



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№26 (10504) 6 июля 2018

Триллион плюс

Объемы ипотечного
кредитования
продолжают расти

Сергей НИКОЛАЕВ

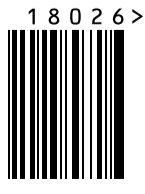
За пять месяцев текущего года в России выдано 542,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 1,066 трлн рублей. Такие данные приводит Банк России. Количество выданных кредитов на 60% превышает показатель за тот же период прошлого года, сумма — на 73%. В мае россияне получили 118,1 тыс. кредитов на сумму 235,4 млрд руб. На покупку квартир в новостройках было предоставлено 137,9 тыс. кредитов на сумму 315,2 млрд рублей, или 30% от всего объема выдачи.

Аналитики АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) и консалтинговой компании FRG также обращают внимание на устойчивое снижение средневзвешенной ставки: по итогам пяти месяцев она составила 9,66% (минус 1,94 п.п. к 5 месяцам 2017 года), в том числе по выданным в мае кредитам — 9,56% (минус 1,77 п.п. к маю прошлого года). По займам на новостройки ставка также уменьшилась — до 9,39% (минус 1,52 п.п.), а на приобретение готового жилья ставка составила 9,63% (минус 1,93 п.п. относительно мая 2017 года). Напомним, что в начале июня Сбербанк и ДОМ.РФ снизили ставки для широкого круга заемщиков ниже уровня 9%. С учетом времени на выдачу это снижение отразится в статистике Банка России в июле-августе.

Кроме того, с 1 июля 2018 года также вступили в силу поправки о внедрении электронной закладной по ипотечным кредитам. В разработке документов участвовали эксперты АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК). Законодательные изменения предусматривают отказ от обязательного оформления и хранения закладных по ипотечным кредитам в бумажном виде. Как отмечают в «ДОМ.РФ», переход к электронному документообороту создаст условия для перехода на полностью электронный документооборот при покупке жилья в ипотеку.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



Реформе дан ход

Жилищное строительство
в России встает
на новые
законодательные
рельсы



Андрей МОСКАЛЕНКО

Президент РФ Владимир Путин подписал закон, которым вносятся поправки в федеральный закон №214-ФЗ — один из основных нормативных документов, регулирующих сферу жилищного строительства в России. Главная цель обновленного законодательства о долевом строительстве — обезопасить граждан, решивших приобрести жилье у застройщика на стадии строительства, от возможных рисков долгостроя или мошеннических действий со стороны недобросовестного девелопера. В рамках реформы произойдет переход от долевого строительства в его нынешнем виде, когда жилые дома в основном возводятся на деньги дольщиков, к преимущественно банковскому финансированию жилищного строительства. Ряд важных положений реформы вступил в силу с 1 июля 2018 года.

В связи с этим премьер-министр страны Дмитрий Медведев провел на этой неделе специальное совещание с вице-премьерами, главной темой которого был строительный вопрос. В ходе совещания глава правительства заявил, что нужно как можно скорее уйти от ситуации, когда стройки ведутся на деньги самих будущих жильцов, и перейти к нормальной схеме, которая

существует во всем мире, то есть, финансированию жилищного строительства через кредитование, с использованием банковского кредита. «В этом случае рисков будет гораздо меньше, — уверен глава правительства. — Такая задача была президентом поставлена, и мы понимаем, что это магистральный путь развития этих строительных процессов, решения жилищной проблемы в нашей стране».

Дмитрий Медведев напомнил, что с этой недели в России начали действовать новые, более строгие, требования к застройщикам. Они касаются, в частности, размера собственных средств и обязательного банковского сопровождения строительства. Банки получили возможность оценивать целевое назначение платежей, а по новым проектам — тем, которые запускаются с 1 июля 2018 года, — право останавливать расчеты, если возникнут подозрения в нецелевом использовании денег покупателей жилья. Таким образом, банковский контроль за строительной сферой значительно усиливается.

«Также должен быть осуществлен переход на использование так называемых эскроу-счетов для размещения денег самих дольщиков, — продолжил премьер-министр. — На первом этапе это будут добровольные решения. Но мы исходим из того, что

Справочно

■ 21 июня Госдума в окончательном чтении приняла поправки в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...». Закон предусматривает банковское сопровождение сделок по финансированию жилищного строительства, которое с 1 июля 2018 года стало обязательным для всех договоров. А с июля 2019 года средства клиентов должны будут храниться в банках на специальных эскроу-счетах и передаваться застройщику только после выполнения им всех обязательств перед покупателями жилья.

через год такого рода переход уже будет обязательным. Недавно я подписал постановление, определяющее требования к уполномоченным банкам, которые могут вести такие счета. Эти требования весьма жесткие и основаны на серьезной проверке. Поэтому с застройщиками будут работать только надежные и финансово устойчивые структуры. Им предстоит кредитовать стройку в течение нескольких лет. До момента передачи квартир покупателям деньги на счетах, которые должны открываться, будут заморожены».

В свою очередь, курирующий строительство заместитель председателя правительства РФ Виталий Мутко рассказал, как рынок будет переходить на новые рельсы, и раскрыл ранее не анонсированные детали реформы. Он подробно остановился на последних законодательных изменениях, напомнив, что еще в прошлом году были уточнены нормы законодательства, касающиеся привлечения средств дольщиков. Так, в октябре 2017 года был создан государственный компенсационный фонд защиты дольщиков, в который все застройщики обязаны отчислять определенный процент от суммы заключенных ДДУ.

Окончание на с. 8

НОВОСТИ

КОРОТКО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ПОДДЕРЖАНО

Проектное предложение Минстроя России по цифровизации городского хозяйства «Умный город» было одобрено на совещании по программе «Цифровая экономика», состоявшемся 28 июня в Аналитическом центре при правительстве РФ. Согласно предложению ведомства, цифровизация городского хозяйства будет вестись в рамках реализации шести основных задач: создание необходимой методической и нормативной баз, повышение эффективности использования коммунальной инфраструктуры за счет цифровизации ЖКХ, обеспечение комплексного подхода к формированию доступной, комфортной и безопасной городской среды с учетом внедрения универсальных цифровых платформ управления городскими ресурсами и систем анализа преобразования городского хозяйства и участия жителей в принятии решений. Предусмотрено создание цифрового территориального планирования в пилотных городах и создание интеллектуальных транспортных систем, а также внедрение системы оценки интеллекта городов «IQ городов».

АРЕНУ —
РЕГИОНУ

В течение двух лет стадион «Ростов-Арена» будет передан из федеральной собственности в региональную. Об этом 2 июля сообщил на пресс-конференции первый заместитель губернатора Ростовской области Игорь Гуськов. По его словам, на федеральном уровне разработан план постепенной передачи регионам стадионов, построенных к Чемпионату мира по футболу 2018 года. Сразу после завершения мундиала спортивные арены перейдут в управление компании «Спорт-Инжиниринг», которая входит в структуру Министерства спорта РФ, а затем они станут собственностью субъектов федерации. У Ростовской области будет два года для того чтобы адаптировать стадион к дальнейшему использованию и сформировать команду управленцев для эксплуатации арены. По информации первого заместителя губернатора, в 2019 году на содержание «Ростов-Арены» из федерального бюджета будет выделено порядка 250-300 млн рублей, но уже с 2020 года эта сумма будет уменьшаться.

КОМАНДИРЫ
ЦЕМЕНТА

Всемирная ассоциация производителей цемента и бетона (GCCA) официально начала свою деятельность. На учредительном собрании, состоявшемся в Лондоне, руководители ведущих мировых компаний в секторе строительных материалов избрали совет ассоциации. Его президентом назначен генеральный директор «CRH plc» Альберт Манифолд. Вице-президентами стали генеральный директор «CEMEX» Фернандо А. Гонсалес и генеральный директор «CNBM» Цзяньлинь Чжао. Новая организация займется решением стратегических задач отрасли на глобальном уровне, поставив своей целью ответственное лидерство в производстве и применении продукции из цемента и бетона.

В настоящее время членами GCCA являются десять компаний — лидеров отрасли из разных стран: «LafargeHolcim», «CEMEX», «CNBM», «CRH», «Dangote», «Евроцемент», «HeidelbergCement», «Taiheiyu», «Ultratech» и «Votorantim». Штаб-квартира GCCA располагается в Лондоне (Великобритания).

Триллион плюс



с.1 Это сократит расходы банков на всех стадиях — от выдачи до обслуживания кредита и будет способствовать дальнейшему снижению ставок по ипотеке, а также упростит секьюритизацию, позволяющую снизить нагрузку на капитал банков и привлекать долгосрочное фондирование.

Электронная закладная является бездокументарной ценной бумагой, права по

которой закрепляются в виде записи по счету депо владельца. Документ подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а также заверяется подписью государственного регистратора. Форму закладной можно заполнить на портале госуслуг, на официальном сайте Росреестра или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с

Справочно

■ Как сообщили в ДОМ.РФ, доля кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней снизилась до 2,08% (2,60% годом ранее). В компании считают, что риски формирования пузыря на рынке ипотечного кредитования отсутствуют.

органами регистрации. Закладная содержит сведения о залогодатель, первоначальном залогодержателе и о заемщике, название кредитного договора с указанием даты и места его заключения, сумму ипотечного кредита и срок ее уплаты, название и описание имущества, купленного в ипотеку, а также заключение об оценке этого имущества.

Первопроходцем на этом направлении также оказался Сбербанк, который подготовил и направил в Росреестр первую электронную закладную по ипотеке. «Возможность оформления электронной закладной позволяет ускорить регистрацию залога при жилищном кредитовании без дополнительных действий со стороны клиента, — прокомментировал директор Дивизиона «ДомКлик» Сбербанка Николай Васев. — Электронная закладная — это, несомненно, важный этап цифровизации ипотеки».

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Молодым семьям помогают
приобрести жилье

В мае-июне этого года молодым семьям Вологодской области выдано более 260 свидетельств о праве на получение социальной выплаты для улучшения жилищных условий. Некоторые из них уже определились с выбором и подобрали подходящие варианты — порядка двадцати свидетельств представлены в уполномоченные банки для оплаты приобретаемых жилых помещений. Все получатели свидетельств — участники федеральной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Благодаря

В зоне доступа

этой программе более 300 семей региона смогут улучшить в 2018 году свои жилищные условия. На эти цели запланировано направить 157,3 млн рублей, в том числе федеральная субсидия составит 48,7 млн рублей, еще 108,6 млн рублей выделяет областной и местные бюджеты. Только за последние четыре года порядка 1360 молодых семей смогли улучшить свои жилищные условия с помощью государственной поддержки. Всего же за годы действия программы новоселами стали свыше 4,5 тыс. молодых семей.

Кроме того, для молодых семей, привлекающих для приобретения жилья ипотеч-

ные кредиты, предусмотрена дополнительная мера поддержки в виде субсидирования процентной ставки по займу. Часть затрат компенсируется кредитором из средств областного бюджета. Размер снижения ставки составляет от 0,5 до 3 п.п. и зависит от размера ипотечного кредита. Так, снижение ставки на 3 п.п. устанавливается при сумме займа до 800 тыс. рублей; на 0,5 п.п. — при сумме от 2,4 млн рублей. Молодая семья сможет сэкономить в среднем порядка 250 тыс. рублей за весь период выплаты ипотеки. При этом жилье должно быть приобретено на первичном рынке у юридических лиц.

Вологодский вариант

Татьяна ТОРГАШОВА

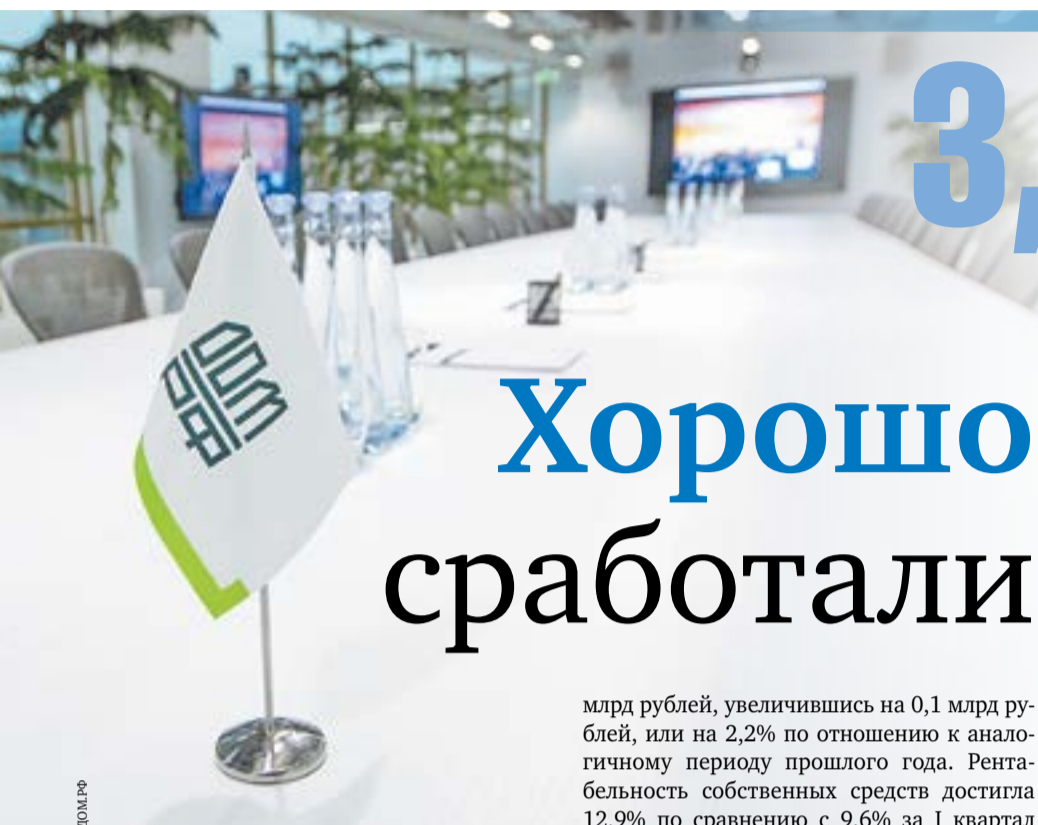
В области разработали
свой вариант ипотеки
с господдержкой

Правительство Вологодской области разработало по поручению губернатора Олега Кувшинникова региональную программу «Семейная ипотека с господдержкой». Теперь семьи, имеющие двоих и более детей, смогут получить кредит на приобретение жилья по льготной ставке. Ориентирована программа на граждан, в семьях которых в период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года родится второй и последующие дети. Условия предлагаются следующие: кредитование при приобретении жилья только на вторичном рынке. Ставка по займам варьируется от 6 до 6,25% и устанавливается в зависимости от размера первоначального взноса. Предусмотрена компенсация процентной ставки на весь срок кредитования. Планируется, что воспользоваться программой смогут порядка 500 вологодских семей в год. Заместитель губернатора Антон Стрижов объяснил, как эта цифра была определена. По данным за последние пять лет среднее число семей, рожав-



ших второго и последующих детей, ежегодно составляло 8472. Благодаря социологическим исследованиям известно, что 38% таких семей имеют потребность в улучшении жилищных условий, а это более 3200. Треть из них, а это около тысячи, готовы взять ипотеку. По словам Антона Стрижова, регион исходит из предположения, что половина семей из этой

тысячи воспользуется областной программой — ипотекой на вторичном рынке. А вот другая половина будет использовать уже существующий продукт и рассматривать для приобретения квартиры первичный рынок жилья по федеральной программе льготного кредитования семей со вторым и последующими детьми.



Хорошо сработали

3,6 млрд рублей

составила чистая прибыль АО «ДОМ.РФ» в I квартале 2018 года

«ДОМ.РФ» нарастил прибыль и рентабельность собственных средств

Сергей НИКОЛАЕВ

АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) опубликовало промежуточную консолидированную финансовую отчетность по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) за три месяца 2018 года. Документ, отражающий ключевые показатели компании, содержит заключение компании «Эрнст энд Янг».

Согласно отчетности, чистая прибыль «ДОМ.РФ» за первый квартал составила 3,6

млрд рублей, увеличившись на 0,1 млрд рублей, или на 2,2% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Рентабельность собственных средств достигла 12,9% по сравнению с 9,6% за I квартал прошлого года. При этом достаточность собственных средств компании по состоянию на 31 марта 2018 года составила 15,4% по сравнению с 15,0% по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Чистые процентные доходы за три месяца составили 5,089 млрд рублей, увеличившись на 331 млн рублей, или на 7% по отношению к I кварталу 2017 года. Рост среднего объема активов, приносящих процентный доход, составил 121,9% (с 295467 млн рублей за I квартал 2017 года до 655703 млн рублей за I квартал текущего года). При этом произошло снижение чистой процентной маржи на 330 базисных пунктов, с 6,4% до 3,1% с квартала по кварталу, преимущественно в связи с присоединением

АКБ «Российский капитал» и его дочерних организаций в декабре 2017 года.

«Финансовые результаты по итогам первого квартала во многом обеспечены успешной трансформацией банка «Российский капитал», полученного от государственной корпорации «Агентство страхования вкладов» в конце 2017 года. С начала года сеть отделений и численность персонала банка оптимизированы, запущен проект создания единого сервисного центра, — комментирует генеральный директор «ДОМ.РФ» Александр Плутник. — До конца года нам предстоит завершить финансовое оздоровление банка, восполнить дефицит капитала и очистить его от непрофильных активов, сформировав необходимые условия для построения ипотечно-строительной модели».

Говоря о текущей работе компании, топ-менеджер отметил, что в настоящее время в соответствии с «дорожной картой», утвержденной правительством РФ, «ДОМ.РФ» завершает разработку стандартов проектного финансирования (характеристик и требований к застройщикам в целях кредитования их проектов) и механизма гарантирования единым институтом развития в жилищной сфере целевых кредитов девелоперов. «Новые инструменты должны способствовать росту объемов проектного финансирования более чем в 10 раз в перспективе 3-5 лет и обеспечить полное замещение средств граждан, привлекаемых застройщиками», — подчеркнул Александр Плутник.

За новыми знаниями

В России стартовала образовательная программа для архитекторов

Сергей НИКОЛАЕВ

АО «ДОМ.РФ» и Институт медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» при поддержке Минстроя России начали реализацию проекта профессионального развития для архитекторов.

Программа под названием Архитекторы.РФ состоит из онлайн-курсов и офлайн-модулей и предусматривает бесплатное участие на всех этапах. На сайте уже размещены первые материалы для онлайн-обучения, которое проходит в доступном формате видеолекций.

Как рассказали «СГ» в «ДОМ.РФ», регистрация участников на сайте Архитекторы.РФ уже открыта и продлится до 23 июля 2018 года. В августе состоится тестирование участников онлайн-программы. Его результаты станут одним из критериев отбора участников офлайн-обучения, включающего в себя курсы в Москве и исследовательские поездки по городам России и Европы. Предполагается, что в офлайн-проект будут приглашены 100 лучших участников онлайн-обучения.

В пресс-службе «Стрелки» отметили, что программа будет интересна практикующим архитекторам, проектировщикам, работникам муниципалитетов, студентам старших курсов профильных специальностей. Как считают авторы проекта, программа поможет лучше раскрыть творческий потенциал участников.

«Благодаря программе специалисты в области архитектуры и градостроительства получают возможность профессионального развития и карьерного роста, смогут приобрести новые знания и навыки, получить актуальную информацию о мировых архитектурных тенденциях и передовых практиках, сформировать портфель профессиональных связей», — отметили в «ДОМ.РФ».

PROESTATE®
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

19-21 СЕНТЯБРЯ 2018, МОСКВА

WWW.PROESTATE.PRO
REGISTRATION@PROESTATE.RU
8 (495) 651-61-05

КОНГРЕСС-ПАРК RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

Партнеры: ARE, ГYA, ODN, bnMAP.pro, AECOM, MITEKO, Profitbase, pro:rent, FAMILY, GVC, MANTAR, bnMAP.pro

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ
стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве
www.faufcc.ru

Цикл методических семинаров

Новое в техническом нормировании строительства

2 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения, методы расчета и проектирования.

17 июля 2018 г., Москва
Регистрация seminar@faufcc.ru

РЕГУЛИРОВАНИЕ



На территории бывшего автозавода «ЗИЛ» в Москве планируется построить «город в городе» с жильем, транспортной и социальной инфраструктурами. На фото: парк «Тюфелева роца» в ЖК «ЗИЛАРТ»

Строить без препятствий

Закон о совершенствовании регулирования комплексного развития территории поддержан правительством



Район «Академический» в Екатеринбурге — один из примеров комплексного освоения территории

Сергей ВЕРШИНИН

Разработанный Минстроем России законопроект по совершенствованию правового регулирования отношений в части градостроительного зонирования и планировки территории, а также вопросов изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд одобрен правительством России. На заседании правительства 28 июня документ представил глава ведомства Владимир Якушев.

Законопроектом уточняется возможность освоения территории по трем типам договоров: о развитии застроенной территории, о комплексном освоении

территории, о комплексном развитии территории. Правительство РФ наделяется полномочиями на установление порядка внесения изменений в документацию по планировке территории. Сейчас процедура внесения таких изменений в законодательстве не урегулирована.

Также расширяется перечень земельных участков, которые могут быть включены в границы развития территории. Речь идет о смежных земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности и не обремененных правами третьих лиц.

Законопроектом также регулируются вопросы изъятия земельных участков, расположенных на застроенной территории, если заключен договор о ее развитии. В частности, предусматривается возможность изъятия участков с объектами социальной, транспортной, инженерной инфраструктур, которые обеспечивают функционирование сносимых аварийных

Справочно

■ Законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории, а также отношений по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд)» разработан Минстроем России с целью создания условий для комплексного развития неэффективно используемых земель и увеличения объемов жилищного строительства.

Справочно

■ В мировой практике проекты комплексного освоения территории разделяют на два типа: brownfield и greenfield development. Brownfield development подразумевает перестройку или реновацию уже существующей застройки как жилого, так и промышленного назначения. Проекты greenfield development — это, как правило, строительство больших по площади жилых кварталов с соответствующей социальной и транспортной инфраструктурами.

жилых домов. В действующей редакции кодекса допускается изъятие только аварийных домов, помещений в них и земельных участков, на которых расположены такие дома.

Уточняется, что расчет минимальной обеспеченности территории инфраструктурными объектами производится в зависимости от количества населения, а не от площади.

В курсе изменений

Эксперты обсудили состояние нормативно-технической базы по энергоэффективности зданий

Сергей ВЕРШИНИН

Первый методический семинар из цикла «Новое в техническом нормировании строительства» прошел 28-29 июня в Москве. Он был посвящен вопросам энергосбережения при проектировании ограждающих конструкций и инженерных систем. В общей сложности на площадке Федерального центра нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАУ

«ФЦС») собрались более 30 специалистов различных направлений из региональных управлений Главгосэкспертизы России, Мосгосэкспертизы, компаний-производителей теплоизоляционных материалов, таких как Rockwool, Saint-Gobain (Isover), Технониколь, Knauf Insulation, а также представители различных проектных и исследовательских институтов.

В ходе семинара слушатели получили актуальную информацию о структуре нормирования тепловой защиты, об особенностях новых требований и положений, внесенных в последние годы в нормативно-технические документы в области энергосбережения при проектировании ограждающих конструкций и инженерных систем.

Лекторы на конкретных примерах разъяснили методологию новых рас-

четных положений, позволяющих качественно проектировать и оценивать теплофизические показатели зданий, конструкций и сооружений.

Обсуждались актуальные вопросы применения особо эффективных типов теплоизоляции, таких как вакуумная теплоизоляция в ограждающих конструкциях, а также проблемы изменения свойств теплоизоляционных материалов в процессе эксплуатации зданий — изменение термического сопротивления различных видов теплоизоляционных плит.

Во второй день семинара речь шла о нормировании в области проектирования инженерных систем с учетом их энергосбережения, обсуждались вопросы энергоэффективности систем вентиляции и расчетов систем отопления, разъяснены концепция актуализации СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и особенности проектирования инженерных систем с учетом последних изменений.

Реновация процедур

Столичная программа реновации будет способствовать снижению административных барьеров в строительстве

Антон МАСТРЕНКОВ

Программа реновации жилого фонда, которая реализуется сегодня в Москве, стала катализатором работы по снижению административных барьеров в строительстве и упрощению процедур оформления разрешительной документации. Работа по оптимизации административных процедур, начатая год назад, уже приносит свои плоды. Если в 2017 году для строительства многоквартирного дома нужно было пройти 91 процедуру, на что обычно уходило 927 дней, то на сегодняшний день общий срок, необходимый для этого, удалось сократить до 618 дней. Сейчас для выхода на площадку надо пройти 71 процедуру. И это не предел. До конца этого года планируется упростить процедуры при получении ордера на проведение земляных работ, а также при выполнении инженерных изысканий. Пока эти вопросы прорабатываются, но стройкомплекс Москвы рассчитывает сократить восемь регламентных процедур, что позволит ускорить строительство каждого дома по программе реновации еще на 80 дней. Таким образом, срок прохождения 63 административных процедур для строительства дома по программе реновации должен составить 538 дней.

Руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин считает, что, сокращая процедуры, город создает более благоприятные условия для строительства многоквартирных домов, а это, в конечном счете, будет способствовать успешной реализации самой программы.

Одним из важнейших направлений остается упрощение порядка подключения новых объектов к инженерным сетям. Московские власти работают над этим совместно с сетевыми компаниями МОЭК и МОЭСК, а также с «Мосводоканалом». Недавно в Москве была утверждена регламент подключения кварталов реновации к сетям. Постановлением правительства города введен новый единый документ, который представляет собой описание и схему существующих и планируемых для строительства или реконструкции объектов инженерной инфраструктуры. Как пояснил Сергей Левкин, разработка такого документа позволит еще до начала строительства жилых домов иметь на всю территорию квартала реновации информацию о месторасположении планируемых инженерных сетей и их технических характеристиках. Таким образом, у застройщика и сетевых организаций появится возможность правильно спланировать работы по подключению домов к инженерной инфраструктуре.

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «После того, как новые механизмы будут отработаны на программе (реновации — «СГ»), мы перенесем их на всю нашу работу, масштабируем на весь город»

Этим документом определяется также порядок определения точки подключения к инженерным сетям. Теперь она может быть определена не только на границе земельного участка или многоквартирного дома, как это принято по общим правилам, но и на границе территории, подлежащей реновации. Это позволит застройщику самостоятельно осуществлять строительство сетей на такой территории и ускорить тем самым процессы технологического присоединения.

Одновременно с этим в Москве прорабатывается новая комплексная система развития инженерных сетей. И опять — новую схему предполагается внедрить, в первую очередь, в кварталах, строящихся для переселенцев по программе реновации. Этот документ должен учитывать интересы разных юридических лиц и разные формы собственности, зарегистрированные на этих участках. В ближайшие месяцы два новый тип инженерной схемы планируется вынести на утверждение.

Справочно

■ 17 июля 2018 года на площадке ФАУ «ФЦС» пройдет семинар, посвященный вопросам проектирования бетонных и железобетонных конструкций.

Точка приложения усилий

За шесть лет Новая Москва стала одним из драйверов развития столицы

Антон МАСТРЕНКОВ

1 июля 2012 года территория Москвы увеличилась в 2,4 раза за счет присоединения 148 тысяч гектаров земли на юго-западе Подмосквы. К столице отошли два городских округа — Троицк и Щербинка, 19 городских и сельских поселений в Подольском, Ленинском и Наро-Фоминском районах, также часть территории Одинцовского и Красногорского районов Московской области. Основной задачей присоединения новых земель объявлялась необходимость формирования новых центров притяжения и точек экономического роста. И хотя первоначальный план переноса в Новую Москву части федеральных органов власти так и не был осуществлен, новые территории показывали стабильный рост объемов строительства на протяжении всех лет, прошедших после включения их в состав столицы. За это время здесь построено 10,5 млн кв. метров жилья и 3,1 млн кв. метров нежилой недвижимости. И планы на будущее не менее масштабные. Так, в ближайшие десять лет в Новой Москве планируется построить еще 17,3 млн кв. метров жилья и 12,3 млн кв. метров коммерческих площадей, причем в основном за счет частных инвестиций. Всего с момента присоединения в строительство на территории ТиНАО вложено около 850 млрд рублей, из которых бюджетные инвестиции составили порядка 30 млрд. Таким образом, средний годовой объем частных инвестиций в строительство в Новой Москве составлял свыше 135 млрд рублей.

850

млрд рублей

вложено в строительство на территории ТиНАО с момента присоединения новых территорий к Москве в 2012 году



Дом «Легенда № 18» в поселке Коммунарка

ет станция «Рассказовка», а до конца года строители завершат возведение четырех станций красной ветки — «Прокшино», «Ольховая», «Филатов луг» и «Столбово», пассажиров они примут в начале следующего года.

На базе станции «Столбово» построят крупный транспортно-пересадочный узел. Он соединит две линии метро — Сокольническую и новую ветку, которая возьмет начало от станции Московского центрального кольца (МЦК) «Севастопольский проспект». Этот участок планируют возвести в 2022 году. Впоследствии от «Столбово» линию метро продлят до Троицка. На этом отрезке расположатся станции «Соленки», «Воскресенское», «Десна», «Десеновское», «Ватутинки» и «Троицк».

Кроме того, в Новой Москве построят около 200 км трамвайных путей, маршруты трамвайных линий сейчас разрабатываются.

Учиться и лечиться

Сегодня строительство всех крупных жилых комплексов и кварталов в Новой Москве сопровождается обязательным вводом в эксплуатацию социальных объектов. Причем инфраструктура рассчитана не только на строящееся жилье, но и на будущее. За прошедшие шесть лет на присоединенных территориях построено

но 125 объектов здравоохранения, 170 школ и 320 детских садов. За эти же годы в ТиНАО планируется возвести около 700 спортивных объектов.

Работать и отдыхать

Одной из приоритетных задач проекта Новой Москвы было объявлено создание городской среды с достаточным количеством рабочих мест. Масштабные проекты офисных, многофункциональных, производственных и логистических комплексов позволили создать в ТиНАО более 100 тысяч мест приложения труда. Следует отметить, что рабочие места появляются в самых разных сферах деятельности. Например, 10 тысяч создано в социальной сфере, 33 тысячи — в сфере потребительского рынка, 20 тысяч — в логистике и связи, 8 тысяч — в финансовой и управленческой деятельности, 21 тысяча — в топливно-энергетическом комплексе и строительстве.

Способствует созданию рабочих мест и строительство в Новой Москве технопарков. Предложения о создании технопарков поступили почти от всех крупных девелоперов, работающих на присоединенных территориях. Сейчас не менее десяти таких проектов находятся в проработке в Москомархитектуре.

Значительная часть рабочих мест создается в непосредственной близости от мест проживания — на первых этажах новостроек. Там открылось много небольших магазинов, аптек, мастерских, парикмахерских, салонов красоты и других сервисов.

Важной частью концепции развития новых округов является формирование комфортной городской среды. Это предполагает создание парков, скверов, пешеходных зон, развлекательных комплексов.

Генеральным планом предусмотрено создание более 80 парков. Для этого будет выделено более 12 тысяч гектаров, или около 10% всей новой территории. Сейчас в Новой Москве уже создается 15 парков, три из них — на средства бюджета города, семь — на деньги муниципального бюджета и еще пять — за счет средств инвестора. Их общая площадь превышает 1,6 тыс. гектаров. В 2020-2021 годах на присоединенных территориях планируется начать строительство детской железной дороги в районе поселения Московский. В настоящее время продолжаются переговоры со структурами АО «РЖД». Сейчас уточняется маршрут новой линии и ведутся гидрогеологические исследования.



Путепровод в Кокоскино

Дороги для инвестиций

Руководитель Департамента развития присоединенных территорий столицы Владимир Жидкин прогнозирует, что в ближайшие годы объемы капиталовложений в Новую Москву вырастут еще больше. По его мнению, причиной этого может стать рост привлекательности территорий в связи с системным развитием транспортной инфраструктуры. Ведь туда, где появляется транспорт, всегда приходят инвестиции.

Действительно, в последние годы в Новой Москве активно строятся автодороги и линии метро, планируется реконструкция железных дорог, а в перспективе появятся и трамваи.

Сразу после включения новых округов в состав столицы Институт Генплана Москвы и Москомархитектура приступили к разработке так называемого «транспортного каркаса» ТиНАО. Это схема перспективных транспортных артерий, которые предстоит создать в ближайшие 15-20 лет.

За прошедшие шесть лет в ТиНАО построено и реконструировано более 90 км дорог, а в ближайшие три года планируется ввести в эксплуатацию почти 200 км и спроектировать еще 130 км. В частности, будут достроены ЦКАД, Калужское шоссе, трасса Солнцево — Бутово — Видное. Появятся и много поперечных дорог-связок, например, вдоль Калужского шоссе — на Филатов луг и вдоль Киевского шоссе — в Саларьево.

Не менее масштабные планы у властей и в отношении метро. По уже утвержденным планам длина линий городской подземки в ТиНАО увеличится на 70 км. Будет построено порядка двадцати станций. Уже в этом году присоединенные территории получат две линии метро — продления Калининско-Солнцевской и Сокольнической веток. Осенью в Новой Москве заработа-



Школа № 2070 на 1775 мест в Коммунарке

44 школы и детских сада, а также 10 поликлиник. Две трети из них возведено за счет инвесторов, что позволяет городу экономить бюджетные средства, направляя их на строительство дорог и метро. По оценкам Владимира Жидкина, на возведение социальных объектов за это время было потрачено 25 млрд рублей.

Появятся в Новой Москве и знаковые объекты. Например, уже в следующем году в Троицке откроют одну из самых больших школ в России, рассчитанную на 2100 учеников. Решение о строительстве этого крупного образовательного центра было принято на основании прогноза увеличения числа учеников в Троицке в ближайшие пять лет.

Всего, согласно Генплану Новой Москвы, до 2035 года на присоединенных территориях будет построено

Кроме того

Новые округа Москвы станут первыми, где полностью будет реализована программа реновации жилья. В ТиНАО в программу вошел 251 дом на 8 251 квартиру. Уже подобраны стартовые площадки. Всего для расселения старых домов потребуется 365 тыс. кв. метров нового жилья. На данный момент уже разработана документация на строительство почти 200 тыс. кв. метров. Строительство первых домов по программе реновации жилья в Новой Москве начнется до конца текущего года. Полностью закончится процесс переселения уже в 2025 году.

ЖКХ

Фонд ЖКХ поддерживает проекты по строительству мусороперерабатывающих комплексов в регионах



Завод по переработке отходов в Санкт-Петербурге

Переработать по максимуму

Алексей ЩЕГЛОВ

Развернувшаяся в стране реформа системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) требует согласованных действий со стороны всех участников процесса: властей разных уровней, игроков рынка, экспертного и научного сообщества, собственников жилья; внедрения современных технологий, создания передовых мусоросортировочных и мусороперерабатывающих предприятий. Для этого — особенно на начальном этапе — нужны значительные инвестиции. И тут очень важно найти разумный баланс между государственными задачами и интересами биз-



Мусоросортировочный пункт на полигоне ТКО «Коргашино» в Мытищах

неса, выстроить систему стимулов для инвесторов и на каждом этапе внимательно отслеживать и поддерживать удачные и эффективные формы сотрудничества, как в рамках ГЧП, так и на иных условиях.

Очевидно, что внедрение новых технологий необходимо на всех стадиях работы с отходами — от сбора до переработки и

утилизации. Такие технологии есть как у зарубежных компаний, которые готовы работать на российском рынке, так и у отечественных производителей, которые в последние годы наладили выпуск различных образцов современного оборудования. Со своей стороны государственная корпорация — Фонд содействия реформированию ЖКХ оказывает поддержку инвестиционным проектам в сфере обращения с ТКО. В рамках программы модернизации коммунальной инфраструктуры в сфере обращения с ТКО Фондом ЖКХ реализовано три проекта по созданию мусороперерабатывающих комплексов (МПК), в стадии реализации находятся еще пять проектов, рассматриваются 15 официальных обращений субъектов Российской Федерации о финансовой поддержке подобных проектов со стороны госкорпорации.

В этой связи большое значение приобретает сотрудничество между представителями Фонда ЖКХ и экспертного сообщества. Его удалось наладить, в частности, на экспертной площадке НП «Национальное бюро по переработке отходов» (НБПО). Результатом такой кооперации стала выработка консолидированной позиции экспертного сообщества по широкому кругу вопросов и совместная деятельность по формированию современной системы обращения с ТКО. Начиная с 2014 года, рабочей группой, созданной по инициативе Фонда содействия реформированию ЖКХ при участии специалистов НБПО, проводится анализ текущего состояния и перспективы развития региональных систем обращения с ТКО, изучены данные об инвестиционных проектах в 23 субъектах, создан информационный портал www.prbo.ru.

Проведенный НП «Национальное бюро по переработке отходов» мониторинг показал, что сегодня в субъектах Российской Федерации работают 60 оборудованных мусоросортировочных комплексов (МСК), из них 54 — с ручной сортировкой и 6 — с автоматической. Между тем, потребность в МСК мощностью 100-200 тыс. тонн в год составляет на сегодня около 320

Справочно

■ Фонд ЖКХ осуществляет финансовую поддержку инвестиционных проектов в области обращения с ТКО, предусмотренных стратегией национальной безопасности и стратегией развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 №80-р.

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

■ Воронежская область заявила самое большое число объектов в сфере ТКО. Один из них — мусоросортировочный завод в юго-восточной части карьера «Средний» в Семилукском районе. Рядом находится действующий полигон, куда свозят большую часть коммунальных отходов из столицы региона. При работе в одну смену завод может перерабатывать 440 тыс. тонн ТКО в год. Это позволит продлить срок использования полигона и уменьшить его негативное воздействие на окружающую среду. Из общей массы отходов будут извлекаться материалы, пригодные для вторичного использования (пластик, полимеры, текстиль, картон, металл и стекло), и опасные отходы — батарейки, аккумуляторы и ртутные лампы. Пусконаладочные работы на предприятии завершены в марте 2018 года. Общая стоимость проекта превышает 484 млн рублей, из них более 290 млн рублей выделяет Фонд содействия реформированию ЖКХ, а около 194 млн рублей — местное ОАО «Экотехнологии», которое выступает в роли концессионера. В сумму затрат входит строительство зданий, покупка и монтаж оборудования, спецтехники, а также проведение к участку коммуникаций. При работе на полную мощность завод обеспечивает работой 136 человек. «Причина, по которой мы решили начать работу с воронежского кластера, связана с тем, что именно он охватывает более 1,3 млн населения, что составляет 56% от всех жителей Воронежской области, на его территории

образуется 58% отходов от их общего количества», — сообщил глава регионального природоохранного департамента Алексей Карякин. Согласно территориальной схеме обращения с ТКО, межмуниципальный отходоперерабатывающий кластер будет включать в себя два участка: в Семилукском и в Новоусманском районах. Запуск региональной системы обращения с ТКО проходит поэтапно и завершится он не позднее 1 января 2019 года.

КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКАЯ РЕСПУБЛИКА

■ На территории Прикубанского района появился первый современный полигон для хранения и переработки твердых коммунальных отходов. Это первый объект такого типа в регионе. «Строительство нового полигона позволит снять проблемы утилизации отходов от населения, предприятий и организаций», — заявлял ранее глава КЧР Рашид Темрезов. Проект реализован регионом, инвестором и Фондом ЖКХ на условиях софинансирования. Основными элементами полигона являются: участок складирования ТКО, хозяйственная зона, инженерные сооружения, коммуникации, а также сортировочная линия мощностью до 40 тыс. тонн в год. Численность работников — 64 человека. Ход реализации проекта неоднократно инспектировался должностными лицами субъекта РФ, а в марте на полигон приезжал и генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин. По словам Рашида Темрезова, в республике

органы власти настроены на четкое исполнение договоренностей с Фондом ЖКХ, так как задачи по улучшению экологической ситуации, уборки населенных пунктов, ликвидации свалок выходят в регионе на первый план.

САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

■ Созданная с участием Фонда ЖКХ система переработки и утилизации твердых коммунальных отходов на территории Саратовской области показывает высокую эффективность. При этом удается не допускать резкого роста тарифов на вывоз мусора. Объем инвестиций в создание инфраструктуры превысил 2,5 млрд рублей. Строительство объектов осуществлялось с привлечением средств негосударственных пенсионных фондов через механизм листинга облигаций на Московской бирже, а также при поддержке Фонда ЖКХ, который выделил на строительство мусороперерабатывающего комплекса мощностью 150 тыс. тонн в городе Балакове Саратовской области 300 млн рублей. «Это первый в России проект, который получил финансирование государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ», — сообщил губернатор Саратовской области Валерий Радаев. Концессионные объекты Саратовской области по обращению с ТКО ежемесячно возвращают в хозяйственный оборот более 120 тонн вторичных ресурсов. Оборудование и технологии современных



Цитата в тему

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФОНДА ЖКХ ВЛАДИМИР ТАЛАЛЫКИН: «Реформа отрасли обращения с отходами уже показала, что капитальные затраты в этой сфере настолько высоки, что решить вопрос изменением тарифов или другим «латанием дыр» невозможно. Необходима господдержка проектов модернизации и строительства профильных объектов, создания новых технологий и оборудования. При этом

государственная поддержка по привлечению инвестиций в отрасль обращения с отходами накладывает обязательства не только на федеральный центр, но и на региональный и муниципальный уровни власти. Именно такой комплексный подход делает проекты по ТКО привлекательными для инвесторов и становится основой для дальнейшего развития отрасли и роста объемов инвестиций»



Предприятие по производству оборудования для мусоросортировочных комплексов ООО «ПСМ-Инжиниринг» в Екатеринбурге

Кроме того

■ Представители Фонда ЖКХ предлагают создать единую информационную систему в сфере ТКО по модели, разработанной госкорпорацией на примере АИС «Реформа ЖКХ», позволяющей проводить мониторинг отрасли, контролировать и анализировать ход преобразований в региональных системах ТКО.

предприятий. Нужда в таких предприятиях особенно возросла после того, как вступили в силу закрепленные в законе требования об обязательной сортировке ТКО.

Для того чтобы удовлетворить потребности регионов в современных мусороперерабатывающих мощностях Фондом ЖКХ совместно с НП «Национальное бюро по переработке отходов» были созданы проекты типовых МПК мощностью 100-200 тыс. тонн в год с оптимальным комплектом оборудования и возможностью производства альтернативного топлива (RDF). На основе анализа показателей работы уже действующих предприятий и заключений экспертов выбрано и разработано три варианта потенциально применимых на территории РФ типовых комплексов мощностью до 100 тыс. тонн в год, до 200 тыс. тонн в год и до 200 тыс. тонн ТКО в год с производством альтернативного топлива (RDF).

В настоящее время в Лужском районе Ленинградской области при участии госкорпорации реализуется проект «полного цикла» переработки ТКО в тепловую энергию (Waste-to-Energy) с использованием альтернативного топлива. Данный проект соответствует самым высоким экологическим требованиям.

Работа продолжается, и, по оценке экспертов Фонда ЖКХ, сегодня существуют реальные предпосылки для создания в регионах страны необходимых механизмов развития реформы в сфере обращения с ТКО. Но для того чтобы реформа двигалась дальше, нужно устранить ряд препятствий. В частности, региону следует повысить качество территориальных схем обращения с ТКО и покончить с практикой формального проведения аукционов по выборам региональных операторов, устранить несогласованность законодательства о концессионном соглашении с законодательством об обращении с отходами и т. д. Только в этом случае решение проблемы значительного сокращения объемов полигонных захоронений отходов (не выше 35% от общего объема) станет реально достижимой целью.

мусороперерабатывающих комплексов в городах Энгельс и Балаково позволяют выделять из ТКО более 20 видов вторичных ресурсов. В частности, удается отобрать практически 100% стеклобоя, металлического лома и пластика. Все вторсырье, извлекаемое мусороперерабатывающими комплексами региона, отправляется на крупные российские специализированные предприятия, с которыми у Саратовского филиала АО «Управление отходами» подписаны долгосрочные договоры на поставку.



Театр бюрократического абсурда

В Смоленской области реформы в сфере обращения с ТКО буксуют из-за халатности и безразличия чиновников

Алексей ЩЕГЛОВ

Сегодня едва ли кому-то нужно доказывать необходимость реформ в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Раздельный сбор мусора, сортировка и глубокая переработка отходов не только благотворно сказываются на экологической обстановке, но могут дать и большой экономический эффект. Тем удивительнее сталкиваться с халатным и формальным отношением к нововведениям в некоторых регионах России. Одним из таких негативных примеров, к сожалению, стала Смоленская область.

В 2013 году в этом субъекте РФ была утверждена региональная программа по модернизации системы коммунальной инфраструктуры в сфере обращения с твердыми бытовыми отходами. На бумаге все выглядело очень хорошо. Заявленными целями программы были увеличение объемов переработки бытовых отходов, улучшение экологии и создание устойчивых и эффективных механизмов привлечения частных инвестиций в сферу обращения с ТКО, создание 146 новых рабочих мест и так далее.

В соответствии с программой на территории Кошкинского сельского поселения Смоленского района началось строительство мусоросортировочного завода, который строился по самым современным требованиям и был оборудован с учетом всех экологических, санитарных и противопожарных норм. Общая стоимость проекта составила 271,2 млн рублей, в том числе за счет заемных средств — 234,8 млн рублей, за счет средств Фонда ЖКХ — 22,3 млн рублей, за счет областного бюджета — 14,1 млн рублей. Передовое оборудование испанской фирмы «ИмабЭИберика» обеспечивало высокую мощность предприятия и давало возможность извлекать из отходов полезные материалы и, таким образом, значительно снижать объемы полигонного захоронения мусора. В ноябре 2013 года во время рабочей поездки в Смоленскую область делегация Фонда содействия

Справочно

■ В 2016 году на мусоросортировочный завод в Смоленском районе на переработку поступило всего 8751,15 тонн мусора, в 2017 году — 15577,5 тонн. При этом мощность предприятия составляет 120 тыс. тонн ТКО в год.

ровки ТКО проектной мощностью 120 тыс. тонн в год.

А дальше начали происходить непонятные вещи. В 2016 году на предприятии на переработку поступило всего 8751,15 тонн мусора, в 2017 году — 15577,5 тонн. Иными словами, потенциал завод использовался примерно на 10%! И в то же самое время десятки тысяч тонн смоленского мусора были вывалены на уже переполненную свалку — полигон ТКО «Кучино», хотя еще в 2015 году региональным управлением Росприроднадзора был установлен факт исчерпания проектной мощности этого объекта.

Причинами недозагрузки мусоросортировочного завода, по мнению эксплуатирующей организации ООО «СВР», является непринятие властями Смоленской области нормативных актов, обеспечивающих реализацию требования федерального законодательства о запрете захоронения отходов, в состав которых входят компоненты, подлежащие утилизации. Проще говоря, региональная власть, которая не только могла, но и была обязана задействовать все свои полномочия для содействия реформированию сферы обращения с отходами, проявила странное безразличие. Верхом абсурда стало судебное разбирательство между Департаментом по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике Смоленской области и ООО «СВР» в связи с отказом чиновников принять на рассмотрение заявку на тарификацию работ по мусоросортировке. Решением Арбитражного суда Смоленской области от 1 июня 2018 го-



Мусоросортировочный завод в Смоленске

реформированию ЖКХ посетила стройплощадку предприятия. В ходе визита состоялась рабочая встреча с губернатором Смоленской области Алексеем Островским, на которой обсуждались вопросы модернизации отрасли ЖКХ и, в частности, строительство и мусоросортировочного завода. Было отмечено, что у области есть отличная возможность оказаться в лидерах в этом направлении.

В феврале 2014 года ООО «СВР» («Смоленские вторичные ресурсы») подписало акт приемки пуско-наладочных работ и провело обучение специалистов по эксплуатации оборудования. Надзорные органы провели все необходимые проверочные мероприятия, и в августе 2016 года, после получения разрешения администрации МО «Смоленский район», завод был введен в эксплуатацию. Как отмечают эксперты, данный объект является единственным на территории Смоленской области современным экологически эффективным предприятием промышленной автоматизированной сорти-

да действия бюрократов признаны незаконными. Суд обязал департамент принять заявление ООО «СВР» об установлении тарифа на обработку ТКО, но оно пока так и не рассмотрено.

В итоге мусоросортировочное предприятие в регионе есть, но его мощности простаивают, а свалки, в том числе и незаконные, растут. Почему так происходит? Об этом эксперты ОНФ говорили на пресс-конференции по экологическому рейтингу российских городов за 2017 год. По их мнению, в ряде регионов России все еще не удалось искоренить практику, когда незаконные свалки обозначаются в территориальной схеме обращения с ТКО как легальные полигоны. При этом столица региона Смоленск в экологическом рейтинге занимает низкое 70-е место. В ОНФ считают, что руководители городов, замыкающих рейтинг, скрывают от общественности реальную экообстановку, что является нарушением права граждан на открытую информацию о состоянии окружающей среды.

БИЗНЕС

Реформе дан ход



с.1 → За счет собранных средств фонд сможет возмещать потери дольщиков и достраивать проблемные объекты. С 1 июля этого года вступил в силу ряд новых требований, которые призваны в еще большей степени защитить средства граждан, приобретающих жилье.

«Первое — это, конечно, усиливаются требования к самим застройщикам, — отметил Виталий Мутко. — Они касаются сегодня собственного капитала, который должен быть не менее 10% от договора на строительство жилья. Второе — это вопрос о раскрытии сегодня всех собственников компаний-застройщиков, которые обладают не менее 5% акций. Есть еще нормы, связанные с тем, что с 1-го числа все договоры должны перейти в уполномоченные банки. К ним... требования очень большие. Сегодня где-то 54 банка попадают. Мы посмотрели географию — они покрывают всю Россию. Считаем, что каких-то проблем не будет. Постановлением правительства мы определим перечень документов, которые должны будут требовать банки от наших застройщиков. Для каких-то проблемных вопросов создана конфликтная группа вместе с Центробанком РФ. Мы будем стараться сделать все, чтобы у застройщиков и граждан была возможность обращаться».

Цитата в тему



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ДМИТРИЙ МЕДВЕДЕВ:
«Недавно я подписал постановление, определяющее требования к уполномоченным банкам, которые могут вести такие счета (эскроу-счета — «СГ»), и эти требования весьма жесткие, основаны на серьезной проверке.

Поэтому с застройщиками будут работать только надежные, финансово устойчивые структуры, им предстоит кредитовать стройку в течение нескольких лет. До момента передачи квартир покупателям деньги на счетах, которые должны открываться, будут заморожены»

Цитата в тему



ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ВИТАЛИЙ МУТКО: «В ближайшее время она («дорожная карта» перехода к банковскому финансированию — «СГ») будет представлена, чтоб мы могли пошагово, спокойно подойти к этому новому подходу финансирования строительства.

А пока давайте применять закон, который с 1 июля вступил в действие»

Вице-премьер подчеркнул, что это лишь первый этап перехода от финансирования строительства жилья за счет средств граждан к финансированию его за счет собственных средств застройщика и кредитных ресурсов. «Пока это (с 1 июля 2018 года — «СГ») на добровольной основе, а со следующего года в обязательном плане переход на специальные счета, — пояснил Виталий Мутко. — Граждане будут подписывать соглашения, эти деньги будут аккумулироваться на специальных счетах в банке, идти в обеспечение, а банк будет открывать кредитную линию для строительства жилья. Таким образом, наступит более комфортная работа, и мы сбалансируем рынок. Надеюсь, что эти меры позволят в целом уйти от проблемы обманутых дольщиков и защитить интересы граждан».

Зампред правительства сообщил, что с 1 июля вносятся также изменения в закон о банкротстве и в Земельный кодекс РФ. «Они позволят нам завершить процедуру и достраивать проблемные дома, которые еще сохранились в России, и дадут больше полномочий субъектам РФ распоряжаться землей, решать вопросы банкротства вместе с фондом защиты дольщиков, чтобы мы могли закрыть те проблемы, которые у нас накопились», — отметил Виталий Мутко.

Вице-премьер сообщил также, что соответствующая «дорожная карта», регламентирующая переход от традиционного долевого строительства на проектное финансирование строительства жилья с 1 июля следующего года, уже готовится.

Андрей МОСКАЛЕНКО

Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев провел 4 июля специальное совещание по вопросу практической реализации банковского сопровождения деятельности застройщиков. В мероприятии приняли участие около ста представителей банковского и девелоперского сообществ. Со стороны банков это профильные специалисты Сбербанка, ВТБ, Газпромбанка, Альфа-банка и др. Девелоперов представляли топ-менеджеры и владельцы компаний «ПИК», «ЛСР», «Лидер», «Кортрос», «Инград» и др.

Открывая совещание, глава Минстроя отметил, что со вступлением в силу новых законодательных норм, регулирующих сферу жилищного строительства, банки станут играть более важную роль. Так, с 1 июля 2018 года даже для тех проектов, которые уже находятся в стадии реализации, вводится банковское сопровождение. «Каждый застройщик должен открыть отдельный банковский счет в уполномоченном банке и вести все расчеты только с этого счета, — подчеркнул министр. — И банк будет оценивать целевое назначение всех этих платежей». Напомнил Владимир Якушев и о том, что закон предусматривает поэтапный переход к новой модели финансирования строительства жилья с использованием эскроу-счетов. «С 1 июля 2018 года их использование при привлечении средств дольщиков будет носить добровольный характер, с 1 июля 2019 года — обязательный», — подчеркнул министр, добавив, что на эскроу-счета будет распространяться система страхования вкладов, при этом размер максимального возмещения будет составлять 10 млн рублей.

В свою очередь, заместитель председателя Банка России Ольга Полякова рассказала собравшимся, что накануне постановлением правительства были определены четыре критерия, которым должны соответствовать уполномоченные банки. Они должны иметь универсальную лицензию, быть участником системы обязательного страхования вкладов, не участвовать в санкциях, вводимых в отношении РФ, и иметь рейтинг не ниже «А- (RU)» по шкале АКРА либо не ниже «ruA» по национальной рейтинговой шкале «Эксперт РА». Ольга Полякова особо отметила важную функцию, которую теперь должны выполнять уполномоченные банки, — контролировать целевое расходование средств дольщиков. «Банки наделяются правом отказать застройщику в про-

В поисках константы

Банкиров попросили подумать о ставке по кредитам для застройщиков



Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев (в центре) на совещании с девелоперами и банкирами

ведении операции, а на застройщика возлагается обязанность по каждой операции предоставлять банку обосновывающие платеж документы», — пояснила зампред ЦБ. В связи с этим один из банкиров выразил в беседе с обозревателем «СГ» озабоченность тем, что это может привести к заметному увеличению нагрузки на банки. Число платежей застройщиков может достигать 150 тыс. платежей в день (в среднем по 10 платежей в день на каждый из 15 тыс. строящихся домов).

Участовавших в совещании девелоперов больше всего волновал вопрос о цене финансовых ресурсов. Как рассказал один из крупнейших девелоперов, попросивший не называть его, бизнес надеется, что про-

центная ставка по кредитам застройщикам будет установлена на приемлемом уровне, в том числе и за счет того, что банки смогут аккумулировать дополнительные средства на эскроу-счетах. Представители бизнеса заявили на совещании, что девелоперы рассчитывают на ставку не более 6% годовых. Тогда как сейчас застройщики получают кредиты под 11-12%. Глава Минстроя считает, что снижение ставки вполне возможно. «Спецсчета — также инструмент для снижения ставки по таким займам, — заявил он. — По деньгам дольщиков банки не начисляют депозитный доход, составляющий обычно 5%, ставка по стройкредитам сейчас в среднем 12%. То есть, 12 минус 5 — получаем 7%». Такую ставку Владимир Якушев считает логичной. Министр попросил уполномоченные банки в ближайшее время выработать консолидированную позицию по ставкам. «После чего мы совместно с банками должны будет обсудить эти предложения, проработать все вопросы, связанные с условиями кредитования и кредитными ставками для застройщиков, чтобы выдать в итоге некую «константу», от которой девелоперы смогут оттолкнуться, чтобы двигаться вперед и заниматься своим бизнес-планированием», — резюмировал Владимир Якушев.

7%

годовых, по предварительным расчетам, должна составлять ставка по кредитам уполномоченных банков застройщикам

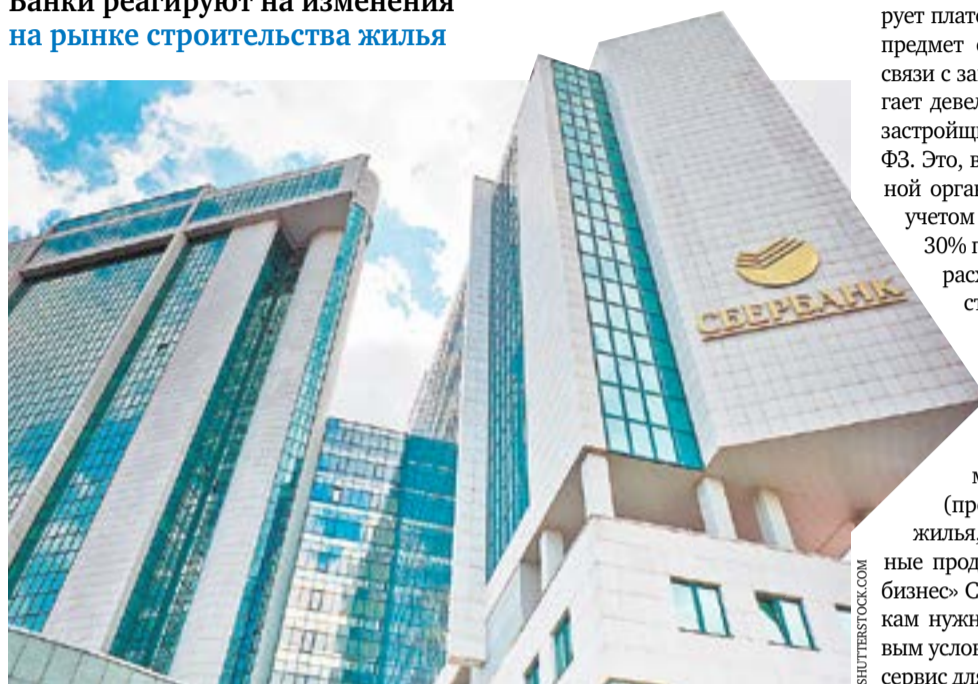
Сергей НИКОЛАЕВ

Закон рождает предложение

Банки реагируют на изменения на рынке строительства жилья

Главный элемент начавшейся реформы жилищного строительства — появление в цепочке «покупатель-застройщик» нового звена — банка. Сначала кредитные учреждения получают полномочия по контролю за использованием денег дольщиков строительными компаниями, а в перспективе, после перехода к системе банковского (проектного) финансирования, влияние банков еще более усилится. В связи с этим ведущие российские банки уже предлагают застройщикам новые продукты.

Напомним, что в связи со вступлением в силу поправок к закону 214-ФЗ появились два механизма банковского контроля целевого использования средств граждан, внесенных в качестве оплаты строящегося жилья. Речь идет о счетах эскроу и о банковском сопровождении счета застройщика. В первом случае покупатель квартир в новостройках получает гарантию сохранности и возврата средств в том, если дом не будет построен в срок. Счет эскроу — специальный счет условного депонирования, на котором аккумулируются денежные средства в период строительства. На данный счет покупатель квартиры вносит денежные средства одновременно или в рассрочку. Банк блокирует эти средства до окончания строительства и перечисляет их застройщику после того, как дом построен. Здесь важно отметить, что деньги дольщиков становятся также и источником погашения банковского кредита. По информации Сбербанка, кредит для застройщика, работающего с применением механизма счетов эскроу, покрывает до 85% бюджета проекта строительства жилого дома, квартиры при этом будут продаваться по договорам долевого участия. Как отмечают в банке, такой механизм не только обеспечивает защиту средств покупателей, но и дает ряд преимуществ застройщику, так как схема реализации квартир с эскроу-счетами повышает доверие покупателей к объекту. Кроме того, банк имеет возможность снижать процентную ставку по кредиту в зависимости от объема продаж квартир на этапе строительства и, соответственно, поступления средств на счета эскроу. В то же время строительные компании смогут финансировать свои проекты вне зависимости от объемов продаж и поступления средств дольщиков,



SHUTTERSTOCK.COM

так как на первоначальном этапе основным источником финансирования будет кредит банка. При таком варианте исключаются ситуации, когда застройщик вынужден продавать квартиры с большой скидкой, чтобы продолжать финансировать строительство.

Второй механизм банковского контроля за деятельностью застройщика — банковское сопровождение счета застройщика. В этом случае банк контролирует платежи строительной компании по проекту на предмет соответствия статьям затрат. Сбербанк в связи с законодательными изменениями уже предлагает девелоперам банковское сопровождение счета застройщика в рамках федерального закона №214-ФЗ. Это, в частности, предполагает контроль кредитной организацией целевого расходования средств с учетом ограничений по размеру авансов (не более 30% проектной стоимости) и административных расходов (не более 10-20% проектной стоимости в зависимости от вида раскрытия консолидированной отчетности застройщиком). «Несмотря на то, что к новым правилам все участники рынка будут переходить постепенно, как застройщики, так и банки должны заранее подготовиться к моменту полного перехода на банковское (проектное) финансирование строительства жилья, — считает директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» блока «Корпоративный бизнес» Сбербанка Сергей Бессонов. — Застройщикам нужно адаптировать свои бизнес-модели к новым условиям, а банкам — обеспечить необходимый сервис для застройщиков».

Справочно

■ Эскроу-счет (escrow) — специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств. Сущность расчетов через такие счета заключается в том, что все ценности с него передаются эскроу-агентом в пользу одной из сторон сделки только в том случае, если она

выполнила свои обязательства по сделке перед другой стороной. Услуги по открытию эскроу-счетов в мировой практике могут оказывать банки, юридические компании, специализированные фирмы или другие эскроу-агенты. Чаще всего такие счета применяются в торговых операциях. В США эскроу-счета широко используются в сделках с недвижимостью. В такой сделке участвуют три стороны: покупатель,

продавец и эскроу-агент. Последний следит за ходом сделки купли-продажи недвижимости и выдает деньги с эскроу-счета продавцу в момент подписания всех необходимых документов. Использование эскроу-счета позволяет продавцу и покупателю обеспечить исполнение обязательств и минимизировать свои риски по срыву сделки или возможности мошенничества одной из ее сторон.

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
 АГЕНТСТВО «КВИНТЕТ»
 приглашают принять участие
**В 18-й международной конференции
 VALTIMIX-2018**
 г. Астрахань, «Парк Ини от Рэдиссон Астрахань»
 21 – 23 августа 2018 года

Balti Mix
 АСТРАХАНЬ 2018

СРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
 КВИНТЕТ

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА:

- Российский рынок ССС: итоги 2017-го, первой половины 2018, прогнозы развития
- Техника для механизации работ с применением сухих строительных смесей
- Средства и методы удешевления рецептур ССС без потери качественных характеристик
- Сухие строительные смеси для ремонта и огнестойкости строительных конструкций
- Рынок гипсовых материалов России: состояние и перспективы
- Основные тенденции в производстве ССС в России и в мире
- Сухие строительные смеси специального назначения
- Строительный рынок РФ: текущее состояние, перспективы развития
- Нормативное обеспечение сухих строительных смесей, исходного минерального сырья и вяжущих
- Новейшие технологии фасадки, вальтирования и упаковки ССС

По всем вопросам, связанным с участием в конференции, обращайтесь:
 Мария Суляга (принимать заявки на участие в конференции, реклама), maria@baltimix.ru
 Евгений Беляев (принимать заявки на рассмотрение докладов), ebel@baltimix.ru
 Тел./факс: +7 (812) 703-10-19
 www.baltimix-tour.ru, www.baltimix.ru

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г.
 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 ПРИЕМ ПОДПИСКИ НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА

Каталог российской прессы



Подписные индексы (подписка на полугодие):
 ■ 10929 - для индивидуальных подписчиков
 ■ 10930 - для предприятий и организаций

Объединенный каталог «Пресса России»



Подписные индексы (подписка на полугодие):
 ■ 32010 - для индивидуальных подписчиков
 ■ 50092 - 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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Дольщики кооперируются

Для завершения строительства проблемного дома в Астрахани создадут ЖСК

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

До конца года в Астрахани сдадут в эксплуатацию жилой комплекс «Таманский» (на фото). Этот срок завершения строительства назвал министр строительства и ЖКХ Астраханской области Василий Корнильев во время совещания, в котором участвовала инициативная группа жильцов проблемного ЖК.

Застройщик комплекса — ООО «ВКРК» — планировал сдать двенадцатизэтажный 190-квартирный жилой дом еще в конце 2016 года. Но, оказавшись в сложном финансовом положении, компания снизила темпы строительных работ и несколько раз переносила сроки ввода объекта в эксплуатацию. В 2017 году «ВКРК» по требованию Министерства строительства и ЖКХ Астраханской области еженедельно предоставляет в службу строительного надзора региона отчеты о своей деятельности по привлечению денежных средств граждан. Однако проблем стройки это не решило, ЖК так и не был достроен, и на текущий момент день готовности его составляет 80%.

Сегодня по рекомендации специалистов службы стройнадзора и областного Минстроя жильцы ЖК «Таманский» создают жилищно-строительный кооператив (ЖСК) для завершения строительства проблемного дома своими силами. Как рассказал представитель инициативной группы Алексей Мартынов, дольщикам не выгодно, чтобы дом вместе с другим имуществом застройщика был включен в конкурсную массу. Дольщики опасаются, что за пять лет, пока будет идти процедура банкротства, дом просто растащат. В связи с этим на общем собрании было принято решение достраивать дом самостоятельно. Как пояснил руководитель региональной службы строительного надзора Астраханской области Алексей Бровин, после создания ЖСК будет определена подрядная организация, которая завершит строительные работы. По мнению

Справочно

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) — объединение людей или организаций с целью строительства жилья, а также для управления жильем. В настоящее время этот термин определен в статье 110 Жилищного кодекса РФ. Создание ЖСК для целей строительства связано в России с многочисленными аферами на рынке недвижимости. ЖСК как организационно-правовую форму объединения граждан для строительства используют обманутые дольщики, желающие построить свое жилье после того, как строительные компании, привлекавшие их средства, прекращают строительство.



министра Василия Корнильева, создание ЖСК является лучшим выходом из ситуации. По сути, люди берут управление в свои руки, за счет продажи нереализованных ранее квартир достраивают дом и сдают его службе строительного надзора, которая полностью контролирует ход строительства и вводит объект в эксплуатацию.

По предварительным оценкам, сумма, которая потребуется на достройку объекта, составляет порядка 20-25 млн рублей. С прежним застройщиком уже достигнуты договоренности о передаче в ЖСК пяти непроданных квартир, земельного участка и помещения в счет покрытия расходов на завершение строительства. Недостающая сумма будет внесена дольщиками. Как заверил

Алексей Мартынов, 90% собственников готовы финансово участвовать в его достройке.

По итогам встречи глава областного Минстроя дал поручение стройнадзору контролировать процесс завершения строительства дома: раз в неделю представлять доклад о принимаемых мерах по созданию ЖСК, заключении договора с подрядчиком, получении нового разрешения на строительство. Кроме того, службе стройнадзора рекомендовано изучить существующие возможности для того чтобы максимально снизить дополнительную финансовую нагрузку на участников строительства. Министр подчеркнул, что проблема обманутых дольщиков — одна из основных в повестке ведомства.

История со счастливым концом



Сергей ЛАНЦОВ

«ИнтерСтрой» достроит проблемные дома дольщиков Севастополя

Компания (ООО) «ИнтерСтрой» достроит объекты незавершенного строительства в Гагаринском районе Севастополя. У более чем 130 семей появилась реальная надежда получить, наконец, долгожданное жилье.

История эта длится уже более десяти лет, за это время прошло несколько судов, а обманутые дольщики написали обращения в десятки инстанций. Началось все в 2007 году, когда строительная компания «Югмонолитспецстрой» предложила всем желающим приобрести элитное жилье по вполне доступным на тот момент ценам. Однако уже в 2008 году застройщик перестал выполнять обязательства, а в 2010 в отношении него была запущена процедура банкротства. На момент начала банкротства были возведены стены и частично выполнены кровельные и фасадные работы одного из корпусов — №13.

Были также закуплены оконные блоки. Однако вскоре из-за финансовых трудностей предприятия строительные работы были остановлены.

В реестре требований кредиторов оказалось более 135 человек. А с учетом членом их семей на сегодняшний день окончания строительства дома с нетерпением ожидают порядка 600 человек. Дети, которые должны были родиться в этом доме, уже стали школьниками.

С 2015 года дольщики совместно с арбитражным управляющим самостоятельно искали нового инвестора, проводили встречи и общались с крупными застройщиками Крыма и Севастополя. Однако потенциальные инвесторы отказывались от участия в этом проекте, считая его экономически невыгодным. Дело сдвинулось с мертвой точки после обращения в «ИнтерСтрой» и личного общения с генеральным директором компании Евгением Кабановым. У обманутых дольщиков наконец-то появилась надежда получить свои квартиры.

В сентябре прошлого года Арбитражным судом было удовлетворено заявление о намерении компании «ИнтерСтрой» приобрести права застройщика на объекты незавершенного строительства, расположенные в Гагаринском районе города Севастополя. Судебные решения, последовавшие в декабре прошлого года, признали ООО «Югмонолитспецстрой» банкротом, ввели процедуру конкурсного управления и закрепили за компанией ООО «ИнтерСтрой» обязанность по достройке объектов незавершенного строительства (корпус №13, корпус №11-12 (на фото) по ул. Корчагина, микрорайон «Омега-2») с передачей введенных в эксплуатацию домов и квартир обманутым дольщикам.

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «ИНТЕРСТРОЙ» ЕВГЕНИЙ КАБАНОВ: «Хочу отметить, что намерения нашей компании были поддержаны Департаментом капитального строительства и Департаментом архитектуры Севастополя. В настоящий момент мы приступили к демонтажу обветшалых конструкций и организации строительного производства, взяв на себя обязательство сдать данные дома в эксплуатацию, а также благоустроить прилегающую к дому территорию для комфортного проживания жильцов»

Земля за жилье

Александр ХАВСТОВ (Липецк)

Регионы стимулируют достройку домов для обманутых дольщиков

Недавно в Липецке состоялись публичные слушания, на которых был представлен проект планировки жилищно-строительного комплекса, расположенного на улице Московской. Как сообщили в пресс-службе мэрии, на участке площадью в 2,5 гектара, который сейчас представляет из себя пустырь, предполагается возвести три многоквартирных дома, рассчитанных на 1,4 тыс. человек. На первых этажах домов разместятся магазины продовольственных, хозяйственных и промышленных товаров.

Это, на первый взгляд, рядовое событие интересно тем, что земельный участок был передан под застройку воронежскому ООО «ЖБИ 2-Инвест» в обмен... на завершение строительства домов для обманутых дольщиков. Предыстория такова. В свое время у города долго не получалось решить проблему жителей, вложивших средства в строительство домов на улице Неделина. Подрядчик ООО «Риэлторский центр «Строй-Град» обанкротился. Люди остались без квартир, начались возмущения. В поиске решений городские власти и пришли к такому варианту: выделить фирме из соседнего Воронежа землю в обмен на завершение строительства домов для дольщиков.

Правда, это решение депутатов Липецкого городского совета вызвало протесты уже со стороны жителей Московской улицы. Обитатели домов, расположенных неподалеку от предполагаемой стройки, опасаются, что новые многоэтажки создадут трудности с парковкой автомобилей, мусорными контейнерами. Но представители власти на городских публичных слушаниях заверили, что все проблемы будут решаться комплексно.

Отметим, что законы, стимулирующие участие строительных компаний в завершении проблемных объектов, приняты или готовятся во многих регионах России, в частности, в Краснодарском крае, Орловской области и других. В качестве основного стимула рассматривается предоставление застройщику участка под новое строительство без торгов.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Вот уже несколько лет обитатели дома №30/366 на улице Травяной в Ростове-на-Дону живут как на вулкане. Это дом был построен застройщиком ООО «Югжилстрой» и сдан в эксплуатацию еще десять лет назад — в 2008 году, но в 2014 году всем жильцам вдруг пришло письмо из администрации Первомайского района с требованием предоставить документы на владение недвижимостью. У людей с этим проблем не возникло, у всех на руках имелись свидетельства о регистрации права собственности и другие необходимые документы. И тут, как гром среди ясного неба, известие о том, что дом построен незаконно! Как оказалось, на земельном участке, где он расположен, можно было строить только частные домовладения не выше трех этажей, а здесь — многоквартирный дом из четырех-пяти этажей. При этом в администрации Первомайского района утверждали, что разрешения на строительство здания не давали. Начались судебные разбирательства, и 18 марта 2016 года Первомайским районным судом было вынесено решение, согласно которому жильцы дома по улице Травяной, 30/366, лишаются права собственности и обязаны снести дом за собственные средства. В одночасье собственники квартир, а это более 100 человек, могут остаться без жилья. При этом многие продолжают платить ипотеку.

«Ситуация просто нелепая, — возмущается владелица одной из квартир Ирина Соломахина. — Как и другие жильцы, мы покупали квартиры через агентства недвижимости. Кто-то использовал при этом материнский капитал, некоторые покупали квартиры в ипотеку. Органы юстиции регистрировали наши сделки купли-продажи, а управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области выдало всем свидетельства о регистрации и праве на имущество. Разве кто-то мог подумать, что Росреестр, будучи государственным органом, допустит регистрацию права, возникшего незаконным образом? Дом подключен ко всем коммуникациям, и нам приходит налог на имущество и на землю. Получается, что мы уже прошли через столько организаций, и все признавали, что дом законный. Поэтому непонятно определение районного суда о том, что наш дом — самострой». К слову, сама Соломахина приобрела квартиру на вторичном рынке, и ни у риэлторов, ни у регистраторов не возникло никаких сомнений в законности сделки. Остается также совершенно непонятным, каким образом дом был введен в эксплуатацию и куда смотрели органы строительного надзора.

То, что ситуация ненормальная, и что люди ни в чем не виноваты, понимают, видимо, и в администрации Первомайского района. Ее глава Артур Григорян



Проблема «самостроев» нуждается в урегулировании на федеральном уровне

Дом неясного происхождения

еще летом 2016 года пообещал узаконить построенный дом, но никаких письменных документов об этом у жильцов дома до сих пор нет. Между тем, управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области — то самое, которое регистрировало право людей на квартиры, теперь каждые полгода штрафует каждого жильца на сумму 10 тыс. рублей за нецелевое использование земли!

О существовании проблемы известно и на федеральном уровне. Государственная Дума в настоящее время рассматривает пакет документов, которыми вводится механизм приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями. Прежде всего, предлагается уточнить само понятие самовольной постройки, а так же условия признания (непризнания) дома самостроем. Так, самовольным не будет считаться строение, созданное с нарушением установленных ограничений по использованию земельного участка, если для его строительства были получены необходимые разрешения, и если собственник не мог или не обязан был знать о действии ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка. Поскольку большая часть построек объявляются самовольными именно из-за несоответствия условиям застройки, то предлагается



Дом №30/366 на улице Травяной в Ростове-на-Дону, объявленный самостроем

ввести механизм приведения фактического положения дел в соответствие с установленными требованиями. Законопроектом закрепляется, что решение о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом. Также устанавливается, что срок приведения реально существующего положения в соответствие с нормативными требованиями не может составлять менее шести месяцев и более трех лет.

В свою очередь, для лиц, которые приобрели здание или строение, признанное самовольным, и чье право собственности ранее было зарегистрировано, предусматривается право на возмещение за счет казны РФ убытков в связи с утратой права собственности на такие объекты в случае принятия решения о сносе. Сумма возмещения должна равняться рыночной стоимости указанных объектов. Как отметил председатель комитета по государственному строительству и законодательству Государственной Думы Павел Крашенинников, законопроект позволит лучше защитить права добросовестных приобретателей построек, возведенных с нарушением действующих правил. Однако, пока эти документы не приняты Госдумой, обитателям дома на улице Травяной в Ростове и других «самовольных» построек приходится жить в состоянии правовой неопределенности.

«Инициатива» наказуема

Девелоперам, изменившим проектную документацию, пообещали проблемы



Работники Госстройнадзора проверяют один из строящихся объектов в Санкт-Петербурге

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Госстройнадзор Петербурга завершил первый этап масштабной проверки соответствия городских строек проектной документации. Пока проблемы выявлены у двух девелоперов. Им проверяющие обещают трудности при сдаче домов.

Госстройнадзор более месяца проверял соответствие строек документам, на основании которых было получено разрешение на строительство. Всего было обследовано более 900 объектов, что составляет половину всех стройплощадок города. Отступления от первоначального проекта были выявлены в трех многоквартирных домах: в ЖК «КосмосStar» холдинга «Аквилон-Инвест» и в двух проектах LEGENDA Intelligent Development — на Дальневосточном проспекте и на проспекте Героев.

Как пояснили в пресс-службе Госстройнадзора, застройщики этих жилых комплексов отступили от перво-

начального заключения экспертизы по проектной документации и от технических регламентов. Поэтому у них могут возникнуть проблемы с вводом домов в эксплуатацию. «Мы проводим эту работу, чтобы избежать дальнейших недоразумений и нарушений, — поясняет начальник службы Госстройнадзора Евгений Ким. — Призываем наших заявителей своевременно вносить все изменения в документы. При изменении технико-экономических параметров объекта строителям нужно получать новое разрешение на строительство».

Застройщики свою вину отрицают. В компании LEGENDA Intelligent Development сообщили, что на Дальневосточном проспекте действительно было несколько изменений, но все они прошли экспертизу. О коррективах застройщик сообщил в надзорную службу, контролеры провели несколько проверок и несоответствий не выявили, что подтверждено актами. Проект завершается в этом году. Что касается еще одного строящегося объекта компании, то в компании говорят, что первая очередь жилого комплекса на проспекте Героев строится строго по проекту. Объект сдадут в 2020 году. А вот проект второй очереди действительно корректировался. Однако новая документация также прошла экспертизу, более того: застройщик получил новое разрешение в январе 2018-го.

По словам директора по развитию «Аквилон Инвест» Виталия Коробова, в компании действительно вносили изменения в проектную документацию. Однако эти изменения не повлияли на технико-экономические параметры объекта. «Они оформлены надлежащим образом и получили положительное экспертное заключение. Более того, по настоянию Госстройнадзора мы дополнительно получили заключение Центра качества строительства на соответствие возводимого нами объекта проектной документации», — отметил он. Удовлетворят или нет проверяющих эти объяснения, пока неизвестно.

Справочно

■ Эксперты, между тем, считают, что, скорее всего, серьезных проблем у строителей не будет. По словам руководителя практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и Партнеры» Дмитрия Некрестьянова, по закону, если изменения не повлияли ни на конструктив, ни на технико-экономические показатели объекта, о них надо просто уведомить уполномоченный орган. И только если изменения касались конструктива, необходимо проводить повторную экспертизу. В Госстройнадзоре, однако, подчеркивают, что ревизия застройщиков будет продолжена. И впереди девелоперов ждет второй этап проверок.

ИНФРАСТРУКТУРА

Мал тоннель, да сложен

Строительство инженерного сооружения на одном из участков автомагистрали М-11 потребовало нестандартных технических решений



Устройство защитного экрана на строительстве тоннеля

Илья БЕЗРУЧКО

На подходах к Северной столице нет сложных геологических условий и крупных водных преград, поэтому на 7-м и 8-м участках автомагистрали М-11 «Москва—Санкт-Петербург» в основном применялись уже известные, зарекомендовавшие себя технологические решения. И все-таки без уникального строительства здесь не обошлось. На 677-м км трасса пересекает железную дорогу Варшавского направления. Рельсы в этом месте располо-

жены на насыпи высотой 15,5 м. То есть, если строить над путями мост, его длина составит несколько сотен метров, или же придется строить высокие подходы к сооружению, что дорого. Строительство перехода открытым методом в теле насыпи — тоже не выход, железная дорога активно используется, и альтернативы у нее нет. Оставалось построить тоннель под действующей железной дорогой. Несмотря на скромные размеры — протяженность сооружения составляет всего 75 м — над ним пришлось поломать голову.

Для проходки тоннеля грунт насыпи

можно было бы закрепить инъекционным методом, то есть, при помощи цементобетонной смеси сформировать монолит, который можно пройти горным способом. Но против выступили железнодорожники, ведь это создаст жесткое основание дороги, что недопустимо. Тогда решили строить тоннель под защитой металлического экрана, который соорудился непосредственно в насыпи, без остановки движения поездов.

Металлический экран представляет собой сборную конструкцию в виде перевернутой литеры «Ш», изготовленную из стальных труб диаметром 1,1 м, которые соединены замками по принципу шпунтового ограждения. Ширина конструкции позволяет разместить шесть полос движения (по три в каждом направлении), разделенных между собой центральной стеной. А высота экрана обеспечивает габарит 5,3 м.

В теле насыпи трубы размещали при помощи щитовых комплексов малого диаметра, предназначенных для микротоннелирования. Технология проходки при этом напоминает горизонталь-

но-направленное бурение. Ротор монтировали к трубе и продвигали вперед. Сегменты труб длиной по 10 м по мере продвижения сваривали встык, формируя единую плетель. Для уменьшения трения в лоб забоя подавалась вода и бентонитовая смесь. После того, как насыпь была пройдена, ротор демонтировали.

Толщина грунтовой подушки от верхней точки экрана до железнодорожных путей составляло около 5 м. Этого достаточно для нормальной работы железной дороги, однако динамические нагрузки все же могли вызвать деформации и даже

Справочно

■ Автомобильная дорога М11 — строящаяся (в эксплуатацию введены отдельные участки) скоростная магистраль между Москвой и Санкт-Петербургом. Общая протяженность трассы составит 684 км. Дорога будет иметь от двух до пяти полос в каждую сторону и расчетную скорость движения 150 км/ч. На трассе будет возведено 100 мостовых сооружений, а также построен ряд транспортных развязок. Ввод в эксплуатацию автотрассы планируется в 2018 году. Стоимость проекта оценивается в 152,8 млрд рублей.

разрушения. Чтобы минимизировать просадки, было решено применить страховочные пакеты длиной 75 м из связанных в плетель трех рельсов Р65.

В течение всего строительства велся непрерывный мониторинг состояния железнодорожного полотна. Для фиксации просадок на рельсах были установлены датчики, которые в автоматическом режиме каждые 2 часа отправляли информацию о состоянии насыпи и полотна в проектную организацию и в диспетчерскую службу РЖД.

Чтобы удержать массив при разработке сечения тоннеля, строители укрепили грунтовую призму торкретированием и следом забурировали металлические анкеры с шагом в несколько метров, формируя своеобразную сетку. Разработка лба забоя выполнялась пошагово, клетка за клеткой сверху вниз. По мере выработки грунт снова закреплялся набрызг-бетонированием и анкерами.

Когда завершилась разработка грунта, строители приступили к бетонированию. Швы между трубами дополнительно заварили, выполнили армирование, нанесли набрызг-бетон, после чего выполнили бетонирование. Основание не требовало дополнительного укрепления — здесь строители залили бетонную плиту толщиной 1,5 м. Последним этапом строители забетонировали перекрытие.

После завершения бетонирования тоннель в основных конструкциях был готов. Специалисты дали высокую оценку технологии, отметив, в частности, высокую скорость монтажа.



Проект моста через Енисей в районе поселка Высокогорского

Ключ от кластера

Строительство самого северного моста через Енисей поможет освоить ресурсы Ангарско-Енисейского района

Владимир ТЕН

На днях в Росавтодоре состоялась рабочая встреча главы Федерального автодорожного агентства (ФАД) Романа Старовойта и врио губернатора Красноярско-

го края Александра Усса. Одной из ключевых тем встречи стало строительство моста через Енисей в районе поселка Высокогорского Енисейского района. Сооружение этого моста является одним из важных условий реализации программы освоения региона.

Проект моста уже разработан. Он включает в себя, кроме собственно мостового перехода, развязки и коммуникации в обход поселка, строительство и реконструкцию автодороги от Енисейска до Высокогорского, а также ремонт участков трассы от Епишина до Северо-Енисейского. Полная длина моста по задним граням устоев составит 1195,40 м.

Пролетное строение русловой части представляет собой неразрезную ферму с ездой понизу. В поперечном сечении пролетное строение имеет две плоскости ферм с расстоянием между ними 13,95 м. Фермы с простой треугольной решеткой (без стоек и подвесок) имеют постоянную высоту 15,0 м. Элементы ферм сварные, коробчатого сечения, размером 800х650 мм. Монтаж руслового пролетного строения предусмотрен полувесной сборкой с устройством временных опор в пролетах 210,0 м или в полный навес с усилением консоли временным шпренгелем. Левобережные пролетные строения приняты из сборных железобетонных балок двутаврового сечения длиной 33,0 м с предварительно напрягаемой арматурой. Правобережное пролетное строение по схеме 2х63,0 м — балочное, неразрезное, металлическое, с ортотропной плитой проезжей части. Промежуточные опоры — массивные, сборно-монолитные, из сборных железобетонных контурных блоков с монолитным железобетонным ядром, с ростверками на буронабивных сваях диаметром 1,5 м. Тело русловых опор принято с переменным по высоте сечением: нижние части опор в пределах возможного ледохода приняты отбитаемой формы, верхние части — прямоугольной формы. Также в проекте предусмотрено сооружение подходов к мосту с устрой-

ством примыканий к существующим автодорогам.

Напомним, что в мае этого года на сессии законодательного собрания Красноярского края был одобрен проект закона по реализации проекта «Енисейская Сибирь», поддержанного президентом России. А ранее между Красноярским краем, Тувой и Хакасией на полях Красноярского экономического форума-2018 было заключено пятилетнее соглашение о взаимодействии в рамках проекта, инвестиции в который по предварительным расчетам могут составить более 500 млрд рублей.

Одним из приоритетов «Енисейской Сибири» является развитие проекта Ангарско-Енисейского кластера, освоение богатого природными ресурсами, но труднодоступного правого берега Ангары. Планируется увеличить добычу золота, нефти, свинцово-цинковых руд, заготовку и глубокую переработку древесины, ликвидировать дефицит электрической мощности на территории районов Нижнего Приангарья и Саянского района. Также проект призван обеспечить круглогодичную транспортную доступность правобережья рек Ангары и Енисея, а также увеличить число населенных пунктов, обеспеченных постоянной круглогодичной связью с сетью автомобильных дорог общего пользования.

5616 млрд руб. —

в такую сумму оценивается рыночная стоимость запасов минерального сырья в Ангарско-Енисейском

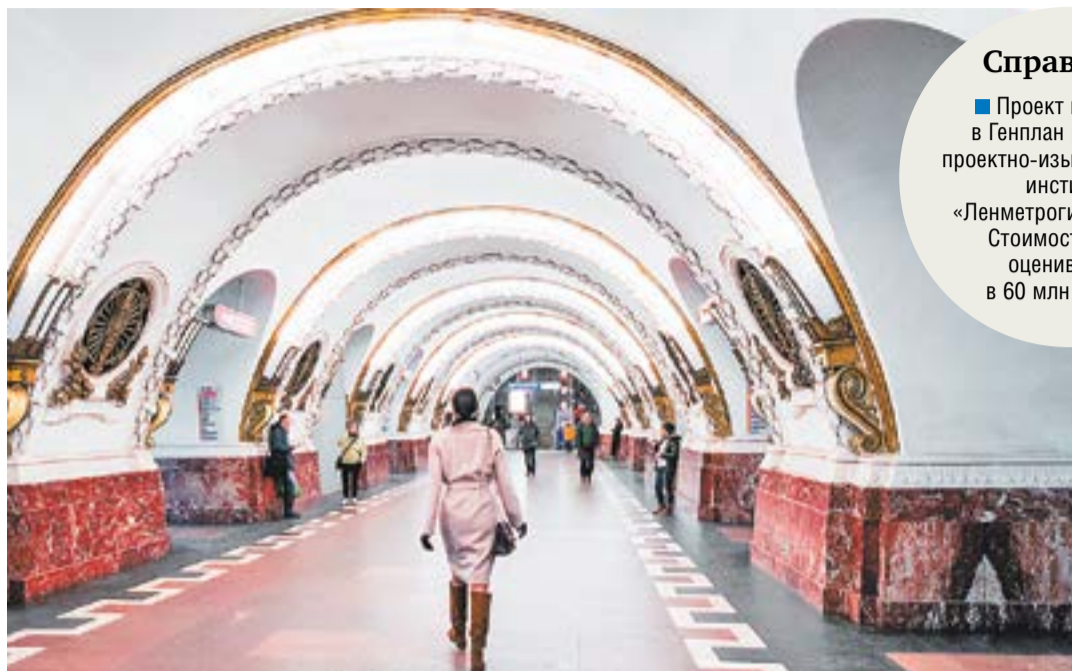
кластере. Это углеводороды, алюминий, железо, каменный уголь, цинк, марганец, сурьма и золото.

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

К 2048 году в Санкт-Петербурге появятся четыре новые линии метро, будет введено в строй тридцать новых станций. В результате такого глобального расширения метрополитена Смольный планирует решить две задачи — связать центр города с отдаленными районами, а также обеспечить возможность максимально быстро добираться до границ с Ленинградской областью, где сегодня развернулось массовое жилищное строительство. При этом первая станция метро на территории Ленинградской области появится в деревне Кудрово Всеволожского района. Вот только, если судить по озвученным планам, то проехать на метро из Кудрова в Петербург можно будет не ранее 2023 года, а до населенных пунктов Янино и Бутры метро проложат только после 2030 года.

Метро «завяжут» в кольцо

Одна из главных идей плана развития подземки — закольцевать линии петербургского метро. Идея, надо сказать, не новая, но до сих пор реализовать ее не удавалось из-за крайней дороговизны. Метро в Петербурге, в отличие от московского, имеет лучевую структуру и закольцовано всего один раз. И кольцо это расположено вблизи «старых» станций, которые были построены много лет назад. За долгие годы город разросся, и сегодня для того чтобы пересечь с одной ветки метро на другую, пассажирам приходится сначала ехать к центру, а потом уже пересаживаться и ехать в нужном направлении. Теперь же стоит вопрос о строительстве в Северной столице кольцевой линии метрополитена протяженностью около 40 км. В новой схеме она должна появиться после 2030 года. Примерная ее стоимость оценена в 300 млрд рублей. Предполагается, что в состав кольцевой войдут 14 пересадочных станций. На первом этапе «закольцуют» северо-западный участок подземки. Участок кольцевой соединит «Большой проспект», «Василеостровскую», «Спортивную», «Петроградскую», проектируемую станцию «Кантемировская» на Выборгской набережной и «Лесную». Далее кольцевую линию планируют продолжить до «Ладожской» через «Арсенальную», «Площадь Калинина», «Полостровский проспект» и «Большеохтинскую». Пока конкретные даты, когда могут быть построены эти станции, не озвучены, однако девелоперов, которые будут строить Белорусский квартал в районе Полострова, Смольный просит делать это с учетом того, что здесь появится станция метро «Арсенальная». На третьем этапе будет строиться южное полукольцо с пересадочными станциями «Дальневосточная», «Елизаровская», «Фарфоровская», «Меж-



Справочно

■ Проект поправок в Генплан выполнит проектно-изыскательский институт «Ленметрогипротранс». Стоимость работ оценивается в 60 млн рублей.

компания ведет строительство 7-го и 8-го участков высокоскоростной автомобильной дороги М-11 «Москва—Санкт-Петербург». Кстати, в новой схеме метро фигурирует и станция «Пулково». Пока этот участок линии помечен пунктиром, потому что Смольный не хочет отказываться от идеи строительства этого объекта, но готов делить это только за счет инвестора.

Генплан поправят

Комментируя программу строительства метро, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин говорит, что такие проекты формируют транспортный каркас города. И сегодня, когда Северная столица готовится к принятию нового генерального плана, который охватит 25-летний период, именно транспортному развитию уделяется особое внимание. Впрочем, эксперты осторожно оценивают озвученные Смольным транспортные проекты. По словам генерального директора фирмы «Урбаника» Антон Финогенова, смысл в долгосрочном планировании, бесспорно, есть. Ведь с момента начала изысканий и проектирования до момента строительства даже при идеальном сценарии проходит несколько лет. К тому же, надо резервировать участки под инфраструктуру. «Поэтому нормально, что планы строятся на 10-15 лет вперед и периодически корректируются», — считает Финогенов. Однако питерское метро хронически недоинвестировалось последние 25 лет, напоминает он. И именно нехватка средств может стать причиной того, что по крайней мере часть озвученных планов так и останется на бумаге.

Инвесторов зовут на глубину

Смольный обнародовал планы строительства петербургского метро

дународная», «Витебский проспект», «Парк Победы», «Броневая», «Нарвская» и «Двинская».

В поисках инвестиций

Известно, что планы строительства метро в крупных российских городах (кроме Москвы) буксуют из-за отсутствия бюджетного финансирования. А потому реализовать свою грандиозную программу в Петербурге планируют за счет привлечения инвесторов. В качестве одного из возможных кандидатов на эту роль эксперты рассматривают итало-турецкий консорциум ICA Construction. По словам зампреда комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Алексея Зырянова, ведомство изучает вариант развития метро с использованием механизмов государственно-частного партнерства, и в частности, концессионных соглашений.

В компании ICA Construction подтвердили, что им был бы интересен проект строительства Красносельско-Калининской линии метрополитена по договору концессии, и там ждут официального объявления конкурса. К слову, планы компании ICA Construction по расширению присутствия на российском рынке связаны как раз с участием в амбициоз-



ных инфраструктурных проектах, в том числе и на условиях ГЧП. При этом ICA видит себя в таких проектах не только генеральным подрядчиком, но и инвестором. Однако окончательное решение об участии в проекте строительства петербургского метро будет принято после изучения конкурсной документации и оценки всех рисков.

На строительном рынке Петербурга ICA Construction — не новичок. Она принимала участие в строительстве нового аэропорта Пулково и Западного скоростного диаметра (ЗСД). Сейчас

Линия метро должна будет прийти в Кудрово (Ленинградская область), где за последние годы построено много жилья

Справочно

■ Новые линии петербургского метро, которые планируется построить, будут называться: Адмиралтейско-Охтинская, Кольцевая, Красносельско-Калининская и Сосновский радиус. На них будет примерно 30 станций. Так, например, Красносельско-Калининскую ветку дополняют семь станциями: «Стрельная», «Константиновская», «Петергофское шоссе», «Полостровский проспект-1», «Бестужевская», «Пискаревка» и «Ручьи». Невско-Василеостровская будет продлена на шесть станций — «Яхтенная», «Зоопарк», «Парашютная», «Академгородок», «Парголово», «Осиновая роща», а Фрунзенско-Приморская получит три — «Шуваловский проспект», «Каменка» и «Коломяжская». На Лахтинско-Правобережной линии появятся станции «Шкиперская», «Морской фасад», «Новокрестовская-2», «Лахта», «Конная Лахта» и «Юнтолово».



АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Макет колеса обозрения, представленный на ПМЭФ-2017

А что скажет ЮНЕСКО?

Проект 140-метрового колеса обозрения в Петербурге потребует международного одобрения

Светлана СМЕРНОВА

Проект сооружения в Петербурге огромного колеса обозрения был представлен год назад на Петербургском международном экономическом форуме и произвел настоящую сенсацию. В отличие от существующих аттракционов, это сооружение предполагает принципиально иную концепцию размещения туристов. Петербургское колесо будет похоже на знаменитое колесо London Eye: 36 больших кабин, в каждой из которых может поместиться до 30 человек. При этом часть кабин (на любителей) планируется сделать с прозрачными полами. Полный круг колеса обозрения совершит за 30 минут. Кататься на нем можно будет и зимой, и летом — в жару кабинки будут охлаждать, а зимой — отапливать. По самым пессимистичным прогнозам, даже при загрузке аттракциона на 30% число посетителей может составить до 3,6 млн человек в год. Стоимость аттракциона оценивается от 7,5 до 9,5 млрд рублей.

Инициатором проекта выступает компания Bescar Asset Management Group. Уже есть группа инвесторов, готовых вложиться в проект. По словам представителя компании-инвестора Ольги Шарыгиной, идет согласование высоты аттракциона и места для его размещения. И вот с этим как раз и могут возникнуть определенные проблемы. Так как огромная карусель может изменить исторические панорамы Петербурга, проект предстоит одобрить Совету по культурному наследию, Министерству культуры РФ и ЮНЕСКО. Кроме того, в обсуждении места строительства будут принимать участие комиссия по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Законодательного собрания, КГА, КГИОП и Совет по сохранению культурного

наследия Петербурга. Изначально максимальная высота будущей петербургской достопримечательности должна была составить 170 м, однако строительство объекта такой высоты в Петербурге по действующим нормативам невозможно практически нигде. Сегодня под давлением общественности обсуждаются варианты с более скромными габаритами — 140 м и ниже, но и это много. Для сравнения: высота Петропавловской крепости со шпилем составляет 122,5 м, высота Исаакиевского собора — 101,5 м, башни Адмиралтейства — 72 м.

По некоторым данным, уже было рассмотрено более 17 участков в разных частях города. «В настоящий момент рассматриваются три основные локации размещения колеса обозрения — Петровская набережная, Английская набережная и Университетская набережная», — рассказала председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк. «Нам предстоит согласование высотности, но, поскольку есть поддержка города, мы надеемся, что это получится», — говорит Ольга Шарыгина.

А президент группы RBI Эдуард Тиктинский вообще считает, что в этом деле можно было бы обойтись и без ЮНЕСКО. «ЮНЕСКО едва ли чем помогает нашему городу, не финансирует никакие реконструкции и в то же время накладывает дополнительные ограничения, блокирующие проекты, которые отвечают российскому законодательству», — говорит он. — Поэтому в этом вопросе я бы опирался целиком на российское законодательство, оно очень четкое и жесткое для объектов культурного наследия. Считаю, что колесо обозрения в Петербурге нужно строить, а решая вопрос, где оно может появиться, я бы поинтересовался бы мнением петербуржцев».

Справочно

■ На данный момент самые высокие колеса расположены в Сингапуре (165 м), Нанчане (Китай) (160 м) и Лондоне (135 м). На территории Петербурга сегодня работают несколько колес обозрения, в том числе 55-метровое колесо на «Диво-Острове», 38-метровое — в парке им. И. В. Бабушкина, 37-метровое — в «Планете лета», 37-метровое — в Зеленогорске.

Исторический источник

В Ростове-на-Дону восстановили памятное место «Богатый колодезь»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

В Ростове-на-Дону после капитального ремонта был открыт для посещения родник «Богатый колодезь (Богатыновский источник)». Это памятное место находится недалеко от городской набережной у Богатыновского спуска, откуда открывается замечательный вид на Дон. По преданию, название роднику дал Петр I. Около двух веков источник снабжал сначала гарнизон крепости Дмитрия Ростовского, а затем и большую часть Ростова. В 1863 году по приказу городского головы Андрея Байкова «Богатый колодезь» был благоустроен — здесь сделали небольшую мощеную насыпь, спуск к колодезю из каменных ступеней. В 1909 году собственником источника воды убрали под землю, соорудив над ним ротонду, чтобы обозначить место пребывания Петра I. «Богатый источник» включен в программу ЮНЕСКО «Шелковый путь». В 1998 году комплекс наземных и подземных сооружений Богатыновского источника постановлением областной администрации объявлен объектом культурного наследия регионального значения. Источник был сдан в аренду частному инвестору — ООО «Богатыновская», которое в 2000 году провело на объекте работы по реконструкции. Однако затем арендатор потерял интерес к роднику, и в 2015 году договор аренды был расторгнут, а памятник природы и истории остался бесхозным. В итоге «Богатый колодезь» перешел в муниципальную собственность и восстанавливался за счет городского бюджета.

В церемонии открытия источника приняли участие руководители города. Глава администрации Ростова Виталий Кушнарев рассказал о том, что выполнен только первый этап работ. Ко Дню города здесь планируется установить памятник Петру I. По словам Виталия Кушнарева, воссоздание таких исторических уголков, которые посещали ростовчане и гости столицы Дона, остается одним из приоритетов для администрации Ростова-на-Дону.

Рисовать не запрещается

В Краснодаре уличное искусство стало частью городской жизни

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В конце июня глава администрации Краснодара Евгений Первышов встретился с местными художниками и вручил благодарственные письма авторам работ на футбольную тему, созданных в преддверии чемпионата мира.

К мундиалу в Краснодаре появились четыре крупных полотна, посвященных главному спортивному событию года. Первое — портрет Олимпийского чемпиона 1956 года и чемпиона Европы 1960 года Льва Яшина (на фото). Художник Роман Котов нарисовал легендарного советского вратаря на стене дома №3 по улице Ставропольской.

А здание котельной Краснодарской краевой общественной организации «ФОСК

«Спартак» на улице Постовой украсило изображение французского футболиста и тренера Зинедина Зидана, которого трижды признавали лучшим футболистом мира (в 1998, 2000 и 2003 годах). Автор этого произведения — художник Александр Сингур из объединения «MASLO».

Самое большое граффити — изображение испанского футболиста Серхио Рамоса, чемпиона мира и двукратного чемпиона Европы, художник Тимур Абдулаев разместил на стене 9-этажного дома на улице Школьной.

И наконец, еще одно тематическое граффити появилось на ограде на улице имени Селезнева. Его авторы — Павел Постников и Лариса Неупокоева. В отличие от других, на нем изображены не конкретные футболисты, а некие собирательные образы.

Глава Краснодара и художники обсудили также новые проекты, которые планируется реализовать на улицах краевого центра. Речь, в частности, шла о стрит-картине художника Георгия Куринова «Весна»,

которую планируется написать на стене одного из городских зданий. Эскиз ее уже разработан. Говорили на встрече и о подготовке к первому в Краснодаре Международному фестивалю уличного искусства «ShowYourFlow2018», который пройдет 28-29 июля в новом граффити-парке рядом со спорткомплексом «Олимп» в районе парка имени 30-летия Победы. А начальник управления по делам молодежи городской администрации Георгий Пронькин рассказал о проекте художественного преобразования технических элементов инфраструктуры краевого центра. Идея состоит в том, чтобы адаптировать объекты городского хозяйства (трансформаторные подстанции, почтовые ящики) к современному облику города, придать им эстетичный, ухоженный вид. Глава города идеи поддержал. Он отметил, что уличное искусство стало важной частью городской культуры и предложил художникам подумать над эскизами работ к предстоящему 225-летию города.



СПУТНИК/ВИТАЛИЙ ТИМКО

Акционерам Открытого акционерного общества «Бескудниковский комбинат строительных материалов»

Извещение о сделке, в совершении которой имеется заинтересованность

Настоящим Открытое акционерное общества «Бескудниковский комбинат строительных материалов» (далее — ОАО «БКСМ», «Общество») извещает акционеров ОАО «БКСМ» о планируемом совершении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность — заключении Мирового соглашения между участниками дела №А40-155119/14-175-209«Б» о несостоятельности (банкротстве) ОАО «БКСМ» (далее — «Мировое соглашение») на следующих существенных условиях:

Предмет Мирового соглашения:

Мировое соглашение заключается в ходе конкурсного производства, открытого в отношении Должника (ОАО «БКСМ») по делу о несостоятельности (банкротстве) №А40-155119/14-175-209«Б».

Заключение Мирового соглашения направлено на восстановление платежеспособности Должника за счет ведения хозяйственной деятельности Должника.

Стороны Мирового соглашения:

Должник: ОАО «БКСМ»;

Кредитор-1: межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №45 по г. Москве (ОГРН 1047796991560);

Кредитор-2: ООО «Партнер-Строй»

(ОГРН 1137746442404);

Кредитор-3: АО «МОСИНЖЕЛЕЗОБЕТОН-ЖБИ-15» (ОГРН 1027739475136);

Кредитор-4: ИСК «ТЕМП» (ОГРН 5077746680600);

Кредитор-5: АО «ИВЦ МОССТРОЙ»

(ОГРН 1027739250076);

Кредитор-6: ПАО «Мосэнергосбыт»

(ОГРН 1057746557329);

Кредитор-7: АО «ГЛАВСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

(ОГРН 1027739134653);

Кредитор-8: ООО ЧОП «ГМС БЕЗОПАСНОСТЬ 1»

(ОГРН 1067758714539);

Кредитор-9: ОАО «МОСПРОМЖЕЛЕЗОБЕТОН»

(ОГРН 1037739474882);

Кредитор-10: ООО «Группа Компаний РОБИТЕКС»

(ОГРН 1087746583088);

Кредитор-11: ООО «Сивест-Союз»

(ОГРН 1067746914058);

Кредитор-12: ПАО «МОЭК» (ОГРН 1047796974092);

Кредитор-13: Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423);

Кредитор-14: ОАО «МЕХАНИЗАЦИЯ-2»

(ОГРН 1027700187789);

Кредитор-15: АО «ДОК-3» (ОГРН 1027700302002);

Кредитор-16: АО «КЖБК-2» (ОГРН 1027700072520);

Кредитор-17: ООО «Корпорация Главмосстрой»

(ОГРН 1057748230572);

Кредитор-18: АО «КК ЖБИ №9»

(ОГРН 1037739100585);

Кредитор-19: ОАО «МОСГАЗ»

(ОГРН 1127747295686);

Кредитор-20: ООО «МОСПРОМСТРОЙ-

МАТЕРИАЛЫ-ВЯТКА» (ОГРН 1044316564313);

Кредитор-21: ОАО «ЖБИ 21»

(ОГРН 1027700061542);

Кредитор-22: ОАО «Перовский комбинат

строительных материалов» (ОГРН 1027700009402);

Кредитор-23: ООО «Газпром Межрегионгаз Москва»

(ОГРН 1035002001594);

Кредитор-24: Государственная Жилищная

Инспекция города Москвы (ОГРН 1027700066140);

Кредитор-25: АО «Мосводоканал»

(ОГРН 1127747298250);

Кредитор-26: АО «НПФ ФЕННИКС ЛМ»

(ОГРН 1027700176019);

Кредитор-27: ООО «Химком»

(ОГРН 1087746500313);

Кредитор-28: ООО «Теплоком-Сервис М»

(ОГРН 1117746161906);

Кредитор-29: АО «Санаторий Зеленый городок»

(ОГРН 1025004918124);

Кредитор-30: ООО «ВЛС Групп»

(ОГРН 1127747200888);

Кредитор-31: АО «МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5»

(ОГРН 1027700092090).

Размер требований кредиторов:

На момент подписания Мирового соглашения задолженность Должника перед кредиторами, включенными в реестр требований кредиторов Должника, составляет в общем размере 787 988 019,80 (семьсот восемьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч девятнадцать и 80/100) руб. Указанная задолженность включена в третью очередь реестра требований кредиторов Должника.

Общая сумма основного долга, включенного в реестр требований кредиторов Должника, составляет 689 799 615,31 (шестьсот восемьдесят девять миллионов семьсот девяносто девять тысяч шестьсот пятнадцать и 31/100) руб.

Общая сумма пеней, штрафов, неустоек, процентов за пользование чужими средствами, включенных в реестр требований кредиторов Должника, составляет 98 188 404,49 (девяносто восемь миллионов сто восемьдесят восемь тысяч четыреста четыре и 49/100) руб.

Порядок и срок удовлетворения требований кредиторов

Стороны пришли к соглашению о рассрочке уплаты задолженности на следующих условиях:

- исполнение обязательств Должника перед Уполномоченным органом (Кредитор-1) производится в течение 10 (десяти) календарных дней с момента утверждения определением Арбитражным судом города Москвы заключенного Мирового соглашения согласно графику удовлетворения требований кредиторов по Мировому соглашению;

- в соответствии с требованием п. 4 ст. 64 Налогового кодекса РФ Уполномоченному органу на сумму задолженности, указанной в пункте 8.1 настоящего Мирового соглашения, должник начисляет проценты, исходя из ставки, равной одной второй ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки), действовавшей за период отсрочки или рассрочки;

- исполнение обязательств Должника перед конкурсными кредиторами (Кредитор-2, Кредитор-6, Кредитор-8, Кредитор-10, Кредитор-11, Кредитор-12, Кредитор-13, Кредитор-19, Кредитор-23, Кредитор-24, Кредитор-25, Кредитор-26, Кредитор-27, Кредитор-28, Кредитор-30, Кредитор-31) производится в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента утверждения определением Арбитражного суда города Москвы заключенного Мирового соглашения;

- исполнение обязательств Должника перед конкурсными кредиторами (Кредитор-3, Кредитор-4, Кредитор-5, Кредитор-7, Кредитор-9, Кредитор-14, Кредитор-15, Кредитор-16, Кредитор-17, Кредитор-18, Кредитор-20, Кредитор-21, Кредитор-22, Кредитор-29) в течение 60 (шестидесяти) месяцев с момента утверждения определением Арбитражного суда города Москвы заключенного Мирового соглашения в следующей пропорции: 10% от общей суммы задолженности — не позднее 12-го (двенадцатого) месяца с момента утверждения судом настоящего соглашения, 10% от общей суммы задолженности — не позднее 24 -го (двадцать четвертого) месяца с момента утверждения судом настоящего соглашения, 10% от общей суммы задолженности — не позднее 36-го (тридцать шестого) месяца с момента утверждения судом настоящего соглашения, 20% от общей суммы задолженности — не позднее 48-го (сорок восьмого) месяца с момента утверждения судом настоящего соглашения, 50% от общей суммы задолженности — не позднее 60-го (шестидесятого) месяца с момента утверждения судом настоящего соглашения. В течение каждых 12 (двенадцати) месяцев платежи производятся равными долями, согласно графику удовлетворения требований кредиторов по Мировому соглашению, но не реже, чем один раз в каждые 12 (двенадцать) месяцев;

- погашение сумм основного долга и сумм процентов за пользование денежными средствами, штрафов, пеней, неустоек производится одновременно и пропорционально в равных долях в соответствии с графиком удовлетворения требований кредиторов по Мировому соглашению;

- досрочное (до наступления предельного срока) исполнение обязательств Должника по Мировому соглашению является надлежащим.

В случае неисполнения должником принятых на себя обязательств перед кредиторами в соответствии с графиком удовлетворения требований кредиторов по Мировому соглашению, обязанность по оплате суммы задолженности возлагается на третье лицо — ПАО «МПКСМ» (ИНН 7704008105, ОГРН 1027739445447 (далее — Поручитель, ПАО «МПКСМ»), которое выступает в качестве субсидиарного должника. В случае исполнения за должника обязательств по Мировому соглашению Поручителем должник обязуется передать Поручителю в залог имущество.

Стороны Мирового соглашения подтверждают возможность осуществления платежей за Должника по мировому соглашению Поручителем. При этом платежи, осуществляемые Поручителем за Должника, являются подтверждением надлежащего исполнения Должником обязательств по оплате суммы задолженности в рамках Мирового соглашения.

Ответственность Поручителя распространяется на все обязательства Должника перед Кредиторами в соответствии с условиями Мирового соглашения.

В течение 3 (трех) календарных дней со дня утверждения Мирового соглашения Арбитражным судом города Москвы Кредиторы обязаны представить Должнику свои банковские реквизиты для осуществления Должником выплат по Мировому соглашению.

В случае неисполнения Кредиторами указанной обязанности Должник осуществляет выплаты Кредиторам по Мировому соглашению по имеющимся у него реквизитам Кредиторов, и такое исполнение Должником обязательств по Мировому соглашению признается Сторонами надлежащим.

Должник/Поручитель вправе исполнить взятые на себя по Мировому соглашению обязательства досрочно.

Начисление предусмотренных абзацем 1 пункта 2 статьи 156 Закона о банкротстве процентов на сумму требований Кредиторов, подлежащих погашению в соответствии с Мировым соглашением, не производится, и Должник освобождается от уплаты указанных процентов в соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 156 Закона о банкротстве.

Прочие положения:

Положения Мирового соглашения распространяются на все требования конкурсных кредиторов и уполномоченного органа, включенные в реестр требований кредиторов Должника на момент проведения Собрания кредиторов, на котором принято решение о заключении Мирового соглашения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 81 федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее — «Закон») заинтересованными лицами в совершении Обществом указанной сделки признаются следующие общества, являющиеся контролирующим лицом ОАО «БКСМ»:

Публичное акционерное общество «Моспромстрой-материалы» (ОГРН 1027739445447);

Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация Главмосстрой» (ОГРН 1057748230572).

Указанные общества признаются заинтересованными, так как являются контролирующим лицом ОАО «БКСМ», контролирующим лицом иных кредиторов, выступающих стороной Мирового соглашения, а также являются стороной (третьим лицом) Мирового соглашения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 83 Закона сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

На сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, до ее совершения может быть получено согласие органов управления по требованию единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров (наблюдательного совета) общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества. Указанные требования подаются в порядке и сроки, определенные гл. XI Закона.

Конкурсный управляющий ОАО «БКСМ» Мерзлова В. В.

ПРОЕКТ

Звезда над «Казахстаном»

На ВДНХ открылся отреставрированный павильон

Оксана САМБОРСКАЯ

В последнюю пятницу июня на ВДНХ открылся после реставрации павильон №11 «Казахстан». В церемонии открытия приняли участие главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов и сотрудники Института Генплана Москвы.

Надо сказать, что «Казахстан» оказался для реставраторов одним из самых сложных и интересных павильонов. Он несколько раз перестраивался и давно уже не был похож на «резную шкатулку» с исторических фотографий. Реставрационные работы на объекте культурного наследия федерального значения начались в прошлом году, и сразу порадовали специалистов находками. При расчистке исторических фасадов, открывшихся после демонтажа поздних конструкций, обнаружили исторические барельефы на тему земледелия Казахстана работы скульптора Хасбулата Аскар-Сарыджа. На их восстановление понадобилось время, как и на воссоздание скульптур «Колхозница» и «Сталевар», которые вновь украсили павильон. Работы по восстановлению исторического облика павильона еще не завершены. Так, продолжается воссоздание скульптур казахского певца и поэта Джамбула Джабаева и Героя со-

Справочно

■ Первоначально на месте павильона №11 в 1937 году по проекту архитектора Ф. Костенко было возведено деревянное здание. После Великой Отечественной войны павильон Казахской ССР решили заменить на новый. Проект в 1949 году разработали специалисты мастерской Академпроекта И. Петров и И. Куприянов при участии казахского архитектора Т. Басенова. Реализация проекта завершилась к 1954 году.



Павильон Казахской ССР, 1954 год

ци по проекту архитектора С. Кобецкого и инженера В. Анисько: высоту увеличили за счет пристройки, которая заменила купол, а со стороны заднего фасада добавили новый объем.

Возвращение шпиля — знаковое событие и для павильона, и для выставки. Первым шагом в воссоздании шпиля стало изготовление основания на заводе металлоконструкций, далее в мастерской реставраторы дополнили его декоративными элементами. Конструкция высотой 9 м и весом около 1,5 тонн представляет собой восьмигранник. На шпиле установлен громоотвод высотой 3 м. Как рассказал глава Департамента культурного наследия Алексей Емельянов, главной трудностью была установка этой конструкции на высоте 30 м. Шпиль поднимали с помощью башенного крана, а монтажом занимались альпинисты-сварщики.



Павильон «Металлургия»

циалистического труда Шыганак Берсиева. Также в ходе реставрации была реконструирована гранитная лестница на входе, воссоздан остекленный купол над центральным выставочным залом.

Кульминацией реставрационных работ стал монтаж шпиля, украшенного штандартом с изображением цветочных элементов и колосьев и увенчанного пятиконечной звездой.

Надо сказать, что о существовании шпиля знали немногие, еще меньше его видели, что называется, вживую. Шпиль был установлен в 1954 году, но вскоре демонтирован, и увидеть его можно было только на фотографиях. А после смены экспозиции в 1966-1967 годах на месте «Казахстана» появился павильон «Металлургия». Здание подверглось реконструк-

Кроме того

Одновременно в павильоне №75 стартовала архитектурная выставка, посвященная 20-летию юбилею Астаны. Экспозиция рассказывает об истории города и перспективах его развития. На выставке представлены макеты, стенды, фотографии и эскизы, интерактивные материалы и презентации, а также городские и частные проекты строительства объектов.