продается. Сегодня люди стали покупать для себя, а не в целях инвестирования в жилье, и они стали думать, за что платят деньги». По ее мнению, очень важным стимулом повысить качество вводимого жилья могут стать стандарты, развернутые лицом к человеку. Причем эти стандарты должны стать обязательными, поскольку добровольность открывает для отдельных недобросовестных девелоперов «окно возможностей».

Еще один резерв для развития, по общему мнению участников конференции, кроется в цене проживания, что очень важно для современного покупателя жилья. Внедрение инновационных систем регулирования подачи тепла в жилье дома (экономия — до 35%), автоматической системы контроля за расходом воды (экономия до — 15%), эффективное расходование электроэнергии через систему контроля за ней — это основные точки новой «системы ценностей». То есть те из девелоперов, кто сумеет предложить более комфортную среду проживания, тот и получит конкурентное преимущество.

Инженерная компания «ИнтерБлок» кардинально решает задачу повышения энергоэффективности

Олег БОГОМОЛОВ, Генеральный директор ЗАО Инженерная компания «ИнтерБлок», доктор технических наук

На Гайдаровском форуме-2017 Председатель правительства РФ Дмитрий Медведев отметил, что «риск нарастания технологического отставания в нашей стране является... самым серьезным вызовом, который стоит перед нашей экономикой», отрицательно влияющим на реализацию приоритетных проектов, направленных на улучшение ЖКХ, городской среды, решение экологических проблем. Доля промышленных предприятий, осуществляющих технологические инновации, говорилось на форуме, должна подняться до 40-50%, но движение в этом направлении очень слабое.

По нашему мнению, остается не решенной проблема рационального использования природных ресурсов. Продукция, производимая на предприятиях стройкомплекса России, — одна из самых энергоемких в мире, что существенно влияет на стоимость строящегося жилья. Остро стоит задача кардинального повышения энергоэффективности системы теплоснабжения предприятий строительного комплекса и ЖКХ.

В этой связи представляется актуальным опыт ИК ИнтерБлок™ в создании автономных децентрализованных теплоэнергетических систем на основе применения высокоэффективных промышленных парогенераторов ИНТЕРБЛОК. В течение многих лет они успешно эксплуатируются на более чем 50 предприятиях России, Белоруссии, Казахстана, Польши, Республики Корея, Украины. Практика эксплуатации подтверждает их беспрецедентно высокую эффективность — расход природного газа на 1 м³ ЖБИ на всех предприятиях сократился в среднем в 3 раза.

Другое направление работы ИК ИнтерБлок™ — создание эффективной системы автономного теплоснабжения зданий и сооружений ЖКХ. Завершена опытно-конструкторская работа «Отопительная котельная ИНТЕРБЛОК»



(БМК ИНТЕРБЛОК). КПД газовой БМК ИНТЕРБЛОК — 96-97%, технология не требует установки дымовых труб. Применение БМК ИНТЕРБЛОК для отопления и ГВС многоквартирных домов снижает стоимость 1 Гкал тепла в 2-2,5 раза по сравнению с водогрейными котлами или централизованным теплоснабжением.

Новое направление ИК ИнтерБлок™ — экологическая защита окружающей среды от вредного воздействия при разливах нефти и нефтепродуктов. Для оперативной ликвидации последствий техногенных аварий разработан автоматизированный ледоплавильный комплекс мобильного (корабельного) или стационарного базирования, не имеющий аналогов в мире, что подтверждено патентными исследованиями.

Постановлением Правительства РФ от 17 июня 2015 года № 600 «Об утверждении перечня объектов и технологий, которые относятся к объектам и технологиям высокой энергетической эффективности» промышленные парогенераторы ИНТЕРБЛОК включены в список технологий высокой энергетической эффективности. В соответствии с Постановлением, предприятия, эксплуатирующие промышленные парогенераторы ИНТЕРБЛОК, имеют право на налоговые льготы.

НА ПРАВХ РЕКЛАМЫ

MOSCOW URBAN FORUM

Эпоха агломераций. Новая карта мира

6-12 июля 2017
ВДНХ, 75 ПАВИЛЬОН

mosurbanforum.ru

Стратегический спонсор

Генеральный партнер

Эксклюзивный партнер

Партнеры для

ЖКХ

Путеводитель по капремонту



Минстрой дал рекомендации по приемке работ по капитальному ремонту МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

Министерство строительства и ЖКХ РФ подготовило пособие, в котором собрана информация о капитальном ремонте многоквартирных домов и содержатся рекомендации для собственников по приемке произведенных в доме работ. На сегодня в России насчитывается более 750 тысяч МКД, и процесс капитального ремонта прямо или косвенно затронет более 100 миллионов россиян. Поэтому подготовленное специалистами Минстроя пособие может оказаться

хорошим подспорьем для тех собственников жилья, которые захотят принять участие в оценке качества работ по капремонту.

Как и всякий учебник, пособие начинается с определений — что такое многоквартирный дом и общедомовое имущество. Авторы напоминают, что в соответствии с Жилищным кодексом собственники несут ответственность не только за свое, но и за общедомовое имущество. Далее объясняется, что представляет собой полноценный капремонт, какие работы должны быть произведены. В методическом пособии перечислены также основные законодательные акты, которые регулируют процесс капремонта (Жилищный и Гражданский кодексы, строительные нормы и правила (СНиП), ведомственные строительные нормы (ВСН)).

Но, пожалуй, главная ценность пособия заключается в том, что оно содержит пошаговый алгоритм действий собственников при проведении капиталь-

Справочно

■ До начала капремонта собственники должны иметь в своем распоряжении протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение об оказании услуг и/или выполнении работ по капремонту общего имущества в МКД; дефектную ведомость (объемы работ); сметную документацию (набор работ и их стоимость); договор на выполнение работ по капремонту (условия проведения работ, сроки их выполнения и обязанности сторон, ответственность сторон, график приемки работ); проект проведения работ (описываются все виды необходимых строительных работ и способы их проведения).

ного ремонта многоквартирного дома и приемке выполненных работ. Не секрет, что на практике приемкой работ в большинстве случаев занимаются старшие по дому. Как правило, эти люди не имеют достаточной квалификации в строительном и ремонтном деле, поэтому пособие будет для них полезным. Например, далеко не все знают, что в процессе капремонта потребуются исполнительная документация и акты на так называемые скрытые работы. Дело в том, что некоторые виды работ после их выполнения будут недоступны для простого визуального контроля. К примеру, шпаклевка или грунтовка стен будет не видна после покраски. На эти виды работ составляется акт, так как подрядная организация должна засвидетельствовать факт их выполнения до того, как их станет не видно. И таких моментов немало.

Ознакомившись с пособием, собственники смогут понять, на какие детали следует в первую очередь обратить внимание, чтобы понять, в каком состоянии находятся различные конструктивные элементы и системы дома (состояния фасада и кровельных элементов, лифтового оборудования, систем водоснабжения и т. д.).

Описан в пособии и порядок контроля качества выполненных работ во время гарантийного срока, который наступает с момента подписания акта-приемки и составляет не менее 5 лет.

Отметим, что данное пособие является последним по времени изданием в череде аналогичных документов. Ранее примерно такие же методические рекомендации для собственников были составлены экспертами НП «ЖКХ Контроль», ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ», опубликованы Фондами капремонта ряда регионов (Москва, ХМАО, Брянская, Ярославская области и т. д.). «Такие пособия очень нужны, — считает президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. — Вопросы, связанные с капитальным ремонтом, действительно представляют интерес для большинства людей, проживающих в многоквартирных домах, и участие в их решении способно объединить собственников помещений в общих интересах на благо своего дома».

Алексей ЩЕГЛОВ

Требования к банкам, где размещаются средства на капремонт МКД, жители которых выбрали спецсчет, будут ужесточены. Об этом сообщил глава Минстроя России Михаил Мень. «Мы подготовили распорядительный документ, в результате принятия которого требования к банкам, на счетах которых будут размещаться средства индивидуальных счетов домов, участвующих в программе капитального ремонта, будут точно такими же по уровню требований к кредитным организациям, на которых размещаются средства региональных операторов», — сказал министр.

Напомним, что в настоящее время существуют две формы накопления средств на цели капремонта. Первая из них предусматривает, что деньги аккумулируются на счете регионального оператора по принципу «общего котла». Вторая и более редкая — когда собственники на основе решения общего собрания решают копить деньги на капремонт самостоятельно и заводят отдельный спецсчет в кредитной организации. С точки зрения закона, обе формы абсолютно равноправны. Однако ранее в отношении банков, где могут храниться средства региональных опе-

Безопасность для всех

Открывать спецсчета для ремонта МКД можно будет только в надежных банках



выхода постановления банки, размещающие средства на индивидуальных спецсчетах домов, будут оцениваться по тем же критериям, что и банки, в которых хранятся средства регоператоров. И только такие кредитные организации смогут размещать у себя средства собственников, выбравших для накопления спецсчет. При этом лимит на объем размещенных средств будет снят.

Директор аналитического департамента «Альпари» Александр Разуваев согласен с тем, что предлагаемые Минстроем меры дополнительно защитят средства граждан от рисков. Но так как заявленным требованиям соответствует лишь относительно небольшое число банков, на практике принятие подобного решения приведет к перемещению спецсчетов в крупнейшие кредитные организации. При этом Александр Разуваев напоминает, что от банкротства не защищены на 100 процентов даже большие банки. «Недавние истории, когда проблемы возникали у банков из первой сотни, показывают, что риски для вкладчиков сохраняются», — заметил аналитик.

Справочно

■ В настоящее время в РФ открыто 76 012 спецсчетов, на которых хранятся средства собственников для капремонта МКД.

раторов, были введены требования, призванные обеспечить сохранность денег. Эти требования включают в себя ряд важных моментов. Так, размер собственных средств таких кредитных организаций должен составлять не менее 250 млрд рублей, а их рейтинг не должен быть ниже «А+» по национальной рейтинговой шкале Аналитического

кредитного рейтингового агентства (АКРА). И вот теперь решено распространить те же требования и на банки, где размещают средства держатели спецсчетов.

В настоящее время проект постановления вынесен на обсуждение. Как пояснил Михаил Мень, смысл документа в том, чтобы «защитить людей». После

Полна «коробочка»

Кредиты помогут ускорить модернизацию коммунальной инфраструктуры

Алексей ЩЕГЛОВ

Минстрой России совместно со Сбербанком России и правительством Тульской области разработали «коробочное» (типовое) кредитное решение для концессионеров в сфере ЖКХ. Если концессия соответствует требованиям «коробочного» решения, банк в сжатые сроки выдает кредит сроком на 15 лет. Продукт будет доступен на всей территории страны, им смогут воспользоваться регионы и инвесторы для подготовки, финансирования и сопровождения региональных и муниципальных проектов государственно-частного партнерства.

Первое концессионное соглашение, предусматривающее использование «коробочного» кредита, было подписано на недавно прошедшем в Санкт-Петербурге международном экономическом форуме. Его заключили правительство Тульской области, Сбербанк и инвестор — Региональная генерирующая компания № 1. Соглашение предусматривает реконструкцию объектов теплоснабжения и водоснабжения города Ясногорска. Это город в Тульской области с населением порядка 20 тысяч человек. Общий объем инвестиций, предусмотренных соглашением, составляет порядка 453 млн рублей. Реализация проекта существенно повысит эффективность предприятия. Так, затраты на газ снизятся в 1,4 раза, на электроэнергию — в 2,5 раза. Как отметил губернатор Тульской области Алексей Дюмин, привлечение инвесторов на принципах государственно-частного партнерства — действенный механизм решения инфраструктурных проблем региона. Он также выразил надежду, что соглашения на аналогичных



Губернатор Тульской области Алексей Дюмин и председатель правления Сбербанка Герман Греф на церемонии подписания соглашения. Справа — заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис

принципах финансирования вскоре будут подписаны и в других городах региона.

«Подобных решений нет в других отраслях, жилищно-коммунальная отрасль стала пионером, — заявил после подписания соглашения глава Минстроя Михаил Мень. — Уверен, что это начало новой эпохи финансирования инфраструктурных проектов и участия банковского сектора в модернизации ЖКХ». Заместитель министра Андрей Чибис добавил, что благодаря разработке «коробочных» решений инвесторы смогут привлекать дополнительное финансирование на принципиально новых условиях. Предполагается, что подобные схемы кредитования будут использоваться регионами и инвесторами для подготовки, финансирования и сопровождения региональных и муниципальных проектов государственно-частного партнерства. Аналогичные решения Сбербанк уже разрабатывает для проектов по модернизации водоснабжения, водоотведения и переработки твердых коммунальных отходов. Важно и то, что пример Ясногорска показывает, что «коробочные» решения могут успешно работать в малых городах, куда традиционно сложнее привлечь инвесторов.

Новые сети

Татьяна ТОРГАШОВА

Министерство ТЭК и ЖКХ Архангельской области подвело итоги работы в 2016 году. В своем отчете министр Андрей Поташев сообщил, что на развитие этих отраслей было направлено более 5 млрд рублей. В частности, построено и реконструировано 26 километров тепловых и 10 километров водопроводных сетей. Продолжается развитие газовой инфраструктуры. В трех муниципальных образованиях проложено 14,5 километра газораспределительных сетей, в Плесеке сдан в эксплуатацию новый газопровод протяженностью 3 километра, в Ленском районе построены пять блочно-модульных котельных. Эти и другие мероприятия входят в областную программу «Развитие энергетики и ЖКХ», которая выполняется в регионе с 2014 года.

Область переходит на местные виды топлива. В результате, по словам министра, замещено более 5 тысяч тонн дорогостоящих привозных горючих веществ, что обернется экономией в 40 млн рублей в год. Доля тепловых ресурсов, производимых на территории области и используемых для получения энергии в сфере ЖКХ, теперь достигла 42%.

Строительство биотопливной котельной в Карпогорах позволило вывести из эксплуатации семь устаревших угольных котельных. Новый источник теплотенергии появился в Плесеке и работает на смешанном топливе — газе и отходах лесоперерабатывающего комплекса.

Справочно

■ Сегодня на территории Ставропольского края действуют восемь лицензированных объектов по обработке и размещению отходов и один мусоросжигающий завод. Еще две площадки находятся в стадии регистрации. В регионе планируют создать пять новых мусоропереразочных станций с первичной обработкой отходов. По предварительным данным, объем инвестиций по реализации территориальной схемы составит от 7 до 10 млрд рублей.



Первый пошел!

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Первым региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в Ставропольском крае стало ООО «Эко-Сити». Такое решение приняло краевое министерство ЖКХ на основе единственной заявки, полученной на конкурсный отбор. Сегодня ООО «Эко-Сити» занимается эксплуатацией современного завода по переработке и утилизации ТКО в районе хутора Нижнерусского Шпаковского района (на фото). По информации пресс-службы правительства Ставропольского края, организация получит статус регионального оператора сроком на 15 лет. Она будет обслуживать Апанасенковский, Грачевский, Изобильненский, Ипатовский, Кочубеевский, Красногвар-

дейский, Новоалександровский, Петровский, Труновской, Туркменский и Шпаковский районы региона, а также Ставрополь и Невинномысск.

Планируется, что «Эко-Сити» заключит договоры на оказание услуг по обращению с ТКО со всеми лицами, образующими такие отходы в зоне деятельности оператора. А с 1 января 2018 года компания начнет оказывать услуги по единому тарифу, который установит региональная тарифная комиссия края.

В обязанности регионального оператора будет входить и ликвидация несанкционированных свалок на вверенной территории. За невыполнение принятых обязательств регоператор может быть привлечен к ответственности, в том числе в виде штрафов или лишения своего статуса.

Вода и солнце

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгограде на объектах водоканала используется энергия солнечных батарей

В рамках реализации инвестиционной программы компания «Концессии водоснабжения» создает автоматизированную систему учета и управления распределением и реализацией воды и стоков — систему телеметрии. Впервые для питания системы используется не только традиционная электроэнергия, но и энергия солнечных батарей.

В систему телеметрии входят 78 объектов водопроводного хозяйства: 26 канализационных насосных станций, 50 водопроводных насосных и водоочистных станций, 2 резервуара чистой воды. Система обеспечивает контроль за давлением в разводящей сети и подачу воды абонентам согласно нормативам. Установка цифровых датчиков, так называемых «диктующих точек», в ключевых узлах водопроводной системы позволяет регулировать режим работы насосных станций. Это не только помогает экономить ресурс, но и позволяет регулировать давление в сети, устраняя избыточные напоры в трубопроводах и снижая количество повреждений. В рамках реализации инвестиционного проекта создано 39 контрольных точек, из которых десять работают на солнечных батареях. Шесть из них контролируют уровень воды в водонапорных башнях, отдаленных поселках города Волгограда (Солнечный, Майский, Песчанка, Водный, Горный, 19-го Партсъезда). Остальные точки осуществляют контроль за давлением в трубопроводах. Информация с контрольных точек передается в режиме он-лайн на центральный диспетчерский пульт компании. Дальнейшая автоматизация источников водоснабжения с помощью созданных диктующих точек позволит более точно выдерживать рабочие параметры в разводящих сетях, а часть их станет основой для системы контроля рабочего давления от водопроводных насосных станций.

По словам заместителя директора по перспективному развитию и капитальному строительству компании-концессионера Александра Жернокова, проект имеет долгосрочный характер. В России не так много предприятий жилищно-коммунального хозяйства, использующих подобные технологии, в Южном федеральном округе таких примеров нет.

ИНФРАСТРУКТУРА



Более 27 тысяч деревьев были повалены майским ураганом в Москве

Четкие линии

Профессионализм и инновационные решения обеспечили высокую устойчивость московских электросетей



Вадим Шомесов

Татьяна РОПОТОВА

Ураган, обрушившийся на Москву 29 мая, стал серьезным испытанием для коммунальных служб. Однако, несмотря на огромную разрушительную силу стихии, удалось избежать крупных аварий в системах энерго- и водоснабжения. В ходе восстановительных работ по ликвидации последствий бедствия Комплекс городского хозяйства Правительства Москвы задействовал более 37 тысяч человек и 5,2 тысячи единиц техники. Оперативное восстановление воздушных линий электропередачи на территории Москвы, Новой Москвы и Подмосковья обеспечили энергетики ПАО «Московская объединенная электросетевая компания». Об особенностях работы в чрезвычайных ситуациях и перспективах развития московских электросетей в интервью «СГ» рассказал первый заместитель главного инженера по эксплуатации оборудования ПАО «МОЭСК» Вадим ШОМЕСОВ.

«СГ»: Вадим Михайлович, недавний ураган в Москве стал самым разрушительным за последние годы. Тем не менее, серьезных аварий на электросетях и перебоев в подаче электричества удалось избежать. Что позволило обеспечить высокую устойчивость московских электросетей?

Вадим Шомесов: Нарушений электроснабжения в Москве допущено не было благодаря особенностям построения электросети. К таким особенностям относятся эксплуатация кабельных линий, находящихся под землей, и дополнительный резерв электроснабжения, который обеспечивает двухлучевая схема распределительной сети. Безусловно, надо отдать должное и профессиональным действиям персонала нашей компании, который действовал максимально слаженно и эффективно, устраняя последствия урагана в Подмосковье.

«СГ»: Внедрены ли подобные схемы на территории Новой Москвы?

В.Ш.: На территории Новой Москвы резервирование схемы электроснабжения применяется не менее эффективно, особенно в Новомосковском администра-

тивном округе. Обеспечить устойчивость электросетей столичного региона помогает также своевременная реализация ремонтной и инвестиционной программ. В частности, замена традиционного провода на самонесущий изолированный провод, который более устойчив к внешним повреждениям, например, упавшими деревьями, что ведет к значительному снижению числа аварийных отключений. На территории Московской области на провод марки СИП уже заменено 37% всех воздушных линий (ВЛ) 0,4-10 кВ, находящихся на балансе МОЭСК, то есть 20 129 км из 54 258 км. В Москве на провод марки СИП заменено 75% ВЛ, или 1 935,9 км из 2 572,3 км. Кроме того, на регулярной основе осуществляются работы по расчистке просек. С начала года уже расчищено более 780 гектаров просек. Восстановлению нарушенного ураганом электроснабжения Подмосковья и Новой Москвы в кратчайшие сроки во многом способствовали своевременные превентивные меры.

«СГ»: У вас уже есть данные о том, сколько и каких повреждений было зафиксировано в результате урагана?

В.Ш.: В рамках ликвидации последствий урагана только на территории Подмосковья энергетиками МОЭСК было восста-

новлено более 100 км воздушных линий напряжением 6-10 кВ, заменены 164 поврежденные опоры, убрано более 3800 поваленных деревьев. Всего в аварийно-восстановительных работах было задействовано более 240 бригад (804 человека), 191 единица спецтехники, более 100 передвижных электростанций. Со стороны дочерних обществ группы компаний «Россети» на помощь МОЭСК дополнительно прибыли 79 бригад, это более 390 человек.

«СГ»: Каким общим количеством мобильных бригад и единиц спецтехники располагает ПАО «МОЭСК» на сегодня?

В.Ш.: В оперативной готовности у нас находится 443 бригады (2291 человек) и 2726 единиц спецтехники.

«СГ»: На Петербургском международном экономическом форуме было подписано соглашение между ПАО «КАМАЗ» и ПАО «МОЭСК» о стратегическом сотрудничестве в сфере инноваций. В частности, говорилось о совместной разработке передвижного мобильного накопителя на базе грузового электрокара. Потребность в таком устройстве при аварийных

ситуациях очевидна. А в чем заключается его инновационность?

В.Ш.: Действительно, наше сотрудничество с КАМАЗом в области инноваций подразумевает разработку передвижного мобильного накопителя на базе грузового электрокара. Требуемая мощность такого накопителя, по нашим оценкам, должна составлять не менее 1 МВт. В мировой практике на сегодняшний день нет подобного рода накопителей электрической энергии «быстрого» реагирования. Его появление позволит пересмотреть схему электроснабжения при проведении наиболее значимых для столичного региона мероприятий и предоставить нашим клиентам новую услугу по сверхнадежному уровню электроснабжения.

Сейчас потребители «запываются» от автономных источников энергии — передвижных электростанций. Но у дизельных генераторов есть ряд недостатков. Это — постоянная выработка энергии из-за конструктивных особенностей, выбросы продуктов сгорания в атмосферу плюс дополнительный источник шума. Если в схему питания включить достаточно мощный мобильный накопитель электроэнергии, то потребителей можно будет напрямую подключать к основной сети, не опасаясь возможного скачка напряжения. Такой накопитель будет достаточно долго поддерживать необходимый уровень, качество и надежность электроснабжения. К тому же подобные передвижные электростанции обеспечивают дополнительный резерв без негативного воздействия на экологию, что важно.

«СГ»: Для чего еще будет использоваться передвижной накопитель?

В.Ш.: Мобильные накопители смогут выдерживать сверхнормативные нагрузки при ремонтах, реконструкциях или новом строительстве без замены трансформаторов. Как и электрокары, накопители позволят обеспечить баланс между генерацией электричества и спросом. А за счет выравнивания графика нагрузки и повышения энергоэффективности повысится рентабельность производства и сократятся отчетные потери при передаче электрической энергии. Передвижной накопитель на базе электрокара даст синергетический эффект. Во-первых, помимо своей основной функции, накопитель позволяет одновременно увеличить дальность пробега электрокара, который его везет. Во-вторых, для зарядки электрокара и для зарядки самого накопителя с последующей отдачей энергии потребителям используется один и тот же набор электрооборудования, то есть экономический эффект очевиден.

«СГ»: В рамках ПМЭФ МОЭСК подписала еще одно соглашение — с управляющей компанией РОСНАНО. В чем его суть?

В.Ш.: Помимо мобильных накопителей различной емкости, сегодня актуальны решения, которые позволяют снизить затраты и предоставить новые цифровые возможности. Сегодня МОЭСК востребованы такие виды инновационных решений РОСНАНО, как оптические трансформаторы тока, литий-ионные накопители электрической энергии, технологии внешнего армирования конструкций зданий на основе композитных материалов. Оптические трансформаторы тока обеспечивают высокую точность измерений при модернизации подстанций, что особенно важно при внедрении формата цифровых подстанций. А технологии внешнего армирования бетонных конструкций позволяют снизить периодичность текущего ремонта объектов МОЭСК.

Справочно

■ 29 мая впервые за всю историю метеорологических наблюдений в Москве были зафиксированы порывы ветра до 30 метров в секунду. Более 27 тысяч деревьев были вырваны с корнем, из них более 16 тысяч — на территориях, обслуживаемых префектурами административных округов, около 6 тысяч — на территориях Мосгорпарка и более 5,5 тысячи — на особо охраняемых природных территориях. Во время урагана были повреждены 243 кровли, 61 рекламный щит, 135 опор уличного освещения. Зафиксирован факт повреждения 1939 автомобилей.



Восстать из пепла

Одобен проект реконструкции здания библиотеки ИНИОН

Оксана САМБОРСКАЯ

Проект восстановления здания библиотеки Института научной информации по общественным наукам РАН (ИНИОН) согласован Москомархитектурой. Он предполагает полное восстановление исторического объема здания с увеличением его общей площади на 14 тыс. кв. метров.

Напомним, что 30 января 2015 года в здании библиотеки случился пожар. Произошло обрушение конструкций, которые затем были разобраны для спасения уцелевших книг. Были утрачены главный фасад, выходящий на Нахимовский проспект, главный вход и лестница, ведущая на верхний этаж, все интерьеры читальных залов. Во время тушения пожара здание было залито водой, электроснабжение отключили. Так как дело происходило зимой, здание замерзло, оставшиеся строительные конструкции пришли в аварийное состояние. Пожар нанес урон и книгохранилищу — от огня и воды пострадало 5,7 млн единиц хранения. Безвозвратные потери составляют 2,32 млн экземпляров книг — 15% общего библиотечного фонда ИНИОН РАН.

Сразу после пожара — в феврале 2015 года — председателю правительства РФ Дмитрию Медведеву было направлено письмо, подписанное ведущими российскими архитекторами, искусствоведами, учеными, с просьбой восстановить здание ИНИОН РАН, построенное по проекту выдающегося российского зодчего Якова Белопольского.

Планы восстановления библиотеки обсуждались около двух лет. В результате после долгих дискуссий лучшим был признан проект, разработанный ООО «ГИПРОКОН». Как рассказал на заседании Архитектурного совета города главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, «проект был представлен на рассмотрение авторитетных представителей архитектурного сообщества, в частности рассматривался на заседании



Пожар, случившийся 30 января 2015 года, практически уничтожил здание библиотеки ИНИОН

в РААСН, по результатам которого было отмечено качество предлагаемых проектных решений и принято решение их одобрить». По словам Кузнецова, было также решено организовать работу по сопровождению проекта на стадии разработки рабочей документации и строительства под эгидой Академии и Союза архитекторов.

Проект ООО «ГИПРОКОН» предполагает увеличение числа этажей с двух до трех при сохранении исторического пятна здания. Существовавший каркас будет заменен на монолитный железобетон. На верхнем этаже по-прежнему предполагается единое пространство читальных залов, которые примыкают к книгохранилищу. Восстанавливается объем центральной лестницы. За счет переноса выходов новых и более компактных инженерных систем на кровлю освобождается дополнительное пространство.

Как уверяют авторы проекта, единственным внешним отличием нового здания от старого станет облицовка внутренней части двора натуральным камнем, что не было сделано изначально из-за недостатка средств. Внут-

Справочно

Здание библиотеки было построено в середине 1970-х годов по проекту архитекторов Я.Б. Белопольского, Е.П. Вулых и Л.В. Мисожникова. Проект является ярким примером советского модернизма и у него есть ряд знаковых, узнаваемых элементов, например, таких, как входной мост через бассейн, под которым располагались системы охлаждения машин кондиционирования, впоследствии перенесенные в подвал. Верхний этаж библиотеки был полностью остеклен: читальные залы представляли собой перетекающие открытые и общественные пространства с дополнительным светом в виде 264 световых фонарей. Здесь были установлены светопрозрачные перегородки и невысокая мебель.

тренные планировки будут несколько изменены, что продиктовано современными функциями библиотеки, которая включает информационный и аналитический центр РАН, а также современными строительными нормами по освещенности площадей или доли площадей, занимаемых техническими помещениями.

Будет освоено подземное пространство внутреннего двора за границами пятна здания. Там предлагается построить два подземных этажа, где разместятся книгохранилище, инженерное оборудование и data-центр.

Единственное, что пока не будет восстановлено, — это бассейн возле здания библиотеки. В связи с особенностями федерального финансирования проект восстановления бассейна не может быть включен в настоящее предложение и выделен в отдельный проект благоустройства. В рамках проекта «ГИПРОКОН-На» планируется восстановить лишь чашу бассейна и провести временное благоустройство.

Сотри случайные черты

Оксана САМБОРСКАЯ

Старинной московской усадьбе будет возвращен исторический облик

В Москве на Таганской площади завершаются реставрационные работы в усадьбе Колесникова-Саргиных-Шапатиной — здании конца XVIII — начала XX века. Как сообщили в пресс-службе Департамента культурного наследия Москвы, уже завершены работы по кровле и фасадам, а отделка интерьеров выполнена на 90%. Это сообщение можно было бы считать вполне обычным, если бы ему не предшествовала многолетняя борьба за спасение здания. Решение суда об изъятии объекта культурного наследия у недобросовестного собственника и лишении его права собственности стало первым подобным решением в истории города.

Напомним, что в 2005 году усадебный дом площадью 1005 кв. метров был куплен некоей Анной Зарицкой у предыдущего собственника — ООО «Тривил» за четверть миллиона долларов. По официальным данным, площадь здания после реконструкции должна была увеличиться до 1159 кв. метров. Однако в СМИ попала информация о том, что к западному дворовому фасаду была пристроена трехэтажная постройка размером 26 на 6 метров с металлическим каркасом, а на уровне мансарды второго этажа произведена надстройка дополнительного этажа размером 17 на 15 метров. В результате площадь здания увеличилась, как минимум, на 400 кв. метров, часть из которых не была учтена БТИ, а внешний вид здания был испорчен. Собственник без



Справочно

Городская усадьба Колесникова-Саргиных-Шапатиной представляет собой главный дом с торговыми помещениями, построенный в стиле ампира в конце XVIII — начале XX века.

всяких согласований провел реконструкцию особняка: были заменены старинные оконные рамы, установлены кондиционеры с внешними выводами, которые диссонировали с общим видом фасада. Более того, на главном и боковых фасадах здания были сбиты белокаменные венчающие карнизы, а над стенами была возведена мансарда из гофрированного железа. Москомнаследия неоднократно выдавало предписания по срочной приостановке всех работ, которые, однако, собственник игнорировал.

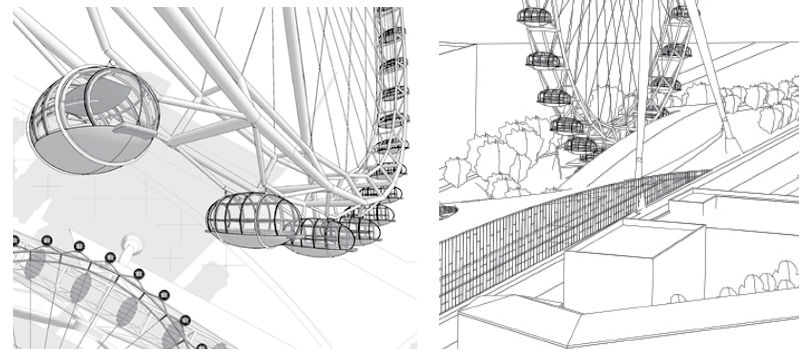
Наконец, в декабре 2007 года Москомнаследия подало иск к собственнику здания. Было возбуждено уголовное дело по факту нанесения ущерба объекту культурного наследия. В мае 2008 года Таганский суд удовлетворил иск столичных властей и лишил Анну Зарицкую прав собственности на дом. В июне 2008 года Мосгорсуд удовлетворил иск Москомнаследия об изъ-

тии у недобросовестного частного собственника главного дома исторической усадьбы. Инспекция Москомнаследия помимо пристроенных обнаружила грубые нарушения в использовании здания: отсутствие охранного обязательства и согласованной документации на проведение работ. В результате этой судебной тяжбы усадьба вернулась в собственность города, а новодельные пристройки были снесены. При этом по решению суда бывшая владелица должна была получить стоимость дома за вычетом суммы, которая потребуется для восстановления особняка в первоначальном виде. Реставрация продолжалась почти десять лет. Работы проводились ООО «Дирекция по производству строительных и реставрационных работ» под авторским надзором ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Фарось». Завершить реставрацию планируется до 12 июля 2017 года.

ПРОЕКТ

Взглянуть с высоты

В Петербурге построят **самое большое в мире колесо обозрения**



9,5 млрд рублей

может составить максимальный объем инвестиций, которые потребуются для реализации проекта строительства в Петербурге самого высокого колеса обозрения в мире

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Гигантское колесо обозрения планируют построить в Северной столице. Высота его составит 170 метров — это больше, чем в Сингапуре, Наньчане или Лондоне. Стоимость проекта оценивается от 7,5 до 9,5 млрд рублей. Макет будущего колеса обозрения, представленный в начале июня на Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ-2017), вызвал у деловой элиты особый интерес, став своеобразным «хитом» среди петербургских инвестпроектов.

Инициатором строительства выступает Bescar Asset Management Group — один из лидеров на международном рынке коммерческой недвижимости. По словам представителя компании Ольги Шарыгиной, в настоящее время идет согласование высоты и места строительства аттракциона. Авторы проекта рассчитывают, что колесо установят в таком месте, откуда открывается красивый вид на Петербург. Это необходимо для привлечения туристов, которые смогут любоваться городом из 36 кабин. В каждой

смогут поместиться до 30 человек. При этом часть кабин — для любителей острых ощущений — планируется сделать с прозрачными полами.

Полный круг колесо обозрения будет проходить за 30 минут. При этом кататься на колесе можно будет и зимой и летом — в жару кабинки будут охлаждать кондиционеры, а зимой их будут отапливать. Даже при загрузке аттракциона на 30% (это — осторожный прогноз) его посещаемость может составить до 3,6 млн человек в год. У подножия колеса на площади 28 тыс. кв. метров планируется построить коммерческую недвижимость, которая будет включать в себя торговые площади, небольшой отель, а также креативные арт-пространства.

В беседе с корреспондентом «СГ» Ольга Шарыгина отметила, что пока место, где будет построено колесо обозрения, не определено. Для объекта нужен участок площадью не менее 2 гектаров. Рассматривается несколько возможных вариантов. Один из них — исторический центр города. Однако здесь будет довольно сложно согласовать строительство ввиду жесткого высотного регламента. Другой ва-

риант — Парк 300-летия Петербурга, в относительной близости от «Лахта-центра» — самой высокой башни Северной столицы. Есть также варианты размещения колеса в спальных районах города. В настоящее время организовано онлайн-голосование по выбору места для будущего аттракциона. По данным на вечер 6 июня в голосовании приняли участие 8741 человек. При этом большинство, или 5944 человека, высказалось за то, чтобы в городе появился такой аттракцион. Больше других голосов набрал вариант его установки в Парке 300-летия. Голосование продлится до конца июня. «Окончательное решение, где будет построен этот аттракцион, примем после подведения его итогов», — отметила Ольга Шарыгина.

По предварительным оценкам, новый аттракцион появится в Петербурге не раньше, чем через три с половиной года. В этом году планируется начать проектные работы, в рамках которых будут проведены испытания — макет колеса поместят в аэродинамическую трубу для определения сопротивления ветровым нагрузкам. По словам Ольги Шарыгиной, разрабатывать проект будут российские архитекторы. «Наше колесо обозрения будет уникальным, не похожим на заграничные аналоги, но оно возьмет все лучшее из мировой практики», — говорит она. Кроме того, после выбора места строительства предстоит провести геологические испытания. Эксперты говорят, что само строительство аттракциона займет не менее двух лет. При этом окупится колесо обозрения не раньше, чем через шесть лет (по другим оценкам — через десять), даже при цене в 1000 рублей за одну получасовую поездку.

По данным компании Bescar Asset Management Group, петербургское колесо обозрения будет строиться исключительно за счет частных инвестиций.

ТРИ САМЫХ БОЛЬШИХ КОЛЕСА ОБОЗРЕНИЯ В МИРЕ



1 На сегодняшний день самое большое колесо обозрения находится в Сингапуре — **Singapore Flyer (165 м)**. Это колесо совершает полный круг за 37 минут. С высоты открывается не только удивительный вид на набережную, но и на соседние острова. Атракцион оборудован 28 кабинками, в каждой из которых могут поместиться 28 человек.



2 Катание на **Star of Nanchang (160 м)** в китайском городе Наньчан длится ровно 30 минут. При этом 60 кабин колеса обозрения, вмещающие по 8 человек, практически никогда не бывают пустыми. На строительство этого колеса было потрачено 7,3 млн долларов.



3 Знаменитое колесо в столице Великобритании — **London Eye (135 м)**, считающееся самым крупным в Европе, оборудовано 32 кабинками-капсулами (по 25 человек), каждая из которых символизирует один из пригородов Лондона. Полный круг колесо делает за 30 минут.

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.06.2017 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 ООО «ИД «Строительная газета»

Адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр. 1, офис 702

Редакция ООО Редакция «Строительная газета» Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1

Тел.: (495) 357-20-10 Подписные индексы: Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539 Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358 Почта России — П12011, П12012

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

Подписка: тел.: (495) 259-76-15

Время подписания в печать: по графику: 21.00 14.06.2017 фактическое: 19.30 14.06.2017

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

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