



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№16 (10494) 27 апреля 2018

Не так страшен эскроу

Сергей НИКОЛАЕВ

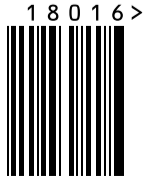
Сбербанк профинансирует строительство жилья по новой схеме

План федеральных властей по изменению системы финансирования жилищного строительства, подразумевающий постепенный переход от долевого строительства к банковскому финансированию, начинает обретать реальные черты. Первым банком, который профинансировал проект с использованием счетов эскроу, стал Сбербанк. Он открыл кредитную линию общим объемом 1,2 млрд рублей девелоперской компании «Брусника». Средства должны пойти на строительство жилого квартала «Новин» в Тюмени.

Напомним, что по новым правилам россияне смогут приобретать жилье не по договорам долевого участия (ДДУ), а через счета эскроу — специальные счета условного депонирования, на которых аккумулируются денежные средства до выполнения определенных обязательств (подробнее об этом на стр. 11). Деньги на такой счет покупатель может вносить одновременно или в рассрочку. Банк хранит средства у себя до окончания строительства и перечисляет их застройщику после передачи квартиры. Финансирование же стройки ведется за счет кредита банка, предоставляемого застройщику. Этот механизм призван обеспечивать защиту средств граждан, так как списание средств со счета возможно только после завершения строительства жилого дома. Ранее глава Минстроя России Михаил Мень заявлял, что пока банковская система не в полной мере готова к работе с использованием спесчетов, однако, по словам министра, адаптация банкиров — вопрос времени.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



91770491166776

Ставка на интеллект

Минстрой России намерен стимулировать цифровизацию городской среды и ЖКХ



Алексей ЩЕГЛОВ

Не менее 50 млн россиян будут к 2024 году жить в «умных городах», использующих интеллектуальные системы в управлении городскими ресурсами. К этому времени более 70% установленных индивидуальных приборов учета должны быть оборудованы системами онлайн-передачи данных. А во всех муниципалитетах страны с населением свыше 1 тыс. человек предполагается запуск цифровых каналов взаимодействия с органами местного самоуправления и инструментов вовлечения граждан в принятие ключевых решений по вопросам городского развития. Таковы предварительные цели реализации проекта «Умный город», который является частью более широкой программы формирования комфортной го-

родской среды. Об этом заявил глава Минстроя России Михаил Мень, выступивший 24 апреля на конференции «Smart City: внешний периметр», организованной «Коммерсантом».

«Проект «Умный город», над которым мы сейчас работаем, базируется на пяти ключевых принципах: ориентация на человека, технологичность городской инфраструктуры, повышение качества управления городскими ресурсами, комфортная и безопасная среда, акцент на экономической эффективности, в том числе сервисной составляющей городской среды», — рассказал министр.

При этом акцент делается на внедрение передовых технологий, современные архитектурные решения и цифровизацию городского хозяйства.

Окончание на с. 2

Что Москве хорошо...

Светлана СМИРНОВА,
Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА, Сергей ВЕРШИНИН

Столичный опыт реновации может пригодиться, но не всем

Опыт столичной программы реновации может быть распространен на крупные российские города, такие, как Санкт-Петербург и Екатеринбург, возможно, Новосибирск, Краснодар, Ростов и Сочи. Об этом министр строительства и ЖКХ Михаил Мень сказал 20 апреля на Ялтинском экономическом форуме. Слова главы ведомства стали своего рода ответом лидеру пар-

тии «Справедливая Россия» Сергею Миронову, которые заявил ранее, что премьер-министр Дмитрий Медведев поддержал идею распространить реновацию на всю страну.

Эксперты, признавая необходимость поиска решений проблемы аварийного жилья, высказываются о возможностях переноса столичного опыта на региональную почву весьма осторожно. Так, гендиректор консалтинговой компании Key Capital Сергей Камлюк считает, что для регионов идея реновации представляет интерес, но «пока еще московская программа сырая».

«Принципиальное отличие реновации в Москве от сноса аварийного жилья в регионах — в комплексном развитии территории. Не просто увеличивается плотность застройки, но меняется окружение, транспортная структура, создается качественная среда. Для застройщиков и жильцов это более выгодно, — цитирует РБК руководителя отдела исследований Cushman & Wakefield Дениса Соколова. — В целом по всей стране реновацию провести сразу не получится, но в больших городах это вполне возможно».

Окончание на с. 5

НОВОСТИ

КОРОТКО

ВЕРНАЯ СТРАТЕГИЯ

Второй отопительный период подряд в регионах наблюдается снижение числа технологических сбоев на объектах жилищно-коммунальной инфраструктуры. Об этом в ходе рабочего совещания в Минстрое сообщил замглавы ведомства Андрей Чибис. «Это позитивная тенденция, которая подтверждает верность выбранной нами стратегии модернизации ЖКХ», — сказал он. — Снижению аварийности также будут способствовать и новые стандарты сервиса управляющих организаций, разработанные Минстроем и утвержденные в начале апреля постановлением правительства РФ». По словам замминистра, причины возникновения технологических нарушений, в основном, носят техногенный характер (прорывы сетей или перебои в работе оборудования). 10% аварий происходят в связи с погодными условиями, ураганами, подтоплениями, аномально низкими температурами. Немаловажным остается и человеческий фактор: по-прежнему нередки случаи неправильной эксплуатации бытового газа и самовольного подключения к сетям.

ИПОТЕКА — МОЛОДЫМ

В этом году 200 молодых семей в Волгоградской области смогут воспользоваться механизмом поддержки при покупке жилья. Процентная ставка по ипотечному кредиту может быть снижена для них на 0,5-3 процентных пункта. Как сообщили в областном комитете строительства, размер «скидки» зависит от объема кредита: чем больше сумма кредита, тем меньше льгота. По расчетам специалистов, в среднем молодая семья сможет сэкономить порядка 250 тыс. рублей за весь период выплаты ипотеки. Жилье должно быть приобретено на первичном рынке. В 2018 году в бюджете региона на эти цели заложено свыше 15,5 млн рублей.

ТЕНДЕНЦИЯ, ОДНАКО!

В Вологодской области наметилась тенденция к переходу от накопления взносов на капремонт МКД в «общем котле» к накоплению средств на спецсчетах. За прошлый год собственники 283 домов перевели накопленные средства на спецсчета. Об этом при обсуждении итогов работы за прошлый год рассказал директор Фонда капремонта МКД Вологодской области Игорь Михельсон. По его словам, управляющие организации сейчас активно агитируют собственников накапливать деньги именно на спецсчетах. В результате соотношение в регионе стало таким: 55% площадей многоквартирных домов ждут капитального ремонта за счет ресурсов с общего счета фонда, а 45% — за счет денег, накопленных на спецсчетах.

КАНАТКУ ОТРЕМОНТИРУЮТ

В Кисловодске капитально отремонтируют канатную дорогу. Канатка — одна из достопримечательностей города, она проходит над Курортным парком. Ежегодно ею пользуются до 30 тыс. человек. Длина маршрута составляет 1743 м. Нижняя станция находится у Храма Воздуха и названа в честь него, верхняя — «Олимпийский комплекс» — располагается на горе Малое Седло на высоте 1325 м над уровнем моря. Максимальная высота подъема вагончика над поверхностью земли — 250 м. Подъемная кабинка Кисловодской канатной дороги вмещает 24 пассажира и проводника. Дорога была построена в 1973 году по проекту инженера института «Грузгипрошахт» Вахтанга Лежавы.

Ставка на интеллект



Глава Минстроя России Михаил Мень (в центре) выступил на конференции «Smart City: внешний периметр»

с.1

Всеми этими вопросами займется созданная недавно Минстроем рабочая группа «Умный город». В нее вошли представители профильных отраслей и ведущих госкорпораций (РОСНАНО, РОСАТОМ и т. д.). В перспективе планируется подключить к ее работе и высшую школу. На первом этапе одним из основных направлений является отбор лучших практик и создание «Банка решений Умного города». Запуск этой платформы запланирован на май 2018 года.

Для участия в пилотной программе проекта «Умный город» отобраны 18 муниципальных образований, среди которых Воронеж, Великий Новгород, Евпатория, Пермь,

Новосибирск и другие города. «В рамках пилотных муниципальных образований будут протестированы комплексные технологические решения и точечные разработки. Например, мобильные приложения для управляющих компаний, синхронизированные с ГИС ЖКХ», — сказал министр. — Все решения в конечном итоге направлены на то, чтобы сделать комфортнее повседневную жизнь граждан нашей страны». Напомним, что в некоторых городах такие проекты уже реализуются. Так, в Воронеже заработала интеллектуальная система управления дорожным движением, важным элементом которой стали «умные» светофоры.

Стимулировать интерес населения к внедрению инновационных цифровых решений при управлении МКД в министерстве намерены с помощью механизмов, сходных с теми, что уже реализуются в сфере капремонта МКД. Как известно, при выборе жильцами энергоэффективного ремонта они могут рассчитывать на получение субсидии. Похожая схема может быть реализована и при развитии «умных городов». По словам главы департамента ЖКХ Минстроя РФ Елены Солнцевой, проведенный недавно социопрос показал, что до 40% граждан готовы доплатить за возможность доступа к полезным сервисам «умного» города. Расчеты показывают, что стоимость доступа к предлагаемым цифровым сервисам составляет не более 25-30 рублей сверх той суммы, которую жильцы платят за среднестатистический квадратный метр жилья. Конечная же отдача от цифровизации будет больше, так как интеллектуальные системы управления ресурсами позволят сэкономить существенные суммы.

Впрочем, все эти планы — дело будущего. Даже в Москве, которая находится в авангарде цифровизации, пока нет ни одного в полном смысле «умного» дома. Как рассказал руководитель направления «Информационные технологии в ЖКХ» Департамента информационных технологий Москвы Илья Демин, сейчас только в 50% столичных домов есть удаленная система показания работоспособности. Поэтому первоочередная задача — создать цифровую инфраструктуру и объединить ее в одну систему.

Умные об «Умном»

Сергей НИКОЛАЕВ

Вузы примут участие в реализации приоритетного проекта

Представители почти двадцати ведущих российских вузов страны примут участие в разработке и реализации решений в рамках проекта «Умный город». Для этого представители учебных заведений будут включены в состав профильной рабочей группы Минстроя. Об этом сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис в ходе недавнего совещания в ведомстве.

«Мы хотим, чтобы к работе по проекту подключились профессорско-преподавательский состав и студенты, на базе рабочей группы молодым специалистам будет предоставлена возможность создавать кросс-функциональные команды для работы над конкретными задачами», — сказал замминистра. — Сейчас мы формируем пул таких задач для пилотных городов, это и модернизация общественных пространств, и комплексные исследования, и разработка кибер-физических решений. Мы уверены, что решение подобных практических задач в качестве курсовых и дипломных работ будет полезно и для вузов, и для городов».

По информации Минстроя, первой площадкой, где ведомство планирует поработать с представителями высшей школы, станет Евпатория. Напомним, что решение о включении этого города в число пилотных было принято на Ялтинском международном экономическом форуме. Городские власти сформулировали запрос на первоочередные меры по развитию, на базе которых разработано конкретное техническое задание. Над реализацией поставленных задач студенты и молодые специалисты будут работать в рамках воркшопа на XXI Международной научной конференции НИУ МГСУ «Строительство — формирование среды жизнедеятельности».

Справочно

■ Как ранее сообщали в Минстрое, в список городов, где будут тестироваться «умные» решения, вошли Елабуга (Татарстан), Ижевск и Сарапул (Удмуртия), Сосновый Бор (Ленинградская область), ЗАТО Новоуральск (Свердловская область) и др.



Жилой квартал «Новин» в Тюмени

Не так страшен эскроу

с.1

«Для нас заключение первой сделки (с использованием счетов эскроу — «СГ») является знаковым событием», — заявил директор дивизиона Сбербанка «Кредитные продукты и процессы» Сергей Бессонов. — Мы понимаем всю важность изменений законодательства как для застройщиков, так и для покупателей квартир, и своевременно реагируем на меняющиеся условия рынка».

Руководитель компании «Брусника» Алексей Круковский, в свою очередь, отмечает, что для компании практика тестирования новых финансовых инструментов тоже является привычным делом. «Нет ничего удивительного в том, что этот механизм финансирования мы запускаем, не дожидаясь наступления 1 июля, когда вступит в силу очередной пакет поправок в 214-ФЗ», — сказал топ-менеджер.

В Сбербанке не намерены ограничиваться одной сделкой и собираются совершенствовать продукт. С 1 июля дивизион «Кредитные продукты и процессы» предполагает запустить новый специальный кредит для

модели с использованием счетов эскроу. «Доля средств банка в такой структуре финансирования проекта составит до 85%, а ставка по кредиту будет более низкой, чем предлагается девелоперам сегодня», — сообщили в банке. — Так, для компании «Брусника» в рамках первого пилотного проекта она может составить 5-7% годовых, в зависимости от объема продаж квартир с использованием счетов эскроу».

Справочно

■ Согласно уже принятым поправкам к федеральному закону №214-ФЗ, переход рынка к новой схеме должен быть осуществлен постепенно в течение трех лет (с начала 2018 года). В соответствии с утвержденной правительством РФ «дорожной картой», к середине 2019 года доля сделок по банковскому финансированию девелоперов с применением счетов эскроу должна быть уже не менее 30% от общего числа зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ), а к концу 2020 года — до 95% ДДУ.



Новостройки Ялты

Территория роста

В Крыму и Севастополе растут строительство жилья и ипотека

Сергей НИКОЛАЕВ

Формирование комфортной городской среды и развитие жилищного строительства и ипотеки стали важными темами недавнего Ялтинского экономического форума. Как отметил глава Минстроя Михаил Мень, по этим направлениям в Крыму есть значительный прогресс и хорошие перспективы.

Так, в прошлом году 16 муниципалитетов полуострова приняли участие в приоритетном проекте по благоустройству. Общий объем финансирования составил 415 млн рублей, за год было благоустроено 65 дворовых территорий, 21 общественное пространство и 2 парка. В текущем году на нужды благоустройства в Крыму из бюджетов всех уровней планируется выделить более 450 млн. В Севастополе

на эти цели было потрачено более 85 млн рублей, благоустроено 12 дворовых территорий и 1 парк. В 2018 году бюджетные ассигнования составят 98 млн рублей.

Растут на полуострове и объемы ввода жилья. За 2017 год он увеличился почти втрое — с 285,5 тыс. кв. м до 833,6 тыс. кв. м. В этом году рост рынка продолжился: на 1 марта 2018 года объем ввода составил 34,8 тыс. кв. м, что выше показателя аналогичного периода прошлого года. В том числе объем ввода многоквартирных домов составил 26,3 тыс. кв. м.

Как подчеркнул министр, рост жилищного строительства в республике напрямую связан с ипотечным кредитованием, объемы которого в 2017 году в Крыму и Севастополе выросли вдвое по сравнению с предыдущим годом. Так, за

прошлый год в Крыму было выдано 1386 кредитов на сумму 2,6 млрд рублей (в 2016 году — 642 кредита), а в Севастополе — 508 кредитов на сумму 1,01 млрд рублей (в 2016 году — 235). По итогам первых месяцев текущего года положительная динамика сохраняется. На 1 марта в Крыму было выдано 244 кредита на сумму 492 млн рублей, что в количественном выражении в 2,8 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года и в 3,3 раза — в денежном. В Севастополе с начала года выдан 81 кредит на сумму 166 млн рублей, что в 1,9 раза больше, чем за тот же период прошлого года. При этом средняя ставка по ипотеке в обоих субъектах РФ снижается, по итогам 2017 года она составляла 11,2% годовых, а по состоянию на 1 марта — 10,42-10,57%.

Сергей ЛАНЦОВ

Пять регионов подали заявки на конкурс проектов благоустройства малых городов и исторических поселений в рамках проекта создания комфортной городской среды. Первым субъектом федерации, представившим свою заявку, стала Тамбовская область, от нее поступило пять проектов. Также подали заявки Калининградская, Пензенская, Тульская области и Чукотский автономный округ.

«Мы рассчитываем получить более шестисот проектов, есть регионы, которые готовят более десяти проектов (каждый), это, например, Татарстан, Московская, Нижегородская и Ярославская области, — заявил замминистра Андрей Чибис. — При этом для исторических поселений важной деталью концепции проектов будет являться условие о восстановлении или сохранении исторического наследия поселения, создание условий для развития туризма и экономического роста в муниципалитете». По словам замминистра, победители конкурса будут определены согласно установленным членами федеральной конкурсной комиссии критериям.



Соборное дворце в Великом Устюге

Для малых сих

На конкурс проектов благоустройства поступили первые заявки

Лучшие проекты создания комфортной городской среды будут объявлены до 1 июня.

Напомним, что в ближайшие годы на благоустройство малых городов и исторических поселений из федерального бюджета планируется выделять по 5 млрд рублей ежегодно. О планах принять участие в

программе заявили более 500 муниципалитетов. Участвовать в конкурсе могут малые города с численностью до 100 тыс. человек включительно, а также исторические поселения федерального, регионального значений за исключением административных центров и городов федерального значения.

В соцсетях сообщают

Регионам поручено проверить резонансные недострой

Сергей НИКОЛАЕВ

Властям регионов поручено инициировать проверки проблемных объектов, по поводу которых граждане обращаются в Минстрой России. Об этом замминистра Никита Стасишин заявил во время всероссийского селекторного совещания по проблемам дольщиков, состоявшегося 19 апреля. Среди субъектов федерации, представители которых участвовали в совещании, были Краснодарский край, Республика Татарстан, Самарская, Калужская, Амурская, Новосибирская, Ивановская, Калининградская области, город Санкт-Петербург.

В ходе совещания обсуждалось положение на объектах незавершенного строительства, список которых был сформирован на основании обращений граждан и инициативных групп в социальных сетях. По словам Никиты Стасишина, в министерстве уделяют внимание всем обращениям граждан, в том числе и тем, которые появляются в социальных сетях. «Прошу вас, коллеги, в каждом случае разобраться, где надо — инициировать проверку или провести встречу с гражданами», — сказал заместитель. Также на повестку совещания был включен вопрос актуализации планов-графиков («дорожных карт») регионов по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр пострадавших граждан. В настоящее время Минстрой России сводит поступившую от регионов информацию, в ближайшее время она будет опубликована на сайте ведомства.

Кстати, уже 20 апреля Никита Стасишин принял участие в совещании по проблемам дольщиков и потенциально проблемных объектов, которое провел в Новосибирске полномочный представитель президента РФ в Сибирском федеральном округе Сергей Меняйло. В ходе совещания руководству субъектов РФ было поручено провести инвентаризацию проблемных и потенциально проблемных объектов долевого строительства на территориях своих регионов. Полученная информация будет сопоставлена с региональными планами-графиками, которые направляются в адрес Минстроя, а также с данными независимой проверки аппарата полномочного представителя.

Продолжение темы на стр. 9-11

Полезное применение

Курортный сбор могут направить на развитие ЖКХ

Сергей НИКОЛАЕВ

В 2018-2019 годах в четырех российских регионах с туристов начнут взимать так называемый курортный сбор. С мая сбор вводится в Алтайском и Ставропольском краях, а с 16 июля — в Краснодарском крае (перенос срока для этого региона связан с проведением чемпионата мира по футболу), с 1 мая 2019 года — в Крыму. Напомним, что соответствующий федеральный закон был подготовлен Минкавказом России в соответствии с поручением президента по итогам заседания президиума Госсовета о повышении привлекательности российских курортов, которое прошло в августе 2016 года. В 2018 году размер сбора не будет превышать 50 рублей с человека в сутки, но постепенно регионы смогут поднимать его до максимальной суммы в 100 рублей. При этом размер сбора может быть уменьшен в зависимости от сезона, времени пребывания туриста в гостинице и других факторов. Местные власти также могут временно отменять сбор. В пилотном режиме проект будет реализовываться с мая 2018 года до декабря 2022 года. По итогам эксперимента федеральный центр рассмотрит возможность и необходимость распространения этой практики на другие регионы.

Предполагается, что полученные от сбора средства должны пойти на поддержание и развитие туристической инфраструктуры, а именно отелей, баз отдыха, пляжей и т. п. Однако в конце апреля в Краснодарском крае прошло совещание по вопросу введения курортного сбора, в котором приняли участие министр по делам Северного Кавказа Лев Кузнецов и глава региона Вениамин Кондратьев. Во время совещания губернатор Кондратьев выдвинул идею расширить направление использования средств, полученных от курортного сбора, и тратить часть их на нужды ЖКХ. «Нам важно, чтобы при вашей поддержке мы скорректировали закон и смогли расходовать полученные средства и на ЖКХ, — сказал губернатор, обращаясь к министру Кузнецову. — Это для нас принципиально важно. Высокая нагрузка на коммунальную инфраструктуру сегодня — основной сдерживающий фактор роста наших курортов. Прежде всего, речь идет о необходимости модернизации очистных сооружений». Глава ведомства, в принципе, поддержал идею. «Пляжный туризм — это, в первую очередь, водоемы, и если их качество не гарантирует безопасность, то это крест на всем туристском направлении, — сказал Лев Кузнецов. — Министерство готово рассмотреть возможность использования средств курортного сбора для модернизации жилищно-коммунального хозяйства, связанного с очисткой воды».

Экспертная среда

На форуме в Калининграде выступят звезды мировой архитектуры

Сергей НИКОЛАЕВ

Голландский архитектор, основатель студии MVRDV Вини Маас, известный как соавтор мастер-плана Большого Парижа, примет участие в работе третьего форума «Среда для жизни: все о жилье» в Калининграде. Об этом «СГ» рассказали в ДОМ.РФ. MVRDV — авангардисты от архитектуры, но их жилые проекты всегда отличает удобство: хорошие планировки, много естественного света, общие пространства на этажах и во дворе. Как ожидается, на форум приедут и другие известные эксперты, в том числе Джеффри Морган (США) и Антони Вивес (Испания).

Как отмечают в ДОМ.РФ, с 2010 года прирост населения в крупнейших городах РФ составил 5-15%. Процесс урбанизации продолжается, люди едут в города за образованием и работой. В 17 крупнейших агломерациях с населением более 1 млн человек сконцентрировано 33% населения страны (49 млн человек), 38% ВВП. В этих городах строится более половины жилья, а значит, формируется новая городская среда. Форум «Среда для жизни: все о жилье», который пройдет 18-19 мая в Калининграде, посвящен теме развития жилья. Как жилье стимулирует городское развитие, по каким правилам создается современное жилье, на что похожа типовая застройка в XXI веке, зачем вовлекать жителей в городские проекты и что может стать драйвером развития Калининграда — эти и другие вопросы поднимут участники форума.

Ожидается, что в деловой программе форума примут участие 700 представителей региональных

Справочно

■ Форум «Среда для жизни: все о жилье» организован ДОМ.РФ совместно с Минстроем России при поддержке правительств РФ и Калининградской области. Программная дирекция форума — Институт медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка». Основная задача форума — наладить диалог между представителями власти, девелоперским сообществом и проектировщиками с целью повысить качество жилой среды в России.



Вид на «Рыбную деревню» — этнографический и торгово-ремесленный центр в Калининграде

органов власти 85 субъектов РФ, девелоперов, архитекторов, экономистов, а также экспертов по городскому планированию. В формате сессий участники обсудят инновационные решения в сфере жилья. Кроме того, на форуме пройдет награждение победителей Открытого международного конкурса архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки.

Фестивальная программа форума под названием «Городские выходные» будет включать в себя фуд-маркеты с кухней разных стран, экскурсии по нетуристическому Калининграду от самих горожан, лекции о городе и его роли в повседневной жизни человека. Такие современные форматы городских событий по-новому открывают потенциал региона и города для его жителей.

Пустить в дело

Сергей ЛАНЦОВ

В Саратове продан земельный участок под жилую застройку

ДОМ.РФ продал на открытом аукционе земельный участок под застройку в Саратове. По данным компании, аукцион вызвал повышенный интерес у инвесторов. В торгах приняли участие три компании, а победителем стало ООО «Сфера», которое предложило наибольшую цену — 8,1 млн руб. при начальной цене 6,3 млн руб. «Для повышения прозрачности торгов из зала проведения аукциона велась прямая трансляция, — рассказали в пресс-службе ДОМ.РФ. — Запись трансляции можно посмотреть на сайте компании».

Как уточнили в пресс-службе, проданный участок расположен на улице им. Е. И. Пугачева

(д. 76, в/г 23) и имеет площадь 16 соток. На нем расположено два здания. Ранее участок находился в ведении Минобороны России и был передан ДОМ.РФ (ранее АИЖК) решением правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков для дальнейшей реализации.

Как известно, в соответствии с законом №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» ДОМ.РФ обладает полномочиями агента РФ по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности и неиспользуемыми правообладателями. В настоящее время агентские полномочия ДОМ.РФ устанавлены в отношении участков в большинстве регионов России.

На выгодных условиях

Сергей ЛАНЦОВ

«Роскап» начал работать с военной ипотекой

Банк «Российский капитал», 100% которого принадлежит компании ДОМ.РФ, запустил программу «Военная ипотека». Процентная ставка по кредитам, выдаваемым в рамках программы, является фиксированной и составляет 9% годовых. Это один из самых низких показателей на рынке. При этом, как уточнили в пресс-службе ДОМ.РФ, предложение действует для военнослужащих — участников накопительно-ипотечной системы (НИС), достигших 25 лет.

В рамках программы военнослужащие могут приобрести жилье в новостройке по закону №214-ФЗ или на вторичном рынке по договорам купли-продажи. Минимальный первый взнос составляет 20% от стоимости приобретаемой квартиры. При этом он может быть полностью оплачен средствами целевого жилищного займа, предоставленного участнику НИС. По информации банка, максимальная сумма кредита составляет 2,486 млн руб. Погашение осуществляется ежемесячными равными платежами за счет средств

федерального бюджета (в период участия военнослужащего в НИС). Подать заявку на ипотеку и оформить кредит можно в центрах ипотечного кредитования банка в 15 городах России. Подробнее об условиях кредитования военнослужащих можно узнать на сайте «Роскапа» и ДОМ.РФ.

Напомним, что накопительно-ипотечная система (НИС) жилищного обеспечения военнослужащих действует в стране с 2005 года. НИС, оператором которой является ФГКУ «Росвоенипотека», дает молодым военнослужащим возможность реализовать свое право на постоянное жилье уже в начале прохождения службы с использованием целевого жилищного займа. Основным источником формирования накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих являются взносы, выделяемые из федерального бюджета. Ежегодно индексируемый размер такого взноса на одного участника НИС устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год. Накопленную сумму военнослужащий вправе использовать в качестве первого взноса при покупке квартиры в ипотеку, а в дальнейшем осуществлять с этого счета ежемесячные платежи.



Верная ставка

Сергей НИКОЛАЕВ

Рост продаж на рынке новостроек обусловлен рыночными факторами

По итогам I квартала 2018 года, количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) в России выросло до 147,1 тыс., это на 16% больше, чем за аналогичный период прошлого года, когда было зарегистрировано 126,7 тыс. договоров. Об этом «СГ» сообщили в аналитическом отделе ДОМ.РФ. По данным компании, 65% всех заключенных договоров приходится на 10 регионов России. Доля этих регионов в общем объеме ввода многоквартирного жилья составляет 49%, а в общем объеме выданных ипотечных кредитов — 36%. Больше всего сделок зарегистрировано в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Краснодарском крае. Рост продаж зафиксирован и на рынке готового жилья. Количество регистраций прав по договорам купли-продажи физических лиц за первые три месяца 2018 года увеличилось на 10% и составило 673,7 тыс., 38% из них приходится на 10 ведущих регионов.

В ДОМ.РФ подчеркивают, что если в первых кварталах 2016-2017 годов значительное влияние на объемы сделок оказывала программа субсидирования ипотеки на первичном рынке, то в начале 2018 года рост рынка обусловлен исключительно рыночными факторами. «Ключевой фактор оживления рынка новостроек — рост платежеспособного спроса на жилье в результате роста доступности ипотеки», — считают в компании.

Рост числа ДДУ с влиянием рыночных факторов связывают и в управлении Росреестра по Москве. Глава ведомства Игорь Майданов отмечал, что позитивная динамика вызвана политикой Центробанка по снижению ключевой ставки, которая ведет к снижению ставок по ипотеке государственными и частными банками. «Когда ставка ЦБ опустилась до 7,75%, это сразу отразилось на динамике, — заявил Майданов. — То же самое произошло после того, как ставка снизилась до 7,25% — март текущего года вновь продемонстрировал рост числа заключенных ипотечных сделок, а именно 6662. Для сравнения, в том же месяце 2017 года было заключено 3999 договоров ипотеки».

с.1

«Мне кажется, что реновация для Санкт-Петербурга давно назрела, и разговоры об этой программе ведутся уже не первый год, — отмечает директор по маркетингу УК «Новоселье» Алексей Муравьев. — Однако сложно сказать, сможет ли прижиться опыт реновации в Петербурге. Ведь для ответа на этот вопрос надо понять, а прижился ли этот опыт в Москве?»

«Судить о достоинствах и преимуществах программы реновации мы можем, исходя из реального опыта. Если в Москве программа расселения «хрущевок» идет высокими темпами, то у нас есть свой опыт работы на этом рынке, и мы видим, насколько все это непросто, — рассуждает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. — Загвоздкой становится не только сам процесс расселения «хрущевок», но и решение вопроса с собственниками. Отсюда и результат — программа реновации в Петербурге действует уже несколько десятилетий, а процент ее выполнения очень низкий. Поэтому говорить о том, насколько она может быть привлекательна для Петербурга, можно будет только тогда, когда станет ясно, как она будет решаться в законодательном поле, и что будет сделано для привлечения к этой программе девелоперов. А пока мы не знаем, какие изменения будут предложены, сложно судить, удастся ли оптимизировать реновацию «хрущевок», и получится ли в Петербурге то, что получается у Москвы».

При этом практически все эксперты указывают на значительную разницу в финансовых возможностях между столицей и регионами. «Проблема домов первых массовых серий сама по себе не рассосется, и ее надо решать, но тут можно идти либо по пути Восточной Германии — это санация и утепление пятиэтажек, замена инженерных сетей, а можно пойти по второму пути — это снос «хрущевок» и строительство на их месте нового более «плотного» жилья. Есть аргументы «за» в

Что Москве хорошо...



пользу той и другой стороны, — говорит Вячеслав Семенов, экс-глава комитета по строительству Петербурга, генеральный директор компании Master-Девелопмент. — Но, когда мы говорим про Москву, то должны учитывать бюджет Москвы, до которого нам, наверное, как до Луны. Поэтому, на мой взгляд, опыт Москвы полезен только ей самой, если исходить с точки зрения бюджетных возможностей. Еще, может быть, Нью-Йорку или Лондону. Но в том виде, в котором он сейчас реализуется в столице, его не потянут ни одному другому городу России. Петербургу в том числе».

С петербургским экспертом согласен и экс-глава НИИПИ Генплана Москвы Сергей Ткаченко. «Вряд ли в других городах хватит средств на осуществление программы, подобной столичной», — заявил он РБК.

А губернатор Краснодарского края Вениа-

мин Кондратьев еще в декабре 2017 года говорил, что строительному бизнесу Кубани реновация не интересна, а краевому бюджету — не под силу. «Перенести столичный опыт на Краснодарский край пока нельзя. Это и понятно, ведь речь идет не только о том, чтобы снести «хрущевки» и построить новые дома, но и создать для переселенцев комфортную городскую среду с развитой инфраструктурой, зоной отдыха, чтобы новые микрорайоны не превратились, как прежние, в каменные джунгли, — сказал губернатор. — Когда мы рассматривали вариант реновации в Сочи или Краснодаре, бизнес даже не хочет разговаривать на эту тему, потому что не видит экономики. Застройщики задаются вопросом, кто будет это им компенсировать. Краевой бюджет не способен сегодня с такой нагрузкой справиться. У нас сегодня другие приоритеты: строительство детских садов, поли-

Справочно

■ Минстрой России по поручению президента разрабатывает законопроект о новом принципе расселения аварийного жилья. Он может включать возможность реновации для крупных городов. «Если дом расположен в центре города, а инвестиционная привлекательность земли достаточно высокая, то механизмы могут быть прописаны, опираясь на принципы, которые сегодня используются в Москве», — отметил министр Михаил Мень. Ранее замглавы Фонда содействия реформированию ЖКХ Олег Руин сообщил, что законопроект поступит в правительство до 1 июля 2018 года, а механизм расселения аварийного жилья заработает с 1 января 2019 года.

клиник, офисов врачей общей практики, спорткомплексов, а компенсировать расселение «хрущевок» или старых домов, которые совсем не аварийны, — на это денег пока, конечно, нет».

«Если реновацию запустят в нашем городе, то, вероятно, под программу попадут Черемушки и Гидрострой, как наиболее старые районы, а вот в реновацию исторического центра я не верю, — говорит бывший главный архитектор Краснодара (1990-1996 годы) Федор Мирошников. — Дело в том, что на старом центре Краснодара завязано много чего, в первую очередь, памятники архитектуры. Поэтому, если этот район города и будут как-то перестраивать, то по другой программе. В реновации (со сносом домов — «СГ») в Краснодаре нет особого смысла. Возьмем Германию, где старые дома утеплили, поставили новые окна, обновили инженерное оснащение и все. Дома стоят уверенно, люди не жалуются».

От частного — к целому

Алексей ТОРБА

При разработке проектов планировки территории по программе реновации применяются BIM-технологии

Большинство вопросов, которые журналисты задавали председателю Комитета по архитектуре и градостроительству Москвы Юлиане Княжевской во время пресс-конференции 20 апреля, касались реновации. В частности, корреспондент «СГ» поинтересовался, используются ли в программе реновации технологии информационного моделирования (Building Information Modeling/ BIM)? Глава Москомархитектуры рассказала, что обычно BIM-технологии применяются при проектировании конкретных объектов капитального строительства. В Москве же попробовали с их помощью лучше понять, что происходит на больших площадях (в том числе под землей), чтобы потом лучше размещать объекты в комплексе, целыми кварталами. «Мы решили быть новаторами в этой сфере и применить BIM-технологии в проектах планировок, — сказала Юлиана Княжевская. — Несколько проектов планировок попробовали сделать с использованием информационных технологий, и у нас получилось. Теперь намереваемся все планировки делать с использованием таких технологий».

Информационные технологии позволяют московским проектировщикам быстро и качественно выстраивать инженерные сети, соблюдать при проектировании существующие нормы. В отличие от точечной застройки, поквартальное строительство позволяет проектировщикам применять принципиально новые технологии и проектировать быстрее, дешевле и качественнее, чем прежде.

В то же время глава Москомархитектуры отметила ряд нерешенных вопросов, появившихся в связи с использованием BIM-технологий в процессе реновации. Еще не до конца сформирована нормативно-правовая база по применению методик проектирования и расчетов в BIM-технологиях. Не определено место хранения информационных моделей, в которых не только у каждого дома, но даже у каждой трубы есть свой информационный код. Также предстоит организовать соответствующую подготовку проектировщиков и работников органов исполнительной власти для работы с применением информационных технологий.

Справочно

■ В списке сноса по программе реновации в Москве 5171 дом. В них сейчас живет около 1 млн человек. Программа реновации в городе рассчитана до 2032 года. Как ранее заявлял мэр Москвы Сергей Собянин, до конца этого года для переселенцев будет готов к заселению 31 дом в разных округах столицы.



Юлиана Княжевская

**Информационный портал
«Управление ЖКХ»**

30 мая-1 июня 2018 года
г. Ялта, Конгресс-центр отеля «Ялта-Интурист».

II Общероссийский летний съезд руководителей
и специалистов жилищного и коммунального хозяйства

- Обзор действующего отраслевого законодательства
- Обсуждение планируемых изменений в законодательную базу
- Поиск бизнес-решений для повышения качества услуг
- Обмен опытом с коллегами из регионов Российской Федерации
- Повышение профессиональной квалификации

Подробная информация:
Екатерина Сергеевна Савельева
 тел.: +7 (916) 448-31-58, e-mail.: e.savelyeva@od-group.ru
Станислав Алексеевич Докшин
 тел.: +7 (916) 095-51-02, e-mail.: s.dokshin@od-group.ru

Бесплатный телефон для регионов России: 8 (800)200-11-81

upravlenie-gkh.ru

Справочно

Международный день соседей проводится в рамках федерального проекта «Школа грамотного потребителя». В декабре 2017 года Президиумом Генерального совета партии «Единая Россия» было принято решение об объединении партийных проектов «Школа грамотного потребителя» и «Управдом». Координатором объединенного проекта стал член Президиума Генерального совета партии «Единая Россия», первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, член наблюдательного совета Фонда ЖКХ Александр Сидякин. Общественный совет проекта возглавил председатель набсовета Фонда ЖКХ Сергей Степашин, а исполнительным директором является председатель Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве, председатель Комиссии Общественной палаты города Москвы по ЖКХ, капитальному ремонту и вопросам местного самоуправления Александр Козлов. В Общественный совет также вошли профессор НИУ «Высшая школа экономики», вице-президент НП «Ассоциация нанимателей жилья «РАНЖ» Елена Шомина, председатель Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ Игорь Шпектор, ответственный секретарь Совета по профессиональным квалификациям в сфере ЖКХ Константин Шишка и другие.

Алексей ЩЕГЛОВ

Международный день соседей отмечается в России с 2014 года, и уже четвертый год подряд партия «Единая Россия» и проект «Школа грамотного потребителя» активно поддерживают и реализуют эту акцию. Проект постепенно завоевывает популярность. Так, в 2015 году в акции приняли участие около 130 тыс. человек из 75 регионов страны. Тогда в городах и поселках прошли как небольшие дворовые, так и массовые мероприятия. В Казани (Республика Татарстан) праздник во дворе дома №8 по улице Вахитова посетил тогда еще зампредела комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Александр Сидякин. Этот адрес был выбран не случайно — годом ранее благодаря вмешательству депутата удалось остановить строительство парковки на берегу озера Харовое. Озеро стало любимым местом отдыха жителей района, и именно там было решено провести акцию «День соседей», в котором приняли участие больше 100 человек.

Как считает Александр Сидякин, Международный день соседей помогает людям преодолеть социальное одиночество и решать существующие проблемы путем диалога, а не в ссорах и взаимных упреках. «Когда есть совместное соседское решение по любому поводу: по двору, по лифту, по подъезду, любую проблему решить значительно легче», — отметил депутат. Активность жителей в подобных мероприятиях является основой для любых коллективных действий при управлении домом. К слову, в ходе проведения Дней соседей были собраны и обобщены предложения в Соседский кодекс — свод типовых правил поведения, который «Единая Россия» совместно с Минстроем России рекомендует к принятию всеми управляющими компаниями с учетом региональной специфики.

Новокузнецк (Кемеровская область) присоединился к проведению праздника в 2017 году. В городе зачинателями традиции стали жильцы нескольких домов по улице Пушкина при организационной помощи команды депутата Госдумы РФ Александра Максимова. Программа праздника включала в себя высадку цветов на клумбы, проведение деловой игры «Благоустройство городской среды», в ходе которой жители домов поделились опытом благоустройства своих дворов. Для детей были организованы творческие конкурсы с вручением памятных сувениров. Организаторы подготовили для маленьких горожан информационные брошюры об экономии коммунальных ресурсов и семейного бюджета. И, как на любом празднике, после интересной плодотворной работы соседи за чайным столом поговорили о предстоящем летнем сезоне. Кроме того, в Новокузнецке с марта 2017 года активизировалась работа по реализации федерального проекта «Школа грамотного потребителя», на базе Общественной приемной депутата было проведено несколько обучающих семинаров.



С наступающим!

25 мая в нашей стране отметят Международный день соседей

Цитата в тему

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ГОСДУМЫ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖКХ, КООРДИНАТОР ПРОЕКТА «ШКОЛА ГРАМОТНОГО ПОТРЕБИТЕЛЯ» АЛЕКСАНДР СИДЯКИН: «В 2018 году акция «Международный день соседей» пройдет в 85 регионах Российской Федерации. В 2015-2017 годах в акции приняли участие свыше 75 тыс. человек из 82 субъектов РФ. В этом году мы рассчитываем на более глобальное участие активных жителей нашей страны»

Депутат Госдумы Александр Сидякин на празднике в Казани



как на региональном, так и на муниципальном уровнях».

В Новопавловском сельском поселении Краснодарского края 25 мая пройдут праздники улиц, акции, велопробеги. Добрососедский праздник пришелся по душе местным жителям. «Мы планируем провести масштабное мероприятие — соседский флешмоб «Навести соседа», во время которого каждый житель посетит своего соседа с визитом для доброго чаепития», — рассказала глава поселения Лариса Склярова. По ее мнению, День соседей — это важный и нужный в современном мире праздник, который помогает налаживать добрососедские отношения, несет добрые эмоции, возможность соседям встретиться вместе для общения и совместных дел на благо своего дома и города.

ВОЗЬМЕМСЯ ЗА РУКИ, ДРУЗЬЯ!

В былые времена говорили: «Собрался строить дом — выбирай не место, а соседей». А есть еще одна мудрая русская поговорка: «Ближний сосед лучше дальней родни». Однако Международный день соседей — молодой праздник, и многие не знают, как его провести. Возможно, ответы на часто задаваемые вопросы и простые рекомендации помогут сделать этот день запоминающимся и подружить очень разных людей.

Для чего проводят день соседей?

Чтобы дать возможность людям ближе познакомиться, немного отдохнуть, поболтать, обсудить общие проблемы, наладить добрососедские отно-

шения, преодолеть одиночество и просто узнать местные новости.

Когда отмечается этот праздник?

Ежегодно в последнюю пятницу мая.

Кто его отмечает?

Жители городов и сел во многих странах мира.

Где отметить?

В любом месте, где вам удобно — на улице, в саду, во дворе, в холле дома, на спортивной или детской площадке, в общественных зданиях — дворцах культуры или в актовом зале учреждения.

Как организовать праздник?

Можно придумать сценарий с конкурсами и вы-

ступлениями. В складчину накрыть стол, для которого каждый принесет что-то вкусное.

Кого можно и нужно пригласить в гости?

Депутатов и представителей местных общественных организаций, УК и РСО, а также ваших соседей из других домов.

Кто поддерживает этот праздник?

Федеральный проект «Школа грамотного потребителя», партия «Единая Россия», Минстрой России, органы местного самоуправления, УК и РСО.

Где узнать больше?

С информацией о проведении Международного дня соседей можно ознакомиться на сайте www.проектшп.рф, в Фейсбуке: facebook.com/dobriesosedi/, facebook.com/groups/sosed2018/.

ЖКХ

Опыт добрососедства

Хорошие отношения между людьми облегчают решение коммунальных проблем

Алексей ЩЕГЛОВ

Современный мир быстро меняется, и это само по себе не плохо и не хорошо. Но часто перемены влекут за собой утрату чего-то очень важного из прошлой жизни. В век социальных сетей люди могут общаться со всем миром, не выходя из квартиры, но при этом часто ничего не знают о своих ближайших соседях, с которыми ежедневно сталкиваются в лифте. Между тем, психологи давно доказали, что хорошие отношения с соседями — одна из составляющих комфортной жизни. Ведь именно те, кто живет рядом, могут проведать вас при необходимости или предупредить о задымлении в подъезде. Крепкие дружеские связи на локальном уровне помогают решать коммунальные проблемы и отстаивать совместные интересы.

В европейских странах давно задумались о том, как укрепить узы добрососедства. И в 1990 году группа молодых активистов из ассоциации «Париж для друзей» решила провести в XVII округе города праздник для соседей. Целью его было объединить горожан, живущих по соседству, и противостоять нарастающей изоляции людей в обществе. Так появился День соседей, ставший впоследствии международным. С 2000 года День соседей стал официальным международным праздником. В Европе его организацией занимается Европейская федерация локальной солидарности.



Профессор Высшей школы экономики Елена Шомина (слева) с жилищными активистами Архангельской области



Цитата в тему

ПРОФЕССОР НИУ ВШЭ ЕЛЕНА ШОМИНА: «Очень важно привлечь к участию в празднике как можно больше жителей. Ведь День соседей — это не просто повод встретиться друг с другом за одним столом, выпить чаю или перекусить, но и отличная возможность для обсуждения и продвижения различных местных инициатив»

Инициатива была подхвачена и в России. В 2006 году профессор Национального исследовательского университета — Высшей школы экономики (НИУ ВШЭ) Елена Шомина и ее друзья решили попробовать отметить День соседей у себя в доме в московском районе Ховрино. Поначалу уверенности в том, что соседи поддержат идею, у них не было. Но уже скоро организаторов буквально завалили предложениями о помощи. В итоге первый День соседей прошел успешно, а его участники рассказали о нем коллегам и знакомым.

Примерно в это же время в России была создана «Сеть школ жилищного просвещения», объединившая представителей 18 российских городов. И уже скоро «школы» стали не только источником полезной ин-

формации о жилищной сфере, но и активным пропагандистом добрососедских отношений, потому что стало понятно, что именно добрососедство — необходимое условие принятия коллективных решений в многоквартирных домах (МКД). Одним из первых мероприятий «Сети ШЖП» стало проведение месячника «Добрососедства» в Ярославле, затем соседские празднования прошли и в других городах. Стали выходить статьи, было издано несколько пособий, в том числе «Жилищная культура и жилищные праздники». Однако до поры все эти акции носили «точечный» характер. Качественный сдвиг произошел в конце 2014 года, когда помощник и единомышленник Елены Шоминой Сергей Кузнецов предложил организовать общероссийский День соседей.

25 мая 2018 года Международный день соседей пройдет в России в четвертый раз. Уже сейчас в регионах активно готовятся к празднику. Издано «Пособие по добрососедству», разработан курс ДПО «Менеджер местного сообщества». Как отмечает Елена Шомина, каждый день с мест приходят сообщения об организации как общегородских событий, так и локальных сельских или дворовых праздников. По словам Шоминой, ей больше по душе малый, камерный формат Дня соседей, с домашними пирогами и обсуждением домовых проблем, но там, где праздник стал масштабным, он дает больше возможностей для обсуждения и решения более общих вопросов.

Кстати, в Европе, где в этом году праздник пройдет в 15-й раз, знают о российских начинаниях. Как рассказала «СГ» Елена Шомина, недавно ей пришло письмо из Франции от одного из «основателей» Дня соседей Атанаса Перифана. Шомина считает, что россияне уже накопили хороший опыт, которым можно поделиться с соседями. «Мы уже «передали эстафету» праздника в Белоруссию, доброе дело идет на пользу всем нашим соседям», — заключила Елена Сергеевна.

Международный День соседей в Йошкар-Оле



Дружеская встреча соседей в Баксане (Кабардино-Балкария)



Так отмечали День соседей в Оренбургской области...



...и в Москве

ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

Конечно, День соседей в разных местах отмечают по-разному, и единых правил здесь быть не может. Тем не менее, за прошедшие годы в городах и регионах был накоплен опыт, который может пригодиться тем, кто еще только собирается присоединиться к празднику и провести его у себя в первый раз. Вот некоторые мероприятия, которые можно организовать о время Дня соседей.

1. «Обними свой дом». Жители, взявшись за руки, встают вокруг дома кругом. Так они выражают свое отношение к дому и заботу о нем.
2. «Пожми руку соседу». Участники акции встречаются соседей в подъезде, во дворе или приходят

в гости для того чтобы пожать руку соседу, поздравиться и поздравить с праздником.

3. «Угости соседа». Соседи собираются вместе для того чтобы приготовить что-нибудь вкусное к празднику и угостить друг друга.

4. «Соседская стенгазета». Актив дома или подъезда на листе ватмана делает красивую стенгазету к празднику и специально оставляет много свободного места, чтобы каждый из соседей мог написать поздравление.

5. «Навести соседа». Жители дома или подъезда приходят в гости к одиноким или пожилым людям.

6. «Соседское авто». Жители-автовладельцы размещают на своих машинах флажки, воздушные шары или наклейками с адресом дома и соот-

ветствующими случаю фразами, например, «Мы добрые соседи!».

7. «Соседский интернет». Для продвинутых пользователей жители дома создают свою страничку в социальной сети и через нее поздравляют соседей и приглашают на совместные мероприятия.

8. «Спой соседу». Вспоминая старые добрые посиделки во дворе с баяном или с гитарой, соседи собираются вместе, чтобы спеть.

9. «Соседская взаимовыручка». Соседи вспоминают и записывают случаи, когда соседи помогли им и выручили чем-то.

10. «Дорожная соседская карта». Актив соседей «собирает» все проблемы подъезда или дома и составляет «дорожную карту» — план их решения.

БИЗНЕС

Переиздание «КНИЖКИ»

Одна из высоток на Новом Арбате станет отелем и сервисными апартаментами

Оксана САМБОРСКАЯ

Стали известны подробности проекта переделки одного из высотных зданий «книжек» на Новом Арбате. Планируется, что в бывшем 26-этажном офисном здании откроется отель международного оператора Penta Hotels Worldwide и разместятся сервисные апартаменты под управлением Intermark Hospitality и апартаменты The Book Apartments. Название у проекта весьма ожидаемое — The Book (по-английски «книга»).

Как рассказала генеральный директор компании Capital Group Валентина Становова, самым сложным в проекте было соединить разные форматы (отель и апартаменты) и внедрить в старые конструкции новую инженерию, включая вентиляцию, кондиционирование и противопожарные системы. При этом сроки реализации проекта весьма сжатые — технически здание должно быть готово в июне 2018 года, к чемпионату мира по футболу.

Одна из целей, которые ставит перед собой оператор проекта Penta Hotels Worldwide, — это привнести в столицу новую философию. Президент компании Юджин П. Э. Стааль в своем выступлении заявил: «The Book станет символом современного образа жизни Москвы. Мы видим в проекте идеальную площадку для воплощения нашей философии создания сообщества жителей — пространства rentalounge». Для этого в отеле предусмотрены просторные общественные пространства, которые объединят гостей отеля и резидентов апартаментов. Концепция предполагает создание как зоны свободного общения с настольными играми и кофе-уголками, так и зону коворкинга.

Руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер считает, что проект будет востребован. «Мы видим нехватку нестандарт-

Справочно

■ Площадь проекта The Book составляет 28,9 тыс. кв. м. Номерной фонд отеля — 228 номеров, число сервисных апартаментов — 104. Ожидается, что средний срок проживания в апартаментах составит 45 дней. Проектом также предусмотрены апартаменты, которые будут доступны для покупки. Объем инвестиций оценивается в 6,4 млрд рублей.



ных, бутиковых концепций, представляющих собой не столько место ночевки, сколько пространство для жизни и общения», — считает эксперт. По ее мнению, проект The Book займет еще не заполненную нишу относительно недорогого персонализированного гостиничного предложения в районе Нового Арбата.

Напомним, что Новый Арбат (бывший проспект Калинина) создавался как проект, формирующий новую реальность эпохи оттепели. Широкая магистраль для первых автолюбителей, первый супермаркет, самый модный бар Москвы, магазины и рестораны — все это было новой реальностью конца

1960-х годов. Частью нового проспекта стали высотные дома «книжки». Кстати, дом №15, о котором идет речь, задумывался именно как «дом гостиничного типа». Его преимуществами были местоположение и инфраструктура. Столовые, прачечные, детские сады, поликлиники и спортивные площадки были призваны обеспечить объекту не просто «звание дома высокой культуры быта», но функциональность жилья нового класса. Однако понадобилось 50 лет, чтобы здание по адресу Новый Арбат, 15, начало выполнять свою оригинальную функцию. Поэтому нынешнее «переиздание книжки» предлагает новое прочтение первоначальных замыслов авторов.

Сергей МОСЕНКО

Большинство долгосрочных девелоперских проектов меняется в процессе реализации

В нынешних экономических условиях внесение изменений в девелоперский проект в ходе его реализации — вынужденная мера, к которой в той или иной степени приходится сейчас прибегать подавляющему большинству российских застройщиков. Начиная масштабные проекты 4-5 лет назад и ориентируясь в тот момент на позитивную конъюнктуру рынка, сегодня они столкнулись с существенным ростом себестоимости строительства. И пересмотр проекта в этой ситуации становится единственной возможностью сохранения положительного финансового баланса проекта и выполнения в итоге обязательств перед дольщиками. К такому выводу пришли участники круглого стола «Изменение проекта комплексного освоения территорий (КОТ). Предпосылки, факты, результаты», прошедшего 23 апреля в Москве.

В частности, по словам председателя правления Ассоциации инвесторов Москвы Любови Цветковой: «Коррективы — это обычная история любого девелоперского проекта. А уж когда речь идет о больших КОТах, реализующихся, как правило, 5-7 лет, то за это время могут вообще кардинально измениться как экономическая ситуация, законодательные и нормативные требования, так и покупательские предпочтения». Все это и заставляет застройщиков приспосабливаться к меняющимся условиям. «Можно сказать, что 99% комплексных девелоперских проектов корректируются, и не раз — с момента старта до выдачи ключей», — подчеркивает эксперт.

По словам Цветковой, чаще всего застройщики пытаются оптимизировать свои расходы, к сожалению, удешевляя применяемые стройматериалы, привлекая менее профессиональных подрядчиков, сокращая предусмотренное проектом наполнение дворового благоустройства. Менее распространенный вариант решения, позволяющий нивелировать рост издержек, — это увеличение доходной составляющей проекта, в том числе и за счет прибавки новых жилых «квадратов». В качестве примера такого подхода к оптимизации глава ассоциации столичных инвесторов привела жилой комплекс (ЖК) класса «комфорт-плюс» «Рассказово» в Новой Москве (на фото).

Обычная история



Справочно

■ Sezar Group — многопрофильный девелопер, работающий на рынке с 2003 года, с 2012 года — на рынке жилой недвижимости. Площадь проектов в стадии освоения — более 800 тыс. кв. м. В 2017 году Sezar Group вошел в ТОП-10 застройщиков по количеству проданных квартир в Москве.

Этот проект комплексного освоения территории 34 га в 7 км от МКАД был выведен на рынок компанией Sezar Group в 2014 году, еще до кризиса. Девелопер не скрывает, что «слабым звеном» проекта оказалась его офисно-гостиничная составляющая, предусмотренная первоначальным назначением участка (тогда вектором градостроительной политики в отношении присоединенных территорий было развитие их как места приложения труда). Ее доля в общем объеме застройки составляла более 30%. «В условиях, когда издержки выросли на 35%, решение о пересмотре застройки стало необходимо», — рассказывает коммерческий директор Sezar Group Ольга Барабанова. — Сбалансировать финансовую модель и выполнить все обязательства по качеству и темпам строительства жилых домов позволил отказ от офисно-гостиничной недвижимости в пользу дополнительного объема жилой.

Согласно обновленной концепции ЖК, теперь здесь планируется возвести в общей сложности 10 жилых домов, 3 детских сада, 2 поликлиники, школу, торговый центр и многоуровневый паркинг. Ранее проект предусматривал 7 жилых домов, 2 офисно-гостиничных здания, 2 детсада, поликлинику, школу, офис-

55 млрд рублей составит общий объем инвестиций в строительство ЖК «Рассказово» в Новой Москве. Завершить проект планируется в 2022 году

но-торговый центр и 2 многоуровневых паркинга. На сегодняшний день в ЖК «Рассказово» уже построены и заселены 4 дома I очереди, дома II очереди готовятся к вводу в эксплуатацию, к строительству III очереди Sezar Group приступил в январе 2018 года. Реализацию измененной, IV очереди девелопер собирается начать также в этом году. Этажность новых домов будет каскадной от 8 до 22, с постепенным повышением к границе участка.

«При проработке новых проектных решений мы руководствовались принципом в обязательном порядке сохранить все параметры квартир, указанные в ДДУ, и максимально сохранить принципиальные критерии выбора для тех, кто уже приобрел квартиру в ЖК «Рассказово». Более того, неизбежные изменения со знаком «минус» компенсированы на изменения со знаком «плюс», — подчеркивает Ольга Барабанова. — В итоге из 84 «потребительских» параметров проекта изменились 8, причем 6 из них — в лучшую сторону».

Так, в перспективной очереди, как и в уже построенных домах, будет реализована концепция «двор без машин». Все новые дома будут с подземным паркингом. «И это не только вопрос удобства, — поясняют в компании, — но и решение, позволяющее увеличить коэффициент обеспеченности жителей машино-местами на 25%». Отказ от офисно-гостиничной составляющей позволит исключить неконтролируемый трафик «случайных лиц» на огороженной территории ЖК. А увеличение объема жилья повлекло за собой увеличение социальной инфраструктуры, в расчете на каждого жителя коэффициенты обеспечения местами в детских садах, школах и поликлиниках выросли на 35-45%.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА, Сергей ВЕРШИННИН

Последние дни в Краснодарском крае были отмечены драматическими событиями: за неделю в регионе возбуждено 40 уголовных дел, проведено 97 обысков, задержаны 15 человек, которых подозревают в незаконном строительстве, обмане дольщиков и злоупотреблении служебным положением.

Огонь по штабам

Среди задержанных несколько высокопоставленных чиновников. В частности, по решению суда помещены под арест сразу два вице-мэра Сочи — Юрий Паламарчук, ему инкриминируют нанесение ущерба на сумму 115 млн руб., и Мулдин Чермит — его подозревают в согласовании незаконной стройки, в частности, на строительство жилого комплекса компанией «Остринский». «Следствие считает, что Чермит согласовал разрешение на строительство жилого комплекса (судя по всему, речь идет о ЖК «Эльсинор», одном из самых известных долгостроев Кубани — «СГ»), хотя ему заведомо было известно, что объект возводится с нарушениями и фактически является самовольным», — сообщил «Коммерсант» со ссылкой на источник в силовых структурах.

В ходе спецоперации также был задержан главный архитектор Краснодара Игорь Мазурок. По информации СКР, в отношении него возбуждено и расследуется уголовное дело по ст. 285, 286 УК РФ («Злоупотребление и превышение должностных полномочий»). По версии следствия, Игорь Мазурок может быть причастен к выдаче в 2013-2015 годах незаконных разрешений на строительство коммерческой недвижимости и многоэтажных жилых домов, повлекших существенное нарушение прав и законных интересов участников долевого строительства. Всего, по данным следователей, чиновник выдал 9 таких документов.

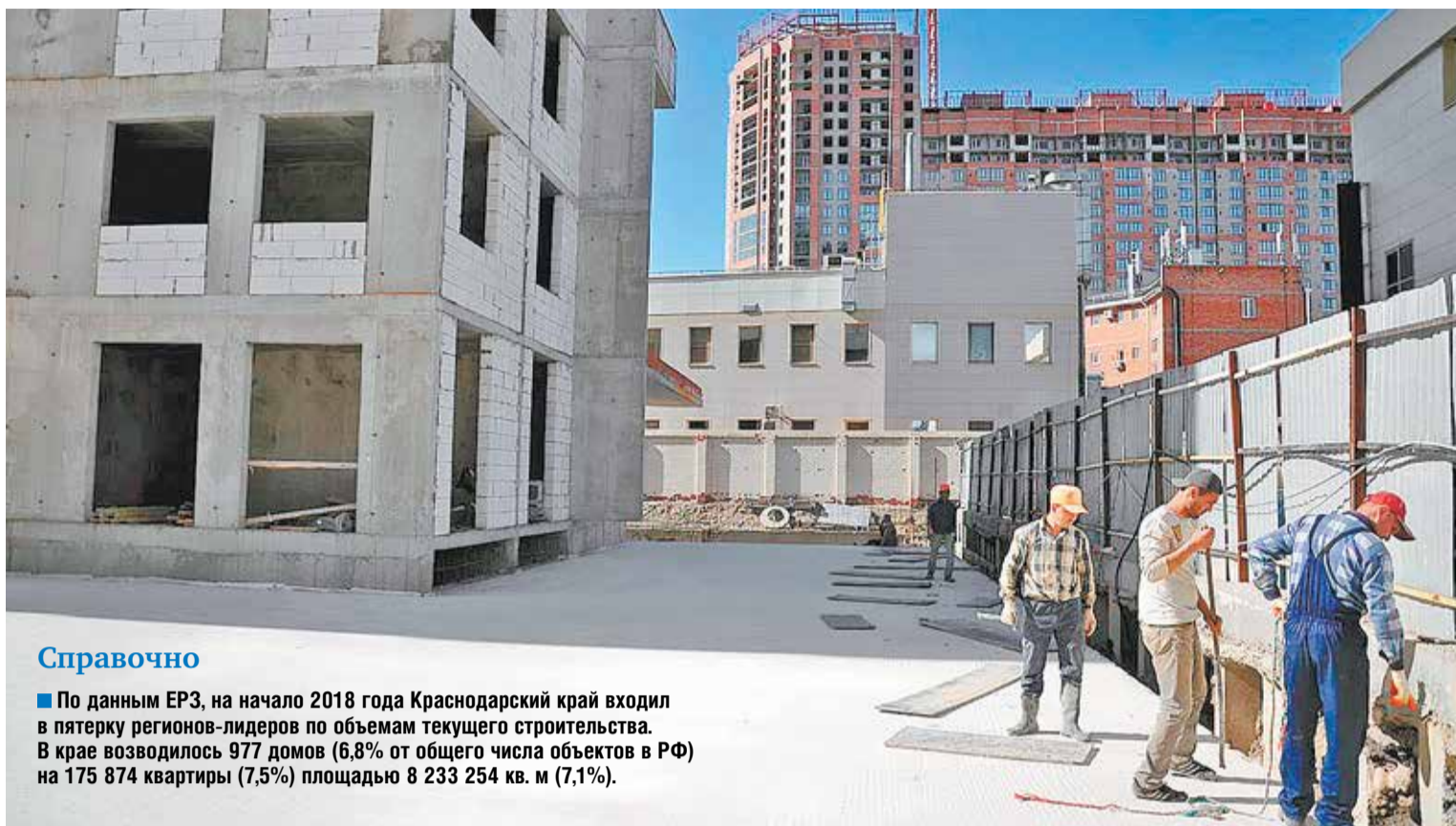
Среди задержанных и директор департамента имущественных отношений администрации Сочи Владимир Пермяков. Его, как и Мазурку, подозревают в превышении должностных полномочий (п. «в» ч. 3 ст. 286 УК РФ). По версии следствия, в 2012 году Пермяков подписал с одним из застройщиков контракт на приобретение за счет бюджета в муниципальную собственность 16 квартир, которые предназначались для передачи детям-сиротам по договору социального найма. Деньги застройщику были переведены, но часть сданных квартир имела значительные недостатки, которые фактически сделали невозможным проживание в них.

Глава Краснодарского края Вениамин Кондратьев заявил, что задержания чиновников не стали для него новостью. «Не раз призывал коллег перестать потворствовать самостройщикам и тем, кто пытается обмануть дольщиков», — написал глава региона в Twitter. — В вопросах борьбы с незаконным строительством власть должна быть сильной и бескомпромиссной».

Впрочем, задержания коснулись не только чиновников, но и представителей бизнеса. Арестованы также известные в Адлере (Сочи) бизнесмены Варган Татулян и Эдуард Саакян. Их подозревают в незаконном строительстве. С конца прошлого года под стражей находятся предприниматели Антон Остринский и Анзор Пруидзе.

Вопрос назрел

Спецоперация против нарушителей законодательства в области строительства является следствием тяжелой ситуации, сложившейся в регионе. Краснодарский край занимает 2-е место в РФ по объемам жилищного строительства и одно-



Справочно

■ По данным ЕРЗ, на начало 2018 года Краснодарский край входил в пятерку регионов-лидеров по объемам текущего строительства. В крае возводилось 977 домов (6,8% от общего числа объектов в РФ) на 175 874 квартиры (7,5%) площадью 8 233 254 кв. м (7,1%).

На строительстве ЖК «Заря» в Краснодаре, май 2017

Дома достроить, чиновников построить

На Кубани разворачивается масштабная операция по борьбе с нарушениями закона в сфере строительства



Митинг дольщиков ЖК «Мир», «Луч» и «Заря»

временно является одним из «лидеров» по числу замороженных объектов и обманутых дольщиков. Как сообщают СМИ со ссылкой на данные прокуратуры, в настоящее время в крае насчитывается 619 проблемных многоквартирных объектов, из которых лишь 48 находятся в завершающей стадии строительства либо на этапе ввода в эксплуатацию. Между тем, в региональной «дорожной карте», размещенной на сайте Минстроя, их числится всего 56. То же самое и по обманутым дощикам. По официальным данным, их в Краснодарском крае от 1 тыс. до 6,5 тыс. человек, однако, по оценкам экспертов, цифры, скорее всего, занижены в несколько раз. И это уже превращается в политическую проблему. Портал ЕРЗ в своей статье ссылается на доклад коммуникационного холдинга «Минченко консалтинг» «Источники и риски протестной активности в 2018 году». По мнению аналитиков, региональное руководство предпочитало

откладывать решение проблем, что грозит расширением протестных выступлений, негативными публикациями в СМИ и уменьшением доверия к властям. В ряде городов Кубани ситуация уже близка к взрывоопасной, а в Краснодаре все чаще звучат лозунги с требованием отставки губернатора из-за отсутствия решения проблемы дольщиков.

Слово и дело

Примечательно, что 18 апреля, буквально накануне серии арестов и обысков, в Краснодаре прошло совещание по проблемам обманутых дольщиков. Его провели замгенпрокурора РФ Андрей Кичоть и губернатор края Вениамин Кондратьев. Про информации краевой прокуратуры, на совещании был доработан проект местного закона, согласно которому строительным фирмам-инвесторам, взявшим на себя обязательства по долгостроям, в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов будет предо-

ставлено право приобретения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов. Ранее этот законопроект был принят заксобранием края в первом чтении (подробнее об этом на стр. 10). С целью обеспечения граждан доступной и достоверной информацией о параметрах (этажность, сроки и т. д.) возводимого жилья предложено опубликовать сведения об объектах, строительство которых ведется в соответствии с законом и в пределах установленных сроков. Однако эксперты ЕРЗ отмечают, что с этими мерами край сильно запоздал, такие законы уже приняты и действуют в других регионах России. И хотя вице-губернатор Андрей Алексеенко полон оптимизма и считает, что с принятием закона будет гораздо проще найти инвесторов на все проблемные ЖК, эксперты рынка высказывают по этому поводу серьезные сомнения. В частности, они считают, что власти могут столкнуться с дефицитом ликвидных земельных участков, которые можно было предоставлять инвесторам в качестве компенсации за достройку проблемных домов.

Очевидно, что в решении проблем строительного сектора края власти будут и дальше использовать метод кнута и пряника — с одной стороны, они будут совершенствовать законодательство и применять экономические стимулы, с другой — задействовать силовые методы. «Я буду выходить с просьбой к губернатору: рассмотреть некоторых руководителей муниципалитетов на соответствие занимаемым должностям», — заявил Алексенко на своей странице в сети «ВКонтакте». — Нам нужны те, кто готов работать. И, похоже, без хирургического вмешательства уже не обойтись». Он пообещал «сжать всех, кто работает не по закону». Операция силовиков, судя по всему, будет продолжена. На очереди Анапа и другие города Кубани.

При подготовке материала использовалась информация портала ЕРЗ

ЖИЛЬЕ

Отдать земли



МОСКВА

В Краснодарском крае ищут пути решения проблемы обманутых дольщиков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Депутаты Законодательного собрания Краснодарского края приняли в первом чтении региональный закон о защите прав обманутых дольщиков. В принципе, предлагаемые краевыми законодателями меры не новы и уже применяются в некоторых российских регионах. Согласно законопроекту, строительные компании, которые возьмут на себя обязательства по достройке жилья для обманутых дольщиков, смогут брать в аренду зе-

мельные участки для других своих проектов без проведения торгов. Рыночная стоимость таких участков должна составлять не менее половины от суммы расходов, понесенных компанией-застройщиком при завершении работ на проблемных объектах.

Однако многие эксперты весьма осторожно оценивают перспективы нового закона. Один из главных вопросов: откуда возьмутся те самые земельные участки, которые обещаны застройщикам в качестве компенсации за достройку проблемных объектов? Если посмотреть на карту кубанских долгостроев, то

Справочно

Краснодарский край — один из самых неблагополучных регионов России с точки зрения защиты прав участников долевого строительства. По информации Минстроя России, на конец сентября 2017 года в Краснодарском крае был зарегистрирован 6461 обманутый дольщик и 59 проблемных объектов жилищного строительства. По этому показателю регион лидировал среди всех субъектов РФ, опережая Москву и Московскую область. Реальное же количество пострадавших от недобросовестных застройщиков в крае значительно больше, считают эксперты. Приведенная статистика основана на данных реестра граждан, чьи средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, но попадают в этот список далеко не все проблемные объекты. Если же учесть данные прокуратуры Краснодарского края, куда граждане обращаются чаще, чем в органы стройнадзора, то число обманутых дольщиков возрастет примерно до 15 тыс. человек, а количество проблемных объектов превысит полторы сотни. Две трети из них расположены в Краснодаре, на втором месте традиционно находится Сочи — курортная столица России.

можно увидеть, что расположены они, главным образом, в курортных городах, где дефицит земли существует по определению, или в краевой столице, в которой свободных земель почти не осталось. Получать же участки в отдаленных и неудобных местах застройщики вряд ли захотят.

Как недавно заявил глава администрации Краснодара Евгений Первышов, город остался «безземельным» и не имеет ресурсов для реализации социальных задач. Земля в центре городе, в зоне исторической застройки — дефицитный ресурс.

По мнению участников рынка, это во многом результат политики прежней администрации Краснодара во главе с Владимиром Евлановым. На определенном этапе раздача земель была способом стимулировать крупных застройщиков и формировать образ инвестиционно привлекательного города и региона. И, как считают местные эксперты, введение предлагаемого кубанскими парламентариями механизма завершения проблемных долгостроев может создать ситуацию, при которой доступ к земельным участкам получат только «избранные» — крупные игроки строительного рынка. Более того, это может привести к новой серии земельно-имущественных конфликтов и росту коррупционной составляющей в строительстве.



САЙТ АДМИНИСТРАЦИИ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Деньги на сети

В Волгоградской области застройщикам, взявшимся за проблемные объекты, компенсируют расходы на подключение

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгоградской области застройщики, взявшиеся завершить проблемный объект долевого строительства, смогут получать из регионального бюджета субсидии на компенсацию затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Соответствующий порядок утвержден недавно постановлением администрации области. Проект нормативного акта был разработан профильными ведомствами областным комитетом строительства и облстройнадзором. Это еще одна мера, направленная на решение проблем обманутых дольщиков.

Согласно постановлению, денежные средства будут предоставляться юридическим лицам для подключения объектов, сведения о которых содержатся в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для возведения многоквартирных домов и чьи права нарушены. При этом в проекте должно быть не менее 50 дольщиков. Решение о намерении завершить строительство объекта должно быть закреплено соответствующим соглашением между застройщиком и органами власти.

Возмещению подлежат затраты застройщика по проектированию, строительству и реконструкции внешних сетей (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоот-

ведения) до точек техприсоединения на границе земельного участка, на котором находится проблемный дом, а также на приобретение, поставку и монтаж для этих целей материалов и оборудования. Компенсация также покрывает расходы по подключению созданных застройщиком внешних инженерных коммуникаций, которые подключаются к уже существующим сетям.

Порядок определяет условия и основания предоставления бюджетной субсидии, сроки ее перечисления, формулу расчета размера компенсации, перечень необходимых документов, требования к отчетности застройщика о расходовании полученных средств и т. д.

Следует отметить, что в Волгоградской области ведется последовательная работа по решению проблем обманутых дольщиков, вопрос этот курирует лично губернатор региона Андрей Бочаров. В региональное законодательство внесены существенные изменения с тем, чтобы создать благоприятные условия для завершения долгостроев. В марте этого года были приняты поправки в областное законодательство о развитии жилищного кредитования. Компенсацию части затрат по ипотеке теперь смогут получать граждане, купившие квартиры в домах, для завершения которых привлечен добросовестный застройщик. Решение призвано не только повысить привлекательность объектов для инвесторов, но и стимулировать спрос на такое жилье. Усилия областных властей дают результат: с 2014 года в Волгоградской области удовлетворены требования 3,5 тыс. дольщиков в 45 проблемных многоквартирных домах. В течение двух лет планируется завершить строительство еще 21 объекта.

126

млн рублей

заложено в бюджете Волгоградской области на 2018 год на компенсацию затрат на подключение к инженерным коммуникациям тем компаниям, которые взялись за достройку проблемных объектов



Константин ГЛУШКОВ,
юрист Консалтинговой
группы «БАЗИС»

В конце 2017 года правительство утвердило план «поэтапного зачисления средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и других объектов недвижимости, банковским кредитованием». Одним из важнейших положений этого документа является постепенный, в течение трех лет, переход к использованию девелоперами эскроу-счетов в уполномоченных банках. Этот механизм предполагает, что денежные средства должника переводятся застройщику только после того, как он выполнит определенные обязательства, предусмотренные в договоре. Как правило, это должно произойти не позднее 10 дней после подписания сторонами передаточного акта.

Переход застройщиков с 1 июля 2018 года к счетам эскроу, на которых будут аккумулироваться деньги дольщиков, означает конец эры долевого строительства в том виде, в котором оно сложилось в России за годы своего существования. С 1 января 2021 года отечественное жилищное строительство должно будет финансироваться за счет банковских кредитов либо собственных средств компаний.

Однако переход к новой системе финансирования жилищного строительства порождает и новые риски. Например, как быть, если обанкротится банк, в котором открыты счета эскроу и размещены деньги покупателей жилья? На случай отзыва лицензии у уполномоченного банка Минфин пообещал разработать законопроект, предусматривающий страхование средств, размещенных на счетах эскроу, на сумму не более 10 млн рублей. Выплаты при форс-мажорах будут осуществляться за счет Агентства по страхованию вкладов.



SHUTTERSTOCK.COM

«Обездоленные» застройщики

Жилье в России будет строиться за счет банковских кредитов либо собственных средств компаний

Справочно

■ Необходимость отказа от долевого строительства и перехода к проектному финансированию власти аргументируют тем, что при существующей системе постоянно нарушаются права дольщиков. За последние годы около 7% объектов, которые начинали реализовывать застройщики, становились проблемными. С 23 февраля 2018 года, согласно приказу Минстроя, упрощены основания для отнесения недостроя к проблемным объектам строительства. Теперь таковым считается дом, если застройщик на полгода затянул выдачу ключей от квартир. Раньше этот срок составлял 9 месяцев. Сейчас по всей стране на контроле региональных властей находится 836 таких объектов. По официальным данным, количество обманутых дольщиков составляет примерно 40 тыс. граждан в 69 субъектах России.

Одновременно развернулась дискуссия по поводу критериев, которым должны соответствовать уполномоченные банки. Разработанный Минстроем проект постановления правительства РФ содержит весьма жесткие требования: кредитным учреждениям необходимо отвечать правилам, утвержденным постановлением правительства РФ

от 24.12.2011 года №1121 «О порядке размещения средств федерального бюджета на банковских депозитах». Они, например, предполагают наличие собственного капитала банка в размере 25 млрд рублей.

Со своей стороны ЦБ настаивает только на одном условии — наличии рейтинга банка на уровне «А-», которо-

му на сегодняшний день соответствуют 66 финансовых учреждений. Вице-президент Ассоциации банков России Анатолий Козлачков призвал снизить требования: по уровню капитала — до 1 млрд рублей, по рейтингу — до «BB-». Если такое предложение будет принято, то количество уполномоченных банков увеличится в разы.

Это очень важно, ведь даже если застройщик не планирует привлекать денежные средства дольщиков, закон обязывает его после 1 июля 2018 года открывать единственный расчетный счет именно в уполномоченном банке и осуществлять все платежи через него. Этот банк будет контролировать назначение и размер платежей, содержание заключенных компанией договоров в рамках закона №214-ФЗ и т. д.

Заместитель председателя ЦБ Ольга Полякова заявила, что при введении эскроу-счетов стоимость кредита для застройщиков «может быть ниже ключевой ставки, если уполномоченные банки будут получать бесплатное (беспроцентное) фондирование». По расчетам властей, ставка по кредитам для застройщиков в этом случае может составить порядка 6%. Однако не будем забывать, что застройщики после 1 июля столкнутся с большим количеством ограничений. Вот только некоторые из них. Строительные компании будут вправе привлекать денежные средства граждан только по одному разрешению на строительство, что может затруднить комплексное освоение территорий. Их собственные средства должны составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости проекта. Застройщик не сможет привлекать кредиты и займы, за исключением целевых. Уже сегодня при запуске новых проектов застройщики должны производить отчисления 1,2% от стоимости каждого ДДУ в компенсационный фонд. На практике это может привести к тому, что небольшие строительные компании не смогут соответствовать заявленным требованиям и уйдут с рынка, а выживут только крупнейшие и сильнейшие.

Возможны варианты

Закрытые паевые инвестфонды могут стать альтернативным механизмом финансирования жилищного строительства



Феликс БЛИНОВ,
генеральный директор
инвестиционной группы
«RBM Капитал»

В ближайшие годы отечественное жилищное строительство ждут серьезные перемены. Правительство России и Минстрой взяли курс на постепенный отказ от долевого строительства в его нынешнем виде и переход к проектному (банковскому) финансированию. По замыслу властей, через несколько лет рынок должен полностью отказаться от привлечения средств граждан в проекты на этапе строительства. На время переходного этапа параллельно с традиционной схемой (через ДДУ) для финансирования строек будет использоваться механизм проектного финансирования и эскроу-счета банков. Фактически между покупателем, банком и застройщиком будет заключаться некий трехсторонний договор, по условиям которого внесенные средства покупателя будут оставаться у банка до завершения строительства. Получить эти деньги застройщик

сможет только после выполнения всех своих обязательств перед покупателем. В свою очередь, банки будут осуществлять финансирование застройщика в форме проектных кредитов. Как будет работать эта схема на практике, пока предсказать сложно. Но уже сейчас понятно, что по окончании переходного периода многие девелоперы, особенно средние и мелкие, столкнутся с нехваткой средств.

Одной из альтернативных форм финансирования стройпроектов могут стать закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН), которые являются гибким и эффективным инструментом коллективного инвестирования. ЗПИФ позволяют осуществлять коллективные инвестиции в девелоперский проект, что особенно актуально сегодня, когда ставки по банковским депозитам снижаются, и это заставляет частных инвесторов искать альтернативные варианты вложений с более высокой доходностью.

В России этот формат инвестирования появился в начале 2000-х, но пока не слишком широко распространен среди отечественных инвесторов. Связано это, в частности, с нехваткой професси-

ональных менеджеров, способных грамотно объяснить потенциальным инвесторам механизм работы и преимущества коллективных инвестиций.

С точки зрения инвесторов, главное преимущество ЗПИФ заключается в том, что они позволяют соинвестировать и благодаря этому получать весомую скидку у девелоперов. Еще один плюс — секьюритизация объекта инвестирования. Инвестор владеет не правом собственности на объект, не ДДУ и не квадратными метрами, а паем фонда как ценной бумагой, которая не требует регистрации или перерегистрации, как в случае с продажей квартиры или ДДУ. При этом выплаты дохода могут осуществляться ежемесячно, а для реализации актива достаточно просто продать свои паи. Управление ЗПИФ осуществляется профессиональной управляющей компанией, чья деятельность строго регламентирована существующими законами и контролируется надзорными органами. В частности, для проведения любой сделки управляющей компании требуется письменное одобрение спецдепозитарием, без которого она не может заключить ни одну сделку.

Девелоперам платформа ЗПИФ также сулит определенные выгоды. Фонд не является плательщиком налога на прибыль, что позволяет повысить эф-

фективность проекта, в частности, реинвестировать прибыль и снизить долговую нагрузку на девелопера.

В девелопменте ЗПИФ может быть реализован в двух форматах. Первый вариант — классический, используемый многими участниками рынка: инвесторы формируют ЗПИФ, который выкупает оптом ДДУ у застройщика на ранних стадиях строительства и впоследствии перепродает на рынке. При такой схеме девелопер за счет оптовой продажи высвобождает средства для реализации следующего проекта либо на снижение долговой нагрузки по текущему проекту.

Второй вариант — это реализация проекта непосредственно на ЗПИФ в контракте на fee-девелопмент с девелопером. Технически процесс осуществляется следующим образом. Затраты на покупку земли, получение разрешительной документации, выкуп или строительство мощностей финансируются из средств ЗПИФ, что в итоге позволяет в среднем на 20-30% сократить затраты на проект и, соответственно, снизить потребность в банковском финансировании. При этом девелопер не приобретает проект в свой контур, между ним и фондом подписывается договор fee-девелопмента. Именно такая схема может получить широкое распространение и стать хорошим дополнением новой системы финансирования девелоперских проектов, которая будет сформирована после отказа от ДДУ.

Справочно

■ На западе ЗПИФ используется уже давно и представлен преимущественно структурой REIT (Real Estate Investment Trust), основная цель которой — создать комфортные условия коллективного инвестирования, как с точки зрения защиты инвестора, так и с точки зрения налогообложения.

РЫНОК ДВУХ СТОЛИЦ

95% всех инвестиций в коммерческую недвижимость в России приходится на Москву и Санкт-Петербург



SHUTTERSTOCK.COM

Многофункциональный комплекс «Воздвиженка Центр» (бывший «Военторг») был приобретен китайской инвестиционной группой Fosun Group в партнерстве с российской AVICA Management Company. Эта инвестиционная сделка стала крупнейшей в 2017 году

Андрей МОСКАЛЕНКО

Сразу две международные брокерско-консалтинговые компании — S.A. Ricci и Jones Lang LaSalle (JLL) — отметили в своих отчетах по итогам 2017 года увеличение инвестиционной активности на российском рынке коммерческой недвижимости. Обе компании практически одинаково оценили объем прошлогодних вложений в этот сегмент — 4,5 и 4,6 млрд долларов соответственно. По сравнению с 2016 годом количество реализованных инвестиционных сделок выросло на 9%. Основным центром притяжения для инвесторов в России по-прежнему остается Москва, формирующая в среднем около 80% общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Однако инвесторы стали чаще рассматривать активы и в Санкт-Петербурге. Подробности — в аналитическом обзоре «СГ».

Охота к диверсификации

«На фоне нормализации основных показателей российской экономики (снижения инфляции и стоимости финансирования), а также уменьшения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости (ставок аренды и стоимости активов) до минимальных значений инвесторы со свободными денежными средствами опять выходят на «охоту» в поисках новых возможностей», — подчеркивается в исследовании JLL. При этом, в расчете на высокую доходность и потенциальный рост стоимости активов, инвесторы не только стали расширять географию своих вложений, но и диверсифицируют портфели, все чаще рассматривая нехарактерные для них ранее сегменты. Примерами такого изменения базовой стратегии, в частности, может служить интерес к торговой недвижимости со стороны одного из крупнейших собственников премиальной офисной недвижимости в Москве — инвесткомпания O1 Properties — или приобретение лидером складского сектора в РФ британским фондом Raven Russia офисов в Санкт-Петербурге.

«Стоит отметить, что торговая и офисная недвижимость — традиционно наиболее привлекательные и ликвидные в стране активы для инвесторов, — рассказывает руководитель отдела исследований JLL в России и СНГ Олеся Дзюба. — На долю первой приходится 40% от общего объема вложений. Офисы в структуре сделок занимают 34%».

Похожие цифры приводятся и в годовом отчете S.A. Ricci. Долю инвестиций в российские торговые площадки аналитики этой компании оценили в 40%,

так же они оценили и долю офисной недвижимости.

В S.A. Ricci приводят также данные для сегментов складской и гостиничной недвижимости. Так, по оценкам компании, в склады в прошлом году было вложено 255 млн долларов (6% от общего объема инвестиций), при том, что годом ранее сумма составляла 218 млн. Гостиничный же сегмент, по словам генерального директора S.A. Ricci Александра Морозова, «вобрал» в себя за год относительно небольшой объем инвестиций — около 98 млн долларов.

Москва против Петербурга

По большому счету, в России рынок инвестиций в коммерческую недвижимость сконцентрирован главным образом в Москве и Санкт-Петербурге. По данным JLL, наиболее привлекательной локацией для вложений по-прежнему остается российская столица. На Москву приходится 79% (у S.A. Ricci — 82%) транзакций в общей структуре сделок. Второе «место притяжения» — Санкт-Петербург. Примечательно, что в 2017 году доля Северной столицы в общем объеме впервые за долгие годы выросла, причем довольно заметно — с 9% (2016 год) до 16%. В остальные российские регионы в прошлом году было направлено не более 5% от всех инвестиций.

Основной причиной этого являются различия в масштабах экономики российских городов. Предложение качественных офисов в Москве, к примеру, составляет 18,2 млн «квадратов», далее с существенным отставанием идет Петербург — порядка 3,1 млн кв. м. Объекты высокого инвестиционного качества в сегментах торговой и складской недвижимости преимущественно сосредоточены опять же в двух столицах.

«Несмотря на то, что инвесторы в первую очередь смотрят на московский рынок, они внимательно анализируют сейчас и локальные особенности других городов страны, — подчеркивает Олеся Дзюба. — Сталкиваясь со значительной разницей ценовых ожиданий и не обнаружив в Москве продукт по адекватной стои-

мости, они находят подходящие объекты в Санкт-Петербурге, реже — в других региональных городах». Интерес инвесторов к регионам, и в особенности к Северной столице, по ее мнению, в среднесрочной перспективе будет сохраняться.

Более того, по предварительным данным JLL, по итогам I квартала 2018 года Санкт-Петербург впервые за историю рынка вышел на 1-е место в России по объему инвестиций. На него пришлось 50% заключенных сделок. «Правда, по большому счету «выстрелить» Петербургу в начале этого года помогла лишь одна мультирегиональная сделка», — отмечает генеральный директор первой в России краудфандинговой площадки по совместному приобретению недвижимости АКТИВО Егор Клименко. Речь, по словам эксперта, идет о покупке французской сетью Leroy Merlin у финского ритейлера Kesko 12 магазинов товаров для дома и ремонта K-Rauta (восемь объектов в Санкт-Петербурге, три в Подмоскowie и один в Калуге). Сумма сделки составила около 169 млн евро, или почти 40% от квартального инвестиционного показателя города на Неве.

Ветер с востока

Однако сделка Leroy Merlin и Kesko — скорее, исключение. Основной участник рынка сейчас — это российский капитал. Более 80% инвестиций в коммерческую недвижимость осуществляется локальными игроками. Отечественные инвесторы спокойнее принимают характерные для страны риски, поэтому их доля в структуре сделок и достигает столь высоких значений. Вместе с тем, интерес к нашему рынку вновь стали проявлять и иностранные инвесторы. Так, доля зарубежных инвестиций в 2017 году выросла с 6% до 17%. На фоне оживления иностранной инвестиционной активности аналитики отмечают и еще одну особенность рынка: на смену западным инвесторам, доминировавшим до последнего времени на российском рынке, стали приходиться их восточные коллеги. Из 700 млн долларов, вложенных в 2017 году в коммерческую недвижимость в России, свыше 40% оказались уже деньгами из стран Азиатско-Тихоокеанского региона (ранее доля АТР не превышала 5%), и больше половины из них (26%) — это китайские инвестиции.

Стоит также отметить, что интерес к российской коммерческой недвижимости проявляют не только институциональные, но и частные инвесторы. Последние на «волне» снижения процентных ставок по банковским депозитам начинают искать альтернативные инвестиционные инструменты с большей доходностью. «Среднегодная доходность торговых объектов, представленных, к примеру, в нашем портфеле, составляет от 12,7% годовых (для сравнения: средняя доходность по рублевым вкладам в ТОП-10 российских банков в конце марта 2018 года была на уровне 6,6% — «СГ»), — рассказывает Егор Клименко из АКТИВО. — В результате мы сейчас так же, как и весь инвестрынок, наблюдаем рост интереса наших клиентов к инвестициям в коммерческую недвижимость. При этом частные инвесторы стали вкладывать в сегмент большие суммы. Только за последний год их «средний чек» на нашей площадке вырос с 2,8 до 6,2 млн рублей. В 2017 году они вложили в коммерческие объекты, находящиеся под управлением АКТИВО, в общей сложности около 750 млн рублей. За год наш портфель увеличился в 1,5 раза и превысил уже 1,25 млрд рублей».

В любом случае, по мнению Александра Морозова из S.A. Ricci, для такой большой страны, как Россия, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в целом остается пока на относительно низком уровне. «Нам есть еще куда расти, — считает он. — Смотрите, нынешние показатели сопоставимы с объемами инвестиций в коммерческую недвижимость в Польше или Чехии, где цифры ежегодно варьируются от 3 до 10 млрд евро. При том, что объем инвестиционных сделок в Европе, к примеру, ежегодно составляет от 250 до 300 млрд евро, из которых 50-55 млрд приходится только на одну Германию. Что касается перспектив текущего года, то моя оценка совокупного объема инвестиций — повторение прошлогоднего результата — то есть, те же 4,5 млрд долларов». В свою очередь, представитель JLL Олеся Дзюба рассчитывает, что по итогам года объем инвестиционных транзакций достигнет 5 млрд долларов.

5 млрд долларов

может составить, по прогнозам аналитиков рынка, совокупный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в 2018 году

География и динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, %

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Москва	76 ↑	65 ↓	81 ↑	78 ↓	69 ↓	88 ↑	83 ↓	81 ↓	90 ↑	80 ↓	79 ↓
Санкт-Петербург	6 ↓	30 ↑	13 ↓	15 ↑	27 ↑	10 ↓	7 ↓	10 ↑	3 ↓	8 ↑	16 ↑
Другие субъекты РФ	18 ↑	5 ↓	6 ↑	7 ↑	4 ↓	2 ↓	10 ↑	9 ↓	7 ↓	12 ↑	5 ↓

Источник: JLL

Концерн «КРОСТ» уже более 25 лет занимается производством деревянных евроокон. За это время удалось опробовать разное оборудование, выверить технологию производства, позволяющую создать прочный продукт, начать сотрудничать с передовыми поставщиками лаков и краски, наладить сервис и многое другое — то, из чего в конечном итоге складывается качество. Сегодня компания «Декон» внедряет у себя международную систему менеджмента качества по стандарту ISO 9001. Именно так в мире работают все крупные заводы.

В 2014 году на территории Технопарка «КРОСТ» в Сходне было запущено одно из самых современных деревообрабатывающих предприятий в Европе. Новый завод «Декон», построенный при участии европейских специалистов, может производить до 10 тыс. кв. м типового окна в месяц, что до пяти раз мощнее, чем у других предприятий. «Очень внимательно подбиралось оборудование для завода, — рассказывает директор Департамента промышленности «КРОСТ» Андрей Сазонов. — Нам была необходима конвейерная линия, где большое количество станков объединено в технологическую цепочку и максимально автоматизировано. В результате мы остановили свой выбор на известной итальянской компании. Сегодня мы единственные в стране, у кого есть эта линия, где все настолько выверено математически, что обработка деревянной заготовки происходит без вмешательства человека. Это позволяет нам получать требуемое качество, как в размерах, так и в обработке поверхности, и быстро производить переналадку под нужный размер».

«Декон» обеспечивает деревянными типовыми окнами не только все жилые комплексы, возводимые концерном «КРОСТ», но и другие компании, которые занимаются строительством многоэтажных домов. Другое направление — эксклюзивные оконные конструкции для покупателей, строящих частные загородные дома.

Деревянные и дерево-алюминиевые окна недорогие. «Производство евроокон из дерева — сложный технологический процесс с множеством нюансов. Поэтому цена нашей продукции начинается от 7 тыс. рублей за кв. м, а может вырасти и до 30 тыс. за «квадрат», — отмечает директор предприятия Вячеслав Кузнецов. — Но по большому счету конкурен-

Инновации «КРОСТ» на рынке деревянных светопрозрачных конструкций



тов с такой мощностью производства, высокотехнологичным оборудованием у нас нет. В московском регионе качественное евроокно производят около семи компаний — те, кто действительно делает окна, а не пытается смастерить что-то в гараже на коленке».

Конкурентоспособность «Декона» состоит в постоянном развитии вслед за тенденциями рынка. Сегодня они те же, что и в Европе — существует тренд на большие панорамные окна, раздвижные порталные системы, начинают пользоваться популярностью дерево-алюминиевые окна, которые позволяют получить более надежную, энергоэффективную и долговечную конструкцию. Практически каждый второй проект, с которым проектировщики обращаются в «Декон», теперь имеет в своем составе остекление площадью более 4-5 кв. м, что требует от технологов изменять и дорабатывать профильную систему, рассчитанную на применение стеклопакетов большой площади.

Помимо этого, «Декон» постоянно выпускает на рынок собственные оригинальные разработки — трехстворчатые безимпостные окна, круглые, с поворотом створки на 180 градусов, окна для северных регионов и др. А с недавнего времени предприятие стало развивать новое направление — изготовление малых архитектурных форм и городской мебели.

Уже много лет «Декон» сотрудничает с ведущими европейскими производителями лаков, краски, фурнитуры. Как надежный партнер, компания, например, в этом году получила сертификат немецкого производителя Remmers, дающий десятилетнюю гарантию на окраску окон. «Данным сертификатом похвастаться в России не может никто, — говорит Вячеслав Кузнецов. — Мы подготовлены лучше. У нас лучше производственные условия. Окна бывают разнотонные — с одной стороны один тон, с другой — другой. Это сложный технологический, а самое главное в нашем случае — автоматический процесс, который занимает достаточно много времени и ресурсов. Но мы это можем».

На «Деконе» знают, как сделать так, чтобы с годами материал сохранил свое качество, независимо от погодных и иных условий. Компания придерживается европейских стандартов. Высокий уровень технологичности операций и подготовки специалистов позволяет работать с уникальными объектами, историческим профилем. Так, например, «Декон» производит и устанавливает окна на объекты реставрации. Сегодня их можно увидеть на реконструированном здании газеты «Известия» и Музее современной истории России.

Деревянные евроокна с герметичным стеклопакетом впервые появились в 1980-е годы в Германии. Сегодня здесь работает филиал «Декона» — Dekon Holzfenster GmbH: компания, взявшая за основу европейские стандарты качества, смело выходит на международный рынок.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

МОСКОВСКАЯ биеннале АРХИТЕКТУРЫ 6 MOSCOW biennale ARCHITECTURE

6 МОСКОВСКАЯ БИЕННАЛЕ АРХИТЕКТУРЫ
XIII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА
АРХ МОСКВА

16-20 МАЯ 2018 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:

АРХИТЕКТУРА / ARCH MARKET
ДЕВЕЛОПМЕНТ
ДИЗАЙН БЮРО / ДИЗАЙН КАТАЛОГ
ЭКСТЕРЬЕРНЫЕ И ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
СВЕТ В АРХИТЕКТУРЕ
ДЕТАЛИ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ БИЕННАЛЕ
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРОЕКТЫ

АРХ ПАРХОД

WWW.ARCHMOSCOW.RU

0+ EXPO-PARK

mitex
ВЫСТАВКА
ИНСТРУМЕНТА В МОСКВЕ
MOSCOW INTERNATIONAL TOOL EXPO

mitex

МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»
6-9 ноября 2018



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
ВЫСТАВКИ:



Информационный портал: www.mitexpo.ru
Информационный партнер: [WOOD](http://www.wood.ru)
Вспомогательный портал: [MASTER-FORUM.RU](http://www.master-forum.ru)

www.mitexpo.ru

Повысить требования к сопротивлению теплопередаче окон

Применение энергоэффективного остекления до сих пор не может приобрести массовый характер

Александр ЧЕСНОКОВ, к. т. н., заведующий отделом стандартизации и испытаний ОАО «Институт стекла», председатель технического комитета по стандартизации в России ТК 41 «Стекло» и межгосударственного технического комитета по стандартизации СНГ МТК 133 «Стекло», лауреат премии правительства России в области науки и техники, Станислав ЧЕСНОКОВ, научный сотрудник ОАО «Институт стекла»

В энергоэкономных технологиях заинтересованы исключительно будущие пользователи зданий, поскольку именно на их плечи лягут расходы на оплату электроэнергии и отопления. Застройщику же от использования при строительстве этих технологий никакой очевидной выгоды нет, особенно если при этом требуется пусть небольшое, но увеличение затрат. Строительным организациям важно выполнить требования Технического регламента о безопасности зданий и сооружений и СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», чтобы можно было сдать новостройку в эксплуатацию.

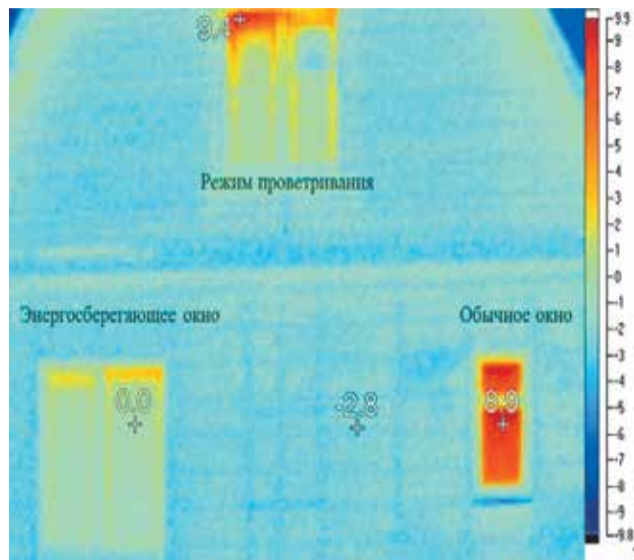
Необходимо в своде правил фиксировать актуальные, современные требования к экономии топливно-энергетических ресурсов, гарантирующие соблюдение интересов государства и потребителей. Поэтому так актуальна и важна разработка Изменения к СП 50.13330.2012 с пусть небольшим, но все же повышением требований к сопротивлению теплопередаче светопрозрачных конструкций.

В таблице 1 представлено сравнение требований к сопротивлению теплопередаче остекления в некоторых европейских и российских городах. Как видно из нее, Москва по уровню требований находится рядом с Парижем. Однако расход энергии на обогрев помещений и ее потери в двух столицах несопоставимы. Даже предлагаемое изменение СП не сможет обеспечить выход Москвы на уровень требований того же Хельсинки, который ближе по температурным характеристикам в отопительный период. О многих населенных пунктах России, находящихся в более суровых климатических условиях, даже не приходится говорить — там потери тепла просто огромные, а попытки их сократить очень скромные. Например, Якутск у нас по уровню требований к сопротивлению теплопередаче находится на уровне Берлина! Так что вопрос о повышении энергоэффективности остается открытым.

Таблица 1. Примеры

Город	Температура зимой	Градусо-сутки отопительного периода, °С сут/год	Текущее требование к R [м ² ·К/Вт] (предлагаемое в Изменениях №1)
Неаполь	5.2	2235	0,59
Берлин	-1.8	3292	0,77
Париж	2.0	2718	0,43
Варшава	-4.2	3655	0,91
Хельсинки	-7.9	4213	1,0
Краснодар	-14	2538	0,34 (0,53)
Москва	-25	4551	0,49 (0,66)
Якутск	-52	10307	0,76 (0,82)

Бытует расхожее мнение, что современные энергоэффективные стеклопакеты очень дороги, и их применение «разорительно» для застройщиков. Чтобы развеять это представление, в таблице 2 приведено несколько наиболее популярных формул стеклопакетов и ориентировочные цены на них в московском регионе. Как видно из таблицы, применение низкоэмиссионных стекол с мягкими покрытиями (обозначение «И» в формулах)



Съемка тепловизором жилого дома в Рязани.

незначительно увеличивает стоимость стеклопакета, зато резко повышает сопротивление теплопередаче. Использование стекол с твердым низкоэмиссионным покрытием (обозначение «К» в формулах) приводит к ощутимому росту стоимости стеклопакетов, а вот сопротивление теплопередаче повышается не так существенно. Так что, их применение рекомендуется не для экономии тепла, а для других целей, например, производства электрообогреваемых стеклопакетов. Надо иметь в виду и то, что К-стекла на данный момент не производятся в России. Отметим также, что уже сейчас, в соответствии с СП, применение стеклопакетов без низкоэмиссионных стекол разрешается только в самых южных регионах России.

Таблица 2. Сравнение стеклопакетов

Формула стеклопакета	Ориентировочная цена, р/м ²	Расп размером 1000x1300 мм, Москва [м ² ·К/Вт]
4M1 - 16 - 4M1	750	0,34
4M1 - 16 - 4И	860	0,51
4M1 - 16 - 4К	1750	0,49
4M1 - 12 - 4M1 - 12 - 4M1	1050	0,51
4M1 - 12 - 4M1 - 12 - 4И	1110	0,71
4И - 12 - 4M1 - 12 - 4И	1220	0,87

Из таблицы 3 видно, что предлагаемые изменения требований к сопротивлению теплопередаче светопрозрачных конструкций не являются радикальными, это лишь небольшое движение в сторону повышения энергетической эффективности зданий. В большинстве регионов страны можно будет использовать те же стеклопакеты, что сейчас.

Сегодня возможность учета и регулирования поступающей тепловой энергии в большинстве помещений отсутствует; тем не менее, она существует на уровне тепловых пунктов. Следовательно, при одновременном внедрении мер экономии энергии во всех помещениях зданий или нескольких домов, обслуживаемых одним тепловым пунктом, снизить энергозатраты вполне возможно. При этом применение нового остекления окупается достаточно быстро: при существующих тарифах на отопление достаточно сэкономить 1-2 Гкал за год, чтобы полностью окупить замену стеклопакетов в двухкомнатной квартире.

Таблица 3. Сравнение требований СП 50.13330.2012 и изменений

Здания и помещения	Градусо-сутки отопительного периода, °С сут/год	Базовые значения требуемого сопротивления теплопередаче R _{0тр} (м ² ·°С)/Вт, окон и балконных дверей, витрин и витражей по СП50	Базовые значения требуемого сопротивления теплопередаче R _{0тр} (м ² ·°С)/Вт, окон и балконных дверей, витрин и витражей по Изменениям
1. Жилые	2000	0,3	0,49
	4000	0,45	0,63
	6000	0,6	0,73
	8000	0,7	0,79
	10000	0,75	0,82
	12000	0,8	0,85
2. Общие, административные	2000	0,3	0,49
	4000	0,4	0,63
	6000	0,5	0,73
	8000	0,6	0,79
	10000	0,7	0,82
	12000	0,8	0,85

Ужесточение требований к сопротивлению теплопередаче — это не только экономия энергии, но и целый ряд других положительных эффектов:

— снижение потерь в случае аварий на тепловых сетях — большее сопротивление теплопередаче приводит к меньшим потерям тепла, таким образом, температура в помещении в отсутствие источников тепла снижается медленнее, а значит, есть больше времени для устранения аварии;

— более комфортные условия в межсезонье — при большем сопротивлении теплопередаче в помещении держится более высокая температура, когда на улице прохладно, а отопления уже или еще нет;

— комфортная температура в приоконной зоне — сопротивление теплопередаче окон обычно существенно ниже, чем сопротивление стен зданий, поэтому через окна происходят основные потери тепла, и около них образуются холодные зоны, а увеличение сопротивления теплопередаче уменьшает эти зоны и снижает уровень теплопотери через окно.

При обсуждении Изменения к СП 50.13330.2012 часто можно услышать мнение, что многие стеклопакетные фирмы не смогут выполнять новые требования из-за отсутствия у них необходимого оборудования. Но это не соответствует действительности. Отечественные производители способны обеспечить выпуск стеклопакетов с сопротивлением теплопередаче до 3,3 м²К/Вт и демонстрируют это на отраслевых выставках. Таким образом, техническое оснащение производств не является помехой попытке приблизиться к мировому уровню требований к сопротивлению теплопередаче.

Проведенный анализ показывает, что от повышения требований к сопротивлению теплопередаче светопрозрачных конструкций выигрывают все стороны: уменьшаются затраты энергии на отопление помещений и коммунальные платежи, создаются более комфортные условия проживания, повышается качество зданий, снижается вероятность простудных заболеваний, происходит выравнивание и снижение цен на стеклопакеты за счет массового увеличения заказов.

Разработка Изменения к СП 50.13330.2012 — это шаг в правильном направлении, позволяющий решать задачи по энергосбережению в зданиях и сооружениях благодаря применению современных технологий. Необходимо сделать все возможное для ускорения утверждения Изменений и ввода их в действие.

НА ПРАВЫХ РЕКОМАНДИ

Строительная Газета ИВЕСТИЦИИ | 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

Владимир ТЕН

Проекты пустынных горизонтов

В апреле завершился национальный этап международного конкурса «Проектирование мультикомфортного дома-2018». В этом году участники должны были спроектировать многофункциональный жилой комплекс на территории культурной деревни в Дубае (ОАЭ). Перед участниками конкурса впервые стояла задача разработать проект дома для жаркого климата и озаботиться не обогревом помещений, а наоборот, созданием комфортной прохлады.

В финал пробилась 10 команд из Волгограда, Воронежа, Томска, Самары, Пензы, Ростова-на-Дону, Екатеринбурга, Москвы и Казани. Авторитетное жюри оценило представленные проекты и назвало победителей, ими стали команда Sputnik из Воронежа в составе Алины Логуновой и Аркадия Завьялова (1-е место), а также команда PGUAS ARCH — Мария и Павел Бородины из Пензы (2-е место). Они будут представлять нашу страну на международном финале в ОАЭ. В проекте студентов Воронежского государственного архитектурно-строительного университета (на фото) эксперты отметили интересную архитектуру, детальную проработку инженерных узлов, энергоэффективный подход и применение инновационных материалов. «В конкурсе «Проектирование мультикомфортного дома» мы участвуем уже во второй раз, — рассказала Алина Логунова. — Для нас это своеобразная площадка, где мы знакомимся с ребятами, делимся своим знаниями и одновременно открываем для себя что-то новое и интересное».

Команда Пензенского государственного университета архитектуры и строительства сделала в своем проекте акцент на культурных и природных особенностях



Студенты ведущих архитектурных вузов приняли участие в конкурсе по созданию мультикомфортного дома

ОАЭ. «Не могу не отметить, что работы многих участников стали для нас настоящим открытием, — отметила Мария Бородина. — Конкуренция шла на самом высоком уровне».

Так, интересный проект представила команда BASA из Томского государственного архитектурно-строительного университета в составе Анны Шугиной, Анастасии Березовской и Дениса Скрипченко. «В прошлом году моя команда заняла второе место, и мы съездили в Ма-

Цитата в тему

НИКИТА ТОКАРЕВ, ДИРЕКТОР АРХИТЕКТУРНОЙ ШКОЛЫ МАРШ, ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ СОЮЗА МОСКОВСКИХ АРХИТЕКТОРОВ: «Идея конкурса — совместить архитектурные решения с экологическими задачами. Студенты старались понять, как создать продуманную, интересную, человечную архитектуру, при этом отвечая на запрос энергоэффективности и сбережения ресурсов. На сегодняшний день такой запрос актуален на международном уровне. Достойный ответ на него как раз смогут дать участники конкурса»

дрид на международный финал, — рассказал Денис Скрипченко. — В своем нынешнем проекте мы предложили нестандартное решение — вращение здания вокруг своей оси, получилось немного необычно».

По мнению многих участников, польза конкурса в том, что он дает возможность узнать об актуальных тенденциях в мировой архитектуре и энергоэффективном строительстве, о самых современных продуктах и энергосберегающих решениях, с которыми многие не сталкиваются во время учебы.

Председатель жюри конкурса — председатель Совета по экоустойчивой архитектуре Союза архитекторов России Александр Ремизов отметил, что «Проектирование мультикомфортного дома» — единственный в стране конкурс на тему экоустойчивого подхода к архитектуре. «Я считаю, это важно, в России пока недостаточно внимания уделяется экоустойчивой архитектуре, но студенты-участники уже сталкиваются с вопросами, которые волнуют большинство стран мира», — сказал Ремизов.

«В этом году в конкурсе принимали участие лучшие студенты страны, и, несмотря на недостаток у них практического опыта, представленные проекты действительно заслуживают самого пристального внимания», — отметила Наталья Чупыра, руководитель направления «Энергоэффективность и зеленое строительство» Saint-Gobain ISOVER (организатор конкурса в России).

Финалистам национального этапа конкурса вручены дипломы, специальные призы и денежные вознаграждения от партнеров и организаторов студенческого конкурса. Команда-победитель получила награду в размере 75 тыс. руб. Команде, занявшей второе место, вручили денежный приз в размере 50 тыс. руб.

Дворянское гнездо

Главгосэкспертиза одобрила проект ремонта и реставрации дворца Нарышкиных-Шуваловых



Сергей ВЕРШИНИН

Санкт-Петербургский филиал Главгосэкспертизы России одобрил проект приспособления под музейно-выставочный комплекс западной части здания дворца Нарышкиных-Шуваловых в Санкт-Петербурге. Помимо этого, проектом предусмотрены комплексный ремонт, реставрация и восстановление исторических габаритов парадного двора здания и фасада поперечного флигеля, разрушенного авиаударом в 1942 году. Аварийные конструкции и стены поперечного и заднего флигелей демонтируют с последующим восстановлением их исторической конфигурации. Утраченный лицевой фасад поперечного флигеля дворца восстановят на основании иконографических материалов.

Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ведомства. В результате общая площадь западной части дворца увеличится с 686,5 до 2318,7 «квадратов». Строительство будет вестись за счет средств культурно-исторического фонда «Связь времен». Работы продлятся два года.

Дом на набережной Фонтанки, 21, был построен для семьи графов Воронцовых. В 1799 году он перешел к роду На-

рышкиных, при которых здание значительно расширилось. В 1846 году Софья Нарышкина вышла замуж за будущего предводителя петербургского дворянства Петра Шувалова, который увеличил западную часть здания. Ее и планируется сейчас приспособить под музейно-выставочный комплекс. После революции во дворце располагались Музей дворянского быта, конструкторские бюро, Дом печати и Дом дружбы народов.

В 2006 году правительство Санкт-Петербурга передало дворец, который был признан объектом культурного наследия федерального значения, в аренду культурно-историческому фонду предпринимателя Виктора Вексельберга «Связь времен» для создания там музея частных коллекций. В 2013 году после масштабной реставрации дворца Нарышкиных-Шуваловых музей открылся. В составе постоянной экспозиции были представлены ювелирные работы мастерской Карла Фаберже, в частности, пасхальные яйца, принадлежавшие российской императорской семье. После революции они были вывезены за границу, но в начале 2000-х годов Виктор Вексельберг выкупил их и вернул на родину.

Вода и музыка

В Волгограде идет реконструкция парка у Мамаева кургана

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Мемориальном парке Волгограда завершается строительство светомузыкального фонтана. Строители уже приступили к заливке стен чаши сооружения. В ближайшее время они облицуют фонтан гранитом и панелями из композитных материалов. Ранее уже были уложены 5 км труб фонтана и смонтирован аппарат управления.

После завершения всех работ в парке появится площадкой фонтан диаметром 16 м. Его рисунок будет постоянно меняться, 50 водных струй поднимутся на высоту до 8 м. Фонтан снабдят так называемыми туманными насадками и 70 цветными светодиодами, благодаря этому по вечерам можно бу-

дет устраивать световые водные шоу.

Надо отметить, что столь масштабный проект по благоустройству общественного пространства реализуется в Волгограде впервые за много лет. Долгое время Мемориальный парк у Мамаева кургана не получал должного ухода и приходил в упадок: не было лавочек и урн, поливочного водопровода и системы освещения. Первый этап благоустройства завершился в мае 2017 года. В результате запущенная зеленая зона площадью примерно 3 га превратилась в благоустроенный парк. Были высажены новые деревья и кустарники, сооружены пешеходные дорожки, смонтированы современные парковые светильники, установлена садовая мебель.

В парке также появился новый исторический и природный памятник — «Сталинградский тополь», выращенный из побега легендарного дерева с Аллеи Героев.

Сегодня работы по благоустройству парка продолжают на всей его территории. Уже смонтирована спортивная площадка для воркаута, идет обустройство пешеходной дороги вдоль проспекта В. И. Ленина. Строители уложат здесь брусчатку на площади 1,5 тыс. кв. м. Продолжается и монтаж шести декоративных арок.

В завершающей стадии находится и строительство зеленого амфитеатра. Ландшафтная конструкция из пяти подпорных стенок практически готова, и строители приступили к штучатурным работам. Здесь появятся удобные сидения, а также площадка для проведения массовых мероприятий. Все работы выполняются строго по графику и должны быть завершены уже в мае.



ПРОЕКТ

Ход конем

Москвичам показали отреставрированное здание Дома шахматиста

Оксана САМБОРСКАЯ

В конце апреля Департамент культурного наследия пригласил журналистов, краеведов и москвичей, интересующихся историей города, в особняк на Гоголевском бульваре (дом №14) — городскую усадьбу Е. И. Васильчиковой — С. А. Оболенского — Н. Ф. фон Мекк (на фото). Здание является объектом культурного наследия. Два года назад в усадьбе прошли реставрационные работы, которые были отмечены правительством Москвы, — усадьба стала лауреатом конкурса правительства Москвы «Московская реставрация-2016» в номинации «Лучший проект реставрации и приспособления». Как рассказала архитектор-реставратор первой категории, руководитель мастерской ФГУП «ЦНРИМ» Ирина Калугина, для того чтобы определить исходный цвет, который использовался в помещениях при давних хозяевах особняка, пришлось расчищать «следы бытования» — многочисленные слои краски. Во многих помещениях была утрачена старинная лепнина, ее восстанавливали по фотографиям и фрагментам.

У особняка на Гоголевском бульваре была долгая и сложная жизнь. В 1822 году пустовавшее после пожара 1812 года владение полковницы А. Ф. Турчаниновой купила Екатерина Ивановна Васильчикова, которая построила по линии бульвара два особняка.

В конце 1830-х годов она продала свой дом супругам Зубовым — графине Екатерине Александровне и Валерьяну Николаевичу (правнуку Александра Суворова). Те капитально перестроили владение и соединили два дома, между которыми было выстроено помещение с большим залом, хорами и анфиладой гостиных. Жилая площадь здания выросла вдвое, а убранство залов стало богаче: появились хрустальные люстры, мраморные камины, парадная лестница, комнаты с экзотическими названиями — маври-



АГЕНТСТВО ГОРОДСКИХ НОВОСТЕЙ «МОСКВА» (3)



танская и персидская. Впоследствии здание еще не раз переходило из рук в руки и перестраивалось. В 1899 году владелицей усадьбы стала сестра известного мецената и создателя частного оперного театра С. И. Зимина. В доме бывали композиторы А. К. Глазунов, С. И. Танеев, С. В. Рахманинов, а также знаменитый певец Ф. И. Шаляпин и другие известные артисты и музыканты.

Справочно

Департамент культурного наследия города Москвы проводит цикл экскурсий по объектам культурного наследия города Москвы. Это социальный культурно-просветительский проект, основной целью которого является популяризация историко-культурного наследия города. Специалисты рассказывают об истории памятника, его архитектуре, проведенных на нем ремонтно-реставрационных работах и его современном использовании.



После 1917 года дом национализировали и приспособили под квартиры. В 1923 году в здании расположился Верховный суд РСФСР. В конце 1940-х годов дом был занят строительной организацией «Дальстрой». А в 1956 году здесь разместился Центральный шахматный клуб СССР. Сейчас тут находится Российская шахматная федерация и Центральный дом шахматиста имени М. М. Ботвинника.

Последний масштабный ремонт проводился в особняке в начале 80-х годов. Тогда часть деревянных перекрытий

была заменена на железобетонные, что изменило геометрию части помещений. В некоторых комнатах подняли пол, и высота потолков стала меньше.

И все же недавние реставрационные работы максимально приблизили интерьеры к тем, которые встречали гостей дома в XIX веке. По чертежам и фрагментам был восстановлен наборный паркет многих залов, отреставрированы сохранившиеся двери, камины. «В одном из залов — Гроссмейстерском — при расчистке стены мы нашли несколько ниточек, оставшихся от старой обивки стен. Оказалось, что изначально она была вовсе не зеленой, а красной. По ниточкам мы восстановили структуру ткани, цвет. Заказали похожую ткань в Германии», — рассказала Ирина Калугина.

Всего реставрационные работы, проходившие с весны 2015 по август 2016 года, затронули 2,3 тыс. кв. м исторического здания. Были отреставрированы парадные интерьеры первого и второго этажей, парадная лестница из мрамора, латунные ограждения и перила, парадный холл и тамбур главного входа. Кроме того, были восстановлены стены и потолки с утраченными лепными узорами, воссозданы паркетные полы и утраченная бликовая позолота лепнины (выполнена сусальным золотом), заменены осветительные приборы. Особая гордость реставраторов — восстановленный искусственный мрамор XVIII века, у реставраторов это считается очень сложной задачей.



АЛЕКСАНДР РИВАНОВ / AOSCOWWALKS.RU