

6 млрд рублей могут получить регионы, выполнившие программу расселения «аварийки» вовремя

Обзор жилищного строительства: Санкт-Петербург **с. 6-7** Студенты МГТУ узнают о принципах энергоэффективности в ЖКХ **с. 10** Главный архитектор ЦНРПМ Сергей Куликов о сохранении культурного наследия **с. 14**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№18 (10445) 12 мая 2017

На улицах Саратова

Оксана САМБОРСКАЯ

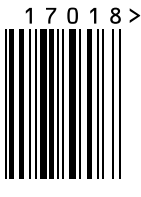
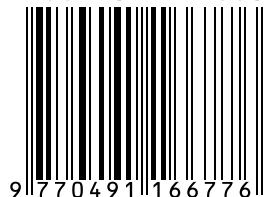
Привокзальную площадь города благоустроят к форуму «Среда для жизни»

13-15 мая в Саратове пройдет форум «Среда для жизни: Квартира и город». Он проводится Минстроем России и АИЖК совместно с правительством Саратовской области. Одним из главных участников форума станет... сам Саратов. АИЖК и КБ «Стрелка» представят здесь концепцию благоустройства «типичного российского города среднего размера», и областной центр намечен в качестве площадки для реализации одного из пилотных проектов. КБ «Стрелка» намерено протестировать новые объемно-пространственные регламенты в трех городах, и первым из них будет Саратов, так как аналогичный тип застройки встречается в 26% российских городов, и полученный опыт можно использовать в других регионах.

Кое-что сделано уже к форуму. Особое внимание уделено Привокзальной площади — пространству, которое встречает гостей города. На площади появится разметка для направления движения пешеходных и транспортных потоков, у входа в здание — перроны для посадки пассажиров общественного транспорта. Часть фасадов преобразится в соответствии с новым дизайн-кодом Саратова, а дорожное покрытие перед вокзалом будет раскрашено графическим орнаментом саратовского стрит-артиста Олега Зябкина. Здесь же появятся информационные стенды о проекте. Планируется, что в результате преобразований Привокзальная площадь станет еще одним символом Саратова наряду с набережной Космонавтов и проспектом Кирова. Проект тестовый, его задача — представить горожанам проект до начала капитальных работ. Саратовцы смогут оценить обновленную площадь и оставить письменные отзывы и предложения в специальных ящиках.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



Есть у расселения начало

В России будет создан постоянно действующий механизм ликвидации аварийного жилья



Переселенцы из аварийного жилья в поселке Серебряный Бор Нерюнгринского района (Якутия)

та по ликвидации ветхого и аварийного жилого фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года. К моменту завершения программы, намеченному на сентябрь 2017 года, должно быть расселено 11,15 млн кв. м аварийного жилья, в котором проживают 711,6 тыс. человек. По данным на 1 апреля 2017 года, расселено 8,13 млн кв. м «аварийки», или почти 73% от планового показателя. Как отметил президент, подавляющее большинство субъектов Федерации справляются с поставленными задачами, несмотря на имеющиеся экономические проблемы. Президент предложил подумать о мерах поощрения таких регионов. Однако есть регионы, которые, по словам главы государства, допускают «очевидные управленческие промахи» при организации работы по расселению аварийного жилья или в погоне за соблюдением сроков пытаются навязывать людям дома ненадлежащего качества. Владимир Путин предупредил глав таких регионов о персональной ответственности.

Выступивший на заседании министр строительства и ЖКХ Михаил Мень рассказал о том, какие меры были приняты для выполнения указа президента. Он напомнил, что регионам были установлены четкие ежегодные целевые показатели расселения, упрощены условия предоставления средств регионам и сроки рассмотрения их заявок.

Окончание на с. 2

Справочно

■ Срок работы Фонда ЖКХ продлен до 1 сентября 2018 года.

Алексей ЩЕГЛОВ

Четвертого мая в Москве прошло совместное заседание Госсовета и Комиссии по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития РФ под председательством президента Владимира Путина. Одной из

важных тем на заседании стало положение в жилищной сфере. В своем выступлении глава государства подчеркнул, что вопрос о реализации права на комфортное и современное жилье актуален для миллионов россиян. Многие люди десятилетиями живут в домах без элементарных удобств. Сегодня в стране ведется активная рабо-

Когда время — деньги

Разрешения на строительство в Санкт-Петербурге стали выдавать почти в три раза быстрее

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Еще год назад участники петербургского строительного рынка в один голос говорили о том, что получить разрешение на строительство дома в Северной столице намного сложнее, чем в Ленинградской области или в Москве. В среднем на оформление документов у них уходило около 200 дней! В Смольном жалобы строите-

лей слышали, и, как уверяет заместитель главы администрации губернатора Санкт-Петербурга Юлия Лудина, за последнее время ситуация с получением разрешений стала меняться к лучшему. Весной этого года в городе была запущена «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга», на создание которой городом было выделено 39 млн рублей. В результате удалось сокра-

Цитата в тему

СЕГОДНЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ ДОСТУПНЫ 13 ПРОЦЕДУР В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ, СКОРО ИХ БУДЕТ 24

тить срок прохождения необходимых процедур до 90 дней.

Быстрее и дешевле

Поручение о запуске нового электронного сервиса для застройщиков петербургский губернатор Георгий Полтавченко дал в августе прошлого года. Как говорят участники рынка, толчок к началу процесса создания «единого окна» дал Петербургский международный экономический форум (ПМЭФ). Там как раз шла речь о забюрократизированности процесса получения разрешений на строительство в Северной столице. В итоге президент Владимир Путин пообещал наказать тех, кто ситуацию не исправит.

Окончание на с. 5

НОВОСТИ

КОРОТКО

НЕ ПРОСТО АЭРОПОРТ

Главгосэкспертиза России рассмотрела проект строительства нового аэровокзального комплекса городского аэропорта в Хабаровске. Изучив представленные материалы, эксперты пришли к выводу, что результаты инженерных изысканий и проектная документация соответствуют требованиям технических регламентов и иным требованиям, а проектная документация — результатам инженерных изысканий. По итогам рассмотрения выдано положительное заключение. Международный аэропорт Хабаровск (Новый) должен стать многофункциональным и приобрести статус промышленно-экономического центра региона благодаря реализации концепции AirCity. Эта концепция подразумевает широкое использование прилегающей к объекту территории в коммерческих целях и создание условий для развития неавиационных видов бизнеса, свободной торговли и технического обслуживания воздушных судов.

ПРИБАВЯТ ГАЗУ

Первый крупный промышленный инвестиционный проект реализуется в Быковском районе Волгоградской области. Здесь ведутся строительство технического комплекса по добыче, подготовке, хранению и транспортировке извлекаемых запасов природного газа и газового конденсата Южно-Кисловского газоконденсатного месторождения. Объем инвестиций превышает 4,5 млрд рублей. В рамках реализации проекта планируется создание более 100 новых рабочих мест. В планах — создание в районе предприятия по переработке газа с использованием биотехнологий для производства белково-витаминных комплексов (корма для животных) и реализация проекта по глубокой переработке газа.

НАМЕТИЛИ ПЛАНЫ

Президиум правительства Удмуртии утвердил задание по вводу жилья на 2017 год. По словам заместителя министра строительства, архитектуры и жилищной политики республики Анатолия Кловзника, в текущем году планируется ввести в эксплуатацию 652 тысячи квадратных метров жилья. Для сравнения — в прошлом году в регионе было построено 650 тысяч жилых «квадратов». Плановые цифры согласованы с руководителями муниципальных образований. Самый большой объем — 340 тысяч метров — будет введен в эксплуатацию в республиканской столице Ижевске, а также в Завьяловском районе Удмуртии — 91 тысяча «квадратов».

С ВИДОМ НА БУХТУ

Крупный торгово-развлекательный комплекс построят во Владивостоке. Об этом «СГ» рассказали в Корпорации развития Дальнего Востока. По данным корпорации, общая площадь комплекса составит 96 000 кв. метров, здесь будут торговые площади, развлекательный центр с кинотеатром «Киномакс», круглогодичный крытый веревочный парк «Панда-Парк» и фуд-корт на 600 посадочных мест, а также многоуровневая парковка вместимостью на 2000 автомобилей. Комплекс возведут в районе улицы Калинина, на северном побережье бухты Золотой Рог, откуда открывается вид на бухту и историческую часть Владивостока. Стоимость проекта оценивается в 3,5 млрд рублей. В настоящее время завершаются фасадные работы, ведется монтаж внутренних инженерных сетей. Окончание строительства и ввод комплекса в эксплуатацию запланированы на третий квартал 2018 года.

Есть у расселения начало



Глава Минстроя России Михаил Мень (второй слева) на совместном заседании Госсовета и Комиссии при Президенте РФ по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития РФ

с.1

И главное — выделены дополнительные средства, что сократило долю расходов региональных и муниципальных бюджетов в среднем по стране с 62 до 50%.

Все это позволило практически втрое увеличить темпы расселения «аварийки». В результате 14 регионов уже завершили реализацию программ переселе-

ния домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года. «Подавляющее большинство регионов, по нашим прогнозам, справится с этой задачей в установленные сроки», — заявил Михаил Мень. Примерно 11 регионов, которые могут не выполнить взятые на себя обязательства в срок, находятся на особом контроле министерства и Фонда ЖКХ, за ними закреплены специальные кураторы.

Глава Минстроя поддержал предложение президента о финансовомощении регионов, которые успешно выдерживают установленные сроки расселения «аварийки». По его мнению, это сыграет позитивную роль. Так, например, Республике Ингушетии и Калининградской области, которые досрочно, еще в 2015 году, расселили запланированный объем аварийного жилья, решением правительства было выделено дополнительное финансирование, что позволило этим регионам начать расселение тех домов,

которые были признаны аварийными уже после 1 января 2012 года.

«Мы считаем, что все регионы, которые успешно справятся с задачей в установленные сроки, также достойны получить дополнительное финансирование, чтобы, не затягивая, уже в этом году приступить к расселению вновь образовавшегося аварийного фонда», — сказал Михаил Мень.

Очевидно, что с завершением нынешней программы будет решена проблема только того жилья, которое было признано аварийным на момент издания указа президента. Между тем, по прогнозам Минстроя, объем аварийного жилья будет увеличиваться. Ведь почти половина жилищного фонда страны построена до 1970 года, в период массовой застройки. «Благодаря заработавшим программам капитального ремонта мы сдерживаем их ветшание и прирост аварийного фонда, но постепенно это жилье нужно будет замещать», — сказал Михаил Мень. — Поэтому стране нужны постоянно действующие механизмы расселения аварийного жилищного фонда».

Этот вопрос не остался без внимания президента. По итогам заседания он поручил правительству РФ совместно с регионами выработать такой постоянный механизм расселения «аварийки» и запустить его с 1 января 2019 года. На переходный период Владимир Путин предложил продлить работу Фонда содействия реформированию ЖКХ, который, по мнению главы государства, доказал свою эффективность.

Минстрой РФ уже приступил к выполнению этой задачи. Как сообщил сразу после завершения заседания Госсовета Михаил Мень, проект соответствующего закона появится к 2019 году. «Сейчас только начало дискуссии, но наработки есть», — сказал министр. — Создана рабочая группа с нашим участием. К 1 июля 2018 года мы должны будем завершить эту работу».

Кроме того

■ Для контроля качества жилья, предоставляемого переселенцам из аварийных домов, был принят ряд мер: дома принимают специальные комиссии с участием представителей общественного контроля, действует федеральная «горячая линия», любая жалоба, даже самая незначительная, попадает в единый реестр, и отрабатывается с ответственными должностными лицами субъектов федерации, введено требование о госэкспертизе проектов малоэтажных домов, а именно в такие дома чаще всего переезжают переселенцы, госжилинспекциям поручено отдельно проверять дома до ввода их в эксплуатацию.

Алексей ЩЕГЛОВ

Собственникам помогут отстоять общедомовое имущество

Минстрой РФ направил главам регионов разъяснительное письмо, в котором отмечается важность сохранения общедомового имущества (ОДИ) как неотъемлемой части дома и недопустимость передачи его третьим лицам без согласия собственников. В письме также сообщается, что с целью оказания методической помощи организациям собственников жилья и органам власти по вопросам восстановления прав собственников многоквартирных домов на объекты ОДИ Советом НП «ЖКХ Контроль» создана межрегиональная комиссия. Ее руководителем назначен Андрей Пинчуков, профессиональный юрист, имеющий успешный опыт помощи жителям в решении подобных проблем.

К сожалению, изъятие общедомового имущества (ОДИ) без согласия законных владельцев — одна из болезненных проблем. При этом собственники, которые пытаются вернуть незаконно переданное третьим лицам ОДИ, часто сталкиваются с большими сложностями. Это происходит несмотря на то, что соответствующие статьи Жилищного кодекса и другие акты прямо указывают, что бесспорными владельцами и распорядителями ОДИ являются только собственники конкретного дома. Однако захватившие под-

Вернуть свое



валы и чердаки структуры, в том числе коммерческие, не только не спешат сворачивать свою деятельность, но и часто угрожают и чинят всяческие препятствия жителям.

Как сообщил «СГ» Андрей Пинчуков, двенадцать регионов уже связались с ним и предложили сотрудничество и помощь в деле защиты прав собственников на ОДИ. В Москве, Санкт-Петербурге, Костроме и других городах уже создаются механизмы восстановления прав собственников, позволяющие избавить

граждан от значительных судебных издержек. По словам юриста, в некоторых регионах органы власти, используя свои права, во внесудебном порядке исключают из реестров государственной собственности объекты ОДИ, неправоммерно зарегистрированные на третьих лиц. Например, иски органов власти Костромы и Нижнего Новгорода, поддержанные решениями судов, в несколько раз сокращают время и затраты на судопроизводство, экономят средства бюджета и граждан.



Набережная Волги в Саратове

Справочно

■ Всего к лету 2018 года предполагается реализовать проекты по улучшению общественных пространств в 40 городах и преобразованию городской среды для 319 моногородов.

На улицах Саратова

с.1

2018 год. Как рассказала генеральный директор «Стрелка Архитектс», куратор тестового благоустройства Привокзальной площади в Саратове Дарья Парамонова, это возможность показать людям, что с городом и его средой можно выстраивать положительные отношения, это базовая потребность горожанина и необходимое условие для нормальной

жизни. Сейчас, по словам Парамоновой, городские маршруты — это преодоление, люди добираются до работы уже уставшими, а ведь путешествие по городу может быть насыщенным и приятным для человека независимо от того, как он перемещается: пешком, на велосипеде или на автомобиле. «Удовольствие от полноценного контакта с городом необходимо прочувствовать на себе, надо научиться этим пользоваться и наслаждаться, — считает куратор. — И тестовое

Справочно

■ Финалом деловой программы форума станет церемония награждения победителей первого открытого национального архитектурного конкурса, который прошел в 15 городах.

вое благоустройство как раз даст саратовцам возможность ближе познакомиться со своим городом».

К форуму будет разработан и новый дизайн-код города. В первую очередь он затронет городские вывески, с которых и начнется внедрение нового объемно-пространственного регламента города. Сотрудники КБ «Стрелка» совместно с американским архитектурным бюро разрабатывают для Саратова детализированный документ, учитывающий большее число параметров: форма зданий, их визуальные характеристики, окружающая застройка улицы или квартала, причем не на весь город, а для каждого района отдельно. Для этого в течение нескольких месяцев проводились кабинетные и натурные исследования, встречи с местными архитекторами, историками, краеведами, предпринимателями. К работе привлекались местные образовательные учреждения — Саратовский государственный технический университет и Строительно-архитектурно-дорожный институт. Проводился исторический и комплексный градостроительный анализ. Городской регламент поможет избежать ситуаций, когда новый шестизэтажный дом перегородил вид на Покровский храм и исторический центр.

Внедрение дизайн-кода будет иметь и экономический эффект. По мнению экспертов, он повысит инвестиционную привлекательность территорий, помо-

жет развитию бизнеса — созданию магазинов, ресторанов и кафе — и сделает город приятным для жизни и работы. Первыми примерами нового дизайна, которые смогут увидеть горожане и участники форума, станут вывески на улице Кирова и площади имени Киселева перед Театром юного зрителя. Кстати, единые стандарты, регулирующие габариты, высоту размещения и цветовое решение вывесок, были разработаны специалистами совместно с архитектором и историком городской среды Саратова Виталием Кудрявцевым в рамках совместной программы развития городской среды АИЖК и КБ «Стрелка». Задача, которую ставят перед собой разработчики, — сократить число вывесок на 20% от общей площади фасада. «Тем самым мы полностью преобразим историческую часть города, и она не будет конфликтовать с исторической застройкой, в этом и заключается дизайн-код», — пояснил генеральный директор КБ «Стрелка» Денис Леонтьев.



Памятник саратовской гармошке на проспекте Кирова



Вода и музыка

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Краснодаре открыли сезон фонтанов

Сотни жителей столицы Кубани стали участниками красочного мероприятия на одной из главных городских площадей — Театральной. Первый заместитель главы Краснодара Сергей Васин объявил об открытии сезона фонтанов, и состоялся пуск большого плоскостного светомузыкального фонтана. Еще один

фонтан — каскадный светомузыкальный — начал работать на бульваре перед кинотеатром «Аврора» (на фото).

Самый большой в Южном федеральном округе плоскостной светомузыкальный — «поющий» — фонтан был открыт на Театральной площади Краснодара в 2011 году. Его площадь — 35×35 метров. Управление потоками воды осуществляют 57 насосов, обеспечивающих напор, а также 377 форсунок, создающих водные рисунки. Для подсветки водных струй используются 640 влагозащищенных светодиодных фонарей. Сочетание управляемых потоков воды и световой иллюминации позволяет создавать более 400 визуальных эффектов. Струя главной чаши фонтана поднимается на 25 мет-

ров, вровень со зданием городской администрации.

Фонтанный комплекс перед кинотеатром «Аврора» был открыт в конце сентября 2014 года, ко Дню города Краснодара. Он включает два фонтана: плоскостной перед «Авророй» и каскадный в центральной части аллеи, оба светомузыкальные. Плоскостной фонтан перед кинотеатром занимает площадку 22×23 метра. Работу этого фонтана обеспечивают 12 насосов, создают «водные рисунки» 64 форсунки и 128 светодиодных фонарей. Второй фонтан — каскадный из трех квадратных надземных чаш (каждая 20×20 метров), выложенных гранитом. Выброс воды обеспечивают 98 насосов, подключены и работают около 800 форсунок, 24 форсунки для создания 3D-эффектов. Подсветку создают 1600 светодиодных фонарей.

По информации департамента городского хозяйства и ТЭК, перед включением фонтанов предварительно были выполнены необходимые наладочные работы. Как и в предыдущие годы, светомузыкальные фонтаны на Театральной площади и перед кинотеатром «Аврора» в пятницу и выходные дни будут работать в музыкальном режиме. Жители и гости города смогут полюбоваться водными рисунками, которые под классическую музыку создают пенные струи, подсвеченные светодиодными фонарями. Завершится сезон фонтанов в Краснодаре традиционно в конце октября — начале ноября 2017 года.

Парк для станичников

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В станице Старочеркасской Ростовской области построят парк с детскими и спортивными площадками. Конкурс по строительству парка проводит администрация Старочеркасского сельского поселения. Документация разбита на три части, общая стоимость проекта составляет порядка 200 млн рублей. Из этой суммы 13,2 млн рублей пойдет на научно-исследовательские и археологические работы в зоне строительства будущего парка. 116,7 млн рублей будет направлено на создание 6 га парка на участке между улицей Береговой и Доном от улицы Малосадовой до пристани «Старочеркасской». Здесь появятся детские и спортивные площадки, велодорожки, нестационарные торговые объекты. В парке будет три входа, главный из них — с восточной стороны. Кроме того, в этой части парка возведут стилизованные редуты, которые будут напоминать об исторических событиях, разворачивавшихся в станице и на Юге России. Второй участок парка площадью 4 га создадут в границах улиц Черкасская, Набережная, Почтовая и Полевая. За 70,3 млн рублей здесь озеленят территорию, построят входные порталы и переходные мостики. Завершить строительство парка планируют к августу 2018 года.

Старочеркасская (Старочеркасск, до 1805 года — Черкасск) расположена в Аксайском районе Ростовской области, на правом берегу реки Дон, в 30 км от областного центра. Первое упоминание о станице относится к 1593 году. Именно в Черкасске в 1667 году началось восстание Степана Разина, а в 1708 году здесь в своем курене был убит предводитель другого восстания — Кондратий Булавин. Старочеркасская известна как столица донского казачества и место рождения генерала Матвея Платова. В центре станицы расположен Старочеркасский музей-заповедник, занимающий площадь 180 га. Ежегодно в станице проходит Фестиваль казачьей культуры.

Справочно

■ Всего в Краснодаре 11 муниципальных фонтанов в разных частях города. По информации департамента городского хозяйства и ТЭК, фонтаны будут работать ежедневно с 10 до 22 часов, по выходным — до 23 часов.

НОВОСТИ



FOND.MOS.RU

Строить — не ломать

Мария ПЕРЕВОЩИКОВА

Справочно

■ Ассоциация жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников недвижимости «Городские землевладельцы» занимается консультированием, оказанием юридической и организационной поддержки населению при реконструкции многоквартирных домов.

Владельцы магазинов в пятиэтажках предложили надстройку вместо сноса

Ассоциация жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников недвижимости «Городские землевладельцы», которая объединяет собственников нежилых помещений в московских пятиэтажках, считает целесообразным надстраивать пятиэтажные дома с магазинами на первых этажах. Об этом говорится в обращении ассоциации в адрес мэра столицы Сергея Собянина.

В письме отмечается, что сейчас в городе реализуется программа «Жилище», содержащая пять подпрограмм, включая подпрограмму «Строительство нового жилья в Москве и реновация существующей жилой застройки», которая предполагает в том числе реконструкцию отдельных домов путем их надстройки.

«Данный проект является социальным и реализуется в интересах собственников, принявших решение остаться жить на своем месте», — говорится в обращении. По мнению членов ассоциации, в домах, отказавшихся от участия в программе реновации, за счет внебюджетных средств можно провести надстройку верхних этажей на отдельном фундаменте без увеличения нагрузки на здание.

Реализация такого проекта позволит многим горожанам улучшить жилищные условия без переезда, а городу сэкономить бюджетные средства. Все расходы, связанные с реконструкцией домов, ассоциация берет на себя, а у мэрии просит только назначить опытного куратора для этого проекта. Ассоциация также просит о консультационной поддержке от Москомархитектуры, Департамента городского имущества, Департамента градостроительной политики, Москомстройинвеста и других городских организаций.

2873

магазина находятся в 427 столичных пятиэтажках

В обращении подчеркивается, что ассоциация обращается в мэрию от имени собственников нежилых помещений и собственников квартир в пятиэтажках, которые хотят остаться жить в своем доме и готовы за счет инвестора провести надстройку с проведением капремонта.

Выбрасывайте правильно

Алексей ЩЕГЛОВ

Жители Подмосковья узнают, где можно избавиться от опасных отходов

Разноцветные экобоксы — специальные контейнеры для опасных отходов — появились на улицах многих подмосковных городов: в Мытищах, Люберцах, Дзержинском и других населенных пунктах. Их обслуживанием и дальнейшей утилизацией отслуживших энергосберегающих ламп, батареек и ртутных градусников занимаются специалисты всероссийского проекта «Экобокс». Каждые две недели они осуществляют выемку опасных отходов и отправляют их специализированный завод по демеркуризации и утилизации. Неопасные части предметов используются вторично. К примеру, полученное из отслуживших лампочек и градусников стекло применяют для создания блеска бордюрной плитки.

На сегодня в Подмосковье установлено более полутысячи эко-контейнеров, но этого явно недостаточно. Поэтому существенным подспорьем для сознательных жителей, которые бережно относятся к окружающей среде, стало размещение в интернете информации о местоположении экобоксов. Узнать, где находится ближайший контейнер, в который можно сдать вредные отходы, теперь можно в Яндекс-картах, просто введя в поисковой строке приложения запрос «экобокс».

«В прошлом году через экобоксы жители Подмосковья сдали 33 тонны батареек, более полумиллиона люминесцентных ламп. Это токсичные отходы, которые нельзя выбрасывать вместе с бытовым мусором, — прокомментировал нововведение министр экологии и природопользования Московской области Александр Коган. — Уверен, что с помощью нового сервиса больше жителей узнает, где находится ближайший экобокс, и меньше таких предметов попадет в обычные мусорные контейнеры и мусоропроводы». Пока данная услуга доступна для жителей Московского региона, но со временем ею смогут воспользоваться жители Ярославской и Нижегородской областей, Республики Башкортостан и других субъектов, где реализуется проект «Экобокс».



MOSREG.RU



Строительная Газета
ИЗДАЕТСЯ С АПРЕЛЯ 1924
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017-2018 гг. можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**

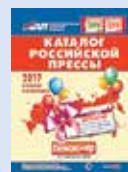
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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



Каталог российской прессы

Подписные индексы:

■ 10929 — для индивидуальных подписчиков
■ 10930 — для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы:

■ 32010 — для индивидуальных подписчиков
■ 50092 — для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы:

■ П2012 — для индивидуальных подписчиков
■ П2011 — для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Когда время — деньги

с.1

При разработке петербургского «окна» за основу был взят московский опыт. Система позволяет застройщикам подать необходимые документы в режиме он-лайн через «личный кабинет». Пользователям доступны 13 процедур в электронном виде, планируется, что уже через месяц их будет 24. Кроме того, есть возможность отслеживать все этапы прохождения согласований и оперативно исправлять неточности или вносить в систему необходимые документы без отрыва заявки.

К «единому окну» уже подключено пять комитетов Смольного — по градостроительству и архитектуре, по инвестициям, по строительству, по энергетике и инженерному обеспечению и по имущественным отношениям, а также две службы — Государственная административно-техническая инспекция (ГАТИ) и Госстройнадзор. По словам Юлии Лудиновой, Петербург первым в стране отменил процедуру получения ордера ГАТИ на проведение земельных работ при строительстве капитальных объектов. В закон «О градостроительной деятельности» внесены поправки, которые позволяют без получения разрешения на строительство строить линейные объекты. Это существенно сократило сроки сооружения кабельных линий, немагистральных сетей тепло-, газо- и водоснабжения.

Говоря о преимуществах системы, эксперты едины в том, что она позволяет не только сократить время подачи документов и прохождения согласований, но также исключает коррупционные риски. Раньше, например, девелоперы жаловались, что только из-за необходимости собирать подписи под огромным количеством документов квадратный метр в новых домах дорожал на 5-7%. Теперь строители получили возможность подать документы, находясь в любой точке мира, а это уже совершенно другой уровень.

Пример для подражания

Эксперты говорят, что существенные улучшения в Северной столице есть и в сфере подключения к электрическим сетям. Так, объединение процедур осмотра электроустановок и опломбирования прибора учета сократило сроки технологиче-

Мнение

■ Несмотря на определенные подвижки в деле снижения административных барьеров в Петербурге, обольщаться не следует. Интерактивное голосование, проведенное в рамках прошедшего недавно в Северной столице Конгресса по строительству ИВС, в котором приняли участие представители ведущих строительных компаний города, показало, что город еще только в самом начале пути. Так, всего 52% девелоперов считают, что за последние пять лет согласовывать документы на строительство в Петербурге стало легче и у них появились новые возможности развивать строительный бизнес. В то же время 25% опрошенных утверждают, что пока не заметили никаких изменений в системе.

ского присоединения с 30 до 5 дней. У девелоперов появилась возможность оформить заявку на подключение к электрическим сетям по телефону. В Смольном с гордостью подчеркивают, что Петербург в этом направлении можно назвать новатором и примером для других регионов. Внедрение новых технологий в городе идет постоянно. Так, после проведенной модернизации сайта компании «Ленэнерго» у заявителей появилась возможность рассчитать стоимость подключения, через личный кабинет подать заявку на технологическое присоединение к электрическим сетям и в режиме он-лайн отслеживать ее исполнение.

Новым направлением деятельности стал и переход на работу по внедрению 12 целевых моделей по улучшению работы бизнеса, а также утверждение 12 «дорожных карт». Чиновники обещают, что в будущем они создадут калькулятор процедур в сфере строительства, что сделает взаимоотношения бизнеса и власти еще более прозрачными.

В планах Смольного уже в ближайшее время сократить сроки выдачи градостроительного плана земельного участка до 25 дней. Как заметила Юлия Лудинова, стоит задача — уходить как можно дальше от бумажного документооборота.



Справочно

■ По данным Департамента градостроительной политики и строительства Москвы, в 2016 году в городе было подано более 30 тысяч заявлений на получение госуслуг в сфере строительства. Из них 25,5 тысячи — в электронном виде. Уровень востребованности он-лайн-услуг — 85% от общего объема. По итогам первого квартала 2017 года на получение государственных услуг в сфере строительства было подано 7378 заявок, из них в электронном виде — 6629. А это уже 90% документооборота в электронном виде.

Площадка для диалога



На обучающем семинаре по оформлению ордеров в электронном виде

Антон МАСТРЕНКОВ, Владимир ТЕН

Сегодня в столице регулярно проходят обучающие семинары по вопросам оказания госуслуг

В 2013 году власти Москвы начали масштабное реформирование системы предоставления государственных услуг в строительстве. Одним из основных направлений реформы стал перевод госуслуг в электронный вид. Сейчас в столице в электронном виде доступны 14 строительных услуг. Благодаря этому с 2013 года объем подачи электронных доку-

ментов вырос на 73%. «Большим преимуществом электронной системы стали понятность и прозрачность процедур для всех участников градостроительных процессов, — считает руководитель Департамента градостроительной политики и строительства Москвы Сергей Левкин. — Однако для грамотного перехода в онлайн-среду необходимо и дальше рассказывать участникам рынка о нововведениях, учить их пользоваться удобными услугами». Сегодня в столице регулярно проходят обучающие семинары, на которых застройщики вникают в специфику и алгоритмы работы с электронными базами, а также знакомятся с нормативными изменениями в отрасли. В ближай-

шие три месяца в Москве будет организован 31 обучающий семинар для застройщиков.

Занятия пройдут на базе почти всех комитетов столичного стройкомплекса. Так, Москомархитектура проведет шесть семинаров, на которых будут рассмотрены ключевые вопросы подготовки, утверждения и изменения градостроительного плана земельного участка (ГПЗ), подготовки и выдачи свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения (АГР) и т.д.

Специалисты Москомстройинвеста расскажут о подаче ежеквартальной отчетности в электронном виде через портал госуслуг, а также процедуре выдачи заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям. Шесть встреч с застройщиками организует Мосгосстройнадзор. Несколько семинаров с застройщиками проведут и специалисты Мосгосэкспертизы.

Эти семинары, как и семинары в формате «работы над ошибками», запущенные в прошлом году Департаментом градостроительной политики Москвы совместно с Агентством стратегических инициатив и Ассоциацией инвесторов Москвы, — часть активной работы властей с застройщиками. В ходе этих семинаров каждый участник получает разъяснения по новым правилам прохождения

процедур и по изменениям, произошедшим в документообороте по итогам реформ. Кроме того, на этих встречах у городских властей есть возможность прямого диалога с застройщиками, это дает возможность учесть мнение бизнеса при планировании дальнейших реформ.

Полезность такого формата работы признает и бизнес. Так, во время недавнего семинара об исполнении договора о подключении (технологическом присоединении) к инженерным сетям завязалась горячая дискуссия между застройщиками и представителями ресурсоснабжающих организаций (РСО) — АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», АО «Мосгаз». Представители бизнеса, не стесняясь, предъявили претензии к РСО и указали на недостатки в их работе. По словам председателя правления Ассоциации инвесторов Москвы Любови Цветковой, разговор получился продуктивным — уже есть совместные инициативы о внесении корректив в нормативные документы. «При всех прелестях закона, который, казалось бы, написан в пользу застройщика, всегда важно иметь обратную связь, — считает Цветкова. — Не бывает идеальных законов, и законодатель должен знать, что в этих законах не так. А мест, где это можно обсудить профессионально и заинтересованно, не так много. Данный семинар — именно такое место!». Не случайно на подобных встречах всегда наблюдается аншлаг, а видеозаписи семинаров пользуются большой популярностью в Интернете.

На берегах Невы

В Петербурге 101 застройщик возводит 568 новостроек, но большая часть из них будет сдана лишь через год-два

Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технически сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы были переданы на эксклюзивных условиях «СГ».



Андрей МОСКАЛЕНКО

Редакция «СГ» продолжает публикацию обзоров крупнейших региональных рынков жилищного строительства, подготовленных по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО). В №17 вышел обзор новостроек Москвы по состоянию на начало марта 2017 года. Сегодня мы предлагаем вниманию читателей анализ ситуации во второй российской столице — Санкт-Петербурге.

Что и где строится

На начало весны в Санкт-Петербурге возводилось 568 новых домов на 226 969 квартир общей жилой площадью 10 275 785 кв. м. Примечательно, что в Москве при похожем совокупном объеме «квадратов» (10 860 223 кв. м), но при большем количестве строящихся домов (на 116) — новых квартир появится на 45 149 меньше. Это, в частности, говорит о том, что петербургские квартиры в среднем гораздо компактнее. Так, площадь среднестатистической квартиры в Северной столице составляет всего 45,3 кв. м. Это даже на 4,7 «квадрата» ниже общероссийского показателя и заметно меньше московской квадратуры — 59,7 кв. м.

Самое скромное, даже по петербургским меркам, жилье представлено в проекте Valo (застройщик «Концерн Лемминкяйнен») — 28 кв. м (к слову, в Москве можно найти квартиру и поменьше — 23 «квадрата»). Самое большое — у застройщика «Стройкомплекс XXI» в жилом комплексе (ЖК) «Аллегро-Парк» — 232,9 кв. м.

Что касается самих новых ЖК, то их в Северной столице сейчас возводится 194, в их состав входит от 2 до 33 домов. Самым крупным по объемам текущего строительства является ЖК «Чистое небо», расположенный в черте города. Здесь стройхолдинг Setl Group возводит сразу 8 домов на 17 986 квартир жилой площадью свыше 578 тыс. кв. м. По количеству строящихся объектов с «Чистым небом» мог бы, пожалуй, потягаться ЖК «Шушары», находящийся в одноименном поселке в 13 км к югу от Санкт-Петербурга. Там застройщик «Дальпитерстрой» строит 21 дом почти на 10 тыс. квартир. Однако «Шушары» почти на 150 тыс. «квадратов» меньше по общему метражу.

Основной объем текущего жилищного строительства в Санкт-Петербурге приходится на многоквартирные

ные дома (501 строение, или 88,2% всех домов). Доля домов с апартаментами составляет всего 4,9% (28 зданий). Даже блокированных домов (таунхаусов) в городе на Неве больше — 39 (6,3%).

Строится жилье в 12 территориальных образованиях. Наибольший объем строительства ведется внутри Кольцевой автодороги (КАД) — 81,1% совокупной жилой площади (всего 400 домов). Остальное — за ее пре-

делами. Основной объем такой «заКАДовой» стройки приходится на Шушары (41 дом), Парголово (32) и Петергоф (19). Вместе они набирают 16,1% рынка городских новостроек.

Из чего и какого «роста»

В отличие от Москвы, где наиболее распространенным материалом для стен является монолит (применяется

ТОП-50 петербургских застройщиков по объемам текущего строительства

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ГРУППА ЛСР	1 736 283	16,9	32 161	14,2	107	18,8
2	SETL GROUP	1 631 395	15,9	46 388	20,4	34	6,0
3	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	758 288	7,4	17 121	7,5	34	6,0
4	ЛИДЕР ГРУПП	570 983	5,6	12 400	5,5	18	3,2
5	ЭТАЛОН	375 653	3,7	6 915	3,0	15	2,6
6	ЦДС	344 514	3,4	9 456	4,2	11	1,9
7	Л1 СК №1	334 654	3,3	5 931	2,6	21	3,7
8	ГЛАВСТРОЙ-СПБ	326 296	3,2	7 512	3,3	16	2,8
9	СПБ РЕНОВАЦИЯ	308 658	3,0	6 357	2,8	19	3,3
10	RBI	192 999	1,9	3 700	1,6	11	1,9
11	LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT	187 848	1,8	3 315	1,5	6	1,1
12	ЮИТ	172 527	1,7	3 121	1,4	22	3,9
13	CV-155 (САНАЦИЯ)	170 565	1,7	3 572	1,6	6	1,1
14	SEVEN SUNS DEVELOPMENT	169 959	1,7	4 519	2,0	8	1,4
15	GLORAX DEVELOPMENT	164 664	1,6	3 525	1,6	8	1,4
16	ФСК ЛИДЕР	149 811	1,5	3 624	1,6	6	1,1
17	MIRLAND DEVELOPMENT CORPORATION	129 361	1,3	2 886	1,3	5	0,9
18	ОЙКУМЕНА	124 511	1,2	3 021	1,3	5	0,9
19	ПИК	121 565	1,2	2 714	1,2	3	0,5
20	РОССТРОЙИНВЕСТ	110 718	1,1	2 394	1,1	7	1,2
21	ПРОК	100 899	1,0	2 225	1,0	3	0,5
22	АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС	96 168	0,9	2 113	0,9	10	1,8
23	NORMANN	95 935	0,9	2 603	1,1	12	2,1
24	ТЕМП	79 559	0,8	1 561	0,7	4	0,7
25	ИПС	77 268	0,8	2 091	0,9	3	0,5

при строительстве 343 домов на 6,8 млн кв. м, или 63,1% от всей площади жилищного строительства), у петербургских строителей в большем почете «гибридные технологии» (монолит-кирпич). Именно так возводится 44,5% всей петербургской жилплощади (195 домов). Для сравнения: в целом по стране доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир почти вполовину меньше — 27,8%.

Исключительно монолитных домов в Санкт-Петербурге 165 (32,6% совокупной жилой площади). Панельных домов в городе в ближайшее время появится 125. Правда, их общая жилая площадь составляет внушительные 1,7 млн кв. м (треть объема рынка). При этом в других регионах России панель востребована в гораздо меньшей степени (в 12,5% случаев в пересчете на площадь строящегося жилья, а в Москве и того меньше — 6,9%).

Из «чистого» кирпича в Северной столице возводится 37 домов площадью 387 тыс. кв. м (всего 3,8% новой жилой площади, тогда как в целом по стране этот материал используется на 19,5% стройплощадок). На долю 42 блочных домов приходится еще меньше — 220 тыс. «квадратов» (2,1%, в России — 9%).

Средняя этажность жилищного строительства в Санкт-Петербурге составляет 15,5 этажей (из расчета на строящийся дом) — почти как в Москве (15,7). А вот наибольший объем петербургского текущего жилищного строительства приходится на дома высотой 25 и более этажей: 23,6% строящегося сейчас жилья, в то время как в Белокаменной в большем почете дома высотой 13-17 этажей (28,5%). В общей сложности в Санкт-Петербурге скоро появится 134 новых небоскреба (в Москве — лишь 86). Самым высоким строящимся домом в Санкт-Петербурге является сейчас 32-этажный многоквартирный дом в ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» (застройщик «РосСтройИнвест»). И лишь чуть-чуть не дотягивают до него сразу два 28-этажных дома в ЖК «Северная Долина» и «Живи! В Рыбацком» от застройщиков «Главстрой-СПб» и «СПб Реновация» соответственно. При этом в Москве разрыв этажности у лидеров высотного строительства составляет 11 (!) этажей (за 77-этажным жилым небоскребом Neva Towers следует 66-этажный «Нескучный Home&SPA»).

В остальном высотность возводимых в городе на Неве зданий распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 8,1% строящегося сей-

час жилья (46 домов), 4-8-этажных — 17,8% (101 дом), 9-12-этажных — 14,4% (82 жилых здания), аналогичные показатели у 13-17-этажных зданий. А вот доля домов высотой 18-24 этажа — 21,7% (123 дома).

Кто и когда

В общей сложности на петербургском рынке новостроек сейчас работает 101 застройщик (ТОП-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице). При этом почти половина рынка приходится на пять крупнейших компаний (в Москве такую же долю рынка контролируют десять первых компаний). Первое место занимает «Группа ЛСР», в портфеле которой сейчас свыше 1,7 млн кв. м жилья (16,9% от общего объема возводимых в городе «квадратов»). Немного отстает от лидера стройхолдинг Setl Group (1,6 млн кв. м, 15,9% от совокупной жилой площади). Далее, с уже более значительным отрывом, следуют «Дальпитерстрой» — 758 тыс. кв. м (7,4%), Лидер Групп — 570 тыс. кв. м (5,6%), «Эталон» — 375 тыс. кв. м (3,7%). Стоит отметить, что формально свое место в петербургском ТОП-50 еще сохраняет и санируемая сейчас под контролем государства ГК «СУ-155» (13-я строчка). Большинство объектов этого проблемного стройхолдинга достраивается при финансовой поддержке банка «Российский капитал». По мере их постепенного (до 2018 года) ввода в эксплуатацию обанкротившийся застройщик будет терять свои позиции в ранкинге.

Наибольший объем петербургского строительства приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 году, — 233 здания (44,1% по площади квартир). Строительству четверти домов (146 строений, 26,5%) старт был дан в 2015 году. По документам, выданным в 2012-2014 годах, строится в общей сложности 25,8% петербургских квартир — 9, 45 и 126 домов соответственно. Кроме того, в городе сейчас ведется строительство 6 домов, документация на которые была получена еще с 2008 по 2012 годы (1,5% от всей жилой площади). Три дома площадью свыше 165 тыс. «квадратов» получили разрешение на строительство уже в 2017 году.

При этом до конца текущего года застройщики из 568 строящихся сейчас домов планируют ввести в эксплуатацию 211 домов на 2,7 млн кв. м (это 26,6% от всей заявленной площади). Сдача 32,5% площадей (163 дома) намечена на следующий год. Также застройщиками декларируется, что 28,2% домов встретят новоселов в 2019 и 2020 годах — 105 и 55 зданий (18,5% и 9,7% соответственно). Оставшиеся 34 дома будут заселены до 2024 года.

Однако анализ переносов сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы. Так, например, 22,3% квартир общей площадью свыше 600 тыс. «квадратов», намеченных к сдаче в этом году,

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2017 года

Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
II квартал	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	«Улица Школьная»	76 425	1 571	2
	SETL GROUP	«ЗимаЛето»	63 799	1 759	2
	ГРУППА ЛСР	«Шуваловский»	60 147	1 389	3
	ГЛАВСТРОЙ-СПБ	«Юнтолово»	58 498	1 341	5
	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	«Парголово»	48 002	920	1
III квартал	SETL GROUP	«Чистое небо»	100 738	3 063	2
	ГЛАВСТРОЙ-СПБ	«Северная Долина»	69 087	1 427	1
	ГРУППА ЛСР	«Новая Охта»	55 119	1 179	6
	ГРУППА ЛСР	«Южная Акватория»	52 107	1 019	1
	ЛИДЕР ГРУПП	«Медалист»	51 933	1 170	1
IV квартал	SETL GROUP	«Солнечный город»	95 124	2 879	1
	SEVEN SUNS DEVELOPMENT	«О Юность»	56 059	1 553	4
	O2	«Моя Стихия»	51 834	1 461	3
	ГРУППА ЛСР	«Русский дом»	49 120	395	1
	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	«Парголово»	48 811	950	1

Источник: ИРСО (по состоянию на март 2017 года)

изначально должны были заселиться еще в 2016 году. А ввод в эксплуатацию 413 тыс. кв. м (15,1% от всех площадей квартир) «переехал» с 2015 года. Почти 77 тыс. кв. м (2,8% совокупной строящейся жилой площади) покупатели ждут вообще с 2014 года, а 19 тыс. «квадратов» (0,7 % от всех площадей) — с 2013-го.

К счастью, свыше 60 из 101 петербургского застройщика не имеют каких-либо переносов сроков ввода объектов с прошлых периодов. Зато просрочки встречаются у некоторых компаний, входящих в ТОП-50 по объемам текущего строительства. В частности, из 51 тыс. «квадратов» строящегося группой компаний «О2» жилья в Парголово (ЖК «Моя стихия») ввод 100% был перенесен с прошлых периодов. И «уточнение» сроков у этого застройщика составляет 18 месяцев. Или возьмем, к примеру, другого крупного застройщика — ГК «Город» (возводит 43 тыс. кв. м в ЖК «Морская звезда»), о котором «СГ» уже не раз писала. Этот девелопер также неоднократно переносил сроки сдачи своего объекта — средняя просрочка ввода 15 месяцев. А максимальная задержка срока сдачи петербургских объектов в эксплуатацию составляет 30 месяцев. Именно столько времени застройщик «Трест-102» никак не может завершить строительство ЖК «Панорамы залива» общей жилой площадью свыше 23 тыс. кв. м.

234 450 м² составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья петербургскими застройщиками

Источник: ИРСО (по состоянию на март 2017 года)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
26	ПЕТРОПОЛЬ	77 069	0,8	1 641	0,7	6	1,1
27	BONAVA	69 250	0,7	1 043	0,5	4	0,7
28	АКВИЛОН-ИНВЕСТ	67 681	0,7	1 833	0,8	3	0,5
29	БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА	64 000	0,6	936	0,4	1	0,2
30	ПЕТРОСТРОЙ	61 914	0,6	1 961	0,9	4	0,7
31	КОНЦЕРН ПИТЕР	58 664	0,6	1 137	0,5	1	0,2
32	ПИОНЕР	55 539	0,5	1 612	0,7	4	0,7
33	O2	51 834	0,5	1 461	0,6	3	0,5
34	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	48 564	0,5	621	0,3	2	0,4
35	ПРАГМА	47 100	0,5	915	0,4	1	0,2
36	ГОРОД	43 519	0,4	1 164	0,5	1	0,2
37	КОНЦЕРН ЛЕММИНКЯЙНЕН	43 205	0,4	1 545	0,7	2	0,4
38	ПУЛКОВСКАЯ	42 381	0,4	1 500	0,7	3	0,5
39	PRIME GROUP	41 824	0,4	496	0,2	4	0,7
40	ГАЗПРОМБАНК ИНВЕСТ	40 083	0,4	359	0,2	1	0,2
41	ИМПУЛЬС	39 825	0,4	722	0,3	1	0,2
42	ОХТА ГРУПП	39 781	0,4	874	0,4	3	0,5
43	PRK-GROUP	36 517	0,4	806	0,4	9	1,6
44	РАНТ	35 640	0,3	752	0,3	2	0,4
45	ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	35 385	0,3	794	0,3	3	0,5
46	ДОНК	29 212	0,3	532	0,2	2	0,4
47	СИК СУ	27 874	0,3	482	0,2	2	0,4
48	AAG	27 453	0,3	572	0,3	1	0,2
49	КАПСТРОЙ	27 048	0,3	576	0,3	2	0,4
50	КОРТРОС	26 138	0,3	298	0,1	7	1,2



БИЗНЕС

Две крупные девелоперские компании объявили о слиянии, а одна — о разделении



Один хорошо, а два лучше?

Справочно

■ Инвестиционно-девелоперская компания «Инград», основанная в 2010 году, специализируется на строительстве ЖК в Москве и ближайшем Подмосковье. На сегодняшний день в портфеле проектов застройщика представлены, к примеру, сразу два масштабных проекта комплексного освоения территории — «Новое Медведково» и «Новое Пушкино». «ОПИН» работает на рынке недвижимости Московского региона с 2002 года. За это время компания построила свыше 500 тыс. кв. м жилья и освоила порядка 500 гектаров земли под многоэтажную и малоэтажную недвижимость, а также таунхаусы и коттеджи.

Андрей МОСКАЛЕНКО

В конце апреля стало известно, что компании «Инград» и «ОПИН» объединятся под единым брендом до конца текущего года. А вот владельцы «Лидер Групп», наоборот, разделили свой бизнес на две части — московскую и петербургскую. Эти сделки способны существенно повлиять на расстановку сил в отечественной строительной отрасли.

Большой «Инград»

Накануне майских праздников концерн «Россиум», конечным бенефициаром которого является банкир Роман Авдеев, объявил о планируемом объединении компаний «Инград» и «ОПИН» под единым брендом «Инград». Как сообщили «СГ» в пресс-службе концерна, совокупный портфель объектов жилой недвижимости после слияния составит почти 2,5 млн квадратных метров, а площадь земельных участков под строительство жилья в Московском регионе — 267 га (из них «вклад» «Инграда» — 1,5 млн «квадратов» жилья и 180 га земли). В общей сложности в новом девелоперском холдинге на различных этапах разработки и реализации теперь будут находиться 15 жилых проектов.

«Благодаря консолидации активов ОПИН в рамках объединенной девелоперской группы «Инград» мы дополнили портфель новыми перспективными проектами и расширили штат», — прокомментировал событие Роман Авдеев. Бизнесмен также отметил, что новая группа «Инград» ставит перед собой весьма амбициозные задачи — в кратчайшие сроки войти в ТОП-10 девелоперов России. Напомним, что ранее в рейтинге НОЗА за 2016 год компания «ОПИН» занимала 34-е место по объему ввода жилья, а «Инград» — 65-е.

Как стало известно «СГ», решение о том, под каким именем объединенная компания продолжит свою деятельность, было принято по итогам специального маркетингового исследования. Но, как уточнила председатель совета директоров «ОПИН» Марина Насташкина, этот бренд будет сохранен для проектов по строительству загородной малоэтажной недвижимости.

Объединение компаний планируется осуществить путем выпуска дополнительной эмиссии акций «ОПИН», которые будут оплачены концерном «Россиум» принадлежащими ему акциями «Инград». Процедуру планируется завершить до конца 2017 года. Руководить объединенной группой будет Анатолий Францев (на данный момент — генеральный директор «Инград»). В свою очередь, Артемий Крылов (в настоящее время — член совета директоров и генеральный директор «ОПИН») останется в совете директоров объединенной группы компаний и будет участвовать в стратегическом управлении.

Напомним, что в конце прошлого года Роман Авдеев купил 90,99% акций девелоперской компании «ОПИН» у группы «Онэксим» Михаила Прохорова. Тогда бизнесмен и получил права на девелоперские проекты и земельный банк «ОПИН», а также жилищно-спортивный проект «Торпедо».

Справочно

■ ГК «Лидер Групп» основана в Санкт-Петербурге в 1992 году. За время работы компанией построено 30 объектов общей площадью свыше 1,4 млн кв. м различной недвижимости. Знаковый петербургский проект группы — 140-метровый бизнес-центр Leader Tower с медийным фасадом (сдан в 2013 году), аналогов которому в России до сих пор нет. Московское подразделение ГК «Лидер Групп» сформировано в 2012 году. С того момента в регионе сдано в эксплуатацию более 200 тыс. «квадратов» недвижимости, общий объем инвестиций превысил 23,5 млрд рублей. На сегодняшний день общий портфель проектов с утвержденной документацией у вновь созданной ГК «Атлант» составляет 3 млн кв. м.

«Атлант» расправил плечи

Владельцы девелоперской группы компаний «Лидер Групп» (47-е место в рейтинге НОЗА по объему ввода жилья за 2016 года), напротив, приняли в конце апреля решение о разделе бизнеса. Санкт-петербургское и московское подразделения холдинга отныне стали двумя самостоятельными девелоперскими структурами. Как сообщили «СГ» в ГК, члены семьи Александра Некрасова (сейчас депутат Госдумы РФ от КПРФ) решили оставить за собой проекты в Санкт-Петербурге, а Роман Лябилов с партнерами сосредоточится на работе в Московском регионе. Столичная компания получит новое название — ГК «Атлант». Это вертикально интегрированная девелоперская компания, в которой есть все подразделения, включая проектирование и эксплуатацию построенных объектов. После завершения сделки основным владельцем ГК «Атлант» станет Роман Лябилов.

«Московское и Санкт-Петербургское подразделения ГК «Лидер Групп» давно развиваются как отдельные компании, — прокомментировал данное решение Лябилов. — Во главе каждой стоит свой топ-менеджмент, мы по-разному оцениваем состояние и перспективы регионов присутствия. Сделка бездежная, производится через обмен активами. Партнеры выкупают у меня доли в бизнесе в Санкт-Петербурге и, в свою очередь, реализуют нам свои доли в совместных московских проектах. Полностью закрыть сделку мы планируем до конца текущего года». По словам девелопера, разделение бизнеса «Лидер Групп» не создаст никаких проблем для реализации текущих проектов, все обязательства перед дольщиками будут выполнены. Даже наоборот: многие вопросы будут решаться значительно быстрее в связи с сокращением корпоративных процедур, в том числе и по привлечению финансирования, если это потребуется.

В свою очередь, в Санкт-Петербургском офисе ГК «Лидер Групп» отметили, что решение выйти из московских проектов вызвано желанием сконцентрироваться на развитии бизнеса на «родном» Северо-Западе, откуда компания и начинала свою историю. «В настоящий момент в Петербурге и Ленинградской области ведется строительство двадцати объектов, в том числе и масштабных проектов комплексного освоения территории (КОТ). В планах — запуск проекта-миллионника в западной части поселка Шушары Пушкинского района», — сообщили «СГ» в петербургском представительстве ГК «Лидер Групп».

Цена вопроса

Сергей МОСЕНКО

«ПИК» рассказал, во что обошлась покупка «Мортон»

Группа компаний «ПИК» Сергея Гордеева, Александра Мамута и семьи Гучериевых-Шишхановых, в соответствии с требованиями регуляторов о раскрытии существенных фактов публичными компаниями, представила отчетность по МСФО за 2016 год. В документе, в частности, раскрываются детали сделки по приобретению холдингом группы компаний «Мортон». В общей сложности, покупка эта обошлась «ПИКу» в 18,8 млрд рублей (без учета почти 24 млрд рублей долга, который еще придется погасить новому собственнику «Мортон»).

Согласно отчетности, в декабре прошлого года ГК «ПИК» купила 100% акций ГК «Мортон» у фонда Horus Real Estate Fund BV, аффилированного с президентом и акционером «ПИК» Сергеем Гордеевым (владеет 29,9% ГК) за почти 11,6 млрд рублей. Еще около 7,2 млрд рублей холдинг заплатил за земельные участки и «дочерние» компании «Мортон» по обслуживанию недвижимости. Известно, что 18,2 млрд рублей продавец получил деньгами, остальные 600 млн рублей «ПИК» взял в виде обязательств.

По словам Сергея Гордеева, стоимость этой сделки соответствует цене покупки ГК «Мортон» им самим в сентябре 2016 года, когда он приобрел этого крупнейшего российского застройщика с 20-летней историей у Александра Ручьева. Тогда в результате сделки бизнесмен получил полный контроль практически над всеми активами «Мортон» в Московском регионе, в том числе реализуемые и перспективные жилые проекты на 5,3 млн квадратных метров, земельный банк, насчитывающий более 1000 га, домостроительный комбинат «Град», а также коммерческие объекты площадью 200 тыс. кв. м. Первоначально Гордеев не предполагал интегрировать «Мортон» и «ПИК», где ему принадлежит 29,9%. Но уже в ноябре «после детального изучения бизнеса ГК «Мортон» и оценки синергетического эффекта от объединения двух компаний» предприниматель Сергей Гордеев принял решение о продаже свежеприобретенного актива группе «ПИК». Соответствующая сделка и была закрыта в конце декабря. Интеграция двух компаний под единым брендом «ПИК» еще не завершена. В результате слияния двух стройхолдингов в России может появиться девелопер национального масштаба. Как ожидается, к 2018 году выручка группы достигнет 200 млрд рублей, объем строительства и продаж увеличится до 2 млн «квадратов» в год, а объединенный земельный банк составит 1500 га.

Кроме того

■ В текущем году Сергей Гордеев успел совершить еще одну громкую покупку. В конце зимы через подконтрольное ООО «Ривьера» предприниматель приобрел 100% акций ОАО «Центр-Инвест», выступающей в Москве в роли инвестора и заказчика на объектах, связанных с комплексной реконструкцией и застройкой микрорайонов в Западном, Юго-Западном и Восточном округах, переселением жителей в новые дома. Компания Гордеева сразу же заплатила за этот актив 7,39 млрд рублей («СГ» №4). Об интеграции «Центр-Инвест» в группу «ПИК» речи пока не идет.



Анна Мамонова

Цитата в тему

АССОЦИАЦИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ИНФОРМИРОВАНИЕ РЕГОПЕРАТОРОВ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ОПЫТЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ В РЕГИОНАХ И СПЕЦИАЛИСТОВ СМЕЖНЫХ ОТРАСЛЕЙ И ОБЩЕСТВЕННОСТИ — О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

В поиске верных решений

АРОКР стала площадкой по сбору и анализу лучших практик реализации региональных программ капремонта

Алексей ЩЕГЛОВ

Вот уже несколько лет в России реализуется масштабная программа капитального ремонта многоквартирных домов. И темпы работ возрастают год от года. По состоянию на 1 января 2017 года завершен ремонт более чем в 41 тыс. МКД, что почти в 2 раза больше, чем за период 2014–2015 годов. Итоги 2016 года показали, что сейчас перед собственниками не стоит вопрос «зачем платить», средняя собираемость взносов на капремонт достигла 85% (в 2015 году — 77%). Система работает. Теперь основное направление — это повышение качества проводимых работ, внедрение энергоэффективных технологий. Организацией этой работы в субъектах Федерации занимаются региональные операторы капремонта. А чуть более года назад была создана Ассоциация региональных операторов капитального ремонта (АРОКР). За короткое время ассоциация успела превратиться в организацию, которая аккумулирует и пропагандирует передовой опыт и лучшие практики в сфере капремонта, поднимает проблемные вопросы. Об этом в интервью «СГ» рассказала исполнительный директор АРОКР Анна МАМОНОВА.

«СГ»: Анна Ивановна, сегодня членами АРОКР являются регоператоры из 53 регионов. А где остальные?

Анна Мамонова: 53 — это не так мало на самом деле, 61% от всех региональных операторов. Сейчас еще четыре региона готовятся к вступлению — Вологодская и Тюменская области, Республика Тыва, Красноярский край. Думаю, что к концу этого года практически все регоператоры будут членами АРОКР.

«СГ»: Зачем понадобилось создавать ассоциацию? Какие задачи она призвана решать?

А.М.: Ну, прежде всего, нашей целью было создание и объединение профессионального сообщества. Ведь введенная в 2014 году система капремонта сама по себе явилась радикальным изменением подхода к общему имуществу. Возникла необходимость объяснить собственникам, почему они несут ответственность за состояние не только своей квартиры, но и общедомового имущества, а перед регоператорами встала задача организовать и провести капремонт в условиях отсутствия профильного рынка специалистов. Ассоциация взяла на себя информирование специалистов регоператоров об изменениях законодательства и опыте реализации программ в регионах и специалистов смежных отраслей и общественности — о ходе реализации программы. На Всероссийском съезде региональных операторов капитального ремонта в сентябре 2016 года были организованы дискуссионные площадки для обсуждения актуальных вопросов и подготовки предложений по внесению изменений в Жилищный кодекс. И Минстрой РФ учел предложения АРОКР при подготовке проекта изменений в ЖК РФ. Сейчас ассоциация готовит к публикации методические рекомендации по контролю качества капремонта для собственников помещений, а также рекомендации по формированию состава работ для регоператоров и субъектов РФ. На площадке АРОКР было проведено пять обучающих вебинаров, посвященных как общим вопросам реализа-

Справочно

■ Правительством РФ утверждено постановление № 18 от 17 января 2017 года, согласно которому дом, в котором был проведен энергоэффективный капремонт, может получить до 5 млн рублей на компенсацию понесенных расходов или возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным для проведения работ по капремонту.

А.М.: На самом деле большинство работ, проводимых в рамках капитального ремонта, отвечают требованию повышения энергоэффективности. Так, например, замена кровли или ремонт фасада направлены на сокращение теплопотерь. Но нужно понимать, что энергоэффективность — это не только капремонт, а целый комплекс мероприятий. Кстати, собственникам будет полезно ознакомиться с примерным перечнем мероприятий, проведение которых способствует повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, который утвержден приказом Минстроя России № 98/пр от 15 февраля 2017 года. Это своеобразное «меню» содержит рекомендации по проведению энергоэффективных мероприятий в отношении общего имущества МКД и отдельных квартир. Многие регоператоры давно проводят работы по уменьшению теплопотерь дома. Например, фондами капремонта Ростовской и Белгородской областей при капремонте проводится утепление фасадов, чердаков, устанавливаются коллективные приборы учета, индивидуальные тепловые пункты. Такой комплексный подход позволяет экономить до 40% энергоресурсов. Вместе с тем собственники и сами могут провести мероприятия по повышению энергоэффективности, увеличив размер взноса на капремонт или взяв кредит. Источниками погашения могут быть как ежемесячные взносы на капитальный ремонт, так и компенсация понесенных расходов, предоставляемая с этого года государством.

«СГ»: На сегодня в фондах капремонта аккумулированы огромные средства. Как обезопасить их от обесценения или неэффективного использования?

А.М.: Этот вопрос находится под постоянным контролем органов исполнительной власти и профильного министерства. Законодательством предусмотрена возможность размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите в российской кредитной организации. Но не любой организации, а только той, которая соответствует определенным требованиям, установленным постановлением правительства № 454 от 23 мая 2016 года. Для повышения уровня защищенности средств граждан постановлением № 241 от 1 марта 2017 года введены дополнительные требования в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов регоператорами капремонта, в соответствии с которыми банк должен состоять в системе АСВ и кредитная организация должна находиться под контролем Центробанка или государства, либо АСВ должно заключить с ней договор субординированного займа.

«СГ»: Недавно члены АРОКР направили в Минстрой РФ свои предложения по совершенствованию законодательства, регулирующего деятельность регоператоров капремонта. В чем их суть?

А.М.: Данный пакет поправок учитывает не только пожелания регоператоров, но и позицию профильного министерства. Предлагается внести в ЖК РФ изменения, которые позволили бы решить ряд важных задач. Среди них — определение собственников при взыскании задолженности; совершенствование механизмов учета, сбора и взыскания задолженности по уплате взносов на капремонт; проблема недопуска в квартиры и в помещения общего пользования при проведении капремонта; недопустимость обращения взыскания на денежные средства, составляющие фонд капремонта и находящиеся на счете, счетах регионального оператора; информирование собственников о способах формирования фондов капремонта. Следующий шаг — это передача наших предложений в профильный комитет Государственной Думы РФ для рассмотрения.

59

региональных операторов являются сегодня членами АРОКР

ции региональных программ, так и отдельным темам — повышению энергоэффективности при капремонте, кредитованию и т. д. Усилиями Ассоциации были подготовлены и направлены в регионы модельные формы документов, упростившие переход к новым правилам отбора подрядных организаций. Ассоциация также представила в Минстрой РФ предложения по изменению системы организации взаимодействия регоператоров и банковского сектора. По результатам этой работы регоператорам были направлены разъяснения по отдельным вопросам применения постановлений правительства РФ № 453 и № 454.

Отдельное направление деятельности Ассоциации — реализация проекта по ускоренной замене лифтового оборудования при капремонте МКД. Фактически до 2020 года в стране необходимо заменить более 80 тысяч лифтов. Замену лифтового оборудования планируется проводить на условиях трехлетней расщетки платежей за установленные лифты.

Кроме того, АРОКР является площадкой по сбору и анализу лучших практик реализации региональных программ капремонта. Отобранные ассоциацией практики частично попали в «Магазин верных решений», сформированный Минстроем совместно с АСИ.

«СГ»: В последнее время в СМИ и в профессиональном сообществе активно обсуждается тема энергоэффективного ремонта. Готовы ли регионы к такой работе? И что надо сделать, чтобы энергоэффективный капремонт стал, так сказать, «нормой жизни»?



ЖКХ



Алексей ЩЕГЛОВ

В феврале этого года в МГТУ им. Н. Э. Баумана стартовал цикл обучающих семинаров по основам энергосбережения для студентов кафедры «Инновационное предпринимательство». Программа семинаров разработана ведущими профильными специалистами и экспертами Фонда содействия реформированию ЖКХ и носит практико-ориентированный характер. Авторы курса стремились дать слушателям комплексное представление о структуре и функционировании жилищно-коммунального комплекса и показать, как достижения научно-технического прогресса могут содействовать повышению производительности труда в «коммуналке», способствовать росту энергоэффективности и экономии ресурсов. Поэтому на занятиях большое место занимает разбор конкретных примеров реализации инвестиционных проектов по модернизации систем коммунальной инфраструктуры, в которых энергосбережение является финансовым источником возврата инвестиций. В ходе обучения студенты получают необходимые теоретические знания и практические навыки в сфере энергосбережения, знакомятся с уникальными методиками и решениями, которые необходимы для открытия собственного инновационного бизнеса, его оценки, организации, контроля и

Справочно

■ Игра «ЖЭКА» удостоена награды «Премия Рунета 2016» за победу в VII Всероссийском конкурсе интернет-проектов «Позитивный контент» и рекомендована Министерством образования и науки Российской Федерации к использованию в общеобразовательной деятельности.

Кадры для ЖКХ

Студенты МГТУ учатся применять принципы энергоэффективности в жилищно-коммунальном секторе

развития. На занятиях преподаватели активно используют современные формы и методы обучения, в том числе деловые игры. Студенты учатся применять полученные знания: анализировать и давать оценку проектам, составлять бизнес-планы.

Первое занятие цикла «Основы энергосбережения» провел советник Отдела энергоэффективных проектов Фонда ЖКХ Виталий Бадмаев. Он рассказал студентам о современном состоянии и концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства России, структуре энергопотребления и динамике топливно-энергетического баланса ЖКХ, а также показал, насколько в современной России актуальны вопросы энергосбережения и повышения энергетической эффективности при производстве и потреблении коммунальных ресурсов. Как признался после окончания семинара третьекурсник факультета «Инженерный бизнес и менеджмент» МГТУ им. Н. Э. Баумана Антон Мишин, он с удивлением узнал, что сфера ЖКХ — огромное поле для предпринимательской деятельности, а уровень доходности при условии правильной организации дела в данном сегменте экономики достаточно высок. «В ходе семинара я открыл для себя много нового, — сказал студент. — И в будущем, наверно, хотел бы открыть свое предприятие или применить полученные знания на государственной службе, которая, возможно, будет соприкасаться с ЖКХ».

На втором занятии учащиеся на реальных примерах изучали показатели оценки энергоэффективности и энергосбережения и вопросы, касающиеся реформирования отрасли ЖКХ, в частности применения альтернативных источников энергии. Кроме того, студенты получили возможность проявить свои творческие способности и написать эссе на тему «Энергоэффективные технологии в моей жизни».

На третьем семинаре речь шла о поставках коммунальных ресурсов, были затронуты вопросы договор-

Цитата в тему

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ПРОЕКТОВ ФОНДА ЖКХ, КАНДИДАТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК АНДРЕЙ САВРАНСКИЙ: «Важно на уровне студенчества формировать культуру энергосбережения, показать им и отечественный, и международный опыт в этом направлении, разъяснить экономику процесса энергоэффективности»



ных отношений в сфере ресурсоснабжения и организации процесса производства, передачи и потребления энергоресурсов.

Учеба стала еще интереснее, когда на одном из семинарских занятий студентам предложили поиграть в разработанную Фондом ЖКХ компьютерную игру «ЖЭКА». Полчасовой серфинг по квестам и викторинам вызвал большой интерес у слушателей, которые активно включились в обучающую игру. А по итогам занятия победители и самые активные студенты получили ценные подарки, а все слушатели семинара — сувениры от Фонда ЖКХ. Интересно было всем. Так, заместитель заведующего кафедрой «ИБМ 7», кандидат экономических наук, доцент Анна Пилюгина скачала «ЖЭКА» на свой смартфон и смогла пройти все уровни игры.

Семинары продолжают, последнее занятие состоится в конце мая. Но уже можно сказать, что новый курс заинтересовал студентов. А значит, есть основания надеяться, что после получения диплома некоторые из выпускников МГТУ им. Н. Э. Баумана свяжут свою профессиональную деятельность с ЖКХ и постараются применить полученные знания на практике.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгограде концессионеры готовятся к новому отопительному сезону

Конец апреля — начало мая — время завершения отопительного сезона в большинстве российских регионов. Однако для коммунальщиков окончание холодов — вовсе не повод расслабиться. В последние дни в Волгограде в рамках подготовки к новому отопительному сезону начались температурные испытания коммуникаций. Сейчас на городских теплосетях идут гидравлические испытания для того, чтобы определить слабые места системы и оперативно заменить трубы, узлы и агрегаты. Кроме того, ряд котельных города остановлен на планово-предупредительные работы.

Напомним, что осенью 2016 года между администрацией Волгограда и компанией «Концессии теплоснабжения» было подписано концессионное соглашение. Оно положило начало комплексному оздоровлению теплового хозяйства города. Перед этим была проделана большая подготовительная работа по наведению порядка в сфере расчетов за жилищно-коммунальные услуги, в том числе в расчетах за отопление. Новая, прозрачная схема прямых расчетов между жителями и поставщиками услуг привлекла в Волгоград крупных инвесторов, готовых вложить в развитие коммунального комплекса миллиарды рублей. Благодаря этому город получил возможность реализовать крупные инфраструктурные проекты в сфере ЖКХ и обеспечить базу для развития системы жизнеобеспечения на десятилетия вперед.

С 2017 года компания «Концессии теплоснабжения» приступит к реализации масштабной инвестиционной программы, в рамках которой в обновление системы теплоснабжения Волгограда будет вложено почти 2 млрд рублей. На эти денежные средства планируется построить 5 новых блочно-модульных котельных, реконструировать 12 котельных и 25 ЦТП, построить 17,6 км и переложить 22,3 км тепловых сетей. Контролировать ход выполнения инвестиционных программ будет администрация Волгограда.

В настоящее время ремонтные работы ведутся на ряде объектов, в том числе в котельной № 40, снабжающей теплом и горячей водой более 200 объектов, в том числе многоквартирные дома в Центральном

Зима вернется



Около **2** млрд рублей планирует вложить компания «Концессии теплоснабжения» в обновление системы теплоснабжения Волгограда в 2017 году

районе города. Как рассказал начальник энергорайона тепловых сетей № 2 Дмитрий Дунаев, во время плановых работ специалисты ремонтной службы проводят ревизию арматуры, ее опрессовку и смазку, ремонтируют задвижки, чистят и ремонтируют деаэраторы, благодаря которым из воды удаляются газовые примеси. Также осуществляется центровка сетевых и прочих насосов, необходимых, в том числе, для созда-

ния циркуляции воды в трубах. Важная часть профилактических работ — чистка котловых коллекторов и барабанов, а также ревизия котловой арматуры. Поэтому особое внимание уделяется горелкам, расположенным внутри котлов. Всего в котельной № 40 имеется пять котлов емкостью 12-15 тонн каждый. Летом через котлы проходит около 800 кубометров воды в час, а зимой — в два раза больше. Также проводится проверка сигнализаторов загазованности приборов, улавливающих наличие в воздухе молекул метана и угарного газа. По окончании планово-предупредительных мероприятий работа котельной проверяется в тестовом режиме, а затем запускается в рабочий.

Всего в этом году в ходе подготовки к новому отопительному сезону компания-концессионер планирует отремонтировать и провести профилактику на 8,5 тыс. единиц оборудования, включая котлы, контрольно-измерительные приборы, моторы сетевых насосов и другое электрооборудование.



SHUTTERSTOCK

Горячая тема

Работа по переводу жилых домов с открытой системы ГВС на закрытую сопряжена с техническими и финансовыми проблемами

Справочно

■ По информации министерства ЖКХ Ростовской области, в 2017 году в регионе по программе капремонта на закрытую систему горячего водоснабжения планируется перевести 153 дома. В этом случае доля многоквартирных домов, переведенных на закрытую схему, составит к концу 2017 года 4,8% от общего числа многоквартирных домов (5916). В столице Ростовской области, Ростове-на-Дону, из 3494 многоквартирных домов 1210 уже имеют закрытую систему горячего водоснабжения.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Менее чем через пять лет жилые дома в России должны быть переведены на новую систему горячего водоснабжения — открытые системы уступят место закрытым. С 1 января 2022 года использование централизованных открытых систем теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, осуществляемого путем отбора теплоносителя, не будет допускаться. Работа по переходу на новую систему потребует больших организационных усилий и финансовых затрат, к моменту принятия соответствующих поправок в закон «О теплоснабжении» (декабрь 2011 года) не менее 70% жилых домов имели открытые системы ГВС. Однако из-за отсутствия средств во многих регионах работа идет пока со скрипом. Так, например, в Ростовской области к 2022 году на новую систему должны перейти почти 6 тысяч МКД, между тем, к концу 2017 года доля домов, использующих закрытую систему ГВС, составит в области менее 5%. При этом на официальном уровне эта проблема почти не обсуждается, а сами жители многоквартирных домов не знают, что их ждет.

Большие плюсы

Главный плюс закрытой системы ГВС, по мнению экспертов, — это качество воды. Дело в том, что та вода, которую жители более старых домов получают через открытую систему, для питья не предназначена. Это — техническая вода, которую без очистки перекачивают из Дона, например, на ТЭЦ-2 в Ростове-на-Дону. Там есть свои очистные сооружения, но они совсем другого уровня, чем на «Водоканале». На ТЭЦ воду доводят до уровня технической, потом прогоняют по системе отопления, после чего, наконец, она поступает в краны. В старых батареях вода, естественно, «цепляет» железо и другие вещества. Отсюда ржавый или коричневый цвет горячей воды, на который регулярно жалуются ростовчане во всех районах. Конечно, горячую воду для питья никто не использует, но все равно это не слишком приятно. Холодная вода, которая уже прошла очистные сооружения водоканалов, которые пусть медленно, но все же модернизируются, поступает в многоквартирный дом, где и нагревается. И через систему отопления она не прогоняется. В итоге из обоих кранов — и горячей, и холодной — течет питьевая вода.

Еще одно достоинство закрытых систем — экономия



MEKAGENCY.RU

тепла. У многих может возникнуть вопрос: если нужно нагреть воду, то не значит ли это, что расходы на оплату тепла возрастут? Оказывается, нет. Сказать сколько тепла уходит на нагрев воды в открытых системах, никто не может, считают по нормативам. Например, зимой температура горячей воды, подаваемой в краны,

Справочно

■ Системы отопления и горячего водоснабжения в многоквартирных домах делятся на открытые и закрытые, в зависимости от способа нагрева воды. В открытую систему вода подается уже нагретой и используется не только для подачи в краны, но и для теплоснабжения. У закрытой системы горячего водоснабжения принцип работы иной: холодная вода из водопровода поступает в установленные в самом доме водонагревательные приборы или тепловые пункты, где и нагревается. Система теплоснабжения работает в этом случае автономно.

должна составлять 70 градусов. Для этого на ТЭЦ ее должны нагреть до 80 градусов. По умолчанию предполагается, что начальная температура воды перед подачей на ТЭЦ — 4 градуса. Вот за эту разницу в 76 градусов мы и платим. А если температура воды, поступившей на ТЭЦ, выше? Как это все считать? Ресурсоснабжающие и управляющие компании всегда считают в свою пользу. В закрытых же системах по приборам

учета четко видно: с какой температурой вода зашла на нагрев в дом и с какой вышла. Соответственно можно посчитать объем затраченного на это тепла. Как считают специалисты, для простых жителей оплата теплоэнергии при использовании закрытой системы горячего водоснабжения — это всегда экономия.

Кроме того, как утверждает заместитель министра ЖКХ Ростовской области Валерий Былков, внедрение закрытых схем горячего водоснабжения позволяет значительно снизить потребление воды. Экономия ресурсов, по его оценке, составляет 25%.

Большие минусы

Однако, как считают в городском департаменте ЖКХ и энергетики, переход на закрытые системы ГВС создаст и целый комплекс проблем — технических и финансовых. Прежде всего, новое оборудование для нагрева воды в многоквартирных домах нужно будет где-то устанавливать. Вопрос легко решается, если в МКД есть подвал, но в Ростове немало домов, где подвальных помещений нет.

Далее, водопроводная вода сильно аэрирована, и при ее нагревании коррозионный износ сетей горячего водоснабжения внутри зданий существенно ускорится. А значит, нужно комплексно решать вопрос по защите существующих труб от коррозии или замене их на трубы из коррозионностойких материалов — пластика, металлопластика, меди. Довольно широко распространено мнение, что закрытые системы могут дать большой экономический эффект. Однако, как считают специалисты городского департамента, единственная поддающаяся формальной численной оценке статья экономии — это затраты на подготовку подпиточной воды, но она-то как раз может быть сведена на нет расходами по защите трубопроводов горячего водоснабжения внутри здания. При этом весьма значительно могут возрасти затраты на эксплуатацию индивидуальных тепловых пунктов, в каждом из которых, кроме насосного и регулирующего оборудования, появятся еще и теплообменники.

В этой связи возникают весьма болезненные денежные вопросы. Во-первых, за счет каких средств производить переоборудование? Переход на закрытые системы горячего водоснабжения заложен в региональную программу капремонта. Но она рассчитана до 2049 года, а перейти на новую систему нужно до 2022 года. Законодательство не запрещает ускорить этот процесс, но тогда источником финансирования работ могут быть дополнительные взносы жителей на капремонт, повышение тарифа или заемные средства.

По словам заместителя министра ЖКХ Ростовской области Валерия Былкова, стоимость перехода дома на закрытую систему горячего водоснабжения зависит от строительного объема многоквартирного дома и количества проживающих в нем людей и колеблется от 600 тысяч до 1 миллиона рублей. Речь идет об установке теплообменника и нового общедомового счетчика. В целом по Ростовской области необходимые затраты оцениваются в региональном министерстве ЖКХ более чем в 13 млрд рублей, но это только то, что касается реконструкции индивидуальных тепловых пунктов потребителей. Как утверждают в департаменте ЖКХ, установка ИТП — это всего лишь пятая часть затрат на весь комплекс мероприятий, связанных с переходом на закрытые системы ГВС.

Самая большая проблема заключается в существующих водопроводных сетях, которые не рассчитаны на увеличение подачи холодной воды. Ведь по одной и той же трубе вода теперь будет идти и на горячее, и на холодное водоснабжение. По оценке регионального министерства ЖКХ, для полноценного перехода на закрытые системы горячего водоснабжения необходимо увеличить пропускную способность разводящих внутригородских водопроводных сетей на 75%. Как считают специалисты департамента ЖКХ и энергетики Ростова-на-Дону, для этого необходима полная перекладка разводящих и магистральных водопроводных сетей, а также строительство баков-аккумуляторов холодной воды. Общую сумму затрат на эти работы в министерстве все еще подсчитывают. В связи с этим и отношение к проблеме у региональных властей «двойственное». Говоря о переводе МКД на закрытую систему ГВС, глава администрации Ростова Виталий Кушнарев заявил: «Сложно, но можно. Это потребует затрат, но в любом случае будем к этому идти. Если будем говорить себе, что это невозможно, то никогда не решим проблемы. Если же будем упираться и пытаться, то сможем». И в то же время правительство Ростовской области подготовило обращение к Минстрою РФ с предложением: перенести сроки перехода на закрытую систему горячего водоснабжения и увеличить доли софинансирования указанных работ за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

ИНФРАСТРУКТУРА

Полдела сделано

Владимир ТЕН

На строительство дорог в Магаданской области направят более 1,7 млрд рублей

Крутые маршруты

Проблемы дорожной сети являются сегодня одним из главных сдерживающих факторов для развития промышленности Магаданской области, в том числе золотодобывающей. Об этом шла речь на рабочей встрече губернатора области Владимира Печеного и замглавы Росавтодора (ФДА) Дмитрия Прончатова. В связи с этим решено сохранить объемы финансирования дорожного хозяйства области на уровне прошлого года (более 1,7 млрд рублей) — через представление межбюджетных трансфертов из дорожного фонда РФ. Губернатор области подчеркнул заинтересованность региона в дальнейшем увеличении федеральной поддержки дорожного строительства в области, так как это будет способствовать экономическому и социальному развитию региона.

Предполагается, что в этом году в Магаданской области будет построено и реконструировано 37 км региональных дорог, а также отремонтированы, в том числе капитально, участки общей протяженностью 8 км. Согласно программе дорожных работ, до конца года будет введен в эксплуатацию участок 256-й км — 281-й км на трассе Омолон — Анадырь, находящейся на особом контроле ФДА. Еще один приоритетный проект — реконструкция участка 70-й км — 74-й км на автодороге Палатка — Кулу — Нексикан, которая ведет к Яно-Колымской золоторудной провинции. На этой трассе планируется также строительство моста через реку Дэкдэкэн (367-й км). Масштабные работы предполагаются и на трассе Герб — Омсукчан, где завершится реконструкция участка 33-й км — 41-й км и будут введены в эксплуатацию мосты через ручей Останцовый (203-й км) и реку Хунгандя (118-й км).

На федеральной дорожной сети в планах Росавтодора ремонт и реконструкция участков общей протяженностью 44 км. Особое внимание дорожники уделят применению технологии обеспыливания, которая повышает безопасность передвижения автомобилистов за счет обеспечения комфортной видимости на тех участках дорог, где нет асфальтобетонного покрытия. Предполагается также устранить дефекты дорожного покрытия на 10-километровом участке автомобильной трассы в районе города Сусмана. Проверка выявила здесь нарушения, допущенные дорожно-строительной организацией при выполнении работ по госконтракту. Работы, выполненные компанией, не были приняты.

Строители Крымского моста установили половину от общего числа опор

Владимир ТЕН

Проjekt Крымского моста, соединяющего Крым с территорией Краснодарского края, предусматривает сооружение 595 опор. Из них на железнодорожную часть приходится 307, на автодорожную — 288 опор. «К маю мы завершили производство работ на половине опор моста: из 595 опор исполнено 298, — сообщил начальник ФКУ Упрдор «Тамань» (государственный заказчик проектирования и строительства объекта. — «СТ») Роман Новиков. — Основную часть составили опоры автодорожной части, ввод которой планируется на год раньше, чем железнодорожная». На данный момент закончено строительство более 220 опор автодорожного моста, в том числе всех сухопутных опор. До конца года строители рассчитывают полностью завершить сооружение опор под автодорогу.

Напомним, что общая протяженность морских участков Крымского моста — более 6 км из 19 км. В акватории мостовикам предстоит построить в общей сложности 170 опор, из них на данный момент уже готовы 25. «Технологически самый сложный и объемный по работам — участок фарватера Керчь-Еникальского канала, мы уже закончили погружение трубосвай в фундаменты двух фарватерных опор — по 95 трубосвай на каждую, — говорит заместитель гендиректора по инфраструктурным проектам ООО «СТРОЙГАЗМОНТАЖ» Леонид Рыженькин. — Идет поэтапная операция по сооружению ростверков фарватерных опор. На каждый требуется более 1,5 тысячи тонн арматуры и 6 тысяч кубометров бетона».

По уточненным подсчетам, на сооружение бурунабивных свай, создание железобетонных сердечников тру-

босвай, устройство ростверков, тел опор, ригелей и формирование плиты проезжей части уже ушло более 170 тысяч кубометров бетона. Мобильные заводы, возведенные еще в 2015 году в рамках подготовки к строительству на Тамани и в Керчи, увеличивают производство бетона более чем в 1,5 раза — до 27 тысяч кубометров ежемесячно. При этом всего в сутки на объекте задействовано более 200 основных единиц техники, более 20 единиц различных плавсредств и более 5000 человек.

На технологической площадке в Керчи продолжается сборка арочных пролетных строений моста. Собрано более 7 тысяч тонн металлоконструкций из почти 10 тысяч. В конце лета — начале осени собранные железнодорожная, а затем автодорожная арки будут перевезены к фарватеру для монтажа. А всего собрано более 41 тысячи тонн металлоконструкций пролетов автодорожного и железнодорожного моста. Это 77 пролетов, 68 из которых уже установлены в проектное положение. На морском участке между косой и островом Тузла производится монтаж пролетов методом поперечной надвиги, тогда как на участках от острова к фарватеру и от Керчи к фарватеру идет продольная надвигка пролетных строений.

«Мы плавно переходим к подготовительным работам по устройству асфальтобетонного покрытия, они включают в себя подбор состава материала, испытания материалов, составление рецептов асфальтобетонных смесей, — рассказал Роман Новиков. — В мае-июне планируем провести опытные работы по устройству асфальтобетона и созданию эталонных участков, на которых проведем испытания для выбора оптимального варианта асфальтобетонного покрытия моста».

595

опор должно быть установлено по проекту сооружения Крымского моста

«Подъезжая под Ижоры...»



Проект моста через реку Ижору на трассе М-11

Владимир ТЕН

Начался монтаж пролетных строений моста на трассе Москва — Санкт-Петербург

Строители 7-8 этапов новой скоростной автомобильной дороги М-11 Москва — Санкт-Петербург (543-й — 684-й км) приступили к укрупнительной сборке и монтажу металлоконструкций пролетных строений моста через реку Ижору. Этот мост расположен около деревни Войсковоро Тосненского района (663-й км трассы) и является самым длинным на 7-8 этапах М-11. Под каждое направление движения будет построено раздельное пролетное строение. Длина моста составит 541,5 м, при ширине каждого пролета — 29,5 м. Работы по монтажу продлятся до ноября 2017 года. За это время рабочим предстоит смонтировать около 4 000 тонн металлоконструкций. После этого начнется поэтапное устройство монолитной плиты.

В настоящее время на строительную площадку поставлено свыше 2000 тонн металлоконструкций, собрано и готово к монтажу порядка 300 тонн конструкций пролетных строений. Монтаж производится с использованием временных опор в несколько этапов. Укрупнительная сборка блоков пролетных строений ведется параллельно с монтажом металлоконструкций. Также на объекте выполняются свайные работы, ведется устройство ростверков и тел опор.

Сейчас выполняются разработка грунта, отсыпка насыпи и верхнего слоя основания, устройство искусственных сооружений, строительство развязок с федеральной трассой М-10, автомобильной дорогой А-120, кольцевой автодорогой Петербурга,

тоннелем под действующей железной дорогой Варшавского направления. В работах на объекте задействовано около 2000 человек, а также свыше 600 единиц техники. Завершение строительных работ запланировано на конец июня 2018 года.

Напомним, строительство 7-8 участков новой платной автодороги Москва — Санкт-Петербург ведется с июня 2015 года. Участок трассы М-11 протяженностью 137,6 км проходит от петербургской Кольцевой автомобильной дороги (КАД) по территории Московского и Пушкинского районов Санкт-Петербурга, через Тосненский район Ленинградской области, через Новгородский и Чудовский районы Новгородской области.

На Московском центральном кольце разворачивается строительство пересадочных пунктов

Антон МАСТРЕНКОВ

Пассажирское движение по Московскому центральному кольцу (МЦК) было запущено в сентябре прошлого года, и с тех пор новой магистралью уже воспользовались более 50 млн пассажиров. Однако работа по интеграции нового железнодорожного кольца в общую городскую транспортную систему только начинается и продлится около пяти лет. В настоящее время совместно с ОАО «РЖД» строятся дополнительные платформы и пассажирские терминалы на пересечении МЦК и радиальных направлений железных дорог. В дальнейшем на некоторых станциях появятся крупные транспортно-пересадочные узлы, что будет способствовать созданию новых точек притяжения бизнеса.

Так, в следующем году на Ярославском направлении планируется перенести почти на 600 м существующую платформу «Северянин». Благодаря этому, расстояние между платформой и станцией МЦК «Ростокино» сократится до 20 м. От нового остановочного пункта «Северянин» будут построены подземный пешеходный переход к станции МЦК и дополнительный выход к территории будущего ТПУ. По предварительным расчетам пассажиропоток этого узла в час пик может достигать почти 37 тыс. человек. В настоящее время ведутся работы по выносу железнодорожных коммуникаций из зоны строительства, начато сооружение платформ.

На Казанском направлении завершено строительство подземного пешеходного перехода через железнодорожные пути от платформы «Фрезер» до остановочного пункта МЦК «Андроновка». Старый переход был ликвидирован. Завершается строительство турникетно-кассового павильона со стороны 1-й Фрезерной улицы. Прогнозируемый пассажиропоток в этом пункте составит до 14 тыс. человек в час пик.

На пересечении Савеловского направления и МЦК планируется строительство новой железнодорожной эстакады через кольцо и будущие Северо-



АГЕНТСТВО «МОСКВА»

Переходное состояние

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «Мы планируем сократить расстояние пересадок между остановочными пунктами радиальных направлений и МЦК... В итоге жители получат комфортную связь между остановками различных видов транспорта с минимальными затратами времени на пересадку, а также возможность выбора наиболее оптимального маршрута для передвижения по городу»

ро-Западную и Северо-Восточную хорды. Для соединения в единый контур остановочных пунктов МЦК, Савеловского направления и перспективной станции метро «Окружная» ведется

проектирование единого пассажирского терминала с лифтами и эскалаторами. Благодаря этому, пересадка между МЦК и платформой «Окружная» будет сокращена с 260 до 50 м, также будут разгружены станции метро «Тимирязевская» и «Савеловская». Прогнозируемый пассажиропоток составит здесь порядка 22 тыс. человек в час пик.

На Павелецком направлении железной дороги для удобной пересадки на Московское центральное кольцо построят новую платформу «Верхние Котлы». Здесь планируется провести модернизацию существующей железнодорожной инфраструктуры, построить три путепровода и реконструировать

один существующий. Для этого потребуются переустройство путей Павелецкого направления, но в результате будет снижена нагрузка на станции метро «Павелецкая» и «Нагатинская». Прогнозируемый пассажиропоток нового узла составит около 18 тыс. человек в час пик. Позднее планируется создать здесь ТПУ.

На Рижском направлении планируется строительство новой платформы с двумя терминалами в непосредственной близости к остановке МЦК «Стрешнево». Это позволит сократить пересадку между МЦК и Рижским направлением с 320 до 20 м, а также снизит нагрузку на станции метро «Тушинская» и «Дмитровская». Прогнозируемый пассажиропоток составит около 18 тыс. человек в час пик.

Для улучшения условий пересадки с Горьковского направления железной дороги на МЦК было принято решение перенести остановочный пункт «Карачарово». Между платформами будет построен подземный пешеходный переход, который станет частью будущего транспортно-пересадочного узла. Пересадка пассажиров между всеми видами транспорта будет организована в «теплом контуре», то есть людям не придется для этого выходить на улицу. В будущем ТПУ объединит две станции метро «Нижегородская» Третьего пересадочного контура и Кожуховской линии, новую платформу «Карачарово» Горьковского направления железной дороги и остановочный пункт МЦК «Нижегородская». В перспективе здесь предполагается построить подземный паркинг, офисно-гостиничный центр и торговые площади.

На Курском направлении планируется строительство нового остановочного пункта «Новохохловская» с турникетно-кассовым терминалом, обеспечивающим пешеходную связь с МЦК и остановками наземного городского транспорта.

И, наконец, на Октябрьском направлении будет организован надземный переход между остановочным пунктом МЦК «Лихоборы» и платформой «НАТИ». Благодаря этому, будет сокращено время на пересадку между остановочными пунктами, а также появится безопасный переход над Северо-Западной хордой.

Непроезжая часть



SHUTTERSTOCK

Татьяна ТОРГАШОВА

Дорожная система Ивановской области развивается слишком медленно

2,8 млрд рублей будет направлено в этом году на дорожные работы в Ивановской области, это на 13% больше, чем годом ранее. Об этом сообщил начальник департамента дорожного хо-

зяйства областного правительства Андрей Шушкин. В регионе, в частности, продолжится реконструкция автодороги, соединяющей два районных центра — Лежнево и Шую. На объекте проводится замена щебеночного покрытия на асфальтобетонное. В текущем году будет реконструирован участок протяженностью более трех километров. Стоимость работ составит 117 млн рублей. «В дальнейшем планируем продолжить реконструкцию дороги в направ-

лении Шуи, что позволит обеспечить комфортное транспортное сообщение для жителей 11 населенных пунктов и проезд транзитного транспорта от федеральной трассы М-7 в направлении Шуи и Нижнего Новгорода в объезд Иванова», — отметил глава департамента.

Четвертый год в области ведутся работы по строительству западного обхода областного центра. В 2017 году на реализацию этого проекта будет направлено 180 млн рублей. Вообще, проблема проезда через город транзитного транспорта актуальна не только для Иванова. В Приволжье решают эту проблему начнут в нынешнем году, планируется разгрузить дорожную сеть города и в то же время организовать проезд транспорта в направлении Вичуги и Кинешмы.

На заседании областного правительства был поднят вопрос развития сельских трасс. До сих пор в регионе имеется 658 населенных пунктов, не обеспеченных круглогодичной транспортной связью. Работы идут, но крайне медленно. С 2012 года жители 26 сельских поселений получили новые дороги, в этом

году к ним добавятся еще только пять деревень. К сожалению, область не участвует в федеральной программе «Устойчивое развитие сельских территорий», в рамках которой могла бы получить финансирование. И это потому, что в муниципалитетах нет разработанных проектов сельских дорог, хотя подготовка проектно-сметной документации на эти цели находится в их ведении.

Председатель совета муниципальных образований Ольга Бузулуцкая обратила также внимание на многолетнюю волокиту с ремонтом межмуниципальной дороги «Комсомольск—Тейково». Ряд организаций, обслуживающих жителей Комсомольского района, — налоговая инспекция, СЭС, роддом и другие — находятся в Тейкове, а добраться туда трудно из-за плохого состояния участка дороги в 2,7 км. Жителям приходится ездить в Тейково через Иваново, а это 80 километров вместо 30.

Депутат областной Думы Виктор Кованов в качестве одной из мер предложил привлекать к дорожным работам малый и средний бизнес. Частным компаниям могли бы быть переданы такие виды работ, как подсыпка различными строительными материалами, грейдирование, профилирование, зачистка полос отвода дорог от кустарников.

АРХИТЕКТУРА

Доказательная реставрация

Сфера сохранения культурного наследия нуждается в особом градостроительном регулировании



Панорама Кирилло-Белозерского монастыря

Оксана САМБОРСКАЯ

Взаимоотношения строителей и реставраторов представляются стороннему наблюдателю антагонистичными — строители хотят все снести, а реставраторы воюют за то, чтобы ни один старый кирпич не пострадал. На самом деле все сложнее: сохранение памятников архитектуры напрямую влияет на «капитализацию» территории, а значит, и на стоимость расположенной на ней недвижимости. О том, как найти баланс интересов и подружить старое и новое, в интервью «СГ» рассказал главный архитектор Центральных научно-реставрационных проектных мастерских (ЦНРПМ) Сергей КУЛИКОВ.



Считается, что музейщики — лучшие хранители. Ничего подобного! Музей также «раздавливает» памятник, как и банк

тельное пространство и законы, которые регулируют эти градостроительные отношения, пересекаются, есть пограничные зоны, поэтому разводиться не стоит. Но чтобы сложились отношения, нужно внести небольшую правку в Градостроительный кодекс, которая называется «Об особом градостроительном регулировании сферы сохранения культурного наследия». Дружить хорошо, но мы должны быть выделены. И мы надеемся, не выходя за пределы Градостроительного ко-

ют проблемы у Главгосэкспертизы, которая, с одной стороны, принимает нашу документацию, но при этом не понимает, а что с ней делать. Документация не соответствует сегодняшним нормативам. С другой стороны, памятники — это часть жизни, это среда, в которой сохраняется некая привязанность, это то, что воспитывает глаз, ум. Ведь откуда рождаются дизайнеры, художники? Трудно вырастить дизайнера в каком-нибудь 112-м квартале Кузьминок. Зато среда XIX — начала XX века несет в себе гуманистический заряд, который передается из поколения в поколение. Актуальность памятника растет с годами. Сначала это — шедевр архитектуры, искусства, а дальше — часть истории.

«СГ»: А современные здания когда-нибудь станут памятниками?

С.К.: Современная архитектура, как заметил критик Григорий Ревзин, не умеет стареть. Она настолько технологична, что должна в этом состоянии и жить. Потертый ампиный или барочный домик смотрится органично и хорошо, а потертый стеклянный небоскреб не смотрится. Его надо мыть каждый день с шампунем, чтобы он блестел. Другого он не предполагает. Он ко времени не причастен, это, так сказать, архитектура момента.

«СГ»: Хорошо, вернемся к памятникам, не утратившим актуальности. Мало просто сохранить его, нужно еще добиться, чтобы он жил, наполнить его смыслом. Как это сделать?

С.К.: Да, чтобы памятник у нас и дальше существовал, его надо как-то приспособить. Идея «музеефикации», когда делали и больше никого не пускаем и не трогаем, — довольно опасная. В то же

время важно понимать, что для памятника и превращение в музей, и возвращение церкви — это в любом случае нагрузка. Считается, что музейщики — лучшие хранители. Ничего подобного! Музей также «раздавливает» памятник, как и банк, и частное жилье. И вот искусство архитектора — найти компромисс и нужную функцию вписать в старое здание. И допустим, я знаю, что тут можно сделать, функционально спланировать, подобрать технологии, рассчитать, во что это обойдется заказчику. Можно, например, посчитать и сделать вентиляцию меньше сечением, венткамеру устроить по-другому. Но тут возникает проблема, связанная как раз с тем, о чем я говорил, — особое законодательное регулирование в Градостроительном кодексе. Мы вынуждены составлять акт приспособления, с которым по Градостроительному кодексу нужно идти на экспертизу. И мне говорят: есть норма, и по этой норме труба должна быть такая-то, а провод такой-то. Поэтому мы все время поднимаем вопрос о переходе на доказательное проектирование в реставрации. Это, конечно, требует большей профессиональной подготовки архитектора и инженера, но это должно быть. И если такое изменение произойдет, я уверяю вас, можно будет решить любые проблемы, добиться того, что нужно заказчику или пользователю, не нарушая ту конституцию памятника, которая заложена в него изначально.

«СГ»: Вечный вопрос — а что делать с памятниками в регионах, где их много, а музеев и банков мало?

С.К.: Жизнь пробивается, если ей не мешать. С одной стороны, понятно, что нужно охранять памятники, но надо давать людям возможность в них ходить, в них жить и так далее. Потому что, как правило, в таких маленьких городах памятники — это малый бизнес, это пекарни, гостиницы, магазинчики, мастерские. И я бы на месте того же чиновничества просто даром бы им отдавал — только не стучите молотком куда не надо, если нужно, спросите... И, конечно, должны быть люди, у которых можно спросить. Вот это самое главное. Вот такая консультационная помощь, она должна быть и она поможет власти муниципального, регионального уровня все это сохранять. Еще одна вещь, которая могла бы помочь, но пока никто не знает, как к ней приступить, — это вопросы страхования. Страхование рисков при сохранении памятников, производстве работ, при эксплуатации и так далее.

«СГ»: Как сегодня складываются взаимоотношения реставратора и заказчика?

С.К.: Сложно. С одной стороны, реставратор зависит от заказчика, но есть же и закон об архитектурной деятельности, и там говорится, что архитектор не должен вводить заказчика в заблуждение. Он должен прямо говорить заказчику: я сделал бы, как ты хочешь, но это памятник, он защищается государством как наше общее наследие, давай все-таки ограничим аппетиты и сделаем не так, а так, так и так. А тут есть риск — заказчик не заплатит и так далее. Но это другая сфера — юридическая защита прав проектировщика, архитектора, и это тоже должно быть. Когда ты в исторической среде что-то делаешь за границей, там заказчик с тобой может разбираться, как хочет, пока ты формируешь задание. Но когда ты подписал контракт и сформировал проектный офис, то заказчик практически не может влиять на тебя. Только через суд, причем с финансовыми потерями. Так же как изменения, которые не были оговорены в договоре и в задании. Ну, может быть, когда-нибудь доживем и мы до юридически грамотных отношений. Потому что пока мы живем больше по понятиям.

Справочно

■ Сергей Куликов (1955 г.р.), главный архитектор ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские», председатель ТК «Культурное наследие» при Федеральном агентстве по нормативному регулированию и стандартизации (Росстандарт). Учился в МИСИ (МГСУ) на факультете «Городское строительство и хозяйство» по специальности «Городское строительство». С 1981 года работает в ФГУП ЦНРПМ (ранее НИПМ в/о «Союзреставрация»). В составе авторских коллективов участвовал в подготовке научно-проектной документации по различным видам реставрационных работ и градостроительной документации. Является автором 35 проектов реставрации объектов культурного наследия, большая часть которых осуществлена, остальные в стадии реализации.

«СГ»: Могут ли реставрация и новое строительство найти точки пересечения?

Сергей КУЛИКОВ: Когда мы начинали работать над идеологией построения нормативного пространства в отрасли, это было где-то в 2006-2007 годах, выдвигалась идея пойти на полный развод со строительством. Они сами по себе, мы сами по себе. У нас тут все чудесно и красиво, а там суровая правда жизни — ДСК, бетон и так далее. Долго спорили, но в итоге, конечно, разум победил, потому что у нас есть единое градостро-

декса, все-таки выстроить систему регулирования сохранения памятников.

«СГ»: Почему это так важно?

С.К.: Памятники — это достаточно болезненная среда, потому что сами по себе многие объекты уже пережили все нормативные сроки «жизни» и с точки зрения нормального строителя должны быть ликвидированы. Но для памятника слово «ликвидация» неприменимо, и поэтому, собственно, переходя в стадию «памятника», здание превращается в некое хроническое больное, которого нужно поддерживать. И вот тут возника-





Справочно

■ Ростов Великий — один из древнейших городов России, официальное летосчисление ведет от 862 года. Расположен в 53 км к юго-западу от Ярославля, на берегу озера Неро. На территории Ростова находятся 326 памятников культуры, треть из которых являются памятниками федерального значения. В 1970 году Ростов был включен в список исторических городов РСФСР. В 1995 году музей-заповедник «Ростовский кремль» включен в свод особо ценных объектов культурного наследия народов России. Туристический центр маршрута «Золотое кольцо России».

Купцы и туристы

Для чего может пригодиться городская усадьба в Ростове Великом

Оксана САМБОРСКАЯ

Успешный проект реставрации и приспособления городской усадьбы купца Плешанова в Ростове Великом может получить дальнейшее развитие. С такой инициативой выступает нынешний владелец музейно-гостиничного комплекса «Усадьба Плешанова» (на фото).

В XIX веке усадьба объединяла несколько построек: два каменных двухэтажных дома, флигель, погреб, кладовую, каретный сарай, конюшню, дровяной сарай, баню, людскую избу. Здесь же располагался свечной сальный завод. Вокруг был разбит большой сад.

К началу нынешнего столетия от усадьбы осталось лишь несколько построек, принадлежавших разным владельцам, в том числе городу. Все они находились в плачевном состоянии: на усадьбу давно махнули рукой — рушится и ладно. Первое здание сегодняшнего музейно-гостиничного комплекса было приобретено в 2001 году за 60 тыс. рублей. Дом стоял без крыши, и в его реставрацию пришлось вложить 8 млн рублей. Новым «историческим смыслом» здания стала небольшая музейная экспозиция с деревянными арками, которые были привезены одним из местных художников-краеведов из деревень Ярославской области.

В 2003 году в доме открылась гостиница. Консультантом проекта выступил Дмитрий Ойнас, историк и ландшафтный архитектор, президент Делового клуба «Наследие и экономика». По его словам, задачей проекта, помимо восстановления исторических строений, было комплексное решение пространства целого городского квартала, превращение его в музейно-гостиничный район, создание сервисов для туристов. Проект оказался успешным: с перво-

го года эксплуатации интерьерное историческое здание стало приносить операционную прибыль.

В 2005 году было приобретено еще одно здание — «гробовая» (когда-то там делали гробы), за ним еще два. Всего за десять лет, по словам владельца комплекса Ивана Синюшкина, в проект было вложено 40 млн рублей. При этом среднегодовая загрузка гостиницы на 21 номер составляет сегодня 56%.

В планах владельца усадьбы расширение гостиничного предложения до 34, а в перспективе — до 120 номеров. Сделать это можно за счет сохранения и приспособления бывшего свечного завода и других хозяйственных построек. Сегодня выкуп этих зданий у города и соседей-частников находится в процессе оформления. Предполагается и новое небольшое строительство. В результате площадь квартала составит около 2,5 га. Половину его займет рекреационная зона, появятся выставочные и конференц-залы, зеленый театр, мастерские по производству изделий народных промыслов, автостоянка. Предполагаемый объем инвестиций — 120-130 млн рублей в течение ближайших 7-10 лет.

Иван Синюшкин отмечает, что в последнее время гостиничный бизнес в Ростове переживает бум, однако гостиниц, которые позволили бы туристу не просто переночевать, но окунуться в атмосферу старинного города, почти нет. Однако Дмитрий Ойнас считает, что гостиница — далеко не единственный способ использования объектов культурно-исторического значения. По мнению эксперта, кроме коммерческих функций, исторические здания и территории должны быть наполнены смыслами, должны стать источником новых впечатлений для туристов и местных жителей.

Не подлежат сносу

Оксана САМБОРСКАЯ

Программа реновации не затронет наследие конструктивизма

Все крупные архитектурные комплексы эпохи конструктивизма не войдут в столичную программу реновации. Большинство из них является выявленными объектами или объектами культурного наследия. Как рассказал глава столичного Департамента культурного наследия Алексей Емельянов, здания, построенные в стиле конструктивизма, в частности дома рабочих поселков 20-30-х годов прошлого века, представляют историко-культурную ценность. Все они были изучены экспертами — представителями Научно-методического совета, который работает при департаменте. Поэтому в предварительный список домов для реновации не вошли кварталы жилой застройки, безусловно, представляющие интерес и историко-культурную ценность. Это почти триста уникальных жилых домов. В их числе — поселки Дангаузэровка (Дангаузэрская слобода — жилой массив в Лефортово, построенный как «соцгородок» в 1928-1932 годах), Дубровка, Буденовский, Усачевский, Хавско-Шаболовский, а также дома СДС (дома для строителей Дворца Советов) на Саратовской улице.

Кстати

■ В России есть примеры сохранения зданий, являющихся наследием эпохи конструктивизма. Как уже писала «Строительная газета», инициатива жителей позволила сохранить жилой конструктивистский городок «Рабочий поселок — Город-сад» в районе Мотовилиха (Пермь). Жители городка самоорганизовались и заручились поддержкой муниципальных властей. Правда, не обошлось без проблем. Как рассказывают жители, чтобы получить деньги из фонда капремонта, понадобилось уже более двадцати судов, и это еще не финал. Возможно, пермский опыт и готовящиеся изменения в законодательстве, которые позволят выделять в таких случаях средства сверх расходов, предусмотренных на стандартный капремонт, дадут новый импульс к сохранению зданий этого периода истории.

Алексей Емельянов напомнил, что в настоящее время жителям Москвы предложен список домов, предлагаемых для включения в программу реновации. И, по словам главы департамента, список этот не останется без внимания архитекторов и историков. «После того как будут учтены голоса жителей, после того как дома оценят с технической точки зрения, мы готовы, если потребуется, еще раз проверить список на предмет отсутствия зданий, реально представляющих историко-культурную ценность», — сообщил Емельянов. Он заверил, что внесение в списки сноса объектов культурного наследия, выявленных объектов, зданий с историко-культурной ценностью исключено.

Однако глава Мосгорнаследия признал, что не все жильцы домов — памятников конструктивизма были довольны позицией экспертов. По его словам, некоторые выражали возмущение по поводу того, что теперь не смогут переехать в новое жилье. Решением этой проблемы, по мнению Алексея Емельянова, может стать реконструкция без сноса. «Это мировая практика, которая позволяет сохранять архитектурное наследие и при этом поддерживать еще одну важную функцию этих зданий — жилья», — отметил Емельянов.



Дом работников просвещения в Газетном переулке в Ростове-на-Дону

Музейная ценность

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

В Ростове отреставрируют исторический особняк

Ростовский областной музей краеведения провел конкурс на разработку документации по капитальному ремонту объекта культурного наследия регионального значения — бывшего Дома Солодова в Газетном переулке. Сегодня это — здание фондохранилища музея. Победитель конкурса — творческая мастерская «Новая Аттика» — должен разработать проект ре-

старации к 11 декабря 2017 года. Стоимость работ составит 5,46 млн рублей. Средства будут выделены из бюджета Ростовской области.

Дом Солодова — кирпичное двухэтажное здание в эклектическом стиле, построенное в середине XIX века, с подвалом и каменным фундаментом и лестницами из сборных железобетонных ступеней. В 1880 году владельцем дома стал купец Федор Солодов, хозяин мукомольной фабрики. Здание было частью мукомольной фабрики, принадлежавшей Солодову. В начале прошлого века в документах

оно значилось как собственность жены купца — Елены Николаевны. После революции в здании размещался Дом работников просвещения, который также назывался Домом учителя. В нем, в частности, располагалась большая библиотека.

В ходе ремонта исторического здания планируется выполнить ряд сложных реставрационных работ. Будут произведены ремонт кровли и водоотводящих устройств, реставрация фасада и лепного декора в фойе и залах второго этажа, капитальный ремонт стен, потолков, отделка вестибюля, лестницы, реставрация дверей и замена паркета, устройство систем вентиляции и кондиционирования и др.

ПРОЕКТ

Бруклин и сахарная фабрика

Проблема переустройства бывших промзон актуальна не только для России, **но и для США**

Оксана САМБОРСКАЯ



© PAUL RAPHAELSON/PAULRAPHAELSON.COM (3)

В последние годы Бруклин переживает настоящий ренессанс. Таких темпов экономического развития здесь не видели со времени окончания Второй мировой войны. Эксперты отмечают, что в этой части Нью-Йорка уже реализован или реализуется целый ряд крупных проектов в сфере жилой и коммерческой недвижимости. В их числе проект Atlantic Yards стоимостью в 3,5 млрд долларов в даунтауне, открытие гигантского магазина IKEA и Fairway Supermarkets, проекты развития районов Ист Нью-Йорк и Бедфорд-Стайвисант, а также прибрежной линии от района Дамбо до Сансет-Парка.

Летом 2018 года в Бруклине планируется открытие парка на набережной, это станет частью проекта реновации знаменитого Бруклинского сахарорафинадного завода Domino. Проект мастер-плана новой территории опубликовала девелоперская компания Two Trees. История предприятия весьма показательна. Сахарный комбинат был построен еще в 1882 году и на тот момент был самым большим в мире, здесь производилось больше половины всего сахара, потреблявшегося в США. Однако к концу XX века комбинат потерял свое стратегическое значение и к началу 2000-х был закрыт. Территорию площадью 4,5 га (11 акров) в 2004 году выкупила компания Community Preservation Corporation. Она разработала проект многофункционального комплекса, который не понравился общественности и с трудом прошел общественные слушания. Что, впрочем, его не спасло: разразился кризис 2008 года, Community Preservation разорилась и продала участок другой фирме — Two Trees. К этому моменту градостроительные акценты сместились, и было решено часть территории бывшего сахарного завода отдать под общественное пространство — парк, а часть старых строений, имеющих ценность, сохранить и приспособить для нового использования.

Площадь парка составит 2,5 га. Здесь устроят несколько зон отдыха, в том числе спортивные и детские площадки, лужайки, а также променады. Парк будет иметь большое значение для этого части города, он откроет выход к реке для всего Северного Бруклина. Кроме того, по словам разработчиков проекта, у него будет и просветительно-историческое значение. Здесь сохранят некоторые машины и механизмы, которые использовались при производстве сахара: 80-метровые краны, которые работали на разгрузке сырья в порту, и 585 м подкрановых путей. Сохранятся также склады для хранения продукции и 11-метровые емкости для сахарного сиропа. Всего в парковый ландшафт будет включено более 30 подобных технических объектов.

Помимо парка, на территории бывшего сахарного комбината появятся 35 тыс. кв. м офисных пространств и четыре жилые башни на 2800 апартментов, четверть которых будут доступны для малообеспеченных жителей. Первые сделки с недвижимостью начнут заключаться в июне 2017 года.



Справочно

■ Бруклин — самое населенное боро (район) Нью-Йорка. Расположен в западной части острова Лонг-Айленд. Название района происходит от голландского Брекелен, так называлась деревня, когда-то находившаяся на берегу Ист-Ривер на Лонг-Айленде.



© MR NO (3)



Кроме того

■ Сахарорафинадный завод Domino — не единственный проект реконструкции на территории Бруклина. Совсем недавно в здании бывшей текстильной фабрики начала XX века на набережной Вильямсбург (центр Бруклина) появился новый отель. В апреле 2017 года завершилась реконструкция бывшей арены клуба НХЛ «Нью-Йорк Айлендерс» — «Нассау Ветеранз Мемориал Колизеум» на Лонг-Айленде. Арена, построенная в 1972 году и вмещавшая 16 170 зрителей, была закрыта в 2015 году. Проект реконструкции, разработанный Forest City Ratner's и SHoP Architects, предусматривал изменение дизайна стадиона и уменьшение его вместимости до 13 тыс. зрителей. Позже права на арену выкупил владелец клуба НБА «Бруклин Нетс» Михаил Прохоров. После реконструкции здесь будет играть фарм-клуб «Нетс». Также ожидается, что основная команда «Бруклин Нетс» будет иногда проводить здесь выставочные матчи.