



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№49 (10476) 15 декабря 2017

Трудности перехода

Сергей НИКОЛАЕВ

Застройщикам помогут отказаться от долевого строительства

В Москве прошла ежегодная конференция холдинга РБК, посвященная итогам развития рынка недвижимости в 2017 году. Одной из основных тем обсуждения в ходе мероприятия стал планируемый властями отказ от долевого строительства жилья. Представители бизнеса в связи с этим попросили федеральный центр смягчить чрезмерное, по их мнению, регулирование в строительной отрасли. Глава Минстроя России Михаил Мень, в свою очередь, пообещал, что переводить рынок на новые рельсы будут с помощью переходного этапа, на котором застройщикам могут сделать определенные послабления.

В начале своего выступления на основной сессии конференции Михаил Мень отметил, что уже четыре года аналитики прогнозируют обвал рынка строительства жилья. «Однако, напомню, что 2014-й и 2015-й годы стали рекордными для страны по объему ввода — более 80 млн кв. метров, а в минувшем году, прежде всего из-за спада в ИЖС, — 80 млн кв. метров. В начале текущего года была отмечена негативная динамика, но последние месяцы темпы сокращения объемов строительства постепенно снижались. В итоге за 10 месяцев построено 53,3 млн кв. метров, в том числе 30,6 млн кв. метров в многоквартирных домах», — сказал министр.

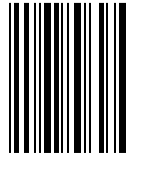
По предварительным оценкам Минстроя, по итогам этого года в России будет сдано в эксплуатацию 76 млн кв. метров. Снижение, как заметил Михаил Мень, связано с тем, что сейчас в стране в основном вводится жилье, разрешения на строительство которого были выданы в особенно трудный для экономики страны 2015 год. «В 2018 году будут вводиться «многоквартирники», разрешения на которые выдавались в 2016 году.

Окончание на с. 8

ISSN 0491-1660



1 7 0 4 9 >



9 770491 166776

100 и 1 дом

«Российский капитал» подвел итоги двухлетней санации «СУ-155»



Губернатор Московской области Андрей Воробьев (в центре), председатель правления банка «Российский капитал» Михаил Кузовлев (справа) и депутат Государственной Думы РФ Вячеслав Фетисов (слева) на торжественной церемонии вручения ключей дольщикам «СУ-155» в подмосковном Домодедове

Андрей МОСКАЛЕНКО

Во вторник, 12 декабря, в Москве состоялась пресс-конференция топ-менеджмента банка «Российский капитал», посвященная подведению итогов двух лет реализации проекта по достройке объектов обанкротившейся группы компаний (ГК) «СУ-155». По словам председателя правления «Роскапа»

Михаила Кузовлева, до конца этого года в общей сложности будут выполнены обязательства перед дольщиками 101 дома, переданного госбанку в рамках процедуры санации проблемного стройхолдинга. Свои долгожданные квадратные метры за два года получат почти 22 тысячи человек.

Напомним, ровно два года назад, в начале декабря 2015 года, по поручению Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции банк «Российский капитал» был назначен ответственным за финансирование работ по завершению строительства объектов ГК «СУ-155». Тогда в «наследство» «Роскапу» досталось 145 недостроенных жилых домов общей площадью свыше 2 млн «квадратов» в 14 регионах страны. Пятнадцать из них — в подмосковном Звенигороде — позже были переданы другому, частному инвестору (соглашение по этим домам с компанией «Стройпроематоматика» было подписано больше года назад). Общее число пострадавших граждан превышало 31 тысячу человек. Концепцию достройки проблемных объектов «СУ-155» разработал Минстрой России. А с целью организации строительства и обеспечения контроля за его качеством в июне прошлого года «Роскап» создал «дочернюю» компанию «РК Строй».

Окончание на с. 2



18 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
XIV ВСЕРОССИЙСКИЙ СЪЕЗД
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ,
основанных на членстве лиц, осуществляющих
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт
объектов капитального строительства

Место проведения: Москва, площадь Европы, дом 2.
ПОДРОБНОСТИ: WWW.NOSTROY.RU

Повестка дня:

1. О деятельности Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) в 2017 году.
2. Об утверждении приоритетных направлений деятельности Ассоциации на 2018 год.
3. О предложениях по совершенствованию законодательства в области саморегулирования в строительстве.
4. О дополнительных целевых взносах на обеспечение ведения национального реестра специалистов в области строительства.
5. Об утверждении сметы расходов на содержание Ассоциации на 2018 год.

100 и 1 дом



На пресс-конференции банка «Российский капитал», посвященной итогам достройки объектов ГК «СУ-155»

с.1

«Потребовались и политическая воля, и законодательная инициатива, и развитие судебной практики, и тесное взаимодействие с дольщиками и пайщиками, и урегулирование различного рода организационных вопросов, и финансовый контроль с тем, чтобы запустить процессы плановой достройки «проблемных» объектов «СУ-155», — вспоминает Михаил Кузовлев. — В итоге случилось беспрецедентное событие: люди начали получать квартиры, причем получать их в собственность».

По его словам, за два года «Роскап» уже вложил в достройку свыше 32,2 млрд рублей (общая сумма, необходимая для завершения всего проекта санации «СУ-155», оценивается в 49 млрд рублей). 14,6 млрд из них пошли на ввод в 2016 году 59 домов, находившихся в высокой степени готовности (новоселье тогда отпраздновали 13 167 дольщиков). Еще 17,6 млрд рублей составят инвестиции 2017 года. «Планы на этот год были достроить 37 домов, но мы идем с опережением графиков и построим 40 домов (практически все они возводились уже с «нуля». — «СГ»), по двум домам будут выплачены денежные компенсации, — рассказывает председатель правления банка. — Это значит, что будут удовлетворены требования 8 688 дольщиков. Таким образом, по итогам двух лет будут обеспечены жильем 21 855 человек. На следующий год нам остается чуть меньше 30 домов».

В свою очередь, старший вице-президент «Роскапа» Олег Бетин сообщил, что на данный момент при финансовой поддержке банка проблема дольщиков «СУ-155» закрыта в двух регионах страны — Калининградской и Владимирской областях, а до конца текущего года «недостроев» больше не останется в Тульской, Нижегородской и Тверской областях.

«В 2018 году мы точно достроим все дома «СУ-155» в стране», — подчеркнул Олег Бетин, уточнив, правда, что определенные трудности инфраструктурного и разрешительного порядка есть только в Московском регионе.

К слову, последним из введенных в эксплуатацию на данный момент домов «СУ-155» стал как раз объект в подмосковном Домодедове. 8 декабря ключи от квартир в многоэтажном жилом доме по улице Курыжова были вручены 640 дольщикам (фото на стр. 1). Как сообщили «СГ» в «Роскапе», этот объект стал 17-м достроенным домом из 22 домов в Домодедове, возведение которых ранее не закончила компания «СУ-155». На сегодняшний день банком в строительство инвестировано 6,74 млрд рублей. По словам Михаила Кузовлева, до конца года здесь будут достроены еще четыре дома. «Таким образом Новый год станет особым праздником еще для 1148 семей, а последний дом в Домодедове сдадим в 2018 году», — отметил он.

21855

дольщиков «СУ-155» будут обеспечены долгожданным жильем за период 2016-2017 годов

«Театральная» елка

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве установят новогоднюю красавицу в честь Года театра

Ежегодно количество празднично оформленных и украшенных к Новому году площадок на улицах Москвы становится все больше. В этом году в праздновании будет задействовано 12 окружных и 20 парковых площадок.

Все мероприятия по украшению города планируется закончить к 15 декабря. В этот день на Славянской площади по пути к парку «Зарядье» будет установлена 12-метровая елка, посвященная Году театра. В овальных рамках на елке будут висеть фотографии Станиславского, Немировича-Данченко, Вахтангова, театральные маски, а внизу она будет декорирована занавесом. Тогда же столичный градоначальник торжественно нажмет символическую кнопку на Тверской площади, чтобы запустить новогоднее освещение Москвы.

Как рассказал журналистам глава Департамента жилищно-коммунального хозяйства столицы Гасан Гасангаджиев, программа новогоднего украшения Москвы потребует порядка 600 миллионов рублей. Благодаря тому, что в предыдущие годы был накоплен некоторый объем праздничных конструкций, властям удалось снизить затраты на украшение города примерно на 30%. Существенную экономию дает и светодиодное освещение на праздничных конструкциях и елях — до миллиона киловатт. В оформлении города принимают активное участие компании-благотворители и спонсоры. За счет их пожертвований на площадях Москвы будет установлено 56 праздничных елей.

268

елок и около 3,9 тыс. специальных уличных конструкций будет установлено в Москве в ходе подготовки к новогодним праздникам

Антон МАСТРЕНКОВ

Большинство проверенных московских строек нарушает требования к организации работ в зимних условиях

Специалисты столичного Комитета строительного надзора регулярно проводят проверки строительных площадок и возводимых объектов на предмет их готовности к экстремальным погодным условиям. Особое внимание они уделяют готовности строителей к работе в зимних условиях. В связи с ухудшением погодных условий Мосгосстройнадзор проверил готовность столичных стройплощадок к нынешней зиме. Особое внимание уделялось соблюдению требований при ведении земляных, монолитных и сварочных работ. Также проверялось соблюдение температурно-влажностного режима при отделочных работах в помещениях строящихся зданий.

Всего специалистами комитета совместно с Центром экспертиз, исследований и испытаний было проверено 96 строящихся объектов на готовность вести строительные работы при минусовых температурах. По результатам проверок на 69 объектах выявлено 182 нарушения. В связи с этим было оформлено 58 протоколов об административном правонарушении и наложены штрафы на сумму более чем 7,5 млн рублей.

Как объяснил председатель Мосгосстройнадзора Олег Антосенко, основными причинами нарушений стали низкая квалификация рабочих и инженеров, а также отсутствие

Под градом штрафов



Кстати

■ Зимой увеличивается вероятность появления дефектов, которые могут привести к аварийной ситуации как во время строительства, так и в период эксплуатации зданий. С наступлением зимы на строительных площадках капитальных объектов устанавливаются дополнительные обогреватели. При строительстве дорог, эстакад или мостов устанавливаются специальные навесы и дополнительные тепловые пушки, что позволяет проводить строительные работы в полном объеме.

должного строительного контроля со стороны подрядчиков и заказчиков. В то же время глава Департамента строительства Москвы Андрей Бочкарев отметил, что ухудшение погоды не станет помехой для работы строителей. «Ухудшающаяся погода и снегопад в столич-

ном регионе не окажут серьезного влияния на объемы и сроки строительных работ в городе. Мы каждый год сталкиваемся с различными аномалиями погоды, так что холода или осадки не станут для нас сюрпризом», — заявил глава департамента.

На прочной основе

Алексей ТОРБА

В подготовке СП по высотному строительству активно участвовали представители экспертного сообщества

Как сообщил 8 декабря на заседании комиссии по высотному строительству Общественного совета при Минстрое России заместитель директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Александр Степанов, до конца 2017 года будет разработано четыре новых свода правил по высотному строительству.

В их числе «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности», «Конструкции фундаментов высотных зданий и сооружений. Правила производства работ», «Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации» и «Здания и комплексы высотные. Планировка и застройка территорий». В период разработки этих документов членами комиссии и профильными экспертами в Минстрой России представлено более 200 предложений и поправок в проект. Также было подготовлено 19 экспертиз проектов нормативно-правовых актов. В 2018 году своды правил по высотному строительству планируется утвердить и сформировать к ним разъяснительные методические документы.



Сергей НИКОЛАЕВ

АИЖК актуализировало стратегию развития до 2020 года

Наблюдательный совет Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) утвердил обновленную стратегию единого института развития в жилищной сфере на 2016-2020 годы, которая была подготовлена экспертами агентства совместно с консалтинговой компанией BCG. Как пояснили «СГ» в агентстве, необходимость актуализации документа связана с планируемой передачей 100% акций банка «Российский капитал» в уставный капитал агентства, а также с изменением государственных программ в области развития ипотечного кредитования, арендного жилья и жилищного строительства.

Обновленная стратегия предусматривает, что основными направлениями деятельности единого института до 2020 года будут развитие рынка ипотечных ценных бумаг, арендного рынка через механизм коллективных инвестиций, вовлечение в оборот и предоставление земельных участков для строительства жилья, а также создание универсального ипотечно-строительного банка на базе «Российского капитала». В АИЖК отмечают, что реализация этих целей приведет к значительному росту рентабельности собственных средств за счет увеличения объемов деятельности и эффективного управления расходами.

Как уточнили в пресс-службе, акции «Роскапа» будут переданы из казны в АИЖК до конца 2017 года по рыночной стоимости. Деятельность банка будет направлена на обеспечение задач единого института развития в жилищной сфере, определенных федеральным законом от 13 июля 2015 года №225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно обновленной стратегии, активы банка увеличатся с 330 млрд рублей в 2017 году до 445 млрд рублей в 2020 году. Соотношение операционных расходов к доходам сократится до 39%. Планируется, что доля ипотечно-строительного бизнеса увеличится с 25% от кредитного портфеля банка в 2017 году до 66% в 2020 году.

Основным фокусом розницы в «Роскапе» будет ипотека. Планируется, что в 2020 году банк войдет в ТОП-3

Ввиду новых обстоятельств



ипотечных кредиторов с долей рынка не менее 5% от годового объема выдачи. В соответствии со стратегией, объем выдачи ипотеки «Роскапом» увеличится с 17 млрд рублей в 2017 году до 150 млрд в 2020 году. Значительные объемы выдаваемых кредитов могут рефинансироваться с использованием механизма «Фабрики ИЦБ». Корпоративный бизнес банка будет сфокусирован преимущественно на финансировании жилищного строительства (не менее 60% от портфеля кредитов юридическим лицам в 2020 году). Портфель проектов на конец 2020 года составит не менее 100 млрд рублей, или около 10 млн кв. м строящегося жилья.

В агентстве также сообщили, что банк проведет оптимизацию бизнес-процессов, создаст цифровую платформу, объединяющую банковские и небанковские продукты (в том числе через внешних партнеров), чтобы сформировать экосистему «вокруг жилья» и обеспечить рост клиентской базы. Банк продолжит развивать свою сеть отделений: будут внедрены новые форматы офисов (так называемые «центры жилья»), в которых клиенты в од-

ном месте смогут получить все услуги, связанные с выбором, покупкой, регистрацией и последующим обслуживанием своего жилья с помощью партнеров банка. Также будет создана эффективная и «легкая» операционная модель для обеспечения конкурентоспособности банка.

Комментируя интеграцию «Роскапа» в единый институт, генеральный директор АИЖК Александр Плутник сказал: «Мы будем развивать новое направление на базе банка — ипотечно-строительный банк. АИЖК будет акционером, мы уже выработали подходы к стратегии. Банк будет выполнять различные операции, но специализация будет на ипотеке и жилищном строительстве». Председатель правления банка Михаил Кузовлев, в свою очередь, отметил, что доля ипотечных кредитов и проектного финансирования жилищного строительства в портфеле банка сегодня составляет порядка 25%. «Мы планируем, что эта цифра к 2020 году вырастет до 66%. Основным фокусом розницы будет ипотечное жилищное кредитование», — подчеркнул топ-менеджер.

Справочно

■ По информации пресс-службы, в 2016-2017 годах АИЖК в полном объеме реализовало все основные задачи, предусмотренные прежней стратегией: запустило механизм рефинансирования ипотечных кредитов через выпуск односторонних ипотечных ценных бумаг, реализовало пилотные проекты по созданию арендного жилья и апарт-отелей. В 2017 году агентство завершило масштабную трансформацию единого института развития в жилищной сфере, которая позволила сократить уровень операционных расходов на 40% по сравнению с 2014 годом и увеличить рентабельность собственных средств более чем в три раза — с 3,2% до 10,4%.

Точка притяжения

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Третий форум «Среда для жизни» состоится в Калининграде

В Калининграде 18-20 мая 2018 года при поддержке Минстроя России и правительства Калининградской области пройдет третий форум «Среда для жизни», который ежегодно проводится АИЖК и КБ «Стрелка». Как рассказали «СГ» в пресс-службе агентства, цель форума — собрать вместе ключевых представителей экспертного сообщества, девелоперов и застройщиков, чиновников, архитекторов и проектировщиков для обмена опытом по внедрению лучших мировых и российских практик по формированию комфортной жилой среды.

«Мы обращались в адрес первого заместителя председателя Правительства РФ Игоря Шувалова, а также в АИЖК с просьбой провести форум в нашем регионе. Таким образом, мы принимаем уже третий форум в стране после Казани и Саратова», — прокомментировал губернатор Калининградской области Антон Алиханов. По словам гендиректора АИЖК Александра Плутника, форум с участием такого большого количества международных экспертов позволит обсудить возможности развития Калининграда и других городов области. «Все они смогут поделиться опытом и предложениями. Мы рассчитываем привезти сюда рекордное для подобных мероприятий количество участников, а это свыше 1000 человек», — добавил Александр Плутник.

Кстати

В Калининграде КБ «Стрелка» совместно с архитектором Антоном Сагалъ и бюро ТОРОТЕК 1 занимается разработкой концепции развития ключевых общественных пространств общей площадью 11,3 гектара. В 2017 году завершится благоустройство южной части набережной Нижнего пруда, в 2018-2022 годах закончатся работы еще на четырех пространствах.

Чего хочет житель?

Мария ПЕРЕВОЩИКОВА

Стратегию развития Свободного создадут при участии горожан

Жители Свободного (Амурская область) теперь могут предложить идеи по развитию города с помощью краудсорсинговой онлайн-платформы. Как сообщили «СГ» в пресс-службе АИЖК, которое по распоряжению правительства РФ разрабатывает Стратегию пространственного развития города, предложения горожан будут рассматриваться экспертами и учитываться при создании документа.

На сайте chego-hочет-свободный.рф представлена карта, на которой горожане имеют возможность отмечать территории, нуждающиеся, на их взгляд, в преобразованиях, указывать на текущие проблемы и предлагать пути их решения. В дополнительном разделе «Рассказать о городе» жители Свободного могут высказать свое мнение о том, каким они видят свой город сейчас и каким — в ближайшем будущем. Идеи и мнения горожан после модерации публикуются на сайте. Кроме того, на нем можно получить ответы на самые популярные вопросы, прочитать подробнее о самом проекте и об инициаторах создания стратегии.

Как отметили в АИЖК, сбор идей — один из первых этапов разработки документа, который определит вектор развития Свободного до 2030 года. Активная фаза краудсорсинга продлится до конца января 2018 года, затем все материалы будут переданы в городскую администрацию, и начнутся другие этапы разработки стратегии. «Помимо этого, для приоритетных направлений и решения первоочередных задач городского развития будет разработан объемно-пространственный регламент, который установит требования к застройке городских территорий Свободного. Регламент будет под-



готовлен к осени 2018 года», — добавили в агентстве.

«Положительный опыт сбора мнений горожан через краудсорсинговую платформу был получен при реализации программы «Пять шагов благоустройства», разработанной при поддержке Фонда развития моногородов. За 3 месяца работы краудсорсинговая платформа моногорода.рф собрала более 6000 идей жителей моногородов, 70% из которых касались городской среды», — прокомментировал генеральный директор АИЖК Александр Плутник. — Эти предложения помогли местным муниципалитетам выстроить планы по благоустройству городов на годы вперед. Таким же образом данные, которые мы получим через платформу, станут уникальным источником информации о потребностях жителей Свободного и найдут отражение в Стратегии».

«Мы постараемся сделать все возможное, чтобы вовлечь наибольшее количество жителей. Сайт должен стать тем местом, где будет сосредоточено максимальное количество мнений и предложений. Нам важно услышать эти мнения, чтобы максимально объективно составить картину того, каким люди хотят видеть свой город, и выбрать правильное направление для принятия последующих решений», — отметил мэр города Свободного Юрий Романов.



ИПОТЕКА

Успешная сделка



Справочно

■ «Фабрика ИЦБ» АИЖК — механизм рефинансирования ипотечного кредитования через выпуск одностраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией АИЖК на программной основе. Новая ценная бумага позволит решить задачу стандартизации ипотечных ценных бумаг по уровню риска с целью его приближения к уровню риска по ОФЗ. Для инвесторов такие ценные бумаги, обладающие высокой ликвидностью и надежностью, станут привлекательным инструментом инвестирования с доходностью выше ОФЗ. Эмитентом ипотечных ценных бумаг выступает ипотечный агент «Фабрика ИЦБ». АИЖК будет осуществлять проверку закладных, контроль рисков и расчет выплат по облигациям. АИЖК будет также выступать в качестве резервного сервисного агента. Механизм подразумевает стандартизированную процедуру быстрой «упаковки» ипотечных кредитов, выданных одним или несколькими кредиторами, в ценные бумаги. Планируется, что ключевыми инвесторами в новые ИЦБ станут НПФ, российские банки и иностранные инвесторы, а также управляющие и страховые компании, крупные частные инвесторы.

представляет собой новый инструмент секьюритизации — одностраншевые ипотечные ценные бумаги с поручительством АИЖК. Облигации предназначены для продажи широкому кругу инвесторов. «Банк в ближайшей перспективе предложит бумаги для рыночного размещения. Номинальная стоимость одной облигации — 1000 рублей. Купонная ставка зафиксирована и установлена в размере 11,50% годовых», — уточнили в пресс-службе.

«Сделка с Группой ВТБ — значимая сделка в рамках программы по выпуску одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК. В 2017 году более 85% сделок ипотечной секьюритизации пришлось на «фабричные» ИЦБ, а общий объем эмиссии облигаций «Фабрики ИЦБ» превысил 100 млрд рублей. В следующем

году мы продолжим работу с банками по совместному формированию ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг в России и рассчитываем значительно увеличить объемы и количество сделок по выпуску одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК», — прокомментировала управляющий директор АИЖК Ирина Балкарлова.

В свою очередь, старший вице-президент банка ВТБ, руководитель управления секьюритизации ВТБ Капитал Андрей Сучков отметил, что новый инструмент позволит решить задачу стандартизации ипотечных ценных бумаг по уровню риска и в перспективе будет способствовать снижению среднерыночной ипотечной ставки. «Значительным преимуществом для инвесторов будет являться надежность бумаг, их квазисуверенный статус. Стоит отметить также льготное налогообложение и пониженную регулятивную нагрузку на капитал, повышенную по сравнению с ОФЗ доходность», — подчеркнул Андрей Сучков.

АИЖК и ВТБ секьюритизировали ипотечный портфель на 48,2 млрд рублей

Сергей НИКОЛАЕВ

АИЖК и группа ВТБ завершили сделку по секьюритизации ипотечного портфеля банка ВТБ24 путем выпуска ипотечных облигаций объемом 48,2 млрд рублей в рамках ранее запущенного агентством механизма «Фабрика ИЦБ», сообщили «СГ» в пресс-службе АИЖК. Как уточнили в агентстве, выпуск

Без комиссии

Сергей НИКОЛАЕВ

Тинькофф Банк стал партнером АИЖК

Тинькофф Банк теперь предлагает ипотечные кредиты АИЖК (ДОМ.РФ) в рамках своей онлайн-платформы. Как сообщили «СГ» в пресс-службе агентства, с помощью сервисов банка можно подать заявку на кредит для покупки строящегося и готового жилья, а также на ипотечный кредит под залог имеющейся недвижимости и перекредитование.

В рамках продукта «Тинькофф Ипотека» АИЖК предлагает клиентам следующие условия: процентные ставки от 9% по займам на первичное и от 9,25% на вторичное жилье; для многодетных семей при покупке строящегося жилья ставка снижается еще на 0,25 п.п.; переменную ставку, которая зависит от уровня инфляции; до конца 2017 года ставка составит 6,45%, при этом платеж по кредиту при изменении ставки не меняется; большой выбор аккредитованных объектов; удобную и простую схему выдачи кредита через партнерскую сеть; возможность получить кредит по двум документам — нужен лишь паспорт и любой другой документ. Тинькофф Банк не взимает комиссию с заемщиков и берет на себя расходы как по привлечению пользователей, так и по ведению сделки. Оформить заявку можно на сайте банка в разделе «Ипотека».

На первом этапе подать заявку на ипотечный кредит АИЖК могут покупатели жилья в Москве и Московской области. В дальнейшем сервис будет доступен и в других регионах. После подачи заявки на кредит АИЖК заемщик сможет обратиться по любым вопросам в круглосуточную службу поддержки финансового учреждения. Специалисты по телефону или в чате предоставят консультацию на всех этапах подготовки и рассмотрения документов. После одобрения заявки Агентством сотрудник банка придет к клиенту по указанному им адресу за копиями документов, поданных онлайн, для формирования кредитного досье и передачи его партнеру АИЖК. Оформить кредитный договор и получить кредит заемщик сможет в офисе одного из партнеров АИЖК.

«АИЖК постоянно работает над тем, чтобы сделать ипотечное кредитование более удобным и простым для заемщиков. Наша задача — минимизировать время, которое заемщику придется потратить на оформление ипотечного кредита, за счет взаимодействия с ним через современные цифровые каналы. Сервис Тинькофф Банка станет для нас значимой онлайн-площадкой, которая позволит сделать ипотечные кредиты еще более доступными для граждан», — прокомментировал заместитель управляющего директора АИЖК Сергей Калинин.

«Мы активно развиваемся и привлекаем новых партнеров. Ожидается, что к концу года объем выданных через «Тинькофф Ипотеку» кредитов превысит 7 млрд рублей. Сотрудничество с АИЖК позволит нашим клиентам получить одни из самых выгодных условий на рынке. Среди задач АИЖК — развитие ипотечного рынка и формирование комфортной городской среды, и нам приятно внести свой вклад в решение этих задач», — отметил вице-президент Тинькофф Банка по разработке новых сервисов Александр Емешев.



**WorldBuild
St. Petersburg**

Самая крупная
на Северо-Западе
России выставка
строительных
и отделочных
материалов

**17–19
апреля
2018**

Санкт-Петербург
квц «Экспофорум»

В рамках выставки:



Конкурс «Инновации в строительстве»



Конгресс по строительству



Международный форум по градостроительству и архитектуре

Одновременно состоится:



Международная выставка предметов интерьера и декора Design Decor St. Petersburg



Организатор
Группа компаний ITE
+7 (812) 380-60-14
build@primexpo.ru

Забронируйте стенд
worldbuild-spb.ru

С прибавлением!



Что думают застройщики о новой программе госсубсидирования ипотеки для семей с детьми

Сергей НИКОЛАЕВ, Андрей МОСКАЛЕНКО

Президент России Владимир Путин поручил правительству до конца декабря обеспечить принятие нормативных правовых актов, направленных на запуск программы льготного ипотечного кредитования для семей, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года рождается второй или третий ребенок. Покупая в этот период жилье на первичном рынке или рефинансируя ранее полученные кредиты, такие семьи смогут рассчитывать на субсидирование государством процентной ставки сверх 6% годовых (при сегодняшней средне-взвешенной ипотечной ставке в 9,95% бюджетная помощь составит почти 4%). По оценкам Минстроя России и АИЖК, при таком уровне ставки льготную ипотеку в ближайшие пять лет смогут получить порядка 620 тысяч семей.

Опрошенные «СГ» участники рынка приветствуют президентскую инициативу, подчеркивая ее значение для повышения спроса, пусть и не ажиотажного, на рынке новостроек. Некоторые эксперты отмечают, что программа не приведет к росту цен на жилье, а ее запуск может изменить подход девелоперов к разработке квартирографии. Так, к примеру, по словам гендирек-

тора компании «Ривер Парк» Ларисы Швецевой, подобная форма господдержки в первую очередь призвана повысить рождаемость. «Сейчас Россия пожинет плоды «демографической ямы» 1990-х годов», — поясняет она. — Начиная с 2014 года, количество родившихся продолжает падать — только в 2016 году на свет в стране появилось на 52 тысячи детей меньше, чем в 2015 году. Естественно, это напрямую отражается на спросе в новостройках. Ведь

Цитата в тему



ГЛАВА МИНСТРОЯ РОССИИ МИХАИЛ МЕНЬ:

«Мы рассчитываем, что реализация данной программы положительно отразится на объемах выдачи ипотеки в целом и сделает жилье более доступным для семей с детьми — категории граждан, наиболее заинтересованной в улучшении жилищных условий. Что, в свою очередь, обеспечит дополнительный спрос на квартиры в новостройках и повлияет на общий объем строительства»

несемейный человек в принципе не топчется с покупкой собственного жилья, тогда как для покупателей с ребенком свой угол — это уже необходимость».

«Поручение главы государства — это не только импульс к улучшению де-

мографической ситуации в стране, но и дополнительное стимулирование спроса на рынке первичной недвижимости, — добавляет замгендиректора по финансам и инвестициям ГК «Пионер» Андрей Тютченко. — Сейчас ипотека в целом является одним из ключевых драйверов развития рынка недвижимости, особенно в массовом сегменте, где доля клиентов, приобретающих жилье в кредит, достигает 60%».

При этом, как отмечает управляющий партнер ГК «Основа» Олег Колченко, основная доля ипотеки как раз приходится на семьи с детьми. «Это более половины всех заемщиков, поэтому программа будет иметь широкий охват», — уверен эксперт. — Обозначенная ставка в 6% годовых — наиболее выгодные условия, анонсированные за всю историю нашего рынка. За счет такой ставки достигается существенная экономия на ежемесячных платежах для покупателей квартир. Также программа открывает более широкие возможности выбора — например, приобрести квартиру большей площади и с дополнительной комнатой для ребенка. В любом случае это своевременная и важная мера для стимулирования развития рынка. При сохранении первоначального взноса на текущем уровне в 10-15% от стоимости приобретаемой квартиры с Нового года можно прогнозировать всплеск интереса и к ипотеке, и к новостройкам».

По мнению руководителя управления партнерских продаж, ипотеки и субсидий ФСК «Лидер» Павла Тимошенко, президент, по сути, предложил запу-

отажного спроса, а, соответственно, и роста цен на квадратные метры от нововведения вряд ли стоит ожидать. Но в любом случае данная мера является своевременной поддержкой рынка первичного жилья и, соответственно, застройщиков и части населения».

В свою очередь, управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая считает, что предложенная президентом программа по своей целевой аудитории практически полностью схожа с господдержкой семей по линии материнского капитала, который в подавляющем большинстве случаев используется для улучшения жилищных условий (сертификаты, как правило, идут на первоначальный взнос). По данным эксперта, в 2016 году 925 тысяч семей получили маткапитал и порядка 564 тысячи использовали полученную помощь на покупку квартиры с использованием кредита. Так что доля многодетных среди покупателей жилья уже и сейчас огромна, и их активность еще больше возрастет, особенно если не прекратит действие программа маткапитала. «Фактически государство будет субсидировать многодетным семьям сразу два основных параметра ипотечного кредита — ставку и первоначальный взнос», — отмечает Литинецкая.

О том, что льготные условия кредитования помогут приобрести квартиру тем семьям с детьми, которые в нынешних условиях не могут себе этого позволить, говорит и гендиректор «Инграда» Павел Поселёнов, уточняя, что «потенциально высокий спрос на такой продукт вряд ли приведет к росту цен на жилье, так как речь идет о достаточно узкой целевой аудитории, а не о всех покупателях на рынке».

Вместе с тем гендиректор компании «Новые Ватутки» Александр Зубец вообще считает, что данная программа может не только увеличить спрос на недвижимость, но и вовсе изменить подход девелоперов к разработке квартирографии. «Ведь, как говорится, спрос рождает предложение», — подчеркивает он. — На фоне популяризации самого бюджетного жилья в последние два года девелоперы активно увеличивали долю компактных студий, одновременно сокращая число многокомнатных квартир. Субсидированная ипотека под 6%, уверен, увеличит долю покупателей с детьми, из-за чего студии и «однушки» потеснят более просторные варианты».

Годовая норма

Андрей МОСКАЛЕНКО

К ноябрю ипотечных кредитов в России выдали столько же, сколько за весь прошлый год

Согласно последним данным Центробанка РФ, за 10 месяцев текущего года россияне взяли более 813 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1 трлн 498 млрд рублей. Это на 21% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 30% — в денежном. Общий объем выдачи ипотеки с января по октябрь 2017 года превысил итог всего 2016 года. Такими темпами рынок выходит на рекордные, «докризисные» показатели.

Набирать обороты ипотека начала в мае этого года. С тех пор ежемесячный

прирост жилищных займов держался на уровне 40% и более. В октябре темпы роста резко ускорились: за месяц в стране было выдано свыше 112 тыс. кредитов на сумму 213,1 млрд рублей, что на 70% выше уровня октября 2016 года. Напомним, что это полностью соответствует предварительной оценке (210-230 млрд рублей), ранее озвученной «СГ» (№ 46) в аналитическом центре Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК).

Подобные месячные объемы выдачи, близкие к максимальному уровню за всю историю российского ипотечного рынка (абсолютный рекорд был установлен в декабре 2014 года — 227 млрд рублей), являются результатом активного снижения ставок по кредитам отечественными банками. Старт формированию «эпохи низких процентов» дало уменьшение ЦБ РФ размера ключевой ставки (к.с.). Последнее «ослабление» регулятор сделал как раз в прошедшем октябре, снизив к.с. с 8,5% до 8,25% годовых (с начала года — это уже пятый понижающий пересмотр к.с.). В итоге к ноябрю средневзвешенная ставка по рублевой ипотеке снизилась до 9,95% против предыдущих 10,05%. Таким об-

разом, она, преодолев психологически важную отметку в 10%, еще и обновила минимум за всю историю наблюдений. При этом средневзвешенная ставка по рублевым кредитам, предоставленным под залог прав требования по договорам долевого участия (ДДУ), в октябре также снизилась до нового минимального значения и составила 9,81% по сравнению с 9,88% в сентябре. При этом снижение ставки по ипотеке, выданной для долевого строительства, за год составило 1,81 процентного пункта (было 11,62%), а ставка под залог уже построенного жилья вообще снизилась на 2,92 процентного пункта (ранее 12,94%).

Стоит отметить, что и средний размер самого ипотечного кредита под залог ДДУ в октябре составил рекордные 2,18 млн рублей (против 1,9 млн в прошлогоднем октябре). Рост размера « долевого займа» наблюдается третий месяц подряд. В целом за год он прибавил 14,7%. Как результат — кредитование под ДДУ, увеличившееся с начала года с 0,92 до 1,06 трлн рублей, занимает сейчас пятую часть в общем объеме ипотечного портфеля в стране (5,1 трлн рублей по состоянию на 1 но-

ября). При этом продолжает улучшаться и его качество. Так, портфельная доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней снизилась до 2,34% (годом ранее — 2,88%). Для сравнения: по неипотечным кредитам населению этот показатель на балансах банков составляет почти 12%. А планируемые меры Центробанка по ограничению высоко рискованного кредитования (с первоначальным взносом менее 20%), о которых ранее уже рассказывала «СГ», будут еще больше способствовать дальнейшему росту качества ипотечного портфеля.

Планомерное увеличение ожидается и в объемах жилищного кредитования в целом. По прогнозу АИЖК, в 2017 году в России будет выдано более 1 млн ипотечных кредитов на сумму 1,9-2 трлн рублей, что должно даже существенно превысить показатели «докризисного», рекордного по выдаче, 2014 года в 1,764 трлн. А совокупный ипотечный портфель достигнет к концу года 5,2-5,4 трлн рублей. Еще больше банки планируют выделить на ипотеку в следующем году — объемы выдачи могут составить 2,8 трлн рублей, или 1,6 млн кредитов.

БИЗНЕС



Павел Тё, председатель Совета директоров Capital Group

Оксана САМБОРСКАЯ

2017-й стал для Capital Group новой вехой в развитии — компания начала ряд новых знаковых проектов, включилась в решение проблемы обманутых дольщиков, объявила о готовности принять участие в программе реновации.

Как сообщил на пресс-конференции, посвященной итогам года и планам компании на следующий год, председатель Совета директоров Capital Group Павел Тё, следующий год для компании станет знаменательным — ей исполнится 25 лет — это столько же, сколько существует девелоперский рынок в России. «За эти годы компания пережила вместе со страной все три кризиса, — напомнил Павел Тё, — причем последний, 2014 года, дал компании новый импульс в развитии».

«Тогда была паника, все продавали все, что могли продать, и я понимал, что сейчас могу купить такие площадки, о которых в обычное время девелоперы даже не мечтают. Многие тогда это называли рискованными инвестициями, — говорит глава Capital Group. — Прошло три года, и что мы видим? За все время существования российского девелоперского рынка такой концентрации лучших площадок не было ни у одного девелопера: Софийская набережная, Краснопресненская набережная, Бадаевский завод — все эти проекты, которые мы представим уже в следующем году, станут знаковыми для города».

В 2017 году компания приступила к строительству 8 объектов общей площадью 800 тыс. кв. метров, а в 2018 году планирует начать строить еще 5 объектов общей площадью 1,4 млн кв. метров. В общей сложности объем нового строительства составит 2,2 млн кв. метров.

Выйти на новый качественный уровень компании позволила собственная финансовая модель: отказ от кредитов и привлечение финансовых партнеров. Все проекты финансируются из собственных средств с привлечением партнерских инвестиций.

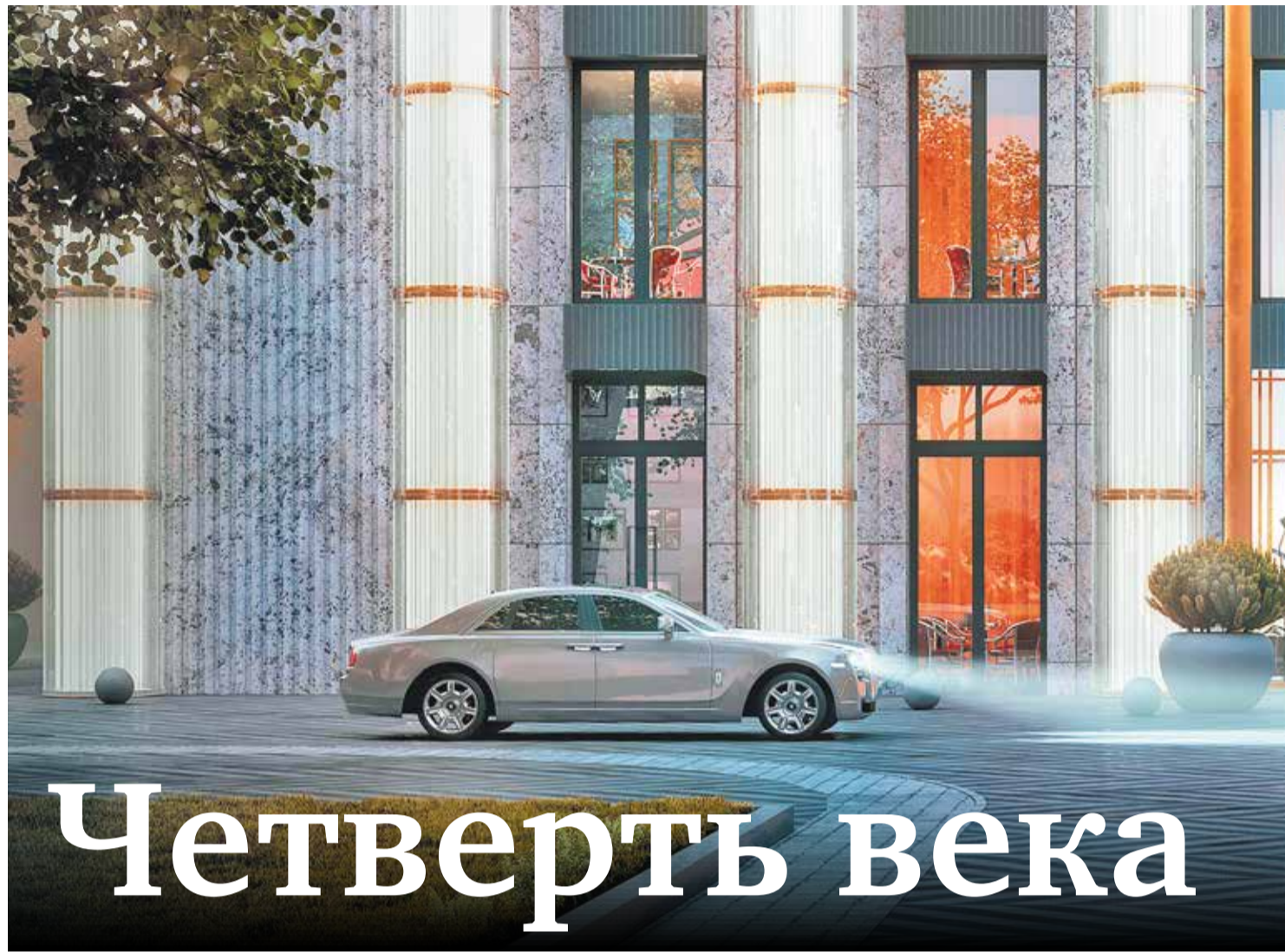
Стоит упомянуть, что по подсчетам Первого многофункционального портала для застройщиков и участников долевого строительства ЕРЗ, если планы компании будут реализованы, то Capital Group станет третьим крупнейшим российским застройщиком по объемам ввода жилья. На сегодняшний день, по данным портала, только два застройщика — ГК ПИК (Москва) и Группа ЛСР (Санкт-Петербург) — готовы преодолеть миллионную отметку ввода жилья в 2017-2018 годах.

Объекты и проекты

По словам руководителя компании, выбранная три года назад стратегия оказалась верной. Сегодня Capital Group активно занимается развитием площадок для строительства недвижимости премиум-класса. При этом каждый проект сам по себе уникальный. В первую очередь это проекты Кутузовский, 12 и Capital Towers. Оба проекта были выведены на рынок в последние месяцы и оба подтвердили, что для успешности проекта ключевым фактором остаются правильная локация и правильная концепция. Проекты различны: Кутузовский, 12 — это клубный, камерный дом класса de luxe для размеренной семейной жизни, Capital Towers — динамичные небоскребы с квартирами премиум-класса для молодых, успешных и амбициозных. Объединяет оба проекта скорость продаж: за полтора месяца с момента открытия продаж в Кутузовском продана половина квартир, и меньше месяца с момента начала продаж на Пресне понадобилось для того, чтобы в компании приняли решение поднять цены на 20%. «Успех этим проектам гарантировали, прежде всего, правильно выбранные площадки», — отмечает Павел Тё.

Стоит упомянуть и еще о двух важных для столицы проектах — комплексе на Софийской набережной и проекте реконструкции «дома-книжки» на Новом Арбате. «Книжка» была куплена на торгах у правительства города и реконструируется под апарт-отель на 228 номеров, который должен открыться к Чемпионату мира по футболу-2018.

«Мы планировали открыть в арбатской высотке апарт-отель к Чемпионату мира по футболу. Планы не изменились, строительные работы идут полным ходом.



Четверть века

Компания Capital Group наращивает масштабы строительства

Оператором станет международная компания, базирующаяся в Германии, — Pentahotels», — рассказал Павел Тё.

Не меняются планы и по строительству комплекса на Софийской набережной. Здесь появится элитный городской квартал, включенный в общественное пространство. Завершение строительства запланировано на конец 2019 года. Особенностью проекта на Золотом острове станет то, что элитное жилье будет находиться под управлением одной из лучших мировых гостиничных сетей — Mandarin Oriental, которая откроет в комплексе на Золотом острове свой первый отель в Москве.

До конца этого года планируется подписание соглашения с Mandarin Oriental. «Соглашение еще не подписано, но оно в последней стадии подписания. Технически мы уже работаем по тем параметрам, которые для нас задал Mandarin Oriental», — сообщил Павел Тё.

Еще одной новинкой года стал проект редевелопмента бывшего Бадаевского завода на набережной Тараса Шевченко. Дизайн-концепцией проекта займется швейцарское архитектурное бюро Herzog & de Meuron. Задача, которую Capital Group поставила перед именитыми швейцарскими архитекторами, — создать новое для Москвы архитектурное решение, которое максимально выигрышно обыграет исторические реконструируемые здания. После приобретения участка Capital Group провела экспертизу объекта с привлечением ученых-историков, по итогам которой было выявлено, что памятники архитектуры, расположенные на участке, обладают уникальными пространственными характеристиками и могут быть приспособлены для современного использования. Работа с этими зданиями будет производиться на основе исторических чертежей и рекомендаций ученых-историков.

Социальные проекты

В 2017 году компания впервые столкнулась с обманутыми дольщиками, причем не своими, так как ни разу за свою историю не нарушила обязательства перед покупателями и не остановила ни одну стройку, несмотря на кризисы. Обманутые граждане в практике Capital Group впервые появились после покупки площадки под очередное строительство на улице Бочкова.

Ранее на этой площадке собиралось строить «СУ-155», правда, без разрешительных документов и договора аренды земли, да и квартиры здесь продавались будущим жителям не по договорам долевого участия, а в виде паев жилищно-строительного кооператива. В итоге, когда площадка была продана на открытых торгах в связи с банкротством Калибровского завода, ко-

торый являлся владельцем участка, пайщики остались ни с чем.

В этой ситуации Capital Group добровольно приняла решение выполнить обязательства перед добросовестными пайщиками-физлицами. За 9 месяцев с момента покупки участка была проделана огромная работа: изучена вся документация по объекту; проверены документы пайщиков; создана постоянно работающая согласительная комиссия, в которую вошла инициативная группа пайщиков; найдены возможности для решения проблем этих людей.

В итоге все, кто выбрал квартиры в объектах Capital Group, уже подписали договора, и многие из них нач-

Справочно

■ Проект застройки Калибровского завода ранее принадлежал девелоперу-банкроту «СУ-155». Право долгосрочной аренды земельного участка на улице Бочкова было выкуплено компанией на торгах, состоявшихся 6 марта 2017 года





Клубный дом «Кутузовский, 12»

на рынке



Capital Towers

нут получать ключи от квартир до Нового года. «На преектре Бочкова — 167 контрактов, по которым застройщик не выполнил своих обязательств, — говорит Павел Тё. — С одной стороны, это просто цифра, но за ней стоят реальные люди, которые живут «в режиме ожидания» уже в течение трех лет. Это 167 разных ситуаций, и каждая требует к себе внимания. Я лично присутствовал на всех согласительных комиссиях и вместе с инициативной группой пайщиков лично принимал решение по каждому случаю. До нового года первые из обманутых пайщиков получают ключи в уже построенных нами домах».

А в сентябре 2017 года компания объявила о намерении достроить проблемные объекты Михаила Оглоблина в Марьино, где в общей сложности насчитывается 3,7 тысячи обманутых дольщиков. Главным приоритетом на этом проекте Павел Тё назвал максимально быстрое завершение строительства.

«Задача глубокая и проблемная. Но у нас уже есть опыт, и мы понимаем, как с этим работать. Наша задача — как можно быстрее достроить жилье и заселить этих несчастных людей», — говорит Павел Тё.

В ноябре компания подписала договоры с «МарьиноСтрой», «СтройПлюс», «МарьиноСтройГрупп» о выполнении функций техзаказчика для завершения строительства ЖК «Марьино Град», ЖК «Спортивный квартал» и ЖК «СпортТаун» и приступила к строительным работам. При этом было решено законсервировать на зимний период корпуса ЖК «СпортТаун». «Объекты в Марьино достались нам в ужасном состоянии. Техническая экспертиза показала огромное количество строительных ошибок, допущенных застройщиком. Одно отсутствие консервации этих объектов в течение двух лет нанесло большой ущерб возводимым домам, что в итоге сегодня сказывается на сроках сдачи этих домов», — отметил Павел Тё. Завершить строительные работы первого этапа ЖК «Марьино Град» (корпуса №№ 10-22) планируется в декабре 2018 года, второго этапа (корпуса №№ 1-9) — в апреле 2019 года. Достроить дома первого этапа ЖК «Спортивный квартал» (корпуса №№ 11-15) намечено в декабре 2018 года, второго этапа (корпуса №№ 1-10) — в апреле 2019 года. В ЖК «СпортТаун» строительные работы возобновятся в апреле 2018 года и завершатся к апрелю 2019 года. Сегодня для дольщиков трех жилых комплексов открыт информационный центр, где можно получить ответы на все свои вопросы, а с середины декабря 2017 года на площадках жилых комплексов будут установлены видеонаблюдения, которые позволят в режиме on-line наблюдать за ходом строительных работ.

Реновация

На пресс-конференции руководство компании впервые заявило о своем участии в программе реновации. По словам Павла Тё, Capital Group готова передать по себестоимости до 100 тысяч кв. метров жилья в двух своих новых проектах переселенцам по городской программе. Планируется, что 15-20 тысяч кв. метров будет отдано городу в жилом комплексе, который будет построен на улице Бочкова в партнерстве с компанией «Кортрос». Еще около 80 тысяч кв. метров под городскую программу будет выделено в Кузьминках в проекте на 2-й Институтской улице. Эту площадку компания планирует осваивать совместно с ГК «ПИК», у которой большой опыт строительства проектов комфорт-класса и есть собственная производственная база.

Для того чтобы осуществить заявленные масштабные планы, компания, по словам Павла Тё, в 2018 году удвоит инвестиции в строительство и доведет эту цифру до 40 млрд рублей.

БИЗНЕС

Трудности перехода

с.1

Этот год был уже не таким проблемным, поэтому в следующем году мы ожидаем рост объема строительства до уровня выше 80 млн кв. метров. На

2019 год прогноз аналогичный», — сообщил глава Минстроя. А вот в 2020 году, по прогнозам министерства, рынок немного просядет из-за третьего пакета корректировок законодательства о долевом строительстве, которые вступят в силу 1 июля 2018 года и, в частности, предусматривают введение единой вертикали контроля в сфере стройнадзора. «Как только девелоперы адаптируются к новым условиям работы, рынок снова начнет расти», — считает министр.

Подробно Михаил Мень остановился на самой обсуждаемой теме последнего времени, а именно намеченном в трехлетней перспективе переходе на банковское финансирование девелоперских проектов. Как подчеркнул министр, резкого перехода на новую схему не будет, и это будет закреплено в дорожной карте, которая должна быть разработана ведомством при участии ЦБ до 15 декабря. «У нас есть определенные предложения предварительного характера. Например, в Законе о долевом строительстве заложен механизм размещения средств дольщиков на так называемых эскроу-счетах в уполномоченных банках. Механизм предполагает, что за счет полученных от граждан фактически под ноль средств банки могут кредитовать застройщиков. Весь вопрос в ставках. По нашей оценке, их диапазон с учетом маржи и рисков банков, а также страхования ДДУ в Фонде защиты дольщиков может составить 1-3%. Здесь есть опасность, что банки могут предлагать более высокую ставку, но есть и перспектива зарождения конкуренции между банками, ведь им придется бороться за вложения граждан в долевое строительство. Динамика цен на жилье будет зависеть как раз от ставок», — сказал министр, добавив, что схему с эскроу-счетами можно использовать как переходный этап к полному отказу от «долевки».

Тема ухода от долевого строительства жилья, а, по сути, от продажи квартир на этапе строительства многоквартирных домов, безусловно, беспокоит и девелоперский бизнес. Понимая, что взятый курс в этом плане глобально сменить невозможно, застройщики предупреждают о высоких ценах, настаивают на «легких» ставках банковского финансирования и более мягком регулировании своей работы, а также просят усовершенствовать законодательство не только в сфере долевого строительства.

В частности, гендиректор компании «Донстрой» Алена Дерябина в ходе своего выступления на конфе-



Глава Минстроя России Михаил Мень на конференции холдинга РБК, посвященной итогам развития рынка недвижимости в 2017 году

ренции сказала, что у бизнеса действительно есть опасения, что ставки при проектном финансировании будут слишком высокими. «Здесь надо учитывать, что маржа застройщиков, особенно при комплексном освоении территории, сейчас уже не такая высокая. Даже при ставке 4-6% будет тяжело — экономика длительного проекта не выдержит». По мнению топ-менеджера, есть два варианта использования эскроу-счетов. «Банк может кредитовать застройщиков, а может лишь осуществлять контроль. Второе выглядит предпочтительнее. Но так или иначе мы будем встраиваться в предлагаемые государством механизмы», — пояснила она.

Президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий, в свою очередь, считает, что параллельно с корректировкой законодательства о долевом строительстве нужно многое менять и в других законах: «Например, налог на землю, которая используется девелоперами при реализации КОТов, сейчас растет ежегодно. Логично, чтобы он был фиксированным. Нужно решать вопрос и с налогом за нереализованные квартиры. Ведь все это в конечном итоге закладывается в стоимость квадратного метра. Рынок укрупняется и будет укрупняться дальше. Но в результате регулирования рынка не долж-

но возникнуть ситуации, когда банки, по сути, являются застройщиками-девелоперами. Эта опасная тенденция очевидна уже сейчас».

На часть запросов участников рынка глава Минстроя ответил после сессии, в ходе общения с прессой. В частности, министр сообщил, что предварительно рассматривается возможность частичного смягчения законодательных требований к девелоперам, которые будут работать с эскроу-счетами. «Речь идет о таких весьма жестких критериях, как «одно разрешение — одна проектная компания», определенный объем уставных и собственных средств компании. Все это еще будет обсуждаться с депутатами и уточняться аппаратом правительства РФ», — уточнил он, добавив, что «июльские» поправки также могут быть скорректированы в части строительства социальной инфраструктуры в рамках КОТов. Отвечая на вопрос «СГ», можно ли обязать банки не превышать ставки в рамках проектного финансирования, министр сказал: «Мы считаем, что теоретически можно было установить низкий потолок ставок. Это как раз спровоцировало бы конкуренцию между банками. Но данный вопрос находится в компетенции ЦБ и Минфина».

Гражданином быть обязан

Светлана СМЕРНОВА

С петербургских строителей соберут дополнительные деньги

В 2018 году в Санкт-Петербурге начнет работать фонд социальных обязательств строителей, задача которого — обеспечить финансирование строительства социальной инфраструктуры. Деньги в него будут перечислять застройщики, которые сами не хотят или не могут строить соцобъекты. Фонд в этом случае выступит заказчиком и выберет подрядчика.

Инициатива создания фонда социальных обязательств исходила от самих застройщиков жилья. По их расчетам, отчисление с каждого введенного квадратного метра 3-4 тысяч рублей позволило бы построить в Петербурге 40 детских садов. Так, например, стандартная многоэтажка в 20 тысяч кв. метров — это 60 млн рублей платежей. И эти деньги должны быть направлены на строительство садика или школы. Если девелопер не хочет или не может строить соцобъекты сам — он может просто «откупиться» деньгами. Тогда уже фонд будет заказывать строительство садика и школы самостоятельно. Планируется, что таким образом проблему нехватки дошкольных образовательных учреждений в Северной столице можно решить за ближайшие 2-3 года. После этого фонд, по мнению застройщиков, можно было бы расформировать. Взамен девелоперы намерены получить от властей прозрачную и предсказуемую систему финансирования строительства социальной инфраструктуры.

В Смольном одобрили идею строителей о создании



фонда поддержали. Однако внесли в документ свои поправки. Чиновники, например, считают, что предложенной застройщиками суммы будет недостаточно, и ее необходимо увеличить до 11 тысяч рублей с каждого «квадрата». Таким образом, с учетом того, что в городе ежегодно строится около 3 млн кв. метров жилья, общая сумма взносов может превысить 30 млрд рублей. Эксперты подсчитали, что в таком случае эта цифра в 3,5 раза превысит нынешнюю годовую инвестпрограмму города по созданию школ и садиков. В правительстве города уверены — у строительной отрасли большой запас финансовой прочности, и для строителей это вполне подъемные цифры. Созданием фонда социальных обязательств со стороны Смольного занимается вице-губернатор Игорь Албин. Как сообщили в его аппарате, на самом деле объем отчислений еще не определен и он обсуждается. В свою очередь директор СПб ГБУ «Управление строительными проектами»

Справочно

■ В 2017 году по соглашению с инвесторами в Санкт-Петербурге планируется ввод двух школ (суммарно на 1125 мест), 17 детских садов (суммарно на 3170 мест) и одного объекта здравоохранения. Вложить в развитие социальной инфраструктуры планируется около 8 млрд рублей.

Арам Гукасян пояснил, что объем вклада в строительство соцобъектов будет пропорционален возводимому жилью. К застройщикам будут предъявляться требования по строительству школ и детских садов, исходя из градостроительных нормативов.

Отметим, что аналогичный фонд городские власти Северной столицы уже пытались создать. Еще четыре года назад, когда в городе сложилось катастрофическое положение — очереди в детские сады составляли 5 тысяч человек, а денег в бюджете города на то, чтобы их строить, не было, был создан благотворительный фонд, куда бизнес отчислял пожертвования. Тогда удалось собрать с застройщиков 1,5 млрд рублей. Но до конкретных объектов эти деньги не дошли. В 2014 году фонд был ликвидирован, а его деньги, вероятнее всего, растворились в доходной части переверстанного бюджета.

Между тем, по оценкам чиновников, в настоящее время за счет средств бюджета вводится в пять раз меньше объектов дошкольного образования и в четыре раза меньше объектов общего образования, чем это необходимо в соответствии с прогнозируемой потребностью до 2020 года. Предполагается, что окончательное решение о создании фонда социальных обязательств строителей будет принято в декабре этого года на совещании с губернатором города Георгием Полтавченко.

В гармонии с природой

Как сделать дороги и транспорт более экологичными?

Владимир ТЕН

Давно не секрет, что линейные инфраструктурные объекты, а также практически все виды транспорта наносят невосполнимый ущерб природе. Минимизация этого ущерба стала основной темой пленарного заседания «Транспорт России. В гармонии с природой», прошедшего в рамках XI Международного форума и выставки «Транспорт России». О мерах, которые нужно принять, чтобы сохранить наш общий дом — планету Земля — и шла речь на дискуссии в рамках пленарного заседания.

«Растет скорость передвижения транспорта, вместе с тем увеличивается его негативное воздействие на окружающую среду. 20 лет назад мы фактически оказались на пороге неминуемой экологической катастрофы, но вовремя осознав ответственность, поставили перед собой глобальную задачу — снизить отрицательное воздействие на окружающую среду, и сейчас для этого принимаются все необходимые меры», — отметил в своем выступлении министр транспорта РФ Максим Соколов. Он также добавил, что большое внимание теме экологии уделено в стратегии развития Транспортной системы до 2030 года — этому посвящен целый раздел главного отраслевого документа.

Активно решает вопросы экологической безопасности Федеральное дорожное агентство (Росавтодор). В ближайшее десятилетие российским дорожникам предстоит сократить негативное воздействие транспортного шума на окружающую среду и минимизировать дискомфорт для населения. Соответствующие индикаторы учтены при разработке новой Стратегии развития дорожного хозяйства России. Ведомство

Цитата в тему

Экологическая экспертиза стала обязательной мерой при реализации крупных строительных проектов



На пленарном заседании «Транспорт России. В гармонии с природой»

планирует сосредоточиться на развитии и совершенствовании механизмов экологической экспертизы для тщательной оценки воздействия каждого нового объекта дорожной инфраструктуры на окружающую среду. Для этого готовится новая нормативная база, направленная на усиление экологической безопасности. Особое внимание будет уделено экологическому контролю при строительстве новых дорожных объектов и ремонте действующей сети федеральных автомобильных дорог. В частности, планируется разработать национальный стандарт «Дороги автомобильные общего пользования. Методы и средства снижения влияния транспортного шума. Общие технические требования».

По словам главы Росавтодора Романа Старовойта, повышенный шум напрямую влияет на качество жизни людей. Поэтому при строительстве современных дорог должны широко внедряться технологии, позволяющие сократить негативные последствия, связанные с избыточным шумовым эффектом в местах интенсивного трафика. Уже сейчас дорожниками активно применяется практика строительства специальных шумозащитных экранов, внедряются современные технологии укладки дорожных покрытий, усилен контроль за движением по дорогам нагруженных сверх нормативов грузовиков.

Большое внимание также уделяется проведению экологической экспертизы, которая стала обязательной

мерой при реализации крупных строительных проектов. Так, перед строительством Крымского моста был проведен максимум всевозможных мероприятий для сохранения флоры и фауны на территории, где ведутся работы: редкие растения и животные были переселены при посредничестве ученых-биологов на компенсационные участки, не охваченные строительством. В общей сложности из зоны работ в аналогичную среду обитания были переселены более 100 представителей животного мира и три тысячи растений, в том числе три вида растений из Красной книги России, а также пять видов растений и три вида животных, занесенных в Красную книгу Краснодарского края.

В ноябре 2017 года в Керченском проливе состоялась очередная экспедиция биологов и экологов, ведущих наблюдения за состоянием экосистемы, включая сезонную миграцию промысловой рыбы и дельфинов. Наблюдения по экопрограмме Крымского моста проводятся ежеквартально с осени 2015 года. Благодаря строительству моста такие масштабные исследования морских экосистем в акватории пролива возобновились на постоянной основе после почти 20-летнего перерыва. Согласно программе мониторинга, проводятся исследования определяющих критериев экологического состояния природной среды почти в 250 точках зоны ведения строительных работ. Результаты этой работы говорят об отсутствии значительных воздействий на экосистему.

Поскользнуться не получится

Татьяна РОПОТОВА

Противогололедных материалов для дорог Москвы хватит на всю зиму

Как развернется в Москве в этом году борьба с гололедицей, рассказали журналистам на выездном мероприятии ГБУ «Автомобильные дороги» сотрудники столичных коммунальных служб. Они поделились информацией о составе противогололедных материалов (ПГМ) и способах их применения на дорогах столицы.

Материалы, которыми обрабатывают дороги Москвы, бывают твердыми, жидкими и комбинированными. При температуре воздуха от минус пяти до плюс пяти градусов Цельсия дорожное покрытие обрабатывают жидкими ПГМ, при более низких температурах — твердыми. Комбинированные ПГМ применяются ситуационно. Так, смесью с добавлением до 50% белой мраморной крошки посыпают дворы и тротуары, а фракции гранита добавляют в смесь при угрозе гололедицы в местах скопления людей: на остановках общественного транспорта, особо опасных спусках и подъемах.

Расхожий термин «реагенты» специалисты не одобряют: в нем содержится намек на вредные химикаты и испорченную обувь. Между тем, в химическом составе противогололедных материалов нет ничего вредного — это хлорид натрия, то есть обычная поваренная соль, и хлорид кальция, зарегистрированный также в качестве пищевой добавки E509. Каждый год столичные власти проводят полный химический анализ смесей ПГМ. «Все ингредиенты эталонного образца проверяют на соответствие техническим условиям до подписания контракта на закупку», — сообщил заместитель руководителя ГБУ «Автомобильные дороги» Андрей Соколов. По его словам, расчетный объем закупки ПГМ зависит от площади обрабатываемой поверхности, помноженной на среднегодовое количе-



Подготовка спецтехники к отправке

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ЖКХ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ПЕТР БИРЮКОВ:

«Техника проводит прометание тротуаров, межквартальных проездов, парковок, дворовых территорий с последующей их сплошной противогололедной обработкой»

ство обработок. Площадь обрабатываемых дорог и тротуаров в столице составляет 120 млн кв. м.

После регулярных перепадов температуры через ноль московские коммунальщики перешли на круглосуточный режим готовности в борьбе с гололедицей. Спецтехника на плотно заставленной мешками со смесями ПГМ территории базы № 9 ГБУ «Автомобильные дороги» ожидает прогноза метеорологов — от них зависит время выезда и количество обработок в сутки. Когда метеорологи зафиксируют, что снежные облака приблизились к городу на 40-50 км, колонна спецтехники начинает готовиться к выезду на дороги столицы.

Но превентивные меры по борьбе с гололедом в арсенале дорожных служб не менее важны, чем оперативное реагирование. Сейчас в местах повышенной опасности — мосты, эстакады, спуски, подъемы, тормозные площадки перед светофорами — проводится постоянный мониторинг состояния проезжей части и тротуаров. За смену сотрудники ГБУ «Авто-

Справочно

- 19 тысяч единиц специализированной техники может быть задействовано в столице при сильных снегопадах;
- 56 стационарных и 146 мобильных снегосплавных пунктов будут утилизировать снег. Их общая мощность составляет 550 тысяч кубических метров снега в сутки;
- 5,6 тысячи контейнеров с запасом мелкогравийной крошки для обеспечения безопасности пешеходов установят на остановках общественного транспорта, тротуарах, пешеходных маршрутах, у объектов социальной сферы;
- 16,2 тысячи рабочих укомплектовано в 4,2 тысячи бригад для очистки кровель от снега и наледи.

мобильные дороги» объезжают участки дорог с целью контроля не менее двух раз.

Поскольку температура еще не пересекла отметки в минус пять градусов, сейчас дороги Москвы регулярно обрабатывают жидкими ПГМ. Это делается для уменьшения сцепления снега с асфальтом. Задача коммунальщиков — следить, чтобы количество снега на дорогах не превышало 5 сантиметров. Именно такой слой снегоуборочные машины могут убрать с дороги за один раз. Оператор заправляет автомобиль сразу несколькими видами противогололедных материалов, и водители отправляются на обработку дорожного покрытия. По словам Андрея Соколова, особое внимание уделяется местам, которые промерзают быстрее всего — это мосты, эстакады и низины.

«Что касается влияния ПГМ на обувь, которое так волнует москвичей, — говорит Андрей Соколов, — то на состояние обуви влияет множество факторов: и мороз, и грязь. По моему мнению, обувь надо просто чаще мыть».

Впрочем, даже не специалисту понятно, что город площадью более 2500 кв. километров вручную от снега не убрать. «Ловить снежинки мы не научились, а со снегом надо как-то бороться», — уверен Андрей Соколов. Бороться со снегом на дорогах, тротуарах и во дворах московские коммунальщики продолжают в течение всего зимнего сезона — с 1 ноября до 15 апреля.

ЖИЛЬЕ

Оксана САМБОРСКАЯ

Застройщики создают эталонные жилые комплексы в Москве

Современные представления об идеальной жизни в городе включают несколько непреходящих составляющих: доступность центра города, собственные внутренние точки притяжения «на каждый» день, прогулочную зону для детей и взрослых и постоянную близость к воде. Такие «эталонные» комплексы, разумеется, существуют, но, по большей части, они практически исключены из городской ткани и представляют собой закрытую от соседей — жителей окрестных домов — территорию.

Сегодня город пропагандирует и поддерживает иные градостроительные решения, сочетающие комфорт для обитателей новых жилых комплексов и новую живую городскую ткань, комфортную для всех горожан. Примером такого подхода является новый квартал LIFE-Кутузовский, девелопером которой выступает ГК «Пионер». Это первый проект бизнес-класса в линейке проектов LIFE, реализуемой компанией.

Квартал расположен рядом с природоохранной территорией — поймой реки Сетунь. С градостроительной точки зрения квартал решает несколько задач: строительство современного жилья бизнес-класса, существенное улучшение инфраструктуры прилегающей территории, застроенной жильем, бережное развитие природной территории и интеграция ее в городскую среду. Все это положительно повлияет на имидж района, увеличит комфорт проживания местных жителей, даст городу новую точку развития и притяжения.

Архитектурно-градостроительное решение комплекса соответствует современным задачам: восемь корпусов объединены в два «квадрата», внутри которых образуются два частных двора «без машин» с детскими

В удачном месте



площадками и местами для тихого отдыха. Для машин предусмотрен двухуровневый подземный паркинг, в котором на 1570 квартир приходится 1570 машино-мест. Гости, машины службы доставки или такси могут припарковаться на специальных стоянках по периметру квартала. Также в составе комплекса появится детский сад на 150 мест.

Между кварталами предусмотрено общественное пространство — променады и городская площадь, где разместится инфраструктура — магазины, кафе, службы быта и т.д. Будут обустроены зоны для отдыха и неспешных прогулок. Все это, разумеется, будет открыто и для жителей близлежащих домов.

Непосредственно к комплексу примыкает набережная, которая будет обустроена, расчищена и преобразована в прогулочную

зону, доступную не только жителям комплекса, но и всем горожанам.

Главная ценность проекта для города — бережное отношение к особо охраняемой природной территории — части самого большого природного заказника Москвы «Долина реки Сетунь», к которому примыкает будущий квартал. Ценные природные территории, нагрузка на которые в городе велика, страдают от неконтролируемого людского присутствия. Если же активность горожан направить в организованное русло, то даже при увеличении числа посетителей нагрузка снижается, так как люди начинают следовать заложенному сценарию использования территории: ходить по проложенным дорожкам, отдыхать в специально оборудованных местах, в то время как природная часть оста-

ется нетронутой. В компании рассчитывают разработать совместно со специалистами концепцию благоустройства всего прилегающего природного комплекса, с прокладкой вело- и пешеходных дорожек, строительством пешеходного моста через реку, обустройством зон для активного отдыха.

Для тех, кому природы около дома вдруг покажется мало, рядом располагаются крупнейшие парки Москвы, которые прекрасно подходят как для активного семейного отдыха, так и для тихой уединенной прогулки — Мемориальный комплекс Парка Победы, парк Фили, Матвеевский лес, ландшафтный заказник Крылатские холмы.

Цветовое решение фасадов соответствует природному окружению: благородный оттенок бежевого, насыщенная глубокая бирюза, теплые шоколадные оттенки. При облицовке всех зданий будет использован клинкерный кирпич — натуральный качественный материал высокой прочности, не подверженный влиянию даже самых интенсивных природных колебаний.

Квартирография соответствует современным запросам. В частности, предусмотрены «европланировки» с кухней-гостиной. Панорамные окна, квартиры с зимними садами делают комплекс уникальным и конкурентным. На верхних этажах можно выбрать квартиру с камином.

Природное окружение не противоречит хорошей транспортной доступности квартала. Рядом удобный выезд на Третье транспортное кольцо, Можайское шоссе и Кутузовский проспект.

Прекрасно развита и инфраструктура Западного административного округа. Роскошная галерея «Времена года», торговый центр «Океания», бизнес-пространства в деловом центре «Москва-Сити», Триумфальная арка и Поклонная гора, лучшие рестораны на Новом Арбате, причал на набережной Тараса Шевченко — дорога в любую из точек займет не более 10-15 минут на автомобиле.

Другой класс

Премиальные девелоперы стали активнее осваивать массовый сегмент

Алексей АНДРЕЕВ

Сразу два из пяти новых проектов компании «Дон-строй инвест» — одного из крупнейших в Москве застройщиков бизнес- и премиум-класса — будут относиться к массовому жилью. Как стало известно «Строительной газете», в 2018 году девелопер намерен вывести на столичный рынок в общей сложности свыше 530 тыс. кв. метров жилой недвижимости, почти половина из которых (230 тыс. «квадратов») придется на объекты комфорт-класса.

В следующем году «Дон-строй инвест» приступит к реализации девелоперского проекта не только в новом для компании сегменте, но и в новой локации. Так, в Южном административном округе (район Зябликово), неподалеку от усадьбы Царицыно, Борисовских прудов и Братеевского парка, начнется строительство жилого квартала комфорт-класса Fresh общей площадью около 142 тыс. кв. метров. Второй «массовый» проект — на 87 тыс. «квадратов» — появится у компании на западе Москвы, в Раменках (рядом со станциями метро «Аминьевское шоссе» и «Мичуринский проспект»).

Кстати

■ В тех же Раменках будут реализовываться еще и два других новых проекта «Дон-строй инвест» — уже в традиционных для компании нишах — квартал бизнес-класса (163 тыс. кв. метров) и малоэтажный премиум (31 тыс. кв. метров). Общая площадь застройки района составит 58 гектаров. Пятым проектом, запланированным к запуску в 2018 году, станет ЖК бизнес-класса Freedom (106 тыс. кв. метров), который расположится по соседству с «Москва-Сити» (северо-запад столицы).

По словам гендиректора «Дон-строй инвест» Алены Дерябиной, выход компании в новый сегмент связан с запросом лояльных клиентов, которые ранее купили у девелопера квартиры других классов, а также с высоким спросом на такое жилье в целом на рынке. «Подчеркну, что в данном случае мы хотим предложить рынку доступное жилье, при этом соответствующее уровню класса «бизнес». Если продажи в новом для нас сегменте покажут хороший результат, мы будем наращивать долю «комфорта» в нашем портфеле», — сказала она.

Напомним, о проектах в более экономичных нишах ранее объявляли и другие премиальные девелоперы. К примеру, Capital Group участвует в возведении микрорайона «Мир Митино» на 1 млн «квадратов» и ЖК «Позитив» (109 тыс. кв. метров) в Румянцеве. Rose Group, известная своими проектами на Остоженке, сейчас строит «Микрогород «В лесу», а Barkli — ЖК «Баркли Медовая долина» в Новой Москве.

38,6 млрд рублей

может составить объем инвестиций «Дон-строй инвест» в 2018 году

19th SPECIALIZED EXHIBITION FOR CONSTRUCTION MATERIALS

19-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

ufi Approved Event

ОСМ 2018

23–26 January января

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. №7
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:
КЕРАМБРИКТЕХ

Бесплатный пригласительный билет на www.osmexpo.ru

Организатор / Organizer:

Стратегический партнер / Strategic partner:

Партнеры выставки / Exhibition partners:

При содействии / With assistance:



Дома покатаются по рельсам

В Петербурге нашли эффективный способ переноса старых зданий в условиях стесненной застройки

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Старые жилые дома, мешающие новому строительству и городским мегапроектам, планируют передвигать по рельсам. Это обойдется Северной столице дешевле, чем их снос, а затем восстановление на новом месте. Подсчитано, что экономический эффект при переносе одноэтажного здания составит 35%, двухэтажного — 45%, а пяти-шестиэтажного — 60%.

Вопрос технологии и стоимости перемещения дореволюционных зданий, мешающих новой стройке, обсуждался недавно на специальном совещании в администрации Санкт-Петербурга. По утверждению экспертов, идея переносить городские здания и сооружения в более подходящие для них места — не нова. Такой опыт есть и в Европе, и в нашей стране.

Так, например, в Москве в середине 30-х годов прошлого века здания очень активно передвигали. Генеральный план реконструкции столицы 1935 года предусматривал расширение магистральных улиц. Ради этого часть зданий сносили, но особенно ценные передвигали.

Эксперты говорят, что, для того чтобы передвинуть здание весом в несколько десятков тонн, его необходимо сначала оторвать от фундамента, приподнять, а уже потом передвигать в нужном направлении. В советское время, чтобы отделить дом от основания, выкапывалась траншея, с помощью гидравлических домкратов здание отрывали от фундамента, после чего закреплялись стены. И дом, установленный на мощную металлическую

Справочно

«Рельсовый» способ перевозки домов в России известен уже почти 120 лет. Только в Москве так были «сдвинуты с места» семь десятков исторических строений. Один из последних примеров — переезд в 1979 году четырехэтажной громады (на фото) вдоль улицы Горького (ныне Тверской), где «проживала» тогда редакция газеты «Труд» (здание за три дня сместилось на 33 метра в сторону, а встав на новое место — открыло фасад недавно выстроенного здания редакции «Известий»). Другой пример — «отступление» на 27 метров вглубь квартала в Камергерском переулке в 1983 году здания МХТ (тогда еще МХАТ) имени Чехова.

раму, с помощью буксира передвигался по рельсам на новое место.

В 1938 году именно так сдвинули на 50 метров бывшее Саввинское подворье (Тверская улица, 6, стр. 6) — дом весом 23 тыс. тонн. Более того, в столице умели перемещать дома даже вместе с подвалом: в 1940 году для переноса здания Моссовета (Тверская улица, 13) вырыли четырехметровый котлован и перевезли дом на 13 метров дальше от уличного фронта. При этом старожилы вспоминают, что во время «передвижения» жилые дома даже умудрялись не отключать от коммуникаций — водопровод и канализацию подключали через широкие резиновые трубки.

В Петербурге опыта переноса жилых домов с одного места на другое до сих пор не было. Хотя возможность перемещения зданий, чтобы уберечь их от сноса, обсуждалась и ранее. В частности, бывший глава Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Олег Рыбин поднимал этот вопрос, как только стал главным архитектором города.

По поручению петербургского вице-губернатора Игоря Албина, проектировщики и сотрудники Университета путей сообщения рассчитали экономическую модель для дома № 3 на Ремесленной улице. В конце августа это здание площадью 932,4 кв. метра было снесено, несмотря на протесты градозащитников, решение суда и постановление правительства. Расчеты показали, что демонтаж и воссоздание дома обошлись бы в сумму 58 млн рублей, а вот перенос строения — в 40 млн рублей. На основании этого были сделаны выводы — передвижение объектов является экономически выгодным процессом и его перенос обходится на 35-60% (в зависимости от высотности) дешевле, чем его демонтаж и строительство на новом месте.

Кроме того, это позволяет сохранить объект в его первоначальном виде, а не возводить, пусть и внешне ничем не отличимый, новодел. Поэтому Смольный и предложил экспертам разработать алгоритм для органов власти и поправки в действующие правовые акты, чтобы оперативно принимать решения о необходимости переноса ценных зданий. В свою очередь, городской Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры и КГА должны составить перечень «зон риска», где новое строительство и развитие транспортной системы Петербурга угрожает исторической среде. По мнению чиновников, сохранение зданий путем переноса или воссоздания снимет остроту конфликтов между властями, строителями и градозащитниками.

Принципы прозрачности

Владимир ТЕН

Завод Pilkington Glass в Московской области наращивает производство стекла

7 декабря 2017 года в Москве состоялся 6-й Конгресс предприятий nanoиндустрии, организованный Фондом инфраструктурных и образовательных программ РОСНАНО (ФИОП) совместно с Межотраслевым объединением nanoиндустрии (МОН). В рамках Конгресса прошли пресс-туры на предприятия nanoиндустрии, в частности на завод Pilkington Glass в Московской области, который производит нанотехнологичные стекла для окон и фасадного остекления.

Высокие энергоэффективные и солнцезащитные свойства стекол Pilkington Glass ценятся не только в России, но и во всем мире. Поэтому не случайно уже в 2016 году завод налаживает экспортные поставки продукции в Прибалтику, Финляндию, Турцию, Молдову, ОАЭ, Иран, Иорданию, Иран, Катар, Индия, Гондурас, Мексика и Панама. Как и в России, за рубежом стекло этого предприятия используется в остеклении новых жилых комплексов, медицинских центров, развлекательных и спортивных сооружений.

Справочно

Холдинг SP Glass — лидер России и СНГ в разработке и производстве высоко-технологичной стекловой продукции — стекол и стеклопакетов с магнетронным нанонапылением для окон и фасадного остекления. Среди российских объектов, остекленных с участием SP Glass, — аэропорт «Платов» в Ростове-на-Дону, Башня «Федерация» в комплексе Москва-Сити, стадион «ФИШТ» в Сочи, станции и пересадочные узлы Московского центрального кольца, Marriott Tverskaya Hotel Moscow, «Дом на Мосфильмовской» и крупнейший в Европе торгово-развлекательный комплекс «Авиапарк» в Москве.

Молодежные инновации

Подведены итоги Всероссийского инженерного конкурса в области нанотехнологий



Владимир Петров (справа) успешнее всех решил задачу компании «Хевел»

Владимир ТЕН

Конкурс «ВИК.Нано 2017», организатором которого стал Фонд инфраструктурных и образовательных программ (ФИОП) «РОСНАНО», предполагает участие в нем российских студентов и аспирантов. Их разработки могут найти применение в промышленности и строительстве. Конкурс проводится уже третий раз и является своего рода отдушиной, через которую вузовская молодежь может реализовать свои идеи.

Соревнование состояло из трех этапов: отборочного раунда, менторской и акселерационной программы для финалистов по доработке проектов и подготовке к выступлению, а также очной защиты в Москве перед жюри. Финальная презентация состоялась в Москве 5 декабря, и по ее итогам трое победителей получили возможность отправиться в трехдневный технологический тур по одному из крупнейших в Европе инновационных

находится в бельгийском городе Левен.

Среди победителей «ВИК.Нано 2017» — Александр Момзяков из Казанского университета (КНИТУ), представивший проект «Инновационная технология создания композиционного материала на основе ПВХ твердофазным методом с использованием экструзионной установки». Роман Морячков из ФГБНУ «ФИЦ «Красноярский научный центр СО РАН» представил проект «Разработка технологии получения пространственной структуры биологических молекул с помощью источников синхротронного излучения и методов молекулярного моделирования». Владимир Петров из Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого лучше всех решил задачу компании «Хевел» — «Разработка проекта системы автономного энергоснабжения для частного дома мощностью 3 кВт, в составе солнечной черепицы на базе гетероструктурных ячеек ГК «Хевел», инвертора, аккумулятора, контроллера и другого сопутствующего оборудования». Эдгар Долгий из Вятского госуниверситета представил проект «Технология функционализации углеродных нанотрубок для модификации свойств резин». Алена Попова из ФГОУ ВО «Тамбовский государственный технический университет» успешно ре-

шила задачу «Солевые аккумуляторы для накопления электрической энергии в автономных или гибридных системах энергоснабжения энергоэффективных домов с функцией теплового аккумулятора».

Несомненный интерес для строителей также представляет материал, который представил аспирант Северного (Арктического) федерального университета имени М.В. Ломоносова Виктор Данилов. Это древесно-минеральный нанокompозит «КОРОБАЗ» — конструкционный теплоизоляционный материал, который может стать конкурентом для используемых сейчас в этих целях пено- и газобетонных блоков. Для его производства отходы окорки и отсев базальта проходят через этапы механического диспергирования, смешивания компонентов. При этом происходит армирование древесной матрицы минеральными нанодисперсными частицами, добавка дополнительного связующего агента и завершающий этап укладки в формы с последующим твердением и набором прочности композиционного материала. Получена опытная партия композита, который отличается экологичностью и высокими функциональными параметрами при относительно низкой себестоимости.



Победители конкурса «ВИК.Нано 2017»

ЖКХ

В рабочем режиме

Справочно

■ В 2014-2017 годах в соответствии с Указом Президента РФ № 600 от 7 мая 2012 года «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и распоряжением Правительства РФ от 30 августа 2017 года № 1860-р расселено 10,27 млн кв. метров из аварийного жилья переселены 655,15 тыс. человек, что составляет 95,01% от общего объема. Напомним, всего за эти годы в срок до 1 сентября 2017 года было необходимо переселить 689,59 тыс. человек из аварийного жилья площадью 10,82 млн кв. метров.

Регионы завершают реализацию программы по переселению граждан из аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

2017

-й год стал знаковым для страны с точки зрения реализации государственных жилищных программ. Особенно это касается многолетней и успешной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года. К 1 сентября 2017 года эта программа должна была быть выполнена на 100% во всех регионах, так как именно эта дата закладывалась как финальная в тех планах и целевых показателях, которые были утверждены Президентом РФ и Правительством РФ при ее формировании. В принципе этих целей практически удалось добиться, хотя сентябрьские цифры оказались немного ниже запланированных. Но ни о каком сворачивании работ по программе речи нет, регионы продолжают ее реализовывать, поэтому накопление результатов деятельности по программе продолжается. А тысячи россиян наконец-то обретают долгожданное жилье, пусть и с некоторым отставанием от графика в тех регионах, где

власти в силу целого ряда причин допустили отставание от утвержденных контрольных цифр.

За истекшие 2,5 месяца было сделано немало, и это дает основания рассчитывать, что к началу 2018 года число регионов, которые не справились с запланированными объемами переселения, существенно сократится. Очередные итоги работы по программе были опубликованы в последнем по времени итоговом бюллетене Фонда содействия реформированию ЖКХ о реализации региональных программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда. При этом использовались данные итоговой отчетности субъектов РФ. Также эти данные были рассмотрены на состоявшемся в конце ноября 2017 года заседании наблюдательного совета Фонда ЖКХ под председательством Сергея Степашина.

В рамках заседания наблюдательного совета с информацией об итогах реализации субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда выступил заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Олег Рурин. По его словам, за время деятельности Фонда содей-

ствия реформированию ЖКХ в 2008-2017 годах расселено 15,43 млн кв. метров аварийного жилья, переселено более 1 млн человек. Причем этот знаковый показатель был достигнут уже в сентябре этого года.

Что касается проблем, то хотя есть субъекты, которые досрочно справились с задачами по программе еще до 1 сентября, тем не менее невыполнение программы переселения по данным итоговой отчетности зафиксировано в 25 субъектах РФ. На конец ноября остаток по площади аварийного жилищного фонда составляет 0,55 млн кв. метров, а по численности переселяемых граждан — 34,44 тыс. человек.

Как подчеркнул Олег Рурин, Фонд ЖКХ продолжает вести мониторинг реализации программы в регионах, где она еще не завершена. Также на контроле госкорпорации — устранение нарушений в многоквартирных домах, включенных в реестр обращений по вопросам качества.

А по словам председателя наблюдательного совета ГК — Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергея Степашина, недоделки в домах и квартирах для переселенцев зачастую могут стать той ложкой дегтя, которая

перечеркивает все затраченные усилия и дискредитирует действия государственных органов. Впрочем, совокупными усилиями всех заинтересованных сторон, и не в последнюю очередь благодаря контролю со стороны общественных организаций и самих граждан, качество предоставляемого гражданам по программе переселения жилья удалось существенно улучшить. И по состоянию на 8 декабря в данном реестре на контроле Фонда ЖКХ находилось 479 многоквартирных домов, при этом общий объем объектов, которые включаются в реестр, в целом сократился.

Цели уточнены

Заместитель генерального директора Фонда ЖКХ сообщил, что по данным отчетности субъектов РФ за третий квартал 2017 года, размещенной в АИС «Реформа ЖКХ», объем аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2012 года, составляет 10,9 млн кв. метров, где проживают 652,8 тыс. человек. По его словам, Фондом ЖКХ также подготовлены и внесены в Минстрой России предложения о предоставлении дополнительного финансирования регионам для расселения ранее не учтенного аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года.

На заседании членов набсовета госкорпорации было отмечено, что в ряде регионов данные по жилью, которое официально было признано аварийным и должно было войти в программу в рамках реализации 185-ФЗ, были показаны не в полном объеме. Произошло это потому, что власти ряда субъектов пытались занижить



ЖКХ

В зоне риска

Фонд ЖКХ держит на контроле ситуацию в регионах-аутсайдерах



Новоселы в городе Олекминске (Якутия)

Алексей ЩЕГЛОВ

В рамках подготовки к заседанию наблюдательного совета Фонда ЖКХ специалистами госкорпорации был проведен подробный анализ риска незавершения программы по переселению граждан из аварийного жилья рядом субъектов РФ в срок до 31 декабря 2017 года. Этот анализ выявил две группы субъектов. В первую входят те из них, которые, несмотря на проводимую работу, уже точно часть программы будут реализовывать после 1 января 2018 года. В числе этих регионов Иркутская область, Республика Тыва, Республика Карелия и Приморский край. Суммарная площадь прогнозируемого нерасселенного жилья по этим регионам может составить 66,50 тыс. кв. метров, где проживают 3,99 тыс. человек. Ко второй группе относятся субъекты, в которых переход завершения программы на 2018 год возможен, но еще есть шансы, что ее удастся завершить в 2017 году. К ним относятся Ивановская, Костром-

ская, Тверская области и Забайкальский край, анализ степени строительной готовности объектов, темпов окончания программы в которых позволяет прогнозировать возможный переход завершения программы на 2018 год в размере 26,2 тыс. кв. метров аварийного жилья, где проживают 1,69 тысячи человек. Таким образом, в зоне риска невыполнения программы в срок до конца этого года находятся 8 регионов с прогнозируемым остатком к расселению после 1 января 2018 года 92,7 тыс. кв. метров, где проживают более 5,67 тыс. человек. По всем этим субъектам составлены детальные планы-графики, выполнение которых в ежедневном режиме контролируется специалистами Фонда ЖКХ.

Напомним, Президент РФ Владимир Путин поручил Правительству РФ в срок до 1 марта 2018 года представить предложения о применении мер персональной ответственности к высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов РФ, не выполнившим в установленные сроки обязательства по обеспечению переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года. О серьезности такого предупреждения свидетельствуют те кадровые решения, которые были ранее приняты в отношении руководителей тех субъектов, где срывы при организации работы по программе переселения граждан из аварийного жилья носили особенно вопиющий характер.

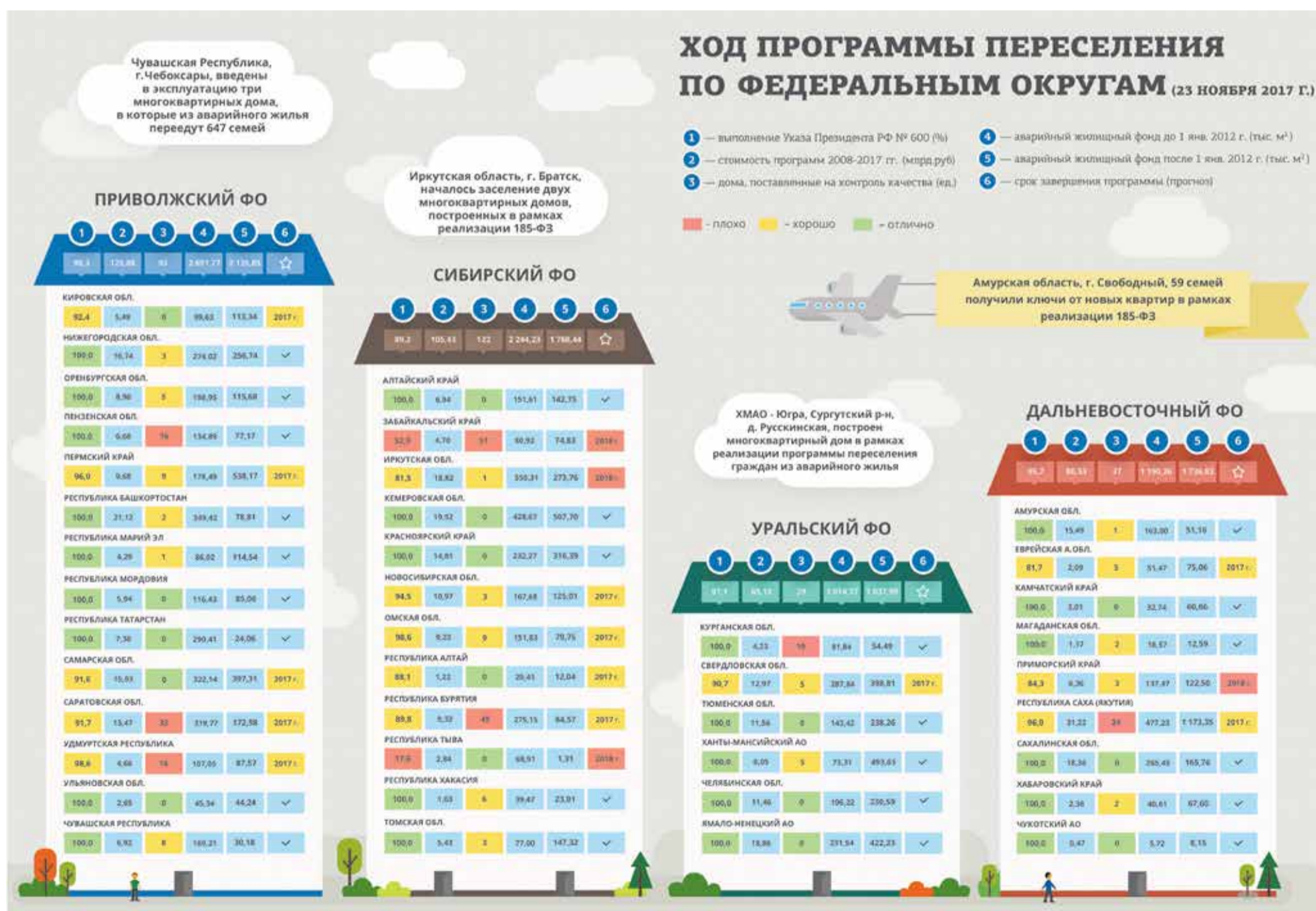
Позитивная тенденция

На сегодня есть основания считать, что регионы, не завершившие программу, начали активно исправлять ситуацию с расселением

аварийного жилья. Так, в Республике Саха (Якутия) только в ноябре — начале декабря прошла целая череда новоселий. В городах Алдане, Нерюнгри, Олекминске, поселках Серебряный Бор и Усть-Нера ключи от новых квартир получили более 270 семей. В городе Артеме Приморского края 1 декабря ключи от новых квартир в рамках реализации программы по переселению граждан из аварийного жилья получили 284 человека.

Активно стараются завершить программу и в Иркутской области. Так, в городе Братске завершается заселение 8 многоквартирных домов, построенных в рамках реализации 185-ФЗ. В новостройки по улицам Возрождения и Гагарина из аварийного жилья переедут более 900 семей. По информации администрации города Братска, в декабре этого года планируется заселить еще 15 МКД в Центральном и Падунском районах города.

То, что программа будет продолжена и далее, ни у кого не вызывает сомнения. Ведь объемы имеющегося в стране аварийного жилья по-прежнему велики, и задача по решению этой проблемы носит общенациональный характер. Поэтому вопросы бесперебойного финансового обеспечения программы являются приоритетными. Регионы, как лидеры, так и аутсайдеры, в настоящее время закладывают в бюджеты 2018 года средства на продолжение программ переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым уже после 1 января 2012 года. По предварительным данным, в целом по стране регионами заложено на эти цели в бюджеты более 10 млрд рублей. Среди них можно отметить Челябинскую область, где в бюджете на следующий год зарезервирована беспрецедентная сумма для региональной программы — 1 млрд рублей. Если примеру этого региона последуют и другие субъекты, то темпы ликвидации аварийного жилья в стране удастся удержать на высоком уровне.



ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

На состоявшемся в Москве на прошлой неделе 13-м ежегодном Всероссийском форуме руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства были подведены итоги развития этого сектора экономики и намечены пути решения отраслевых проблем. Главную панельную дискуссию форума, посвященную текущему состоянию, перспективам развития и планируемыми изменениями законодательства в сфере ЖКХ, открыл председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Андрей Широков. В своем выступлении он обратил внимание участников форума на несовершенство федерального закона об энергосбережении и повышении энергоэффективности (№ 261-ФЗ, редакция от 29 июля 2017 года), который, несмотря на недавно внесенные изменения, не решает возложенные на него законодателями задачи. «То, что в домах творится с точки зрения перерасхода ресурсов — это прямое следствие в том числе несовершенства законодательства об энергосбережении и других актов», — заявил Андрей Широков.

В свою очередь член Комитета Госдумы РФ Борис Гладких сообщил, что эта проблема находится в поле зрения депутатов, и они постараются скорректировать законодательство так, чтобы впредь не допускать перекосов в пользу ресурсоснабжающих организаций. Сегодня эти организации зачастую пользуются своим монопольным положением на рынке в ущерб потребителям. И, по словам депутата, доступ к дому (конечному потребителю) у ресурсных компаний должен быть «только через того, кто управляет этим домом». «Должно быть одно лицо, которое отвечает за эксплуатацию дома, и оно должно нести ответственность за порядок в нем и за те системы, которые в нем установлены», — сказал депутат.



Во время главной панельной дискуссии 13-го ежегодного Всероссийского форума руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства

Тонкая настройка

Закон об энергосбережении нуждается в совершенствовании

Очень важна также, по мнению депутата, популяризация интеллектуальных систем учета ресурсов. В настоящее время субъекты РФ могут принимать у себя на территории все необходимые решения по внедрению и установке таких систем в ходе капремонтов в МКД. «Сейчас такие работы по внедрению не входят в обязательный перечень при капремонте, но я думаю, что в большинстве регионов придут к осознанию того, что если уж менять систему отопления или водоснабжения, то надо одновременно внедрять и соответствующий учет ресурсов, то есть проводить ремонт комплексно», — отметил Борис Гладких. В ближайшее время депутаты соби-

Кстати

На форуме в режиме реального времени состоялось голосование за наиболее оптимальный способ внесения информации в ГИС ЖКХ. Участникам было предложено три варианта: ручную, через шаблоны или путем интеграции IT-систем. Подавляющее большинство проголосовало за интеграцию.

раются внести корректировки, которые уточнят порядок установки систем учета в МКД и предусмотрят субсидии для малоимущих граждан по затратам на их внедрение.

Отдельная проблема — затрудненный доступ проверяющих организаций к приборам учета непосредственно в квартирах граждан. Выход из сегодняшнего тупика участники форума видят в том, чтобы поставить эти приборы на баланс управляющих компаний или других организаций. То есть приборы учета не должны находиться в собственности граждан, и задача на будущее для законодателей — прописать прозрачный порядок их установки и поверки. Порядок доступа обслуживающих и проверяющих организаций к поквартирным приборам учета законодатели упростят. Такой доступ будет осуществляться по судебному приказу, что заодно ускорит сроки ликвидации аварий, которые часто происходят во время отсутствия жильцов в квартире.

Были также рассмотрены вопросы, возникающие при переходе на прямые расчеты с ресурсосберегающими организациями. Законодатели уже определились, что за такими расчетами будущее, однако остается еще много нюансов, которые предстоит доработать на нормативном уровне. В частности, не доработаны нормы, которые касаются качества поставляемых ресурсов и взаимоотношений УК и РСО. Также предстоит продумать, как не допустить того, чтобы УК, получив в свою ответственность дополнительные обязанности и общее имущество в доме, не остались без соответствующих финансовых полномочий. Кстати, уже подготовлены поправки, которые облегчат работу по внедрению энергосервисных контрактов, за которыми большое будущее. Формула по заключению энергосервисного контракта сегодня не работает, поэтому планируется, что норму, в соответствии с которой для заключения энергосервисного контракта нужно согласие всех жильцов дома, депутаты отменят, и этот вопрос жители будут решать волей большинства.

На земле и под землей

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Успешно действуют волгоградские концессионеры

В администрации Волгограда в формате «круглого стола» состоялась встреча с делегацией Чувашской Республики, на которой обсуждалась реализация инвестиционных проектов в сфере ЖКХ с использованием механизмов государственно-частного партнерства. Представители Чувашии рассказали, что у них есть определенный опыт реализации концессионного соглашения, благодаря которому был построен современный мусороперерабатывающий полигон. Но транслировать этот опыт на всю сферу ЖКХ республики пока рано. Гости интересовались, прежде всего, вопросы передачи в концессию предприятий сферы ЖКХ, находящихся в сложном финансово-экономическом состоянии, механизм образования тарифов на коммунальные услуги, а также первые результаты работы концессионеров.

Как заявил на встрече заместитель главы администрации Волгограда Олег Тетерятник, с приходом крупных инвесторов в сферу ЖКХ Волгоград совершил технологический рывок в развитии коммунального хозяйства. Модернизируются объекты теплового и водопроводного хозяйства, строятся новые сооружения, переключаются большие объемы сетей. Реализация подобных проектов позволяет заложить основу для многолетнего надежного функционирования коммунальных систем города с учетом его перспективного развития.

Говоря о работе, проделанной в рамках концессионного соглашения, директор ООО «Концессии теплоснабжения» Евгений Ярцев пояснил, что в этом году приведено в порядок более 50 объектов, построен и ре-



конструирован 31 км сетей, обеспечивающих потребителей теплом и горячей водой, закуплено порядка 60 новых единиц спецтехники. Впервые в городе ведется восстановление наружной циркуляции ГВС, что позволит улучшить горячее водоснабжение 63 многоквартирных домов. В этом году специалисты «Концессии теплоснабжения» восстановят также в многоквартирных домах пяти районов Волгограда обратные трубопроводы горячего водоснабжения. Сеть горячего водоснабжения прокладывается из гибких полимерных трубопроводов в пенополиуретановой изоляции, срок службы которых составляет более 40 лет.

Другому предприятию — ООО «Концессии водоснабжения» в рамках выполнения инвестиционной программы в 2015-2016 годах удалось ликвидировать сброс неочищенных стоков на рельеф в поселке Аэропорт, реконструировать 31 насосную станцию. Сейчас строится подземный коллектор в Кировском и Красноармейском районах. Совокупная протяженность нового канализационного трубопровода составит 6,5 км, из них 5 км труб, которые будут проложены под землей, выполнены из стеклопластика, наземная часть трубопровода — из стали. Уже проложено порядка 2,3 км подземной и 1,3 км наземной частей объекта.

+7 (495) 651-61-05
PRO-CONFERENCE.RU

Татьяна ЯКОВЛЕВА

Открытым текстом

Программное обеспечение стало доступным для градостроителей

На прошлой неделе типовое тиражируемое программное обеспечение ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ТТПО ИСОГД), разработанное по заказу Минстроя России, было размещено в Национальном фонде алгоритмов и программ для электронных вычислительных машин. Программное решение разработано ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 года № 1336-р и технического задания, составленного Минстроем России, Минэкономразвития России и Минкомсвязи России.

ТТПО ИСОГД позволяет создавать и развивать двухуровневую региональную информационную систему в области градостроительства на муниципальном и региональном уровнях. Его внедрение предоставляет пользователям возможность установить обмен данными с федеральными информационными ресурсами, сократить сроки подготовки и выдачи разрешительных документов, перевести градостроительную документацию в векторный вид, интегрировать систему с принятыми в госструктурах системами электронного документооборота. Экономическим эффектом от применения ТТПО ИСОГД является сокращение бюджетных инвестиций на приобретение проприетарных (несвободных) программных средств.

Как сообщил «Строительной газете» начальник управления информационных технологий в строительстве ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» Виталий Бобров, преимуществами ТТПО ИСОГД являются функциональность, стоимость приобретения и владения, а также каче-



SHUTTERSTOCK.COM

открытость программного кода ТТПО ИСОГД», — добавил Виталий Бобров.

ТТПО ИСОГД представляет собой электронный архив градостроительной документации и документов территориального планирования, который обеспечивает автоматизированное выполнение более 40 специализированных функций. Многокомпонентная автоматизированная система управления процессами позволяет формировать карточки регистрации документов в ИСОГД, вести книги учета сведений и реестры электронных документов, редактировать информацию и справочники ИСОГД. В число функций ТТПО ИСОГД входят учет заявок, формирование запросов, поиск пространственных объектов, подготовка документов и отчетов с использованием шаблонов, управление слоями карты, экспорт и печать данных. Компоненты ТТПО ИСОГД поддерживают работу с базой данных под управлением серверной системы управления базами данных (СУБД) напрямую, без необходимости промежуточных преобразований форматов данных.

После включения в Национальный фонд алгоритмов и программ для электронных вычислительных машин ТТПО ИСОГД стало доступным и эффективным инструментом для организации выпуска градостроительной документации и оказания государственных (муниципальных) услуг в регионах России. Генеральный директор ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» Марат Чабдаров сообщил «СГ», что созда-

Справочно

■ ТТПО ИСОГД присвоен идентификационный номер 10.0237695.124.01 <http://www.nfap.minsvyaz.ru/apf/Public/PublicCard/6118>.

ственная техподдержка российского производителя программного обеспечения, подведомственного регулятору отрасли. «Дополнительным фактором независимости от разработчика является

Цитата в тему

ХАМИТ МАВЛЯРОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: «Потребителем программного комплекса являются субъекты Российской Федерации, которые будут выступать операторами ИСОГД, а также муниципальные образования, в полномочия которых будет входить размещение и предоставление информации из указанной системы»

ние ТТПО ИСОГД призвано устранить цифровое неравенство органов местного самоуправления и сократить административные барьеры в строительстве для инвесторов. «ТТПО ИСОГД как программное обеспечение отечественного производства, основанное на свободном программном обеспечении, полностью соответствует выполнению задачи снижения зависимости от решений крупных мировых ИТ-поставщиков, а, значит, реализации задач государственной политики в области импортозамещения», — подчеркнул Марат Чабдаров. В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 года № 1336-р органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления обязаны сформировать планы-графики внедрения ТТПО ИСОГД.

Редевелопмент по-английски

Антон МАСТРЕНКОВ

В Великобритании активно превращают бывшие офисы в жилье

В последние годы проекты реконструкции и приспособления исторических зданий под современное коммерческое использование появляются все чаще и чаще. В России это еще не стало трендом, а в Европе доля редевелопмента уже конкурирует с проектами нового строительства. Наиболее показательна динамика объема таких проектов на рынке недвижимости в Великобритании. С начала века население Соединенного Королевства растет в 2 раза быстрее, чем в среднем по Евросоюзу. Несмотря на то, что каждый год в Британии вводится около 100 тысяч лотов, в последние годы наблюдается дефицит новой жилой недвижимости. Осознавая необходимость увеличения объемов вводимого в эксплуатацию жилья, правительство оказывает населению поддержку. Так, с апреля 2013 года по настоящее время только в рамках программы Help to buy: Equity loan («Помощь в покупке: заем капитала». — Ред.) было поддержано более 134,5 тыс. сделок по покупке жилья.

Именно из-за нехватки жилья на рынке растет и объем проектов редевелопмента. Англичане активно превращают бывшие офисные здания в жилые помещения, тем самым пытаясь удовлетворить спрос. Стоит отметить, что это инвестиционные проекты, рассчитанные на достаточно высокую доходность. Как правило, реконструкция старых зданий проводится в тех районах и кварталах, где



Кстати

При работе с наиболее ценными историческими частями зданий английские строители используют такой же материал, как и тот, из которого оно было изначально построено. Только при соблюдении подобного условия девелоперам удается получить разрешение на строительные работы.

сохранились исторические объекты, которые еще не вовлечены в хозяйственный оборот.

При этом, как в случае с любой другой жилой недвижимостью одним из факторов, серьезно влияющих на рынок, является транспортная доступность. В центральной части страны реализуется проект строительства Crossrail — аналога будущих Московских центральных диаметров (МЦД). Железнодорожные линии соединят центральную часть Лондона с пригородами и периферийными районами агломерации. Развитие транспортной сети, как и в Москве, уже значительно сказалось на ценах на квартиры и стоимости аренды коммерческих площадей рядом с ними.

Как пояснил партнер компании Regency Project Management (компания, которая занимается такими проектами) Данило Лацманович, именно в таких районах в основном и появляются подобные проекты. Одним из примеров удач-

ной реконструкции старых зданий с приспособлением под жилье можно назвать редевелопмент двух офисных зданий в апартаменты в городе Слау. Это крупный населенный пункт в пригороде Лондона с населением порядка 160 тысяч человек. При этом дорога до вокзала «Паддингтон» в центре агломерации на электричке занимает всего 18 минут. В первую очередь город известен благодаря своему индустриальному парку, где расположены многочисленные штаб-квартиры ведущих международных компаний. В рамках проекта здесь было реконструировано трехэтажное офисное здание и построен новый корпус. Теперь это многоквартирный дом на 30 семей. Как и российские девелоперы, их британские коллеги пытаются в условиях плотной городской застройки решать проблемы парковки. Так, в рамках перестройки был уменьшен первоначальный размер здания, чтобы создать дополнительные парковочные места.

Срок реализации проекта благодаря использованным технологиям быстрого строительства составил 29 месяцев. В проекте была применена технология блочного строительства. Блоки закупались в Литве. Даже с учетом транспортировки стоимость одного блока оказалась значительно дешевле английского аналога. Общая стоимость реализации проекта составила 6,9 млн фунтов. Фактическая доходность после всех налогов и вычетов составила 23%.

Реализуются такие проекты и около всемирно известных достопримечательностей. Например, в 200 метрах от Кентерберийского собора, на месте старой гостиницы, в ближайшее время появится новый отель на 130 номеров. На крыше пятиэтажного отеля откроется ресторан с уникальным видом на собор, который никто не сможет «перекрыть»: высота зданий жестко контролируется городской администрацией. Общая себестоимость проекта, включая земельный участок, строительство и оборудование гостиницы «под ключ», составляет около 16 млн фунтов.

Еще один комплекс апартаментов откроют после реконструкции в здании XV века в городе Итон. За семь веков в этом здании были и паб, и чайная, и мясная лавка. Теперь в его стенах появятся четыре двухэтажных таунхауса, одна трехкомнатная квартира и два торговых помещения.

В России, к сожалению, таких проектов пока мало. Это объясняется прежде всего наличием у инвесторов значительного банка жилых проектов на пустующих и свободных землях. Они способны удовлетворить спрос платежеспособного населения и не требуют таких гигантских затрат на строительные работы со стороны девелоперов, как при реконструкции старых строений, тем более в условиях плотной городской ткани.

ПРОЕКТ

Купеческая история



Отреставрированная усадьба купца Гусева на Большой Полянке

Инвестора наградили за реставрацию усадьбы первой половины XIX века



Здание усадьбы до реставрации



Оксана САМБОРСКАЯ

В начале декабря состоялось вручение традиционной премии «Московская реставрация-2017». Этот год стал рекордным — в оргкомитет премии было подано 100 заявок. Премии получил 51 лауреат, всего жюри конкурса отметило работы по 20 объектам культурного наследия.

Одним из лауреатов в номинации «Городские усадьбы» стал проект реставрации бывшей усадьбы купца Гусева на Большой Полянке. Эта усадьба купца расположена в Центральном административном округе Москвы, на улице Большая Полянка, дом 65/74, строение 3. Ее площадь составляет 285,8 кв. метра. Здание было построено в начале XIX века. В середине того же века оно было выкуплено купцом 1-й гильдии Гусевым. В усадьбе Гусев устроил винный погреб, открыл чайный магазин и организовал



производство вино-водочных изделий. В 1880 году дом перешел во владение к К.А.Феррейну, открывшему в доме одну из крупнейших московских аптек.

Проект реставрации был разработан под руководством Татьяны Борисовой, ремонтно-реставрационные работы вела проектно-реставрационная компания «Наследие».

«Объект культурного наследия отреставрирован и приспособлен под современное использование, — рассказала Татьяна Борисова. — Облик фасада здания сегодня соответствует тому, как выглядела усадьба в XIX веке. Благодаря архивным чертежам удалось на главном фасаде здания воссоздать витрины и входную дверь. Также реставраторы воссоздали часть исторической ограды и утраченный пилон ворот. Сегодня историческое здание полностью можно использовать под современные цели».

Особый интерес объект представляет еще и потому, что реставрационные работы здесь завершились досрочно и велись по программе Правительства Москвы «1 рубль за квадратный метр». По условиям договора срок ремонтно-реставрационных работ здания не должен превышать пять лет. Инвестору удалось завершить работы за год. Теперь пользователи здания, взявшие его в аренду на 49 лет, не без оснований претендуют на льготную арендную ставку.

Справочно

■ Аукцион за право аренды по льготной программе объекта культурного наследия состоялся в июле 2016 года. За право льготной аренды здания усадьбы купца Гусева боролись восемь компаний. При этом итоговая стоимость аренды и последующей реконструкции оказалась намного выше стартовой цены — при начальной цене 2,1 млн рублей итоговая цена лота составила 22 млн рублей.

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку на 2017-2018 гг. можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**
на год — **3900 руб. 00 коп.**
(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА 2018 ГОД



Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):

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

Подписные индексы (годовая подписка):

- 12357 - для индивидуальных подписчиков
- 12358 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):

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

Подписные индексы (годовая подписка):

- 32538 - для индивидуальных подписчиков
- 32539 - для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):

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

Подписные индексы (годовая подписка):

- П3475 - для индивидуальных подписчиков
- П3476 - для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Председатель Попечительского совета
М.А. Мень
Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель и издатель
ООО «ИД «Строительная газета»
Адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр.1, офис 702

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10
Подписные индексы:
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358
Почта России — П2011, П2012, П3475, П3476

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79,
(495) 357-20-10

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 13.12.2017
фактическое: 19.30 13.12.2017

Отпечатано:
ОАО «Московская газетная типография»:
123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр.1

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.