

1 млн ДДУ на строительство 113 млн кв. м жилья заключено россиянами

Обзор рынка жилья Московского региона **с. 6-7** Как решается проблема сбора и переработки мусора в Омской области **с.12** Началась реставрация Биржи в Санкт-Петербурге **с. 16**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№9 (10436) 10 марта 2017

С НОВЫМ СВЕТОМ

Алексей ЩЕГЛОВ

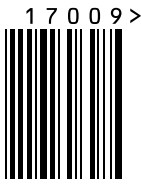
**«Ростелеком»
модернизировал уличное
освещение в смоленской
Сычевке**

Старинный город Сычевка, раскинувшийся на берегу живописной Вазузы, в последние десятилетия не был избалован излишним вниманием федеральных и региональных властей. Но на днях в нем произошло событие, которое призвано стать знаковым не только для Смоленской области, но и для других субъектов федерации. Дело в том, что, благодаря совместной плодотворной работе региональных и муниципальных властей, а также специалистов ПАО «Ростелеком», в Сычевке заработала современная энергоэффективная система уличного освещения. О «тьме египетской» здешних окрестностей писал некогда работавший в этих местах врачом писатель Михаил Булгаков. Теперь тьма «побеждена», и в сумерках и в ночное время город смотрится совершенно по-новому и, даже можно сказать, празднично.

Работа над проектом шла несколько месяцев. Еще в ноябре прошлого года при содействии смоленского губернатора муниципальные власти Сычевки заключили энергосервисный контракт с ПАО «Ростелеком», согласно которому предусматривалось внедрение новой системы городского освещения. Она должна была не только преобразить облик города, но и позволить серьезно экономить энергоресурсы и бюджетные средства, выделяемые на обслуживание систем освещения. После тщательного обследования систем наружного освещения специалисты компании «Ростелеком» разработали проект по модернизации светотехнического оформления города. В комплекс работ вошла замена старых фонарей в райцентре на современные светодиодные светильники, которые были смонтированы на автодорогах, внутриквартальных территориях, в парках и зонах отдыха города.

Окончание на с. 11

ISSN 0491-1660



91770491166776



воложинг. bndk/с

Пешеходная зона в центре Казани

Городские территории будут благоустраиваться с участием населения

Юлия ПАВЛОВА

Важность изменения российских городов, создания комфортной городской среды признана на правительственном уровне. «Выполнение этой задачи начнется с введения элементарного порядка в наших городах и селах — речь идет обо всех муниципалитетах нашей страны с населением более 1000

человек. Таких в нашей стране сегодня 12145», — напомнил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень, открывая в Казани первый двухдневный обучающий семинар в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды».

Окончание на с. 2

Любимые места

Оксана САМБОРСКАЯ

**Архитекторы займутся
популярными общественными
пространствами**

7 марта стартовал открытый национальный архитектурный конкурс на разработку концепций развития ключевых общественных пространств в 15 городах России. В список этих городов вошли Астрахань, Владимир, Владикавказ, Волгоград, Ижевск, Калуга, Кемерово, Липецк, Ставрополь, Рязань, Томск,

Ульяновск, Хабаровск, Чебоксары и Челябинск. Это средние по численности города с населением до миллиона жителей.

Первые площадки были выбраны в результате интервью с горожанами и исследований активности пользователей социальных сетей — какие точки в городе фотографируют чаще других. На совещаниях с администрациями принималось финальное решение о выборе территорий. В каждом городе были выбраны улицы, площади, парки и набережные, которые больше других любят горожане и туристы. В среднем, площадь объектов составляет 7 га.

Конкурс проходит при поддержке Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации и проводится силами КБ «Стрелка» и АИЖК.

Как отметил на пресс-конференции, посвященной началу конкурса министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень, впервые федеральная программа формирования городской среды затрагивает одновременно треть городов России, и конкурс — важная часть всего процесса. Это платформа для привлечения талантов, где на конкурентных условиях будут выбраны лучшие идеи благоустройства.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

КОРОТКО

ЗНАЧИМОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ

Президиум столичного правительства на очередном заседании принял решение о реорганизации двух департаментов, входящих в комплекс городского хозяйства. Как сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Петр Бирюков, новый департамент создается путем присоединения Департамента ЖКХ и благоустройства к Департаменту топливно-энергетического хозяйства. По предложению Петра Бирюкова, главой новой структуры, которая получила название Департамент ЖКХ, мэр столицы Сергей Собянин назначил Павла Ливинского, ранее возглавлявшего Департамент топливно-энергетического хозяйства. «Надеемся на вас. Структура большая и значимая для города и москвичей. Постарайтесь. Будем помогать», — сказал градоначальник, обращаясь к Павлу Ливинскому.

ПРОЦЕСС
ПОШЕЛ

Власти Москвы приняли решение о создании штаба по реализации программы реновации пятиэтажного жилищного фонда в городе во главе с мэром столицы Сергеем Собяниным. Помимо градоначальника, в штаб вошли: заммэра по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин, заммэра, руководитель аппарата мэра и столичного правительства Анастасия Ракова, заммэра по вопросам ЖКХ и благоустройства Петр Бирюков, заммэра по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Наталья Сергунина, а также глава Департамента городского имущества Максим Гаман, глава Департамента экономической политики и развития Владимир Ефимов, глава Департамента градполитики Сергей Левкин, руководитель Департамента строительства Андрей Бочкарев и глава Москомархитектуры Юлианна Княжевская. Иницированная президентом России Владимиром Путиным программа сноса всех столичных пятиэтажек предполагает ликвидацию около 8 тыс. домов общей площадью 25 млн кв. м и переселение в благоустроенное жилье около 1,6 млн человек.

КАПИТАЛЬНАЯ
ЭФФЕКТИВНОСТЬ

За все время реализации в Самарской области программы капремонта домов с применением энергоэффективных технологий и материалов было отремонтировано 2106 «многоквартирников». В 2017 году также с применением энергосберегающих материалов в регионе планируется отремонтировать еще 1073 дома. По информации областного правительства, при замене лифтового оборудования устанавливаются кабины со сниженной массой и светодиодными светильниками, что позволяет экономить 20-30% электроэнергии. Утепление фасадов с помощью пенополистерола в сочетании с минеральной ватой снижает теплопотери дома в несколько раз. При ремонте системы отопления подвалы оборудуются автоматизированными узлами управления, которые регулируют подачу тепла в квартиры в зависимости от температуры за окном. В свою очередь, современная автоматика гарантирует стабильную работу системы электроснабжения и ее устойчивость к скачкам напряжения, что обеспечивает и безопасность жителей.



Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Менд и президент Республики Татарстан Рустам Минниханов во время семинара по приоритетному проекту «Формирование комфортной городской среды»

Инициатива
не наказуема

с.1 Как отмечалось на семинаре, проблемы у всех муниципалитетов одни и те же: заброшенные общественные зоны, вандализм, плохое содержание уличной инфраструктуры — тротуаров, освещения, зеленых насаждений, уличной мебели, неухоженные дворы, агрессивная к маломобильным группам населения среда и т. д. Чтобы вложенные в благоустройство средства не ушли в песок, решено активно вовлекать в процесс население: при активном участии в жизни города людей их отношение к формированию городской среды меняется. Сейчас же, согласно экспертным исследованиям, до 80% жителей даже не задумываются об участии в жизни города. Первые же

шаги в этом направлении уже дали результат. В отдельных регионах граждане сами выходят с инициативой благоустроить двор собственными силами, а местные власти с удовольствием поддерживают эти инициативы и оказывают финансовую помощь. Как отметил министр, результаты не заставили себя ждать: благоустроенные в рамках данных инициатив дворы не подвергаются вандализму, становятся для жителей местом проведения досуга, настоящим предметом гордости.

Важно, что дворовые территории будут включаться в проект не административным путем, а с согласия и по инициативе собственников жилья. Выбор благоустраиваемых общественных пространств, опре-

деление их дизайн-макета и контроль реализации проекта также остается за гражданами.

Разумеется, власти тоже не сидят, сложа руки. До 1 марта регионы должны были создать региональные общественные комиссии для контроля и координации выполнения программы формирования современной городской среды. В эти комиссии входят представители органов местного самоуправления, политических партий и движений, общественных организаций, объединений предпринимателей. К середине марта надо было утвердить региональные программы формирования современной городской среды на 2017 год, а до 25 мая по результатам общественных обсуждений — муниципальные программы на этот же год. Большая роль в выполнении программы отведена информационному сопровождению приоритетного проекта: люди должны знать обо всех этапах реализации программы, возможностях участия в ней.

Министр напомнил, что за год навести порядок во всем городе и благоустроить все нуждающиеся в этом территории невозможно. Поэтому регионы и муниципалитеты до 1 сентября и 1 декабря соответственно должны разработать пятилетние программы формирования комфортной городской среды. В них должны быть включены все территории, нуждающиеся в благоустройстве: от парков и скверов, до пустырей и территорий, принадлежащих частным собственникам.

В дни работы семинара эксперты обсудили различные вопросы формирования городской среды, в том числе стратегию пространственного развития территории, необходимость озеленения городских пространств. Кроме того, были рассмотрены практические механизмы запуска и реализации приоритетного проекта на местах.

В рамках семинара прозвучала еще одна инициатива: Минстрой России рекомендовал проведение в Казани Российской молодежной архитектурной биеннале. В свою очередь, министр строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан Ирек Файзуллин подтвердил возможность проведения такого мероприятия в Татарстане в сентябре-октябре 2017 года.

Любимые места

с.1 Они помогут городам стать современнее и подчеркнут их индивидуальность, что даст не только положительный экономический эффект, но и повысит уровень комфорта повседневной жизни в регионах.

Победитель в каждом городе будет определен в ходе голосования жюри. От федерального правительства в состав жюри входят представители Минстроя РФ, а также АИЖК. Со стороны регионов это адми-

нистрации и эксперты в архитектуре и градостроительстве — те, кто хорошо знаком со спецификой родного города. Общий призовой фонд, выделенный на конкурс в рамках программы развития городской среды АИЖК и КБ «Стрелка», составит 12 млн рублей. Финалист, предложивший лучшую, по мнению жюри, концепцию развития общественного пространства, получит вознаграждение в 400 тыс. рублей и контракт на разработку дизайн-проекта. За второе и третье места победители получают

денежные призы в размере 300 тыс. и 100 тыс. рублей соответственно. Архитекторы, занявшие второе и третье места, также получат возможность участвовать в проектировании других городских общественных пространств.

Прием конкурсных предложений заканчивается 18 апреля, финалисты будут определены в конце апреля. Все проекты будут показаны на выставке в рамках программы форума «Среда для жизни. Квартира и город», который пройдет в Саратове с 13 по 15 мая, где официально подведут итоги и наградят победителей конкурса.

С прицелом на рекорд

Сергей НИКОЛАЕВ

За январь банки выдали в
России ипотечных кредитов на
73 млрд рублей

В январе 2017 года в России было выдано ипотечных кредитов на общую сумму 73 млрд рублей. Это на 18% больше, чем в январе прошлого года (62 млрд рублей), но несколько меньше, чем в январе 2014 (79 млрд рублей). Об этом «СГ» сообщили в аналитическом центре АИЖК.

Ранее АИЖК прогнозировало, что в 2017 году рынок ипотеки поставит новый рекорд по объемам выдачи кредитов — не менее 1,8 трлн рублей. При сохранении текущей макроэкономической динамики (в январе отмечен

рост промышленного производства, грузоперевозок, реальных доходов населения и снижение инфляции) этот прогноз может быть пересмотрен в сторону повышения. Эксперты агентства также обращают внимание на то, что представленные в СМИ данные о падении объема выдачи ипотечных кредитов в январе 2017 года со ссылкой на Объединенное кредитное бюро (ОКБ), являются некорректными. «Данные кредитных бюро не отражают всей картины ипотечного рынка, а представляют только срез информации, которую в бюро кредитных историй передают банки-партнеры», — сообщили в АИЖК. — Так, например, данные ОКБ по ипотеке охватывают не более 60% рынка. Методология сбора и обработки этих данных непрозрачна, в отличие от данных Банка России и АИЖК, которые охва-

тывают все кредитные организации и являются достоверными источниками статистики по рынку».

Аналитики агентства отмечают также, что ставки по ипотечным кредитам находятся сегодня на исторических для российского рынка минимумах. В январе-феврале 2017 года наблюдается беспрецедентное снижение ставок по ипотечным кредитам крупнейших игроков рынка: Сбербанк, Группы ВТБ, АИЖК. В результате, уровень ипотечных ставок на первичном рынке жилья опустился ниже, чем в период действующей госпрограммы субсидирования. В АИЖК считают, что текущие тенденции окажут положительное влияние на рост доступности ипотечного кредитования и придадут дополнительный импульс развитию рынку жилищного строительства.

Успешная реставрация

Оксана САМБОРСКАЯ

Мосгорнаследие поделилось успешным опытом с коллегами из Санкт-Петербурга

В Департаменте культурного наследия города Москвы состоялась рабочая встреча представителей Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры города Санкт-Петербурга (КГИОП) и Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга с представителями Департамента культурного наследия города Москвы. Во встрече участвовали также специалисты Департамента городского имущества города Москвы и Департамента города Москвы по конкурентной политике.

Основной вопрос, который обсуждали эксперты, — положительный опыт Москвы по представлению объектов культурного наследия в аренду физическим и юридическим лицам на льготных условиях. При этом, речь шла об объектах, которые находятся в неудовлетворительном состоянии. Обсуждалась также разумность принятия в Санкт-Петербурге соответствующих нормативных актов. По словам первого заместителя руководителя Департамента культурного наследия города Москвы Сергея Мирзояна, программа «Рубль за метр» хорошо зарекомендовала себя: на сегодняшний день реализовано 19 объектов, на 7 из них реставрация завершена, на 12 ведутся работы. В текущем году город планирует найти инвесторов еще для 4 объектов.

Как показывает московский опыт, чтобы подобная программа заработала в Северной столице, там предстоит решить ряд вопросов. Среди них порядок и критерии отбора объектов культурного наследия для участия в программе «Рубль за



Здание скоропечатни товарищества «Левенсон А. А.»

метр»; нормативно-правовое обеспечение реализации программы; механизм взаимодействия исполнительных органов государственной власти при реализации программы; поиск потенциальных инвесторов; механизмы мониторинга и контроля реализации программы после передачи объекта инвестору.

Кроме того, специалисты из Санкт-Петербурга обсудили результаты завершенных реставрационных работ на объектах культурного наследия Москвы. Среди этих объектов — «Здание скоропечатни товарищества «Левенсон А. А.», 1900 г., арх. Шехтель Ф. О.» в Трехпрудном переулке и «Жилой дом Н. П. Баулина (в основе палаты XVIII в.), 1820-е гг., 1880-е гг., архитектор Н. Д. Струков» на Никольямской улице.

Чувство локтя

Алексей ЩЕГЛОВ

«Фронтовики» привлекают к мониторингу благоустройства городской среды неравнодушных граждан

Центр по мониторингу благоустройства городской среды был создан на базе Народного фронта в феврале 2017 года. А в начале марта его эксперты приступили к активной деятельности сразу в нескольких регионах. Так, в Краснодаре и Брянске уже состоялись встречи актива ОНФ с архитекторами, студентами, представителями бизнес-сообщества и неравнодушными жителями, в ходе которых прошли обсуждения реализуемых в этих городах программ благоустройства и намечены планы по улучшению условий проживания населения. В ходе встречи с жителями самого крупного района Брянска — Бежицкого — выяснилось, что многие из горожан до сих пор не в курсе, какие дворы и парки включены в программу благоустройства на этот год. И приходится констатировать, что появление новых объектов в городе зачастую происходит без учета их мнения. Так, жители отметили необходимость благоустройства центрального парка, выразив протест против планов по открытию рядом с ним наркологического диспансера. Со своей стороны, местные предприниматели отметили, что из-за частого внесения изменений в генплан города и отсутствия гарантий на соблюдение договорных отношений им сложно вкладываться в благоустройство своего города.

Как сообщила координатор Центра благоустройства городской среды Светлана Калинина, активные граждане Брянска в ближайшее время проведут рейд по дворам, чтобы выяснить, на что потрачены средства, выделенные на благоустройство города в прошлом году. Активисты уже обратились к властям с просьбой составить муниципальный реестр дворов и наиболее посещаемых мест, нуждающихся в реставрации.

А в Краснодаре прошла конференция, которую ОНФ организовал совместно с Кубанским государственным аграрным университетом в рамках международного фестиваля «Дни архитектуры». В марте-апреле местные студенты организуют воркшопы (проектные мастерские), в которых совместно с горожанами разработают дизайн-проекты благоустройства каждого двора и других публичных мест. «Архитектор должен чувствовать и понимать, как организовать пространство, чтобы всем жителям разного возраста было комфортно. Этому мы и стараемся научить наших студентов», — рассказала старший преподаватель инженерно-строительного факультета КубГАУ, член союза архитекторов России Наталья Могилецкая.

MosBuild

WorldBuild Moscow

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

Представьте свою продукцию потенциальным клиентам

Посетители выставки *
63 330 специалистов из 81 региона России
> 42 000 посетителей ищут новых поставщиков на MosBuild / WorldBuild Moscow

4–7 апреля 2017
Россия, Москва
ЦВК «Экспоцентр»

BuildUral

WorldBuild Ural

Самая крупная в уральском регионе выставка строительных, отделочных материалов и инженерного оборудования

14–16 марта 2017
Екатеринбург
МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО»

ITE

Организатор
Группа компаний ITE
+7 (495) 750-08-38
worldbuildite-expo.ru

Забронируйте стенд
worldbuild-moscow.ru

ITE

Организатор
ITE Урал
+7 (343) 226-04-39
build-uralite-ural.ru

Подробнее о выставке
www.build-ural.ru

НОВОСТИ

Дом на набережной

Ольга ЧУДИНОВА

Бывшего главного архитектора Воронежа подозревают в получении взятки

Губернатор Воронежской области Алексей Гордеев рекомендовал мэрии Воронежа выбрать нового руководителя городского управления главного архитектора (УГА) на конкурсной основе. В настоящий момент пост временно исполняет замруководителя управления Светлана Огнева, а бывший главный архитектор города Антон Шевелев с 26 февраля находится под домашним арестом. Его обвиняют в получении взятки в размере 500 тыс. рублей за согласование проекта многоквартирного дома на набережной Масалитинова, который намеревалось построить ООО «Шельф». После того, как разразился скандал, Шевелев подал в отставку «по собственному желанию». Вслед за ним свои посты покинули руководитель городского управления строительной политики Виктор Владимиров и вице-мэр по градостроительству Владимир Астанин.

Как пишут местные СМИ, данное обвинение может стать далеко не единственным в череде разбирательств, связанных с проектами жилых и административных зданий, которые утверждал Шевелев. Еще 23 января на одном из совещаний губернатор Гордеев назвал «архитектурным бандитизмом» строительство кафе рядом с вокзалом «Воронеж-1» на месте вырубленных деревьев и выступил с резкой критикой согласования проекта главным архитектором. К слову, учредителем компании-застрой-

Справочно

■ Антон Шевелев руководил управлением архитектуры Воронежа с 2009 года. За это время в центральной части города появился целый ряд заметных зданий: ЖК «Солнечный Олимп», ЖК «Сердце города», ТЦ «Атмосфера» и отель Marriotte. Однако мнения об их архитектурной ценности сильно расходятся.



Строительство кафе рядом с вокзалом «Воронеж-1»

щика кафе (ООО «Альф») является супруга экс-мэра Воронежа и депутата гордумы Сергея Колиуха Наталья Колиух, директором — Владислав Колиух.

Вице-премьер области Виталий Шабалатов, ранее руководивший управлением делами Воронежской области, на встрече с правлением воронежского областного отделения Союза архитекторов Рос-

сии заявил о намерении поднять рейтинг профессии и пропускать через фильтр архитектурного сообщества все проекты застройки. «Подобное решение могло бы существенно повлиять на качество архитектурных решений», — полагает член правления Союза архитекторов Воронежа Константин Кузнецов.



Локализации ради

Сергей НИКОЛАЕВ

На Кубани запустят производство лифтового оборудования

Как сообщили «СГ» в пресс-службе правительства Краснодарского края, соглашение о создании производства лифтового оборудования и комплектующих было заключено в рамках Российского инвестиционного форума в Сочи. Новое производство разместится на базе «Южной лифтовой компании» («ЮЛК»), которая является представителем на территории Кубани белорусского предприятия «Могилевлифмаш». Производственная программа завода насчитывает более 130 базовых моделей лифтов. Кроме того, «ЮЛК» специализируется на поставке и установке лифтового оборудования, а также участвует в региональной программе капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Инициаторы проекта отмечают, что локальное предприятие по производству лифтов и комплектующих позволит в сжатые сроки провести глубокую модернизацию лифтов в домах, а также создать новые рабочие места.

«Краснодарский край традиционно является одним из лидеров по объему вводимого жилья в стране, при этом у нас очень развит рынок строительных материалов и производств, необходимых для строительного процесса. Но, к сожалению, лифтов для многоквартирных жилых домов прежде у нас не производилось», — прокомментировал вице-губернатор Кубани Сергей Алтухов. По его словам, новое совместное предприятие позволит в перспективе превратить край в один из отечественных центров компетенции по лифтовому машиностроению с возможностью экспорта продукции в другие страны.

Замдиректора по финансовой работе «ЮЛК» Александр Самсонов, в свою очередь, пояснил, что компания планирует выйти на рынок Ставропольского края, республик Северного Кавказа и Республики Крым. И. о. гендиректора «Могилевского завода лифтового машиностроения» Сергей Чертков, со своей стороны, уточнил, что изначально в рамках производства будет налажена только сборка оборудования, а в дальнейшем локализация будет увеличиваться. Сертификация оборудования и испытания первых кубанских лифтов намечены на июнь 2017 года.

Отделка через суд

Сергей НИКОЛАЕВ

В Омской области достроили дом для дольщиков

В Троицком сельском поселении Омской области достроили многоквартирный дом для семей 184 обманутых дольщиков, которые ждали оплаченное ими жилье 8 лет. В ходе организованного региональным Минстроем пресс-тура в микрорайон «Ясная поляна» журналисты лично пообщались с будущими новоселами, радость которых была омрачена тем фактом, что квартиры им передадут без отделки.

История проблемных домов в Троицком сельском поселении началась в 2007-2008 годах, когда омичи начали заключать договоры долевого участия с компанией «РоКАС». Достроенный дом №8 в новом микрорайоне планировалось сдать в эксплуатацию еще во втором квартале 2009 года. Из-за финансовых трудностей в указанные сроки застройщик своих обязательств не исполнил. Сейчас в суде рассматривается дело о банкротстве компании, что ставит под вопрос получения дольщиками 164 квартир в доме №9.

Проблемный объект пришлось достраивать с помощью региональных властей, которые решили вопрос о поставке поквартирного газового оборудования. Финансирование в объеме около 15 млн рублей было обеспечено за счет реализации коммерческой недвижимости и продажи права собственности на подводящий газопровод (до декабря 2016 года объект был арестован решением суда).

Как заявил журналистам начальник управления строительства Минстроя Омской области Сергей Кошелев, внутренняя отделка квартир должна выполняться застройщиком в соответствии с ДДУ, и у дольщиков есть право требовать это по суду от стройкомпании. По словам чиновника, ведомство оказывает содействие застройщику в постановке дома на кадастровый учет, что позволит дольщикам в кратчайшие сроки оформить права собственности на квартиры.

В пресс-службе областного Минстроя «СГ» уточнили, что в настоящее время в регионе в списке проблемных жилых объектов числится 21 дом. В 2017 году планируется ввести в строй 4 «многоквартирника», в 2018 году — 7. Еще по 10 домам не ясно, когда они будут введены, но по ним есть «дорожные карты».



Достроенный дом в микрорайоне «Ясная поляна»

АИЖК улучшило результаты по основным финансовым показателям

Андрей МОСКАЛЕНКО

За 2016 год чистая прибыль АИЖК увеличилась на 58,8% — до 13,7 млрд рублей. Согласно отчетности, опубликованной на прошлой неделе агентством в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и содержащей заключение независимого аудитора «Эрнст энд Янг», рост прибыли по сравнению с 2015 годом составил 5,1 млрд рублей.

Как отметил генеральный директор АИЖК Александр Плутник, один из ключевых факторов роста прибыли — снижение стоимости риска по ипотечным закладным, обусловленное как внутренними факторами — внедрением современных стандартов андеррайтинга и оценки риска и передачей портфеля закладных на сопровождение единому сервисному агенту, так и благоприятной макроэкономической динамикой. «Благодаря последовательным усилиям, направленным на повышение экономической эффективности, мы смогли обеспечить рост чистой прибыли агентства не только по итогам прошлого года, но и за последние два года в целом — причем более чем в три раза», — заявил он.

При этом, как подчеркнули «СГ» в пресс-службе АИЖК, благоприятной динамики агентству удалось достичь и по ряду других ключевых финансовых показателей. Так, к примеру, рентабельность собственных средств достигла 9,9% по сравнению с 6,6% за 2015 год. А отношение операционных расходов к операционным доходам до создания резервов (cost-to-income ratio) снизилось до 27,6% с 33,3% за 2015 год. Портфель ипотечных активов с начала года увеличился на 16,3 млрд рублей, или 6,4%, и составил 272,1 млрд рублей.

По словам директора финансовой практики московского офиса BCG Сергея Ишкова, представленная АИЖК отчетность по МСФО демонстрирует позитивные изменения и качественную реализацию агентством своей стратегии. «АИЖК систематически повышает свой финансовый результат, за три года работы новой команды менеджмента он увеличился с 4,6 млрд рублей в 2014 году до 13,7 млрд в 2016, — прокомментировал эксперт. — И сейчас агентство обеспечивает высокий уровень рентабельности деятельности (ROE) среди финансовых институтов с прямым участием государства в капитале. К примеру, ROE только за 2016 год вырос по сравнению с предыдущим отчетным периодом в полтора раза. Операции стали более базовыми, простыми, с большей оглядкой на риски». Обратил Сергей Ишков внимание «СГ» и на оперативность выхода отчетности АИЖК: «Обычно закрытие года у финансовых организаций происходит к концу марта, а агентство отчиталось уже 1 марта».

В свою очередь, руководитель аналитического центра «Русипотека» Сергей Гордейко добавляет, что АИЖК сейчас завершает процесс трансформации и создания на своей базе Единого института развития в жилищной сфере, а также проводит качественные институциональные преобразования на рынке ипотечного кредитования. Обеспечить прирост чистой прибыли,



Год в плюсе

34,6 процента

составила на конец прошлого года достаточность собственных средств АИЖК (прирост за год — 3 п.п.)

ли, по его мнению, агентству позволили строгий последовательный подход к управлению рисками и эффективностью и оптимизация операционных расходов. В частности, по данным отчетности, операционные расходы АИЖК за 2016 год составили 6 151 млн рублей (на 245 млн рублей, или 3,8%, меньше, чем в 2015 году). Сокращение операционных расходов обусловлено, в основном, снижением расходов на персонал на 441 млн рублей по сравнению с 2015 годом. Это связано с оптимизацией численности персонала и передачей функций сопровождения портфеля закладных и объектов недвижимости на аутсорсинг, а также снижением тарифов на депозитарное обслуживание закладных.

Помимо этого, Сергей Ишков отметил, что это последняя отчетность АИЖК, которая вышла перед большими изменениями в бизнес-модели агентства. У компании запланирован переход на ипотечные ценные бумаги нового образца, по которым она будет гарантировать кредитные риски инвестора, поэтому финансовые показатели могут измениться в зависимости от того, как АИЖК будет управлять рисками по ценным бумагам. И первые изменения, по его мнению, можно будет увидеть по итогам первого квартала или первого полугодия.

С коллегой согласен и Сергей Гордейко, считающий, что совместная с правительством РФ и Банком России работа по формированию нормативной базы и созданию инфраструктуры для запуска программы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов с использованием бестраншевых ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) с поручительством АИЖК — одна из самых приоритетных задач, стоящих сейчас перед агентством. При этом первая пилотная сделка с ИЦБ в новом формате уже была закрыта в декабре прошлого года. АИЖК рассчитывает, что участие ведущих банков в реализации такой программы позволит значительно снизить ставки и увеличить объем ипотечного кредитования уже в перспективе двух-трех лет. Аналитик рынка уверен, что в среднесрочной перспективе это сможет обеспечить существенное снижение уровня процентных ставок по ипотеке, сопоставимое с эффектом действовавшей до последнего времени госпрограммы субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройках. В рамках этой, ставшей, бесспорно, наиболее эффективной антикризисной мерой поддержки жилищного строительства заемщикам за почти два года было выдано в общей сложности 513,2 тыс. ипотечных займов на общую сумму 928 млрд рублей и профинансировано возведение более 25 млн «квадратов» жилья.

Что касается портфеля ипотечных активов самого АИЖК, то на конец прошлого года, согласно отчетности по МСФО, он составил 272 071 млн рублей, увеличившись с начала года на 16 322 млн рублей, или на 6,4%. Динамику портфеля ипотечных активов обусло-

Справочно

АО «АИЖК» создано в 1997 году по решению правительства Российской Федерации для развития рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства. В 2015 году на базе АИЖК создан Единый институт развития в жилищной сфере, основная задача которого — комплексная поддержка жилищного сектора России и повышение доступности жилья для граждан. Основные направления деятельности АИЖК: развитие рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, развитие рынка арендного жилья, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций, обеспечение застройщиков земельными ресурсами и комплексное развитие территорий.

вили следующие факторы: прирост портфеля ипотечных ценных бумаг с начала года на 17 839 млн рублей (33,7%) и сокращение портфеля закладных и стабилизационных займов на 1 517 млн рублей (0,7%) в связи с амортизацией существующего портфеля закладных и стабилизационных займов, а также досозданием резервов под обесценение.

Опрошенные «СГ» эксперты единодушно считают, что еще одним из ключевых направлений работы АИЖК является развитие арендного жилья в стране путем продвижения коллективных инвестиций в сектор.

Напомним, в соответствии с поручением президента России Владимира Путина по итогам прошедшего в мае прошлого года заседания Государственного совета РФ, АИЖК также приступило к реализации пилотных проектов по финансированию арендного жилья и апарт-отелей для коммерческого найма. Объем инвестиций агентства по итогам прошлого года составил 13,5 млрд рублей. Предполагается, что арендные объекты в ЖК «Лайнер», приобретенные АИЖК у «Интеко», выйдут на арендный рынок столицы уже очень скоро, а апарт-отели в МФК «Match Point», купленные у ВТБ — в 2019 году.

«В декабре 2016 года уже введен в эксплуатацию первый арендный дом — «Лайнер», расположенный на Ходынском поле в Москве, в районе с развитой инфраструктурой и отличной транспортной доступностью. В марте начинается бронирование апарт-отелей. Мы считаем, что создание привлекательного продукта, отвечающего современным требованиям арендаторов и критериям экономической эффективности, — первый и важнейший шаг на пути создания рынка арендного жилья. В текущем году мы рассчитываем продолжить совместную работу с правительством РФ и Банком России над совершенствованием правовых механизмов коллективных инвестиций, чтобы обеспечить привлечение частных инвестиций в сегмент арендного жилья», — подчеркнул Александр Плутник.

ОБЗОР ОСНОВНЫХ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ АИЖК

	2016	2015	Изменение, %
Основные финансовые показатели			
Чистые процентные доходы, млн рублей	18 984	19 391	(2,1)
Расходы по созданию резервов под обесценение, млн рублей	816	2 660	(69,3)
Чистые операционные доходы, полученные за выполнение функций агента РФ, млн рублей	1 846	1 268	45,6
Чистый операционный расход от инвестиционной недвижимости, млн рублей	(4)	-	-
Прочие доходы / (убытки), млн рублей	1 425	(1 457)	(197,8)
Операционные расходы, млн рублей	(6 151)	(6 396)	(3,8)
Чистая прибыль, млн рублей	13 710	8 635	(58,8)
Основные финансовые коэффициенты			
Чистая процентная маржа, %	6,07	5,82	4,3
Cost-to-income ratio, %	27,6	33,3	(17,1)
Рентабельность собственных средств, %	9,9	6,6	50,0

Сдвиг по ценам

«Старая» Москва: новостройки подорожали

Владимир БОГДАНЮК,
директор департамента проектов Est-a-Tet

В 2016 году на первичном рынке Москвы в «старых» границах произошли «долгожданные» положительные подвижки — спрос не только восстановился, но и превысил показатели последних двух лет. Средняя цена также продемонстрировала прирост, однако темпы выхода нового предложения замедлились.

Средневзвешенная цена на первичном рынке в конце минувшего года равнялась 238,2 тыс. руб./кв. м (без учета элитного предложения). Положительная динамика цены на 1,4% произошла за счет естественного прироста цены в масштабных проектах, которые поступили на рынок еще во второй половине 2015 года. Выход нового объема предложения, который традиционно снижает цену, не смог «пересилить» плановое повышение цен в «подросших из котлована» новостройках.

По итогам 2016 года, средневзвешенная цена на квартиры комфорт-класса составила 149,3 тыс. руб./кв. м (+2,8% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года), на квартиры эконо-класса — 118,8 тыс. руб./кв. м (-8,1%). В комфорт-классе увеличилась стадия готовности крупных проектов, вышедших за последний год. В эконо-классе, напротив, изменилась структура предложения —

Общая структура предложения первичного рынка жилья по классам, суммарная площадь объектов, %, IV квартал 2016 года



завершилась реализация более дорогого ЖК «Вершинино», и в продажу поступил ЖК «Кварталы 21/19» с панельными домами. В бизнес-классе за год заметно выросла стадия строительной готовности в крупных проектах (ЖК «ЗИЛАРТ», «Символ», «Родной город. Октябрьское поле» и AFI Residence Paveletskaya), в связи с чем средняя цена увеличилась на 6,4%. Средневзвешенная цена на квартиры премиум-класса составила 513,8 тыс. руб./кв. м, элитного сегмента — 919,2 тыс. руб./кв. м. В премиальном сегменте цена изменилась незначительно — она выросла на 0,9%. В элитном сегменте впервые за долгое время наблюдалась положительная динамика объема предложения, что привело к снижению цены на 5,2%.

Высокий уровень спроса обусловлен рекордным объемом предложения на первичном рынке. По состоянию на де-



кабрь, на рынке предлагается к продаже более 2,8 млн кв. м. Это также максимальный показатель с 2010 года. За год объем предложения вырос на 6,7%. Одним из основных факторов, подпитывающих спрос в 2016 году, было конкурентоспособное и по качеству, и по минимальной цене предложение в столице, имеющее преимущества перед объектами Московской области. В результате, часть покупателей Подмосковья перемещается в Москву. Помимо этого, на протяжении всего 2016 года ипотека с господдержкой способствовала реализации отложенного спроса. Снижение ключевой ставки в сентябре 2016 года до 10% открыло для банков возможность в независимости от сро-

ков реализации программы господдержки предлагать заемщикам выгодные ипотечные программы. В результате, 2017 год имеет все шансы также отметить стабильными показателями спроса. В текущем году «перекося» в пользу столичных проектов, вероятнее всего, будет усиливаться и оттягивать спрос от подмосковных объектов.

Значительную часть предложения на первичном рынке (40,7%) составили объекты комфорт-класса. Доля предложения комфорт-класса начала расти с конца 2014 года и уже к концу 2015 года стала составлять порядка 40% от общего объема предложения, не потеряв свои позиции в 2016 году. Соответственно, на первичном рынке в течение года присут-

ПРОГНОЗ-2017



ЮЛИЯ САПОР, РУКОВОДИТЕЛЬ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА EST-A-TET
«Снижение ключевой ставки ЦБ в сентябре 2016 года до 10% открыло для банков возможность в независимости от сроков реализации программы господдержки предлагать заемщикам выгодные ипотечные программы, поэтому 2017 год имеет все шансы также отметить стабильными показателями спроса на новостройки «старой» Москвы. В 2017 году «перекося» в пользу столичных проектов, вероятнее всего, будет усиливаться и оттягивать спрос от подмосковных объектов. Средневзвешенная цена в течение 2016 года постепенно корректировалась в сторону увеличения, что связано с ростом стадий строительной готовности больших проектов, вышедших в реализацию во второй половине 2016 года. В 2017 году мы, скорее всего, увидим ту же тенденцию из-за масштабности поступивших в реализацию проектов и постоянного пополнения предложения за счет новых очередей строительства»

Разнонаправленная территория

Наталья ШАТАЛИНА,
генеральный директор компании
«МИЭЛЬ-Новостройки»

Новая Москва: рост предложения и спроса

Говоря о развитии рынка первичного жилья Новой Москвы, прежде всего, стоит отметить, что на протяжении всего 2016 года предложение на новых столичных территориях пополнялось при высоком уровне поглощения. При этом, средние цены по итогам года снизились.

В первой половине года на рынок выходили только новые корпуса в существующих масштабных проектах, а во второй половине года девелоперы стали выводить и новые проекты. При этом, вплоть до мая объем предложения снижался, достигнув минимума в мае — 421 тыс. кв. м, а далее стал расти. С сентября по декабрь на рынок вышло 5 новых проектов: «Белые но-

чи», «Скандинавия», «Саларьево Парк», «Москвичка» и «Позитив». Объем предложения по итогам года оказался в плюсе, показав прирост на 2,2% и составив 580 тыс. кв. м. Количество реализуемых квартир в Новой Москве по сравнению с концом 2015 года выросло на 10,3% и составило 10,7 тыс. шт.

Изменений по распределению предложения по сегментам не произошло

— на массовый сегмент по-прежнему приходится 91,6% рынка, а на бизнес-класс — 8,4% предложения. Если рассмотреть предложение по округам, то 87,4% приходится на Новомосковский АО, а 12,6% — на Троицкий АО.

Интересно то, что за прошедший год почти на 10% снизился объем предложения квартир с отделкой, сейчас варианты с отделкой есть в 11 проектах из 36. Причин тому несколько: в

связи с высоким спросом на такие квартиры предложение быстро вымывается с рынка, а также изменился подход к проектированию новых жилых комплексов.

Важно отметить, что в 2015 году в совокупной структуре договоров долевого участия, заключенных в Москве и на присоединенных территориях, более 40% пришлось на Новую Москву. В 2016 году показатель снизился до 33%, что было связано с возросшим предложением близких по цене новостроек в старых границах города и, соответственно, небольшим падением спроса на новых территориях.

Средневзвешенная цена квадратного метра за год незначительно снизилась (на 2,5%) и достигла 102,1 тыс. руб. Стоимость «квадрата» в классе «эконом» составила 98,4 тыс. руб. (+6,3%), «комфорт» — 98,9 тыс. руб. (-0,4%), «бизнес» — 137,8 тыс. руб. (-0,2%). Средний бюджет покупки в 2016 году снизился на 8,9% и составил 5,6 млн рублей. Снижение средневзвешенной цены зафиксировано в сегментах «бизнес» и «комфорт» — на 5,3% и 7,4% соответственно. А вот в сегменте

Общее количество квартир в продаже



Общая площадь квартир в продаже





ствовал значительный объем бюджетного предложения, который также постоянно пополнялся, что стимулировало спрос. Расширение линейки и географии доступных предложений во многом способствовало притоку покупателей из Подмосквья и других регионов России, поскольку в ряде столичных проектов входной билет опустился до подмосковного уровня. Недорогих предложений ощутимо стало больше, и региональный спрос за ним «подтянулся». В течение 2016 года на первичном рынке наблюдался достаточно высокий уровень спроса, в сравнении с 2015 годом. Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, включая присоединенные территории, с января по ноябрь включитель-

но по данным Росреестра составило более 30,7 тыс. ДДУ, что в 1,8 раз больше, чем за аналогичный период 2015 года. В целом, с 2013 года это самый высокий показатель за указанный период. Эта статистика еще не учитывает крайне продуктивного декабря, который, благодаря традиционным сезонным факторам (получению рядом граждан годовых бонусов, закрытию банковских депозитов, общему психологическому настрою «начать жизнь в новом году с чистого листа»), продемонстрирует хорошие объемы продаж. За первые две недели декабря 2016 года спрос оказался выше на 50%, чем в аналогичном периоде прошлого месяца, и на 12% выше показателей прошлого года.

ПРОГНОЗ-2017



НАТАЛЬЯ ШАТАЛИНА, ГЕНДИРЕКТОР «МИЭЛЬ-НОВОСТРОЙКИ»:
В 2017 году объем предложения в Новой Москве незначительно возрастет, в пределах 10%. Предложение на присоединенных территориях активно вымывается, но при этом и активно пополняется. Отмечу, что в 2016 году почти треть всех продаж приходилась на Новую Москву. Объем предложения в 2017 году будет на уровне 650 тыс. кв. м. В начале 2017 года новых проектов пока не выходило, но предложение постоянно пополнялось новыми корпусами в текущих проектах комплексной застройки. В Троицком округе возможна небольшая корректировка цен в сторону повышения, так как строительная готовность текущих проектов растет, а новые проекты практически не выходят. В ТАО средневзвешенная цена будет в районе 77-78 тыс. руб. за кв. м. В НАО, наоборот, мы ожидаем значительного роста цен, так как за последние полгода вышел большой объем предложения, а стабильный уровень спроса и рост строительной готовности толкают цены вверх. К тому же, новое предложение выходит не с таким значительным дисконтом по отношению к корпусам более высокой стадии готовности. Цены возрастут примерно до 112-115 тыс. руб. за кв. м (примерно на 10%).

«эконом» показатель вырос на 3,7%. Важно отметить, что, по итогам прошлого года, разрыв в средневзвешенной цене в НАО и ТАО значительно сократился. В конце 2015 года разница между ценами в НАО и ТАО составляла 52%, а в 2016 году разница сократилась до 9,5%. Все дело в структуре предложения. В Новомосковском

округе предложение пополнялось более активно, к тому же, вышли новые проекты на начальной стадии строительства, что привело к снижению средневзвешенной цены в локации. В Троицком же округе нового предложения высокой строительной готовности было немного, и, как следствие, цены росли.

Спокойствие, ТОЛЬКО СПОКОЙСТВИЕ

Анна ШИШКИНА, коммерческий директор «МИЭЛЬ-Новостройки»

Московская область: стабильность показателей

Прошедший год для первичного рынка жилья Московской области можно назвать годом спокойствия — минимум изменений по ценам, объему предложения и уровню спроса.

Предложение

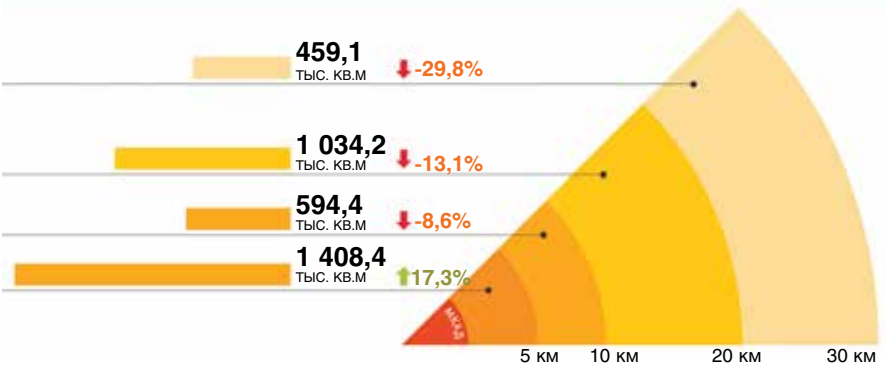
Начнем с того, что последние два года показали явное смещение интереса застройщиков в сторону Москвы. Если в 2014 году на Московскую область приходилось 70% от совокупного предложения Московского региона (с учетом Новой Москвы), то в 2016 году доля предложения снизилась до 55%. При этом доля столицы выросла за 2 года с 20 до 37%. Объем предложения в Подмоскovie (в зоне до 30 км от МКАД) за год снизился на 5,4% и составил 3,5 млн кв. м. При этом, по количеству проектов снижение более заметное — на 10,7%. Это свидетельствует о том, что предложение крайне медленно пополняется новыми проектами, выходят, в основном, корпуса в уже действующих. К тому же, были реализованы остатки квартир в проектах, которые выходили на рынок ранее. В 2016 году изменилось распределение предложения в зависимости от удаленности от МКАД. Наибольшая доля пришлась на проекты в поясе до 5 км от МКАД — 40,3%. По итогам 2015 года, данный показатель составлял 32,5%. В зоне от 5 до 10 км от МКАД доля не изменилась, а вот далее показатели уменьшаются: в поясе от 10 до 20 км от МКАД сокращение с 32% до 29,5%, а в зоне от 20 до 30 км от МКАД еще более значительное — с 17,5% до 13%. Это свидетельствует о том, что застройщики концентрируют интерес как можно ближе к Москве, где покупательский спрос выше. А на большем удалении от МКАД практически не выходит новых проектов.

Спрос

Спрос на новостройки Подмоскovie в минувшем году фактически был на уровне 2015 года. Согласно данным Росреестра, среднеемесячное значение по количеству сделок в позапрошлом году составило 7768 ДДУ, в то время как в 2016 году показатель незначительно скорректировался в сторону повышения — 7814 сделок. Пик спроса на областные новостройки пришелся на февраль, что частично объясняется отложенным спросом с января, а частично было спровоцировано информацией о скором окончании программы госсубсидирования рынка ипотеки. Это заставило покупателей, которые планировали оформлять ипотечный кредит, более оперативно принять решение о покупке. В целом, доля ипотечных сделок на рынке подмосковных новостроек в прошлом году достигла 52%. При этом, в июле и октябре этот показатель приближался к отметке 60%.

Безусловно, главной тенденцией уходящего года в Московской области стала переориентация части спроса на столицу, где в последние два года вышло много бюджетных проектов. Вторая тенденция, которую стоит отметить, — это переориентация застройщиков на ближний пояс Подмоскovie.

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



Цены

По итогам года средневзвешенная цена квадратного метра в Московской области (в зоне до 30 км от МКАД) выросла на 2,4% (до 81,9 тыс. руб.) что обусловлено исключительно структурными изменениями. Средневзвешенная цена в эконом-, комфорт- и бизнес-классах осталась на уровне 2015 года (75 тыс., 78,2 тыс. и 132,1 тыс. руб. соответственно), а вот в сегменте «бизнес» увеличилась на 1,7%. Рост в бизнес-классе был обусловлен отсутствием новых проектов и ростом строительной готовности текущих. Если посмотреть по типам домостроения, то наиболее доступные — панельные дома со средневзвешенной ценой кв. м в 75,8 тыс. руб. А самая высокая цена в монолитных домах — 85,5 тыс. руб. за «квадрат». Если говорить о среднем чеке покупки, то этот показатель снизился на 7,3%, составив в сегменте «эконом» — 3,9 млн руб., в сегменте «комфорт» — 4,25 млн руб., а в сегменте «бизнес» — 9,5 млн руб.

ПРОГНОЗ-2017



АННА ШИШКИНА, КОМДИРЕКТОР «МИЭЛЬ-НОВОСТРОЙКИ»

Мы видим, что в 2017 году темпы выхода новых проектов не компенсируют вымывание предложения. В начале года в Московской области вышло в продажу только два новых проекта, также предложение пополнялось новыми корпусами, но в любом случае этого недостаточно для компенсации выбывающего предложения. Следовательно, при сохранении текущей ситуации в течение года стоит ожидать сокращения объемов предложения примерно на 8-10%. Аналогичная ситуация имела место в 2016 году, когда предложение сократилось на 10%. На фоне сокращения предложения мы ожидаем постепенного роста цен в диапазоне до 5% к концу года. Ожидаемый рост цен будет неоднородным и будет зависеть от класса жилья. Наибольший рост мы ожидаем в эконом-классе. В 2016 году цены в данном сегменте просели в связи с выводом большого количества новых проектов. В течение 2017 года уровень готовности данных проектов будет расти, поэтому стоит ожидать более значимого роста средневзвешенной цены относительно других сегментов. Комфорт-класс занимает основную часть предложения, следовательно, цены в новых объектах будут компенсировать рост цен в текущих объектах. В итоге, в этом сегменте коррекция составит не более 3% на конец года. В бизнес-классе был высокий рост средней цены в прошлом году (на 10%), в 2017 году можно ожидать замедления роста цен, хотя положительная динамика сохранится.

Остров невезения

Справочно

■ «Леокам» — строительная фирма, специализирующаяся на проектировании и строительстве наружных и внутренних инженерных сетей. По информации базы данных «Спарк», стопроцентным собственником компании является Оганес Гарибян. На счету компании ряд крупных проектов в Москве и области, в том числе строительство наружных и инженерных сетей водоснабжения в Доме правительства Московской области.



Московский подрядчик поссорился с петербургскими властями

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

В Петербурге разразился очередной скандал, связанный со строительством объектов к Чемпионату мира по футболу 2018 года. Московская компания «Леокам», отвечавшая за благоустройство намывной территории у стадиона «Зенит-Арена» на Крестовском острове, объявила о том, что покидает стройплощадку.

История с намывом земли на Крестовском не такая длинная, как у стадиона-долгостроя, но по-своему примечательная. Начало свое она берет в январе 2015 года. Тогда началась реализация проекта создания искусственного участка земли площадью 16,6 га в прибрежной части Финского залива на западе Крестов-

ского острова в устье рек Большая и Малая Невка. Этот кусочек «суши» нужен городу для обустройства прилегающей к стадиону территории. Здесь должны разместиться пролеты Западного скоростного диаметра (ЗСД), паркинг, яхт-клуб, рекреационная и зеленая зоны, а также объекты инженерной инфраструктуры и вестибюль станции метро «Новокрестовская».

Госконтракт на намыв территории на сумму 2,2 млрд рублей в 2015 году получила московская компания «Интэкс» («дочка» группы «Сумма» Зиявудина Магомедова). И с этой задачей строители справились за отведенные девять месяцев. В апреле 2016 года к работам на объекте приступила компания «Леокам». С того момента, по словам представителей фирмы, ими было освоено 230 млн рублей аванса. Однако на

сегодняшний день Смольный зачел только работы на сумму 93 млн рублей. Конфликт возник в сентябре прошлого года, когда москвичам, по их словам, неожиданно и без объяснения причин предложили передать исполнение контракта стоимостью 1,7 млрд рублей петербургской компании «Возрождение».

Какие именно претензии есть к стройкомпаниям, в Смольном не уточнили, но пообещали в самое ближайшее время сформулировать официальную позицию по этому вопросу. Из источников в строительном сообществе города корреспонденту «СГ» стало известно, что местные власти не подписывают «Леокаму» акты якобы из-за низкого качества работ. Строителям ставится в вину то, что в ходе проведения работ они пытались заменить некоторые виды материалов (грунт и шпунты) без проведения соответствующей экспертизы.

В «Леокаме» подобные предположения отвергают и, в свою очередь, заявляют, что переданная им для благоустройства намывная территория оказалась «бракованной». По утверждению представителей компании, ими было зафиксировано отклонение от проектных решений и нарушение технологии производства работ предыдущим исполнителем. Так, уже в ходе работ выяснилось, что на объекте строительства имеется сдвиг красной линии намывной территории примерно на один метр, не хватает щебеночных свай, обнаружен недосып объемов песка. Кроме того, в «Леокаме» считают, что песок первой категории мог быть заменен на более дешевый песок второй категории. Еще одна претензия «Леокама» заключается в том, что Смольный не передал им исходно-разрешительную документацию, согласованные сметы и основополагающий документ — разрешение на строительство. Тем не менее, компания все же начала выполнение работ на объекте.

Как бы то ни было, «Леокам» не стал дожидаться официальных претензий и уже отправил городским властям уведомление об уходе с объекта. В ответ комитет по строительству высал компании встречное уведомление о расторжении контракта. А затем в региональный Арбитражный суд поступил иск от ведомства о признании недействительным одностороннего отказа «Леокама». Опрошенные «СГ» эксперты говорят, что это сделано для того, чтобы не «отпускать москвичей из Петербурга с миром». Ведь если Смольный выиграет процесс, то тогда «развод» сторон юридически состоится по его инициативе, а значит, в будущем «Леокам» может попасть в реестр недобросовестных поставщиков, что закроет ему возможность участвовать в других госзаказах. «СГ» будет следить за развитием событий.

Перестановкам быть!

Андрей МОСКАЛЕНКО

В десятке крупнейших застройщиков страны началась смена лидеров

Специалисты ресурса «Единый реестр застройщиков» (ЕРЗ) провели очередное ранжирование российских девелоперов по текущим объемам жилищного строительства. По словам партнера ЕРЗ — руководителя аппарата Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) Кирилла Холопика, при проведении анализа в качестве исходной информации были использованы данные проектных деклараций объектов и официальных сайтов застройщиков. В общей сложности в выборку попали 2795 стройкомпаний, чьими силами в стране возводятся по состоянию на начало марта свыше 108,4 млн кв. м жилой недвижимости. При этом, наиболее знаковые и давно ожидаемые изменения — по сравнению с предыдущим исследованием («СГ» знакомила с ним ранее) — наблюдались в первой десятке крупнейших отечественных застройщиков жилья (см. таблицу).

Пока лидерство в рейтинге продолжает удерживать «Группа ЛСР» с объемом текущего строительства 2,1 млн кв. м (132 объекта) и долей рынка более 2%. Основную лепту в портфель этого петербургского стройхолдинга вносит «местный суббренд» — компания «ЛСР. Недвижимость-С-З» (94 объекта площадью 1,4 млн «квадратов»). Помимо этого, группа представлена в Москве (проекты «ЗИ-ЛАРТ» и «Лучи») и в Екатеринбурге («Мичуринский»).

По-прежнему на втором месте (72 объекта и почти 1,6 млн кв. м) еще один застройщик из северной столицы — Setl group, объединяющий 16 компаний (регионы присутствия — Санкт-Петербург, Ленинградская и Калининградская области).

А вот борьбу за «бронзу» у ГК «Мортон» с начала года смогла выиграть ГК «ПИК». Компании, находящиеся под единым руководством Сергея Гордеева, поменялись местами. «ПИК» опередил «Мортон» на 61 тыс. «квадратов» текущего строительства. Здесь, правда, стоит отметить, что по факту ситуация с лидерством на рынке в целом совершенно иная. И ЛСР с Setl остаются ведущими российскими девелоперами уже лишь «по инерции». Все дело в том, что рассматриваемый рейтинг до сих пор не учитывает приобретение «Мортон» «ПИКом» осенью прошлого года. И как только «Мортон» — как бренд — ликвидируется, то

ТОП-10 КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОССИИ ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА			
МЕСТО	ДИНАМИКА	ЗАСТРОЙЩИК	СТРОИТСЯ, кв. м
1	0	Группа ЛСР (Санкт-Петербург)	2 121 533
2	0	Setl Group (Санкт-Петербург)	1 599 568
3	+1	ПИК (Москва)	1 567 177
4	-1	Мортон (Москва)	1 506 742
5	+1	ЮгСтройИнвест (Ставропольский край)	1 274 787
6	-1	Лидер Групп (Санкт-Петербург)	1 088 575
7	+1	СУ-155 / санация (Москва)	821 361
8	+1	Эталон (Санкт-Петербург)	763 300
9	+1	ФСК Лидер (Москва)	746 266
10	+1	Urban Group (Москва)	688 981

Источник: Единый реестр застройщиков (novostroykirf.ru)

объем объединенной гордеевской группы составит недостижимые для «питерцев» три миллиона «квадратов».

После такой «рокировки» кардинальным образом изменится и вся десятка лидеров. Пока же ротация в текущем ранжировании ЕРЗ, в первую очередь, была связана с «отскоком» краснодарского застройщика — ГК «ВКБ-Новостройки», выпавшего из ТОП-10, и откатившегося вниз сразу на 17 строчек (на 24 место). Вместо него «в игру вступил» столичный девелопер Urban Group, поднявшийся вверх на одну позицию.

Формально свое место в десятке еще сохраняет и санируемая сейчас под контролем государства ГК «СУ-155». Большинство объектов (59 домов) этого проблемного стройхолдинга достраивается при финансовой поддержке госбанка «Российский капитал». По мере их постепенного (до 2018 года) ввода в эксплуатацию обанкротившийся застройщик будет терять свои позиции в рейтинге. А значит, и его место среди лидеров скоро станет вакантным.

12,1
млн кв. м

строящегося сейчас в стране жилья приходится в совокупности на долю десяти крупнейших российских застройщиков

Между амбициями и возможностями

Где найти деньги на развитие дорожной инфраструктуры?

Владимир ТЕН

Понимание того, что развитие инфраструктуры — один из ключевых факторов поддержания долгосрочного экономического роста, в России было всегда. Но недостаточное внимание государства к строительству и поддержанию в нормативном состоянии автомобильных дорог на определенном этапе привело к тому, что дорожная отрасль только сейчас начинает выходить из затяжного кризиса. В последние годы инвестиции в инфраструктуру составляют в среднем 3,6-4,2% от ВВП, что, в принципе, близко к среднемировому показателю. Этих средств более-менее хватает для умеренного расширения инфраструктуры и постепенного улучшения ее качества, но не для опережающего развития. А учитывая изношенность наших дорог, в дорожное строительство надо бы вкладывать существенно больше средств. При этом поиск и диверсификация источников финансирования являются сложной задачей.

Эта тема стала, по сути, главной на ежегодной отчетной конференции Федерального дорожного агентства (ФДА), в которой приняли участие представители администрации президента РФ, Государственной Думы, Общественной палаты, Минтранса. Отмечалось, что на долю государства приходится основной объем инвестиций в инфраструктуру, поскольку значительная ее часть выполняет социальную функцию и не предполагает генерирование дохода (например, строительство городских дорог), а потому эти проекты не интересны частным инвесторам. Во-вторых, из-за высокой капиталоемкости многие инфраструктурные объекты пока не способны принести тот уровень доходности, который заинтересует частного инвестора. А ведь развитая и каче-



ственная дорожная инфраструктура способна стать одним из драйверов экономического роста, давая мультипликативный эффект, когда каждый рубль, вложенный в развитие дорожного хозяйства, дает 10 рублей ВВП.

К тому же, кризис заставил экономить средства и распределять их точно, не «размазывая тонким слоем» на всю страну. Так, в прошлом году, по словам руководителя ФДА Романа Старовойта, бюджет Росавтодора составил 539 млрд рублей, из которых на строительство и реконструкцию федеральных дорог было направлено 98,4 млрд рублей, а на их ремонт, капитальный ремонт и содержание — 222,9 млрд. Еще 136,5 млрд было направлено в качестве субсидий субъектам РФ (в том числе 11,2 млрд на подготовку инфраструктуры к Чемпионату мира по футболу 2018 года). Нелишне отметить, что в субсидиях регионам значительным стал «вклад» от системы «Платон» — 20 млрд рублей. На эти деньги в короткий срок удалось отремонтировать более 1000 км самых проблемных участков трасс в регионах. Проведены ремонтные работы в 40 городах и субъектах РФ. В 2017 году на этапе модернизации системы концессионер развернет в полном объеме систему стационарного контроля (481 рамная конструкция), доведет количе-

ство бортовых устройств до 2 млн штук (в 2016 году в базе значилось 585 тыс. бортовых устройств), что увеличит объем поступлений за эксплуатацию грузовых транспортных средств массой свыше 12 тонн более чем втрое.

В нынешнем году финансирование Росавтодора из бюджета составит 535 млрд — меньше, чем в 2016 году. Но если иметь в виду, что этот тренд сохранялся в прошлом и позапрошлом годах, и тогда снижение было более существенным, можно рассчитывать, что с концом кризиса в последующие годы объемы финансирования будут увеличиваться. Одновременно надо искать и альтернативные источники.

На конференции много говорилось о вовлечении частного бизнеса в строительство дорог. В рамках этого тренда в августе прошлого года Минтрансом РФ была утверждена методика отбора проектов строительства (реконструкции) автомобильных дорог, реализуемых субъектами РФ в рамках концессионных соглашений. По ней к отбору допускаются капиталоемкие концессионные проекты, стоимость реализации которых должна составлять более 1,5 млрд рублей. Кстати, средства от «Платона» в ближайшие годы будут направляться именно на софинансирование региональных ГЧП-проектов, таких как транспортные обходы Хабаровска и Перми (со строительством моста через Чусовую), а также новый мост через Обь в Новосибирске. Эти проекты уже прошли отбор межведомственной комиссии Минтранса. Их суммарная стоимость превышает 98 млрд рублей. Идет активная подготовка и других проектов в Татарстане, Башкирии, Удмуртии, Вологодской, Рязанской, Самарской и Тюменской областях.

И, наконец, в нынешнем году началась реализация подготовленного Минтрансом РФ стратегического проекта «Безопасные и качественные дороги», основной целью которого является приведение в нормативное состояние региональных и муниципальных дорог в крупнейших городских агломерациях — городах и пригородах, в которых проживает от полумиллиона человек и более. На эти цели из госбюджета выделено около 30 млрд рублей.

ufi Approved Event

XXII МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ВОЛГАСТРОЙЭКСПО

25-28 АПРЕЛЯ 2017 КАЗАНЬ

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

КАЗАНСКАЯ ЯРМАРКА

INTERNATIONAL ECONOMIC WOODEN HOUSE CONSTRUCTION FORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ

ПО ДЕРЕВЯННОМУ ДОМОСТРОЕНИЮ

INTERNATIONAL ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ WOODEN HOUSE EXHIBITION

МОСКВА

Международный выставочный центр КРОКУС ЭКСПО 23 → 24 МАРТА 2017

ВРЕМЯ ПРИШЛО!

При поддержке Министерства торговли и промышленности

Приглашаем участников к сотрудничеству

Организаторы / организаторы: Красивые дома, Союз, Минпромторг России, Ассоциация «Дерево»

Спонсоры / спонсоры: Красивые дома, Союз, Минпромторг России, Ассоциация «Дерево»

+7 (800) 993 43 07 www.krasivyyedoma.ru +7 (495) 730-55-51 www.soyuz.ru

МАТЕРИАЛЫ



ПРЕСС-СЛУЖБА КОМПАНИИ BASF

Два в одном

Новый полимер BASF обеспечит подвижность бетонной смеси и долговечность бетона

Алексей ТОРБА

Химики концерна BASF разработали новый полимер — полиарил. Как сообщили «СГ» в пресс-центре компании, новый полимер был синтезирован в научно-исследовательской лаборатории в Италии. Его химический состав не раскрывается, однако при этом утверждается, что добавки в бетон на основе полиарила способны произвести революцию в отрасли.

«По своему действию они принципиально отличаются от широко используемых в строительстве модификаторов на основе нафталиносulfанатов (BNS) и поликарбоксилатов (PCE). Лучшие качества обоих этих продуктов, между которыми раньше бетонщикам приходилось искать компромисс, были объединены в новом полимере», — говорится в пресс-релизе компании.

Российские ученые по-разному оценивают новый модификатор структуры бетона. По мнению главного научного сотрудника ФГБУ «Научно-исследовательский институт строительной физики» Российской ака-

демии архитектуры и строительных наук (РААСН) Вячеслава Ярмаковского, полиарил — это, безусловно, инновационная разработка в области модификации структуры бетонов.

«Из соответствующего пресс-релиза концерна BASF следует, что использование этого нового химического соединения в бетонных смесях позволяет получать их с пониженной вязкостью и в то же время с пластичностью и плотностью, характерными для традиционных бетонных смесей, используемых в монолитном строительстве», — прокомментировал Вячеслав Ярмаковский сообщение BASF по просьбе «СГ». — При использовании полиарила существенно облегчается прокачиваемость бетонных смесей бетононасосами и, что очень важно отметить, при этом повышается ранняя прочность бетонов, обеспечиваются высокие основные показатели их долговечности (морозостойкость и водонепроницаемость). Ранее этого можно было добиться, в основном, за счет снижения водоцементного соотношения бетонной смеси. Следует далее отметить, что использование полиарила обеспечивает водореду-

цирующий эффект, сопоставимый с получаемым при использовании химических добавок на основе поликарбоксилатов, но с вязкостью в среднем на 30% ниже».

Все это, как считает Вячеслав Ярмаковский, открывает новые возможности для прорывных технологий в области производства и применения бетонных смесей в современном строительстве. Например, для возведения элементов конструктивной системы зданий с помощью такой супертехнологии, как 3D-печать, обеспечивающей существенное сокращение сроков возведения зданий при высоких показателях качества элементов их конструктивных систем. Новый полимер может использоваться и при возведении конструктивных систем морских терминалов с емкостями (резервуарами) для хранения сжиженных природных газов, предназначенных для эксплуатации в условиях арктического шельфа, а также для строительства морских платформ с основными конструктивными элементами из высокопрочных и долговечных легких бетонов, предназначенных для эксплуатации в таких же условиях.

Гораздо более скромные возможности имеет полиарил с точки зрения заместителя заведующего лабораторией химических добавок и модифицированных бетонов НИИЖБ им. А. А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство» Андрея Шейнфельда. Он отметил, что такие полимеры являются одной из разновидностей суперпластификаторов на основе порокарбоксилатов. Они, действительно, при значительном водоредуцировании или повышении подвижности смеси уменьшают ее вязкость. Но при этом вязкость смеси при высокой подвижности, по мнению ученого, не всегда является отрицательным моментом, особенно при бетонировании подземных или подводных конструкций, таких как стена в грунте, буросекущие сваи, причалы, плотины и др.

«Эффект понижения вязкости может положительно сказываться при производстве высокопрочных бетонов (с прочностью 90-120 МПа) с низким водосодержанием. Однако во всем мире такие бетоны не производятся без микронаполнителей и активных минеральных добавок, которые, в свою очередь, повышают вязкость смеси и могут свести на нет эффект от новой добавки. Так что, конечно, это очень хорошо, что появился новый высокоэффективный продукт, который может еще и регулировать вязкость смесей, но это скорее шаг вперед, чем огромный скачок (революция)», — констатировал Андрей Шейнфельд.

Кто из ученых ближе к истине в оценке возможностей полиарила, покажет практика. Но, как бы ни сложилась судьба добавки на его основе, уже сейчас очевидно, что новинку ждут на стройках. Об этом говорит тот факт, что регулированию требований по вязкости бетонных смесей у нас в стране уделяется все больше внимания. Хотя в ГОСТ 7473-2010 «Смеси бетонные. Технические условия» показатели вязкости бетонных смесей не прописаны, зато в стандартах организаций, ответственных за крупные объекты, они указываются все чаще.

Деревянные неигрушки

Оксана САМБОРСКАЯ

Строительство из дерева поможет детям и взрослым стать лучше

Развитие деревянного домостроения может стать новой национальной идеей. По крайней мере, в этом уверены участники юбилейного X конгресса Ассоциации деревянного домостроения, прошедшего в Зеленограде в начале марта. К этой мысли их подтолкнули два документа, принятых в ноябре прошлого года: план мероприятий развития деревянного домостроения, подписанный заместителем председателя правительства РФ Дмитрием Козаком, и план мероприятий по развитию лесного комплекса Российской Федерации, подписанный вице-премьером правительства РФ Александром Хлопониним. Первый документ предусматривает проработку нормативной базы в части деревянного домостроения, в том числе в сфере строительства с применением древесины объектов по государственному заказу для семи ведомств, а также субъектов Российской Федерации.

Выступая в рамках конгресса, замминистра промышленности и торговли РФ Виктор Еvtухов, в частности, сообщил о необходимости ввести нормы для регионов по стро-

ительству соцобъектов из дерева. Он отметил, что в большинстве регионов сегодня доля таких объектов составляет 5-10%, а вот в Карелии доля деревянных соцобъектов составляет 22%.

По мнению замминистра, в региональных программах должно присутствовать требование о том, чтобы не менее 30% тех объектов, которые строятся в рамках соцпрограмм с использованием федеральных субсидий, строились из деревянных конструкций. Идея, не лишенная смысла. Помимо экономической выгоды, есть и выгода социальная: исследования показывают, что, к примеру, дети, которые учатся в деревянных школах, испытывают меньший стресс, чем посещающие школы из бетона.

В России строительство деревянных или частично деревянных домов уже ведется, хоть пока и в недостаточном количестве. Так, воронежская компания Woodvil, производящая дома и стеновые панели по немецкой технологии, является активным участником государственных программ. В частности, трехэтажный деревянный дом был построен в Воронежской области по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. В Калужской области по этой же технологии заканчивается строительство двух 30-квартирных домов для детей-сирот, получающих жилье после выпуска из детского дома, в Якутии построен 22-квартирный дом.

Большая программа по строительству социальных объектов реализуется с 2014 года в Воронежской области. Некоторые из деревянных фельдшерско-акушерских пунктов и амбулаторий строятся там с помещениями для проживания персонала. За время работы программы построено уже более 100 объектов. Сейчас началось строительство деревянных административно-жилых комплексов для участковых уполномоченных полиции — такие здания уже построены в 9 районах Воронежской области. Интересен опыт и по строительству домов по «смешанной» технологии, когда монолитный каркас дома дополняется ограждающими конструкциями из деревянных панелей. Такая технология позволяет строить дома до 8 этажей. Несколько таких высоток сейчас строятся в рамках возведения ЖК «Новоникольские сады» в Воронеже, строящегося по программе «Жилье для российской семьи».

Как рассказывает директор по бизнес-процессам компании Woodvil Сергей Карманов, сегодня вхождение в эти программы зависит от руководства региона. Если губернатор или его заместители знакомы с технологией деревянного строительства, и она им нравится, они идут на контакт. Если нет, то убедить их невозможно. По мнению эксперта, необходимо решить и еще ряд вопросов, самый главный из которых — попадание проектов, строящихся по госпрограммам, в реестр типовых.

С НОВЫМ СВЕТОМ

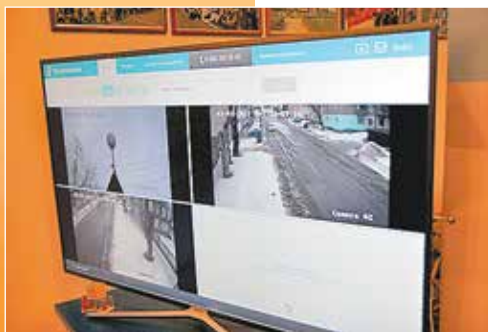
Справочно

■ Смоленский филиал «Ростелекома» в рамках энергосервисного контракта в городе Сычевке заменил светильники старого образца на энерго-сберегающие (светодиодные). Перед стартом проекта специалисты «Ростелекома» изучили существующую модель освещения и предложили новую систему интеллектуального управления уличным освещением города.

SHUTTERSTOCK

Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ АЛЕКСЕЙ КОРЧИН: «Сычевский опыт государственно-частного партнерства в сфере модернизации уличного освещения будет тиражироваться и по другим муниципальным образованиям региона»



с.1

Был также осуществлен монтаж шкафов управления объектами энергосервиса.

Теперь на улицах Сычевки ярко светят 750 фонарей, что на 15% больше их прежнего количества. Фонари дают ровный свет без полос, их установка позволила привести нормы освещенности публичных пространств к рамкам действующих ГОСТов и СНиПов. В результате суммарный световой поток городской системы освещения вырос в два раза, а средняя освещенность улиц улучшилась втрое. Дополнительным преимуществом для заказчика, по словам представителей компании, служит развитая телекоммуникационная инфраструктура «Ростелекома», благодаря которой каждый объект энергопотребления отныне подключен к сетям связи для сбора показаний учета в режиме реального времени. Что важно, обновление освещения было проведено за счет внебюджетных источников, то есть, городские власти могли не отвлекать на проект невеликие средства местного бюджета.

Отвечая на вопрос корреспондента о предполагаемой экономической выгоде для местного бюджета, руководитель Сычевского района Евгений Орлов рассказал, что в былые годы администрация города выделяла на нужды освещения 4,5-5 млн рублей в год. Теперь же эти траты должны сократиться практически на три четверти. «После запуска новой системы существующие показатели энергопотребления снизятся более чем на 70%, что позволит администрации города сэкономить значительные средства», — подтвердил директор ПАО «Ростелеком» Сергей Фоменко. — Новая система освещения — один из элементов концепции «Умный город», которая предполагает использование интернета в различных прикладных проектах, чтобы сделать жизнь горожан удобнее и безопаснее.

Этот проект стал для «Ростелекома» первым успешным опытом подобного рода в стране. Компания планирует распространить полученные компетенции и на другие субъекты. Что касается Смоленской области, то, как подтвердил Сергей Фоменко, уже прорабатываются планы по аналогичной модернизации системы освещения в Дорогобуже. Менеджер выразил надежду, что руководители других муниципальных образований также заинтересуются сотрудничеством с компанией, поскольку оно является взаимовыгодным: муниципалитеты получают качественное освещение и снижают затраты на энергообеспечение, а «Ростелеком», в свою очередь, окупает все свои расходы за счет дальнейшего обслуживания проекта. Предполагается, что проект в Сычевке окупит себя за время действия контракта с администрацией города, то есть, за 6 лет. Кроме того, представитель «Ростелекома» сообщил о намерении участвовать и в других проектах администрации области, к примеру, в программе «Безопасный город». «На улицах города стало светло и безопасно. Но к хорошему быстро привыкаешь. Мы рассчитываем, что продолжим сотрудничество с компанией по другим проектам благоустройства и развития Сычевки», — сказал Евгений Орлов.

Успешный опыт в Смоленской области уже получил признание в масштабе страны. На недавнем инвестиционном форуме в Сочи данный проект был рекомендован к реализации в других субъектах РФ, как перспективная практика, позволяющая получать существенную экономию потребляемой электроэнергии.



**Строительная
газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

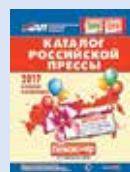
Подписку на 2017 год
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ
ДОСТАВКОЙ

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

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



Каталог российской прессы

Подписные индексы:

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



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:

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



**Подписные издания Официальный
каталог ФГУП «Почта России»**

Подписные индексы:

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

ЖКХ

Коллапс откладывается



Выбор оператора

По словам замминистра строительства и ЖКК Омской области Дмитрия Шикалова, важнейшей задачей министерства на ближайшую перспективу является выбор регионального оператора по обращению с ТКО и организация контроля за его деятельностью. Предполагается, что региональный Минстрой подпишет соглашение с новым участником рынка жилищных услуг не позднее 1 мая 2018 года.

«Основная задача Минстроя — провести конкурс по выбору регионального оператора — единого на всю территорию области, — пояснил Шикалов. — Кроме того, мы должны прописать для него правила игры. Эта компания будет полностью контролировать доставку мусора от точки сбора у дома на полигон. Промежуточная точка — станция мусоросортировки и обработки. Также в регионе нужно создать систему раздельного сбора отходов, а для этого надо воспитать культуру у населения. Есть еще проблема несанкционированных свалок — их нужно рекультивировать».

Параллельно отрабатывается новый порядок сбора ТКО, в том числе крупногабаритных отходов и ценного вторсырья, устанавливаются требования к контейнерным площадкам, решаются вопросы формирования инфраструктуры для переработки и утилизации мусора в соответствии с новым законом.

Расчетом нормативов накопления ТКО занимается Региональная энергетическая комиссия Омской области. На сегодняшний день завершена работа по проведению сезонных замеров в жилищной сфере, определен порядок измерения — по числу проживающих. Выяснилось, что в благоустроенных домах Омска норматив накопления мусора составляет чуть более 1 кг на человека в сутки, в неблагоустроенных домах — почти 2 кг в сутки. В районах Омской области — примерно по 1,1 кг в благоустроенных домах и по 0,9 кг на человека — в неблагоустроенных домах.

Замеры проводились в соответствии с установленными нормами и с участием общественных наблюдателей. В выборку вошли 44 омских многоквартирных дома с числом проживающих более 15 тыс. человек, и 213 многоквартирных благоустроенных домов в сельских районах с общим числом проживающих более 6 тыс. человек, а также 458 неблагоустроенных домов в Омске, и 1,3 тыс. домов — в Омской области.

Алексей ПАНТЕЛЕЕВ (Омск)

Омская область, как и другие регионы страны, готовится перейти к новому порядку в сфере обращения твердых коммунальных отходов (ТКО), установленному федеральным законодательством. По словам замминистра экологии и природных ресурсов Омской области Александра Матненко, омичи раньше других регионов в сентябре 2016 года утвердили территориальную схему обращения с отходами. Были определены участки для накопления и переработки мусора, и сейчас полным ходом идет доработка схемы на местах с учетом поступающих предложений. Тем не менее, в сфере обращения ТКО у Омска есть серьезные проблемы.

Нам нужен полигон

В столице Прииртышья сегодня нет ни одного лицензированного мусорного полигона, отвечающего новым требованиям закона. Новый полигон ТБО для Омска должен заработать в начале 2019 года. Сейчас рассматриваются разные варианты финансирования проекта строительства — передать участок в концессию, привлечь бюджетные инвестиции по программе субсидирования инфраструктуры и прямые инвестиции из бюджета области.

Цитата в тему

С 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА В РОССИИ ПОЭТАПНО ВВОДИТСЯ НОВАЯ СИСТЕМА ОБРАЩЕНИЯ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ (ТКО). Все регионы обязаны перейти на новые нормы до 1 января 2019 года

Власти Омска нашли временное решение мусорной проблемы

Первый этап строительства полигона в Таврическом районе под Омском оценивается в 500-600 млн рублей. Однако конкурс на его проектирование, назначенный в прошлом году, не состоялся — победитель уклонился от подписания контракта, как и второй участник торгов. Повторный конкурс на проектирование Центра обращения с отходами должен быть объявлен в марте.

На разработку проекта из областного бюджета предусмотрено выделить 15 млн рублей. Строительство высокотехнологичного современного комплекса по сбору, переработке и утилизации мусора может начаться уже в этом году после проведения экспертизы проекта.

По заверениям властей, наступления «мусорного коллапса» в Омске, о котором недавно писали все местные СМИ, ожидать не стоит. Хотя лицензия у единственного действующего в Омске легального полигона — Надеждинского — истекла еще 26 апреля 2016 года, с февраля полигон работает в режиме накопления отходов, который продлится в течение 11 месяцев. Также для работы в режиме накопления мусора были временно раскон-

сервированы Кировская и Ленинская свалки, которые начинали свою работу еще в 1950-е годы. Потом весь накопленный за это время мусор должен быть перемещен на новый полигон.

Правда, у многих возникает резонный вопрос, куда будет вывозиться мусор в течение 2018 года, когда нынешние свалки уже не смогут работать в режиме накопления? «Этот вопрос излишне политизирован, — прокомментировал Александр Матненко. — Опасений, что через 11 месяцев Омск окажется на краю мусорного коллапса, нет. Ряд решений, чтобы этого не произошло, сейчас находится в проработке».

Однако пока власти не озвучивают те решения, которые планируются на переходный 2018 год. Пока известно, что по Надеждинскому полигону подана жалоба в Верховный суд. Если ее удовлетворят, лицензия возобновится до апреля 2019 года, но особо рассчитывать на это не приходится. Для этого полигона есть проект строительства, отвечающий новым требованиям, но пока реализовать его невозможно: за участок идет спор в арбитражном суде.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

В 2017 году в Ростовской области начнут строить три современных полигона

Компания, отвечающая за сбор и вывоз мусора в Ростовской области, будет выбрана до конца 2017 года. Об этом заявил на одном из последних заседаний регионального правительства заместитель губернатора Ростовской области Сергей Сидаш. По его словам, нормативно-правовая база для выбора регионального оператора уже подготовлена. Организация, которая займется сбором, транспортировкой, обработкой, утилизацией, обезвреживанием и захоронением твердых коммунальных отходов, будет определена после проведения конкурса.

Напомним, что осенью 2016 года в Ростовской области была утверждена

Идти по плану

территориальная схема обращения с отходами. Она охватывает все стадии перемещения отходов — от мусорного бака до переработки или захоронения. Срок действия терсхемы — десять лет. Всего в Ростовской области планируется построить восемь межмуниципальных экологических отходопрерабатывающих комплексов (МЭОК) (см. справку). Число комплексов было определено с учетом объема образующихся отходов, наличия транспортной инфраструктуры и уже существующих мест размещения отходов. В каждый комплекс войдут производственные участки по обработке, сортировке, обезвреживанию отходов и захоронению не утилизируемой части ТКО, а также ста-

Справочно

■ В Ростовской области планируется построить восемь межмуниципальных экологических отходопрерабатывающих комплексов (МЭОК): Волгодонский, Красносулинский, Миллеровский, Мясниковский, Новочеркасский, Морозовский, Сальский и Неклиновский.

ционарные и передвижные пункты приема мусора. Для всех объектов разработана логистика движения твердых коммунальных отходов. Общий объем инвестиций для восьми МЭОК — около 7,8 млрд рублей. За 2016 год, по словам

Сергея Сидаша, в строительство комплексов инвесторами вложено более 85 млн рублей.

Из всех МЭОК сегодня ближе всех к началу строительства Волгодонский. Уже разработан проект строительства, получено положительное заключение экспертизы. 15 апреля 2017 года будет объявлен конкурс на передачу этого объекта в концессию. Неплохая ситуация и со строительством Новочеркасского и Мясниковского МЭОК, сейчас проекты этих комплексов проходят экспертизу. Начнут их строить, как и Волгодонский, до конца 2017 года. Во II квартале 2017 года будет направлен на экспертизу проект Красносулинского МЭОв. А вот Сальский, Морозовский и Миллеровский комплексы пока завязли на этапе изменения категории земельных участков, где их хотят разместить.



Поверь, но проверь

Алексей ЩЕГЛОВ

Как не стать жертвой
мошенничества с квартирными
приборами учета ресурсов

Установка приборов учета холодной и горячей воды, электроэнергии является важной частью государственной программы экономии ресурсов и обязательна для всех потребителей. Однако в последнее время участились случаи мошенничества, так или иначе связанного с приборами учета. По данным Росстандарта, чаще всего речь идет о выдаче поддельных свидетельств о поверке.

Поверка счетчиков — обязательная процедура, которая должна проводиться раз в четыре-шесть лет. При этом важно отметить, что ни Росстандарт, ни другие госорганы не осуществляют надзор за приборами учета в домах россиян. После того, как прибор учета, будь то счетчик воды или газовый счетчик, установлен и опломбирован, только владелец жилья несет за него ответственность. Потребитель должен самостоятельно отслеживать сроки поверки приборов, на нем же лежит и выбор компании — поставщика услуг. Кроме того, надо помнить, что, в соответствии со ст.19.19 КоАП РФ, несоблюдение порядка поверки средств измерений, применение средств измерений неутвержденного типа, не прошедших

Мнение

ДИРЕКТОР ЦЕНТРА ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКОГО И ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО АУДИТА РАНХИГС ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РФ ЛЕОНИД ПРИМАК:
«Решение проблемы может быть только комплексным. Прежде всего, нужно усиление ответственности. Статья 327 УК РФ не грозит денежными санкциями, а лишение свободы наступает крайне редко. Нужны штрафы в размере, аналогичном, например, указанным в статье 292 «Служебный подлог» — от 50 до 500 тысяч рублей. Тем более, что, по сути, преступления схожи по выполняемым действиям, тяжести и возможным последствиям. Во-вторых, надо проводить активную разъяснительную работу и рассказывать гражданам, что грозит им самим, их соседям, если они будут использовать «левые» приборы учета».

Безопасность под контролем

Алексей ЩЕГЛОВ

Сметы работ по реновации МКД отправят на экспертизу

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе Минстроя России, глава правительства Дмитрий Медведев подписал постановление о проведении обязательной проверки достоверности определения сметной стоимости домов, капремонт которых финан-

сируется полностью или частично за счет бюджетных средств. Как считает замглавы министерства Хамит Мавляров, новый механизм позволит обеспечить выполнение норм техрегламента «О безопасности зданий и сооружений». «Иногда под строккой капитального ремонта проводят реконструкцию здания и затрагивают основные несущие характеристики объекта, но считают, что все это можно профинансировать по строке «капре-

монт». В ряде случаев мы видим, что такая экономия не всегда хорошо заканчивается. Новый документ позволит поставить ситуацию под контроль», — сказал чиновник. Отныне проектная документация для проведения капитального ремонта зданий и жилых домов, затрагивающего основные несущие характеристики объекта, должна получить заключение экспертизы. Заявитель сможет представлять документы на проверку сметной стоимости

капремонта зданий и жилых домов в электронном виде. Как считают в Минстрое, оказание услуги по проверке смет в такой форме приведет к сокращению сроков и упрощению процедуры проведения проверки. «Принцип и механизм подачи документов аналогичен тому, который действует сейчас в отношении проведения госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», — уточнил Хамит Мавляров.

Коммунальный «сепаратизм»

Алексей ЩЕГЛОВ

Жители костромской пятиэтажки
требуют «независимости» от соседей
из 9-этажного дома

Жители разноэтажного дома в Костроме столкнулись с непростой проблемой. Дело в том, что здание, расположенное на улице Голубкова (д. 17А), представляет собой комплекс из двух домов — пятиэтажного и девятиэтажного. Они имеют общую стену и сквозную нумерацию квартир. Несмотря на то, что технические паспорта у домов разные, они расположены на общем земельном участке и имеют один юридический адрес, а также обслуживаются одной УК. При этом, взносы на содержание имущества жители оплачивают по разным тарифам (в зависимости от наличия или отсутствия лифта и мусоропровода), но поступают все деньги на один счет дома.



Мнение

АНДРЕЙ ПИНЧУКОВ, РУКОВОДИТЕЛЬ КОСТРОМСКОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ «ЖКХ-КОНТРОЛЬ»:
«Собственники каждого дома должны определить свой перечень общего имущества и утвердить его на собрании. Кроме того, необходимо договориться об условной границе земельного участка для каждого дома и выйти в администрацию города с предложением о присвоении второй части дома нового номера, например с литерой «строение 2».

По словам сопредседателя костромского регионального штаба ОНФ Павла Зайфиди, жильцы пятиэтажки считают сложившуюся ситуацию несправедливой, так как они полностью зависят от решений, принимаемых жильцами девятиэтажки, которые составляют большинство. Особенно людей беспокоит то, что взносы на капремонт также поступают на единый спецсчет дома и могут быть направлены на замену лифтов и другого имущества девятиэтажного дома, к которому жителей пятиэтажного дома не имеют никакого отношения. Кроме того, до настоящего времени не решены вопросы с расчетами на общедомовые нужды по электроэнергии.

Жители пятиэтажки считают, что, в соответствии с Жилищным кодексом и постановлением правительства РФ, они имеют право на независимые от жильцов девятиэтажного дома содержание и ремонт дома. Но пока их обращения в различные инстанции результата не дали. Ни в городском фонде капремонта, ни в Думе Костромы им помочь не смогли. Правда, представители департамента ТЭК и ЖКХ и комитета по имуществу после обсуждения проблемы на заседании региональной рабочей группы обещали проработать возможные варианты оказания помощи гражданам в этом вопросе. Но вопрос пока «подвис».

Этот случай не является исключительным. В Костроме есть около десятка разноэтажных домов, объединенных одним юридическим адресом, и нигде проблемы пока не находят разрешения. Вопрос может быть вынесен на областной Совет по вопросам ЖКХ, в котором принимают участие представители всех ведомств, от которых зависит надлежащее содержание жилого фонда города Костромы. В городском штабе ОНФ считают, что единственный вариант выхода из сложившейся ситуации — юридическое разделение адреса дома и оформление раздельных счетов.

АРХИТЕКТУРА



Дом врача М. И. Шершевского (1910 год)

Рубль метр сбережет

Омску нужна городская программа по сохранению объектов культурного наследия



Исторические дома в Казачьей слободе

Справочно

■ Омск основан в 1716 году, в прошлом году город отметил свое 300-летие.

347

зданий-памятников насчитывается сегодня в Омске, из них 63 находятся в городской собственности

Кроме того

■ Надо признать, что в деле защиты памятников приходится порой сталкиваться и с курьезными случаями. Так, например, в Омске на госохране стоит... памятное место переправы Антона Павловича Чехова через Иртыш на пути его следования на остров Сахалин. Однако где именно переправлялся через реку великий русский писатель, никто точно не знает.

стам. Почему у нас деревянные дома — это признак отсталости и дикости, возле которых стыдно ходить? В других городах их успешно приспособляют для современных нужд. Но надо честно признать, что в Омске памятники сейчас — это не актив, а пассив».

Эксперт считает, что в генплане надо выделить небольшие зоны для переноса памятников, если по весовым причинам на старом месте их сохранить нельзя. Но это должен быть именно честный перенос, а не строительство «новоделов». И причем перенос должен полностью предшествовать новому строительству: не справился инвестор с памятником — не получит желаемый участок. Объемы переноса не будут значительными, и поэтому искать целую зону или квартал для всех памятников деревянного зодчества в Омске не придется.

Председатель Омского отделения ВООПИК Никита Шалмин, а также многие омские архитекторы посетовали на качество реставрационных работ. К примеру, в реставрируемой сейчас Омской крепости после реконструкции казарм будет больше железобетонных элементов, чем исторических — кирпич остался только как вкрапление. А при реконструкции деревянных памятников бревна зачастую просто «приклеиваются» на новые кирпичные стены. Тем не менее, Никита Шалмин считает, что исключать памятники из реестра ни в коем случае нельзя, даже если они утрачены, — здания могут быть воссозданы в будущем.

Иной позиции придерживается начальник управления по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия регионального Минкульта Олег Плющаков. По его мнению, в реестре есть что почистить и пересмотреть. Но такое решение принимает только правительство РФ, и за всю современную историю подобной практики не было.

Денег нет, но вы держитесь

В Омске на бюджетные средства восстанавливают только здания, которые являются объектами культурного наследия федерального значения. Изыскивают ресурсы и региональные власти. Из объектов областной собственности на территории города находится 45 зданий-памятников. Среди них нет аварийных объектов, но здания требуют постоянного содержания. А вот в дефицитном муниципальном бюджете нет средств на восстановление архитектурных объектов. По словам чиновников, только на обследование домов перед разработкой проектов реконструкции потребуется минимум 2,5 млн рублей. У мэрии Омска таких денег нет, так что без привлечения внебюджетных источников не обойтись. В связи с этим, Законодательное собрание Омской области должно рассмотреть инициативу о внесении

изменений в закон об объектах культурного наследия. Это позволит предоставлять арендаторам зданий-памятников, которым требуется ремонт, определенные льготы.

К слову, в некоторых соседних городах и регионах успешно работают программы по восстановлению исторического наследия. Так, в Иркутске здания передаются в концессию инвесторам. Там реализованы проекты по восстановлению исторических деревянных кварталов, и с 2011 по 2015 год отреставрировано 23 объекта. В Тюмени утверждена государственная программа Тюменской области «Сохранение и использование объектов культурного наследия». Памятники передаются в безвозмездное пользование или льготную аренду и реставрируются за счет инвесторов. В Томской области разработали программу по сохранению деревянного зодчества. В городе было выделено восемь исторических зон с деревянной застройкой, и на сохранение зданий в 2012-2014 годах из областного бюджета выделялось около 170 млн рублей, деньги также поступают из федерального бюджета и от инвесторов. Из 1800 домов в Томске сохранению подлежит 701 объект, и в 2005-2010 годах здесь отреставрировали 60 домов почти на полмиллиарда рублей.

Глава департамента культуры омской мэрии Владимир Шалак предлагает включать аварийные объекты в программу приватизации, передавать их в концессию до 49 лет или в аренду со льготной ставкой с условием, что максимум за 7 лет здания должны быть восстановлены (из этих семи лет два года могут отнять разработка и согласование проекта). Эти меры могли бы и пополнить доходы бюджета, и позволить сохранить памятники. Но сначала жилые дома нужно перевести в статус нежилых объектов, что также требует финансовых затрат.

Депутаты горсовета сходятся во мнении, что нужно внести изменения в региональный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Омской области». Поправки предполагают возможность установления льготной арендной платы для памятников, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с условием их восстановления за счет частных инвесторов. Эти предложения готовятся сейчас к первому чтению в Законодательном собрании области.

Кроме того, необходима разработка муниципальной программы по сохранению объектов культурного наследия с учетом нескольких направлений: льготная аренда, передача в пользование на условиях сохранения, приватизация. А для восстановления и сохранения наиболее аварийных муниципальных зданий-памятников должна быть разработана процедура безвозмездной передачи. Еще одно предложение депутатов — попытаться присвоить Омску статус исторического поселения федерального уровня. Это накладывает ограничения по застройке центра, но позволит получать федеральное финансирование по различным программам.



Деревянный особняк на улице Красных зорь

Ночная жизнь

Деловые районы должны стать привлекательными и во внерабочее время



SHUTTERSTOCK

Оксана САМБОРСКАЯ

На традиционных ежегодных Сабуровских чтениях, прошедших в Фонде «Институт экономики города», в этом году обсуждался вопрос «времени и городской среды». По мнению специалистов, «продление жизни» деловых кварталов после окончания рабочего времени может стать стимулом для развития района, а пренебрежительное отношение к этому параметру, напротив, может привести к деградации и снижению стоимости недвижимых активов. Такие выводы базировались на оценке роли времени в градостроительном, экономическом и социальном развитии мегаполисов, представленной деканом Высшей школы урбанистики им. А. А. Высоковского НИУ ВШЭ Алексеем Новиковым.

По мнению Алексея Новикова, координация времени всегда применялась как часть градостроительного зонирования или просто городской политики. Это организация рабочего времени на предприятиях, движения автомобилей и т. д. Сейчас вопрос стоит об использовании пространств в общественных целях, принадлежащих частным или государственным организациям в те часы, когда рабочий день офисов уже закончился.

Проведенное исследование показало, что в таких крупных городах, как Нью-Йорк, Чикаго, Сан-Франциско, Лондон, Париж наблюдается деградация территорий деловых кварталов из-за высокой цены аренды. Малые и средние коммерческие предприятия не могут позволить себе эту аренду и постепенно уходят. Остаются шикарные небоскребы, где жизнь заканчивается вместе с окончанием рабочего времени, и как только неподалеку появляется какой-то интересный район, собственники недвижимости начинают испытывать жесткую конкуренцию. В результате, стоимость недвижимых активов начинает постепенно снижаться.

Выходом, по мнению авторов исследования, может стать предостав-

ление помещений — не только на первых этажах, но и, например, на крышах — для мероприятий, которые можно было бы проводить во внерабочее время. Важным фактором должны стать льготные условия по аренде. По мнению исследователей, пункт, что владельцы таких помещений должны открывать их для публичного использования, может регулироваться городскими регламентами. Это именно тот случай, считает Алексей Новиков, когда градостроительное регулирование очень полезно и работает на создание рынка, а не на компенсацию его провалов.

С тем, что за такими решениями должно стоять государство, согласна начальник отдела стратегического консалтинга компании JLL Юлия Никуличева. Она отметила, что за рубежом подобные проекты, в которых жизнь поддерживается круглосуточно, обычно реализуются с участием государства: для них, например, создаются более благоприятные налоговые механизмы. При этом эксперт отмечает, что такие масштабные проекты, как Canary Wharf или La Defense, все равно имеют свои спады и «вымирают» на время снижения деловой активности.

Как считают опрошенные участники рынка, в Москве нет такой острой проблемы с «деградацией» территорий, как в других странах. «Мы думаем, что перед нами как раз редкий случай, когда Москва, которая «никогда не спит», оказалась впереди планеты всей. Если в большинстве европейских городов жизнь замирает после 19.00, то в Москве трудно найти кафе или ресторан (и не только в районах деловой активности), которые закончили бы работу в 19.00, — рассказывает о городском расписании директор департамента консалтинга и оценки S.A. Ricci Александр Морозов. — Как правило, рестораны работают «до последнего посетителя», торговые центры с кинотеатрами не закрываются ранее 22.00-23.00, киносеансы заканчиваются и в будние дни после полуночи. Большинство фитнес-клубов также работает до 23.00-24.00».

Город комфортный

Татьяна ТОРГАШОВА

В Ярославле приняли стратегию развития городской территории

Семь программ по проблемам, более всего беспокоящим жителей, разработаны в Ярославле. Пять из них непосредственно связаны со сферами ЖКХ и строительства: «Благоустройство дворовых территорий и зон отдыха», «Ремонт городских дорог», «Капитальный ремонт многоквартирных домов», «Внешний вид городской среды» и «Строительство социальных объектов». Все программы объединены в стратегию развития городской территории Ярославля.

По словам врио мэра города Владимира Слепцова, в этом году на благоустройство дворов будет направлено 250 млн рублей. Благодаря этому, благоустроительными работами будут охвачены территории вокруг 190 многоэтажных жилых домов. А 18 дворов предстоит привести в порядок комплексно. Это подразумевает ремонт асфальтового покрытия, обустройство парковочных мест и газонов, установку

детских игровых и спортивных площадок, замену освещения.

В мэрию сегодня поступает много жалоб по поводу состояния городских магистралей. Глава города отметил, что в этом году ситуация должна значительно улучшиться. На эту статью расходов из бюджетов трех уровней — федерального, областного и городского — будет направлена весьма ощутимая сумма: 924 млн рублей. На эти средства предполагается отремонтировать 27 городских дорог. «Ямы на улицах и дорогах областного центра должны быть ликвидированы полностью», — заявил Владимир Слепцов.

Программа «Внешний вид городской среды» направлена на упорядочение внешнего вида нестационарных торговых объектов и остановочных комплексов. Преобладающей формой торговых точек в областном центре станут павильоны, выполненные в единой цветовой гамме, с большой площадью остекления и подсветкой.

В программу капитального ремонта жилья в Ярославле в этом году включены 297 многоэтажек, а в программу строительства социальных объектов — два детских сада на 125 мест каждый.

Справочно

■ Напомним, что институт «Стрелка» обрел в последние годы широкую известность благодаря своим проектам преобразования общественных пространств Москвы, которые получили неоднозначные оценки горожан и экспертов. В 2015 году «Стрелка» получила финансирование на создание новых федеральных стандартов по жилищному строительству и развитию городских зон. В частности, предполагается реализовать проекты в сорока городах, связанные с проведением в России Чемпионата мира по футболу 2018 года. Для реализации этих проектов «Стрелка» выберет подрядчиков на местах.

«Стрелка» указала на юг

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

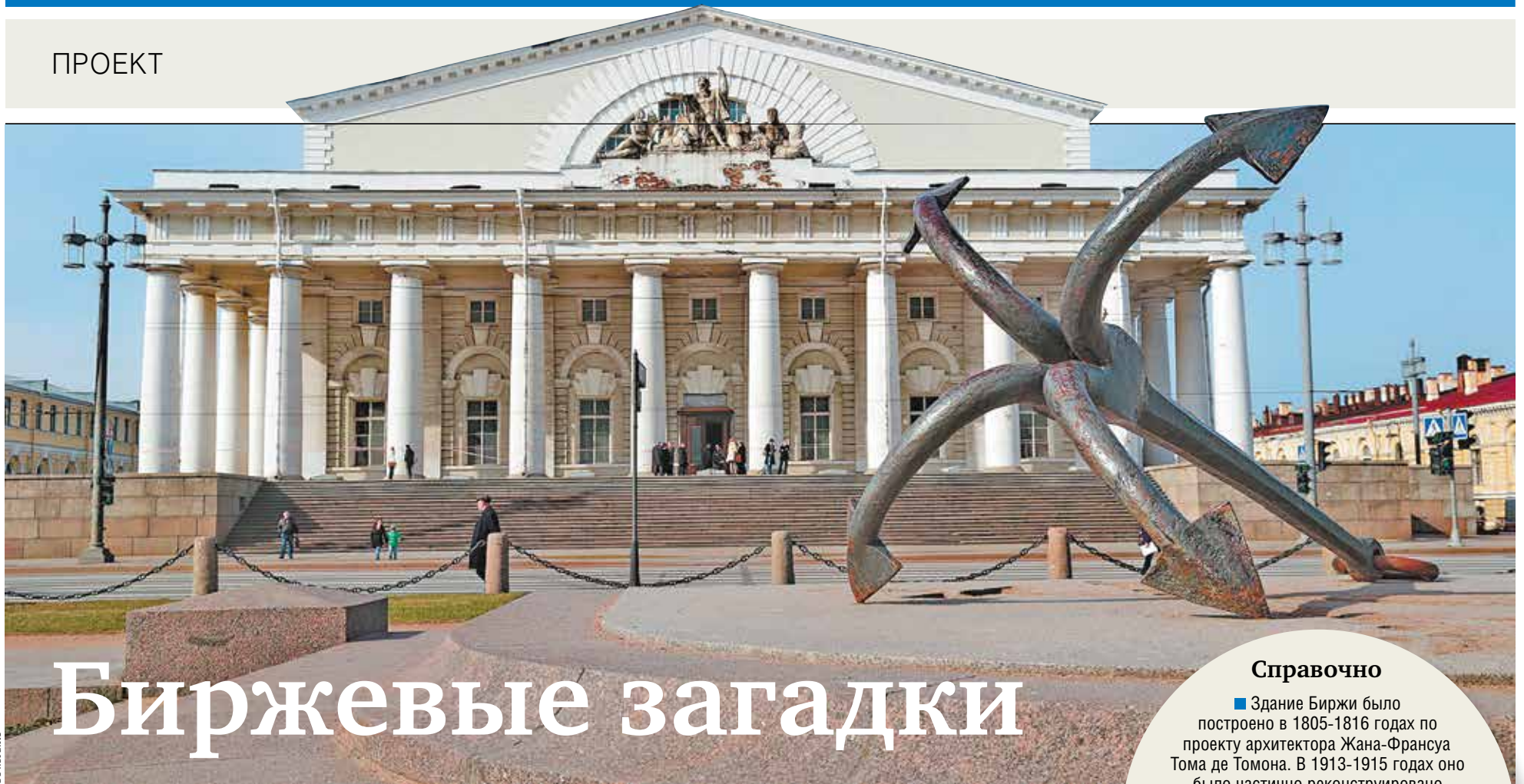
Столичный институт займется общественными пространствами Ростова-на-Дону

Московский Институт медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» будет курировать разработку проекта благоустройства центральной улицы Ростова-на-Дону — Большой Садовой, а также еще нескольких общественных зон города: парков имени Вити Черевичкина, имени 1 мая, имени Максима Горького и Покровского сквера. Выбранные «Стрелкой» местные архитекторы должны будут подготовить концепцию по благоустройству этих территорий.

Представители «Стрелки» провели в Ростове конкурсные переговоры. Приглашение принять участие в них получили двенадцать местных архитектурных организаций, откликнулись семь. За двадцать минут каждому претенденту на участие в проекте надо было рассказать о своих достижениях и представить видение нового облика улицы Большой Садовой. Переговоры проходили в закрытом режиме. Однако, как стало известно, победителями конкурсных переговоров стали АБ «Проект» и Академия архитектуры и строительства ДГТУ. Для создания концепции выбранные в Ростове бюро будут объединены в консорциум, в котором «Проект» будет играть ведущую роль. Как сообщает портал «Дон24», в составе «Проекта» работают архитекторы Анатолий Мосин, Александр Стадник, Борис Стадник, Роман Минаев, Элина Дедюхина.

Консорциум разработает концепцию благоустройства улицы Большой Садовой на всем ее протяжении — от Театрального проспекта до проспекта Сиверса. Работы должны быть завершены до конца октября 2017 года. Также будут разработаны проекты по реконструкции в 2017-2022 годах парков культуры и отдыха имени Вити Черевичкина, имени 1 Мая, имени Горького и Покровского сквера.

ПРОЕКТ



Справочно

■ Здание Биржи было построено в 1805-1816 годах по проекту архитектора Жана-Франсуа Тома де Томона. В 1913-1915 годах оно было частично реконструировано архитекторами Федором Лидвалем и Марианом Перетятковичем. В начале 2000-х годов Биржу уже реставрировали — к празднованию 300-летия Петербурга у здания обновили фасады и кровлю. Стоимость работ составила 600 млн рублей, но к настоящему времени следов продельных работ не осталось.

В Петербурге началась реставрация одного из символов города

Светлана СМЕРНОВА

Биржа и ростральные колонны со скульптурами морских богов на Стрелке Васильевского острова — один из символов Петербурга. Когда-то под ее крышей совершались коммерческие сделки и заключались торговые соглашения. Когда порт вывели с Васильевского острова, Биржа утратила свое значение. После революции там размещался клуб моряков, затем Торговая палата. В 1939 году в здании открылся Центральный военно-морской музей. Однако в 2000-х возникла идея вернуть архитектурному памятнику первоначальное предназначение, передав его товарно-сырьевой бирже. В 2011 году Военно-морской музей переехал в Крюков-вы казармы на площадь Труда. А вот биржа на Васильевском острове так и не заработала. Здание пустовало и разрушалось. В итоге, город принял решение передать объект культурного наследия федерального значения Государственному Эрмитажу для создания там Музея геральдики и наград. Биржу перевели из городской в федеральную собственность, Эрмитаж получил свидетельство о праве оперативного управления на здание общей площадью почти 12 тыс. кв. м.

Когда по заданию Эрмитажа Биржу обследовали специалисты ООО «Город», то обнаружили, что памятник архитектуры находится в плачевном состоянии. Они выявили неравномерность осадки здания, из-за которой в кирпичной кладке стен и сводов образовались трещины. Выяснилось, что здание постоянно осе-

дало, на сегодняшний день крен уже достиг 17 см. По словам заведующего кафедрой оснований и фундаментов Санкт-Петербургского государственного университета путей сообщения (ПГУПС) Владимира Улицкого, причина деформации в том, что Биржа частично стоит на так называемой торфяной линзе. Когда в Неве понижается уровень воды, торфяники усыхают, что создает деформацию конструкций. Состояние здания на момент начала работ Владимир Улицкий оценил, как «предаварийное». При этом та часть Биржи, что расположена на торфяном грунте, просела куда быстрее, а образовавшийся по этой причине крен стал разрушать здание и буквально разваливать его пополам.

Для устранения этих проблем в рамках первого этапа реставрационных работ было решено «пересадить» здание на короткие железные сваи, а для увеличения жесткости фундамента пробурить около 12 тысяч отверстий-шпуров. Скважины бурятся под разными углами, в каждом случае они подбираются индивидуально. И в них уже под давлением закачивается раствор. Для тела фундамента — цементно-известковый, для контактной зоны «фундамент-грунт» — цементный с добавлением хлорида кальция (так лучше «схватывается»). Уже пробурено 7170 шпуров, залито 940 куб. м раствора — то есть 60% объема работ выполнено. Работы по укреплению фундамента здания Биржи ведет АО «Ренессанс-Реставрация», с которым заключен договор на сумму 168 млн 701 тыс. рублей, геотехнический мониторинг осуществляет ООО «ПИ-Геореконструкция».

Как рассказал директор Эрмитажа Михаил Пиотровский, усиление фундаментов — первый этап работ в Бирже — завершится к концу этого года. Проектная документация на второй этап реставрации в настоящее время проходит Главгосэкспертизу. Заключение должно быть получено весной этого года. По итогам экспертизы определится стоимость работ, и можно будет объявлять тендер на выбор подрядчика. В рамках второго этапа планируется провести реставрацию стилобата и интерьеров здания. После этого в здании Биржи откроется Музей геральдики и наград. Его выставочным пространством станут пять анфилад, расположенных на трех этажах. Эрмитаж намерен показывать в новом музее японскую, китайскую, мусульманскую, турецкую, европейскую и русскую геральдику. В экспозицию войдут живопись, графика, фарфор, серебро, нумизматика, книги, знамена, флаги, форменный костюм. Центральный, самый большой в здании Биржи, зал будет предназначен для проведения масштабных торжественных церемоний, вручения государственных наград, принятия присяги, симпозиумов и концертов.

