



Издаётся
с апреля 1924

Строительная Газета

свободная продажа

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№45 (10368) 6 ноября 2015

Ремонт всея Югры

Юлия ШЕВЕЛЕВА (Ханты-Мансийск)

Один из богатейших российских регионов накопил интересный опыт в области капремонта жилья

В 2015 году новая система финансирования капитального ремонта жилых домов заработала практически на всей территории России (кроме Крыма и Севастополя). Во всех регионах созданы региональные операторы капремонта, установлены размеры взносов, отремонтированы первые дома.

И хотя рамочные условия едины для всех субъектов Федерации, в каждом регионе есть свои особенности. О том, как с проблемой капремонта справляются в одном из ключевых регионов России, Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, в интервью «Строительной газете» рассказал заместитель губернатора региона Дмитрий ШАПОВАЛ.

«СГ»: Как формировалась программа капитального ремонта в Югре?

Дмитрий Шаповал: В начале пути мы остро столкнулись с проблемой устаревших данных о состоянии жилого фонда в регионе. По закону в программу капремонта необходимо включить все многоквартирные дома за вычетом тех, чей ремонт нецелесообразен: ветхие, аварийные дома, физический износ которых превышает 70%. Но включить дом в программу — это не просто поставить галочку напротив адреса. Больше года мы приводили в порядок технические сведения о тысячах домов. В нашем регионе ключевая роль в этом вопросе у муниципалитетов. Благодаря личному участию губернатора автономного округа Натальи Комаровой на местах был проведен обстоятельный мониторинг жилого фонда и определена реальная картина. Например, в прошлом году в план ремонтов местные власти поспешили включить 16 домов, которые впоследствии были признаны ветхими. В целом в автономном округе пришлось провести большую работу по «переписи» домов. Зато теперь в ХМАО создана единая база домов, на каждый дом заведен электронный технический паспорт.

«СГ»: Каковы первые результаты и трудности реализации региональной программы капремонта жилья?

Д.Ш.: На сегодня в Югре отремонтировано порядка 80 домов, в 170 домах работы завершены частично.

Окончание на с. 11



Расти маленьким!

Рост платежей за коммунальные услуги в 2016 году будет ниже, чем в 2015-м

Владимир ДАРЬИН

На прошлой неделе вышло постановление правительства, которым утверждены индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги на 2016 год. Согласно этому документу, совокупный платеж за коммунальные услуги вырастет в среднем по стране не более чем на 4%. Комментируя распоряжение правительства РФ, глава Минстроя России Михаил Мень отметил, что фактически этот показа-

тель в два раза ниже, чем в текущем году, когда рост тарифов на коммунальные услуги составил 8,3%. «Людей беспокоит не конкретный тариф на что-то, а какая общая сумма стоит в платежке за коммуналку», — пояснил Михаил Мень. Отдельно отметим, что сборы за мусор и за капитальный ремонт не входят в этот предельный индекс. В данном случае речь идет исключительно о коммунальных услугах.

Окончание на с. 2

«Хрущевкам» приказали долго жить

Светлана СМИРНОВА
(Санкт-Петербург)

Программа реновации петербургских кварталов, застроенных пятиэтажками, сама нуждается в обновлении

Программа реновации территорий, застроенных жильем первых массовых серий, стартовала в Санкт-Петербурге в 2009 году.

Планировалось, что к 2018 году на территории города «хрущевок» не будет. Всего в рамках этой программы предстояло расселить 1080 пятиэтажек и построить 8 млн кв. метров нового жилья. Примерная стоимость этого грандиозного проекта оценивалась примерно в 400 млрд рублей.

Право работы по программе развития территорий (официальное название) получили две строительные компании: «Воин-В» и «СПб Реновация». Первая взялась

В период десяти лет «хрущевской оттепели»

в стране было построено более 13 тыс. пятиэтажек. Примерно пятая часть из них — в Петербурге. На сегодняшний день в Санкт-Петербурге насчитывается 1095 панельных пятиэтажек первых массовых серий, подлежащих сносу.

за развитие квартала «хрущевок» в Кировском районе, на территории которого расположено 27 многоквартирных домов, из них 15 запланировано к сносу. Вторая компания — «СПб Реновация» — получила разрешение на реновацию «хрущевок» в девяти районах города, в том числе в Красносельском, Кировском, Выборгском и Невском. «Воин-В» должен был завершить реновацию своего квартала к 2018 году, а «СПб Реновация» закончить все работы к январю 2019 года. Однако сегодня уже очевидно — эти сроки не будут выдержаны.

Окончание на с. 9

НОВОСТИ

Большинство российских экспертных организаций по-прежнему принимают на экспертизу проектно-сметную документацию только в бумажном виде, **на ее проверку тратится много времени**

КОРОТКО

НЕ ЗРЯ
БОРОЛИСЬ

Россия поднялась сразу на 37 позиций в международном рейтинге Doing Business 2016 по индикатору «Получение разрешения на строительство». Об этом глава Минстроя РФ Михаил Мень сообщил на форуме лидеров рынка недвижимости MREF 2015, организованном газетой «Ведомости» совместно с холдингом «Гранель». По словам министра, проведенные Минстроем преобразования и реформы в строительной отрасли были положительно оценены экспертами и помогли улучшить инвестиционную привлекательность России в сфере строительства. Исследование Doing Business («Ведение бизнеса»), оценивающее процесс осуществления предпринимательской деятельности на основе 11 индикаторов в 189 странах, ежегодно публикуется Всемирным банком.

ВСЕМ В ПРИМЕР

Один из многоквартирных домов в Костроме получил «Знак качества ЖКХ», учрежденный Минстроем РФ и Фондом ЖКХ по инициативе НП «ЖКХ Контроль». На доме закреплена фасадная табличка «Дом образцового содержания». Построенная в 1998 году 100-квартирная пятиэтажка в Студенческом проезде с 2013 года управляется жителями через ТСЖ. За два года товариществу удалось сделать больше, чем компании, управлявшей домом ранее. В частности, был отремонтирован подвал, установлен общедомовой прибор учета воды, проведен косметический ремонт подъездов, заменена мягкая кровля на крыше, завершаются работы по замене инженерного оборудования системы отопления. Кроме того, жильцы заменили асфальт около подъездов, отремонтировали детскую площадку, провели озеленение двора и организовали мини-паркинг.

УПРОЩЕНИЕ
ПРОЦЕДУРЫ

Правительство России одобрило законопроект по упрощению процедуры выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ). Его цель — поддержать банки, выдающие ипотечные кредиты, и защитить права инвесторов при инвестировании в данные инструменты. Поправки, в частности, предусматривают сокращение срока эмиссии ИЦБ с 40 до 5 недель и снижение стоимости привлекаемых банками ресурсов. Кроме того, законопроект открывает возможность многократного использования ипотечного агента, который сейчас создается отдельно для каждой серии выпусков облигаций. Поправки разработаны Минэкономразвития РФ на основе предложений АИЖК.

УПРАВЛЯТЬ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Российский инвестиционный фонд Romanov Property Holdings Fund (RPHF), созданный на паритетных началах девелоперским холдингом RD Group и консорциумом частных инвесторов, объявил о партнерстве с немецкой компанией ECE, занимающей лидирующие позиции на рынке управления торговой недвижимостью Европы. В рамках сделки фонд приобрел 50% акций компании ECE Russland (российская «дочка» ECE), которая с 2004 года оказывает услуги Property Management собственникам торговых центров и банкам, владеющим непрофильными активами. Портфель недвижимости RPHF включает в себя деловые и торговые комплексы в Москве, Подмоскowie, Санкт-Петербурге и Ярославле.



Начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Маньолов (справа) и первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Леонид Ставицкий

Попрощаться с бумагой

«Главгосэкспертиза» намерена преодолеть отставание России в деле оказания экспертных услуг в электронном виде

Алексей ТОРБА

Тридцатого октября ФАУ «Главгосэкспертиза России» совместно с Ассоциацией экспертизы строительных проектов и при поддержке Минстроя России провели Всероссийское совещание организаций государственных экспертиз. Последний раз мероприятие такого масштаба проводилось почти десять лет назад, и за это время накопилось много вопросов для обсуждения. Одной из самых острых и актуальных проблем является оказание экспертных услуг в электронном виде. Как выяснилось на совещании, большинство российских экспертных организаций по-прежнему принимают на экспертизу проектно-сметную документацию в бумажном виде, и на ее изучение уходит уйма времени.

С огромным интересом смотрели участники совещания фильм о том, как буквально за считанные минуты в Сингапуре осуществляется экспертиза здания. Вот, используя современное программное обеспечение, эксперт

начал проверять представленный ему проект здания на соответствие строительным нормам высоты помещений и размеров дверных проемов. На мониторе предстает каркас здания, и сразу же, одно за другим, начиная с первого этажа, молниеносно высвечиваются перекрытия. Когда в следующую минуту появляется окошко с сообщением о том, что проверка здания завершена, в зале раздаются аплодисменты — участники совещания не скрывают своего восхищения тем, как быстро закончилась работа.

Представивший фильм генеральный директор казахстанского РГП «Госэкспертиза» Аскар Сманкулов пояснил, что в Сингапуре эта система была внедрена в 2010 году, а в Казахстане, взявшем сингапурский опыт за основу, намерены автоматизировать проверку проектов на соответствие строительным нормам в 2016 году. Но уже с 2015 года прием проектно-сметной документации в республике осуществляется только в электронном виде.

В России экспертные услуги в электронном виде пока предоставляют лишь в Москве. На-

чина с 2013 года, проведение государственной экспертизы проектной документации в отношении объектов, строительство и реконструкция которых финансируются за счет средств городского бюджета, осуществляется Мосгосэкспертизой исключительно в электронной форме. В перспективе московские эксперты, как и их казахстанские коллеги, планируют автоматизировать проверку норм проектирования, анализ модели и формирование отчетов. Причем Мосгосэкспертиза начала принимать в работу проектно-сметную документацию в электронном виде с BIM-моделями. Уже рассмотрено пять таких проектов, два находятся на рассмотрении, а на очереди еще четыре.

Такая же работа летом этого года началась и в ФАУ «Главгосэкспертиза России». Начальник учреждения Игорь Маньолов заявил на совещании, что уже прошли серьезные проекты в электронном виде, но они, по его словам, — «штучный товар», их пока не больше десяти.

Участники совещания пришли к выводу, что необходимо разработать общие методы по подготовке перехода на оказание в электронном виде всех услуг, предоставляемых органами (организациями) по проведению государственной экспертизы. Причем в ФАУ «Главгосэкспертиза России» сделать это намечено с 1 сентября 2016 года, а в уполномоченных органах (организациях) субъектов Российской Федерации — с 1 января 2017 года.

ГЭЗ станет оператором реестра типовых проектов

Федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы», подведомственное Минстрою РФ, предложено назначить оператором реестра типовой проектной документации, создаваемого ведомством. Такое решение было принято на совещании под председательством главы Минстроя России Михаила Мень.

Минстрой России продолжает работу по реализации Плана формирования системы типового проектирования в сфере строительства, утвержденного ведомственным приказом от 13 марта 2015 года № 170/пр. Создание реестра проектов повторного применения для строительства социально значимых объектов позволит существенно сократить сроки строительства и снизить стоимость проектов.

Как пояснил заместитель главы Минстроя России Юрий Рейльян, на сегодняшний день в реестре типовой проектной документации содержится около 170 объектов, а к концу года их число может превысить 300. Для администрирования всего этого объема информации необходимо определить оператора, который будет заниматься ведением самого реестра, ведением паспортов проектов, осуществлять передачу проектов, контролировать их соответствие меняющейся нормативно-технической документации и исключать устаревшие проекты из реестра.

Расти маленьким!

с.1

Напомним, что два года назад по инициативе Минстроя России был принят закон об ограничении роста совокупного платежа в Российской Федерации. Это означает, что цены за свет, воду, газ и тепло гарантированно не могут вырасти больше, чем на показатель уровня инфляции. Для каждого региона устанавливается свой индекс роста совокупного платежа по ЖКУ. В зависимости от среднестатистического уровня жизни населения в каждом конкретном субъекте Российской Федерации ФАС дифференцирует индекс по регионам, а далее в регионе происходит дифференциация по конкретным ресурсам. Самый низкий порог роста платы установлен на 2016 год в Северной Осетии (3%), в Новосибирской области

(3,5%), Алтайском крае (3,7%), самый высокий порог — в Москве (7,5%), Санкт-Петербурге (6,5%) и Республике Саха—Якутия (6,5%). Повышение тарифов произойдет один раз в году — 1 июля 2016 года.

Однако, по мнению экспертов Общественного совета при Минстрое России, очередное заседание которого прошло 30 октября, жильцы многоквартирных домов, модернизированных с помощью энергоэффективных технологий, смогут обезопасить себя от роста коммунальных платежей. Этот механизм заложен в законопроекте, который в настоящий момент находится на рассмотрении в правительстве РФ и готовится к внесению в Государственную Думу. Речь идет о стимулировании развития энергосервиса в многоквартирных домах и вовлече-

нии в этот процесс управляющих организаций. Законопроектом предусмотрено включение условий энергосервисного мероприятия в договор управления по решению собственников. Принятие законопроекта послужит сдерживающим фактором увеличения стоимости жилищно-коммунальных услуг: оплачивать энергосервис гражданин начинает с того момента, когда появляется эффект в виде реального снижения расхода энергоресурса.

Цитата в тему

ЖИЛЬЦЫ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, модернизированных с помощью энергоэффективных технологий, смогут обезопасить себя от роста коммунальных платежей. Этот механизм заложен в законопроекте, который в настоящий момент находится на рассмотрении в правительстве РФ

По данным ОНФ, 51% граждан удовлетворены качеством выполнения работ по капремонту в многоквартирных домах, тогда как 49% не удовлетворены

НОВОСТИ

Учет недочетов

ОНФ критикует организацию капремонта в регионах



Алексей ЩЕГЛОВ

В Москве прошел «круглый стол» по проблемам капремонта, организованный Общероссийским народным фронтом. Как заявили представители ОНФ, проверки показывают, что в большинстве регионов страны имеются существенные недочеты в организации капитального ремонта МКД. «В ходе мониторинга фиксируются низкое качество работ, непрозрачность проводимых закупок и завышение смет, а также порой не учитывается мнение граждан», — заявил в ходе «круглого стола» эксперт рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни», депутат Госдумы Валерий Гальченко. По его словам, членами соответствующих групп ОНФ был проверен ряд ключевых параметров организации работы по капремонту на местах, в том числе полнота размещения информации о взносах на капремонт и о конкурсной документации и т. д. В этих целях было проверено 82 сайта региональных

операторов капремонта и опрошено более 3 тысяч жителей. Анализ этой информации свидетельствует, что в октябре в 49 регионах на сайтах операторов не размещалась соответствующая информация, в 17 случаях отсутствовали данные о конкурсной документации.

По данным ОНФ, только 51% граждан удовлетворены качеством выполнения работ по капремонту в многоквартирных домах, тогда как 49% не удовлетворены. Больше всего нареканий у граждан вызывают низкая квалификация рабочих, которые проводят капремонт, и нарушения сроков проведения работ (по 19%), 12% опрошенных недовольны несоблюдением заранее оговоренного объема работ, а 10% — несоблюдением технологий ремонта. При этом собственники жилья в многоквартирных домах все еще недостаточно хорошо осведомлены о проведении ремонтных работ: 34% ничего не знают о работе своего регионального оператора, 51% не видели объявлений в подъездах, а 61% не слышали о прошедших собраниях собственников и не принимали в них участия.

По мнению некоторых выступавших на «круглом столе», Минстрою следует усилить регулирование этих вопросов. В частности, логично было бы рекомендации министерства по проведению капремонта в МКД преобразовать в методические указания, придав им обязательный характер. Также нуждается в большем контроле процесс проведения региональными операторами закупок на конкурентных условиях и т. д. «Мы просим Минстрой о таких методических указаниях, так как сроки проведения работ в регионах не исполняются», — говорит руководитель общественной организации «Наш дом» из Брянской области Светлана Калинина. — Надо конкретизировать требования к работам, по которым есть наибольшее число обращений граждан».

В свою очередь заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис заявил, что проект постановления, регулирующего эти вопросы, будет внесен Минстроем в кабинет министров в ближайшие недели. Вместе с тем Чибис отметил, что имеющаяся законодательная и нормативная база по вопросам капремонта носит весьма подробный характер. И опыт ряда регионов, которые показывают хорошие результаты, свидетельствует, что многое зависит от организации работы на местах.

Продолжение темы на стр. 10-11

Цитата в тему

БОЛЬШЕ ВСЕГО НАРЕКАНИЙ У ГРАЖДАН ВЫЗЫВАЕТ НИЗКАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ РАБОЧИХ, КОТОРЫЕ ПРОВОДЯТ КАПРЕМОНТ, И НАРУШЕНИЯ СРОКОВ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

За приписки будут увольнять

Алексей ЩЕГЛОВ

Фонд ЖКХ усилит контроль за расселением аварийного жилья

Программа переселения из аварийного жилья, по последним данным, выполнена на 43% от целевого показателя на 2015 год. Об этом заявил руководитель Фонда содействия реформированию ЖКХ Константин Цицин в ходе селекторного совещания с представителями региональных властей. При этом он выразил уверенность, что за оставшиеся два месяца годовую программу удастся выполнить.

Цитата в тему

ПО СЛОВАМ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА ФОНДА ЖКХ СЕРГЕЯ СТЕПАШИНА, 23 региона представили недостоверную информацию о выполнении программы расселения аварийного жилья

К настоящему времени ликвидировано 825 тыс. кв. аварийного жилья, переселены 51 тысяча человек. Три региона — Калининградская область, Республика Ингушетия и Московская область — выполнили годовую программу досрочно. Опережающими темпами продвигается расселение граждан в Тюменской, Тамбовской, Магаданской, Курской, Ростовской областях, Камчатском крае и ряде других регионов. В то же время есть и отстающие. Низкие темпы реализации программы зафиксированы в Саратовской области и Забайкальском крае, а 15 регионов не выполнили даже программу 2013-2014 годов.

При этом по целому ряду субъектов проверки Фонда выявили факты предоставления недостоверной отчетности. Как отметил принявший участие в селекторном совещании председатель Наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин, установлено, что недостоверную информацию о переселении граждан предоставили 23 региона. И в некоторых случаях речь идет об откровенных приписках, когда, несмотря на рапорты с мест, дома не вводились в эксплуатацию в срок и граждане в них не заселялись. «Это уголовно наказуемые деяния, я планирую встретиться с Генеральным прокурором РФ Ю.Я. Чайкой с тем, чтобы усилить прокурорский надзор в этой сфере, — пригрозил Сергей Степашин. — Чиновники, которые совершили такие проступки, будут, как минимум, уволены. Таких фактов не много, но, учитывая, какое внимание на уровне президента и правительства уделяется этой программе, они серьезно подрывают репутацию органов власти».

Фонд ЖКХ намерен усилить контроль за выполнением программы переселения граждан из аварийного жилья. В соответствии с решением Наблюдательного совета каждый субъект будет проверяться дважды в год. Регионы, допустившие нарушения, оштрафуют, тогда как региональные лидеры дополнительно стимулируют. «В ближайшее время будут внесены коррективы в 147-е постановление правительства и дополнительно выделено регионам на программу переселения из аварийного жилья 6,6 млрд рублей», — сообщил Константин Цицин. Из этой суммы Республика Саха—Якутия получит более 1 млрд рублей, Амурская область — 500 млн и т. д. Плюс дополнительно 1 млрд рублей правительство РФ выделит на программу капремонта МКД в регионах. Одновременно Фонд ЖКХ усилит контроль за качеством домов, в которые переселяют граждан из аварийного жилья. Эта проблема наиболее остро стоит в Амурской, Вологодской и Свердловской областях.

Издается с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку с НОЯБРЯ 2015 года и на весь 2016 год можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**

на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**

(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА 2016 ГОД

ТЕКУЩУЮ ПОДПИСКУ МОЖНО ОФОРМИТЬ НА ДЕКАБРЬ 2015 ГОДА

Каталог российской прессы «Почта России»



Подписные индексы

— для индивидуальных подписчиков: 10929 — на I полугодие; 12357 — на год.

— для предприятий и организаций: 10930 — на I полугодие; 12358 — на год

Объединенный каталог «Пресса России»



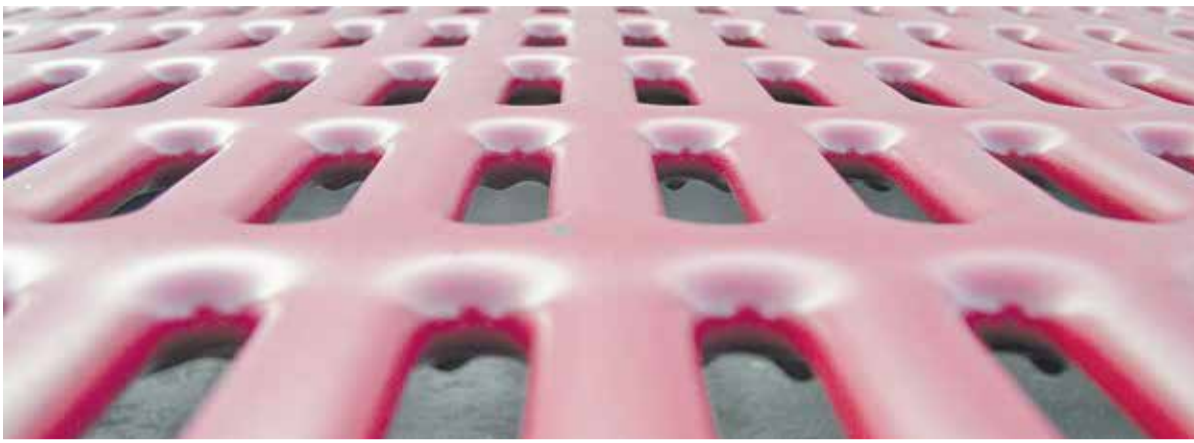
Подписные индексы

— для индивидуальных подписчиков: 32010 — на I полугодие; 32538 — на год.

— для предприятий и организаций: 50092 — на I полугодие; 32539 — на год

НОВОСТИ

В правительстве Московской области считают, что необходимо повысить квалификацию участников рынка услуг по управлению многоквартирными домами



Справочно

В строительной отрасли прессованный решетчатый настил активно используется для создания напольных покрытий, элементов входных групп жилых и производственных зданий, магазинов и торговых центров, ступеней для лестниц. Его также используют для устройства эстакад на предприятиях машиностроения, электростанциях, горно-обогатительных комбинатах при разработке месторождений полезных ископаемых.

Вместо импорта

В Свердловской области запустили производство решетчатого настила

Дмитрий КОМАРОВСКИЙ

На Уральском заводе многогранных опор (УЗМО), расположенном в городе Полевской, введена в эксплуатацию линия по производству прессованного решетчатого настила, не имеющая аналогов в России. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-центре губернатора и правительства Свердловской области.

Комплект оборудования состоит из автоматической линии для производства несущей полосы и перфорированной несущей полосы, механического 100-тонного пресса и разгрузочного конвейера. При производительности 1 кв. метр решеток каждые 2 минуты ежегодный объем выпускаемой продукции составляет более 1900 тонн.

Пуск линии стал вторым этапом инвестиционного проекта УЗМО по выпуску металлоконструкций с антикоррозийной защитой методом горячего цинкования. Общий объем инвестиций в запуск нового производства превысил 100 млн рублей.

«Реализация данного проекта стала возможна благодаря мерам господдержки, — сообщил министр промышленности и науки Свердловской области Андрей Мисюра. — Запуск новой линии позволит создать новые рабочие места, и предприятие перейдет из списка малых в ряд средних». Глава совета директоров холдинга «Уральский завод горячего цинкования», куда входит УЗМО, Александр Меньшенин, в свою очередь, отметил, что вывод новой производственной линии на полную мощность позволит клиентам УЗМО отказаться от закупки аналогичной зарубежной продукции.

Хартия для «управдомов»

Денис БАРИЧЕСКО

Цитата в тему

ЕВГЕНИЙ ХРОМУШИН: «МЫ ХОТИМ ДОБИТЬСЯ ТОГО, ЧТОБЫ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ ПЕРЕСТАЛИ БЫТЬ «ЧЕРНЫМ ЯЩИКОМ», ЧТОБЫ РАБОТЫ, КОТОРЫЕ ОНИ ВЫПОЛНЯЮТ, СООТВЕТСТВОВАЛИ ОПРЕДЕЛЕННЫМ СТАНДАРТАМ»

В Подмосковье разработали правила поведения УК

Власти Московской области разработали так называемую «Хартию управдомов», которую предлагается подписать всем компаниям, управляющим жилым фондом в Подмосковье. Документ был представлен главой областного министерства ЖКХ Евгением Хромушиным на заседании регионального правительства.

По словам чиновника, в документе сформулированы стандарты работы управляющих компаний и правила их взаимодействия с советами многоквартирных домов и органами местного самоуправления. «Хартия», в частности, обязывает управляющие компании предоставлять собственникам жилья отчет о своей деятельности дважды в год на собраниях жильцов, а также размещать его на информационных стендах и в соцсетях. Кроме того, «управдомы» должны состоять в саморегулируемой организации и числиться в системе Единого информационно-расчетного центра. Для УК, подписавших документ и исполняющих его положения, будет создан ряд преференций. Например, они не будут подвергаться плановым проверкам Госжилинспекции. «При этом насильно заставлять подписывать хартию управляющие компании никто не будет», — заверил Евгений Хромушин.

Как сообщили «Строительной газете» в пресс-службе областного министерства ЖКХ, список управляющих компаний, вступивших в хартию, будет опубликован на сайте ведомства. По информации министерства, в настоящий момент в Московской области насчитывается около 57 тысяч многоквартирных домов. Примерно 77% жилого фонда управляют 50 крупных управляющих компаний.

1–3 декабря 2015 г. Москва, Экспоцентр

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ

ЦЕМЕНТ. БЕТОН. СУХИЕ СМЕСИ

PreCast III МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА **ОБОРУДОВАНИЕ И ЗАВОДЫ ЖБИ, ЖБК И ДСК**

ConTech XI МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА **МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ: БЕТОННЫЕ ЗАВОДЫ, ОБОРУДОВАНИЕ, ОПАЛУБКА**

ExpoMix XVI МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА **СУХИЕ СМЕСИ, БЕТОНЫ И РАСТВОРЫ**

ExpoCem XII МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА **МОДЕРНИЗАЦИЯ ЦЕМЕНТНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

КРУПНЕЙШАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА В ЕВРОПЕ
150 компаний-экспонентов
5000 м² выставочной площади
6000 посетителей

ЗАПЛАНИРУЙТЕ СВОЕ УЧАСТИЕ ЗАРАНЕЕ

Подробная информация и регистрация на сайте infocem.info

MOSCOW ENES EXPO 2015

IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

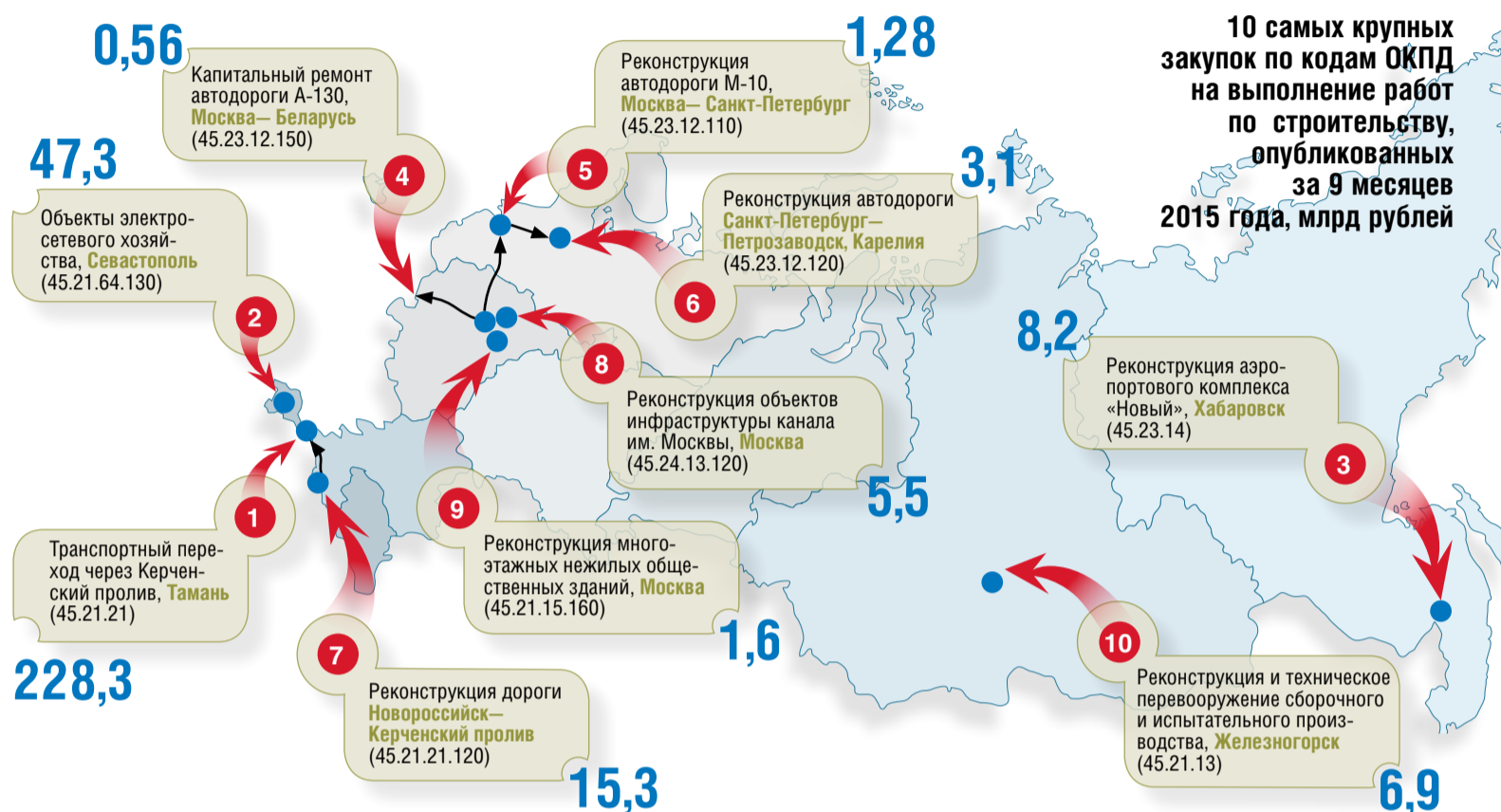
19 - 21 ноября 2015

Москва, ВК Гостиный двор, ул. Ильинка, д. 4

ENES-EXPO.RU

Смещение акцентов

Анализ федеральных закупок на строительство за 9 месяцев показывает, что **дороги уступили пальму первенства проектам по развитию Крыма и аэродромам**



Справочно

■ В ходе исследования использовались данные, опубликованные на официальном сайте в сети Интернет для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд (www.zakupki.gov.ru) за 9 месяцев 2014 года и 9 месяцев 2015 года. Информация была собрана 07.10.2015 г.

■ Выборочное исследование проводилось по следующему разделу Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД) «F. Работы общестроительные».

■ Следует оговориться, что строительство может быть отнесено заказчиками и к другим кодам ОКПД, поэтому проведенное исследование может иметь определенную погрешность.

Распределение закупок по кодам Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД) — важный показатель, который дает представление о том, на какие строительные работы в основном расходуются средства. В июне текущего года «СГ» исследовала распределение федеральных государственных закупок на выполнение работ по строительству по кодам ОКПД за I квартал 2015 года и сравнила результаты с I кварталом 2014 года. Тогда наибольший объем закупок проходил по коду ОКПД «45.21.21: Работы общестроительные по строительству мостов и надземных автомобильных дорог (автодорожных эстакад)» — 12 закупок на 229,8 млрд рублей. Причем все закупки по этому коду были осуществлены в I квартале 2015 года, а самой крупной была закупка с реестровым номером № 0347100003015000001 на выполнение работ по проектированию и строительству объекта «Строительство транспортного перехода через Керченский пролив» стоимостью 228,3 млрд рублей.

В этом номере «СГ» продолжает тему и публикует исследование всех федеральных строительных закупок за 9 месяцев 2015 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Напомним, что под «строительством» в нашем исследовании мы понимаем работы строительные подготовительные и вспомогательные; работы по строительству новых объектов, капитальному и текущему ремонту, реконструкции, реставрации жилых и нежилых зданий или инженерных сооружений. Для простоты все эти виды работ мы описываем словом «строительство».

Для исследования были отобраны 34196 закупок на выполнение работ по строительству в объеме 437,7 млрд рублей за 9 месяцев 2014 года и 17888 закупок в объеме чуть более 568,7 млрд рублей за 9 месяцев 2015 года. В «СГ» (№ 42 от 16.10.2015 г.) мы писали, что снижение количества закупок за анализируемый период в 2015 году по отношению к 2014 году составило 47,6%. Несмотря на это, общий объем закупок вырос на величину почти 30%. Произошло это, как мы выяснили, за счет реализации ряда крупных строительных проектов в Крыму и Севастополе.

Рассмотрим теперь самые крупные коды ОКПД по объему опубликованных закупок на выполнение работ по строительству за 9 месяцев 2015 года.

Первое место по-прежнему занимает код ОКПД «45.21.21: Работы общестроительные по строительству мостов и надземных автомобильных дорог (автодорожных эстакад)». За анализируемый период в рамках данного кода ОКПД опубликовано 42 закупки на сумму 230,5 млрд рублей. При этом наблюдается довольно внушительный темп прироста объема закупок за 9 месяцев 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а именно почти в 289 раз! Учитывая весьма существенный отрыв данного вида работ от всех остальных, можно предположить, что этот код сохранит лидерство и по итогам

2015 года. Как мы уже упоминали, такой существенный отрыв достигается благодаря реализации проекта по строительству моста через Керченский пролив.

Второе место занимают закупки под кодом ОКПД «45.21.64.130: Работы общестроительные по строительству прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки» — 33 закупки на сумму 49,2 млрд рублей. Здесь мы видим изменение по сравнению с I кварталом текущего года. Тогда на втором месте шли закупки под кодом ОКПД «45.23.12.150: Работы общестроительные по ремонту дорожных покрытий автомагистралей, дорог, улиц, прочих автомобильных или пешеходных дорог».

Темп прироста объема закупок по коду ОКПД 45.21.64.130 за 9 месяцев 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 1384%. Это связано с публикацией закупки в рамках проектов развития Крыма и Севастополя. Эта закупка опубликована на официальном сайте ФГБУ «Российское энергетическое агентство Министерства энергетики Российской Федерации» уже непосредственно в III квартале 2015 года.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЗАКУПКИ В РФ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2014 И 2015 ГОДОВ (по объему закупок), млрд рублей

код ОКПД	Сумма начальных (максимальных) цен контрактов	
	2014	2015
45.21.21: Работы общестроительные по строительству мостов и надземных автомобильных дорог (автодорожных эстакад)	0,8	230,5
45.21.64.130: Работы общестроительные по строительству прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки	3,3	49,2
45.23.14: Работы общестроительные по строительству взлетно-посадочных полос аэродромов	5,3	32,5
45.23.12.150: Работы общестроительные по ремонту дорожных покрытий автомагистралей, дорог, улиц, прочих автомобильных или пешеходных дорог	13,9	21,4
45.23.12.110: Работы общестроительные по устройству дорожных покрытий автомобильных дорог I-II категорий	59,7	16,8
45.23.12.120: Работы общестроительные по устройству дорожных покрытий автомобильных дорог III-IV категорий	7,2	16,7
45.21.21.120: Работы общестроительные по строительству надземных автомобильных дорог (автодорожных эстакад)	9,3	15,6
45.24.13.120: Работы общестроительные по ремонту шлюзов, затворов и прочих гидромеханических сооружений	0,6	10,0
45.21.15.160: Работы общестроительные по ремонту прочих зданий	11,8	9,5
45.21.13: Работы общестроительные по возведению складских и производственных зданий	15,9	9,1

Речь идет о проведении инженерных изысканий, проектировании, строительстве объектов электросетевого хозяйства и выполнении пусконаладочных работ на этих объектах в рамках Федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года». Начальная (максимальная) цена контракта немного превышает 47,3 млрд рублей. Напомним, что мы писали об этой закупке в № 42 «СГ» от 16.10.2015 г.

Тройку лидеров по итогам 9 месяцев 2015 года замыкает код ОКПД «45.23.14: Работы общестроительные по строительству взлетно-посадочных полос аэродромов» — 23 закупки на сумму 32,5 млрд рублей. Напомним, что в I квартале тройку лидеров замыкал код «45.21.13: Работы общестроительные по возведению складских и производственных зданий» — 5 закупок на сумму 7,5 млрд рублей. Такой результат по закупкам на строительство взлетно-посадочных полос достигается в основном за счет 8 закупок с начальной (максимальной) ценой свыше 1 млрд рублей по строительно-монтажным работам аэропортовых комплексов, в частности, в Хабаровске (начальная (максимальная) цена контракта — 8,2 млрд рублей), в Норильске (начальная (максимальная) цена контракта — 5,9 млрд рублей), в Саратове (начальная (максимальная) цена контракта — 4,5 млрд рублей).

Для сравнения обратимся теперь к тройке лидеров ОКПД по объему закупок за 9 месяцев 2014 года. Первое место тогда занял код ОКПД «45.23.12.110: Работы общестроительные по устройству дорожных покрытий автомобильных дорог I-II категорий» — 87 закупок на сумму 59,7 млрд рублей. Второе место занял код ОКПД «45.23.11.110: Работы общестроительные по устройству оснований покрытий автомобильных дорог I-II категорий» — 36 закупок на сумму 32,3 млрд рублей. Третье место занял код ОКПД «45.21.15: Работы общестроительные по возведению прочих зданий» — 175 закупок на сумму 27,9 млрд рублей.

Учитывая все сказанное, можно сделать несколько выводов. Подтверждается сделанный в нашем обзоре от 16.10.2015 г. («СГ» № 42) вывод о том, что объем федеральных строительных закупок за 9 месяцев 2015 года превысил аналогичный показатель за 9 месяцев 2014 года в основном за счет закупок на развитие инфраструктуры Крымского федерального округа.

Что касается кодов ОКПД (по объему закупок), то за 9 месяцев 2015 года произошло смещение видов закупок на выполнение работ по строительству по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. Если в 2014 году в лидерах с большим отрывом находилось дорожное строительство, то в 2015 году произошло смещение в сторону строительства объектов инфраструктуры Крыма и аэродромов по всей России. В этом контексте весьма характерным выглядит снижение темпов объема закупок по коду ОКПД «45.23.12.110: Работы общестроительные по устройству дорожных покрытий автомобильных дорог I-II категорий» на довольно внушительную величину — 72%.

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

Свой среди своих

На Ходынском поле строится «разумный дом»



Оксана САМБОРСКАЯ

Развитие крупных городов всегда связано с компромиссами: историческая, да и просто существующая застройка требует от новых проектов «вписанности», уважения и «оглядки» на окружение. Редко когда девелоперам дается шанс создать не на периферии, а в центральной части мегаполиса современный район «с нуля», решив несколько взаимоисключающих задач — построить недвижимость, соответствующую по классу центру города, одновременно с этим создать востребованную для всего города «историю». То есть сделать район интересным не только для местных жителей, но и точкой притяжения жителей других районов. В Москве пионером этой концепции стал район Ходынского поля, застройка которого началась в начале нулевых. Тогда еще никто не говорил о едином дизайн-коде, и застройка района получилась довольно пестрой, что, впрочем, придает ему определенный шарм, сделав его местом архитектурных экспериментов последнего десятилетия, в результате сформировавших единую современную городскую среду «бизнес-класса», в которую постепенно добавляются новые объекты.

Одной из таких новинок является арх-проект «Лица» от компании Capital Group. Внешний облик зданий соответствует общему стилю застройки, зато «начинка» серьезно выделяет его из окружения. «Лица» — дом с разумом, дружелюбный и для приверженцев «высоких технологий», и для олдскульных обывателей. (Отдельно отметим, что «Лица» недавно сменили статус комплекса апартаментов на комплекс квартирный.) Именно интернет-технологии и будут определять жизнь в «Лицах». Система распознавания жильцов, удаленный контроль и доступ ко всем домашним сервисам и системам — в общем, возможность решать все бытовые вопросы одним прикосновением к экрану смартфона с помощью специального приложения и сети WI-FI, которая будет покрывать всю территорию комплекса, включая двор. По статистике, 90% горожан сегодня не расстаются со своим гаджетом ни на минуту, и именно на эту «примету времени» опирался девелопер, создавая проект. «Лица» готовы круглосуточно «сотрудничать» с каждым жильцом: наличия смартфона в кармане достаточно, чтобы автоматически открывался шлагбаум при въезде в паркинг или дверь при входе в подъезд. Не надо нажимать кнопки в лифте — компьютер заранее отслеживает ваше приближение, присылает кабину и, «узнав» собственника, поднимает его на нужный этаж. Зональная навигация на базе общедомовой сети позволит автоматически предлагать различные опции меню в зависимости от места, где вы находитесь: гараж, жилая зона, двор, лифт, лобби... Приложение настраивается на конкретного жителя и по мере подключения новых услуг на базе общедомовой сети даст возможность добавлять их к списку избранного. Из приятных мелочей: за 10-15 секунд поездки в лифте можно будет с помощью голосовых команд вывести на экран зеркала-монитора ин-

формацию о пробках, погоде или курсах акций. Набор сервисов позволяет оперативно решать бытовые и даже личные проблемы и задачи, а точнее — не допускать их появления: все данные счетчиков — вода, электричество — передаются автоматически и вовремя, данные о неполадках фиксируются и представляются в управляющую компанию, которая оперативно устранит недочет или проведет профилактику. Или, например, к центральному входу комплекса пришел посетитель и набрал на пульте номер апартаментов. Где бы ни находился хозяин дома — в офисе, на прогулке, за границей, — видеозвонок поступит на его смартфон. Приложение позволит дистанционно впустить гостя в закрытую зону или нажатием одной кнопки перепоручить общение с ним охране.

Еще одна немаловажная особенность комплекса: на базе существующей общедомовой сети есть возможность создать инновационную инфраструктуру для интернет-образования детей и взрослых. Еще на уровне проекта на каждом жилом этаже были предусмотрены отдельные помещения площадью 8-10 кв. метров, в которых можно организовать мультимедийные комнаты. Соответствующее оборудование и договоренность со специализированным образовательным центром позволят детям и взрослым обучаться любым предметам on-line в соответствии с расписанием. Дистанционное репетиторство экономит время даже на перемещениях в пределах Москвы, да и стоят такие уроки гораздо дешевле. Помимо обучения, мультимедийные комнаты можно использовать для виртуальных подвижных игр: гольф, танцы, волейбол, все то, что позволяет технология, аналогичная Kinect. Но главное даже не это. Игровые помещения дадут возможность детям знакомиться, общаться — и со временем им захочется отвлечься от виртуального мира, спуститься во двор, в котором, помимо стандартных спортивных и прогулочных зон, появятся первый дворовый WI-FI-кинотеатр под открытым небом, труба для скейтборда, виртуальная игровая площадка на базе Kinect, приватное летнее кафе для жителей комплекса и многое другое. В компании ставят перед собой и такую цель — новыми средствами вернуть жильцам старое понятие городского двора, где соседи имели бы поводы для более близкого личного контакта. Но, конечно, будущие жильцы не будут заложниками своего дома — как уже говорилось, «Лица» возводятся на территории, застраиваемой комплексно, с учетом современных требований к городской среде. Вопрос о социальной, торговой и спортивной инфраструктуре в районе решен: к услугам будущих жильцов большой торгово-развлекательный центр, ледовый дворец, достраиваются два стадиона — «Динамо» и «ЦСКА», рядом несколько детских садов и новая школа, скоро совсем близко от дома откроется станция метро «Ходынское поле» и будет разбит новый городской парк. Уже в этом году все монолитные работы по проекту будут завершены, а к концу следующего застройщик планирует полностью закончить проект.

Цитата в тему

«ЛИЦА» — «РАЗУМНЫЙ ДОМ», СОЗДАВАЕМЫЙ ДЛЯ ПРИВЕРЖЕНЦЕВ «ВЫСОКИХ ТЕХНОЛОГИЙ» И ДЛЯ ВСЕХ, КТО ВЫБИРАЕТ НОВУЮ ВЫСОТУ КОМФОРТА И КАЧЕСТВА ЖИЗНИ. Система распознавания жильцов, удаленный контроль всех домашних приборов и систем — в общем, возможность решать все бытовые вопросы одним прикосновением к экрану смартфона



В октябре в регионах России был запущен ряд крупных девелоперских проектов

ПРОЕКТЫ



Источник жилья

В Волгограде построят «Родниковую долину» на два миллиона «квадратов»

Андрей МОСКАЛЕНКО

Администрация Волгоградской области подписала соглашение о социально-экономическом сотрудничестве с ульяновской инвестиционно-строительной компанией, в рамках которого в Советском районе Волгограда будет построено 2,2 млн кв. метров жилья и объектов социальной инфраструктуры.

Проект комплексного освоения территорий (КОТ), получивший название «Родниковая долина» и разработанный финско-российским архитектурным бюро T-architects (архитектор Юкка Тикканен), предполагает появление в городе



Старт масштабному проекту дал губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров (справа)

КОТ «Родниковая долина»

- Девелопер: ИСК «Запад».
- Предполагаемый объем инвестиций: 68 млрд рублей.
- Участок застройки: 72,5 гектара.
- Завершение работ: 2030 год.

сразу трех новых микрорайонов, рассчитанных на проживание более 70 тысяч человек. Один из крупнейших в стране инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства будет включать в себя возведение 10 многоэтажных и до 670 малоэтажных жилых домов с оригинальными фасадами, закрытыми дворами, с детскими и спортивными площадками. Комплексное освоение территории подразумевает строительство детских садов, школ, супермаркетов и дороги, которая свяжет новостройки со второй, а в перспективе — с третьей продольной городской магистралью.

«Родниковая долина» — один из первых в Волгограде проектов — участников федеральной программы «Жилье для российской семьи», что позволяет приобретать в нем уже готовые квартиры с отделкой «под ключ» по цене ниже рыночной. Под это будет отведено свыше 75 000 кв. метров.

Старт реализации столь масштабного проекта был дан недавно — в торжественной церемонии закладки первого камня на стройплощадке принял участие губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров. Уже через год в «Родниковой долине» должны быть построены первые 100 тыс. кв. метров жилья.

«Гулливер» на улице Революции

Алексей АНДРЕЕВ

В Перми появится первый жилой небоскреб

Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми выдал разрешительную документацию на строительство первого блока жилого комплекса «Гулливер», который создается по проекту французского архитектурного бюро Anthony Beshu (планировкой ЖК занималась компания «ПСФ «Горпроект»).

Проект комплексного освоения территории в историческом центре столицы Прикамья реализуется на месте бывшей земской лечебницы. Вдоль улицы Революции планируется возвести 8 жилых домов переменной этажности (шесть из них будут сдвоенными), а также социальные объекты — в квартале построят детский сад и создадут городской парк площадью более 2 гектаров. Архитектурной доминантой «Гулливера» станет первый разрешенный к строительству в Перми 34-этажный жилой небоскреб.



В общей сложности на территории, долгое время выключенной из функционала и жизни города, появится более 175 895 кв. метров жилья на 4769 жителей. Сдача первого дома намечена на 2017 год.

ЖК «Гулливер»

- Девелопер: ГК «Кортрос».
- Предполагаемый объем инвестиций: свыше 9 млрд рублей.
- Участок застройки: 9,4 гектара.
- Завершение работ: 2020 год.

КОРОТКО



МОСКВА

632 900 кв. метров недвижимости появится в районе Филевского парка на берегу Москвы-реки. Из них 388 800 кв. метров — это новый жилой микрорайон на 14 тысяч человек с образовательными учреждениями и поликлиникой. Более 1 километра прибрежной линии, рядом с которой будет построен ЖК, будет преобразовано в пешеходную набережную с общественным парком. Проект планировки территории уже одобрен Градостроительно-земельной комиссией (ГЗК) столицы.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191 тыс. кв. метров жилья будет построена на месте бывшего пиратского завода «Знамя Труда». Жилой комплекс будет рассчитан на 2 500 квартир, а высота застройки составит от трех до пятнадцати этажей. Участок под застройку, расположенный на левом берегу Охты (Красногвардейский район), был приобретен девелопером около полутора лет назад. Начало строительства запланировано на 2016 год.



ТВЕРЬ

105 тыс. кв. метров доступного жилья (более 2 000 квартир) планируется возвести в тверском микрорайоне Мамулино. Проект будет реализован с привлечением банковского финансирования, в том числе от Сбербанка. В настоящее время на объекте ведутся проектные работы, выполняется подготовка территории и строительные работы по внеплощадочным коммуникациям. Начало строительства нового жилого комплекса намечено на весну 2016 года.

ЖК «Береговой»

- Девелопер: «Главстрой Девелопмент».
- Предполагаемый объем инвестиций: 25 млрд рублей.
- Участок застройки: 31,6 гектара.
- Одобренный ГЗК проект должен пройти публичные слушания.

ЖК на Магнитогорской

- Девелопер: НСС (Швеция).
- Предполагаемый объем инвестиций: 20 млрд рублей.
- Участок застройки: 11 гектаров.
- Завершение работ: 2022 год.

ЖК в Мамулино

- Девелопер: ГК «РКС Девелопмент».
- Предполагаемый объем инвестиций: более 3 млрд рублей.
- Участок застройки: 6 гектаров.
- Завершение работ: 2020 год.

ЖИЛЬЕ

Российское государство поддерживает отдельные категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и принимает меры к повышению доступности жилья за счет снижения средней стоимости одного квадратного метра

Заинтересовать застройщика

Минстрой России предлагает субсидировать создание инфраструктуры в проектах по программе ЖРС

Сергей НИКОЛАЕВ, Андрей МОСКАЛЕНКО

Министерство строительства и ЖКХ РФ обратилось в правительство России с просьбой выделить в 2016 году дополнительные средства на реализацию федеральной программы «Жилье для российской семьи» (ЖРС). «Мы рассчитываем получить поддержку из бюджета на строительство социальной, внутриквартальной транспортной и инженерной инфраструктуры для проектов комплексного освоения территории, участвующих в программе «Жилье для российской семьи», — заявил глава Минстроя России Михаил Мень, выступая на IX Московском форуме лидеров рынка недвижимости MREF-2015. При сохранении выкупа внешних инженерных сетей через механизмы АО «АИЖК» это даст синергетический эффект, уверен министр.

Как отметил Михаил Мень, в некоторых регионах обязательства по созданию инфраструктуры полностью взяли на себя застройщики. «Сегодня у местных властей нет средств и возможностей обеспечивать площадки под будущие микрорайоны комплексной застройки всеми видами инфраструктуры», — объяснил глава ведомства. Однако дополнительные обязательства по



созданию инфраструктуры снижают привлекательность программы ЖРС для застройщиков. Именно с этим и связана инициатива ведомства.

Если предложение Минстроя России о выделении дополнительных средств будет поддержано, то соответствующие проекты комплексной застройки должны будут проходить процедуру «защиты» на специальной комиссии в министерстве, в ходе которой придется обосновывать необходимость строительства всех видов инфраструктуры и гарантировать ввод запланированных квадратных метров жилья. В кулуарах форума Михаил Мень рассказал

Справочно

■ Существующий механизм реализации программы ЖРС предполагает оказание помощи застройщикам в создании инженерной инфраструктуры — компенсацией со стороны государства затрат на обеспечение новых домов коммуникациями из расчета 4 000 рублей за квадратный метр, кредитами со ставками ниже среднерыночных по программе «Стимул», а также гарантированным выкупом жилых помещений по цене составляющей не более 80% рыночной стоимости и не выше 35 000 рублей за «квадрат». Ожидается, что до конца 2017 года в рамках программы будет возведено порядка 25 млн кв. метров жилья эконом-класса. К концу первого полугодия 2015 года по программе было введено 500 тыс. кв. метров.

«СГ», что в рамках программы уже существуют проекты по строительству жилья общей площадью около 6 млн кв. метров.

Опрошенные «СГ» застройщики по поводу идеи Минстроя высказывались достаточно осторожно. «Мне все же видится принципиально разный подход к вопросу социальной инфраструктуры у застройщиков и органов власти», — сказала заместитель генерального директора департамента недвижимости, начальник управления рекламы и коммуникаций концерна «Крост» Марина Зак. По ее мнению, с точки зрения госструктур главное здесь — это оптимизация инженерии в районах массовой застройки и улучшение транспортной инфраструктуры, которые позволят достигать значительной экономии в госбюджете при комплексном освоении территорий. Это все, безусловно, нужно делать, но часто застройщикам трудно выполнить все требования и при этом «вписаться» в финансовые параметры программы. Так, генеральный директор компании «Новые Ватулины» Александр Зубец считает, что даже с учетом предложения Минстроя маржа девелопера при строительстве по программе «Жилье для российской семьи» все равно будет ниже, чем при реализации проекта по рыночной стоимости даже с учетом того, что «социалку» и инженерии придется возводить за свой счет. «Да, это достаточно удобно — прийти на объект, где есть вся инженерия и «социалка», построить несколько корпусов и завершить свое участие в жизни проекта», — признает Зубец. — Но это, на мой взгляд, не совсем интересно крупным девелоперам, поскольку все-таки они не уходят из проекта сразу после его сдачи, а зачастую ведут работы по его управлению. Кроме того, если это масштабный жилой комплекс, то довольно сложно подстраиваться под уже запроектированные или построенные объекты инфраструктуры».

С помощью государства

Татьяна ТОРГАШЕВА (Ярославль)

В Ярославской области расширяется строительство в рамках программы «Жилье для российской семьи»

Еще недавно в Ярославской области было три строительных площадки, на которых сооружались объекты в рамках программы «Жилье для российской семьи». Теперь к ним добавилась площадка в районе деревни Губцево, где два застройщика возводят малоэтажные жилищные комплексы «Новый Ярославль» и «Красная горка». А в Кузнецихинском сельском поселении строится ЖК «Радужный». В самом Ярославле участником программы стало АО «Ярославльзаказчик». Компания обязалась до июля 2017 года ввести в эксплуатацию дом на улице Бабича с квартирами эконом-класса общей площадью 10 тысяч квадратных метров.

По словам заместителя председателя правительства области Натальи Шапошниковой, за ходом работ налажен пристальный контроль со стороны профильного департамента. От каждого застройщика получен четкий график этапов строительства и сроков их реализации, и его своевременное исполнение проверяется ежемесячно. Планируется на каждой площадке установить веб-камеры для контроля за строительными работами в режиме реального времени.

«Государство впервые предоставило возможность столь большому числу категорий населения приобрести квартиры с готовой отделкой на выгодных условиях», — отметила заместитель председателя правительства области Наталья

Шапошниковой. — В целом в рамках программы «Жилье для российской семьи» на территории региона до 1 июля 2017 года будет введено в эксплуатацию 120 тысяч квадратных метров жилья. Это реальный шанс улучшить свою жилищную ситуацию для более чем 2500 ярославских семей».

Так, например, в жилищном комплексе «Радужный» более 70% квартир в домах первой очереди уже выкуплено или забронировано.

Во время встреч с представителями власти люди часто интересуются, почему квартиры по данной программе строятся только в областном центре или в непосредственной близости от него? Как пояснила Наталья Шапошниковой, если найдутся строительные организации, желающие принять участие в данном проекте, то квартиры с отделкой не дороже 35 тысяч за квадратный метр появятся и в Рыбинске, и в Угличе, и в других населенных пунктах области.

Справочно

■ За 9 месяцев 2015 года в Ярославской области сдано в строй 552 тысячи квадратных метров жилья, что на 20% больше, чем за тот же период прошлого года. В регионе уверены, что годовое задание (700 тысяч квадратных метров) будет выполнено. В то же время дают о себе знать проблемы, порожденные кризисом в экономике. Падает покупательский спрос на первичном рынке, снижается задел на будущее. В этих условиях одним из эффективных инструментов стимулирования отрасли становятся государственные программы, в том числе «Жилье для российской семьи».

8-Я МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ИНСТРУМЕНТОВ, ОБОРУДОВАНИЯ, ТЕХНОЛОГИЙ

ВСЕ МНОГООБРАЗИЕ ИНСТРУМЕНТА

mitex™

'2015

10-13 НОЯБРЯ
NOVEMBER

Москва ЦВК «Экспоцентр», Павильон №2
Pavilion №2, Expocentre Fairgrounds, Moscow

WWW.MITEXPO.RU

Организаторы / Organizers: ВЭБ.РФ, ЕВРОЭКСПО, ЕВРОЭКСПО, UFI

Стратегический партнер / Strategic partner: PATP

Под патронажем ТПП РФ / Under the Auspices of RF OIR

Первоначально власти Санкт-Петербурга рассчитывали избавиться от «хрущевок» к 2018 году, однако реализация программы может затянуться до 2032 года

ЖИЛЬЕ

«Хрущевкам» приказали долго жить

с.1 С самого начала программу реновации «хрущевок» в Петербурге сопровождали скандалы, критика в прессе и протесты жителей. Некоторое время власти делали вид, что не замечают этого, однако и дальше делать хорошую мину при плохой игре уже невозможно. На одном из недавних совещаний в Смольном работа по реновации территорий, застроенных старыми пятиэтажками, была признана неудовлетворительной. Цифры говорят сами за себя. Так, по данным строительного комитета города, на сегодняшний день из 22 кварталов, которые перестраивает «СПб Реновация», реальное строительство началось только по трем адресам — в Колпине (ЖК «Астрид»), на Ржевке (ЖК «Стереос») и в Сосновой Поляне (ЖК «Сандэй»). Всего за годы действия программы компания сумела построить только три дома. Из обещанных к концу 2015 года городу 980 тыс. кв. метров жилья «СПб Реновация» передала всего около 3 тысяч!

Деятельность компании «Воин-В» впечатляет еще меньше. Как только инвестор приступил к реновации кварталов, сразу начались скандалы, судебные тяжбы и протесты жителей. Один из новых домов «Воин-В» решил построить на месте детской площадки, другой — на месте сквера. Сейчас компанию обвиняют в незаконных земляных работах в парке Александрия. Вместо обещанных 31 тыс. кв. метров жилья компания передала городу только 1 тыс. кв. метров. По данным Смольного, с начала реализации программы было построено всего шесть домов на 800 квартир (44 600 кв. метров), городу переданы 72 квартиры, еще 31 квартира — в процессе передачи. Фактически программа провалилась.

Эксперты объясняют такой поворот событий несколькими причинами. По словам председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаила Демиденко, анализ территорий, отведенных под реновацию, показал, что 10 кварталов «практически неприменимы для реализации этой программы». Еще в четырех кварталах «работы затруднены». То есть больше половины кварталов, внесенных в программу, инвесторы при всем желании не смогут ни расселить, ни перестроить. По словам исполнительного директора «СПб Реновация» Андрея Репина, на некоторых территориях реновации нет «стартовых пятен» под первый этап расселения жильцов сносимых домов. Еще несколько лет назад они имелись. Но городские власти, как утверждают в «СПб Реновации», распродали зарезервированные

«Депутат городского Законодательного собрания Борис Вишневский: «Программа реновации «хрущевок» в Петербурге изначально была составлена крайне неудачно»

территории под другие проекты. Так случилось, например, в Щемилровке, где «Газпром» получил землю под возведение спортивного комплекса. Кроме того, инвесторы сетуют, что если первоначально строительство детских садов, школ и больниц в границах территорий, попавших под реновацию, не планировалось, то сегодня компании обязаны их строить за свой счет. Примерная цена вопроса — 20-30 млрд рублей. С учетом повышения цен на стройматериалы, стоимость реализации программы теперь может вырасти до 450-470 млрд рублей.

Депутат городского Законодательного собрания Борис Вишневский говорит, что это происходит потому, что программа реновации «хрущевок» в Петербурге изначально была составлена крайне неудачно. По мнению Вишневского, экономически она может быть ре-



ализована только путем сведения ее к уплотнительной застройке. «То есть она будет невыгодна или для инвестора, или для жителей. В девяти кварталах проекты планировки были заранее составлены с расчетом на ликвидацию скверов и уплотнительную застройку. В Петербурге подобное запрещено законом, — говорит депутат. — Инвестор жалуется, что у них нет первого пятна, откуда начинать новое строительство. Так пусть пересматривают проекты планировки! О чем они думали, когда заключали договор?

В этой ситуации инвесторы выступили с предложением продлить сроки реализации проектов реновации. В «СПб Реновации» сообщили, что до 2019 года они смогут построить только 5 кварталов из 22. И предложили пролонгировать срок действия договора о реновации территорий до 2032 года. На продлении сроков действия договора настаивает и второй инвестор программы — компания «Воин-В». Как сообщил ее генеральный директор Олег Глущенко, в квартале «Ульянка» в феврале 2014 года был сдан в эксплуатацию первый дом — ЖК «Бенуа», жителям расселяемых «хрущевок» досталось 20 квартир общей площадью 1,1 тыс. кв. метров. Этой осенью должны быть сданы еще два дома (ЖК «Усадьба Воронцовых»). Квартиры в них ранее планировалось полностью передать под нужды переселенцев из трех близлежащих «хрущевок» и рассчитаться с городом. Но теперь инвестор поменял свои планы: у него накопились обязательства перед дольщиками ЖК «Шереметьевский дворец» на сумму 144 млн рублей. Чтобы не допустить появления новых обманутых дольщиков, девелопер отдает построенный дом им. При этом, как подчеркнул Олег Глущенко, инвестор от своих планов по реновации не отказывается, но завершить обещанные работы готов не ранее, чем к 2025-2027 годам.

Вопрос о судьбе 23 кварталов, включенных в городскую программу развития застроенных территорий, за последнее время уже несколько раз обсуждался на совещаниях в Смольном. Мнения высказывались самые разные. Председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко, например, предложил переформатировать проект. Позиция его вкратце такова: создать городское унитарное предприятие (ГУП) и поручить ему довести преобразование этих кварталов до финальной стадии. Представители строительных компаний, надо сказать, очень удивились таким словам чиновника и заявили, что в таком случае могут потребовать с города неустойку.

Впрочем, на днях стало известно, что Смольный готов смягчить свою позицию. После того как вице-губернатор Игорь Албин побывал в одном из кварталов, подлежащих реновации, он заявил, что никаких бюджетных денег на реновацию «хрущевок» выделяться не будет, а сама «программа будет продолжаться без изменений и изъятий». При этом вице-губернатор отметил, что считает необходимым, чтобы инвестор остался работать и выполнял все свои обязательства перед городом. Эксперты говорят, что в условиях дефицита городского бюджета это вполне очевидное решение. Да и коней, как известно, на переправе не меняют.

Без ответа остался только один вопрос. Если сроки реновации в Петербурге все же продлят до 2032 года, то «доживут» ли до этого времени конструкции старых «хрущевок»? Когда в 50-х годах прошлого века строились первые пятиэтажки массовых серий, подразумевалось, что эти дома рассчитаны максимум на 25 лет. Потом появилась информация, что срок их службы — 50 лет. Теперь их возраст уже приближается к столетнему рубежу. Идем на рекорд?

Фасады будущих домов — 9- и 18-этажного. В эти дома переедут жители первых расселенных «хрущевок»



Справочно

■ ООО «СПб Реновация» было создано специально под проект реновации «хрущевок». В момент основания на 100% принадлежало кипрскому офшору Retansel Enterprises Ltd.

■ Компания «Воин-В», связанная с «Российским воинским братством», принадлежит Владиславе Ворсловой. Гендиректором компании является ее муж Олег Глущенко.



ЖКХ

В настоящее время в РФ практически полностью сформирована система мониторинга выполнения работ, предусмотренных региональными программами капитального ремонта

25

Вопросов о капремонте

Министерство строительства и ЖКХ подготовило ответы на самые распространенные вопросы на тему капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис:

Пока большинство собственников не готовы самоорганизоваться, выбрать подрядчика, контролировать его, поэтому сейчас и необходимы региональные операторы, которые делают это за собственников



Вопрос № 8. Как выбирается подрядчик для проведения капитального ремонта?

Подрядная организация для проведения капитального ремонта выбирается в зависимости от способа формирования фонда капремонта. В случае, если собственники помещений накапливают средства на капитальный ремонт на специальном счете, то они соответственно самостоятельно решают все вопросы, связанные с проведением ремонта их дома, в том числе сами выбирают подрядную организацию. Если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, то последний в соответствии со статьей 182 Жилищного кодекса привлекает подрядные организации в соответствии с порядком, установленным правительством РФ.

Вопрос № 9. Как определяется стоимость капитального ремонта?

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно определяют со стоимостью проведения работ и (или) услуг по капитальному ремонту в своем доме, в этом отношении ограничений Жилищным кодексом не установлено. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний в соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложение о проведении капитального ремонта. В предложении в том числе содержится информация о стоимости проведения капитального ремонта, того или иного вида работ. При этом, согласно статье 190 Жилищного кодекса, для регионального оператора устанавливается размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оплачиваемых за счет средств фонда капремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Поэтому региональный оператор не вправе оплачивать проводимый им ремонт выше указанной стоимости.

Вопрос № 10. Кто вправе принять решение о проведении капитального ремонта?

В соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса капитальный ремонт дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

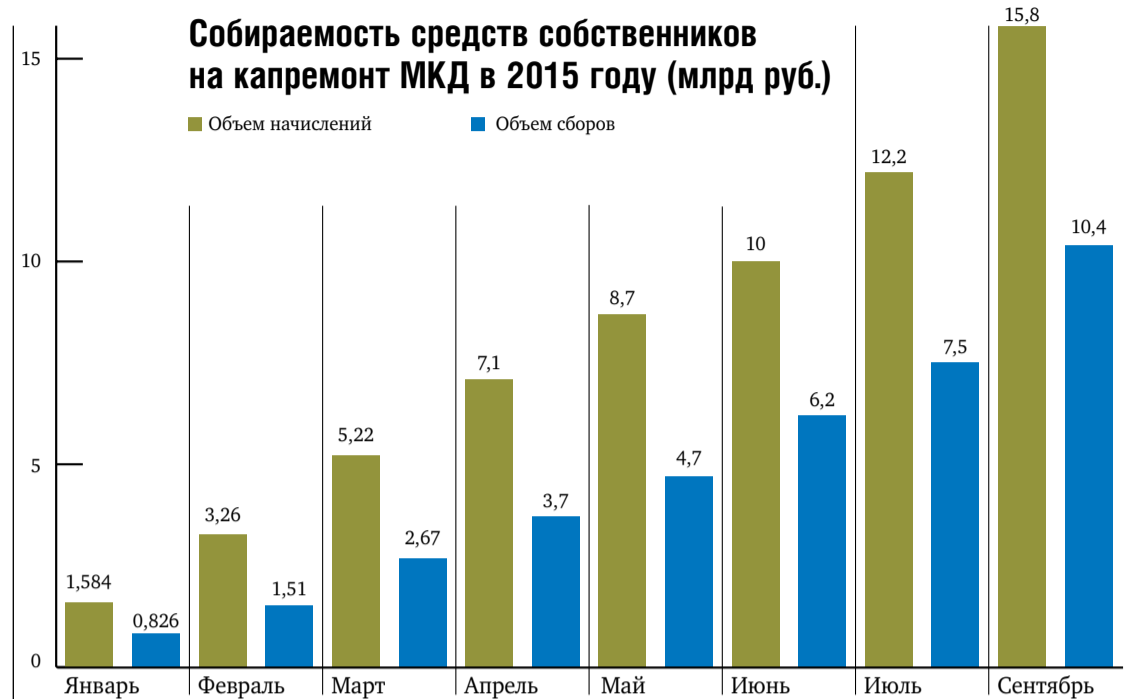
- по собственной инициативе;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) смету расходов на капитальный ремонт;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) указание на источники финансирования капитального ремонта;
- д) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле» и не приняли вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

Продолжение. Начало в №№42-44



Открыто на ремонт

Программы капремонта многоквартирных домов в регионах набирают темп

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время в РФ практически полностью сформирована система мониторинга выполнения работ, предусмотренных региональными программами капитального ремонта. Благодаря этому появляется возможность получить представление о состоянии жилого фонда, следить за ходом выполнения ремонтных работ в домах и получать другую актуальную информацию.

Анализ этих данных, аккумулируемых специалистами Фонда ЖКХ, позволяет выявить регионы-лидеры и регионы, в которых сбор средств на капремонт и выполнение работ идет не так хорошо. Так, согласно сентябрьским данным, в 11 субъектах Федерации уровень собираемости средств на капремонт превысил 85%, а в шести субъектах РФ — 90%. Среди «передовиков» — Ленинградская область (98,9%), Республика Татарстан (98,0%), Москва (92,9%), Новгородская область (90,3%), Костромская область (90,2%) и Тульская область (90,1%). Однако в целом ряде регионов собираемость средств на капремонт находится на очень низком уровне, что ставит под вопрос выполнение региональных программ капремонта. Среди отстающих регионов следует прежде всего назвать Республику Ингушетию, Кабардино-Балкарскую Республику, Пермский край, Северную Осетию — Аланию, Республику Тыва и Республику Дагестан.

Вместе с тем можно констатировать, что финансовые основы региональных программ капремонта становятся надежнее. Это в первую очередь связано с тем, что население постепенно осознает важность их реализации и необходимость регулярной уплаты соответствующих взносов. Так, за 9 месяцев 2015 года объем начислений средств собственниками на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах составил 85,1 млрд рублей, а объем сборов

средств собственников составил 61,1 млрд рублей. В результате доля собираемости средств собственников к сентябрю текущего года достигла 71,8%. И это на 6,44% выше аналогичного показателя 2014 года, когда доля собираемости средств собственников составляла 65,37% (см. диаграмму).

Рост собираемости сборов на капремонт позволяет активнее финансировать выполнение соответствующих работ в регионах. Согласно оценкам Фонда ЖКХ, наиболее эффективно региональные системы капремонта в 2014-2015 годах работают в четырех регионах — Республике Татарстан, Брянской области, Тюменской области и Республике Мордовия. Именно в этих субъектах не только наблюдается высокая собираемость взносов, но и активнее всего идет обновления жилого фонда.

Вместе с тем среди 15 регионов, в которых наблюдается низкая собираемость взносов, есть четыре, которые значительно отстают от планов проведения работ по капремонту, — это Ямало-Ненецкий АО, Пермский край, Республика Северная Осетия-Алания и Республика Карелия.

Отметим, что до конца 2015 года запланировано проведение работ по капитальному ремонту общим количеством 111,337 тыс. объектов, тогда как начато проведение 73,170 тыс., из которых полностью завершено почти 32 тыс. До конца года осталось не так уж и много времени, поэтому процент полностью завершённых работ по капремонту будет достаточно высок, но все-таки их конечный объем окажется существенно ниже запланированного (см. таблицу).

Гораздо ближе к завершению работы по проверке технического состояния жилого фонда, который предстоит отремонтировать в ближайшие годы. Согласно данным на конец сентября, из 734,272 тыс. многоквартирных домов, внесенных субъектами РФ в информационную систему сайта «Реформа ЖКХ», мониторинг технического состояния проведен в 700,067 тыс. домов (95,3%). Так, уже в 71 субъекте РФ указанный мониторинг выполнен на 100%, и лишь в 4 — менее чем на 50%. Среди отстающих — Республика Бурятия (8,4%), Республика Коми (21,4%), Мурманская область (30,1%), Пермский край (44,7%). В отстающих регионах за предстоящие месяцы кардинально положение дел исправить уже не удастся, и это несколько ухудшит итоговые цифры. Однако их все-таки не много, поэтому в целом по стране доля домов, которые остались неохваченными мониторингом, к концу года вплотную приблизится к 100-процентному значению.

Исполнение региональных программ капремонта МКД

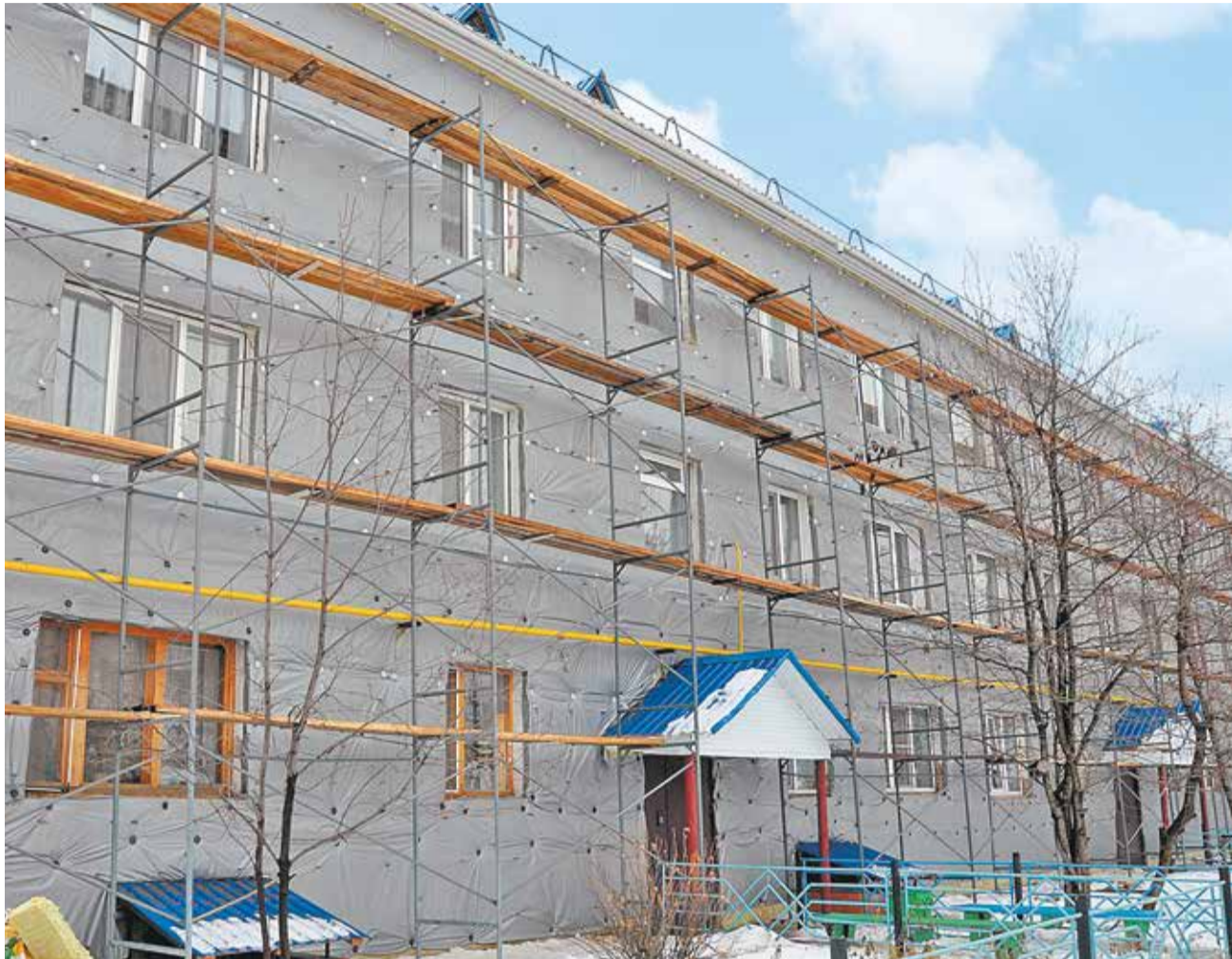
	сентябрь 2014	декабрь 2014	март 2015	июль 2015	сентябрь 2015
Количество законтрактованных работ (тыс. штук)	11,1	18,2	31,3	45,4	73,2
Количество выполненных работ (тыс. штук)	5,3	16	19,4	23,8	32

Источник: ГК Фонд содействия реформированию ЖКХ

В Югре в программу капитального ремонта включено 6708 многоквартирных домов, в них проживают более 400 тыс. югорских семей

ЖКХ

Ремонт всея Югры



Капитальный ремонт многоквартирного дома №16 по улице Железнодорожной в городе Советском Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.



Дмитрий Шаповал

с.1 Полностью выполнены работы по капитальному ремонту в Белоярском, Ханты-Мансийском, Кондинском, Октябрьском районах, Югорске.

Непростая ситуация сложилась в Мегионе, где многие жители не платят взносы на капремонт. В течение года уровень собираемости в этом муниципалитете составляет менее 25%. За год владельцы помещений в этом городе не собрали даже половины требуемой суммы на ремонт. Напомню, что средства, накопленные одним муниципалитетом, идут на капремонт домов только на его территории. Мы не имеем права нарушать эту норму окружного законодательства. Также фонд сталкивается с трудностями при ремонте инженерных сетей в многоэтажках. Жильцы зачастую не пускают

у Белоярского района, Нягани, Урая, Ханты-Мансийска и Ханты-Мансийского района. В этих муниципалитетах уровень собираемости выше 80%. Но есть территории, жители которых пока не спешат включаться в новую систему капремонта: в Нижневартовске и Сургуте оплачивает взносы только половина владельцев квартир. Хотя и там наблюдается положительная динамика. В целом уровень собираемости взносов на капитальный ремонт в Югре приблизился к 66% и продолжает расти.

«СГ»: Почему, по-вашему, многие не хотят платить за капремонт?

Д.Ш.: Сложно изменить устоявшееся мнение: мол, ремонтировать дома надо за счет бюджета. В советское время собственник домов был один — государство, на котором и была вся обязанность

дом лучше развалится через 20 лет, а нам государство выдаст новые квартиры!». Я стараюсь убедить земляков на простых примерах, показать новый алгоритм действий. Ведь если ваш личный автомобиль проржавел от старости, вам не приходит в голову написать заявление государству с требованием выдать вам новый. Вы как владелец машины понимаете: это ваша зона ответственности. Аналогичная ситуация с жильем.

«СГ»: Вы упомянули, что средства, накопленные в том или ином муниципалитете, идут на ремонт домов только в том же муниципалитете. Нет ли при такой системе неравенства территорий?

Д.Ш.: Мы изучили опыт разных регионов и пришли к общему решению — нельзя накопленные людьми деньги на

Формирование региональной программы капремонта в Югре шло непросто: только после личного вмешательства губернатора Натальи Комаровой муниципалитеты определили реальную картину технического состояния жилья

подрядные организации в квартиры для замены общедомовых труб. При этом отказ даже одного владельца грозит коммунальной бедой в будущем. Мы стараемся убедить людей и провести полную замену изношенных сетей, но удается это далеко не всегда.

«СГ»: А каков средний уровень собираемости средств на капремонт в регионе?

Д.Ш.: С сентября прошлого года югорчане накопили на капремонт свыше двух миллиардов рублей. Лидерами по объему накоплений стали Югорск, Когалым, Радужный, Лангепас, Нефтеюганск, Советский район, уровень собираемости там превысил 90%. Высокие показатели

капитально обновлять дома. Сегодня в 60% случаев собственники квартир в многоквартирных домах — это граждане. Необходимо по-хозяйски относиться к любому своему имуществу, так же, как к своей одежде, мебели, автомобилю. Поэтому проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с участием собственников полностью соответствует международной практике и просто здравому смыслу. Я часто встречаюсь с людьми в поездках по округу и всегда спрашиваю у них: «Почему вы не хотите сделать свой дом комфортным и безопасным? Ваш долг за капремонт не ускорит его обновление!». На что я часто слышу ответ: «Пусть наш

капремонт тратить по принципу примитивного уравнивания. Неоправданная «уравниловка» встанет на пути эффективной работы всей системы. Здесь больше подходит известная истина: «По заслугам и почет!». Касса взаимопомощи необходима, но в рамках каждого муниципалитета. Например, в Мегионе не спешат участвовать в финансировании капремонта и накопили только четверть необходимой суммы на капремонт, а в Нефтеюганске почти 100%. Зачем заставлять один город выступать донором для другого? Или в одном районе полсотни домов — они соберут за год пять миллионов рублей, на них и пройдет капремонт. В другом городе — свыше тысячи

Цитата в тему

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ХМАО СОСТАВЛЯЕТ СВЫШЕ 29 МЛН КВ. МЕТРОВ, СТОИМОСТЬ РАБОТ — БОЛЕЕ 60 МЛРД РУБЛЕЙ. В ТРЕХЛЕТНИЙ ПЛАН РЕМОНТОВ ВОШЛО СВЫШЕ 900 МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ. Общее число получателей мер социальной поддержки по уплате взносов на капитальный ремонт в округе составляет более 120 тыс. человек

домов, они накопят больше ста миллионов рублей. Я не уверен, что оправданно заставлять жителей одного города оплачивать ремонт домов соседнего населенного пункта. В этом вопросе в Югре все честно и по совести.

«СГ»: Как строятся отношения регионального оператора с подрядчиками? Не возникает ли в ходе работ конфликтов?

Д.Ш.: Уже на этапе конкурсов к подрядчикам предъявляются жесткие требования. Ведь важны не только опыт работы организации, уровень квалификации ее сотрудников, но и финансовая устойчивость. Дело в том, что в Югре для подрядных организаций авансирование работ не предусмотрено. Мы не можем рисковать деньгами жителей. Оплата компаниям производится только после приемки работ по капитальному ремонту специальной комиссией. В ее состав входят представители регионального фонда, муниципалитетов, управляющих компаний, строительного контроля и общественники. А главное — контроль за качеством ремонтов обязательно осуществляют владельцы квартир. Все дома принимаются только при условии, что в акте стоит подпись представителя собственников. Если комиссия выявляет недоработки, подрядчик обязан устранить их в кратчайшее время и за свой счет. После официальной приемки начинает действовать пятилетний гарантийный срок на работы по капитальному ремонту, в этот период подрядные организации обязаны своими силами устранять выявленные замечания в ходе эксплуатации.

Сейчас в Югре над преобразованием домов трудятся порядка пятидесяти подрядных компаний. Подавляющее большинство из них выполняет свою работу качественно и в срок. Однако, кроме отличников, есть и те, кто с задачей не справился. За первый год программы мы вынуждены были расторгнуть договор с компанией, выигравшей конкурс в Пыть-Яхе по замене лифтов — она отказывалась расширять дверной проем с 650 до 800 миллиметров. Между тем, узкие проемы не давали возможности пользоваться лифтом мамам с колясками, маломобильным группам населения. В итоге пришлось проститься с этим подрядчиком. Но зато сегодня мы можем с уверенностью говорить, что все лифты в Югре, установленные в ходе капитального ремонта домов, соответствуют требованиям безбарьерной среды.

«СГ»: Существуют ли региональные льготы или субсидии по оплате ЖКУ?

Д.Ш.: В каждом регионе страны определен перечень льготных категорий. В Югре он охватывает довольно большой перечень. Общее число получателей мер социальной поддержки по уплате взносов на капитальный ремонт в округе составляет более 120 тыс. человек. Компенсацию взносов на капремонт эти льготные категории в Югре получают с января 2015 года.

ТЕХНОЛОГИИ

Картинка идеального «умного город» такова: на одном портале собрана информация обо всех услугах, которые предоставляет город, особенно электронных

К вашим услугам



Взаимоотношения города и горожан выходят на новый уровень

Оксана САМБОРСКАЯ

На прошлой неделе в московском «Экспоцентре» прошли две консолидированные выставки, посвященные комплексному оснащению объектов городской инфраструктуры, коммерческой и жилой недвижимости современными технологиями, — HI-TECH Building 2015 и Integrated Systems Russia 2015. Вопросы «умного города» обсуждались здесь на двух уровнях — теоретическом и практическом. «Практический уровень» представляла инсталляционная модель «умного города», где в режиме реального времени можно было увидеть в действии технологии для инфраструктуры современных городов. А теория развития высоких технологий обсуждалась на Фо-

руме «Умный город», где собрались разработчики инновационных технологий в таких областях, как ЖКХ, транспортные системы и цифровое правительство.

Вообще «умный город» — это целый комплекс, включающий в себя понятия устойчивого развития, экологически дружелюбного развития и так далее. На прошедшем форуме обсуждение сосредоточилось лишь на одном аспекте — реформировании систем управления. Среди главных трендов — облачные технологии, технологии «больших данных» (BIG DATA), мобильные и социальные коммуникации, «интернет вещей» (IoT).

Тон дискуссии на форуме задавал его модератор — директор Ассоциации новаторских городов, член Общественной палаты при Минстрое РФ Сергей Журавлев, который в своей вступительной речи заявил, что пока «умный город» — это «ведро с гайками и болтами, которые даже не скручены между собой». Каждая система работает сама по себе, они не взаимодействуют между собой. Горожанин, у которого, казалось бы, множество возможностей пользоваться электронными сервисами, вынужден иметь миллион паролей и порой во всем этом просто терзается. Особенно это касается старшего поколения. «Пока головной боли от «умных

Цитата в тему

УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА «УМНЫЕ ГОРОДА», СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОД ЭГИДОЙ ООН, РАЗРАБАТЫВАЮТ СИСТЕМУ ИНДИКАТОРОВ «УМНОГО ГОРОДА», которые позволяют определять необходимость развития того или иного направления. По этим индикаторам можно будет судить о необходимости инвестиций в тот или иной городской проект

городов» больше, чем от «глупых», — заявил Сергей Журавлев. Остальные спикеры так или иначе старались этот тезис опровергнуть. «Москва уже «поумнела», — выступил в защиту «умных городов» член Экспертного совета по энергоэффективности при Минстрое РФ, руководитель лаборатории «Умный город» НИУ МГСУ Артем Седов. По его мнению, главное в «умном городе» — это взаимодействие с горожанами. А картинка идеального «умного города» такова: на одном портале собрана информация обо всех услугах, которые предоставляет город, особенно электронных. В этом направлении быстро движется Москва. Для этого в городе существует несколько сервисов, самый новый из которых «Портал открытых данных правительства Москвы» (<http://data.mos.ru/>). Там не только собраны все данные по городу (о зданиях, площадях зданий, управляющих компаниях, ресурсниках и т.д.), но и возможен доступ к 234 услугам, которые город может оказать. И на этой базе могут разрабатываться любые сервисы — раздолье для разработчиков приложений (сейчас здесь можно увидеть уже около 60 приложений). Подобный портал «Добродел» запущен для Московской области, на очереди Санкт-Петербург и другие города-миллионники.

Но главное, на чем, по мнению участников, должна строиться работа с сервисами — обратная связь с населением, которая позволяет принимать стратегически важные решения, к примеру, при капремонте. «Сегодня Минстрой понимает, что рынок ЖКХ станет самым востребованным рынком для производителей информационных систем, — считает Артем Седов. — Есть 146 млн абонентов, которые всегда будут абонентами этих систем. И тут можно предлагать любые сервисы. И монетизация тут будет, потому что они готовы за это платить».

У «умных городов» есть и глобальная миссия. Как рассказали участники форума, для дальнейшего развития тренда интересен большой международный проект «умные города», существующий как составная часть «Хартии устойчивого развития», принятой ООН. Участники проекта сегодня формируют интересную задачу по индикаторам умного города, чтобы «оценить интеллект» и сравнивать «умные города». Зачем? Чтобы определять необходимость развития того или иного направления. В декабре должен появиться первый открытый рейтинг «умных городов» ООН. По этому рейтингу банки будут определять количество инвестиций в тот или иной проект. То есть, если индикаторы покажут, что в городе проблема с медициной или с образованием, или с ЖКХ, то именно туда и будут направлены инвестиции.

Цитата в тему

В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ТРУДНОСТЬЮ ПРИ ВНЕДРЕНИИ НОВЫХ МАТЕРИАЛОВ и технологий становится отсутствие четких сроков их сертификации

Вера МОЛЧАНОВА

Участники форума «Открытые инновации» обсуждали, как вывести строительную отрасль на новый технологический уровень

На минувшей неделе в Москве прошел IV форум «Открытые инновации», в котором приняли участие представители многих российских и зарубежных фирм, правительства РФ и ряда федеральных ведомств. Одним из важных событий форума стала панельная дискуссия «Какое регулирование позволит нам строить технологично?», прошедшая при участии Минстроя РФ. Участники обсудили, как вывести строительную отрасль на новый технологический уровень, как преодолеть инертность строительной отрасли и стимулировать использование новых разработок.

Строительная отрасль, как известно, довольно консервативна, и зачастую строители не торопятся внедрять новые технологии и материалы, предпочитая применять те, что знакомы, понятны и проверены годами. Некоторая инертность присуща строительной отрасли не только России, но и других стран, однако в РФ дополнительной трудностью при внедрении новых материалов и технологий становится отсутствие четких сроков их сертификации. «Если на западном рынке процесс от идеологии до внедрения на объекте строительства занимает не более девяти, то в России сроки размыты», — отметил в ходе дискуссии генеральный директор ООО «Гален» Валерий Гуринович.

«Мы осознаем, что существуют исторически сложившиеся проблемы в области технического регулирования, — признала заместитель главы Минстроя России Елена Сизрра. — Если в советский период на создание базы нормативно-технической документации в области строительства работало порядка пяти тысяч научно-исследовательских институтов, то в постсоветский период техрегулированием занимались в инициативном порядке представители бизнеса или госкорпораций».

Строить технологично



Однако, напомнила она, в текущем году ситуация кардинально изменилась — появилось государственное задание на разработку и актуализацию нормативно-технических документов в области проектирования и строительства. Всего, согласно плану, утвержденному Минстроем России, до 2017 года предстоит разработать и актуализировать порядка 250 сводов правил.

Меняется ситуация и со сроками принятия нормативно-технических документов. Подведомственный Минстрою России ФАУ «ФЦЦС» создал пошаговую инструкцию принятия новых нормативно-технических документов. Кроме того, для ускорения внедрения инноваций на базе ФАУ осуществляется процедура подтверждения пригодности новых видов продукции — за 2014-2015 годы уже выдано около 600 технических свидетельств, в основном на новые материалы.

Другой важной проблемой, поднятой в ходе дискуссии, стал вопрос подготовки квалифицированных кадров. Как отметили участники мероприятия, специали-

зированные вузы не всегда готовы обучать студентов с помощью новейших образовательных технологий. «Наши исследования показывают, что на сегодняшний день компании-носители компетенций в области технологий практически не участвуют в обучении кадров, — уверен вице-президент по стратегическому развитию АББ в России Михаил Аким. — Важно интегрировать их в этот процесс».

В свою очередь Елена Сизрра напомнила, что недавно было подписано соглашение между Минстроем, Минобрнауки и МГСУ о создании на базе университета инновационного центра, где планируется собирать передовые технологии, проводить лабораторные исследования, испытания.

«Мы понимаем, что дорога к созданию инновационной строительной отрасли очень длинная, с большим количеством препятствий, но решать эти проблемы возможно, и мы призываем всех профессионалов отрасли принять самое активное участие в этом процессе», — резюмировала Елена Сизрра.

Сегодня гидромолоты повсеместно используются для устройства свайных фундаментов, с их помощью строители могут забивать сваи значительно быстрее

ТЕХНОЛОГИИ

Алексей ТОРБА

УМНЫЙ МОЛОТ

Зарубежные производители техники для устройства свайных фундаментов широко применяют в своих изделиях электронику

Первые гидравлические молоты для забивки свай появились в середине прошлого века. Но широкое применение они нашли сравнительно недавно — в конце 80-х годов, когда финские машиностроители выпустили свой первый гидромолот. С тех пор в России гидромолоты стали повсеместно использоваться для устройства свайных фундаментов, с их помощью строители стали загонять сваи в грунт значительно быстрее. Теперь не за горами очередной прорыв в использовании сваебойных гидромолотов. Об этом на семинаре «Современные свайные фундаменты» рассказали представители собравшихся в Москве известных скандинавских компаний.

На протяжении нескольких лет финские конструкторы разрабатывали машину, которая, используя основное преимущество гидромолота — мощный гидравлический толчок, вместе с тем не будет разрушать железобетонную сваю, что нередко случается сегодня при устройстве фундаментов. Основная идея состояла в том, чтобы уменьшить высоту подъема ударной части и тем самым снизить энергию удара молота по свае, но при этом увеличить частоту нанесения ударов — со 130 до 150 ударов в минуту. Сейчас завершаются испытания такой машины, которую финны намерены показать на выставке BAUMA 2016 в Мюнхене.

При создании нового гидромолота были изменены, в частности, конструкция и форма ударной части молота, благодаря чему сваю теперь можно забивать без демпферной подушки. Но, как выяснилось из беседы с финскими специалистами, основная трудность при создании машины состояла не в конструктивных изменениях, а в разработке устройства, позволяющего автоматически регулировать силу удара в зависимости от ряда факторов, в том числе от свойств грунта, в который забивается свая.

Именно электронная начинка гидромолота нового поколения привлекла к нему внимание генерального директора проектно-строительной компании «Крус» Рустэма Курмаева. Компании предстоит построить в Уфе домостроительный комби-



Гидравлическая сваебойная техника за работой

Цитата в тему

ФИНСКИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ ГИДРОМОЛОТОВ РАЗРАБОТАЛИ УСТРОЙСТВО, позволяющее автоматически регулировать силу удара в зависимости от ряда факторов

нат, и руководитель фирмы рассчитывает не просто отказаться от аренды гидромолота и приобрести для компании собственный, но и свести к минимуму человеческий фактор. Ведь строительство придется вести в городских условиях, и надо будет работать как можно быстрее, исключив случаи разрушения свай. К тому же карты, по которым предстоит ориентироваться при выборе места забивки свай, устарели, и в этой ситуации автоматическое устройство, с помощью которого новый финский

гидромолот определит координаты свай, очень поможет строителям.

Не менее сложные задачи рассчитывает решить с помощью нового гидромолота и главный инженер сочинского ООО «Трансмост» Игорь Гарник. Без автоматики не обойтись при устройстве свайного основания для транспортного перехода на острове Тузла в Керченском проливе, потому что трубы надо будет забивать очень глубоко — на 80-метровую глубину, в сложной грунтовой обстановке.

Электроника стала главным козырем скандинавских производителей не только в новом гидромо-

Справочно

■ Комплексные решения для производства свайных фундаментов на семинаре 29 октября в Москве представили скандинавские компании Junttan, Elematic, Leimet и Inspecia.

лоте, но и во всей линейке техники для устройства свайных фундаментов. Например, технический директор брянского ОАО «Стройсервис» Евгений Акимов, послушав зарубежных специалистов, задумался о приобретении машин для обрезки свай. Сейчас, чтобы обрезать забитую сваю, надо сначала разрезать с определенным усилием бетон, а потом, изменив режим пиления, перерезать арматуру внутри сваи. Эта работа требует немало времени и усилий, тогда как изобретенная финскими специалистами машина позволяет укоротить сваю за один срез. В основе изобретения — электронное устройство, определяющее оптимальную величину усилия, с которым алмазная пила перерезает сваю в разных ее частях.

К сожалению, как отметила выступившая на семинаре с докладом генеральный директор Международной ассоциации фундаментостроителей Екатерина Дубровская, российские производители специальной строительной техники имеют мало инновационных разработок, что связано с вопросами финансирования. Она призвала иностранных инвесторов кооперироваться с российскими машиностроителями.

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ МЭРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ

МОСКОВСКИЕ ТОРГИ

БЮЛЛЕТЕНЬ ОПЕРАТИВНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Подписной индекс по каталогу Агентства «Роспечать» 79681

- Земельно-имущественные торги
 - аренда/продажа земельных участков
 - аренда/продажа нежилых помещений
 - приватизация объектов жилого/нежилого фонда
 - приватизация пакетов акций
 - аренда объектов культурного наследия
 - конкурсы на право заключения концессионных соглашений
 - продажа имущества должников (юридических и физических лиц)
- Годовая бухгалтерская и финансовая отчетность организаций, в том числе страховых и кредитных компаний
- Информация о деятельности акционерных организаций, в том числе публикация протоколов собраний акционеров

www.e-torgi.ru

По поводу размещения информации обращаться по тел.: +7 (495) 609-42-09; e-mail: tender@mospress.com



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ



Генеральный информационный спонсор

1–3 декабря / 2015

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

“НОВЫЕ ОПОРЫ И ФУНДАМЕНТЫ ДЛЯ ВОЗДУШНЫХ ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ, ЛИНИЙ СВЯЗИ И КОНТАКТНОЙ СЕТИ”

Место проведения:

г. Москва, ВДНХ,
75 павильон,
конференц-зал 239

info@fc-union.com, www.fc-union.com

тел.: +7 (495) 66-55-014

сот.: +7 916 36-857-36

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Большая часть стадионов, возводимых к ЧМ-2018, отличается конструктивным новаторством, обладает броским обликом. При строительстве этих объектов применяются новые материалы и методы проектирования

«В ЭТОМ наша сила!»



Александр КУЗЬМИН,
генеральный директор
АО «НИЦ «Строительство»

Научно-исследовательский центр «Строительство» принимает сегодня участие во всех

крупных и уникальных строительных проектах

История нашего научно-исследовательского центра насчитывает почти 90 лет — с 1927 года, когда был создан Государственный институт сооружений (ГИС). Его основной задачей являлось создание и развитие научно-технической базы промышленного строительства и индустриализации в стране. ГИС был головным научным центром строительной отрасли и участвовал во всех значительных стройках СССР, а значит, отвечал за пользу, прочность и красоту. Индустриализация, война, послевоенное восстановление, всесоюзные стройки — вот те этапы, через которые прошли институты в составе ГИС. За время своего существования не раз менялось их название. Неизменным оставался высокий профессионализм специалистов. В продолжение той советской традиции Научно-исследовательский центр «Строительство» принимает сегодня участие во всех крупных и уникальных строительных проектах.

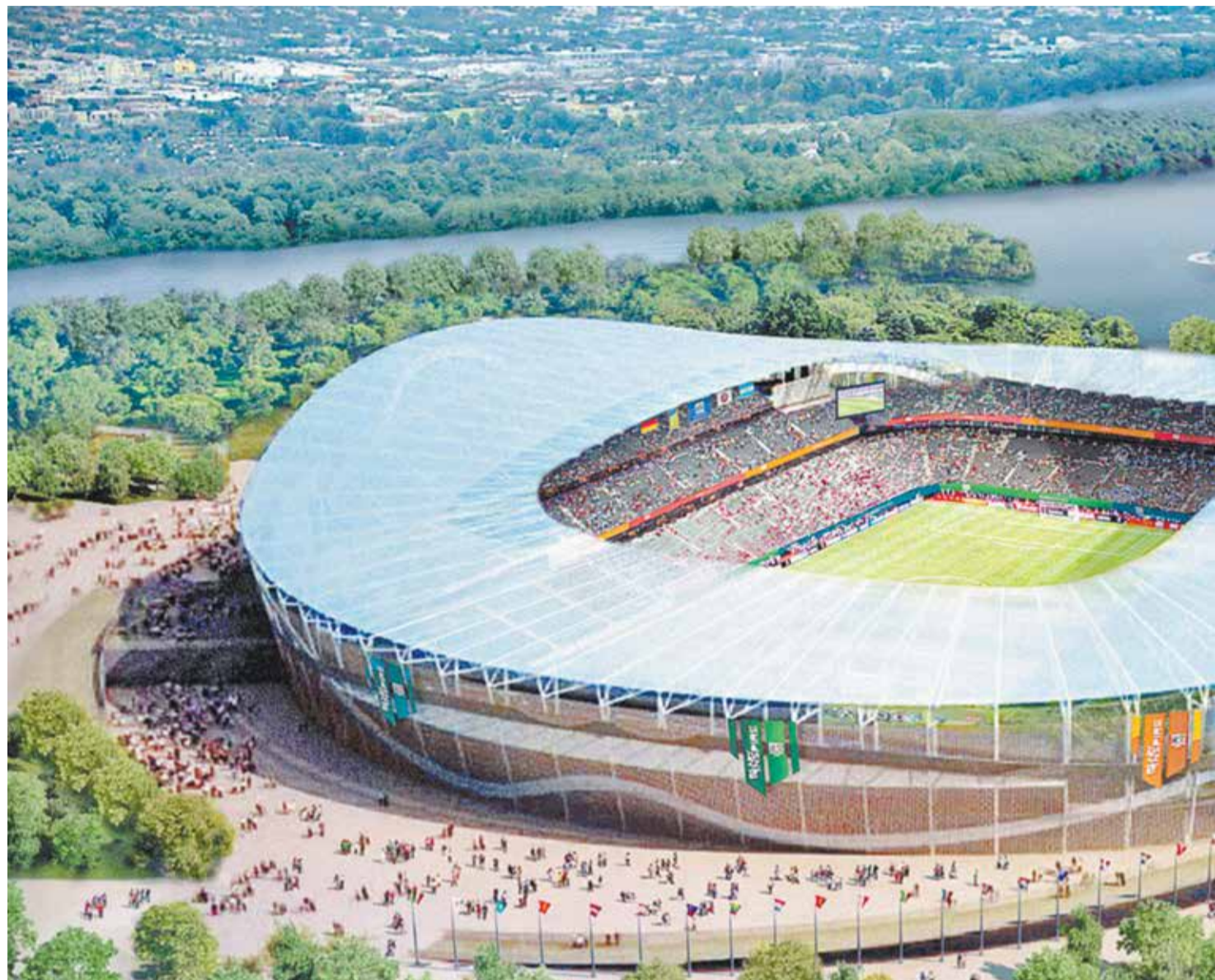
Однако, к сожалению, часто происходит так, что мы приходим на объекты не в числе первых, а, что называется, вторым эшелонем. Нас зовут исправлять ошибки тех, кто начинал работу. И чаще всего это связано с объектами бюджетного финансирования. В то же время заказчики, которые тратят свои деньги, не могут позволить себе ошибки и зачастую изначально обращаются к нам. Наше участие в научно-техническом сопровождении строительства некоторых уникальных объектов благодаря применению разумных решений значительно сокращает расходы средств и материалов.

НИЦ «Строительство» включает в себя три основных структурных подразделения: Научно-исследовательский, проектно-исследовательский и конструкторско-технологический институт оснований и подземных сооружений (НИИОСП) им. Н.М. Герсеванова, Центральный научно-исследовательский институт строительных конструкций (ЦНИИСК) им. В.А. Кучеренко и Научно-исследовательский, проектно-конструкторский и технологический институт бетона и железобетона (НИИЖБ) им. А.А. Гвоздева.

Почему эти организации собраны вместе? Потому что конструкция не может стоять без надежного фундамента, она сильна материалами, из которых возведена, и, наконец, конструкция будет надежна и безопасна, если она правильно задумана и просчитана. Наша сила как раз в том, что мы комплексно подходим к вопросам строительства, оставаясь ведущей научно-исследовательской организацией отрасли.

Не случайно НИЦ «Строительство» наряду с такими организациями, как РААСН, МГСУ, МАРХИ, вошел в число координаторов технологической платформы «Строительство и архитектура» и курирует направление ресурсоэффективности, безопасности, экологии с использованием инновационных строительных материалов и технологий.

Мы стараемся быть востребованными на всех знаковых стройках, будь это космодром Восточный, олимпийский Сочи или стадионы к Чемпионату мира по футболу. Но для того чтобы оставаться лучшими, нужно находиться на переднем крае строительной науки, предлагать эффективные решения и материалы, прогнозировать будущие потребности отрасли и работать на опережение. В связи с этим мы собираемся и дальше развивать такие актуальные направления для нашей страны, как обеспечение безопасности строительных работ в сейсмически опасных районах, регионах с многолетнемерзлыми грунтами, повышение устойчивости зданий в условиях воздействия агрессивных сред, а также использование местного технологического сырья для производства строительных материалов.



Стадион «Волга Арена», Нижний Новгород

Функциональность, надежность и красота

Проектирование и возведение уникальных спортивных объектов требует научно-технического сопровождения со стороны специалистов

Цитата в тему

«СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ» (СТУ) — НОРМЫ, которые содержат отсутствующие или дополнительные, более высокие, требования по надежности и безопасности зданий и сооружений, отражающие особенности проектирования, строительства и эксплуатации применительно к конкретному уникальному объекту

Павел ЕРЕМЕЕВ, доктор технических наук, профессор ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко АО «НИЦ «Строительство»

Стадионы, которые строятся сегодня в Москве, Казани, Сочи, Санкт-Петербурге, Самаре, Волгограде, Нижнем Новгороде, Калининграде, Саранске, Ростове-на-Дону и Екатеринбурге, предназначены для самой популярной игры в мире — футбола. Но для нас работа над ними — далеко не игра. Наша главная забота — надежность, функциональность и красота. Эти три кита и леги в основу наших усилий.

Надо отметить, что все сооружения с пролетами свыше 100 метров и консолями покрытия над трибунами более 20 метров по Градостроительному кодексу относятся к уникальным сооружениям. Уникальность сооружения определяется и значимостью объекта: количеством людей, постоянно или временно находящихся на его территории, стоимостью восстановления сооружения в случае аварии.

Инновации на потоке

Большая часть стадионов, возводимых к ЧМ-2018, отличается конструктивным новаторством, обладает броским обликом, сочетанием оптимальной и эффективной формы конструкции, применением новых материалов, методов проектирования и строительства. В этой

связи возникают дополнительные требования к номенклатуре и объемам изысканий и проектных работ, изготовлению и монтажу конструкций, правилам их приемки и эксплуатации. При проектировании таких сооружений возникают проблемы, выходящие за рамки существующих нормативных документов. Работа институтов НИЦ «Строительство» направлена на решение этих проблем с учетом минимизации расходов.

Обеспечение надежности уникальных объектов требует научно-технического сопровождения при их проектировании и возведении — комплекса работ научно-методического, экспертно-контрольного, информационно-аналитического и организационного характера.

В число основных задач институтов НИЦ «Строительство» входят разработка «Специальных технических условий» на проектирование, научно-техническое сопровождение на всех этапах проектирования, исследование (при необходимости) физической модели сооружения, испытания сложных натуральных узлов, обеспечение безопасности сооружения от прогрессирующего обрушения, сопровождение изготовления и монтажа конструкций, проведение мониторинга на стадии возведения и эксплуатации сооружения.

«Специальные технические условия» (СТУ) — нормы, которые содержат отсутствующие или дополнительные, более высокие, требования по надежности и безопасности зданий и сооружений, отражающие особенности проектирования, строительства и эксплуатации применительно к конкретному уникальному объекту. Требования к разработке СТУ являются неотъемлемой частью проектной документации на объект.

СТУ включает перечень вынужденных отступлений от действующих нормативных документов, детальное обоснование их необходимости и мероприятия, компенсирующие эти отступления для конкретного объекта. В СТУ должны быть приведены данные об уровне ответственности, уникальности (социальной значимости) сооружения, расчетном сроке его эксплуатации, нагрузках и воздействиях, требования к расчетам и



физическая и конструктивная нелинейность. Для конструкций, непосредственно воспринимающих многократно повторяющиеся вибрационные или другого вида нагрузки, проводились исследования на выносливость. Узлы, в которых возникают пластические деформации противоположных знаков (при двух возможных сочетаниях расчетных нагрузок и воздействий), подлежали дополнительной проверке на малоцикловую усталость.

Надежность конструктивных решений была подтверждена анализом расчетных схем с оценкой принятых методов и средств выполнения расчетов, исследованием результатов расчетов (в том числе проверочных) на прочность и устойчивость пространственной системы сооружения, сопоставлением теоретических данных с экспериментальными. Проведены многофакторный анализ конструктивно-технологических показателей качества и согласование проектной документации.

В нормативных документах, как правило, отсутствуют данные по климатическим нагрузкам на большепролетные покрытия с пространственной формой поверхности. Для таких сооружений разрабатывались специальные рекомендации по определению снеговых и ветровых нагрузок на основании продувок модели сооружения в специализированной аэродинамической трубе, позволяющей моделировать действительные ветровые воздействия.

Моделирование переноса снега в аэродинамической трубе дает возможность получить качественную характеристику возможных отложений снега на покрытиях сложной формы. Ввиду того, что предполагаемый срок эксплуатации таких сооружений более продолжителен, чем рядовых построек, расчетные климатические нагрузки принимались соответствующей обеспеченности, что приводит к необходимости увеличения этих нагрузок по сравнению с действующими нормами.

Возможные цели исследований уникальных конструкций на физических моделях включают оценку несущей способности и надежности конструкций на осно-

вого или нескольких перечисленных ниже мероприятий, в ряде случаев соответствующих определенному аварийному воздействию:

1. Назначение необходимых запасов несущей способности основных («ключевых») элементов конструкций, в первую очередь обеспечивающих общую устойчивость сооружения.

2. Исключение или предупреждение опасности аварийных воздействий, которым может подвергаться конструкция или объект.

3. Выбор рациональных конструктивных решений и материалов, обеспечивающих несущую способность сооружения.

4. Проектирование «ключевых» элементов с учетом возможности восприятия аварийных воздействий в дополнение к стандартным проектным нагрузкам и воздействиям.

5. Мониторинг состояния несущих конструкций и организация надлежащей эксплуатации.

На стадии проектирования большепролетных сооружений рекомендуется рассматривать несколько взаимосвязанных подходов по обеспечению безопасности конструкций от лавинообразного (прогрессирующего) обрушения при аварийных воздействиях, а именно: системный принцип — оценка уязвимости примененных конструктивных схем при аварийных воздействиях и лавинообразном обрушении, разработка решений, которые являются эффективными для уменьшения последствий при различных сценариях угрозы; превентивные меры безопасности — снижение степени опасности аварийных воздействий; замедление обрушения — для обеспечения достаточного времени и путей эвакуации из здания после начала локального повреждения конструкции.

При принятии решений должны учитываться: причины и вид аварийных воздействий; возможные последствия лавинообразного обрушения, включающие опасность для жизни и увечий людей, экономические и со-



Институты НИЦ «Строительство» на этапе эскизного проектирования провели исследование и анализ существующего мирового опыта возведения аналогичных объектов, разработку и научное обоснование новых рациональных вариантов конструктивных предложений

Цитата в тему

НАДЕЖНОСТЬ КОНСТРУКТИВНЫХ РЕШЕНИЙ БЫЛА ПОДТВЕРЖДЕНА АНАЛИЗОМ РАСЧЕТНЫХ СХЕМ С ОЦЕНКОЙ ПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ И СРЕДСТВ ВЫПОЛНЕНИЯ РАСЧЕТОВ, ИССЛЕДОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ НА ПРОЧНОСТЬ И УСТОЙЧИВОСТЬ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ СООРУЖЕНИЯ, СОПОСТАВЛЕНИЕМ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ ДАННЫХ С ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫМИ

проектированию основных конструкций, по применению и объемам опытно-конструкторских и исследовательских работ, перечень основных нормативных документов, необходимых для проектирования.

Сопровождение при проектировании

Если говорить о стадионах для ЧМ по футболу, то институты НИЦ «Строительство» на этапе эскизного проектирования провели исследование и анализ существующего мирового опыта возведения аналогичных объектов, разработку и научное обоснование новых рациональных вариантов конструктивных предложений, максимально используя современные достижения в области конструкций, материалов.

На стадии «проект» для принятых технических решений исследованы схемы с различной компоновкой и расположением несущих конструкций, выполнен анализ их работы в составе системы при варьировании геометрических и жесткостных параметров, проработаны отдельные узлы и детали с учетом различных факторов.

На стадии «РД» осуществлено исследование новых конструктивных решений, подготовлены рекомендации на их проектирование и оптимальные параметры основных элементов. Разработаны методики расчета, не входящие в действующие нормативно-технические документы, моделирующие действительные условия работы конструкции, поэтапную последовательность монтажа с учетом фактических нагрузок и физико-механических свойств примененных материалов. При этом расчетные схемы включали основание, фундаменты, каркас сооружения и трибун, пространственное покрытие.

Выполнены поверочные статические и динамические расчеты конструкции в геометрически нелинейной постановке с применением современных вычислительных комплексов, численное моделирование работы отдельных узлов и деталей. В ряде случаев учитывалась

ве экспериментального определения напряженно-деформированного состояния; проверку расчетной модели и методики расчета, обоснованности принятых исходных предпосылок; экспериментальное исследование особенностей работы конструкций, которые трудно поддаются решению математическими методами, и в связи с чем необходим синтез теории и эксперимента.

Изготовление и монтаж конструкций

Процесс научно-технического сопровождения изготовления и монтажа конструкций включает целый ряд задач. К ним относятся разработка «Технических условий на изготовление, монтаж и приемку конструкций», содержащих требования, не входящие в действующие нормативно-технические документы или регламентирующие более высокие требования; разработка рекомендаций по применению материалов нового поколения с более высокими рабочими свойствами, чем в требованиях нормативных документов. Кроме того, это еще и проведение технического контроля качества применяемых материалов, конструкций на стадии изготовления и возведения, испытание и сертификация стальных изделий зарубежной поставки.

Институтами НИЦ «Строительство» разработаны рекомендации по обеспечению безопасности сооружения от лавинообразного (прогрессирующего) обрушения при аварийных воздействиях.

Безопасность конкретного большепролетного сооружения от лавинообразного (прогрессирующего) обрушения конструкций при аварийных воздействиях обеспечивается правильным выбором и применением од-

нальные потери; стоимость и сложность мероприятий по обеспечению безопасности конструкций от лавинообразного (прогрессирующего) обрушения при аварийных воздействиях.

Повышенные требования к надежности уникальных большепролетных сооружений определяют необходимость их контроля по техническому состоянию с организацией системы мониторинга — оценка и прогноз фактической несущей способности конструкций, прогнозирование на этой основе остаточного ресурса сооружения, принятие решений о продлении срока их безаварийной эксплуатации.

Вишенка на торте

На начальных стадиях проектирования институтами был выполнен анализ различных решений с учетом всевозможных, зачастую противоречивых, факторов, при тесном творческом сотрудничестве с ведущими архитекторами и инженерами. В ряде случаев институтами АО «НИЦ «Строительство» по ходу проектирования вносились предложения по улучшению принятых решений, с целью снижения сметной стоимости. Так, например, стадион в Калининграде — сокращение расхода металла на покрытие с 13500 до 5000 тонн; стадион в Ростове-на-Дону — сокращение расхода металла на покрытие с 11000 до 4500 тонн.

В рамках работы, помимо решения основной проблемы по обеспечению повышенного уровня надежности стадионов, НИЦ «Строительство» решена задача по уменьшению стоимости возведения при обязательном выполнении требований FIFA.



Большая спортивная арена «Лужники», Москва



Стадион «Зенит», Санкт-Петербург



Центральный Олимпийский стадион, Сочи

МАТЕРИАЛЫ

Применение современных технологий обработки древесины позволит сократить объемы вырубке тропических лесов. Именно сокращение площади таких лесов считается фактором, негативно влияющим на мировую экологию



Вера МЕДВЕДЕВА

Иногда даже очень далекие исторические и культурные параллели вдруг приобретают особый смысл. Самое маленькое графство Великобритании, остров Уайт, известно англичанам как место смерти королевы Виктории, а российским литературоведам — тем фактом, что именно здесь Тургенев обдумывал роман «Отцы и дети». Возьмем от Тургенева почти сакральное: «Природа — не храм, а мастерская». Добавим к этому известную показную скромность королевы Виктории, чьи платья различались лишь незначительными деталями, и получим отношение к жизни местных жителей.

Жители Уайта любят комфорт, но не показной. Они всегда много работали, облагораживая каждый кусочек земли, и чувствуют себя в полном единении с окружающей океанской природой. Их внутренний настрой отразился в «невидимом доме», который этой осенью закончили строить на океанском берегу. Тем, кто сейчас увлечен средневековыми башенками и позолоченными лестницами, придется сделать над собой усилие, чтобы понять, почему этот дом, созданный английским дизайнерским бюро *Lincoln Miles Architecture*, попал во многие мировые архитектурные обзоры. Его ведь строили не для того, чтобы выделяться, а наоборот — чтобы сливаться с природой.

Серо-песочные стены обошлись не так уж дешево, поскольку пришлось специально обрабатывать местную, довольно мягкую породу. Зато достигается эффект того, что дом — это как будто один из местных камней, только побольше. Специальные стеклянные стены от пола до по-

Норвежский лес

Технология «кебонирования» позволяет превратить обычную мягкую древесину в очень прочный и негниющий материал

Цитата в тему

ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ МОМЕНТОВ ПРОЦЕССА «КЕБОНИРОВАНИЯ» ЯВЛЯЕТСЯ ПРОПИТКА ДЕРЕВА ФУРФУРИЛОВЫМ СПИРТом ПОД ДАВЛЕНИЕМ.

В результате древесина становится очень прочной и устойчивой к любым погодным условиям

толка отделяют жителей от окружающего пространства и в то же время дают возможность чувствовать себя его частью. Восходы и закаты — как на ладони: природа в состоянии развлечь лучше канала Discovery. Но все-таки как же хорошо сидеть в тепле, когда за окном знаменитый британский дождь.

Еще одной особенностью «невидимого дома», и вполне осязаемой, является широкое использование дерева — и внутри, и снаружи. Именно использовавшаяся при строительстве технология обработки дерева признана сейчас одной из самых интересных в мире. Английские архитекторы из *Lincoln Miles Architecture* только применили эту технологию на острове Уайт, а изобрели ее норвежцы, которые просто «генетически» чувствуют дерево.

Более того, норвежская фирма Kebony в 2014 году была провозглашена Всемирным экономическим форумом «Пионером технологий». Напомним, что этого громкого титула до нее удостоивались такие знаменитости, как Google (2001) и Twitter (2010). Даже само название Kebony уже породило новый англицизм, который можно попытаться перевести на русский словом «кебонирование». Почему же посчитали, что технология этой фирмы сможет изменить бизнес и общество? Ведь речь всего лишь идет о новом способе пропитки дерева. Впрочем, пропитка пропитке рознь. «Кебонирование» позволяет практически любые сорта мягкой древесины превратить в материал, сравнимый по прочности с самой дорогой древесиной тропических пород.

Тут нужно посмотреть на проблему глобально. Во-первых, именно вырубка тропических лесов рассматривается сегодня как один из факторов, негативно влияющих на всю мировую экологию. А во-вторых, пропитка, предложенная Kebony, и сама является экологичной. Вообще, конечно, слово «пропитка» лишь в самом

общем виде описывает тот процесс, который происходит с древесиной. На деле речь идет о структурном изменении материала.

Что там такое у нас природа? Мастерская! «И человек в ней работник». Вот и возьмемся за дело. Вполне натуральное производство сахара из сахарного тростника дополнительно может поставлять фурфуроловый спирт. Стоить этот продукт будет сравнительно недорого. Именно разницей этого спирта с различными добавками норвежцы и начали пропитывать мягкую древесину, которая без обработки быстро гниет, разбухает от влаги и теряет товарный вид.

Фурфуроловый спирт использовался в деревообрабатывающей промышленности и раньше, но норвежцы с его помощью не просто укрепляют внешний слой, а меняют сами свойства древесины. Одним из главных моментов процесса «кебонирования» является то, что он происходит под давлением. Тем самым молекулы спирта проникают внутрь и изменяют молекулы дерева. В результате древесина становится очень прочной и устойчивой к любым погодным условиям.

Поскольку сам спирт тоже является «природным» продуктом, хоть и требующим изрядных предосторожностей, то дерево после «кебонирования» продолжает оставаться экологичным материалом, качества которого все так ценят. Европейцам гораздо проще и выгоднее иметь свои собственные посадки быстрорастущих деревьев, нежели зависеть от экономики, экологии и политики тех непредсказуемых регионов планеты, в которых растут деревья с особо твердой древесиной.

Когда под давлением мягкую древесину «кебонируют», то она приобретает очень красивый коньячный цвет. Погодите, а как же «невидимый дом» на острове Уайт? Такой коньячный оттенок не сливается, а выделяется на фоне местной породы серовато-песочного цвета. Неужели архитекторы об этом не подумали? Наоборот! Уже через три года кебонированное дерево полностью изменяет цвет под воздействием дождя и солнца и становится как раз того серовато-песочного оттенка, что и все вокруг. Человек столько веков стремился выделиться из природной среды, а сейчас мечтает о единении с ней. И, быть может, помудреее человечество оставит, наконец, в покое тропические леса.



Через три года дерево, обработанное по технологии «кебонирования», приобретает крепость лучших древесных пород