



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

свободная продажа

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№34 (10357) 21 августа 2015

## Застройщик на миллиард

Андрей МОСКАЛЕНКО

### Москва: ДДУ сохранить, требования ужесточить

Столичные власти не разделяют точку зрения своих подмосковных коллег, выступивших за поэтапный отказ от существующей ныне схемы долевого строительства. На днях москвичи предложили свой вариант решения проблемы обманутых дольщиков — установить достаточно высокие требования к собственному капиталу строительных компаний. Согласно этим предложениям, застройщики, привлекающие деньги граждан по договорам долевого участия (ДДУ), должны иметь 1 млрд рублей собственных средств.

О грядущей реформе системы долевого строительства жилья «Строительная газета» подробно рассказывала (№ 32 от 7 августа). Напомним, с идеей ограничить в стране с 2020 года продажи по ДДУ выступил губернатор Московской области Андрей Воробьев. Почин поддержало Правительство РФ. Первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов поручил создать при Минстрое специальную рабочую группу, которая к началу осенней сессии Госдумы должна подготовить соответствующие поправки в 214-ФЗ (Закон «Об участии в долевом строительстве» от 2004 года). При этом глава Минстроя Михаил Мень пообещал, что возможность привлечения девелоперами средств граждан на ранних этапах строительства сохранится и после изменений законодательства.

За сохранение долевого строительства как такового ратует и Москва. Глава столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин и председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев заявили, к примеру, что закон о долевом строительстве нужно совершенствовать, а не отменять.

Они привели такие цифры: до 80% всех городских новостроек реализуется сейчас в рамках ДДУ, и только за семь месяцев этого года московские застройщики привлекли по договорам ДДУ свыше 530 млрд рублей (на 23% больше показателя аналогичного периода прошлого года).

Отказаться от такого источника финансирования в ближайшее время не представляется возможным.

Окончание на с. 8



## Проблема перехода

Контракт на проектирование и сооружение моста через Керченский пролив остается самым дорогим строительным контрактом в России



« Длина транспортного перехода через пролив составит 6,1 километра

Как известно, любое строительство — это, помимо всего прочего, контракт, в котором обязательно указывается стоимость работ. Редакция «СГ» провела выборочное исследование с целью выяснить, какие из контрактов на выполнение работ по строительству, заключенных в первом полугодии 2015 года, были самыми дорогими. Результаты оказались, на наш взгляд, весьма интересными.

Следует отметить, что общий объем 50 самых дорогих контрактов на выполнение работ по строительству за первое полугодие 2015 года составляет значительную величину — 326,135 млрд рублей.

Самым дорогим контрактом, заключенным в первой половине текущего года, стал контракт между ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Тамань» Федерального дорожного агентства» с единственным постав-

щиком ООО «Стройгазмонтаж» на выполнение работ по проектированию и строительству транспортного перехода через Керченский пролив на сумму 228,3 млрд рублей. Это — 70% от общего объема 50 крупнейших контрактов.

На втором месте с большим отрывом идет контракт, заключенный МКУ «Главное управление по строительству и ремонту метрополитена, мостов и дорожных сетей в городе Нижнем Новгороде» с ООО «СК «Управление строительства-620» по результатам открытого конкурса с ограниченным участием на выполнение комплекса работ по строительству объекта «Продление Сормовско-Мещерской линии метрополитена в Нижнем Новгороде от ст. «Московская» до ст. «Волга» 1 этап — Продление линии метрополитена от станции «Московская» до станции «Стрелка», г. Нижний Новгород», на сумму 10,39 млрд рублей.

Окончание на с. 6



## НОВОСТИ

Программа «Жилище» — это комплекс мероприятий, цель которых — повысить доступность жилья эконом-класса для широких слоев населения

# Многовато будет

Алексей ЩЕГЛОВ

## Подорожание коммунальных услуг не осталось незамеченным

Летний скачок коммунальных тарифов, совпавший в Москве еще и с введением взносов на капремонт домов, не прошел незамеченным для населения. Многие граждане получили в августе платежки, суммы в которых возросли в среднем на 500 и более рублей. Согласно данным последнего опроса ВЦИОМ от 17 августа, подорожание коммунальных платежей ощущается населением наиболее болезненно по сравнению с изменением стоимости других видов товаров и услуг. Так, среди граждан, совершающих покупки и оплачивающих квитанции, увеличение суммы оплаты за «коммуналку» заметили 83%.

При этом почти каждый второй опрошенный респондент такой рост, как значительный (49%). Причем индекс роста цен (показатель фиксирует оценку респондентами темпов повышения/снижения инфляции в диапазоне от -100 до +100) по данной категории услуг подскочил до 65 пунктов, что выше, чем в январе (58 п.). Для сравнения — среди продуктов население более всего замечает подорожание мяса (таких 77% среди респондентов, а индекс роста цен по этому продукту равен 57 п.). Изменение уровня цен по другим категориям товаров и услуг менее бросается в глаза населению.

Неудивительно поэтому, что на июльском совещании по проблемам ЖКХ Президент РФ Владимир Путин поручил членом кабинета обеспечить контроль за действиями органов власти и должностных лиц,

## Цитата в тему

83% РОССИЯН, опрошенных ВЦИОМ, заметили рост цен на услуги ЖКХ, а 49% — считают его значительным



влияющих на уровень тарифов. Глава государства поставил задачу правительству оперативно реагировать на возможные нарушения в этой сфере.

Как свидетельствуют данные прокурорского надзора в регионах, таких нарушений не становится меньше. Так, прокуратура Саратовской области в первом полугодии выявила более 6,7 тысячи нарушений в сфере ЖКХ и привлекла к дисциплинарной ответственности 2,1 тысячи должностных лиц различного уровня, возбудив 14 уголовных дел. В числе наиболее типичных нарушений — завышение платы за коммунальные услуги. Региональная прокуратура оценила размер таких неправомерных начислений в 34,5 миллиона рублей.

Как считают в ОНФ, решить эту проблему прокурорскими проверками и усилиями правительства практически невозможно. Необходим комплекс мер, предусматривающих повышение прозрачности в сфере тарифного регулирования и усиление контроля за финансовой и хозяйственной деятельностью ресурсоснабжающих компаний. «95% населения исправно платят за услуги ЖКХ. Поэтому контролировать в первую очередь нужно не граждан-должников, а посредников: управляющие, сбытовые компании и компании, транспортирующие тепло», — считает эксперт ОНФ по ЖКХ, депутат Госдумы Валерий Гальченко.

Продолжение темы на стр. 11



# Стимул для строительства

## Двенадцать регионов России получают из федерального бюджета средства на развитие жилищного строительства

Екатерина ЮРЬЕВА

В 2015 году Правительство Российской Федерации распределило между субъектами РФ почти 2,993 млрд рублей средств федерального бюджета на реализацию региональных целевых программ развития жилищного строительства. Деньги получили 12 регионов, прошедших отбор. В их число вошли Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Саха (Якутия), Республика Татарстан, Владимирская, Воронежская, Новгородская, Новосибирская, Оренбургская, Самарская, Ульяновская области и Ненецкий автономный округ.

Субсидии предоставляются в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы. Средства также пойдут на поддержку проектов, реализуемых субъектами РФ в рамках программы «Жилье для российской семьи».

Программа «Жилище» — это комплекс мероприятий, цель которых — повысить доступность жилья эконом-класса для широких слоев населения. Программа предусматривает в том числе и оказание помощи в приобретении жилья для молодых семей, а также для граждан, перед которыми у государства есть обязательства по предоставлению жилья. Среди них — ликвидаторы аварии АЭС в Чернобыле, вынужденные переселенцы, военнослужащие, сотрудники прокуратуры и МЧС, переселенцы из районов Крайнего Севера. В свою очередь подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ» направлена на развитие массового строительства жилья эконом-класса на территории РФ, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности.

Согласно условиям подпрограммы, выделенные регионам субсидии могут быть использованы на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным для обеспечения инженерной инфраструктурой участков под жилье эконом-класса, или на реконструкцию и строительство новых энергоэффективных предприятий строительной индустрии. Также регионы могут направить средства на строительство или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по комплексному развитию территорий, предусматривающих строительство жилья эконом-класса, и на строительство дорог в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жилья эконом-класса.

## Цитата в тему

ПРАВИТЕЛЬСТВО РАСПРЕДЕЛИЛО МЕЖДУ СУБЪЕКТАМИ РФ ОКОЛО 2,993 МЛРД РУБЛЕЙ на реализацию региональных целевых программ развития жилищного строительства

Планируется, что ФЦП «Жилище» будет продлена до 2020 года. В новой редакции программы планируется реализовать пять подпрограмм: обеспечение жильем молодых семей; стимулирование программ жилищного строительства субъектов Российской Федерации; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством; обеспечение жильем иных категорий граждан; модернизация коммунальной инфраструктуры.

# Шаг за шагом

Константин БОРИСОВ



## Московские центры госуслуг разработали интерактивные «Инструкции для жителей»

На сайте центров госуслуг Москвы ([www.md.mos.ru](http://www.md.mos.ru)) для удобства посетителей появилось 50 пошаговых интерактивных инструкций по наиболее востребованным услугам: получению жилищных субсидий, регистрации прав на жилое помещение и земельные участки, по первичной постановке на кадастровый учет объекта недвижимости и др. Жители столицы смогут также оперативно получить информацию о том, в какие сроки оказывается услуга, какие документы потребуются для этого, какие госпошлины необходимо оплатить и т. д.

«Мы надеемся, что такие инструкции станут для москвичей хорошими помощниками», — отметили в руководстве центров госуслуг Москвы.



Улучшение условий по ипотечным кредитам Сбербанка стало следствием снижения ключевой ставки ЦБ РФ

НОВОСТИ

# «Мегаполис» в мегаполисе

## На востоке Москвы на месте агрохозяйства появится жилой микрорайон

Андрей МОСКАЛЕНКО

Как стало известно «Строительной газете», территория расположенного в северной части столичного района Косино-Ухтомский (ВАО) тепличного комбината общей площадью 44,2 гектара будет реорганизована под жилую застройку. Завершить разработку проекта застройки соинвесторы — ОАО «Косинское» (землепользователь) и «НДВ-Групп» — планируют уже в сентябре этого года с последующим вынесением его на публичные слушания.

«Проектом, в частности, предлагается реорганизация тепличного комбината с последующим выводом предприятия (самых теплиц и административно-складских объектов агрохозяйства) и размещением на освободившемся участке многофункционального жилого комплекса», — рассказал «СГ» глава «НДВ-Групп» Александр Хрусталев. Концепция проекта предусматривает создание «города в городе», поэтому новый микрорайон получит название «Мегаполис».

Согласно предпроектным наброскам, здесь будут построены 10 монолитных жилых домов общей площадью 500 тысяч кв. метров (с квартирами от 38 до

96 кв. метров), школы, детские сады, ФОК, поликлиники и многоуровневый подземный паркинг. Первые этажи новостроек будут отведены под магазины, кафе, объекты быта и услуг. Проектируемая застройка окружена Салтыковским лесопарком, что создает благоприятные экологические условия для жизни. Привести в порядок прилегающую зеленую зону, расположенную на территории Московской области, инвесторы планируют за свой счет. Только «НДВ-Групп» намерено вложить в целом в проект порядка 3 млрд рублей. Минимальная стоимость 1 кв. метра в «Мегаполисе», по расчетам инвесторов, может составить 115 тысяч рублей. Предполагается, что в новом микрорайоне смогут проживать около 15 тысяч человек.

По словам председателя Москомстройинвеста Константина Тимофеева, данный проект является хорошим примером реорганизации территории и создания комплексной жилой застройки, где число мест проживания и рабочих мест будет сбалансировано, где в шаговой доступности будут созданы социальные объекты и места отдыха.

В случае успешного прохождения публичных слушаний инвесторы готовы приступить к реализации проекта уже до конца 2015 года.



На востоке столицы появится новый крупный жилой массив

# С братской помощью

Константин ДОМБРОВСКИЙ

## Российские и белорусские строители построят в Калуге мини-полис

В Калуге, на правом берегу Оки, планируется возвести крупный жилой массив эконом-класса. Как сообщили «Строительной газете» в пресс-службе правительства Калужской области, в церемонии закладки первого камня микрорайона «Веснушки», приняли участие временно исполняющий обязанности губернатора области Анатолий Артамонов и глава строительной отрасли Беларуси Анатолий Черный.

Участие в церемонии представителя Минска связано с тем, что реализацией проекта вместе с российской компанией «Веста» будет заниматься и белорусский застройщик — ООО «МАПИД». Строительство жилого комплекса планируется осуществить в шесть этапов. Первая очередь ЖК (920 квартир, 43 тыс. кв.

метров) будет возводиться партнерами совместно с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию и Минстроем Калужской области в рамках программы «Жилье для российской семьи».

Всего в «Веснушках» планируется построить 34 многоэтажных жилых дома общей жилой площадью более 250 тыс. кв. метров, из которых 108 тыс. возведут по госпрограмме (стоимость «квадрата» в рамках программы — 35 тыс. рублей). В микрорайоне также будут построены социальные объекты, в частности детский сад на 800 мест и общеобразовательная школа, а также торгово-развлекательный комплекс.

По информации компании «Веста», семь десятиэтажных домов первой очереди планируется ввести в строй ко второму кварталу 2017 года, а полностью завершить проект предполагается к 2020 году. Объем инвестиций в первый этап мини-полиса составит 1,5 млрд рублей.

# Скинули полпроцента

Денис БАРИЧЕСКО

## Цитата в тему

МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА ПО ОСНОВНОЙ ЛИНЕЙКЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ СБЕРБАНКА составляет теперь 12,5% годовых в рублях

## Сбербанк улучшил условия выдачи ипотеки

Сбербанк снизил на 0,5 процентного пункта ставки по основным своим ипотечным продуктам. Как сообщили «Строительной газете» в пресс-службе кредитной организации, новые процентные ставки составят 12,5–15,5% в зависимости от программы.

Улучшение условий по ипотечному кредитованию Сбербанком стало следствием снижения ключевой ставки Центробанка. Напомним, 31 июля ставка рефинансирования ЦБ была уменьшена с 11,5% до 11%. «Сбербанк продолжает последовательно улучшать условия ипотечного кредитования и снизил ставки для повышения доступности ипотечных кредитов как в сегменте строящегося жилья, так и на вторичном рынке», — заявила директор департамента розничных нетранзакционных продуктов банка Наталья Алымова.

По информации портала Банки.Ру, квартиру на первичном и вторичном рынке недвижимости с помощью ипотеки Сбербанка теперь можно приобрести под 13,5-14,5% годовых (плюс 1% до регистрации права собственности). Покупка загородной недвижимости кредитуются под 13,5-14,25% годовых. Вести строительство жилого дома можно, взяв кредит под 14-14,25% годовых (плюс 1% до регистрации собственности). Ставка по программе рефинансирования составляет 14,25-14,75% (плюс 1% до регистрации ипотеки).

В пресс-службе банка «СГ» также рассказали, что снижение затрагивает кредиты по акции для молодых семей, в рамках которой действует дополнительная скидка к новым ставкам в размере 0,5 процентного пункта. Таким образом, минимальная ставка по основной линейке ипотечных кредитов Сбербанка, с учетом применения условия «Защищенный кредит» и акции для молодых семей, составляет теперь 12,5% годовых в рублях. В банке также отметили, что процентная ставка по программе «Ипотека с государственной поддержкой» также снижена и составляет теперь 11,4% годовых в рублях на любой срок кредитования — от 12 месяцев до 30 лет (включительно).

По всем ипотечным продуктам банка срок кредитования составляет от 1 года до 30 лет, минимальная сумма — 300 тыс. рублей. Первоначальный взнос на покупку квартиры на первичном и вторичном рынке недвижимости составляет от 20% стоимости приобретаемого жилья. Взять кредит на загородную недвижимость или строительства частного дома можно при уплате первоначального взноса в размере не менее 30%.

Сбербанк является лидером ипотечного рынка России по объемам кредитования как в денежном, так и в количественном выражении. Доля госбанка на рынке ипотеки с начала 2015 года выросла на 3,6% до 55,2%. В январе-июле 2015 года Сбербанк выдал 231 тысячу ипотечных займов на общую сумму 356 млрд рублей (доля кредитов, выдаваемых по программе с господдержкой составляет порядка 50%). Объем ипотечного портфеля банка на 1 августа составил 2,08 трлн рублей, увеличившись с начала года на 8%.

## Справочно

■ Проект на участке, принадлежащем ОАО «Косинское», — это только начало комплексной реорганизации района Косино-Ухтомский, осуществляемой в соответствии с решением городской градостроительно-земельной комиссии. В целом, по плану столичных властей, она может коснуться территории в 165 гектаров



## Цитата в тему

ЗАВЕРШИТЬ РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА МИНИПОЛИСА «ВЕСНУШКИ» с участием белорусских строителей планируется к 2020 году



## НОВОСТИ

**Внесение изменений в Генплан и Правила землепользования и застройки** в конечном итоге должно привести к улучшению инвестиционного климата и привлечению дополнительных капиталовложений в строительную отрасль, считает заместитель мэра столицы Марат Хуснуллин

## Концепцию развития Москвы скорректируют к середине 2016 года



# Генплану дали срок

### Цитата в тему

ОСНОВОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СТОЛИЦЫ ДОЛЖНО СТАТЬ ФОРМИРОВАНИЕ ПОЛИЦЕНТРИЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДА

Сергей НИКОЛАЕВ

**Р**аботы по корректировке Генерального плана развития Москвы и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) будут завершены к 1 июля следующего года. Об этом заявил заместитель мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

По его словам, внесение изменений в Генплан и ПЗЗ, в частности, позволит городским властям эффективнее распоряжаться земельными участками. «В конечном итоге это должно привести к улучшению инвестиционного климата и привлечению дополнительных инвестиций в строительную отрасль», — сказал заместитель мэра.

«Генплан просуществовал пять лет — с 2010-го по 2015-й год. Теперь мы по закону должны откорректировать его и сказать, куда мы будем развиваться дальше, следующие 20 лет», — говорил ра-

нее Марат Хуснуллин в интервью радиостанции «Вести FM».

Генплан развития Москвы до 2025 года был принят Мосгордумой в 2010 году. Его основная суть состояла в делении города на зоны развития и зоны стабилизации. Первые (промышленные территории и районы с ветхими пятиэтажками) предназначались для реконструкции, сноса и нового строительства, вторые (центр и старые спальные районы) — для капремонта и благоустройства территорий. Согласно Генплану, до 2025 года в столице должно быть построено 240 млн кв. метров недвижимости к уже имеющимся более чем 400 млн «квадратов».

Документ подвергся резкой критике со стороны Общественной палаты, москвичей, архитектурного сообщества и экологов. После смены руководства Москвы была поставлена задача актуализировать Генплан. В первую очередь это связано с расширением границ и увеличением территории города почти в 2,5 раза за

счет присоединения части территории Подмоскovie. Кроме того, изменилась градостроительная политика властей, которая предполагает стабилизацию застройки в историческом центре города и увеличение объемов дорожного строительства.

В 2012 году состоялся международный конкурс на разработку концепции развития Московской агломерации. Основой нового градостроительного развития столицы, которую предложила большая часть конкурсантов, должно стать формирование полицентричной структуры города, в частности предполагающей создание новых центров деловой активности на периферийных территориях. По информации официального портала стройкомплекса, с учетом конкурсных материалов Москомархитектура разработала техническое задание, на основе которого и осуществляется корректировка Генплана. Сообщалось, что обновленный документ, который предусматривает развитие столицы до 2035 года, будет вынесен на общественные слушания.

# Плата за чужие ошибки

Василий КОЛЫВАНОВ

### Власти намерены защитить права добросовестных покупателей жилья

Президент России Владимир Путин по итогам пленарного заседания Общественной палаты (ОП) РФ поручил Правительству РФ до 1 декабря 2015 года подготовить предложения по защите прав покупателей квартир, которые были приватизированы прежними владельцами с нарушениями закона. Об этом сообщила пресс-служба Кремля.

В поручении говорится о необходимости совершенствования правовых механизмов защиты добросовестных приобретателей жилья при предъявлении им так называемых виндикационных исков (исков об истребовании

имущества из незаконного владения). Такие иски к гражданам подают органы государственной власти РФ или местного самоуправления в связи с вновь открывшимися обстоятельствами при совершении сделок по передаче жилых помещений в собственность новых владельцев.

Встреча членов ОП РФ с Владимиром Путиным состоялась еще 23 июня текущего года. Тогда член палаты Александр Музыкантский обратил внимание президента на проблему приватизационных споров на рынке вторичного жилья. По его словам, только в Москве в результате судебных решений по делам о неправомерной приватизации этих квартир кем-то из предыдущих владельцев нарушаются права сотен граждан. Александр Музыкантский призвал усилить роль регистрационных органов, кото-



рые должны быть единственными гарантами чистоты сделки.

В настоящее время, согласно рекомендациям Верховного Суда, граждане должны самостоятельно проверять выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРП) и информацию из домовых книг. По мнению юристов, такая практика безнадежно устарела и не страхует покупателей «вторички» от возможных проблем, в том числе из-за того, что в мошенничествах с приватизацией жилья часто задействованы и чиновники. Юристы отмечают, что по сложившейся судебной практике суды обычно встают на сторону муниципалитетов, и граждане лишаются имущества.

### Кстати

ПРЕЗИДЕНТ ПОРУЧИЛ ПРАВИТЕЛЬСТВУ РФ УСОВЕРШЕНСТВОВАТЬ ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ ПРИ ПРЕДЪЯВЛЕНИИ ИМ ТАК НАЗЫВАЕМЫХ ВИНДИКАЦИОННЫХ ИСКОВ



По поручению Минстроя России НОПРИЗ разработало проект концепции  
Стратегии инновационного развития строительной отрасли до 2030 года

КОНЦЕПЦИЯ

# Опережать, а не догонять

Разработан проект концепции Стратегии развития стройотрасли



Михаил ПОСОХИН,  
президент Национального объединения  
проектировщиков и изыскателей

Президент НОПРИЗ  
Михаил Посохин  
(слева) и вице-  
президент НОПРИЗ  
Павел Клепиков

## Цитата в тему

АВТОРЫ СОЧЛИ  
ЦЕЛЕСООБРАЗ-  
НЫМ БЛОЧНОЕ  
ПОСТРОЕНИЕ  
СТРАТЕГИИ  
с выделением  
в ней двух основ-  
ных блоков —  
функционального  
и обеспечиваю-  
щего

По поручению Минстроя России, во исполнение решения, принятого Советом при Президенте Российской Федерации по модернизации экономики и инновационному развитию России, НОПРИЗ разработало проект концепции Стратегии инновационного развития строительной отрасли до 2030 года. Подходы к разработке Стратегии и ее примерная структура обсуждались на совещаниях в Минстрое России, конференциях и совещаниях, проведенных НОПРИЗ.

Стратегия ориентирована на опережающее, а не догоняющее развитие отрасли. В этом заключается принципиально новый государственный подход к реформированию экономики страны. Анализ предложений, поступивших в ходе обсуждения, позволяет сделать вывод о целесообразности блочного построения стратегии с выделением в ней внутриотраслевых стратегий инновационного развития, объединенных в два основных блока — функциональный и обеспечивающий. В функциональный блок войдут градостроительная политика, жилищно-гражданское строительство, промышленное и линейное строительство, изыскательская деятельность, архитектурно-строительное проектирование, промышленность строительных материалов, в блок обеспечения инновационного развития отрасли — системы технического регулирования, государственного регулирования, института саморегулирования, кадровой политики и архитектурно-строительной науки. Взаимосвязанное функционирование обоих блоков даст максимальный импульс для развития строительной отрасли и экономики страны.

В стратегии необходимо предусмотреть векторы развития строительной отрасли. Один из них — дальнейшая модернизация жилищного строительства, так как оно является локомотивом отечественной экономики. Для дальнейшего развития жилищного строительства и решения жилищной проблемы в России ключевым направлением должно стать стимулирование вовлечения средств населения и других внебюджетных инвестиций в экономику отрасли.

Решить задачу увеличения объемов жилищного строительства невозможно без преобразования градостроительной среды жизнедеятельности человека до уровня, соответствующего современным достижениям. Дефицит земельных участков для строительства и наличие административных барьеров — основные градостроительные проблемы, которые должны быть сняты целенаправленной работой главного регулятора управлением развитием территорий за счет развития нормативно-правовой базы и технологий подготовки документов градостроительного проектирования.

Сегодня Градостроительный кодекс РФ не раскрывает содержательное наполнение процессов разработки этих документов и оставляет важнейший регулятивный блок — Правила землепользования и застройки — без нормативного и технологического обеспечения. Необходимо сформировать рациональную по балансу назначения и площади территорий планировочную структуру и предложить отвечающие условиям застройки конкретного поселения местные нормативы градостроительного проектирования.

Важнейшим элементом градостроительной политики является генеральный план. В интервале расчетного горизонта на 20 лет в нем должны быть запроектированы и приняты: планировочная структура города, поселения, основными компонентами которой являются улично-дорожная сеть с коридорами линейной инфраструктуры; планировочные единицы — кварталы с предварительными участками межевания, входящие в районы, принадлежащие конкретным функциональным зонам; соотношение функциональных зон с суммарными абсолютными величинами их площадей, позволяющими разместить планируемое население с ожидаемым уровнем жилищной обеспеченности, развития социальной и экологической инфраструктуры, автомобилизации, прогнозируемым уровнем стоимости жилых единиц и плотности застройки.

В качестве векторов инновационного развития отрасли следует рассматривать и совершенствование инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. Им в последние годы уделялось недостаточное внимание. Внедрение в эти компоненты строительства инноваций в виде современных материалов и BIM-технологий, возрождение на новой основе системы типового проектирования позволят обеспечить повышение производительности труда, качество проектирования и строительства, а также снижение совокупных затрат в процессе строительства и эксплуатации.

Инновационное развитие строительной отрасли невозможно без совершенствования нормативно-правовой и нормативно-технической базы. В стратегии необходимо предусмотреть мероприятия по систематическому анализу и оптимизации административных процедур. Красной нитью стратегии должно пройти введение стадийности проектирования, направленной на совершенствование требований к составу и содержанию разделов проектной документации на всех стадиях, в том числе на стадиях технико-экономического обоснования строительства и технологического проектирования.

**От редакции.** В следующем номере «СГ» планирует опубликовать материал о том, какой видит Стратегию инновационного развития строительной отрасли до 2030 года отраслевое академическое сообщество.

## Цитата в тему

ОДНИМ ИЗ ГЛАВ-  
НЫХ ВЕКТОРОВ  
РАЗВИТИЯ  
СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ОТРАСЛИ  
является дальней-  
шая модернизация  
жилищного строи-  
тельства — локо-  
мотива отечествен-  
ной экономики

**30 сентября - 2 октября**  
Казань, 2015

Министерство транспорта и дорожного хозяйства Республики Татарстан,  
ОАО "Казанская ярмарка"

**15-я специализированная выставка**

**ДОТРАНСЭКСПО**

12+

ДОТРАНСЭКСПО ➔

Выставочный центр "Казанская ярмарка"  
Россия, 420059, г. Казань, Оренбургский тракт, 8  
тел./факс (843) 570-51-27, 570-51-11  
dl@expokazan.ru, www.dortransexpo.ru



# Проблема перехода



с.1

На третьем месте контракт, уже упоминавшийся нами в «СГ» (№ 32 от 07.08.2015 г.), заключенный ГКУ Кемеровской области «Дирекция автомобильных дорог Кузбасса» с ОАО «Автодор» по результатам открытого конкурса на выполнение работ по строительству автомобильной дороги Новосибирск—Ленинск-Кузнецкий—Кемерово—Юрга на участке Ленинск-Кузнецкий—Кемерово км 255-км 274 на сумму 8,4 млрд рублей.

Из 50 самых дорогих контрактов на строительство за первое полугодие 2015 года 28 заключено по результатам открытого конкурса, 9 — по результатам электронного аукциона, 7 — по результатам конкурса с ограниченным участием и 5 — по результатам закупки у единственного поставщика.

Что касается объема заключенных контрактов, то больше 71% от всего объема 50 самых дорогих контрактов заключено с единственным поставщиком (в основном за счет контракта на строительство перехода через Керченский пролив). На втором месте — открытый конкурс (17,8 % от объема рассматриваемых контрактов).

Если рассмотреть распределение по видам строительства (по кодам ОКПД), то больше всего контрактов (по количеству) связано с выполнением работ по устройству, ремонту дорожных покрытий, пешеходных улиц (тротуаров) (таблица № 1). Таких контрактов заключено 11 единиц. Самым крупным из дорожных является контракт на выполнение работ по реконструкции автомобильной дороги М-7 «Волга» Москва—Владимир—Нижний Новгород—Казань—Уфа на участке км 888-км 901 (Республика Татарстан), заключенный ФКУ «Волго-Вяткуправтодор» с ОАО «Каздорстрой» на сумму 2,9 млрд рублей. Также было заключено 6 контрактов на строительство учреждений здравоохранения. Самым крупным из них стал контракт на строительство перинатального центра в г. Норильске, заключенный КГКУ «Управление капитального строительства» с ОАО «Инженерный центр «ЕЭС» на сумму 2,13 млрд рублей. По остальным кодам ОКПД количество контрактов составляет от 1 до 3.

Рассматривая распределение видов строительства (по ОКПД) по стоимости контрактов, видно, что здесь наибольший объем контрактов заключен соответственно на строительство мостов (229,2 млрд рублей, за счет того же Керченского моста). Контракты на строительство дорог (по разным кодам ОКПД) «стоят» 32,8 млрд рублей (10% от объема рассматриваемых кон-

Таблица № 1. Распределение по кодам ОКПД количества контрактов, заключенных за первое полугодие 2015 г.

| Код ОКПД                                                                                                                                                                                                       | Количество, заключенных контрактов (ед.) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| «45.23.12.130. Работы общестроительные по устройству дорожных покрытий магистральных дорог и улиц городов»                                                                                                     | 7                                        |
| «45.21.15.130. Работы общестроительные по возведению зданий учреждений здравоохранения»                                                                                                                        | 6                                        |
| «45.23.12.151. Работы общестроительные по ремонту дорожных покрытий транспортных и пешеходных улиц и дорог (тротуаров, проездов) к частным домовладениям и сооружениям, выполняемые по индивидуальным заказам» | 4                                        |

трактов). Самую существенную часть из них занимают работы по устройству дорожных покрытий (11,1 млрд рублей, 3,4% от рассматриваемых контрактов) (таблица № 2). Далее идет строительство учреждений здравоохранения (11 млрд рублей, 3,36% от объема 50 самых дорогих контрактов за первое полугодие 2015 года), а также строительство метрополитена (10,39 млрд рублей, за счет строительства в Нижнем Новгороде, 3,18% от рассматриваемых контрактов).

Перейдем теперь к таким показателям, как снижение начальной цены контракта и уровень конкуренции. Среднее количество поданных заявок — 2 заявки на лот. Среднее количество допущенных заявок — 1,82 на лот. Наибольшее количество заявок было подано при осуществлении закупки путем проведения открытого конкурса на выполнение работ по строительству объекта «Стадион Чемпионата мира ФИФА в г. Калининграде». 1 этап. Строительство берегоукрепительных сооружений и Парадной набережной о. Октябрьский в г. Калининграде в рамках подготовки РФ к Чемпионату мира в 2018 году — 7 заявок.

Всего при заключении 50 самых дорогих контрактов было сэкономлено 2,7 млрд рублей, что составляет 0,83% от суммы начальных цен этих контрактов. Справедливости ради следует отметить, что если из расчетов исключить закупку у единственного поставщика на строительство переправы через Керченский пролив, то доля экономии вырастет до 2,7% от суммы начальных цен этих контрактов.

Важно отметить, что число закупок с количеством поданных заявок 1 и 2 в сумме составляет практически 70% от анализируемого количества контрактов (таблица № 3). Это также свидетельствует, что в целом наблюдается относительно небольшая конкуренция при закупках, по которым заключаются самые дорогие контракты, а среднее количество достигает двух за счет единичных конкурентных закупок, на которые подается от 4 до 7 заявок.

Подытоживая все изложенное, можно сказать, что более 71% от всего объема 50 самых дорогих контрактов заключено с единственным поставщиком (в основном за счет контракта на строительство перехода через Керченский пролив). Наибольшее количество и объем контрактов (за исключением контракта на строительство Керченского перехода) так или иначе связаны со строительством дорог. При этом среди 50 самых дорогих контрактов наблюдается довольно низкий уровень конкуренции — в среднем 2 заявки на лот. При этом число закупок с количеством поданных заявок 1 и 2 в сумме составляет практически 70%.

Таблица № 2. Распределение по ОКПД объема контрактов, заключенных за первое полугодие 2015 года

| Код ОКПД                                                                                                     | Объем, заключенных контрактов (млрд руб.) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| «45.21.21.113. Работы общестроительные по строительству больших мостов»                                      | 229,2                                     |
| «45.23.12.120. Работы общестроительные по устройству дорожных покрытий автомобильных дорог III-IV категорий» | 11,1                                      |
| «45.21.15.130. Работы общестроительные по возведению зданий учреждений здравоохранения»                      | 11                                        |
| «45.21.22.120. Работы общестроительные по строительству метрополитена и прочих подземных железных дорог»     | 10,39                                     |

Таблица № 3. Распределение контрактов по количеству поданных заявок за первое полугодие 2015 года

| Количество поданных заявок (ед.) | Количество контрактов (ед.) | Доля от 50 самых дорогих контрактов (%) |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 1                                | 17                          | 38,64%                                  |
| 2                                | 13                          | 29,55%                                  |
| 3                                | 10                          | 22,73%                                  |
| 4                                | 1                           | 2,27%                                   |
| 5                                | 2                           | 4,55%                                   |
| 7                                | 1                           | 2,27%                                   |

## Справочно

■ В ходе исследования использовались данные, опубликованные на официальном сайте для размещения информации, о размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ, оказании услуг для государственных и муниципальных нужд ([www.zakupki.gov.ru](http://www.zakupki.gov.ru)) за первое полугодие 2015 г. (01.01.2015 г. — 30.06.2015 г.) в рамках Закона № 44-ФЗ (данные собирались 10.08.2015 г.). Выборочное исследование проводилось по коду Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД) «45. Работы строительные». Следует оговориться, что строительство может быть отнесено заказчиками и к другим кодам ОКПД, поэтому исследование по конкретному коду может иметь определенную погрешность.

■ Для исследования уровня конкуренции не брались в расчет 5 закупок у единственного поставщика, а также один контракт, по которому не получилось распознать количество поданных заявок.

Информационно-аналитическая служба ОАО «Объединенная редакция изданий Мэра и Правительства Москвы»



Транспортный переход через Керченский пролив — это не имеющее аналогов в России инженерно-техническое сооружение и самая дорогая на сегодня стройка страны

ПРОЕКТ

Владимир ТЕН

Мост, или, как он именуется в официальных документах, транспортный переход через Керченский пролив, — не имеющее аналогов в России инженерно-техническое сооружение и самая дорогая на сегодня стройка страны. Это настоящий вызов для российских строителей и с точки зрения сложности, и с точки зрения сроков сдачи объекта.

Из истории вопроса

Идея переправы через Керченский пролив имеет длинную историю. По преданию, еще князь Глеб Святославович в 1068 году велел измерить по льду расстояние от Тмутаракани (Тамань) до Корчева (Керчи). Впрочем, на большее тогда у русских ни сил, ни средств не хватило.

В XIX веке через пролив проложили линию Индоевропейского телеграфа, соединившего Лондон с Индией. Позднее, при императоре Николае II, был разработан проект Керченского переезда, но войны и революции помешали его осуществлению. К идее вернулись уже при Сталине, но до войны ничего сделать не успели. Зато Гитлер после оккупации Крыма приказал министру Альберту Шпееру приступить к сооружению моста через пролив. Правда, немцы успели построить только подвесную канатную дорогу, но зато завезли большое количество металлоконструкций и строительных материалов, которые были захвачены советскими войсками в ходе контрнаступления. И когда в 1944 году фашистов окончательно выбили из Крыма, сразу началось строительство моста. Всего за полгода, в условиях войны, был построен мост длиной 4,5 километра. В феврале 1945 года по нему прошел поезд советской делегации, возвращавшейся с Ялтинской конференции. Однако буквально через несколько дней после этого опоры моста не выдержали шторма и мощного напора льда из Азовского моря, и часть пролетов пришла в негодность.

Позже идея моста периодически возникала в информационном поле, но оставалась скорее популистской «фишкой» в играх политиков разного ранга — от Лужкова до Януковича. Но в 2014 году, после присоединения Крыма к России, строительство моста стало насущной необходимостью.

Почему Тузла, а не Чушка?

Выбор «траектории» транспортного перехода осуществлялся на основании сравнения технико-экономических показателей различных вариантов, проработка которых была выполнена в составе технико-экономического обоснования строительства. В ГК «Автодор» был создан Экспертный совет, в состав которого вошли ведущие специалисты научных, образовательных, проектных и строительных организаций, в том числе и ведущих институтов РАН, а также независимые эксперты.

В качестве основных рассматривались два створа — Жуковский (от косы Чушка) и Тузлинский (по Тузлинской косе и острову Тузла). При сравнении экономических показателей учитывалась не только стоимость строительства, но и затраты на подготовительные работы и организацию строительного производства, на создание инфраструктуры и на строительство автодорожных и железнодорожных подходов. Почему же вариант моста от косы Чушка был признан менее перспективным, нежели утвержденный вариант?

Причин несколько. Во-первых, отсутствие достаточной территории на Чушке для развертывания строи-

Справочно

■ Длина транспортного перехода через Керченский пролив составит 6,1 километра, а моста на участке между островом Тузла и насыпной дамбой Таманского полуострова — 1,4 километра. Автомобильный и железнодорожный транспорт, а также инженерные коммуникации пройдут по Тузлинской косе длиной 6,5 километра. Стоимость проекта оценивается в 228 миллиардов рублей. Ввод объекта в эксплуатацию и завершение исполнения госконтракта запланированы на 30 июня 2019 года.

■ Заказчик строительства моста — Управление федеральных автодорог «Тамань», исполнитель — ООО «Стройгазмонтаж» — головная организация Группы компаний СГМ, занимающаяся сооружением трубопроводов и морским строительством.

«Стройгазмонтаж» для реализации проекта создал дочернюю компанию «СГМ-Мост», которая была укомплектована лучшими специалистами ОАО «Мостотрест», ООО «Тоннели-дороги», ОАО «УСК-Мост», ООО «Корпорация Инжтрансстрой» и других инфраструктурных компаний.



# Мост десятилетия

Проект сооружения транспортного перехода через Керченский пролив вступил в стадию инженерно-геологических изысканий

Материалы для мегастройки

По информации Росавтодора, в настоящее время в Тамани и Керчи возводят заводы по производству бетона и асфальта для моста через Керченский пролив. Более 150 кубометров бетона, более 130 кубометров цементобетона и 140 тонн асфальта в час — такова производительность установок, возводимых сейчас по обе стороны Керченского пролива в рамках подготовки к началу строительства транспортного перехода. Собственное производство гарантирует оперативную и бесперебойную поставку строительных материалов на объект, высокие темпы и объемы строительства. На таманском берегу для производства сооружены две промышленные площадки в непосредственной близости от будущей стройки. Здесь смонтированы асфальтобетонный завод и бетонно-смесительные узлы. На керченской стороне создается бетонный узел с двумя установками. Качество выпускаемой продукции контролируют аттестованные лаборатории. На полную мощность заводы выйдут с началом строительства моста через Керченский пролив. В настоящее время установки производят смеси для бетонирования промышленных площадок, устройства временных дорог, технологических подъездов и других объектов временной инфраструктуры. На подготовительном этапе на берегах Керченского пролива и острове Тузла формируются складские и технологические площадки, на которых будет проводиться подготовка к сооружению конструкций опор и монтажу пролетных строений моста.



тельства. Во-вторых, наличие большого количества исторических объектов периода древнегреческой колонизации на косе. В-третьих, наличие действующей переправы, которая была бы полностью на весь период строительства заблокирована.

По информации РИА «Новости» на общественных слушаниях в Керчи 25 мая 2015 года заместитель начальника управления проектирования и строительства автодорог Федерального дорожного агентства Александр Смирнов заявил следующее: «Одним из главных аргументов был тот, что мы парализуем переправу, и доставка грузов и пассажиров на Крымский полуостров будет очень затруднена. Коса Чушка — очень узкое место, разместить там строительные площадки не представлялось возможным».

Кроме того, в случае реализации строительства моста через косу Чушка весь транспортный поток попадет в центр Керчи, что нанесет вред экологии города и потребует строительства дорогостоящих транзитных обходов, отметил Смирнов. По его мнению, альтернативный проект существенно более тяжелый, чем принятый на сегодняшний день.

«Ил и грязь» в рамках полемики

Строить мост через Керченский пролив непросто по определению. Пролив — это тектонический разлом, а разлом — это повышенная сейсмичность всего прилегающего района. Усугубляет положение и непростая геология дна. Во-первых, это «подушка» ила толщиной от

Справочно

■ В Народном музее истории железных дорог Кубани, который располагается в здании ДК железнодорожников на станции Краснодар-1, есть уникальные рукописные фотоальбомы издания прошлых лет. Один из них — уникальный альбом-фотодокумент о строительстве Керченского моста в 1944 году. Снимок слева — из этого альбома.

Цитата в тему

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ ДАДУТ ИСЧЕРПЫВАЮЩУЮ ИНФОРМАЦИЮ КАК ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ САМОГО МОСТА, так и оценки воздействия строительства и его последующей эксплуатации на экологию района

40 до 50 метров. Плюс грунты под илом тоже далеки от идеала.

Имеет место и сложная гидрология. Аэродинамику будущего сооружения будут испытывать штормовые ветра, которые не редкость в данной местности. Ну, и дополняют картину грязевые вулканы.

«Я — безусловный патриот и сторонник строительства Керченского моста, но хотел бы обратить внимание на следующие риски, которые необходимо учитывать. Керченский пролив — зона действия активных тектонических и сейсмических процессов магнитудой до 9 баллов. Депрессия пролива заполнена в верхней части неустойчивыми отложениями древних рек северного Приазовья. Максимальная мощность наносов там достигает 70 метров, — рассказывает доктор геологических наук, заведующий кафедрой геоэкологии Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского Анатолий Пасынков. — Кроме того, Керченский пролив — зона широкого проявления процессов подводного грязевого вулканизма и, возможно, аномального газовыделения метана. Эти явления широко развиты в пределах и суши, и акваторий Черного и Азовского морей. Каналы вулканов заполнены жидкой грязью и брекчией, а их корни могут уходить на глубины 12-18 километров».

Экологические страдания

Сегодня проект вступает в стадию инженерно-геологических изысканий. В полученном «СГ» официальном письме Росприроднадзора РФ за подписью заместителя руководителя ведомства Владимира Смолина говорится, что «при реализации объекта предусмотрено проведение инженерно-геологических изысканий во внутренних морских водах Российской Федерации, включающих рекогносцировочные обследования территории изысканий, включая визуальную оценку рельефа, описание имеющихся обнажений, водопроявлений, внешних признаков проявлений геодинамических процессов, обследование и очистку от взрывоопасных предметов в районах боевых действий в период ВОВ. Целью инженерных изысканий является получение данных, необходимых и достаточных для разработки проектных решений по объекту «Строительство транспортного перехода через Керченский пролив». Сроки проведения работ по инженерным изысканиям — 3 месяца (с августа по октябрь 2015 года).



## БИЗНЕС

За последние семь лет в России были достроены 1763 «проблемных» дома, квартиры в которых получили свыше 175 тысяч семей

# Застройщик на миллиард

**с.1** Просто защите прав дольщиков надо уделять больше внимания. Для этого, по мнению Константина Тимофеева, необходимо законодательно установить жесткие условия, касающиеся собственных средств застройщиков, возводящих жилье по ДДУ. «Мы хотим увеличить финансовые требования к самим застройщикам, чтобы у них было порядка 1 млрд рублей собственных средств. Мы хотим добиться того, чтобы коэффициенты ликвидности и финансовой устойчивости девелоперов позволяли в случае срывов сроков либо компенсировать деньги гражданам, либо достроить объект с использованием собственных средств», — отметил председатель Москомстройинвеста, добавив, что соответствующие предложения уже направлены в Минстрой.

Идея ввести обязательные требования к величине уставного капитала строительных компаний не нова: к этому еще в конце 2012 года призывал Президент России. Владимир Путин даже поручил правительству разработать меры по минимизации рисков для участников долевого строительства. Однако против введения минимального размера капитала для застройщиков выступил тогда Минфин. По мнению ведомства, это «поставило бы девелоперов в неравное положение с другими участниками предпринимательской деятельности». В общем, предложение об обязательном минимуме собственных средств не прошло, вместо этого с 2014 года было введено страхование ответственности застройщиков.

«Строительная газета» спросила игроков рынка недвижимости, как они оценивают реанимированную московскими властями идею по созданию своеобразной финансовой подушки безопасности, и как это может изменить рынок?

Коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева считает данную инициативу излишней. «В настоящее время ведется активная работа по ужесточению требований к обязательному страхованию застройщиками своей гражданской ответственности, — рассказывает она. — Будет более четко регулироваться процедура участия в обществах взаимного страхования, а также повышен допустимый лимит собственных средств для страховых организаций (как раз до 1 млрд рублей. — «СГ»). Это, безусловно, существенно обезопасит строительный рынок, позволит оставить на нем только эффективных страховых игроков (сейчас на этом рынке около 40 страховых компаний. — «СГ»). По мнению Фонаревой, именно это поможет эффективно отрегулировать правоотношения между региональными застройщиками и покупателями жилья, поскольку там до сих пор вопреки сложившейся в Московском регионе практике с ФЗ-214 большая часть сделок с первичной недвижимостью происходит по различным схемам, в том числе и через ЖСК. А вот повышение требований к лимитам собственных средств застройщика, особенно в условиях кризиса, не видится Екатерине Фонаревой эффективной мерой. Во-первых, многие девелоперы не аккумулируют собственные средства в таком объеме, так как привлекают на генеральный подряд крупные строительно-монтажные организации. Во-вторых, часто для каждого нового проекта создаются новые юридические лица с уставным капиталом в 10 000 рублей для оптимизации налогового бремени. Кроме того, по иронии судьбы проблемы на рынке первичной недвижимости в последнее время возникают и у компаний, которые обладают огромной материально-технической базой, причем по всей России (например, «СУ-155»).

«Да и клиентам не нужны деньги обратно, им нужны квартиры, которые порой стоят уже намного больше, чем первоначально вложенная сумма, на которую они могут рассчитывать при дефолте застройщика, — подчеркивает представитель «Баркли». — Поэтому нужно всеми возможными способами стимулировать застройщиков достраивать начатые проекты».

В случае банкротства застройщика уставный капитал может, конечно, служить некой гарантией возврата средств. Но тогда сумма должна быть «космической», чтобы удовлетворить всех дольщиков и не только их. Ведь есть еще подрядные организации. И тут даже стократное увеличение уставного капитала не поможет. «Общая стоимость реализуемых квартир в среднем московском проекте не менее 1,5 млрд рублей», — отмечает заместитель генерального директора Est-a-Tet по инвестициям Владислав Луцков. Озвученный московскими чиновниками 1 млрд, по его мнению, никак не сможет покрыть гипотетические выплаты.

Если же требовать от застройщиков создания своего рода резервного фонда, то такое предложение вряд ли будет интересно бизнесу, так как потребует изъятия из оборота крупных денежных сумм. «Могу предположить, что схема наличия средств на счетах не будет воспринята застройщиками положительно, все-таки «заморозить» такую сумму в отрасли, для которой финансирование идет постоянно на



Застройщикам предложили рисковать собственными деньгами

## 569

«проблемных» объектов насчитывалось в России к началу 2015 года

На сегодня в стране остается еще около

## 70

тысяч обманутых дольщиков

протяжении всего срока реализации проекта, нецелесообразно, и деньги должны «работать», — считает коммерческий директор компании RDI Дмитрий Власов.

Требование к собственному капиталу может быть выгодно крупным игрокам строительной отрасли, которые хотят «отрезать» от рынка более мелких игроков, считают некоторые эксперты. «Большая часть девелоперов просто прекратит свою инвестиционно-строительную деятельность, — уверен Владислав Луцков. — В Московском регионе может остаться порядка 10 крупных застройщиков, в регионах вообще непонятно. Как следствие — снижение конкуренции и дальнейшая монополизация рынка. Также из-за сокращения количества девелоперов неизбежно снижение объемов предложения, причем значительно. А чем более дефицитен продукт — тем выше его стоимость».

«Предлагаемая инициатива станет приговором большинству застройщиков, — вторит коллеге гендиректор бюро элитной недвижимости Must Have Елизавета Некрасова. — По крайней мере, о планах властей вводить 100 млн. кв. метров ежегодно с 2016 года можно будет забыть. Сейчас очень мало строительных компаний, у которых на счету лежат такие суммы свободных оборотных средств». Дело в том, что в проектах, реализуемых в рамках ДДУ, порядка 20% инвестиций составляют собственные средства застройщика, еще 10-20% — банковские кредиты и 60-70% — деньги дольщиков. К тому же доля собственных средств может быть и меньше: в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 233 минимальный объем собственных средств застройщика должен составлять 7% от объема средств, привлеченных по договорам долевого участия.

«Мало кто сможет работать в предлагаемых жестких условиях, многие просто уйдут с рынка, а выход новым участникам будет закрыт, — предполагает Некрасова. — Удержаться смогут только единичные крупные компании, аффилированные с государственными и околосударственными банками».

Однако, если не рассматривать предложение Москвы как один из критериев оценки добросовестности и надежности застройщика, по которому можно было бы обязать его дать гарантии по обеспечению вложенных средств частными покупателями, то это будет весьма действенный механизм.

Как напоминает Дмитрий Власов, на сегодняшний день частично такая схема уже работает — к примеру, для получения кредита на проектное финансирование одним из условий является как раз вложение собственных средств в определенном объеме. По словам коммерческого директора компании ФСК «Лидер» Григория Алтухова, четко выстроенная система проектного финансирования гарантирует, что на момент старта строительства каждого нового корпуса, каждого нового проекта, на счетах компании есть достаточное количество собственных денежных средств на завершение его строительства даже при условии, что ни одна квартира в нём не будет продана. Это так называемая подушка ликвидности, которая работает в интересах каждого дольщика.

## РАБОЧАЯ ГРУППА

«Строительной газете» стал известен состав специальной рабочей группы Минстроя РФ, которая займется разработкой рекомендаций по изменению законодательства в сфере долевого строительства. Рассмотрят эксперты в том числе и предложение московских властей.

**Наталья АНТИПИНА**, замминистра строительства и ЖКХ (председатель рабочей группы)  
**Павел АЛЕКСЕЕВ**, врио замгубернатора Костромской области  
**Вера БАЛАКИРЕВА**, замдиректора Департамента финполитики Минфина  
**Виолетта БАСИНА**, председатель комитета Российского союза строителей (РСС) по взаимодействию застройщиков и собственников жилья  
**Олег БРИТОВ**, вице-президент РСС  
**Вениамин ГОЛУБИЦКИЙ**, президент ГК «Кортрос»  
**Александр ГОНЧАРОВ**, зампреда Москомстройинвеста  
**Иван ДАВЫДОВ**, начальник Управления страхового надзора ЦБ  
**Галина ЕЛИЗАРОВА**, замруководителя Росреестра  
**Герман ЕЛЯНЮШКИН**, зампред правительства Подмосковья  
**Леонид КАЗИНЕЦ**, президент Нацобъединения застройщиков жилья, владелец «Баркли»  
**Дмитрий КОВАЛЕВСКИЙ**, помощник министра строительства и ЖКХ  
**Надежда КОСАРЕВА**, президент фонда «Институт экономики города»  
**Владимир КОШЕЛЕВ**, председатель комитета «Деловой России» по комплексному освоению территорий  
**Роман ЛЯБИХОВ**, гендиректор УК «Лидер Групп М»  
**Елена НИКОЛАЕВА**, первый зампреда Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ  
**Марина ОГЛОБЛИНА**, министр стройкомплекса Подмосковья  
**Александр ПЛУТНИК**, гендиректор АИЖК  
**Никита ПОНОМАРЕНКО**, замдиректора Департамента социального развития и инноваций Минэкономразвития  
**Иван РОМАНОВ**, управляющий директор группы «ЛСР»  
**Александр РУЧЬЕВ**, президент ГК «Мортон»  
**Даниил СЕЛЕДЧИК**, член президиума генсовета «Деловой России», гендиректор «Эталон-Инвест»  
**Олег СОЛОЩАНСКИЙ**, первый вице-президент Ассоциации строителей России  
**Олег СПЕРАНСКИЙ**, директор правового департамента Минстроя  
**Никита СТАСИШИН**, директор Департамента жилищной политики Минстроя  
**Александр СУХАЧЕВ**, советник председателя правления ПОВС  
**Юрий ФЕДЯШОВ**, зампреда правительства Калининградской области  
**Сергей ФРОЛОВ**, член комитета РСПП  
**Александр ХИНШТЕЙН**, депутат Госдумы  
**Кирилл ХОЛОПИК**, зампреда комитета ТПП  
**Александр ЧЕБОТАРЕВ**, помощник первого вице-премьера Игоря Шувалова  
**Ольга ШЕЛЕПНЕВА**, замначальника управления регулирования деятельности на рынке страхования ЦБ  
**Константин ЭДЕЛЬ**, вице-президент «Интеко»



На территории «Ступино Квадрат» разместятся предприятия приборо- и машиностроения, фармацевтического и биотехнологического производства, производства продуктов питания и строительных материалов

БИЗНЕС



# «Ступинский» гамбит

Петр АЛЕКСЕЕВ

## В Подмосковье создается особая экономическая зона

Правительство РФ приняло решение о создании особой экономической зоны (ОЭЗ) промышленно-производственного типа «Ступино Квадрат». Как говорится в постановлении, опубликованном на сайте правительства, новая ОЭЗ должна повысить инвестиционную привлекательность Московской области, сформировать условия для создания обрабатывающих и высокотехнологичных производств и увеличить поступления в федеральный и областной бюджеты. Девелопером проекта выступает компания GDP Quadrat («дочка» MR Group), созданная для развития индустриальных парков.

Согласно документу, на территории «Ступино Квадрат» разместятся предприятия приборо- и машиностроения, фармацевтического и биотехнологического производства, производства продуктов питания, строительных материалов. К настоящему моменту потенциальные резиденты ОЭЗ заявили о готовности вложить в проект около 3,9 млрд рублей. По предварительной оценке, общий объем внебюджетных инвестиций в создание ОЭЗ «Ступино Квадрат» составит 6,1 млрд рублей.

Как рассказали «Строительной газете» в пресс-службе MR Group, промышленный округ разместится в 73 километрах к югу от Москвы. Общая площадь «Ступино Квадрат» составляет 1200 гектаров, из которых 200 гектаров выделено под жилую застройку и объекты социальной инфраструктуры.

## Цитата в тему

«СТУПИНО КВАДРАТ» СТАНЕТ ДЕВЯТОЙ ПРОМЫШЛЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ОЭЗ В РОССИИ и первой — в Московском регионе

В состав промышленного округа войдут четыре индустриальных парка с кластерной разбивкой по отраслям промышленности: Шматово (пищевая и легкая промышленность, строительные материалы, логистика), Колычево (потребительские товары, химическая, легкая, деревообрабатывающая промышленность), Верзилово (легкое машиностроение и автомобильная промышленность), Петрово (хай-тек, электроника, фармацевтическая промышленность, территория управляющих компаний). Будущие индустриальные парки уже оснащены транспортной и коммунальной инфраструктурой, а также готовым жильем в городе-спутнике Новое Ступино. Кроме того, проект предполагает создание образовательного кластера, строительство гостиниц, экофермы и творческой резиденции художников. Управлять проектом, реализовать который планируется до 2025 года, будет еще одна дочерняя структура MR Group — УК «Ступино 2».

Как заявил «СГ» генеральный директор MR Group Роман Тимохин, первые резиденты ОЭЗ уже приступили к реализации своих инвестпроектов. В свою очередь, управляющий партнер проекта «Ступино Квадрат» Екатерина Евдокимова, отметила, что ОЭЗ в Ступино стала девятой промышленно-производственной особой экономической зоной в России и первой — в Московском регионе. По ее словам, «Ступино Квадрат» — единственный на 100% частный проект, который получил подобный статус. «По желанию наших резидентов мы можем не только предоставить земельный участок с подключенной инфраструктурой, но и взять на себя все заботы по строительству, оформлению разрешительной документации, поиску и обучению персонала, помочь с финансированием проекта, оказать юридические, налоговые и прочие консалтинговые услуги, посоветовать локальных поставщиков, провести через «джунгли» мер государственной поддержки, — рассказала Евдокимова. — При этом выбор — обращаться ли к нашей помощи или решать вопросы самостоятельно полностью — остается за резидентом. И самое главное — мы строим долгосрочные отношения, рассчитываем на десятилетия совместной работы. Ведь и собственник земли, и девелопер, и управляющая компания принадлежат к одной группе».

## В городе Энгельсе открылся завод по производству стальных панельных радиаторов Buderus

30 июня 2015 года в городе Энгельсе Bosch Термотехника торжественно открыла завод «Еврорадиаторы». Компания инвестировала в проект порядка 10 млн евро. На заводе организован выпуск двух моделей современных стальных панельных радиаторов отопления под маркой Buderus, предназначенных для российского рынка, — Logatrend K-Profil и VK-Profil. Это универсальные радиаторы, которые могут использоваться в любых системах отопления — в новых зданиях и постройках прошлого века, в офисах, магазинах, многоквартирных домах, частных коттеджах. Всего в 2015 году планируется произвести 134 тыс. радиаторов обеих марок. Площадь завода составляет 12 тыс. кв. метров, штат — 100 человек.

«Открытие этого завода позволит нам нарастить производственные мощности, чтобы удовлетворить спрос на нашу инновационную высококачественную продукцию в стране. Завод радиаторов стал уже пятым предприятием Bosch в России», — заявил Герхард Пфайфер, президент ООО «Роберт Бош» в РФ.

«С появлением высококачественного производственного предприятия, соответствующего международным стандартам, перед Bosch открываются широкие перспективы для развития бизнеса в России, — считает Александр Умнов, генеральный директор завода. — Наш завод будет выпускать более тысячи вариаций самых популярных на российском рынке моделей радиаторов отопления под брендом Buderus. Кроме того, мы создали около 100 рабочих мест для жителей Саратовской области».

### Предпосылки строительства завода

Решение о строительстве завода приняли в Германии в 2013 году. Уже существующему



там предприятию по производству радиаторов требовалось принятие мер по повышению рентабельности. В связи с этим производство переместили в Россию как в регион, позволяющий снизить операционные затраты и обеспечить привлекательные возможности для сбыта продукции. В качестве площадки выбрали уже существующий промышленный кластер Bosch в Энгельсе, который располагает всеми необходимыми инженерными коммуникациями. В процессах подбора кадров, охраны труда, таможенной обработки, разработки продукта задействовали сотрудников существующего предприятия, что снизило затраты. Преимуществом также

стали умеренная стоимость аренды и устоявшиеся отношения с руководством г. Энгельса. Предприятие получило значительную поддержку от администрации при обеспечении энергоресурсами и регистрации объекта в местных службах. Также завод получил рекомендацию от губернатора Саратовской области по включению его в программу льгот инвестиционным проектам региона. Это позволит уменьшить налоговую нагрузку на предприятие в ближайшие пять лет.

### Организация производства и сбыта

Производство на заводе проходит в три этапа: металлообработка, покраска, сборка



и упаковка. В работе используются проверенные годами методики обеспечения качества — FMEA, Control Plan, SPC. Персонал завода прошел обучение в Германии и Италии на аналогичных предприятиях.

Сталь — основной компонент затрат при производстве радиатора. Ее доля в стоимости радиатора составляет около 52%. Завод использует сталь Магнитогорского металлургического комбината, которая полностью удовлетворяет всем требованиям. Процент локализации производства равен 55%. Из России помимо металла поставляются и упаковочные материалы. В дальнейшем компания планирует локализовать на заводе производство боковых и верхних радиаторных панелей. Это позволит снизить затраты на логистику и материалы, а также дополнительно создать 10 рабочих мест.

Импортные радиаторы Buderus Logatrend продаются в России уже давно и обладают необходимыми сертификатами. В ближайшее время компания планирует сертифицировать и продукт, произведенный в России. Дистрибуция будет осуществляться по всей территории России, основной сбыт придется на центральные регионы. С 2016 года планируется охватить и страны СНГ.



## РЕГУЛИРОВАНИЕ

**Подлинность сведений**, которые члены саморегулируемых организаций представляют для включения в реестр НОСТРОЙ, должна быть подтверждена электронной подписью руководителя

# Все о строителях

## НОСТРОЙ запустил Единый реестр членов саморегулируемых организаций

Вера МОЛЧАНОВА

Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) запустила на своем интернет-портале Единый реестр членов саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве. Это событие — большой шаг на пути к повышению прозрачности и эффективности системы саморегулирования. До сих пор существовал только реестр самих СРО. В прошлом году власти совместно с профессиональным сообществом начали работу по совершенствованию системы саморегулирования и приняли решение, что в России должен появиться реестр не только СРО, но и компаний, которые в них состоят и занимаются непосредственно работами по строительству, проектированию и изысканиям. В конце 2014 года был принят Федеральный закон № 359-ФЗ, разработанный депутатами Госдумы, Минстроем России, Ростехнадзором и нацобъединениями, который обязал национальные объединения СРО вести единый реестр членов саморегулируемых организаций.

Всего должно появиться два таких реестра, которые будут вести Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). Работа НОПРИЗ по созданию реестра членов СРО в проектировании и изысканиях пока продолжается, а вот НОСТРОЙ уже разместил на своем сайте реестр членов саморегулируемых организаций в строительстве.

Форма реестра утверждена приказом Ростехнадзора от 25 марта 2015 года № 114. Всего в ней содержится 26 пунктов, которые необходимо заполнить по каждому члену само-



регулируемой организации, в том числе сведения о его соответствии условиям членства в СРО, информация о размере его взноса в компенсационный фонд, страховая сумма по договору страхования гражданской ответственности, сведения о страховщике. Кроме того, в реестре представлена информация о видах работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, и к которым член СРО имеет свидетельство о допуске, а также сведения о проводившихся в каждой строительной организации проверках, их результатах и мерах дисциплинарного воздействия.

За достоверность информации и оперативную ее актуализацию будет нести ответственность сама саморегулируемая организация. А подлинность сведений в последую-

щем будет подтверждаться электронной цифровой подписью руководителя СРО.

Правда, пока не все СРО предоставили данные для внесения в реестр. По данным пресс-службы НОСТРОЙ, к 14 августа сведения были получены от 232 саморегулируемых организаций, и после проверки информации на соответствие утвержденным форматам в реестр были загружены сведения от 138 организаций, остальные проходят проверку. Вместе с тем 41 саморегулируемая организация не успела представить в срок информацию о себе и своих членах. Однако практически все они направили в НОСТРОЙ обращения с просьбой продлить срок предоставления данных, объяснив задержку недостатком человеческих и технических ресурсов.

## Жилое и нежилое

Дмитрий СИМОНОВ

### Инвестиционная привлекательность первых этажей жилых домов может снизиться

Уже давно магазины, кафе, парикмахерские, расположенные на первых этажах зданий, там, где еще недавно были обычные квартиры, перестали удивлять москвичей. Однако в будущем открыть такое заведение станет труднее.

Согласно данным опроса на портале «Активный гражданин», 65% проголосовавших (это 179 тыс. участников) высказались за ужесточение механизма перевода жилых помещений в нежилой фонд. При этом 17% участников опроса (47 тыс. пользователей) высказались против изменений процедуры, а 13% (35 тыс. человек) считают, что этот вопрос должен решать специалист, еще 5% (15 тыс.) затруднились с ответом. Всего в опросе с 3 июня по 5 июля участвовали примерно 280 тыс. пользователей.

Еще в мае депутаты Мосгордумы направили обращение мэру Москвы Сергею Собянину, в котором предлагали изменить процедуру перевода жилых помещений в статус нежилых. «С учетом наших предложений подготовлен новый проект административного регламента, регулирующего и ужесточающего процедуру перевода жилых помещений в нежилое», — рассказал депутат Госдумы Николай Гончар.

Столичные власти отреагировали на предложение депутатов и подготовили соответствующую нормативную базу. «При

# 65%

участников опроса на портале «Активный гражданин» (179 тыс. человек) высказались за ужесточение в Москве механизма перевода жилых помещений в нежилой фонд

переводе жилого помещения в нежилое важно учесть мнения всех собственников помещений в многоквартирном доме, — заявил министр правительства Москвы, глава Департамента городского имущества Владимир Ефимов. — При получении заявки на перевод департамент будет направлять запросы собственникам помещений для подтверждения факта проведения общего собрания и результатов голосования каждого конкретного жильца. Дополнительно мы будем размещать информацию о планируемом переводе с указанием адреса и назначения переводимого помещения на официальном сайте департамента».

С другой стороны, проверять факт собрания жильцов и его легитимность будут муниципальные депутаты. На эту процедуру отводится два месяца. «Регламентом предусмотрена приостановка оказания государственной услуги. На сегодняшний момент этот срок равен 45 календарным дням. Мы его нарушать не можем — это требование Жилищного кодекса РФ. Мы предусматриваем приостановку на 60 календарных дней, тем самым увеличивая срок работы муниципальных депутатов», — сказал Владимир Ефимов. Таким образом, срок рассмотрения обращений об изменении статуса жилья увеличится до 105 дней. В связи с этими новациями можно ожидать, что инвестиционная привлекательность первых этажей жилых зданий может немного снизиться, но процесс создания там предприятий малого бизнеса едва ли прекратится.

## Георадар в помощь



Сергей НИКОЛАЕВ

### Утвержден стандарт определения местоположения подземных коммуникаций

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) утвердило предварительный национальный стандарт ПНСТ 55-2015 «Коммуникации подземные. Определение местоположения и глубины залегания неразрушающими методами», разработанный по заказу Департамента градостроительной политики Москвы. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе столичного ведомства.

Данный стандарт, который вводится впервые, предназначен для применения при обследовании ранее не застроенных строительных площадок до осуществления нового строительства, при обследовании трасс для прокладки новых коммуникаций до проведения земляных работ с целью обнаружения ранее проложенных подземных коммуникаций и предотвращения их повреждений, а также для поиска повреждений при проведении ремонтных работ для восстановления поврежденных участков.

Основными инструментами для определения местонахождения коммуникаций и глубины их залегания являются трубокабелеискатели, тепловизоры, приборы гидролокационного поиска и георадары. В стандарте также отражены требования по координированию подземных коммуникаций (определению координат и высотных отметок) с использованием спутниковых радионавигационных систем. Кроме того, документ регламентирует комплекс мероприятий, направленных на сохранность существующих подземных коммуникаций.

Стандарт со сроком действия с 1 ноября 2015 года по 1 ноября 2018 года вводится для добровольного применения. В этот период управление технического регулирования и стандартизации Росстандарта проведет мониторинг и оценку применения утвержденного стандарта в целях последующего придания ему статуса национального стандарта РФ (ГОСТ Р). «Внедрение стандарта повысит безопасность производства земляных работ в условиях существующей застройки», — прокомментировал руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин.

## Кстати

ВНЕДРЕНИЕ НОВЫХ ПРАВИЛ ПРИЗВАНО ПОВЫСИТЬ БЕЗОПАСНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ в условиях существующей застройки



ГИС ЖКХ призвана обеспечить гражданам Российской Федерации доступ к полной и наиболее актуальной информации в сфере ЖКХ

ЖКХ

# Услуги без посредников

## Поставщики ресурсов выступают за переход на прямые договоры с потребителями

Алексей ЩЕГЛОВ, Светлана СМИРНОВА  
(Санкт-Петербург)

Закон о переходе на прямые договоры между поставщиками и получателями услуг ЖКХ может быть принят уже этой осенью. Как заявил глава Комитета Госдумы по конституционному законодательству и госстроительству Владимир Плигин, такой позиции придерживается большинство участников дискуссии, организованной недавно либеральной платформой «Единой России».

«Действующую сегодня договорную модель, когда управляющие организации и ТСЖ выступают в качестве «перепродавца», целесообразно использовать только при согласии сторон таких отношений и в условиях обеспечения высокой платежной дисциплины. Считаем, что соответствующие изменения должны быть внесены в Жилищный кодекс РФ после тщательного анализа заинтересованными комитетами Государственной Думы», — отметил депутат, добавив, что после проработки вопроса эти изменения стоит принять в виде закона в течение осенней сессии.

Идею поддерживают и в Минстрое. По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Андрея Чибиса, эта мера позволит эффективнее бороться с неплатежами и защитить интересы добросовестных плательщиков.

В Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ) отметили, что активно участвуют в процессе обсуждения данной инициативы и готовы ее поддержать в случае, если это поможет решить наиболее актуальные проблемы, которые затрудняют нормальное функционирование ресурсоснабжающих организаций.

Между тем в некоторых регионах уже предпринимаются попытки перевести потребителей на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Например, в Санкт-Петербурге «пионером движения» стала УК «ПромИнвест», обслуживающая 565 домов. В августе в этих домах пройдут собрания собственников, которые должны принять решение о том, готовы они к переходу на систему прямых взаиморасчетов с поставщиками тепла и горячей воды или нет.

До сих пор большинство жителей Северной столицы оплачивают коммунальные услуги через управляющие компании, которые уже сами заключают



### Цитата в тему

ПО СЛОВАМ ЗАМЕСТИТЕЛЯ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ АНДРЕЯ ЧИБИСА, переход на прямые договоры позволит эффективнее бороться с неплатежами и защитить интересы добросовестных плательщиков

договоры с поставщиками. Но поставщики ресурсов постоянно жалуются на то, что из-за наличия в цепочке платежей посредника они не могут выяснить, кто именно из конечных потребителей задолжал или почему деньги до них не дошли в полном объеме. В настоящий момент долги УК, ТСЖ и ЖСК перед поставщиками ресурсов уже превысили 11 млрд рублей. По этому показателю Петербург находится на втором месте в России после Москвы.

В связи с этим ресурсоснабжающие организации все чаще поднимают вопрос о переходе на прямую оплату услуг. Их даже не смущает необходимость ежемесячно выставлять и рассылать конечным потребителям сотни тысяч счетов. Так, отвечая на вопрос «СГ», в пресс-службе энергетической компании ТГК-1 рассказали, что все расходы по печатанию и рассылке квитанций здесь готовы взять на себя, заверив, что по сравнению с теми суммами, которые сегодня им должны потребители, это сущие пустяки. «Мы эти расходы готовы нести. Компьютеров и людей для этих целей нанимать не будем — скорее всего будем для этого привлекать коммерческие структуры», — отметили в пресс-службе. На 1 августа эта задолженность потребителей оценивается специалистами ТГК-1 в сумму в 4,9 млрд рублей. В компании уверены, что переход на прямые платежи поможет остановить накопление

задолженности. Во всяком случае, как уверяют в ТГК, в 76 многоквартирных домах Петербурга, которые уже перешли на расчеты по прямым платежам, вопрос с долгами удалось решить.

А что выиграют от перехода на прямые договоры потребители коммунальных услуг? Главный довод коммунальщиков заключается в том, что в результате жители получают стопроцентную уверенность в том, что их деньги, уплаченные за тепло или воду, дойдут до поставщика, а не останутся в карманах посредников. С этим аргументом трудно поспорить. Но при этом у жильцов появляются другие проблемы.

С переходом на систему прямой оплаты им придется заполнять несколько квитанций и осуществлять несколько платежей. Для Петербурга это реальная проблема, так как в городе почти четверть населения — пенсионеры.

Кроме того, оказавшись наедине с поставщиками ресурсов, граждане-неплательщики столкнутся с реальными неприятностями. Им могут отключить свет, газ, отрезать телевизионные антенны и даже поставить заглушки на канализационные трубы, чтобы они не могли воспользоваться туалетом.

В беседе с корреспондентом «Строительной газеты» председатель Жилищного комитета Петербурга Валерий Шиян признался, что, если бы ему предложили оплачивать коммунальные услуги с помощью прямых платежей, то он бы не согласился. «Потому, что при прямых платежах, когда собственники квартир и ресурсоснабжающие организации остаются один на один, то какую цифру выставит РСУ, такую жильцы и будут должны заплатить. Ведь сегодня, когда оплата ЖКУ идет через управляющую компанию, платежи можно контролировать», — говорит Валерий Шиян.

В этом с Валерием Шияном можно и поспорить, так как, если в квартире стоят счетчики, то лишнее платить уже вряд ли придется. Но остается открытым вопрос об оплате отопления и освещения подъездов, лестничных площадок и др. А кроме того, настораживает недавнее заявление руководства ГУП «Водоканала», которое обратилось в Смольный с просьбой выделить им из бюджета города 9 млрд рублей. В противном случае тарифы на водоснабжение для населения придется увеличить на 18-20%. Комментируя этот факт, глава Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Андрей Бондарчук заметил, что «выпадающие» доходы предприятия появились из-за того, что горожане как раз и начали экономить, устанавливая счетчики на воду. Из-за этого «Водоканал» не получает столько, на сколько рассчитывает. Эту разницу он хочет теперь получить или с города, или с горожан.

# Без спекуляций

Татьяна ВЛАДИМИРОВА

## Подключение управляющих организаций к ГИС ЖКХ не приведёт к дополнительным расходам потребителей

Меньше чем через год в России заработает Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), которая позволит упростить оплату услуг ЖКХ населением. Причем подключение управляющих организаций к ГИС ЖКХ не приведёт к дополнительным расходам потребителей, утверждает заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис.

Согласно Федеральному закону от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», каждая организация, управляющая многоквартирным домом, должна зарегистрироваться в ГИС ЖКХ до 1 июля 2016 года. Вместе с тем некоторые эксперты заявляют в СМИ, что подключение к системе несёт высокие дополнительные расходы для участников рынка и управляющие компании намерены переложить их на потребителей.

По словам заместителя главы Минстроя России Андрея Чибиса, законодательством предписаны бесплатное подключение и интеграция действующих информационных систем в ГИС ЖКХ. Обязанность раскрытия информации сегодня есть как у управляющих компаний, так и у ресурсоснабжающих организаций. Для удобства потребителей эта информация должна размещаться на едином портале ГИС ЖКХ.

«Никаких дополнительных расходов для потребителей это не несет, — уточнил Андрей Чибис. — Все разговоры о росте платы в результате внедрения системы — не более чем спекуляции отдельных участников рынка». Любые попытки использовать обязанность раскрытия информации по новым правилам для увеличения платежей населения будут жестко пресекаться Минстроем России и государственными жилищными инспекциями в регионах.

ГИС ЖКХ призвана обеспечить гражданам Российской Федерации доступ к полной и наиболее актуальной информации в сфере ЖКХ. Используя систему, каждый потребитель сможет производить взаиморасчеты за потребленные жилищно-коммунальные услуги в максимально удобном для себя режиме, используя для этого электронные платежи по сети интернет через свой личный кабинет. Информация, размещенная в



### Цитата в тему

ГИС ЖКХ ПРИЗВАНА ОБЕСПЕЧИТЬ ГРАЖДАНАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ доступ к полной и наиболее актуальной информации в сфере ЖКХ

ГИС ЖКХ, упростит не только оплату жилищно-коммунальных услуг, но и механизм подачи жалоб. Также с помощью этой системы появится возможность проводить электронные голосования на общедомовых собраниях.

На данный момент пилотные проекты ГИС ЖКХ уже реализуются в отдельных субъектах Российской Федерации. Планируется, что в полном объеме система заработает с 1 июля 2016 года. При этом в соответствии с Федеральным законом № 209-ФЗ уже с 1 января 2017 года на всей территории России бумажные квитанции, не выставленные в ГИС ЖКХ или отличающиеся от электронного варианта, будут считаться недействительными.



## ТЕХНОЛОГИИ

**Программа Московской области** по переселению жителей из аварийного жилья, реализуемая в сотрудничестве с Фондом содействия реформированию ЖКХ, должна быть полностью завершена до конца 2015 года



# «Поумневшие» дома

**В Московской области жители аварийных домов смогут переехать в энергоэффективное жилье**

Владимир ТЕН

**П**рограмма Московской области по переселению жителей из аварийного жилья, реализуемая в сотрудничестве с Фондом содействия реформированию ЖКХ, должна быть полностью завершена до конца 2015 года. При этом граждане имеют возможность переехать не просто в новые, а в энергоэффективные дома.

Первый такой дом был заселен в конце прошлого года в городском поселении Тучково Рузского района. Сейчас в Рузском и Сергиево-Посадском районах в рамках программы расселения «аварийки» идет строительство еще трех энергоэффективных жилых домов. А в конце июля нынешнего года более ста человек вселились в энергоэффективный дом в поселке Решетниково Клинского района.

Новое трехэтажное жилое здание на Парковой улице выделяется на фоне старой застройки свежоокра-

шенными стенами, новенькой крышей из металлочерепицы и аккуратными современными стеклопакетами. На дорожках только что укатанный асфальт. Рядом, на детской и спортивной площадках, играет окрестная детвора.

— С новосельем вас! — приветствуем у подъезда женщину, направлявшуюся домой с увесистыми сумками. — Давайте поможем.

Мы с нашим фотокорреспондентом выхватываем из ее рук сумки и бодро шагаем по лестнице, попутно объясняя цель своего визита. Людмила (на ходу и познакомилась), несколько оторопев от нашего напора, все же согласилась показать нам свое жилье, куда она всего несколько дней назад переселилась с мужем и сыновьями.

Из разговоров с Людмилой, а позже и другими новоселами, мы поняли, что у многих несколько настороженное отношение к новому жилью — эксперимент же. А люди, привыкшие к определенному жизненному укладу, как правило, к таким вещам относятся с опаской. Например, в квартирах нет привычных батарей отопления, и это, наверно, кое у кого может и панику вызвать — не замерзнуть бы зимой. Отопление здесь осуществляется через обогреваемый пол. «Теоретически» это понятно, но все-таки от отсутствия привычных ребристых конструкций под окнами на душе немного тревожно. К тому же проверить новую систему не представляется возможным — отопительный сезон когда еще начнется, и всех преимуществ энергоэффективного дома жильцам пока почувствовать не удалось.

Поэтому новоселы особенно требовательны ко всякого рода недоделкам, без коих по традиции и здесь не обошлось. Например, обещанные по проекту, но неуста-

## Цитата в тему

СЕЙЧАС В РУЗСКОМ И СЕРГИЕВО-ПОСАДСКОМ РАЙОНАХ в рамках программы расселения «аварийки» идет строительство еще трех энергоэффективных жилых домов

новленные до сих пор, сушилки для полотенец стали здесь темой для разговоров и одной из главных претензий к управляющей компании. Впрочем, сушилки обещают скоро установить, в доме всю работу выполняет бригада рабочих, занимающихся устранением последних недоделок. По словам жителей, работают даже в выходные.

Все эти энергоэффективные дома оснащены современными системами отопления, вентиляции и кондиционирования, что позволит снизить коммунальные платежи в два раза. Конечно, несвоевременная установка сушилок и мелкие недоделки подпитывают скептицизм иных новоселов. Да и квитанций на оплату коммунальных услуг никто еще не получил — ведь только вселились. Но местные власти стараются развеять сомнения.

— Мы проверяем сертификаты соответствия материалов, копии актов выполненных работ и проектных решений, делаем фотографии, проводим опрос населения. Для районов, где будут выявлены недостатки, подготовим предложения по их устранению, — рассказал «Строительной газете» заместитель министра строительного комплекса Московской области Алексей Смирнов.

Председатель Наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин высоко оценил работу подмосковных властей по строительству подобных домов. «Новый дом действительно уникальный, умный. Можно только позавидовать новоселам. Мы будем и дальше продолжать работу по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья. Московская область в этом отношении показывает пример другим регионам», — сказал он на церемонии вручения ключей в Решетниково.

Как сообщили нам в Фонде содействия реформированию ЖКХ, повышение комфортности проживания граждан за счет энергоэффективной модернизации жилищного фонда законодательно закреплено в качестве одного из основных направлений деятельности госкорпорации. По инициативе Фонда с 2010 года в рамках реализации программ переселения граждан из аварийного жилого фонда в 35 субъектах Российской Федерации введено в эксплуатацию 89 энергоэффективных домов. В настоящее время ведется проектирование и строительство еще 19 таких объектов в шести регионах страны.

## Справочно

Энергоэффективный дом оснащен собственной автономной системой отопления, не требующей подводки теплотрасс. Отопление и горячая вода подаются тепловыми насосами и системами рекуперации через специально оборудованные скважины. По этому принципу можно отапливать дома любой этажности. Комплексный подход к энергосбережению позволяет, затратив 1 кВт, получить за счет энергии земли 4,5 кВт тепла. Технология является абсолютно экологичной.



## Прямая речь

**Заместитель председателя правительства Московской области Герман Елянюшкин:**

«Годовой объем работ, которые взяла на себя Московская область, ряд регионов растягивает на три. Однако, когда ты проживаешь в аварийном доме, у тебя каждый год на счету. Необходимо создать людям достойные условия для жизни. Вопрос переселения взят на особый контроль: при Минстрое Московской области создана Комиссия по обеспечению приема в эксплуатацию жилых домов, построенных взамен аварийных. В нее вошли представители жилищных инспекций, Госстройнадзора Московской области, Министерства ЖКХ Московской области, администрации поселений. В обязательном порядке к своей работе Комиссия привлекает общественных деятелей и представителей прессы. Проверке подвергается все — от качества стройматериалов до розеток и выключателей».



На сегодня в число потенциальных участников челябинского кластера вошли 19 компаний, в том числе предприятия из Московской, Свердловской и других областей

ТЕХНОЛОГИИ

# Челябинск получит подъемные

## Южный Урал может превратиться в центр российского краностроения

Алексей ЩЕГЛОВ

В Челябинской области планируется создать кластер грузоподъемного (кранового) оборудования. Решение об этом было принято на совещании регионального правительства и руководителей предприятий области, занятых производством такого оборудования.

Ранее идея создания такого кластера была поддержана во время встречи министра промышленности и торговли РФ Дениса Мантурова и губернатора Челябинской области Бориса Дубровского в июле этого года. Тогда ими было подписано рамочное соглашение о необходимости реализации такого проекта.

Теперь эти планы начали воплощаться в жизнь. По мнению инициаторов проекта, его реализация выведет российское краностроение на новые позиции. Пока же, как свидетельствует статистика, темпы ежегодного роста производства кранового оборудования серьезно отстают от динамики других отраслей промышленности. За последние 15 лет произошло лишь частичное восстановление производства, и отечественные предприятия этого профиля пока наверстали только 25% от советского максимума выпуска. В итоге из 35,8 млрд рублей, в которые в 2014 году оценивался объем российского рынка грузоподъемного оборудования, на продукцию отечественных заводов пришлось всего лишь 38%.

Создание краностроительного кластера в Челябинской области должно переломить ситуацию. Выбор для такого проекта именно этого региона закономерен. Ещё в 2014 году предприятия области создали отраслевую ассоциацию производителей кранового оборудования «СоюзКран», которая представляет и продвигает интересы российских производителей. В неё вошли такие ведущие российских игроки крановой подотрасли, как ООО «Крановые технологии», ООО «Кременкульский редукторный завод «Европривод», ОАО «Магнитогорский крановый завод», ОАО «Челябтяжмашпроект» и другие компании.

Собственно, именно Ассоциация и инициировала на федеральном уровне обсуждение вопросов развития краностроительной отрасли и организовала взаимодействие с Минпромторгом России, результатом которого стала федеральная и региональная поддержка такого проекта. Как заявили



«Строительной газете» в пресс-службе Министерства экономического развития Челябинской области, создание краностроительного кластера будет происходить в три этапа. В соответствии с дорожной картой проекта на декабрь текущего года запланировано подписание соглашения между правительством региона и специализированной организацией, которая уполномочена представлять создаваемый кластер. А к марту 2016 года будет готова вся документация и сформированы заявки на предоставление госсубсидий предприятиям кластера из средств федерального фонда развития промышленности.

В МЭР региона считают, что у областных производителей имеется хороший потенциал для ускоренного развития. «Челябинские краностроительные предприятия в настоящее время осуществляют кооперационное взаимодействие с ОАО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ОАО «Объединенная авиастроительная корпорация», ОАО «НПК «Уралвагонзавод», ВСМПО «АВИСМА», «Северсталь», ОАО «ММК», проводятся переговоры

с ОАО «Объединенная судостроительная корпорация», — сообщили газете в пресс-службе министерства. — В ходе переговоров была выявлена острая потребность в портовых, в том числе мобильных, судовых и оффшорных кранах, а также в крановом палубном оборудовании судов».

Кроме того, как рассказали в ведомстве, у челябинских краностроителей отлажено взаимодействие с ЗАО «СММ» (единственным в РФ производителем кранов для портов и судов. — «СГ»), отраслевыми европейскими инженеринговыми центрами, намечаются контакты с китайской компанией «ZPMC» (г. Шанхай), что может оказать положительное влияние на развитие российского производства грузоподъемного оборудования.

Как считает гендиректор группы компаний «Уралкран» Сергей Кравчук, на данном этапе региональные власти активно продвигают проект создания кластера, и при соответствующей поддержке Челябинская область вполне способна превратиться в ведущий российский центр краностроения.

# Строить много и быстро

Алексей ЩЕГЛОВ

## В Сахалинской области присматриваются к каркасным технологиям

На Сахалине планируют развивать строительство зданий из быстровозводимых конструкций. При этом речь идет прежде всего о строительстве социальных объектов, ведь до 2020 года в области намечено построить 21 фельдшерско-акушерский пункт, пять амбулаторий, а также 31 школу и ряд других сооружений. Об этом заявил временно исполняющий губернатора области Олег Кожемяко во время посещения завода компании «Сфера», расположенного вблизи Южно-Сахалинска. «Для развития региона, безусловно, важную роль играют передовые строительные технологии, — заявил чиновник, встречаясь с персоналом предприятия. — Только для переселения из аварийных домов в ближайшие годы в области необходимо будет сдать 1 млн кв. метров, большие планы есть и по Курилам, где только жилья требуется построить свыше 120 тыс. кв. метров».

Здания из модульных конструкций строятся на острове уже несколько лет. В числе потребителей крупнейшие иностранными корпорации, работающие на Сахалине, — Exxon Neftegas Limited, Sakhalin Energy Investment Company, Ltd, British Petroleum и другие. Но все же пока модульная технология занимает скромное место в общих объемах областного строительства.

Между тем, как считает заместитель председателя Ассоциации деревянного до-

мостроения Семен Гоглев, на Сахалине оправдано строительство зданий из быстро возводимых конструкций. Об этом говорит и пример расположенной рядом Японии, где по таким технологиям построено 85% всех домов. «В России есть целый ряд фирм, которые строят такие дома с соблюдением всех норм и не хуже, чем западные компании», — отметил эксперт, добавив, что некоторые из этих девелоперов входят в состав Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС).

Правда, эксперт сомневается, что затраты на строительство модульных зданий окажутся существенно меньшими, чем по проектам, где применяются традиционные способы строительства с опорой на привычный бетон. «Чудес не бывает — каркасно-модульные здания обходятся примерно в те же суммы, — считает Семен Гоглев. — Единственное, на чем в данном случае можно получить большую экономию, — это меньшие сроки строительства. На Сахалине в связи с климатическими условиями период для стройки короток, поэтому каркасно-модульные технологии выгодно применять на острове с точки зрения сокращения временных издержек».

К тому же такие здания создают меньшую нагрузку на фундамент, что немало важно в зоне повышенной сейсмоактивности. «При соблюдении всех условий по сейсмике легкие каркасно-модульные конструкции более устойчивы, так как, когда при землетрясении идет обратная амплитуда, вес здания имеет критическое значение. И чем он больше, тем сильнее разрушения», — заключил Семен Гоглев.

17-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА  
«ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»  
17th SPECIALIZED EXHIBITION  
FOR CONSTRUCTION MATERIALS

ОСМ  
2016

26 – 29 января  
January  
Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. №7  
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ / IN THE FRAME OF EXHIBITION:  
**CERAMATECH**

Электронный пригласительный билет  
на [www.osmexpo.ru](http://www.osmexpo.ru)

Организатор / Organizer:

Генеральный спонсор / General sponsor:

Стратегический партнер / Strategic partner:

Партнеры выставки / Exhibition partners:

При содействии / With assistance:

Генеральный партнер / CERAMATECH General partner:

Информационный партнер / CERAMATECH Media Partner:



## ПРОЕКТИРОВАНИЕ

В 2015 году Минстрой России утвердил План поэтапного внедрения технологий информационного моделирования в области промышленного и гражданского строительства, мероприятия которого рассчитаны на период до 2018 года

# Модель для стройки

BIM-технологии планируется внедрять на государственном уровне



Вера МОЛЧАНОВА

В последние годы технологии информационного моделирования зданий (Building Information Modeling) активно применяются в России. Внедрение BIM-технологий в строительную практику стало одной из основных тем деловой программы Всероссийского Дня строителя, который прошел в Москве.

«Сегодня законодательство построено таким образом, что мы оцениваем в основном наиболее дешевый способ реализации проекта, а сколько будет стоить его эксплуатация, оценке не подвергается», — отметил в своем выступлении в рамках мероприятий Дня строителя замглавы Минстроя России Юрий Рейльян. — BIM-технологии позволяют заказчику контролировать, насколько эффективно расходуются средства в течение всего жизненного цикла здания».

В конечном итоге информационное моделирование позволяет сократить сроки и стоимость разработки и реализации проектов. Так, по данным экспертов, при использовании BIM-технологий точность сметных расчетов повышается на 3%, а время разработки смет снижается на 80%. За счет выявления коллизий до начала строительства экономия составляет до 10% стоимости контракта, время выполнения проекта сокращается на 7%.

## Цитата в тему

BIM-ТЕХНОЛОГИИ ПРЕДПОЛАГАЮТ НЕ ПРОСТО РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА В 3D-ФОРМАТЕ. Они позволяют выявить и устранить ошибки, скоординировать между собой различные разделы проекта до выхода на стройплощадку

«Использование BIM-технологий при строительстве высотной башни в Шанхае дало прямую экономию в размере 16 млн долларов», — привела пример директор по маркетингу Autodesk Юлия Максимова.

По словам Максимовой, лидерами в этом отношении на сегодняшний день являются Великобритания, США, Сингапур, где BIM-технологии полностью адаптированы и приняты как стандарт для всех проектов с госучастием. В 2014 году в Великобритании 81% проектов с госучастием реализовывались с применением информационного моделирования. Теперь и в России развитие информационного моделирования зданий выходит на новый этап — государство намерено создать условия для повсеместного его применения застройщиками коммерческой недвижимости и активно использовать BIM при строительстве объектов за счет бюджета.

## Нужны правила игры

Валерий ЛЕОНОВ,  
председатель  
Москомэкспертизы

«Развитие BIM-технологий и своевременное совершенствование законодательной базы будут способствовать повышению инвестиционного климата в строительной отрасли и инвестиционной привлекательности для иностранных и отечественных инвесторов. Однако для такой благоприятной картины необходимо, чтобы были установлены «правила игры», необходимо принятие единого стандарта по внедрению BIM-технологий... Интерес к этой технологии растет. В ряде инвесторских компаний настолько высок уровень компетенции и внедрения BIM в их деятельность, что модель охватывает и этап строительства, и этап эксплуатации зданий. У целого ряда компаний разработаны и внедрены BIM-стандарты, коллеги используют более современные подходы к проектированию и визуализации BIM-моделей, включая 3D-, 4D- и 5D-системы визуализации».

Мы уже отобрали 23 «пилотных» проекта, разработанных с использованием BIM. До конца года эти проекты будут рассмотрены в различных органах экспертизы — Главгосэкспертизе, Мосгосэкспертизе и других», — сообщил Юрий Рейльян. Цель этой работы — понять, с какими трудностями будут сталкиваться проектировщики при прохождении госэкспертизы проектов, разработанных с использованием BIM-технологий, выявить системные ошибки и скорректировать соответствующим образом законодательство. В число «пилотов» попал, например, проект «Школа Лето. Кампус для учащихся старших классов» (Томская область).

До конца 2015 года будет проведен анализ результатов проектирования и экспертизы «пилотных» проектов, после чего Минстрой России направит в Правительство Российской Федерации перечень нормативных правовых и нормативно-технических актов, образовательных стандартов, которые нужно изменить и разработать для массового внедрения технологий информационного моделирования. Корректировку нормативной базы министерство совместно с АНО «АСИ», ФАУ «Главгосэкспертиза России» и Национальным объединением проектировщиков и изыскателей планирует завершить к концу 2016 года. А до конца 2017 года Минстрой России вместе с Ассоциацией строительных вузов, НОПРИЗ и органами экспертизы планирует завершить подготовку специалистов по использованию BIM-технологий и экспертов органов экспертизы.

По словам Юрия Рейльяна, параллельно до конца 2015 года планируется создать классификатор строительных материалов, изделий и конструкций, включающий 70 тысяч позиций, что необходимо для успешного внедрения BIM-технологий.

Но еще до завершения всех этих мероприятий государство намерено расширить использование технологий информационного моделирования в области строительства. «2016 год будет годом старта активного применения BIM в Российской Федерации — мы будем требовать выполнения по технологии информационного моделирования наиболее важных, значимых для страны строительных проектов, в 2016 году должны появиться «пилоты» под названиями «Мост», «Стадион». Также использование BIM станет обязательным при типовом проектировании. Кроме того, предполагаем, что нам удастся создать преференции для компаний, использующих BIM-технологии», — заявил Юрий Рейльян.

## ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ Открытого акционерного общества «Завод железобетонных изделий № 23»

### Уважаемые акционеры!

Открытое акционерное общество «Завод железобетонных изделий № 23» (далее – ОАО «ЖБИ-23» или Общество) (Место нахождения ОАО «ЖБИ-23»: Российская Федерация, 125319, г. Москва, ул. Черняховского, д. 19) доводит до вашего сведения, что **14 сентября 2015 года** состоится внеочередное общее собрание акционеров ОАО «ЖБИ-23», которое будет проведено в форме собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2, Большой зал коллегий, 2-й этаж. Время начала проведения собрания: **10 часов 00 минут** по часовому поясу г. Москвы.

Право на участие в общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя. Представитель акционера подтверждает свои полномочия при регистрации на основании документа, определяющего его полномочия, и документа, удостоверяющего личность.

Регистрация участников собрания состоит в месте проведения собрания: **14 сентября 2015 г. с 09 часов 30 минут** по часовому поясу г. Москвы.

Список лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров ОАО «ЖБИ-23» 14 сентября 2015 г., составляется на основании данных реестра акционеров ОАО «ЖБИ-23» по состоянию на 21 августа 2015 г.

### ПОВЕСТКА ДНЯ внеочередного общего собрания акционеров ОАО «ЖБИ-23» 14 сентября 2015 г.

1. Одобрение крупной сделки.

Бюллетени для голосования будут вручены под роспись каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров (его представителю), зарегистрировавшемуся для участия во внеочередном общем собрании акционеров.

Доверенности должны быть оформлены в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 57 Федерального закона «Об акционерных обществах» или удостоверены нотариально.

Акционеры (их представители), имеющие при себе документы, подтверждающие их личность и полномочия, могут ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на

участие во внеочередном общем собрании акционеров при подготовке к его проведению, в период с 25 августа 2015 г. по 14 сентября 2015 г. включительно с 10.00 до 17.00, кроме выходных и праздничных дней, по адресам: г. Москва, ул. Черняховского, д. 19 и г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2, а также в день проведения внеочередного общего собрания акционеров Общества по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2, Большой зал коллегий.

Настоящим уведомляем Вас о том, что на основании ст. 75 Федерального закона «Об акционерных обществах» акционеры, проголосовавшие против принятия решения об одобрении крупной сделки, а также не принимавшие участия в голосовании по вопросу повестки дня Собрания, вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций.

В соответствии со ст. 76 вышеуказанного Закона требование о выкупе принадлежащих Вам акций может быть направлено в письменной форме в Общество (Российская Федерация, 125319, г. Москва, ул. Черняховского, д. 19, ОАО «ЖБИ-23») с указанием Вашего места жительства и количества акций, выкупа которых Вы требуете. Ваша личная подпись, как и подпись Вашего представителя, на требо-

вании о выкупе принадлежащих Вам акций должна быть удостоверена нотариально или держателем реестра акционеров Общества. Держателем реестра акционеров Общества является ОАО «МРЦ» (место нахождения: 105062, Москва, Подсосенский пер., д. 26, стр. 2).

Требования акционера о выкупе Обществом принадлежащих ему акций должны быть предъявлены Обществу не позднее 45 дней с даты принятия Собранием соответствующего решения по вопросу повестки дня Собрания. В соответствии с решением Совета директоров Общества цена выкупа обыкновенных именных акций Общества составляет 13 400 (Тринадцать тысяч четыреста) рублей за одну акцию Общества. Рекомендуемая форма Требования размещена на странице в сети Интернет, используемой Обществом для раскрытия: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=32005>, также ее можно получить по адресу: 125319, Россия, г. Москва, ул. Черняховского, д. 19, ОАО «ЖБИ-23».

Совет директоров  
Открытого акционерного общества  
«Завод железобетонных изделий № 23»  
Телефон для справок:  
(495) 644-02-00, доб. 17-79.



**Химическая формула стекла** как таковая остается прежней, а возможности его изменяются с помощью покрытий и пленок, придающих обычному стеклу специальные свойства

МАТЕРИАЛЫ



Рафик Алекперов



На испытательных стендах лаборатории



Жилой комплекс в Перми (макет), где лаборатория осуществляла техническое сопровождение строительства

# Между стеклом

**Современные технологии дают новую жизнь привычному строительному материалу**

Владимир ТЕН

Стекло — один из древнейших материалов, используемых человеком. И сегодня этот материал широко применяется при строительстве самых разнообразных зданий и сооружений. Только что закончившийся в Казани чемпионат мира по водным видам спорта проходил на «Казань-Арене» и во Дворце водных видов спорта с огромными площадями остекления. Но даже такой привычный материал не застыл в своем развитии. Сегодня специалисты с помощью новейших технологий пытаются расширить возможности стекла, придать ему новые свойства. Например, улучшить солнцезащитные характеристики, чтобы избежать перегрева помещения в летний сезон и сохранить тепло в холодное время года. Или сделать материал максимально устойчивым к воздействию окружающей среды и к механическим повреждениям. О том, какими свойствами и характеристиками может обладать современное стекло, корреспондент «СГ» побеседовал с руководителем Испытательной лаборатории «Свето-прозрачные конструкции и фасадные систе-

мы» Научно-образовательного центра испытания сооружений (НОЦИС) МГСУ Рафиком АЛЕКПЕРОВЫМ.

**«СГ»: Рафик Гасанович, каким образом такому традиционному материалу, как стекло, удастся «привить» новые свойства?**

**Рафик Алекперов:** Само по себе стекло прозрачно, что благо для нас. В то же время оно проницаемо для инфракрасного излучения, что ведет к потерям тепла. Именно на излучение приходится основная потеря тепла — до 70%. Чтобы этого избежать, была придумана технология нанесения различных покрытий на поверхность стекла в наноразмерном диапазоне. Это позволяет эффективно отражать тепло в инфракрасном спектре. Кстати, в России уже работают несколько современных заводов, освоивших технологию нанесения низкоэмиссионных многослойных покрытий на стекло. И хотя не все об этом знают, потребность страны в такой продукции на сегодняшний день полностью удовлетворена.

**«СГ»: Может, потребности не особо велики?**

**Р.А.:** К сожалению, потребители часто не понимают, что это очень важно. Да, такое

стекло дороже простого, но ведь в процессе эксплуатации затраты с лихвой окупаются его энерго- и ресурсосберегающими свойствами.

**«СГ»: То есть химическая формула стекла как таковая остается прежней, а возможности его изменяются с помощью покрытий и пленок, придающих обычному стеклу специальные свойства?**

**Р.А.:** Да. Структура стекла в данном случае не меняется. Были попытки разработать технологии по изменению самой структуры стекла для получения новых свойств, но оказалось, что пленки и покрытия дешевле, производятся быстрее и проще в применении.

Сейчас мы в лаборатории работаем над технологией, при которой в стеклопакете отсутствует среднее стекло. Вместо него натянута три полимерные пленки со специальными покрытиями. При этом вес этих пленок несопоставим с весом стекла. Здесь мы существенно выигрываем в общем весе конструкции и получаем стеклопакет, теплоизоляционные свойства которого значительно превосходят существующие образцы и будут сопоставимы с дорогими вакуумными стеклопакетами, при этом масса будет как у обычного однокамерного стеклопакета.

**«СГ»:** Но ведь энергоэффективностью свойства стекла не исчерпываются...

**Р.А.:** Вы правы, это только одно из свойств в достаточно длинном ряду. Например, есть архитектурное стекло. Сегодня есть возможность придавать стеклу цвет, тонировку, эмальировать его. При этом стекло закаливается, а нанесенная эмаль прочно спекается с поверхностью стекла. Можно также гнуть стекло по одной или двум осям, такой процесс называется моллированием. Также стекло можно делать узорчатым, матированным, лакированным, наносить на него рисунок с помощью шелкографии. Кроме этого, существуют специальные покрытия, которые позволяют с помощью электрических импульсов делать стекло не прозрачным, такие стекла называются электрохромными.

Еще одна функция, которая «возложена» на стекло, — пожаростойкость. Придуманно многослойное огнестойкое стекло с прозрачными, расширяющимися под воздействием высокой температуры промежуточными слоями. В случае пожара эти слои изменяют свои физические свойства и стекло превращается в жесткую и непрозрачную защитную конструкцию, позволяющую гарантировать отсутствие сквозных трещин или отверстий и теплоизолирующую способность.

**«СГ»:** Если пофантазировать, что в будущем мы будем жить в домах, где стены от пола до потолка стеклянные, чьими свойствами, в том числе прозрачностью, можно управлять с пульта...

**Р.А.:** И с того же пульта управлять телевизором, которым будет служить одна из стен этого дома. И это не фантазия! При уже существующем уровне технологий это вполне осуществимо. Просто пока это дорого.



**Строительная  
газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖЖХ

**ПРОДОЛЖАЕТСЯ  
ПОДПИСКА  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»**

Подписку с АВГУСТА можно оформить через РЕДАКЦИЮ.  
Стоимость редакционной подписки:

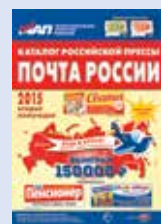
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**  
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**  
на год — **3900 руб. 00 коп.**  
**(экономия 15%)**

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

**ПОДПИСКУ  
С КУРЬЕРСКОЙ  
ДОСТАВКОЙ**

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств «Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

**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



ГОРОД

Бизнес-центр «ОКО», построенный компанией Capital Group, по итогам «народного» голосования признан победителем в номинации «Лучший реализованный проект строительства офисных зданий и деловых центров»

# «ОКО» СТОЛИЦЫ

Компания Capital Group возвела в «Москва-Сити» уникальный многофункциональный комплекс

Юлия ПИЛИПЕЙКО

В начале августа во время празднования Дня строителя мэр Москвы Сергей Собянин наградил победителей конкурса «Лучший реализованный проект в области строительства 2014 года», организованного столичным Стройкомплексом и Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура). Конкурс проводится в столице уже не первый год, но в этот раз состязание, по сути, состояло из двух частей. Победителей выбирала как городская комиссия во главе с заместителем мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Маратом Хуснуллиным, так и сами москвичи путем открытого общегородского голосования через интернет на сайте «Активный гражданин» и анкетирования на территории ВДНХ. Всего за понравившиеся объекты проголосовали 1,5 млн горожан. По итогам «народного» голосования победу в номинации «Лучший реализованный проект строительства офисных зданий и деловых центров» одержал бизнес-центр «ОКО», построенный компанией Capital Group.

«Все мы представляли на суд города и горожан свои лучшие девелоперские проекты, и для меня очень важно, что наш новый небоскреб «ОКО» стал победителем по итогам открытого голосования, — заявила Валентина Становова, генеральный директор Capital Group. — Это значит, что бизнес-центр получил самую высокую оценку: признание не только у экспертов рынка, но и у более широкой аудитории — у москвичей. Как профессионалы рынка мы сделали все, чтобы этот проект был замечен и на рынке московской офисной недвижимости, востребован у арендаторов. Не так давно мы отпраздновали первое новоселье — на 29-м этаже бизнес-центра разместилась известная консалтинговая компания CBRE».

Бизнес-центр «ОКО», признанный лучшим в Москве среди офисных центров, построен на территории ММДЦ «Москва-Сити». Здание высотой 49 этажей сдано в эксплуатацию в конце прошлого года в рамках строительства первой очереди многофункционального комплекса (всего предусмотрено две очереди строительства общей площадью 400 тыс. кв. метров). Одной из отличительных характеристик и преимуществом проекта является эффективная планировка этажа, что позволяет арендаторам сэкономить до 30% площади. В новом небоскребе предлагаются современные офисные блоки от 800 кв. метров в состоянии shell&core (чистовая отделка). Общая площадь этажа в офисной башне составляет 2250 кв. метров. Еще одно конкурентное преимущество «ОКО» — инфраструктурная составляющая, благодаря которой компании могут оптимизировать арендуемую площадь. Инфраструктура, в частности, включает в себя переговорные комнаты, конференц-зал, мини-кинотеатр на 40 человек, торговую галерею и вместительный паркинг с одним из лучших коэффициентов на территории делового центра (одно машино-место на 60 «квадратов» арендуемой площади).

Вторая очередь проекта будет сдана в эксплуатацию в конце 2015 года. Это 85-этажная башня с жилыми апартаментами, а также 6-этажный инфраструктурный комплекс. К настоящему моменту фасадные работы на объектах полностью завершены. Благодаря этому легко считывается художественный замысел авторов проекта — американского архитектурного бюро SOM (Skidmore, Owings and Merrill): две элегантные, безукоризненно прямые башни «вырастают» из прозрачного «кристалла» (инфраструктурный комплекс). Поскольку 49-этажная офисная башня располагается по диагонали относительно здания с апартаментами, то оба небоскреба имеют максимальный обзор и хорошую инсоляцию. Из окон открывается панорамная перспектива на Кремль, набережные Москвы-реки, природный заказник Воробьевы горы. Все апартаменты в комплексе будут предложены покупателям с готовой отделкой. Такой формат не только востребован в настоящее время клиентами, но также позволяет зданию «ожить» в максимально короткий срок.

Стоит отметить, что при строительстве многофункционального комплекса «ОКО» впервые в практике московского высотного строительства объект «вырастал» после окончания подземных работ со скоростью один этаж в неделю. Помимо этого, благодаря применению инновационных технологий работы по остеклению фасада велись одновременно с монолитными. Еще одной «изюминкой» МФК «ОКО» является крупнейший в Европе 16-этажный наземно-подземный паркинг на 3900 машино-мест, а также ландшафтный парк площадью 1,5 гектара. Генеральным подрядчиком строительства многофункционального комплекса выступила турецкая компания AptYari, эксплуатацией зданий будет заниматься управляющая компания Sarxh, входящая в состав Capital Group.



Генеральный директор компании Capital Group Валентина Становова



## Цитата в тему

«ОКО» ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ КОМПЛЕКС из двух небоскребов высотой 49 и 85 этажей и 6-этажного инфраструктурного комплекса