

До 700 млрд рублей увеличило правительство РФ объем субсидированной ипотеки

Подписаны новые законы, касающиеся госрегистрации объектов недвижимости **с. 9** Современный цементный завод открылся в Ульяновской области **с. 13** Российский взгляд на грузинскую архитектуру **с. 14**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

свободная продажа

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№30 (10353) 24 июля 2015

Ипотечный допинг

Сергей ЖАРКОВ

Кредитование позволяет увеличить спрос на жилую недвижимость и ускорить темпы строительства, но у этого средства есть и побочные эффекты

Формулу «ипотека — драйвер жилищного строительства» не повторяет только ленивый. «Зависимость строительного сектора от ипотеки была заметна и до кризиса, когда доля квартир в новостройках, приобретенных с помощью кредитных средств, достигала у некоторых застройщиков 70%», — говорит Дмитрий Поляков, руководитель отдела по развитию бизнеса «КБ ДельтаКредит». По словам эксперта, эта зависимость сохраняется и сейчас, так как купить квартиру без привлечения заемных средств при нынешней стоимости квадратного метра практически невозможно. Доля ипотеки в продажах застройщиков (бизнес- и эконом-сегмент) составляет больше половины всех сделок.

А по информации компании «БЭСТ-Новострой», на первичном рынке жилья Москвы от 30% до 50% сделок совершается с привлечением заемных средств, в Подмосковье — до 70%.

Нестабильность на финансовых рынках начала сказываться на объемах ввода жилья, отмечают в АИЖК. По данным Росстата, в мае 2015 года остановился рост ввода нового жилья: всего в мае построено 4,6 млн кв. м, что соответствует уровню мая 2014 года.

Окончание на с. 8

«Мосфильм» представляет

Киноконцерн отдаст 13% своей территории под офисы и жилье



СЕРГЕЙ КИЗНЕЦОВ

«Правительство РФ разрешило «Мосфильму» привлечь инвестора для развития инфраструктуры киностудии и создания на ее базе крупного многофункционального культурного центра

Андрей МОСКАЛЕНКО

На минувшей неделе премьер-министр Дмитрий Медведев подписал постановление, разрешающее заключить инвестиционный договор между ФГУП «Киноконцерн «Мосфильм» и ООО «Альтера Парк». Как сказано в документе, «инвестор привлекается для развития инфра-

структуры киностудии и создания на ее базе крупного многофункционального культурного центра». Взамен инвестор получит возможность построить на территории «Мосфильма» офисные здания и жилье и за счет их продажи покрыть затраты на строительство объектов для киностудии.

Окончание на с. 6

Против самостроя

Вера МОЛЧАНОВА

Власти борются с незаконным строительством

Для некоторых городов России самострой является настоящим бедствием, а в законодательстве, между тем, остаются пробелы, которые

используются недобросовестными застройщиками. Но с сентября 2015 года как минимум одна такая лазейка будет ликвидирована. Подписан президентом и официально опубликован федеральный закон №258-ФЗ, подготовленный при участии Министерства строительства и ЖКХ. Этот документ закрывает возможность узаконить само-

Федеральный закон №258-ФЗ

закрывает возможность узаконить самовольную постройку, возведенную без учета требований Градостроительного кодекса РФ

вольную постройку, возведенную без учета требований Градостроительного кодекса РФ.

Раньше застройщик мог построить многоквартирный дом, таунхаус, офисное здание без разрешительных документов или с отклонениями от параметров выданного разрешения на строительство, а потом попытаться узаконить постройку через суд.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

При положительных темпах прироста в целом за I полугодие, объемы ввода жилья по итогам II квартала остались на уровне прошлого года, а в июне — упали на 7,6%

Против самостроя

с.1 Для этого он подавал иск о признании права собственности на объект. Закон устанавливал, что право собственности на самовольную постройку может быть признано, если сохранение постройки не нарушает прав других лиц, а также не создает угрозы жизни и здоровью граждан. В итоге сформировалась практика признания права собственности на самострой в судебном порядке, фактически направленная на обход требований градостроительного законодательства.

По данным Минстроя России, общее количество дел о признании права собственности на самовольную постройку, рассмотренных судами общей юрисдикции Российской Федерации, в 2014 году превысило 10 тысяч. И статистические данные показывают, что в девяти случаях из десяти суды удовлетворяли иски.

Теперь же в законе прописаны новые требования, соблюдение которых необходимо, чтобы узаконить самострой. Это, в частности, наличие у лица, осуществившего постройку, прав в отношении земельного участка, допускающих строительство на нем такого объекта. Кроме того, постройка должна соответствовать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах.

Одновременно ужесточается само понятие самовольной постройки. Самостроем признается здание, сооружение или другое строение, возведенные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Таким образом, если ранее одним из критериев для определения объекта как самовольно построенного было существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, то теперь достаточно любого нарушения.

Вместе с тем закон более четко определяет и порядок сноса зданий, возведенных незаконно. Приняв решение о сносе самостроя, орган местного самоуправления в течение семи дней должен направить лицу, осуществившему постройку, копию данного решения с указанием срока исполнения. Если же не выявлено, кто возвел объект, местные власти в течение семи дней обеспечивают публикацию сообщения о планируемом сносе, и только через два месяца после этого самострой можно снести.

Ведомство **создало** аккаунты во всех значимых социальных сетях

Минстрой онлайн

Анна СЕРГЕЕВА

Минстрой России открыл свои официальные представительства сразу в пяти социальных сетях — «ВКонтакте», «Одноклассники», Facebook, Instagram и Twitter. Цель создания аккаунтов — налаживание неформального общения и обмен мнениями о деятельности Минстроя России и Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Как заявили в пресс-службе Минстроя России, официальная информация об основных направлениях деятельности ведомства составит не больше 10% контента, остальные 90% материалов будут посвящены необычным архитектурным решениям, новым строительным технологиям и вопросам улучшения условий проживания граждан. Также планируется размещать в соцсетях фотоотчеты о выездных мероприятий министерства, советы и разъяснения потребителям по вопросам ЖКХ.

Страницы открыты для комментариев с тем, чтобы ведомство могло иметь обратную связь с гражданами и предоставлять информацию по самым животрепещущим вопросам.

Надо отметить, что аккаунт Минстроя России в Twitter существует с декабря 2013 года, странички в Twitter и Instagram есть и у министра Михаила Менья.

Цитата в тему

В 2014 ГОДУ СУДАМИ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ было рассмотрено свыше 10 тысяч дел о признании права собственности на самовольную постройку

В России —

За полгода в стране введено в строй 34,3 млн



Среда, доступная ВО ВСЕМ

Анна АЛЕКСАНДРОВА

Минстрой представил на суд общественности проект постановления о требованиях по приспособлению жилых помещений для инвалидов

Как ни парадоксально это звучит, но в России никогда не существовало норм, регламентирующих приспособление жилья к потребностям инвалидов. Но в скором времени ситуация может измениться. Сейчас идет общественное обсуждение проекта постановления правительства РФ «Об утверждении требований по приспособлению жилого помещения с учетом потребностей инвалидов» (на сайте regulation.ru). Проект разработан Минстроем России во исполнение Конвенции о правах инвалидов и устанавливает обязательные для выполнения требования по приспособлению жилого помещения для постоянного проживания инвалидов и семей с детьми-инвалидами. Требования относятся не только к самой квартире, но и к прилегающей территории, обустройству крылец, входных площадок, внеквартирных коридоров, дверей и дверных проемов.

Проект также предполагает возможность установления дифференцированных требований с учетом потребности инвалида и оценки возможности приспособления жилого помещения. Документ содержит подробное описание процедуры такой оценки и составления перечня обязательных для выполнения мероприя-

тий. При этом учитываются потребности различных категорий инвалидов — инвалиды с расстройствами слуха, зрения, двигательной функции, инвалиды с задержкой в развитии, дети-инвалиды. Документ регулирует буквально все — от ручек на дверях и кнопок в лифтах до высоты перепадов порогов и контрастности наличника входной двери.

Например, предлагается утвердить требование, по которому размеры входной площадки с пандусом должны быть не менее 2,2х2,2 м. Лестница крыльца не должна иметь больше 12 ступенек. При этом необходимо оборудовать ее двухуровневыми поручнями высотой нижнего уровня 0,7 м и верхнего уровня не менее 0,9 м, имеющими закругленные окончания.

Входная дверь жилого дома и тамбур должны иметь ширину не менее 1,2 м, доводчики с регулируемым усилием. А высота каждого элемента порога не должна превышать 0,014 м.

Эксперты считают, что принципиальных правок в документе не будет. На инициированном Минстроем России совещании представители заинтересованных общественных организаций, профильные ведомства и застройщики выступили с поддержкой проекта постановления. Высказанные замечания и предложения по конкретным пунктам будут внесены в проект до конца месяца. Кроме этого, проект должны будут согласовать соисполнители — Минтруд и Минфин России, который, в частности, внесет предложения по поиску источников финансирования на данные мероприятия.

Справочно

■ Проект постановления правительства РФ «Об утверждении требований по приспособлению жилого помещения с учетом потребностей инвалидов» разработан во исполнение Конвенции о правах инвалидов

На сегодняшний день участниками программы «Жилье для российской семьи» являются **67 субъектов федерации**

НОВОСТИ

плюс 15

квадратных метров жилья



Николай ФОМИН

В первом полугодии 2015 года в России ввели в эксплуатацию 34,3 млн кв. м жилья, что на 15,3% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Об этом говорится в ежемесячном докладе Федеральной службы государственной статистики (Росстат) о социально-экономическом положении в стране.

По информации статистического ведомства, объем работ, выполненных в России по виду деятельности «Строительство», за первые полгода сократился на 7%, причем во втором квартале этот показатель уменьшился на 8,6%.

В конце марта 2015 года заместитель председателя правительства РФ Дмитрий Козак, комментируя на коллегии Минстроя резкое падение объемов жилищного строительства в России (на 30-40% в ряде регионов), подчеркнул, что власти будут предпринимать все меры для поддержания спроса на рынке недвижимости, в том числе, с помощью реализации федеральных программ и ликвидации аварийного и ветхого жилого фонда.

В 2014 году в России ввели в строй рекордные 81 млн кв. м жилья (+14,9% к 2013 году) при плане в 72 млн «квадратов». Министр строительства и ЖКХ Михаил Мень сообщал тогда, что таким образом был побит показатель по вводу жилья в РСФСР 1987 года, когда в стране построили 72,8 млн кв. м. Всего же в прошлом году было построено 1,08 млн квартир, что на 18% больше, чем в 2013 году. Лидером по вводу жилого фонда стала Московская область (7,533 млн кв. м, +1,7% к 2013 году). На втором месте оказался Краснодарский край (4,298 млн кв. м, +29,2%), на третьем — Москва (3,32 млн кв. м, +5,6%).

Льготники по выбору

Ирина СИМОНОВА

Цитата в тему

ДО СЕРЕДИНЫ 2017 ГОДА В РАМКАХ ПРОГРАММЫ «Жилье для российской семьи» должно быть построено 25 млн кв. м жилья эконом-класса по цене 35 тыс. руб. за 1 кв. м

Регионы расширят круг участников программы «Жилье для российской семьи»

Минстрой вынес на общественное обсуждение проект постановления правительства РФ, которое разрешает субъектам федерации самостоятельно определять дополнительные категории граждан, имеющих право приобрести жилье эконом-класса в рамках программы «Жилье для российской семьи».

Идея дать субъектам возможность расширять список категорий покупателей льготного жилья поступила из самих регионов в ответ на запрос Минстроя представить предложения по корректировке программы. Некоторые субъекты назвали конкретные категории граждан, которые, по их мнению, следует включить в круг покупателей. Отдельные регионы заинтересованы в предоставлении льгот гражданам, имеющим основное место работы или службы на территории региона, а также молодым специалистам, другие хотят поддержать матерей-одиночек и молодые семьи, еще не имеющие детей.

В настоящее время круг граждан, которые могут претендовать на покупку жилья по льготной цене в 35 тыс. руб. за квадратный метр (или не больше 80% от рыночной цены), определен Постановлением Правительства РФ №404. К льготным категориям относятся граждане, проживающие в аварийных домах, подлежащих сносу или реконструкции, а также в квартирах площадью не более 18 кв. м на человека. Наравне с ними в программе могут участвовать многодетные семьи, семьи — получатели материнского капитала, ветераны боевых действий и отдельные категории граждан с совокупным доходом, позволяющим приобрести жилье с помо-



Чем дальше в лес

Цитата в тему

ЗАКОНОПРОЕКТ ДОПУСКАЕТ РАЗМЕЩЕНИЕ в лесах ограниченного перечня туристических объектов на площади не более 3% территории лесничества

Денис БАРИЧЕСКО

Законопроект о рекреационной деятельности в лесах призван исключить нелегальную застройку зеленых массивов

Министерство природных ресурсов и экологии РФ разработало законопроект о рекреационной деятельности в лесах, который призван исключить нелегальную застройку зеленых массивов, заявил замглавы Минприроды, руководитель Рослесхоза Иван Валентик.

«Отсутствие возможности легально возводить строения в лесах привело к двум последствиям: росту числа обращений о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий и в то же время невозможности развивать организованный туризм, инвестировать в развитие территорий. В конечном счете, это привело к созданию непрозрачных схем и коррупционных механизмов, — поясняет Игорь Валентик. — Главная цель законопроекта — создать четкие правила, которые защитят интересы простых граждан и в то же время

обеспечат приток инвестиций в лесной сектор и туризм».

По словам чиновника, законопроект допускает размещение в лесах только ограниченного перечня туристических объектов в зоне площадью не более 3% территории лесничества.

Такие зоны будут гласно установлены в лесных планах субъектов РФ после общественного обсуждения. Кроме того, размещение объектов рекреации возможно только на 20% площади арендуемого участка, на оставшихся 80% арендаторы будут осуществлять комплекс работ по охране и воспроизводству леса. «Законопроект не вносит изменений в статью 11 Лесного кодекса РФ, которая гарантирует гражданам свободный и бесплатный доступ в леса и запрещает огораживание лесных участков», — подчеркнул Валентик.

Участники рынка недвижимости, в том числе располагающие крупными земельными банками, пока воздерживаются от комментариев. «Нужно дождаться принятия закона в окончательном виде, не исключено, что какие-то его положения могут быть скорректированы», — сказал «СГ» представитель крупного инвестиционного фонда, пожелавший остаться неназванным.

щью ипотечного кредита, средств маткапитала или иных форм государственной или муниципальной поддержки.

В Минстрое России уверены, что право принимать решение о расширении списка граждан-участников программы позволит субъектам увеличить спрос на строящееся жилье и обеспечить выполнение взятых на себя обязательств.

Участниками программы уже являются 67 субъектов страны. В июне в нее вступили Московская область и Республика Марий Эл. Общий объем ввода жилья эконом-класса в этих регионах, согласно подписанным соглашениям, составляет более 19 млн кв. м. Из них в отношении более чем 11 млн кв. м регионами проведены все необходимые процедуры отбора, и начинается строительство.

На сегодняшний день заключено уже более 1 тыс. договоров купли-продажи, договоров участия в долевом строительстве, а также государственных контрактов на приобретение жилья по программе.

Всего же в рамках программы «Жилье для российской семьи» до середины 2017 года должно быть построено 25 млн кв. м жилья эконом-класса по цене 35 тыс. руб. за 1 кв. м, но не дороже 80% от его рыночной стоимости.

НОВОСТИ

Суд счел, что отвечать за ЧП должны все — заказчик, подрядчик, бывший главный архитектор и экс-заместитель главы местной администрации

Вынесен приговор по делу об обрушении дома в Ростовской области

От 2,5 до 6 лет

Константин ФЁДОРОВ

Цитата в тему

В РЕЗУЛЬТАТЕ ИНЦИДЕНТА НА СТРОЙКЕ в Таганроге 13 декабря 2012 года погибли 5 рабочих и еще 15 получили травмы

Таганрогский городской суд завершил рассмотрение уголовного дела, возбужденного по факту обрушения строившегося многоквартирного жилого дома в Таганроге в 2012 году. Напомним, что 13 декабря 2012 года во время укладки бетона для устройства плиты перекрытия над четвертым этажом строящегося здания рухнули межэтажные перекрытия, наружные стены и лестничные марши. В результате инцидента погибли пять рабочих и еще 15 получили различные травмы.

Судом было установлено, что ЧП произошло по вине заказчика стройки Владислава Акименко, ответственных подрядчиков Александра и Олега Токаревых, бывшего главного архитектора Таганрога Андрея Максименко и экс-заместителя главы местной администрации Юрия Корниенко. Они признаны виновными в нарушении правил безопасности при ведении строительных работ, превышении должностных полномочий и халатности. Статьи Уголовного кодекса применены с учетом причинения по неосторожности тяжкого вреда здоровью человека и смерти более двух лиц.

По данным суда, Владислав Акименко направил в городской комитет по архитектуре и градостроительству заявление о выдаче разрешения на строительство трехэтажного жилого дома, приложив к нему пакет документов, который не соответствовал требованиям Градостроительного кодекса РФ. Андрей Максименко незаконно

выдал разрешение на реализацию проекта. После этого застройщик поручил подрядчикам отступить от имеющихся разрешительных документов и фактически возвести иной объект капитального строительства. Юрий Корниенко знал о нарушениях, связанных с превышением разрешенных параметров строительства, но не предпринял никаких мер для приостановки стройки и не известил о нарушениях органы власти, осуществляющие государственственный строительный надзор.

С учетом всех обстоятельств дела, суд назначил Максименко три года исправительной колонии общего режима. Олег Токарев получил шесть лет, Александр Токарев — пять лет и шесть месяцев, а Корниенко — пять лет и четыре месяца колонии-поселения. Акименко приговорили к двум годам и шести месяцам колонии-поселения, однако он был освобожден от наказания по амнистии в связи с 70-летием Победы в Великой Отечественной войне. По данным СМИ, суд учел, что он единственный из подсудимых, кто извинился перед родственниками и постарался загладить свою вину.

Напомним, что в июле сначала в Перми, а затем в Омске произошли частичные обрушения жилой пятиэтажки и военной казармы учебного центра ВДВ. В результате этих ЧП погибли 26 человек, десятки оказались в больницах. По фактам обрушений возбуждено несколько уголовных дел о нарушении правил безопасности при ведении строительных работ и превышении должностных полномочий. Предполагаемые виновники трагедий были задержаны и арестованы.



В ночь с 12 на 13 июля 2015 года в Омске обрушилось здание казармы учебного центра ВДВ, 23 человека погибли

Деньги в дорогу

Дмитрий КОМАРОВСКИЙ

Цитата в тему

МЭР СЕРГЕЙ СОБЯНИН СООБЩИЛ, что самые сложные участки хорды — Бусиновская и Косинская развязки, а также центральный узел — будут сданы в 2016 году

К строительству Северо-Восточной хорды в Москве решили привлечь частных инвесторов

Правительство Москвы постарается найти частных инвесторов для реализации одного из крупнейших городских проектов в сфере дорожного строительства — Северо-Восточной хорды. Как заявил журналистам в ходе инспекции стройки мэр столицы Сергей Собянин, речь идет об участке от шоссе Энтузиастов до Измайловского шоссе.

«Сейчас мы прорабатываем возможности привлечения в проект частных инвестиций, помимо городских средств, которых мы уже достаточно много здесь затратили, — сказал мэр.

— В ближайшие месяцы будет объявлено о сроках и принципах финансирования». Градоначальник добавил, что эта сложная и дорогостоящая стройка сравнима по масштабам с проектом Алабяно-Балтийского тоннеля.

Сергей Собянин также сообщил, что три самых сложных участка хорды планируется сдать в эксплуатацию в 2016 году. «Это Бусиновская развязка, которая уже вошла в город, это Косинская развязка, которая тоже практически дошла до Выхины, и центральный узел — пересечение шоссе Энтузиастов, МКЖД и ряда прилегающих проспектов и улиц, — уточнил он. — Затем стоит задача соединить эти участки друг с другом для создания цельной магистрали».

Северо-Восточная хорда (Северная рокада) — новое радиальное на-

правление, которое свяжет трассы Москва—Петербург и Москва—Ногинск и позволит организовать движение с севера на восток столицы, минуя центр города. Участок магистрали от шоссе Энтузиастов до Измайловского шоссе должен был стать частью Четвертого транспортного кольца, но проект был признан технически невыполнимым. Возведение участка включает в себя строительство автомобильной дороги длиной 23,5 км, тоннеля на пересечении с Щелковским шоссе, 11 эстакад, съездов с Щелковского шоссе в сторону шоссе Энтузиастов, строительство надземного и удлинение двух подземных пешеходных переходов, устройство местных проездов, переустройство и строительство инженерных коммуникаций и другие работы. Заместитель руководителя Департамента строительства Петр Аксёнов сообщил, что соединить шоссе Энтузиастов с Щелковским шоссе планируется завершить до конца 2016 года.

Время перемен

Вера МОЛЧАНОВА

Федеральные ведомства корректируют нормативную базу

Правила размещения наружной рекламы на автомобильных дорогах, прописанные в ГОСТ Р 52044-2003, скоро могут стать обязательными при проектировании и строительстве новых рекламных объектов. Минстрой и Минпромторг совместно подготовили соответствующие поправки в нормативную базу и внесли их на рассмотрение правительства.

Речь идет о внесении изменений в перечень национальных стандартов и сводов правил, обязательных для применения при проектировании и строительстве, который был утвержден Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. №1521. Минпромторг выступил с инициативой включить в него некоторые разделы ГОСТ Р 52044-2003 «Наружная реклама на автомобильных дорогах и территориях городских и сельских поселений. Общие технические требования к средствам наружной рекламы. Правила размещения». Сделать обязательными предлагается

Цитата в тему

МИНСТРОЙ И МИНПРОМТОРГ СОВМЕСТНО ПОДГОТОВИЛИ ПОПРАВКИ в перечень национальных стандартов и сводов правил, обязательных для применения при проектировании и строительстве

те разделы, которые напрямую влияют на безопасность рекламных конструкций. В них, в частности, указывается, что конструкции наружной рекламы следует проектировать и устанавливать с учетом нагрузок и других воздействий. Не допускается повреждение сооружений при креплении к ним рекламы, снижение их прочности и устойчивости и т. д. В случае принятия правительством соответствующего решения перечисленные требования станут обязательными для применения при проектировании и строительстве вновь строящихся и реконструируемых объектов.

Это не единственное важное изменение, которое планируется внести в Перечень 1521. Из него предлагается исключить норму, запрещающую размещать на первых этажах жилых домов предприятия и магазины с режимом функционирования после 23 часов. Вопрос этот в свое время вызвал немалое волнение в строительном и бизнес-сообществах.

Как поясняет директор департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Андрей Белюченко, нормативно-техническая база постоянно меняется, и это требует регулярно обновления перечня стандартов и сводов правил, обязательных для применения при проектировании и строительстве.

Больше двух не собираться

Уровень конкуренции при закупках на строительство искусственных дорожных сооружений остается невысоким

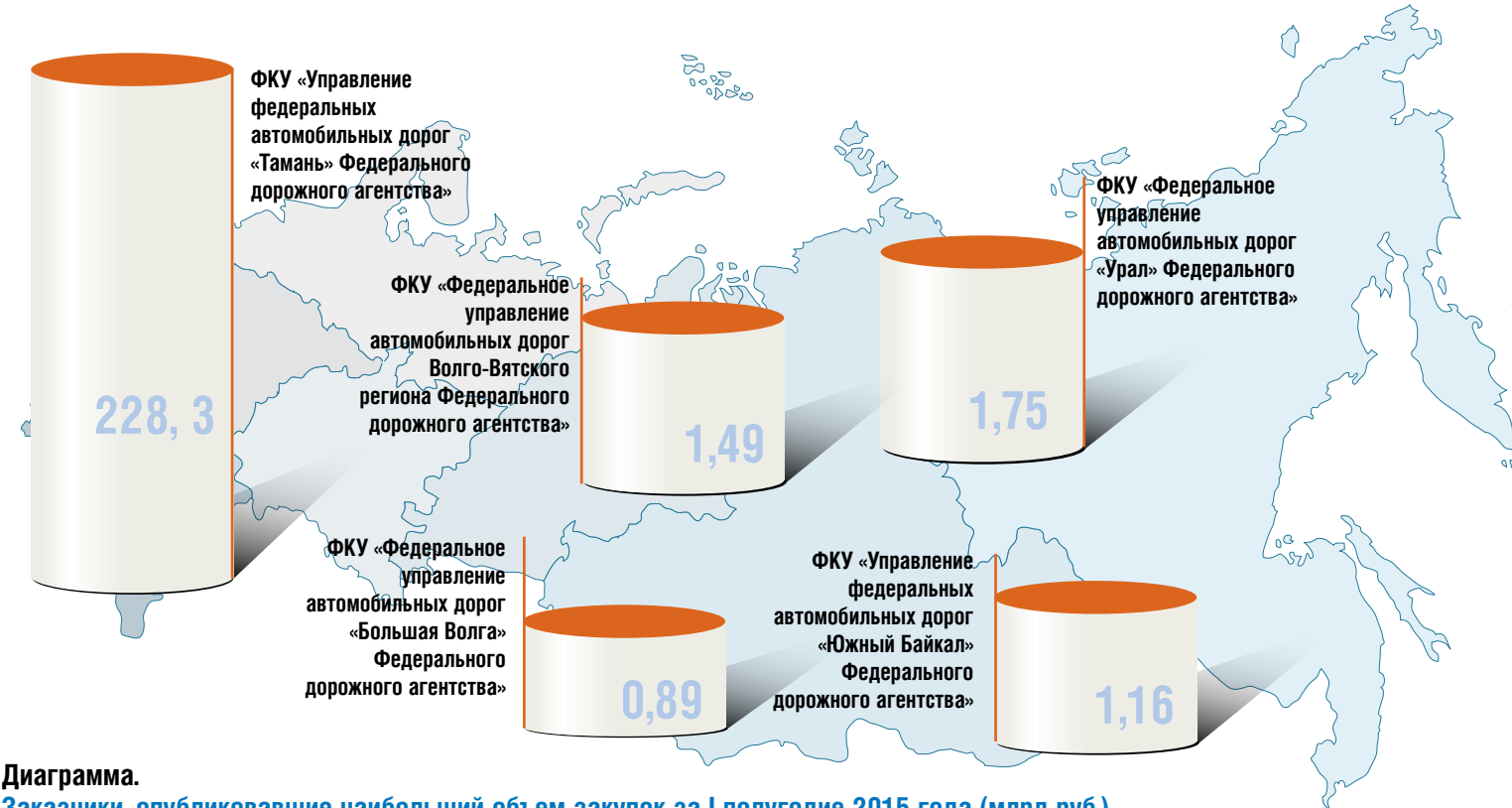


Диаграмма. Заказчики, опубликовавшие наибольший объем закупок за I полугодие 2015 года (млрд руб.)

В предыдущих статьях, опубликованных в разделе «Аналитика» «СГ», мы анализировали, прежде всего, объемные показатели, темпы их изменения и распределение по территории РФ. На этот раз мы решили проанализировать еще один важный аспект, а именно уровень конкуренции при проведении закупок. Показателями, по которому можно судить о том, насколько высокой (низкой) была конкуренция при проведении закупок, являются количество поданных на конкурс (аукцион и др.) заявок и показатель снижения начальных цен. В качестве объекта исследования мы выбрали федеральные закупки (то есть только закупки заказчиков федерального уровня) на строительство искусственных дорожных сооружений в Российской Федерации.

Что касается термина «искусственное дорожное сооружение», то под ним понимаются сооружения, предназначенные для движения транспортных средств, пешеходов и прогона животных в местах пересечения автомобильных дорог иными автомобильными дорогами, водотоками, оврагами, в местах, которые являются препятствиями для такого движения, прогона (зимники, мосты, переправы по льду, путепроводы, трубопроводы, тоннели, эстакады, подобные сооружения).

Для целей нашего исследования под строительством искусственных дорожных сооружений понимаются: ремонт, капитальный ремонт, строительство мостов, путепроводов, надземных автомобильных эстакад. Далее для упрощения все эти виды работ будут обозначаться как строительство искусственных дорожных сооружений.

Для исследования было отобрано 240 закупок на строительство искусственных дорожных сооружений в объеме 238,54 млрд рублей за I полугодие 2015 года. Сразу стоит отметить, что самой дорогой закупкой стало проектирование и строительство транспортного перехода через Керченский пролив на сумму 228,3 млрд рублей. Она занимает 95,7% от всего размещенного на официальном сайте объема закупок на строительство искусственных дорожных сооружений за I полугодие 2015 года.

Если рассмотреть распределение по способам определения поставщика, то за исследуемый период больше всего было проведено электронных аукционов, на втором месте по количеству способов определения поставщика — открытые конкурсы (таблица №1). Что касается распределения по суммам, то с большим отрывом здесь лидирует уже упомянутая закупка у единственного поставщика на проектирование и строительство Керченского моста. Если исключить эту закупку, то первое место займет электронный аукцион с суммой начальных цен чуть выше 7 млрд рублей.

Заказчик, опубликовавший наибольшее количество закупок за анализируемый период, — ФКУ «Волго-Вятскуправтодор» (36 закупок), а по сумме лидирует ФКУ Упрдор «Тамань» (228,3 млрд рублей) (за счет того же проектирования и строительства Керченского моста) (см. Диаграмму).

Перейдем от общих цифр к главной цели исследования — анализу снижения начальных цен и уровня конкуренции при проведении закупок на строительство искусственных дорожных сооружений.

Наибольшее снижение начальной цены было показано при проведении электронного аукциона на осуществление строительного контроля на объекте капитального ремонта водопропускной трубы на км 1553+576 автомобильной дороги М-5 «Урал» Москва—Рязань—Пенза—Самара—

Таблица №1. Количество закупок и уровень конкуренции по способам определения поставщика за I полугодие 2015 года

Способ определения поставщика	Количество закупок (ед.)	Количество поданных заявок (ед.)	Количество допущенных заявок (ед.)	Среднее количество поданных заявок (ед.)	Среднее количество допущенных заявок (ед.)
Запрос котировок	2	4	4	2	2
Запрос предложений	2	8	8	4	4
Конкурс с ограниченным участием	3	3	3	1	1
Открытый конкурс	30	64	62	2,13	2,06
Электронный аукцион	201	453	328	2,25	1,63

Уфа—Челябинск (№0369100028415000064), оно составило 42% от начальной цены. Однако такое снижение — редкость. Среднее значение снижения по всем исследуемым закупкам составило 4,3%.

Весьма любопытно посмотреть на распределение количества закупок в зависимости от интервала снижения (шаг 2%). Так, снижение до 2% отмечается практически в 74% исследуемых закупок, а до 4% практически в 80% исследуемых закупок (таблица №2). Это говорит о том, что в целом наблюдается довольно незначительное снижение начальной цены контракта, а среднее значение снижения растет за счет единичных закупок с высоким снижением.

Что касается уровня конкуренции, то наибольшее количество заявок было подано на электронный аукцион на разборку моста через реку Малый Цивиль в Чувашской Республике на автомобильной дороге М-7 «Волга» (№0315100000315000038) — 16 заявок. При этом все заявки были допущены. Средний же уровень конкуренции по поданным заявкам составил 2,74 заявки на лот, по допущенным — 2,09 заявки на лот.

Важно отметить, что число закупок с количеством поданных заявок 1 и 2 в сумме составляет практически 60% (таблица №3). Это также свидетельствует, что в целом наблюдается относительно небольшое число поданных заявок при закупках на строительство искусственных дорожных сооружений, а среднее количество достигает 2,74 за счет единичных конкурентных закупок, на которые подаются от 6 до 16 заявок.

Можно выявить еще одну интересную тенденцию. Среднее количество поданных заявок при проведении электронного аукциона выше, чем при проведении открытого конкурса (таблица №1). Это может свидетельствовать о том, что подача заявок в электронной форме (в отличие от бумажной) положительно влияет на уровень конкуренции. Стоит отметить усилия Минэкономразвития России по расширению применения электронных способов определения поставщика (законопроект №623906-6, принятый в первом чтении).

Справочно

■ В ходе исследования использовались данные, опубликованные на официальном сайте для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд (www.zakupki.gov.ru) за I полугодие 2015 года (данные собирались 09.07.2015). Выборочное исследование проводилось по коду Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД) «45.21.21 Работы общестроительные по строительству мостов и надземных автомобильных дорог (автодорожных эстакад)». Следует оговориться, что строительство искусственных дорожных сооружений может быть отнесено заказчиками и к другим кодам ОКПД, поэтому исследование по конкретному коду может иметь определенную погрешность.

■ Для исследования уровня снижения по результатам проведения определения поставщиков не брались в расчет закупки у единственного поставщика, отмененные закупки, закупки, находящиеся на стадии подачи заявок и работа комиссии (18 закупок), а также те закупки, по которым не подано ни одной заявки (либо все заявки признаны несоответствующими) (17 закупок). Таким образом, было исследовано 203 закупки (по которым контракты уже заключены) на строительство искусственных дорожных сооружений на предмет снижения от начальной (максимальной) цены контракта. При исследовании уровня конкуренции также не учитывались закупки, в которых нельзя было определить из открытых источников количество поданных и допущенных заявок.

Таблица №2. Распределение количества закупок в зависимости от интервала снижения за I полугодие 2015 года

Интервал снижения (%)	Количество закупок (ед.)	Доля от общего количества закупок (%)
0-2	150	73,89%
2-4	11	5,42%
4-6	7	3,45%
6-8	3	1,48%
8-10	4	1,97%
10-12	3	1,48%
12-14	2	0,99%
14-16	1	0,49%
16-18	4	1,97%
18-20	1	0,49%
20-22	1	0,49%
22-24	2	0,99%
24-26	3	1,48%
28-30	1	0,49%
30-32	4	1,97%
34-36	2	0,99%
36-38	1	0,49%
42-44	2	0,99%
72-74	1	0,49%

Таблица №3. Распределение закупок по количеству поданных заявок за I полугодие 2015 года

Количество поданных заявок (ед.)	Количество закупок (ед.)	Доля от общего количества закупок (%)
1	56	28,87%
2	57	29,38%
3	35	18,04%
4	19	9,79%
5	11	5,67%
6	10	5,15%
7	2	1,03%
8	1	0,52%
12	1	0,52%
16	2	1,03%

БИЗНЕС

Компания «Альтера Парк» может профинансировать строительство культурного центра для «Мосфильма», а взамен построит на территории киностудии свыше 90 тыс. кв. м недвижимости



«Мосфильм» представляет



Цитата в тему

С ИНИЦИАТИВОЙ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В РАЗВИТИЕ «МОСФИЛЬМА» в 2013 году выступила сама киностудия. «Нам негде показывать фильмы, проводить фестивали, но построить киноконцертный зал за свои средства мы не можем», — говорил тогда гендиректор «Мосфильма» Карен Шахназаров

с.1

Как рассказал «Строительной газете» первый заместитель генерального директора «Мосфильма» Владимир Рясков, с инициативой привлечения инвестиций в развитие «Мосфильма» выступил сам киноконцерн. В конце 2013 года генеральный директор киностудии Карен Шахназаров обратился к президенту Владимиру Путину с просьбой посодействовать реализации проекта, а тот поручил своему помощнику Андрею Белоусову проработать вопрос с заинтересованными ведомствами. Начинание нашло поддержку в Росимущество, Минкультуре, Минэкономки и Минфине. Не возражало и столичное руководство.

Профинансировать перестройку «Мосфильма» вызвалась компания «Альтера Парк». Девелопером проекта выступила AB Development. Обе организации подконтрольны люксембургскому фонду Altera Investment Fund бывшего заместителя руководителя аппарата правительства РФ Кирилла Андросова. Как уточнил Владимир Рясков, «Мосфильм» участия в выборе инвестора не принимал. «Нас полностью устраивает назначенный государством», — сказал он.

Проект был согласован в объеме, предложенном инвестором. «В соответствии с постановлением правительства и решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы, для нужд «Мосфильма» будет спроектированы и построены крупный киноконцертный



зал общей площадью 7 тыс. кв. м, два съемочных павильона (6 тыс. кв. м), а также комплекс для хранения реквизита и костюмов (15,5 тыс. кв. м)», — сообщили «СГ» в AB Development. «Все эти объекты, возведенные за счет инвестора, впоследствии будут переданы в собственность Российской Федерации и хозяйственное ведение киноконцерна», — добавляет Владимир Рясков.

Площадь новой застройки составит 5,1 га. Девелоперский проект, по словам представителя киностудии, предусматривает снос трех десятков строений, не имеющих культурной ценности, в основном ветхий.

По данным AB Development, инвестиционный контракт также предполагает строительство офисно-жилого комплекса общей наземной площадью 93,6 тыс. кв. м с подземной автостоянкой и детским садом с последующей передачей объекта в собственность инвестора. Под это будет выделено 4,3 га из 34,3 га федеральных земель на юго-западе столицы, закрепленных за «Мосфильмом» на правах долгосрочной аренды. В обмен на инвестиции киноконцерн отдаст под коммерческую застройку примерно 13% всей своей территории. За счет реализации площадей в офисно-жилом комплексе инвестор рассчитывает окупить свои вложения.

Продажи жилья на Мосфильмовской улице всегда идут хорошо, а значит, и продавать квартиры в этом проекте застройщик сможет по цене от 200 тыс. рублей за 1 кв. м. А вот на большую при-



Справочно

■ «Альтера Парк» — стопроцентная «дочка» фонда Altera Investment Fund, зарегистрированного в Люксембурге в 2011 году. По данным Forbes, управляющими партнерами фонда на момент создания, кроме Кирилла Андросова, были бывший управляющий директором Citibank Вячеслав Пивоваров и бывший вице-президент ТНК-ВР Евгений Астахов. Чистые активы Altera Investment Fund на конец декабря 2014 года превышали 600 млн долларов.

быль от офисной недвижимости, учитывая близость делового центра «Москва-Сити», рассчитывать сложно. Сдать офисы инвестор сможет примерно по 20 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

Обозначить «СГ» общую сумму инвестиций в проект в AB Development не смогли, «поскольку объем затрат определится в результате разработки проектной документации». В настоящее время компания только приступает к разработке проектных материалов и сможет ответить на вопрос о размере инвестиций на более поздней стадии реализации проекта.

По предварительной оценке, озвученной ранее исполнительным членом совета директоров фонда Altera Investment Fund, затратная часть проекта с учетом строений для «Мосфильма» и коммерческой части, может составить не менее 500 млн долларов.

Сейчас точно известно лишь то, сколько понадобится денег на возведение объектов киноконцерна. По словам Владимира Ряскова, затраты инвестора по объектам «Мосфильма» составят около 100 млн долларов. Из них на строительство киноконцертного зала может пойти 25 млн, съемочных павильонов — 18 млн, комплекса сценическо-постановочных средств — 46,5 млн. Еще 10 млн долларов — на инженерную инфраструктуру.

Нет пока ясности и по срокам реализации проекта. Но, как предполагает Владимир Рясков, киноконцерн сможет отпраздновать новоселье года через три.



Справочно

■ AB Development, основанная в 2008 году, на 65% принадлежит Altera Investment Fund, на 35% — Алексею Бланину (бывший гендиректор Horus Capital). В девелопменте компании более 250 тыс. кв. м недвижимости с общим бюджетом около 600 млн долларов. В ее портфеле московские бизнес-центры «Олимпия Парк» и «Большевик», а также офисное здание «Электрон» в Санкт-Петербурге.

Государственным банкам и корпорациям приходится сегодня разбираться с последствиями кризиса: помогать ипотечным заемщикам и управлять недвижимостью, которая перешла к ним в собственность

БИЗНЕС

Спасти рядового заемщика

Сергей НИКОЛАЕВ

ВТБ24 стал партнером АИЖК по программе помощи должникам по ипотечным кредитам

Федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и банк ВТБ24 (розничная «дочка» группы ВТБ) подписали соглашение о сотрудничестве в рамках государственной программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-центре АИЖК.

В агентстве отметили, что заемщики банка ВТБ24 теперь могут обращаться с заявлениями на реструктуризацию ипотечных кредитов в рамках программы, а банк — проводить реструктуризацию и получать возмещение от АИЖК.

Программа помощи ипотечным заемщикам из социально-приоритетных категорий, оператором которой является АИЖК, была утверждена правительством РФ 20 апреля 2015 года. Для реализации этих мер в уставный капитал агентства из федерального бюджета выделяется 4,5 млрд рублей. Предполагается, что госпрограмма позволит оказать помощь не менее чем 22,5 тыс. заемщиков из социально-приоритетных категорий, вне зависимости от валюты, в которой оформлен кредит.

ВТБ24 занимает второе место на российском рынке ипотеки по объемам кредитования. Банк активно участвует в реализации федеральной программы субсидирования ипотеки. Как сообщили «СГ» в пресс-службе финансовой организации, по состоянию на начало мая 2015 года ВТБ24 выдал 1,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,8 млрд рублей в рамках программы «Ипотека с господдержкой». По итогам текущего года по



Цитата в тему

ПРОГРАММА ПОМОЩИ ИПОТЕЧНЫМ ЗАЕМЩИКАМ ИЗ СОЦИАЛЬНО-ПРИОРИТЕТНЫХ КАТЕГОРИЙ БЫЛА УТВЕРЖДЕНА 20 АПРЕЛЯ 2015 ГОДА, на ее реализацию из федерального бюджета выделяется 4,5 млрд рублей

этому продукту банк планирует предоставить гражданам займы на сумму около 100 млрд рублей.

По информации АИЖК, до ВТБ24 к программе присоединились банки ДельтаКредит, «Открытие», «Зенит», Абсолют Банк, Ханты-Мансийский банк, ЛОКО-Банк, ФОРА-Банк. В ближайшее время планируется подписание соглашений еще с рядом крупных банков и некредитных организаций, которые подтвердили готовность проводить реструктуризацию ипотеки.

У Внешэкономбанка может появиться собственная девелоперская компания



Двигатель недвижимости

Цитата в тему

ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, только в Москве ВЭБу принадлежит недвижимость на сумму более 550 млн долларов.



Долги и доли

Андрей МОСКАЛЕНКО

У компании «Жилищный капитал» появился новый акционер, на имущество старого наложен арест

Владельцем 40% столичной девелоперской компании «Жилищный капитал» («ЖК») стал на днях Валерий Коротков — совладелец украинского агрохолдинга «Астарта», специализирующегося на производстве сахара. Остальные 60% предположительно мог консолидировать основатель «ЖК» — россиянин Вадим Жук.

По данным «Коммерсанта», сделка была безденежной — за свою долю киевский миллионер мог вложить в развитие компании 25 млн долларов и перевести на баланс «ЖК» свои земельные активы в России. Речь может идти, в частности, о двух участках в Москве — в 3-м Нижнелихоборском проезде и Переведеновском переулке (инвестконтракты на строительство предполагают возведение на этих участках 140 тыс. и 31 тыс. кв. м недвижимости соответственно).

Информацию о сделке «Строительной газете» косвенно подтвердила пресс-секретарь «Астарты» Анастасия Новикова.

В «ЖК» на вопросы редакции отвечать не стали. Оставил девелопер без комментариев и последний инфоповод, связанный с ним. В частности, как стало известно «СГ», на этой неделе Тверской районный суд Москвы выдал исполнительный лист о наложении ареста на имущество совладельца и председателя совета директоров «ЖК» Вадима Жука на сумму 135,2 млн рублей. Решение было принято в качестве обеспечительной меры в рамках разбирательства с банком «Финам» — одним из кредиторов дочерней компании «Жилищного капитала». Поручателем по данной сделке выступал сам Вадим Жук.

Алексей АНДРЕЕВ

Внешэкономбанк (ВЭБ) планирует передать все свои активы в сфере недвижимости единой девелоперской компании. О возможности создания такой компании на днях сообщила газета «Ведомости» со ссылкой на анонимный источник. В пресс-службе ВЭБа эту информацию «СГ» опровергать не стали, но от подробных комментариев отказались, сославшись на то, что «работа с непрофильными проектами (в том числе с недвижимым имуществом) и проблемной задолженностью относится к компетенции «ВЭБ капитала».

Тем не менее, как стало известно «СГ», будущему крупному девелоперу могут достаться следующие недвижимые активы. Это действующие офисно-торговый комплекс «Новинский пассаж» на Новинском бульваре в Москве (78 тыс. кв. м), коттеджный поселок Family Club в Солнечногорском районе Подмосковья, два объекта в Новосибирске — торговый центр «Сибирский молл» (65 тыс. кв. м) и бизнес-центр «Новая высота» (34 тыс. кв. м), а также проект многофункционального комплекса (317 тыс. кв. м) на месте часового завода «Слава» рядом с Белорусским вокзалом столицы.

Помимо этого, есть еще объекты, принадлежащие группе Direct Finance, где конечным бенефициаром опять же является структура ВЭБа. Речь, в частности, идет об универмаге «Цветной» (36 тыс. кв. м) и строящемся в Красногорском районе Московской области микрорайоне «В лесу» (1,5 млн кв. м недвижимости).

По оценкам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, только московская коммерческая недвижимость ВЭБа стоит больше 550 млн долларов.

Как считает руководитель департамента рынков капитала консалтинговой компании Colliers International Станислав Бирик, объединение всей недвижимости в одну девелоперскую структуру позволит госбанку существенно сэкономить на административных издержках и управлении проектами и упростит привлечение потенциальных покупателей или инвесторов.

Комплекс «Гусарская баллада» - один из флагманских проектов «Жилищного капитала»



Справочно

■ «Жилищный капитал» основан в 1997 году. На сегодняшний день портфель реализованных проектов составляет 1,9 млн кв. м. Из них половина приходится на жилой комплекс «Гусарская баллада», расположенный на 65 га в подмосковном Одинцово.

КРЕДИТОВАНИЕ

На первичном рынке жилья Москвы от 30% до 50% сделок совершается с привлечением заемных средств, в Подмоскowie — до 70%

Ипотечный допинг



вых, — отмечает Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». — Отбить такие ставки, учитывая неопределенную экономическую и политическую ситуацию, предприятиям даже с высокой рентабельностью трудно. Чтобы дать настоящий стимул отраслям промышленности, ключевую ставку нужно снижать сейчас минимум на несколько процентных пунктов».

В этой ситуации строителям остается рассчитывать только на продолжение государственной программы субсидирования процентных ставок. Ипотека с господдержкой реально стимулирует спрос на новостройки и фактически выступает источником финансирования дальнейшего строительства.

«На сегодняшний день практически 90% ипотечных сделок проходят в рамках программ кредитования с господдержкой, — рассказывает Алексей Новиков, руководитель Ипотечного центра Est-a-Tet. — С момента запуска субсидированной ипотеки доля ипотечных сделок постоянно растет и в мае даже превысила среднегодовые показатели прошлого года».

Опасности дефолта

Однако ипотечный рынок, а значит, в конечном счете, и застройщиков подстерегает еще одна опасность: общее снижение доходов и платежеспособности населения. Выдать кредит — половина дела, надо, чтобы заемщик был способен его исправно обслуживать.

Опять процитируем отчет АИЖК. «Вызывает настороженность существенный рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней. На 1 июня объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдения (с января 2009 года) — 96,1 млрд (прирост составляет 33% за последние шесть месяцев). При этом в мае наиболее сильно выросла задолженность по ипотечным ссудам, просроченным на 180 и более дней (плюс 10,4 млрд рублей или плюс 12%)». Правда, по мнению АИЖК, такой рост связан с

Цитата в тему

СУЩЕСТВЕННОЕ ПОВЫШЕНИЕ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО КРЕДИТАМ ДЛЯ ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ ПРИВЕЛО К СНИЖЕНИЮ ОБЪЕМА СДЕЛОК В МОСКВЕ ПРИМЕРНО НА 30%

Цитата в тему

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ПРАКТИЧЕСКИ 90% ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК ПРОХОДЯТ В РАМКАХ ПРОГРАММ КРЕДИТОВАНИЯ С ГОСПОДДЕРЖКОЙ

с.1

Хотя всего с начала 2015 года построено 355 900 квартир площадью 28 млн кв. м (+25% к введенной площади за аналогичный период 2014 года). Без ипотечного стимулирования строительной отрасли явно не обойтись. Каково же текущее состояние ипотечного рынка и как оно может повлиять на динамику жилищного строительства?

Ипотечные горки

В конце минувшего — начале нынешнего года рынок ипотечного кредитования испытал значительные колебания. «В конце (2014-го) года на новостройки был ажиотажный спрос — количество сделок было рекордным, — говорит генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева. — Катастрофически низкая доля ипотечных сделок в начале 2015 года объясняется непривлекательными ипотечными ставками после резкого повышения ключевой ставки».

«Существенное повышение процентной ставки по кредитам для готового жилья привело, по данным Росреестра, к общему снижению объема сделок в Москве примерно на 30%», — говорит Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой».

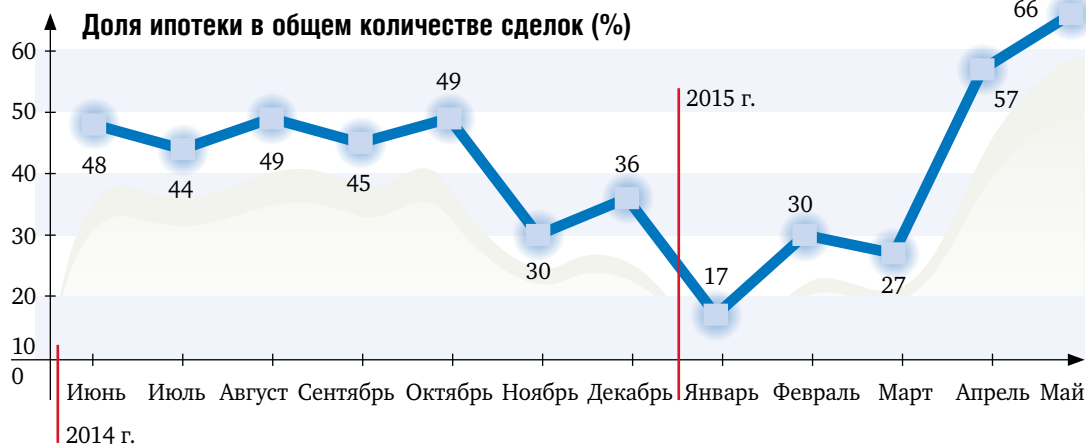
Данные ЦБ на 1 июня вроде бы свидетельствуют о начале восстановления рынка ипотеки. Начиная с апреля 2015 года, доля ипотеки в общем объеме сделок по покупке квартир (домов) резко увеличилась благодаря привлекательным условиям по программе «Ипотека с господдержкой».

В мае объем выданных кредитов (73,8 млрд руб.) был на 45% ниже уровня аналогичного периода прошлого года, в то время как в марте и апреле объемы выдачи ипотеки были ниже прошлогодних значений на 50%. «Таким образом, можно констатировать, что низшая точка падения ипотечного рынка пройдена», — говорится в отчете Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

С надеждой на господдержку

Но в целом перспективы нельзя назвать радужными. Заместитель председателя правления АО «КБ ДельтаКредит» Елена Кудлик полагает, что следующее снижение ключевой ставки ЦБ составит не больше 50 базисных пунктов. На стоимости «длинных денег» и, как следствие, на стоимости ипотеки это снижение значительно не отразится. Кроме того, многими крупными игроками ипотечного рынка основные снижения ставок уже были сделаны, и следующее снижение, в случае стабилизации ситуации и снижения стоимости финансирования, будет возможно не ранее конца III квартала, считает эксперт.

«При ключевой ставке ЦБ в 11,5% реально кредиты юридическим лицам выдают по ставке около 20% годо-



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки»

Справочно

■ За пять месяцев 2015 года выдано 228 230 ипотечных кредитов на общую сумму 372,6 млрд руб., что ниже уровня января-мая 2014 года на 38% в количественном и на 41% — в денежном выражении. Ставка по выданным в мае ипотечным кредитам продолжала снижаться — ее уровень составил 13,46%, что на 1,25 процентных пунктов ниже пиковых значений февраля 2015 года.

ростом просроченных платежей по валютным ипотечным кредитам.

Тем не менее, ухудшение качества заемщиков вряд ли можно отрицать. Поэтому многие банки, несмотря на понижение ключевой процентной ставки, не расширяют, а то и сворачивают ипотечное кредитование. Так, например, банк «ДельтаКредит» за I полугодие 2015 года выдал 5347 кредитов на общую сумму 13,9 млрд руб., что на 33% и 22% соответственно меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Выдачи в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотеке составили всего 247 кредитов на общую сумму 655,0 млн руб. (всего 5% от общего объема выдач за первое полугодие 2015 года). А между тем, этот банк изначально специализировался на ипотеке.

Есть и еще одна проблема. Да, действительно, ипотечное кредитование позволяет увеличить спрос на жилую недвижимость и способствует повышению темпов роста строительства, считает Людмила Цветкова, финансовый директор «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость».

Но при снижении ставок и увеличении спроса сразу начинает расти цена на жилье. Возникает четкая зависимость: доступный кредит — недоступные цены. И наоборот. Решение, по мнению экспертов, могло бы быть таким: пусть кредит будет доступным, но первоначальный взнос составит не менее 30%. Ведь при 30-процентном первоначальном взносе человек, скопивший \$100 000, может рассчитывать на квартиру стоимостью \$333 000. Если порог опустится до 10%, он сможет претендовать на жилье в \$1 млн. Отсюда и возникают невозвращенные кредиты, которыми озабочены специалисты АИЖК (и Центробанка), напуганные ипотечным кризисом 2008 г. в США. Там так же начиналось: кредиты с нулевым первоначальным взносом иммигрантам, да под 2-2,5% годовых. А возвращать — откуда деньги возьмутся?

Президент подписал законы, касающиеся государственной регистрации объектов недвижимого имущества

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Преступление и наказание

Петр АЛЕКСЕЕВ

Президент России Владимир Путин подписал сразу три закона, касающиеся государственной регистрации объектов недвижимого имущества, в том числе о создании единой учетной процедуры в этой сфере и введении уголовной ответственности кадастровых инженеров. Об этом сообщила пресс-служба главы государства.

Первый закон, который вступит в силу с 1 января 2017 года, предусматривает создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), содержащего достоверные систематизированные сведения об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения и правообладателях. Новый информационный ресурс объединит Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ним (ЕГРП) и Государственный кадастр недвижимости (ГКН).

В соответствии с документом, учетно-регистрационные услуги переводятся в электронный вид с максимально короткими сроками их оказания (кадастровый учет — в срок до 5 дней, а регистрация прав — в срок до 7 дней). Осуществление этих услуг и внесение большей части сведений в ЕГРН будет осуществляться без участия заявителя, на основании сведений, поступающих в порядке информационного взаимодействия органов государственной власти и нотариусов.

В справке государственно-правового управления президента РФ поясняется, что закон, в частности, призван повысить прозрачность оборота недвижимости,

снизить риски инвестирования и издержек при госрегистрации объектов, защитить права собственников и закрепить механизмы возмещения вреда от предоставления учетно-регистрационных услуг.

Второй федеральный закон ужесточает ответственность кадастрового инженера (вплоть до уголовной) за умышленное внесение ложных сведений в документы, на основании которых осуществляется госрегистрация недвижимости. Документ также разграничивает уголовную и административную ответственность за такие деяния.

В случае, если правонарушение причинило крупный ущерб (более 1,5 млн руб. или более 6 млн руб.) гражданам, организациям или государству, наказание предусмотрено в виде штрафов (до 500 тыс. руб. или зарплаты осужденного за 1-3 года), обязательных работ или исправительных работ, а также длительной трудовой дисквалификации. Кроме того, внесение ложной информации в межевой и технический планы, акт обследования, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, влечет наложение штрафов более крупных, чем действующие, или дисквалификацию. Ужесточение наказания предусмотрено также за регистрацию незаконных сделок с недвижимостью и намеренное занижение кадастровой стоимости объектов.

Третий федеральный закон запрещает требовать от лиц, обратившихся в кредитную организацию, страховую компанию или к нотариусу, представления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимость, или сведений из государственного кадастра. Такие сведения кредитные учреждения, страховщики и нотариусы должны получать самостоятельно.

Цитата в тему

ПО НОВОМУ ЗАКОНУ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫЕ УСЛУГИ переводятся в электронный вид, а сроки их предоставления сокращаются до 5-7 дней

В России вводится уголовная ответственность для кадастровых инженеров

Спрятать и не показывать



Сергей ВИШНЯКОВ, **эксперт** в сфере безопасности сделок с недвижимостью, управляющий сервисом Prime Quality

Законодательная инициатива ФСБ может вернуть рынок недвижимости в первобытное состояние

На днях Федеральная служба безопасности РФ (ФСБ) выступила с предложением ограничить с 2016 года доступ к данным о владельцах недвижимости. Соответствующая законодательная инициатива ведомства уже размещена на федеральном портале проектов нормативно-правовых актов. «Целью запроса о предоставлении сведений, содержащихся в имущественном реестре, все чаще становится не объект недвижимости, а персональные данные его правообладателя», — говорится в пояснительной записке к законопроекту. В ФСБ считают, что при сопоставлении информации из различных источников (в том числе и из реестра), полученные данные можно будет использовать «в преступных или компрометирующих целях». Именно эту брешь в безопасности граждан ведомство и намерено прикрыть.

Предлагаемый ФСБ порядок может не только усложнить работу риэлторов, но и частично дезавуировать подписанный на прошлой неделе президентом России Владимиром Путиным закон «О государственной регистрации недвижимости». Этот документ предусматривает создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в котором будут содержаться «достоверные систематизированные сведения об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения и правообладателях». Предполагается, что этот специальный информационный ресурс объединит в себе сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН). После чего регистрация прав на объекты недвижимости будет производиться полностью в электронном виде, и займет этот процесс от 5 до 7 дней. Единая учетно-регистрационная процедура будет действовать на всей территории страны вне зависимости от местонахождения заявителя или объекта недвижимости. Доступ к сведениям, находящимся в реестре, должен был быть, как и сейчас, свободным. Однако в ФСБ решили, что подобную информацию надо предоставлять только «компетентным государственным органам и должност-

ным лицам». Остальные должны получать «персональные данные» правообладателей (в частности ФИО) только с их согласия.

Напомню, пока еще любой человек может сделать запрос по тому или иному адресу недвижимости и абсолютно спокойно, за небольшую пошлину, получить информацию — кто является собственником указанной недвижимости, нет ли по поводу нее споров, не наложен ли арест, ипотека или другие обременения. Такая возможность позволяет качественно работать профессиональным участникам рынка недвижимости — риэлторам и специалистам по юридическому сопровождению сделок.

В отличие от большинства других стран, где риэлтор только сводит покупателя с продавцом, к специалисту российского рынка недвижимости всегда предъявляются расширенные требования. Помимо простого подбора различных вариантов недвижимости, покупатель ждет от профессионала сопровождения на всех этапах сделки. Это и внесение предоплаты за недвижимость, и проверка юридической чистоты выбранного варианта, и проведение самой сделки купли-продажи. И вот тут один из самых важных этапов по инициативе ФСБ может стать недоступным для риэлторов.

Не знаю, какой «статистикой» пользуются правоохранители, но большинство мошеннических действий с недвижимостью происходит из-за отсутствия информации, а не из-за того, что все могут узнать, кто реальный владелец жилья. Защитит ли права собственности сокрытие ФИО владельца недвижимости — еще вопрос. А вот уровень непрозрачности рынка в целом это однозначно повысит. В реальности же все это делается лишь для того, чтобы закрыть от посторонних данные о недвижимости, которая находится в собственности у госслужащих. Нередко кто-то из них «забывает» задекларировать какую-нибудь собственность, а инициативные россияне, пользуясь открытой информацией, выводят их на чистую воду. В определенном выигрыше, на мой взгляд, могут оказаться и нотариусы, не оставляющие попыток вернуть финансовые потоки от сделок с недвижимостью в свои руки.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции



Цитата в тему

ФСБ ПРЕДЛАГАЕТ ОГРАНИЧИТЬ ДОСТУП К ДАННЫМ О НЕДВИЖИМОСТИ, это может существенно затруднить процедуру проверки юридической чистоты сделок

ЖКХ

Регионы пока не торопятся принимать нормативные акты, гарантирующие сохранность взносов на капитальный ремонт

Инфляция против капремонта

Средства региональных фондов нуждаются в защите от обесценения



Алексей ЩЕГЛОВ

Сбор денежных средств с собственников жилых помещений в многоквартирных домах на цели капитального ремонта уже ведется в 79 субъектах России. Срок начисления взносов не определен только в Крыму и Севастополе. Тогда как во всех других регионах эти взносы уже собирают или начнут собирать в ближайшее время.

Величина взносов варьирует в широком диапазоне. И если в целом ряде регионов ставка составляет 1 рубль с «квадрата», то в Санкт-Петербурге — 2 рубля, в Дагестане — 5 рублей, а в Москве жителям придется платить по 15 рублей за каждый метр своего жилья.

Программа капитального ремонта осуществляется по принципу софинансирования: кроме средств собственников жилых и нежилых помещений, в ней задействованы деньги бюджетов всех уровней. Однако уже сегодня ясно, что в некоторых регионах доля средств населения весьма значительна. «Общий объем фонда капремонта Московской области в 2014 году составил 11,5 млрд рублей. Из общей суммы на средства собственников помещений в многоквартирных домах пришлось 10,6 млрд рублей, а 900 млн рублей — это средства бюджетов муниципальных образований», — сообщили «Строительной газете» в пресс-службе подмосковного Фонда капитального ремонта. Эти средства уже работают, и в прошлом году с их помощью в Московской области было отремонтировано 997 многоквартирных домов.

Однако в связи с накоплением значительных средств на капремонт на счетах у региональных операторов и спецсчетах возникают специфические, чисто финансовые проблемы. Известно, что за последние 12 месяцев инфляция в России превысила 15%, тогда как ставка банков по вкладам региональных операторов колеблется от 3 до 4% годовых. При этом в 2015 году работы по капремонту должны вестись лишь в 2,3% до-

мов, а по большинству таких объектов они, согласно планам, будут реализованы не ранее, чем через 5-15 лет. Понятно, что при сохранении высокой инфляции времени свободные средства, предназначенные для капитального ремонта, могут существенно обесцениться.

Теоретически Жилищный кодекс РФ предусматривает механизм защиты вкладов жильцов на капремонт в условиях инфляции. Для этого каждый субъект должен принять нормативный акт о гарантиях по вкладам средств собственников региональным оператором по программе капремонта на случай инфляционных рисков. Однако анализ сайтов региональных операторов, проведенный активистами «Единой России», свидетельствует о том, что пока ни на одном из них нет информации о том, что заксобранями субъектов были приняты решения о гарантийных мерах по вкладам денежных средств собственников жилья.

Между тем, очевидно, что в условиях быстрого роста цен антиинфляционные механизмы должны быть задействованы как можно скорее. В частности, уберечь собранные деньги граждан от инфляционных рисков можно, начисляя на них проценты, которые будут соответствовать ставкам, устанавливаемым банками для депозитных вкладов. В «ЕР» также предлагают за счет временно свободных средств выдавать кредиты по ставке рефинансирования ЦБ плюс 3%. Однако в этом случае использования денег для кредитования возникают риски невозврата.

Минстрой в курсе проблемы. Как заявил замглавы министерства Андрей Чибис, в настоящее время прорабатывается вопрос о приравнивании специальных счетов по условиям к депозитным счетам. Кроме того, в министерстве предлагают предусмотреть дополнительные варианты сохранения средств собственников на специальных счетах в случае отзыва у банка лицензии. В частности, путем введения приоритетного порядка возврата этих средств в случае возникновения проблем у банка.

Тепло В доме

Использование при капремонте теплоизоляционных материалов должно стать обязательным

Михаил ВОЛКОВ,
кандидат технических наук

В последнее время вопросы энергоэффективности и рационального использования ресурсов приобретают все большую актуальность. Это находит свое отражение и в российском законодательстве. Так, федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...» (№261-ФЗ) не допускает ввода в эксплуатацию зданий и сооружений, не соответствующих требованиям энергетической эффективности и не оснащенных приборами учета ресурсов. Однако еще не везде при капремонте жилья и объектов социальной сферы энергосбережению уделяется должное внимание. Так, например, в программе капитального ремонта в Московской области на 2015 год из 3592 подлежащих ремонту объектов жилого фонда капитальный ремонт фасада предусмотрен только на 561 объекте, из них с утеплением фасадов — лишь 51. Это составляет всего 9% от общего количества ремонтируемых фасадов! В осталь-

Цитата в тему

В ГЕРМАНИИ УТЕПЛЕНИЕ ФАСАДОВ И КРОВЕЛЬ пенополистиролом и установка качественных окон были главными мерами по повышению энергоэффективности жилого фонда

ных домах будет сделан лишь косметический ремонт.

В этой связи представляется необходимым ввести в перечень обязательных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов утепление фасадов современными теплоизоляционными материалами, например, такими как пенополистирол. Тем самым будет не только повышено качество ремонта, но и дан импульс развитию стройиндустрии регионов. Стоит использовать опыт проведения санации зданий в Германии, где утепление фасадов, кровель пенополистиролом и установка качественных окон были главными мерами при повышении энергоэффективности объектов жилого фонда. И у нас, в подмосковных Орехово-Зуеве и Егорьевске, тоже были построены жилые дома с применением энергоэффективных, энергосберегающих строительных материалов. Принцип строительства прост: из блоков несъемной опалубки из пенополистирола собирается стена, армируется и бетонируется. На выходе получается монолитный железобетон, утепленный с двух сторон. Преимущества данной технологии в скорости, невысокой стоимости строительства и последующей значительной экономии на оплате услуг ЖКХ, о чем свидетельствуют многочисленные благодарности от жильцов таких домов.

ПЕНОПОЛИСТИРОЛ ПРОИЗВОДСТВА Мосстрой-31

ЛУЧШИЙ УТЕПЛИТЕЛЬ ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

Энергоэффективный дом

Системы энергоэффективного строительства и утепления

Производство плит для утепления фасадов

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И СИСТЕМЫ ДОМОСТРОЕНИЯ

Сохраняя тепло вашего дома

утеплитель НЕОПОР, сэндвич панели, полиуретан, покрытие фибродекор, несъемная опалубка, строительство домов, декоративные элементы, упаковка

тел.: +7 (495) 797-31-31

www.ms31.ru

Особенностью новосибирского проекта станет использование стеновых панелей

СТРОИТЕЛЬСТВО



Проба пера

В Новосибирске возведут жилой массив по технологии стального строительства

Павел ЗАГОРОДНИКОВ

В Новосибирске в рамках государственной программы «Жилье для российской семьи» запускается пилотный проект по возведению жилого массива на основе технологии стального строительства с применением высокотехнологичных ограждающих конструкций (стеновых панелей). Об этом «Строительной газете» сообщил Дмитрий Еремеев, генеральный директор Ассоциации развития стального строительства (АССР), которая выступает консультантом проекта по инженерным вопросам.

Планируется построить на левом берегу Оби вторую очередь жилого комплекса «Новомарусино». В восьми десятиэтажных корпусах общей площадью более 90 тыс. кв. м девелопер (ООО «Доступное жилье Новосибирск») сдаст в эксплуатацию 3175 квартир эконом-класса. На стройплощадке уже проведены испытания свайного поля, подготовлен железобетонный фундамент, ведутся начальные работы по монтажу металлокаркаса первого дома. Несколько десятиэтажек будут готовы к заселению уже в 2016 году.

«Для нашего региона, как и для большей части России, характерны довольно низкие температуры, что не позволяет большую часть года использовать монолитную технологию, — комментирует выбор технологии Валерий Коваленко, директор по продажам и инвестициям компании-застройщика. — Опыт стран со схожим климатом — Швеции, Норвегии, Великобритании — подсказал обратиться к технологии стального строительства».

Стальные конструкции используют многие зарубежные и российские застройщики. Особенностью стартовавшего проекта станут стеновые панели. Панель представляет собой многослойную конструкцию, включающую пароизоляционный материал, теплопрофили и ветровлагозащитные мембраны. К металлическому каркасу панель толщиной 270 мм крепится при помощи замкового соединения. С внешней стороны она закрывается фиброцементной плитой. Термопрофиль, который изготавливается из высоколегированной оцинкованной стали толщиной 0,7-2 мм, имеет сквозную просечку, позволяющую значительно увеличивать путь прохождения теплового потока.

Как пояснили в АРСС, комбинация металлокаркаса с такими стеновыми панелями позволяет уменьшить нагрузку на фундамент в 11 раз. Среди других преимуществ применения такой технологии эксперты называют сокращение себестоимости и сроков строительства (дом сдается «под ключ» за 8-9 месяцев), высвобождение дополнительной жилой площади за счет уменьшения толщины наружных стен и применения навесного способа монтажа, снижение издержек при эксплуатации зданий.

Железобетон и госкорпорация



Марк Горбовец, заместитель генерального директора ОАО «ВНИИжелезобетон», кандидат технических наук

Цитата в тему

СЕГОДНЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ НЕТ «ГЕНЕРАЛЬНОГО ШТАБА», СПОСОБНОГО ОПРЕДЕЛИТЬ СТРАТЕГИЮ МОДЕРНИЗАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ БАЗЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕЕ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ

Необходимы решительные меры по модернизации индустриальной базы строительства

Сегодня в строительной отрасли нет «генерального штаба», способного определить стратегию модернизации индустриальной базы строительства и ее инновационного развития. Формируемая уже в течение нескольких лет технологическая платформа «Строительство и архитектура» не сможет решить поставленную задачу без участия крупной государственной строительной корпорации, включающей подразделение НИОКР и машиностроение.

Считаю, что целесообразно было бы создать такую корпорацию на основе Минобороны, что позволит привлечь в строительство наиболее квалифицированные кадры и обеспечить внедрение инноваций, создаваемых в оборонной отрасли. К созданию такой корпорации есть все предпосылки, в том числе громадный опыт Спецстроя. Стоимость квадратного метра жилья для военнослужащих, построенного собственной корпорацией, будет значительно ниже стоимости жилья, закупаемого у частных корпораций.

Главным направлением модернизации базы жилищного строительства должно стать массовое типовое рациональное крупнопанельное и каркасно-панельное строительство с учетом совершенствования действующих типовых серий. Предлагаемый Москвой и Московской областью с 2016 года запрет на дальнейшее использование действующих серий приведет лишь к потере мощностей индустриального строительства и является несвоевременным. Следует продолжить ориентацию на типовое проектирование новых серий домов и заводов ЖБИ. Опыт создания массового производства железобетонных изделий в нашей стране свидетельствует о необходимости комплексного подхода — должны быть выбраны типовые серии домов, и на их основе созданы технологии и оборудование типовых заводов стройиндустрии. Стремление архитекторов ЦНИИЭПжилища и других организаций к многотипности и индивидуальности без определенной номенклатуры противоречит принципу массового конвейерного производства и неприемлемо для создания новых типовых производств.

Отсутствие в стране технопарков для отработки инновационных технологий и оборудования для строительства считаю крупным недостатком в работе Минпромторга РФ. Намечаемое создание кластера на основе завода ЗАО «Строительные машины» в городе Хвалынске Саратовской области является важной мерой возрождения машиностроительной базы стройиндустрии. Но вновь создаваемым технопаркам и кластерам нужна государственная поддержка. Известно, что преференции Казахстана своим заводам ЖБИ за счет льготных кредитов привели к модернизации и обновлению строительной индустрии. Целесообразно найти возможность осуществления таких финансовых мер и в нашей стране.

Дальнейшее промедление с принятием действенных мер по модернизации индустриальной базы производства сборного железобетона недопустимо. Оно может снизить эффективность решения крупных государственных задач в жилищной и других сферах.

Публичное акционерное общество «Карачаровский механический завод»

Российская Федерация, 109052, г. Москва, Рязанский проспект, дом 2
Сообщение о проведении внеочередного общего собрания акционеров
Уважаемый акционер!

Совет директоров Публичного акционерного общества «Карачаровский механический завод» извещает Вас, что по решению Совета директоров «05» октября 2015 года в 11 часов 00 минут по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Рязанский проспект, дом 2, стр. 4, состоится внеочередное общее собрание акционеров Публичного акционерного общества «Карачаровский механический завод» в форме собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование).

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров Публичного акционерного общества «Карачаровский механический завод», — «24» июля 2015 г.

Повестка дня внеочередного общего собрания акционеров:

1) Первый вопрос повестки дня внеочередного Общего собрания акционеров ПАО «КМЗ»:

«Досрочное прекращение полномочий Совета директоров ПАО «Карачаровский механический завод».

2) Второй вопрос повестки дня внеочередного Общего собрания акционеров ПАО «КМЗ»:

«Избрание нового состава членов Совета директоров ПАО «КМЗ».

Регистрация участников внеочередного общего собрания акционеров Публичного акционерного общества «Карачаровский механический завод» производится по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Рязанский проспект, дом 2, стр. 4. Время начала регистрации лиц, участвующих во внеочередном общем собрании акционеров: 10 часов 30 минут «05» октября 2015 г.

При регистрации иметь при себе:

- паспорт или иной документ, содержащий данные, позволяющие идентифицировать лицо, регистрирующееся для участия во внеочередном общем собрании акционеров, с данными о таком лице, содержащимися в списке лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров Публичного акционерного общества «Карачаровский механический завод»;
- для представителей акционеров — надлежащим образом оформленную доверенность.

С информационными материалами, подлежащими предоставлению акционерам при подготовке к проведению внеочередного общего собрания акционеров ПАО «КМЗ», Вы можете ознакомиться, начиная с «15» сентября 2015 г. по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Рязанский проспект, дом 2, стр. 4 по рабочим дням с 9 часов 00 минут до 16 часов 00 минут, телефон для справок: 787-99-55, д. 46-38, 41-12.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

ОБОРУДОВАНИЕ

В 2015 году в Подмоскowie предстоит заменить 2448 лифтов в 840 многоквартирных домах во всех муниципальных районах региона



Подмосковье обеспечит подъем

В области реализуется **крупная** программа модернизации лифтового хозяйства

1,5
млн рублей
средняя цена
замены лифта

Цитата в тему

В ТЕНДЕРЕ ПО ОТБОРУ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО КАПРЕМОНТУ ЛИФТОВ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ 12 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ КОМПАНИЙ, из которых 6 были допущены к торгам

Владимир ТЕН

До конца 2015 года в Московской области будет произведена замена около 2,5 тыс. лифтов в 840 домах. Об этом сообщил областной Фонд капитального ремонта. На осуществление программы будет выделено более 3,7 млрд рублей. Если учесть, что всего на программу капремонта в 2015 году будет отпущено 11,6 млрд рублей (предполагается отремонтировать почти 4,3 тыс. домов), объем средств, выделенных на модернизацию лифтового хозяйства, представляется весьма значительным.

«Все лифтовое оборудование отечественное, а комплектующие выпускаются в Московской области, — отметил генеральный директор Фонда капремонта Андрей Чернышин. — Промышленная база предприятий-поставщиков позволяет выпускать более 1000 лифтов в месяц, что даст возможность выполнить работы по замене лифтов на всей территории Подмосковья даже с опережением графика. В свою очередь, Фонд капитального ремонта, как заказчик работ, обеспечит полноценный строительный контроль качества работ и сроков их выполнения».

По утвержденному правительством Московской области плану в 2015 году предстоит заменить 2448 лифтов в 840 многоквартирных домах во всех муниципальных районах региона.

Тендер по отбору подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту лифтов был проведен 3 июля. Для участия в электронном аукционе компаниям-участникам было необходимо подать онлайн-заявку и предоставить перечень документов в электронном виде. Все этапы аукциона были проведены за 22 дня. В торгах приняли участие 12 специализированных компаний, из которых 6 были допущены к торгам. В итоге, на сегодняшний день известно, что в числе победителей аукциона «Лифтовое партнерство Московской области», «Серпуховский лифтостроительный завод», «СП-Подъем» и компания «Элевейтинг», которые и проведут замену лифтов в многоквартирных домах.

Всего было разыграно 14 лотов. В ходе торгов достигнута значительная экономия средств — около 80 млн руб. «Средняя цена за замену лифта составила около 1,5 млн рублей. За счет полученной экономии, исходя из средней цены за один лифт, дополнительно можно произвести замену более 50 лифтов» — сообщил Андрей Чернышин.

В Фонде капитального ремонта Московской области отмечают, что сейчас компании-подрядчики направили своих представителей на объекты, где им предстоит заменить лифты. Обследование проводится на предмет соответствия данных в проектно-сметной документации, выявления конструктивных особенностей домов и определения грузоподъемности лифтовых конструкций.

Ехал транспорт вертикальный

Тимофей КУЧУШЕВ

Отечественные производители способны покрыть потребности страны в лифтах

По статистике, в России эксплуатируется около 540 тыс. самых разных лифтов — грузовых, грузопассажирских, обзорных и т. д. Но 90% (450 тыс. единиц) — это все-таки лифты, работающие в жилых домах.

По оценкам экспертов, до 130-140 тыс. из них нуждаются в замене, зачастую безотлагательной. Чтобы полностью заменить отработавшую свой срок машину, надо потратить порядка полутора миллионов рублей. Если умножить на 140 тыс., то получится весьма солидная сумма. Так, например, в Москве в свое время была принята программа, согласно которой процесс замены всех старых лифтов должен завершиться в 2016 году. На эти цели было ассигновано около 6 млрд руб.

Ездят россияне преимущественно на лифтах отечественного производства, на них приходится около 65% рынка. Главные производители — Карачаровский, Щербинский и Серпуховской лифтостроительные заводы, ОАО «МЭЛ». По словам президента Национального лифтового союза Виктора Тишина, имеющиеся заводские мощности позволяют покрывать все потребности страны. «Наши заводы могут сделать за 3-4 года 170 тысяч лифтов, — говорит эксперт, — но все опять же упирается в деньги, заводы работают только под заказ».

Около 35% рынка занимают импортные модели. Причем половина импорта традиционно приходится на продукцию белорусского МОГИЛЕВЛИФТМАША, четверть — на китайские компании, остальное делят между собой Otis Elevator Company, Schindler Group, KONE, ThyssenKrupp и другие западные производители.

«До известного времени преобладала тенденция к приобретению импортного оборудования, — говорит Виктор Тшин. — Теперь по программе импортозамещения мы взяли на себя обязательства до 2018 года полностью перейти на отечественные комплектующие».



Строительная газета
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку с ИЮЛЯ 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 МОЖНО ОФОРМИТЬ НА ПОЧТЕ С СЕНТЯБРЯ ПО КАТАЛОГАМ:



Каталог российской прессы «Почта России»
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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

На Сенгилеевском цементном заводе создано 500 новых рабочих мест, еще 100 мест добавится на смежных предприятиях

МАТЕРИАЛЫ

В Ульяновской области введен в строй современный цементный завод



Цитата в тему

ВЫБРОСЫ ВРЕДНЫХ ВЕЩЕСТВ НА СЕНГИЛЕЕВСКОМ ЦЕМЗАВОДЕ в 2,5 раза ниже нормативных экологических показателей

Сенгилей выходит на рынок

Алексей ЩЕГЛОВ

В Ульяновской области открылся новый завод по производству цемента энергоэффективным «сухим» способом. Предприятие может

производить свыше 1,3 млн тонн цемента в год, а главными потребителями его продукции станут строительные компании и производители цементосодержащих строительных материалов в регионах Приволжского федерального округа.

ООО «Сенгилеевский цементный завод» входит в состав «ЕВРОЦЕМЕНТ групп». Как рассказали «Строительной газете» в пресс-службе группы, оборудование и базовый инжиниринг нового предприятия были произведены ведущим поставщиком мировой цементной промышленности, германским концерном KHD Humboldt Wedag International. Использовалось при оснащении предприятия и оборудование российских компаний, в том числе ОАО «Тяжмаш» (Сызрань), ОАО «МЗ «Искра» (Кумертау), «Станко-строитель» (Саранск) и других. Инвестиции в проект составили свыше 18 млрд рублей.

В Сенгилее будет производиться цемент популярных марок (портландцемент марки 500 евроцем 500 супер (ЦЕМ I 42,5Б и ЦЕМ I 42,5Н), портландцемент с добавками марки 400 евроцем 400 плюс (ЦЕМ IV/A 32,5Н). Кроме того, в специализированной лаборатории завода можно разработать индивидуальную рецептуру под строительные объекты любой сложности. Вся продукция тарируется в мешки по 50 и 40 кг, которые отгружаются заказчикам в паллетах, а также в биг-бэги по 1000 кг.

Как ожидается, срок окупаемости проекта составит около 10 лет. Преимущественными рынками сбыта нового предприятия станут Ульяновская, Нижегородская, Пензенская, Самарская, Саратовская, Волгоградская и Астраханская области, а также республики Татарстан, Чувашия и Марий Эл. До 99% производимого на заводе цемента будет отгружаться в эти регионы.

Доля мощностей ООО «Сенгилеевский цементный завод» в совокупном

объеме расположенных в Приволжском федеральном округе цементных производств составит порядка 5%, в том числе в Ульяновской области — 35%. Как считает директор по коммуникациям «СМ-Про» Роман Куприн, в этом регионе с вводом нового предприятия «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» становится доминирующим игроком.

В регионах поставки Сенгилеевского завода также работают предприятия ОАО «Вольскцемент», ОАО «ЮУТПК «Металлоинвест», ОАО «Горнозаводскцемент», ООО «Строительные материалы» и ООО «Азия Цемент». Впрочем, в холдинге считают, что смогут успешно конкурировать с уже действующими заводами.

Если говорить о возможном влиянии запуска нового предприятия на цены, то эксперты говорят о действии разнонаправленных факторов. С одной стороны, Сенгилеевский завод едва ли станет разворачивать ценовую войну, уровень кредитной нагрузки у предприятия составляет до 1,5 тыс. рублей на тонну мощности, и это не позволит холдингу опустить цену цемента ниже определенного уровня. С другой — использовать свое доминирующее положение на региональном рынке и «задирать» цены компании тоже будет сложно. Экономическое положение сегодня не очень благоприятное. А кроме того, потенциал поставок цемента из-за рубежа очень высок. «Одна лишь Беларусь способна быстро увеличить на 20% поставки цемента в Россию по тем же ценам, что и сегодня, — считает Роман Куприн. — И если такое случится, то этот цемент обязательно дойдет и до Поволжья».

Полимерная гидроизоляция ПЛАСТФОИЛ® vs битум

В этой статье рассматриваются полимерные мембраны ПЛАСТФОИЛ®, область их применения и основные достоинства данного вида материала по отношению к битумной гидроизоляции.

Применение ПВХ-мембран на кровле, по сравнению с традиционными битумосодержащими материалами, позволяет:

Продлить строительный сезон. Укладка полимерной гидроизоляции ПЛАСТФОИЛ® может производиться практически круглогодично (зимой до -30 градусов).

Сэкономить на материалах. Большая площадь рулонов (длина до 25 метров) и малый процент нахлеста позволяет существенно снизить расход материала и ускорить процесс укладки.

Забывать об обслуживании кровельных покрытий. Материал после укладки не требует специального обслуживания, пригоден для ремонта даже после многих лет эксплуатации.

Избегать проблем при монтаже. Мембрана укладывается с использованием механического крепления к основанию кровли. При данном способе монтажа не возникает проблем с адгезией к основанию.

Не беспокоиться о безопасности выполнения работ. Работы производятся без использования открытого пламени, что особенно важно для отдельных пожароопасных объектов.

Значительно сократить сроки выполнения работ. Механизированная технология укладки материалов в один слой.

Гарантировать качество укладки кровельного покрытия. Возможность инструментального контроля качества сварного шва.

Соответствовать инновациям. Устойчивость ПЛАСТФОИЛ® к проникновению корней позволяет использовать мембраны для устройства инверсионных кровель.

Избегать разрывов покрытия от колебаний здания. Высокая прочность и эластичность.

Легко согласовать кровельное покрытие с пожарными. Высокие показатели по-

жаробезопасности ПЛАСТФОИЛ® делают возможным применение их на кровлях с большими площадями и укладку на объектах с повышенными требованиями пожаробезопасности.

Не бояться воздействия механических нагрузок в зимний период. Полимерные мембраны имеют высокие технические характеристики, механическую прочность и эластичность при широком диапазоне температур.

Относиться к швам как к одним из самых надежных элементов покрытия. Рулоны свариваются между собой до монолитного состояния с помощью сварки горячим воздухом.

Сэкономить на материалах при строительстве. ПВХ-мембрана не создает дополнительные весовые нагрузки на конструкции сооружения, так как вес кровельной мембраны составляет всего 1,3-1,4 кг/кв.м.

Легко ремонтировать. При возникновении механических повреждений материал пригоден для ремонта даже после многих лет эксплуатации.

Применять в неблагоприятных условиях окружающей среды. ПЛАСТФОИЛ® изготовляется со специальной ультрафиолетовой защитой, стоек к атмосферному загрязнению, агрессивным средам, перепаду температур.

Расширить область применения. Применяется на кровлях с любым уклоном, включая нулевой.

Стилизовать внешний вид. Предлагается широкая цветовая гамма.

Придерживаться экологичности. Возможность вторичной переработки и утилизации отходов и старых кровельных покрытий.

Забывать о кровле надолго. Реальный срок службы материала более 30 лет.

Заботиться об окружающей среде, так как расход материала при использовании ПЛАСТФОИЛ® в 3-4 раза меньше, чем при применении битума.

Строить по западным стандартам. Полимерные мембраны на кровлях ИКЕА, МЕТРО, ФОРД, ТОЙОТА, НИССАН, ПУЛКОВО и многих других объектов.

Сравнение основных технических характеристик полимерной мембраны ПЛАСТФОИЛ® и рулонной битумной гидроизоляции:

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Полимерная мембрана	Материал рулонный битумный
1.	Твердость по ШОРу А, не менее	усл.ед.	82	н/д
2.	Теплостойкость при температуре 100 °С в течение 2 ч		отсутствие вздутий и потеков (при температуре 110 °С)	отсутствие вздутий и потеков
3.	Водопоглощение в течение 24 ч. % по массе, не более	% по массе	0,20	1,00
4.	Гибкость материала на брус	°С	отсутствие трещин при температуре -35 на брус радиусом 5 мм	отсутствие трещин при температуре минус -25 на брус радиусом 25 мм
5.	Морозостойкость	°С	до -55	
6.	Требуемое количество слоев	шт.	1	2 + праймер
7.	Долговечность	лет	30	10
8.	Пожаробезопасность		Сварка горячим воздухом	Сварка открытым пламенем
9.	Относительное удлинение	%	120 при толщине 1,2 мм	30
10.	Условия монтажа		до -30°С	+5°С

ПВХ-мембрана имеет следующие особенности применения:

- при монтаже мембраны непосредственно на цементно-песчаную стяжку необходимо предусмотреть разделительный слой из геотекстиля плотностью 300 г/кв.м.
- при монтаже мембраны на битумные материалы (например, при ремонте кровли) необходимо предусмотреть разделительный слой из геотекстиля плотностью от 350 г/кв.м.
- при монтаже мембраны на полистирольные плиты необходимо предусмотреть разделительный слой из геотекстиля плотностью от 120 г/кв.м.

Для организации пешеходных дорожек на кровле применяют толстые неармированные текстурированные мембраны, которые приваривают поверх основного слоя изоляции.

Для подземной гидроизоляции применяют неармированные ПВХ-мембраны с нанесенным на поверхность тонким «сигнальным» слоем другого цвета (черный + желтый). Повреждение данного тонкого слоя в процессе монтажа или при вязке арматуры сигнализирует о необходимости поставить заплатку на

поврежденное место до заливки фундаментной плиты или других элементов фундамента.

Перспективы и выгоды применения полимерных мембран ПЛАСТФОИЛ®

В России рынок полимерных материалов начал формироваться только в 2000-х годах с приходом крупных международных торговых сетей (МЕТРО, ИКЕА, «Ашан», «Рамстор» и т. д.), когда активно стало развиваться строительство крупных торговых комплексов с кровлями большой площади.

Если сравнивать существующие цены на мембраны, можно сделать вывод, что цены на 1 кв. м мембраны сравнимы или даже ниже цен на 2 слоя битумно-полимерного материала топ-класса, а с учетом большей площади рулонов, большей скорости выполнения работ и других преимуществ совокупная стоимость мероприятий по гидроизоляции с помощью полимерных материалов значительно ниже стоимости гидроизоляции с помощью традиционных (битумосодержащих) материалов.



АРХИТЕКТУРА

С точки зрения зодчества Грузия — это страна-заповедник, музей великой архитектурной культуры, которая, к сожалению, в России мало известна

Семнадцать мгновений Сакартвело



Мост Мира на реке Куре в Тбилиси

Цитата в тему

ГРУЗИНСКИЕ АРХИТЕКТОРЫ ЖАЛУЮТСЯ, что Грузию отдали на откуп иностранцам, которые не знают и не чтут местных традиций градостроения



Аэропорт имени царицы Тамары в Местии

Архитектура Грузии между прошлым и будущим

Александр ЛЁВИН

Недавно известный российский архитектор Никита Шангин вернулся из поездки по Грузии, организованной под эгидой Союза архитекторов России. В интервью «Строительной газете» он поделился своими впечатлениями от грузинской архитектуры — древней и современной.

— Никита Генович, а почему именно Грузия?

— А почему нет? Грузия — потрясающая страна с живописной природой, а с точки зрения зодчества ее можно рассматривать как заповедник, музей великой архитектурной культуры, которая, к сожалению, нам мало известна. Наше образование европоцентрично. Я очень жалею, например, что в мои студенческие годы архитектура Закавказья в МАРХИ не изучалась. Этот культурный пласт открылся мне в основном благодаря книгам, фотоальбомам и рассказам моих соучеников-грузин. И уже тогда я загорелся идеей посетить Грузию и своими глазами увидеть шедевры зодчества, хранящие идеи безвестных мастеров. В начале 80-х годов

Цитата в тему

НОВОЕ ЗДАНИЕ ГРУЗИНСКОГО ПАРЛАМЕНТА — ТВОРЕНИЕ АРХИТЕКТОРА ДОМИНГО КАБО — НРАВИТСЯ НЕ ВСЕМ. Некоторым оно напоминает рисунок Экзюпери из его «Маленького принца» — «Удав, проглотивший слона»



Здание Парламента Грузии в Кутаиси

К числу архитектурных шедевров Грузии относятся монастырь Самеба, скальный комплекс Давид Гареджи на границе с Азербайджаном, пещерный город Вардзиа и великолепный монастырь Сафара в окрестностях Ахалцихе



Монастырь Некреси



Давидо-Гареджийский монастырский комплекс

затею эту удалось осуществить. Вчетвером с друзьями мы добрались из Москвы до Орджоникидзе, вышли на Военно-Грузинскую дорогу и отправились автостопом в Тбилиси. Это было удивительное путешествие, в котором мы открыли для себя неизведанную архитектурную страну. Конечно, передвигаясь на перекладных, мы были ограничены в возможностях, но и то, что смогли увидеть за две недели наших странствий, потрясло воображение. Оригинальные формы, пропорции, пластика — строгие и одновременно теплые. Строения древних мастеров, будто вырастающие из ландшафта и остающиеся его неотъемлемой частью. К сожалению, в то время были закрыты для посещения так называемые пограничные зоны. И вот спустя три десятилетия мы решили вновь побывать в этой стране.

— Как родилась сама идея такой поездки?

— До прошлого года в Союзе архитекторов ваш покорный слуга руководил секцией творческого туризма. Принцип формирования группы у нас очень простой: кто вовремя взял билет на нужный рейс, тот и член группы. Так и с Грузией. В состав группы из восемнадцати человек вошли архитекторы самых различных «рангов» — от профессоров МАРХИ и до абитуриентов. Мы проработали маршрут с таким расчетом, чтобы за 17 дней посетить максимальное количество памятных мест и достопримечательностей, в первую очередь архитектурных. В назначенный день самолет доставил группу в аэропорт Владикавказа. Оттуда автобусом мы отправились по Военно-Грузинской дороге в путь до Тбилиси. Естественно, с многочисленными остановками. И первая была в долине Сно, где мы совершили пеший подъем к монастырю Самеба, которому Пушкин посвятил свое стихотворение «Монастырь на Казбеке». «...Туда, в заоблачную келью, в соседство Бога скрыться б мне».

В Тбилиси были взяты напрокат четыре джипа, что позволило нам добираться до самых труднодоступных объектов: храмов, монастырей, высокогорных селений. Среди прочего мы посетили Мцхету и ее окрестности, монастыри Кахетии, в том числе Некреси, где находится древнейшая в Грузии церковь IV века, скальный комплекс Давид Гареджи на границе с Азербайджаном, пещерный город Вардзиа и великолепный монастырь Сафара в окрестностях Ахалцихе. Побывали в Кутаиси и в его окрестностях, в знаменитом Гелатском монастыре и в дивной церкви Никорцминда. В Южной Грузии нам посчастливилось любоваться прекрасными фресками и одним из четырех сохранившихся прижизненных настенных портретов Тамары в монастыре XII века Бетани.

Своего рода кульминацией поездки стала Верхняя Сванетия. Фрески сванских церквей — это полная неожиданность и настоящее потрясение. Наши искусствоведы об этом явлении грузинской культуры имеют смутное представление. А ведь это — шедевры.

— Как к вам, российским архитекторам, относились местные жители?

— Мы повсюду встречали неизменно радушный прием, доброжелательное и теплое отношение самых разных людей. От них мы везде слышали одно и то же: «Какие бы клинья не вбивала между нашими странами большая политика, грузины и русские навсегда останутся народами-братьями». Говоря об отношении местного населения властей к русским, приведу эпизод. Так случилось, что на дороге наш «караван» остановил полицейский. Зная наших автоинспекторов, приготовились к долгому и нудному разговору с некими намеками. Однако патрульный, взглянув в документы, расцвел в улыбку: «Русские архитекторы? Из Москвы? Добро

пожаловать в Сванетию! Возьмите мою визитную карточку и, если возникнут проблемы, обращайтесь».

— Вы встречались с коллегами — грузинскими архитекторами?

— Один день мы полностью посвятили столице Грузии, один день — Батуми, тоже столице, но уже современного архитектурного китча. Здесь, как и в Тбилиси, а также в Кутаиси, мы встречались в неформальной обстановке с коллегами. Говорили о жизни, о работе, о заказчиках. О том, что новые веяния не всегда и не везде уместны. И надо сказать, что в основном наши мнения совпадали.

Неприятно, например, поразило то, что, в угоду пожеланиям бывшего президента Михаила Саакашвили, в Кутаиси перенесли монумент Давиду Строителю, а на его месте соорудили фонтан весьма безвкусной и агрессивной формы. Впрочем, весь город этот превратили в какую-то площадку для порой сомнительных архитектурных экспериментов.

Неоднозначное впечатление производит и новое здание грузинского Парламента — творение архитектора Доминго Кабо. Внешне оно напоминает рисунок Эзюпери из его «Маленького принца» — «Удав, проглотивший слона». А возведено оно на том самом месте, где стоял мемориал павшим в Великую Отечественную войну работы Мераба Бердзенишвили...

Неоднозначные произведения современного архитектурного творчества можно увидеть и в Тбилиси. Это, например, мост Мшвидобис через реку Куру (архитектор Фукас), концертные залы итальянского архитектора Микеле де Лукки. С уходом Саакашвили многие стройки были «заморожены», и от этого вид их еще более чужероден на теле города.

В частных и откровенных беседах наши коллеги сетовали на то, что власти страны в тот период практически отказались от услуг отечественных зодчих, которые бережно и рачительно сохраняют и преумножают наследие предков. Грузию отдали на откуп иностранцам, которые не знают и не чтут местных традиций градостроения, не видят ландшафт и не чувствуют дыхания природы.

Справедливости ради хочу заметить, что и в Москве есть немало эпатажных объектов, которые явно не соответствуют общему архитектурному ландшафту столицы. Служенье муз не терпит суеты, как говорил поэт. Но порой кажется, что иные из моих коллег это служение заменяют звонкой пощечиной всему обществу.



Дом Юстиции в Тбилиси



Таможенный терминал в г. Сурби



Банк Грузии



Собор в Никорцминда

Справочно

■ Никита Шангин — российский архитектор, профессор МАРХИ, главный архитектор Проектного института МВД России. Лауреат конкурса «Золотое сечение» (2001). Известен также как участник популярной телеигры «Что? Где? Когда?», обладатель «Хрустальной совы» (1988).

ГОРОД

В предвоенном 1913 году Карл Крюммель успел заказать «инновационный» проект: **круглый четырехэтажный гараж с подъемником для экипажей**

Памяти Крюммеля

Как из исторического гаража сделали современный бизнес-центр



рехэтажный гараж с подъемником для экипажей. Проект выполнил студент Института гражданских инженеров (ныне СПбГАСУ) Александр Болотников. Паркинг диаметром 38 м был примечателен не только своим лифтом, он стал одним из первых монолитных железобетонных сооружений в России.

В советские времена здесь размещался таксопарк. В годы перестройки дом, пришедший в аварийное состояние, долгое время стоял в запустении, постепенно разрушаясь. И его бы непременно снесли, если бы в 2001 году этот комплекс не был признан вновь выявленным культурным наследием.

Новая жизнь старого гаража

В 2011 году за реконструкцию гаража взялась компания RBI. Строительные работы шли три года и шесть месяцев. Проектировщиком выступила архитектурная мастерская «Ретро». По словам Михаила Петрушко, когда сюда в первый раз пришли реставраторы, то перед ними предстало плачевное зрелище. Всюду были протечки, гараж в последний раз ремонтировался, скорее всего, сразу после войны, а крыша у него была деревянная. Кроме того, при обследовании дома в подвале была обнаружена... авиабомба.

На первый взгляд, отреставрированное здание почти ничем не отличается от того, что мы видим на исторических фотографиях. Но в ходе реставрационных работ в первоначальный облик здания все же были внесены изменения. Так, например, у Крюммеля крыша была плоской железобетонной, она предназначалась для отдыха, использовалась как солярий. Через сто лет ее заменили на остекленный атриум, увеличив высоту здания примерно на метр. Снаружи атриум прикрыт карнизом, чего в оригинальном варианте не было. Плюс появилось цокольное обрамление первого этажа. «Классический постулат сталинской неоклассики», — комментируют критики. По словам Михаила Петрушко, все эти изменения согласованы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

Внутри по окружности здания разместились офисы, а в центре сохранено пространство шахты, в которой когда-то производился подъем и спуск автомобилей. Однако теперь здесь нет лифта, это — центральный холл бизнес-центра и одно из красивейших мест комплекса. Сам старинный лифт не сохранился, но холл украшен «репликами» лифтовых конструкций.

Плюс технологии

В ходе реконструкции комплекса было решено сохранить не только исторический облик здания, но и



отчасти его функциональное назначение. На первом этаже находится... паркинг. Но так как старые гаражные помещения не предполагали поддержания в них зимой комнатной температуры, то, чтобы придать зданию новую функцию, стены подземного гаража необходимо было утеплить. Стандартное решение с применением минерально-ватных плит категорически не устраивало КГИОП — при таком подходе историческая форма здания была бы искажена. Выходом из положения стала предложенная технологами штукатурка, одновременно являющаяся утеплителем. Также при реставрации этого здания была использована и тонкослойная известковая штукатурка с армирующим слоем, прошедшая согласование в КГИОП. Когда-то она была использована при реставрации БДТ. А для придания зданию большей архитектурной выразительности и красоты на фасаде появились архитектурные элементы: пилястр, карнизы, выполненные из стеклофибробетона.

В память о первом владельце здания на Петроградке бизнес-центр назван «Крюммель-хаусом», а в логотипах, которыми украшены стены первого этажа, стоят цифры «1913—2015». Кроме того, в вестибюле комплекса открыта фотовыставка старинных фотографий того времени.

Эксперты говорят, что в Петербурге сегодня много необычных мест для размещения ресторанов, кафе, деловых центров. Это могут быть бывшие бомбоубежища, переделанные квартиры, перепрофилированные промышленные площадки. Как правило, новые необычные места привлекают посетителей. В последнее время инвесторы поняли это. И многие строительные компании заявили о своих планах заняться обустройством бывших промышленных территорий. А значит, есть надежда, что интересных объектов, которые рассказывают об истории Петербурга, на карте города будет больше.



Светлана СМЕРНОВА

Сохранение объекта культурного наследия и приспособление его для коммерческого использования — вещи порой трудно совместимые. Тем не менее, попытки такого рода совмещения предпринимаются. Один из свежих примеров — реконструкция многоярусного гаража Карла-Людвига Крюммеля на Большой Посадской, 12 в Петербурге. На днях представители СМИ смогли увидеть, что получилось из этой затеи.

Паркинг 1913 года

Исторический центр Петербурга, Петроградская сторона. Плотная жилая застройка. Здесь что ни дом, то целая история. Но даже на этом фоне цилиндрическое здание гаража Крюммеля выглядит необычно. Как рассказал Михаил Петрушко, замдиректора по строительству компании RBI, проводившей реконструкцию, владельцем гаража на Большой Посадской улице был Карл Крюммель. Успешный предприниматель организовал передовое по тем временам автохозяйство. Сохранилась реклама его фирмы по «абонементному полному обслуживанию автомобилей». Изготовление кузовов, монтаж авто на основе шасси разных марок, паркинг — все было в этом автосервисе. По традиции того времени работники жили неподалеку от места службы, по соседству был жилой дом для автомехаников и «шофферов» (в то время это слово писали с двумя «ф», а коридор с двумя «р»). В предвоенном 1913 году Карл Крюммель успел заказать «инновационный» проект: круглый четы-

Цитата в тему

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ ЧАЩЕ ПРОЯВЛЯЮТ ИНТЕРЕС к реконструкции отдельных исторических объектов и даже целых кварталов промышленной застройки