

41,8 тыс. руб. составляет средняя фактическая стоимость квадратного метра жилья в РФ (I квартал 2018 года)

Подведены итоги всероссийского конкурса «Супердомоуправ» **с. 6** Открыт двухсоткилометровый участок

трассы М-11 «Москва—Петербург» **с. 13** В Ленинградской области планируют создать свои Кижы **с. 15**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№22 (10500) 8 июня 2018

Остались в плюсе

Сергей НИКОЛАЕВ

Объемы ввода жилья в России растут

В январе-апреле 2018 года в России сдано в эксплуатацию 20,2 млн кв. м жилья, это на 16,7% больше, чем за тот же период прошлого года. Об этом сообщила Федеральная служба государственной статистики (Росстат). Всего за этот период введены в строй дома на 269 тыс. квартир.

Динамика ввода жилья по месяцам выглядит следующим образом. В течение первых трех месяцев объемы ввода росли: в январе этот показатель составил 5 млн кв. м, в феврале — 5,2 млн кв. м, в марте — 5,5 млн. «квадратов». Однако в апреле наметилось некоторое замедление, было построено меньше, чем в марте — 4,5 млн кв. м. Тем не менее, это все равно на 7,5% выше показателя апреля минувшего года.

По информации статведомства, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе-апреле составил 1,665 трлн рублей (97,5% к уровню соответствующего периода 2017 года).

Также Росстат опубликовал данные по средней фактической стоимости строительства 1 кв. метра в домах, введенных в эксплуатацию в I квартале. Она составила 41 772 рубля (в I квартале 2017 года — 43 503 рубля). Наиболее высокий уровень стоимости строительства, в полтора раза и более превышающий среднероссийский показатель, зафиксирован в Сахалинской области (68 278 рублей), Ямало-Ненецком автономном округе (65 624 рубля), Республике Крым (62 026 рублей), Якутии (61 305 рублей) и Санкт-Петербурге (60 800 рублей). В 51 субъекте РФ стоимость строительства жилья ниже, чем в среднем по стране, наиболее низкие показатели в Республике Ингушетии (21 000 рублей), Саратовской (22 627 рублей) и Липецкой (22 827 рублей) областях.

В поисках равновесия



Правительство постарается облегчить девелоперам работу над большими жилищными проектами.
На фото: «Некрасовка» — проект комплексного освоения территории на юго-востоке Москвы

Власти решили соблюсти баланс интересов дольщиков и застройщиков

Сергей НИКОЛАЕВ, Андрей МОСКАЛЕНКО

Правительство России внесло на рассмотрение Госдумы свой вариант поправок к закону «О долевом строительстве...» (214-ФЗ). Как сообщили «СГ» в пресс-службе Минстроя, предлагаемые изменения направлены не только на усиление контроля за деятельностью застройщиков, защиту прав и законных интересов покупателей жилья, но и одновременно должны создать благоприятные условия для работы стройкомпаний.

Поправки к поправкам

Соответствующие корректировки появились аккурат ко второму чтению « долевого законопроекта », подготовленного по поручению президента Российской Федерации группой депутатов во главе со спикером нижней палаты Вячеславом Володиным. Планировалось, что документ вступит в силу с 1 июля 2018 года.

Окончание на с. 8

На уборку становись!

Сергей ВЕРШИНИН

Три ведомства совместно разработают план решения мусорной проблемы

В понедельник, 4 июня, в Москве прошло совместное совещание руководителей Минстроя, Минприроды и Минпромторга, на котором было принято решение выработать консолидированный подход к решению проблем обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В совещании приняли участие министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев, глава Минприроды Дмитрий Кобылкин, замглавы

Минпромторга Виктор Евтухов, эксперты и представители регионов, имеющих успешный опыт в сфере обращения с отходами.

Как известно, управление отходами — один из приоритетов комплексной программы экологического развития, утвержденной указом президента РФ о стратегических задачах развития на период до 2024 года. Напомним, что с 1 января 2019 года все субъекты РФ должны перейти на новую систему обращения с ТКО. Реформа подразумевает, в частности, разработку территориальной схемы и региональной программы по обращению с отходами, а также выбор регионального оператора по обращению с ТКО. Соглашение с регио-

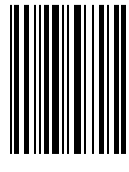
нальным оператором регионы должны были подписать до 1 мая 2018 года. Однако есть субъекты федерации, которые явно отстают от графика реформы, некоторые до сих пор даже не объявили конкурс по отбору региональных операторов. Кроме того, в последние месяцы в ряде регионов, прежде всего, в Московской области, обострилась ситуация вокруг существующих мусорных полигонов. Использование устаревших технологий захоронения отходов наносит урон окружающей среде и вызывает резкие протесты со стороны населения.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



1 8 0 2 2 >



917704911166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

ПРЕЕМСТВЕННОСТЬ
КУРСА

Глава Минстроя России Владимир Якушев избран председателем Наблюдательного совета ФАУ «Главгосэкспертиза России». Кандидатура министра была поддержана членами совета единогласно. Как отметил в своем выступлении министр, основные направления развития учреждения будут сохранены. Среди ключевых задач, решение которых требует консолидации усилий представителей строительной отрасли и экспертов, внедрение института обоснования инвестиций и ведение Единого государственного реестра экспертных заключений, переход к ресурсному методу ценообразования в строительстве и наполнение информацией ФГИС ЦС, развитие нормативно-правовой базы, научная и образовательная работа. Кроме того, одним из важных направлений работы становится совершенствование процедур проведения экспертизы, в том числе путем определения стратегии развития территориальной структуры института и разграничения функционала строительной и экологической экспертиз.

А У НАС
ВО ДВОРЕ

Определились победители конкурса проектов по благоустройству придомовых территорий «Эстафета развития, гармонии и общности». Первое место и денежный приз в размере 1 млн рублей получил проект благоустройства зоны отдыха в одном из жилых дворов Тарусы (Калужская область), который получил название «Зайцевский парк». Второе место и премия в 500 тыс. рублей присуждены проекту «Замечательные соседи самого лучшего города земли» из Тюмени. Еще шесть конкурсантов из Омска, Уфы, Багратионовска, Саратова и Тамбова разделили третье место по итогам интернет-голосования, став лучшими в специальных номинациях «Уютный двор», «Безопасный двор», «Спортивный двор». Всего с начала декабря на конкурс поступило 265 заявок из 165 городов. Учитывая значительный интерес, который проявили к конкурсу жители России, организаторы планируют сделать его ежегодным.

ТЕРПЕНИЕ
ЛОПНУЛО

Минстрой Кировской области обратился в региональное подразделение Следственного комитета с требованием провести проверку недобросовестного застройщика — ООО «Архитектурная мастерская «Старая крепость». Компания вовремя не достроила двухсекционный многоквартирный дом в городе Вятские Поляны. В результате были сорваны сроки выполнения областной программы расселения граждан из аварийного жилого фонда, а 146 человек до сих пор вынуждены жить в ветхом жилье. В администрации Вятских Полян не раз проводились совещания с представителями компании. «Архитектурную мастерскую «Старая крепость» проверяли специалисты Госстройнадзора, обнаружившие на стройке многочисленные нарушения. Так, например, выяснилось, что строительство дома велось вообще без проектно-сметной документации. Министр строительства Кировской области Руслан Бондарчук ожидает, что в ходе доследственной проверки будут установлены все обстоятельства произошедшего, и в отношении недобросовестного застройщика примут соответствующие меры.

Необходимая **подпитка**

Сергей НИКОЛАЕВ

Рост ипотеки стимулирует
покупку и строительство жилья

За четыре месяца 2018 года в России было выдано больше ипотеки, чем за первое полугодие 2017 года. Как сообщает Банк России, за январь-апрель текущего года россияне получили 424,7 тыс. ипотечных кредитов на сумму 831,3 млрд руб. Это на 63% больше, чем за тот же период прошлого года, по числу кредитов и на 77% — по сумме. А показатели апреля — 125,3 тыс. займов на 249,3 млрд руб. — уступают лишь показателям декабря 2017-го.

Динамичный рост жилищного кредитования позитивно влияет рынок новостроек. На приобретение жилья на первичном рынке направлено 108,7 тыс. кредитов на сумму 249 млрд рублей (30% выдачи). В январе-апреле число зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) увеличилось на 15% к тому же периоду прошлого года (203,3 тыс. договоров против 177,3 тыс.). При этом доля ДДУ с использованием ипотеки составила 53%, что на 8 п.п. выше, чем за тот же период 2017 года (45%).

Сохраняется тенденция к снижению ставок. По данным ДОМ.РФ и консалтинговой компании FRG, за четыре месяца средне-взвешенная ставка выдачи составила 9,68% (-2,01 п.п. к тому же периоду 2017 года), в том числе по выданным в апреле кредитам — 9,57% (-1,87 п.п. к апрелю 2017 года). По займам на новостройки ставка в апреле составила 9,43% (-1,55 п.п. к апрелю 2017 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке — 9,63% (-2,06 п.п.).



Ранее некоторые эксперты отмечали, что рынок ипотеки растет, в основном, за счет перекредитования. Однако аналитики ДОМ.РФ и FRG считают, что пик спроса на рефинансирование пройден. Его доля в выданных кредитах за первые четыре месяца года составила около 15% (125-130 млрд руб.). Возможностью улучшить условия кредитования в другом банке воспользовались около 65 тыс. заемщиков. «Мы считаем, что по итогам года доля рефинансирования в общем объеме выдачи составит 10-15%, кредиторы будут стремиться сохранить портфель действующих заемщиков. За вычетом рефинансирования за четыре ме-

Справочно

■ Доля кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней сохранилась на уровне марта — 2,11% (2,52% годом ранее), что говорит об отсутствии на рынке так называемого «пузыря».

сяца предоставлено ипотеки более чем на 700 млрд руб. (+49% за год), — сообщили в ДОМ.РФ. — Рынок растет, прежде всего, за счет новых заемщиков, которые, в свою очередь, реагируют на устойчивое снижение ставок».

С повышающим
дивидендомДОМ.РФ выплатит
9,02 млрд рублей
в федеральный
бюджет

Сергей НИКОЛАЕВ

В Москве состоялось годовое собрание акционеров АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК), на котором был утвержден состав наблюдательного совета компании и принято решение о выплате в федеральный бюджет дивидендов по итогам 2017 года.

Как рассказали «СГ» в пресс-службе компании, по решению Росимущества (единственный акционер ДОМ.РФ) в наблюдательный совет вошли восемь человек: первый заместитель руководителя аппарата правительства РФ Сергей Приходько, член наблюдательного совета ДОМ.РФ Миха-

ил Мень, заместитель министра финансов РФ Алексей Моисеев, генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник, первый заместитель председателя с совмещением должности члена правления Внешэкономбанка Михаил Полубояринов, первый вице-президент Банка ГПБ (АО) Максим Раскоснов, заместитель министра экономического развития РФ Азер Талыбов и статс-секретарь — заместитель председателя Банка России Александр Торшин.

В компании также сообщили, что размер выплачиваемых в госбюджет дивидендов составит 50,18% чистой прибыли по МСФО, или 9,02 млрд рублей, из них 8,99 млрд рублей денежными средствами и 31,5 млн рублей недвижимым имуществом. Таким образом, «ДОМ.РФ» увеличил дивидендные выплаты в федеральный бюджет почти в 1,3 раза по сравнению с 2016 годом (тогда сумма дивидендных выплат составила 7,066 млрд рублей). «Чистая прибыль ДОМ.РФ по МСФО за 2017 год составила 18 млрд рублей, увеличившись на 31,2% по отношению к 2016 году», — отметили в компании.

Шаг вверх

Сергей ЛАНЦОВ

ДОМ.РФ укрепляет
позиции на рынке
ипотеки

АО «ДОМ.РФ» (ранее — «АИЖК») и дочерний банк «Российский капитал» по итогам четырех месяцев 2018 года занимают пятую строчку в рейтинге ипотечных кредиторов по объему выданных кредитов. За год они поднялись вверх на две позиции,

Как рассказали «СГ» в пресс-службе компании, за январь-апрель рыночная доля ДОМ.РФ и банка выросла по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 1,4 п.п. — до 3%. Объем выданных ипотечных кредитов за этот период составил 25,1 млрд рублей, из них 6,7 млрд рублей предоставлено гражданам в апреле.

В пресс-службе подчеркнули, что по общему объему ипотечного портфеля ДОМ.РФ и «Роскап» занимают 3-е место в России: на 1 мая его общий объем составил 352,6 млрд рублей, увеличившись с начала года на 5,3%.

Напомним, что 100% акций банка «Российский капитал» переданы ДОМ.РФ в декабре 2017 года. В настоящее время ведется работа по созданию на базе «Роскапа» универсального ипотечно-строительного финансового учреждения, которое к 2020 году должно войти в тройку крупнейших кредиторов на рынке ипотеки. Реализация ипотечных программ для заемщиков и взаимодействие с партнерами по выдаче кредитов будет происходить на базе банка.

На уборку становись!

с.1

«Вопрос создания отрасли обращения с отходами остается актуальным, — отметил глава Минприроды Дмитрий Кобылкин. — Мы должны комплексно подойти к решению поставленной задачи. У всех есть опорные наработки... Нужно консолидировано рассмотреть возможность создания единого документа».



Мусоросортировочный завод в Долгопрудном

Кроме того

Один из важных элементов реформы системы обращения с ТКО — принятие регионами программ, предусматривающих строительство объектов по обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов. Только наличие таких программ является основанием для выделения финансирования субъекту Российской Федерации из средств, аккумулируемых за счет экологического сбора. По данным Минприроды России, в 2018 году на средства субсидии (экобюджет) в 1 млрд рублей планируется создать 22 объекта в 15 регионах страны.

На трехстороннем совещании было решено создать рабочую группу, в состав которой войдут представители ведомств и эксперты. «Оперативно должны быть разобраны полномочия структур, установлена ответственность, прописаны первоочередные меры, — заявил глава Минстроя Владимир Якушев. — Согласованное решение с четким пониманием шагов будет представлено группой 20 июня 2018 года. Необходимо в кратчайшие сроки... выработать совместный план дальнейшей работы. Вся нормативная база по управлению отраслью обращения с отходами должна быть готова до 1 октября 2018 года. Мы приложим все усилия, чтобы отработать все вопросы качественно и в срок, а также учтем наиболее успешный опыт регионов в решении подобных проблем».

Участники совещания особо отметили, что все преобразования в сфере обращения с отходами надо проводить публично. Проекты строительства полигонов и создания других объектов инфраструктуры должны проходить общественные слушания, быть представлены жителям регионов, городов и поселков. В этой связи в интересах граждан работают и поправки закона по актуализации территориальных схем и разработке их электронных версий. В частности, сведения, размещенные в интернете, позволят активным жителям отслеживать этапы строительства или реконструкции объектов обращения с отходами.

Безбумажный пейзаж

В Астрахани устанавливают контейнеры для сбора макулатуры

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Министерство строительства и ЖКХ Астраханской области совместно с ООО «Экоцентр» планируют до конца июня установить в областном центре специализированные контейнеры для сбора макулатуры. Между тем, первый такой контейнер уже появился в региональном Агентстве связи и массовых коммуникаций. По словам руководителя этого ведомства Марины Зайцевой, в агентстве скапливается большое количество использованной бумаги, поэтому сбор ее — очень нужная инициатива. Кстати, для государственных учреждений, ставших участниками «зеленого» проекта, предусмотрено снижение стоимости услуги за вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО). Коммерческие организации также могут установить в своих помещениях специализированные контейнеры для сбора макулатуры.

Ранее власти уже начали постепенно приобщать астраханцев к разделению отходов. Так, на сегодняшний день на территории Астрахани региональным оператором по обращению с ТКО уже установлены 124 сетчатых контейнера для сбора пластмассовых бутылок. Кроме того, в этом году по соглашению с компанией «ЭРГО» в четырех учреждениях Астрахани установлены контейнеры для сбора батареек. Выкинуть батарейки в емкость может каждый желающий. Подключиться к этой акции могут также управляющие компании и товарищества собственников жилья, оборудовав у себя в многоквартирном доме место для сбора батареек, а потом передать отходы в одно из четырех учреждений. Начальник департамента ЖКХ астраханского Минстроя Ольга Бойправ отметила, что она довольна тем, как астраханцы участвуют в раздельном сборе мусора, и тем, что они приучают к этому детей.

Ваш талон?

Алексей ЩЕГЛОВ

В Подмосковье создается электронная система контроля за движением ТКО

Власти Московской области сделали шаг на пути создания цивилизованной системы контроля за объемами перевозок отходов на территории региона. С конца мая попасть на полигоны ТКО и сортировочные пункты области мусоровозы могут только по электронным талонам, которые водители «предъявляют» на въезде. Как пояснили в пресс-службе Минэкологии МО, система «Электронный талон» создана с целью объективного учета количества отходов, поступающих на объекты размещения и для воспрепятствования нелегальному вывозу мусора.

Теперь для заезда на полигон компаниям-перевозчикам необходимо зарегистрироваться в системе «Электронный талон» по адресу: <https://Talon.RM.Mosreg.ru>. На сайте необходимо заполнить регистрационную форму, указав наименование компании-перевозчика, ИНН и контактные данные. После подтверждения данных можно будет сформировать уникальный электронный талон, в котором указывается фамилия водителя, маршрут движения и объем перевозимого мусора. Талон дает право на однократный заезд на полигон. Для последующих поездок оформляются новые талоны. Участники мусорного рынка имели возможность предварительно ознакомиться с работой новой системы. Специалисты Минэкологии Подмосковья провели обучение сотрудников полигонов, ком-

паний-перевозчиков и муниципальных образований.

По мнению экспертов, внедрение системы было ускорено кризисом в системе обращения с ТКО в Подмосковье. По расчетам Минэкологии, «Электронный талон» поможет выявить и устранить с рынка мелких нелегальных перевозчиков, которые берут «на борт» отходы за наличные, а потом также за наличные сдают мусор своим контрагентам или просто сбрасывают в запрещенных местах. Выиграть должны легальные операторы. Однако насколько эффективной окажется подмосковная система электронной регистрации и слежения за потоками перевозок мусора, покажет только практика. А пока Минэкологии обратилось в Управление ГИБДД ГУ МВД России по Московской области с просьбой о содействии пресечению незаконных перевозок мусора.



7 июня исполнилось 70 лет генеральному директору акционерного общества «Мосфундаментстрой-6» (АО «МФС-6»)

Виктору Нестеренко



Уважаемый Виктор Иванович, мы искренне поздравляем Вас с юбилеем!



Вы заслуживаете самых добрых слов как великий труженик, сумевший благодаря природным данным и каждодневной кропотливой работе над собой, завидной организованности и целеустремленности, преданности делу и любви к профессии стать одним из самых авторитетных руководителей среди строительных компаний столицы.

Вы пришли на стройку 46 лет назад простым рабочим. Не понаслышке знаете все тонкости строительного ремесла, более четверти века возглавляете компанию МФС-6. За эти годы Вами лично и под Вашим руководством в столице возведены сотни жилых, социальных, промышленных и специальных объектов площадью порядка 15 млн кв. метров. Строитель такого масштаба и с таким огромным профессиональным и житейским опытом — сегодня большая редкость.

Мы уважаем Вас как личность и гордимся тем, что Вы — наш руководитель. Желаем Вам крепкого здоровья, профессионального долголетия, новых интересных и эффективных проектов, покорения очередных высот фундаментального строительства!

Коллектив акционерного общества «Мосфундаментстрой-6» (АО «МФС-6»)

Достройка и гласность

Власти возьмут под контроль ситуацию вокруг объектов Urban Group



Справочно

■ В портфеле Urban Group, работающей на рынке десять лет, 11 крупных проектов в Подмоскowie. Крупнейшие из них: «Видный город», «Солнечная система», «Город набережных», «Опалиха ОЗ», «Лесобережный», «Митино О2» и «Лайково» (на фото). У компании, по разным данным, насчитывается 15-20 тыс. дольщиков.

Андрей СЕРГЕЕВ

Строительство домов Urban Group возобновится через 2-3 месяца, за это время «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» завершит аудит объектов столкнувшегося с проблемами подмосковного застройщика. Об этом генеральный директор госфонда и группы компаний (ГК) «ДОМ.РФ» Александр Плутник заявил в ходе первой встречи с пострадавшими дольщиками, состоявшейся 4 июня. Во встрече приняли также участие представители Минстроя России и областных властей.

По словам Александра Плутника, аудит определит степень готовности объектов и наличие средств дольщиков на счетах компании. «Нам предстоит изучить ситуацию по каждому адресу, по каждому дому, — подчеркнул глава фонда. — Предстоит сложная работа, но мы знаем, как ее выполнить. Все обязательства перед гражданами будут исполнены».

Так, для решения проблем дольщиков будет использован опыт компании «РК-Строй» (входит в ГК «ДОМ.РФ»), которая в свое время занималась завершением строительства домов обанкротившейся ГК «СУ-155». При этом планов по изменению проектов и концепций объектов Urban Group у фонда нет. «Мы планируем достроить объекты в соответствии с проектными декларациями, которые были на тот момент, когда люди покупали жилье», — уточнил Александр Плутник.

В свою очередь, заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин подчеркнул, что и вся социальная инфраструктура будет также достроена в

утвержденном ранее объеме. «Кварталы Urban Group нестандартные, с интересными планами развития территории, которые формировались и разрабатывались профессиональными урбанистами, — отметил замминистра. — Необходимо не потерять уникальность проектов, за которую граждане заплатили деньги».

Министр строительного комплекса Московской области Руслан Тагиев добавил, что в его ведомство уже поступил ряд поручений от губернатора Подмосковья Андрея Воробьева. «Регион берет на себя поддержку достройки жилых комплексов группы компаний, — заявил он. — Будем взаимодействовать с фондом. Достройка объектов будет происходить в соответствии с действующим законодательством».

Как ранее сообщала «СГ», в мае из-за срыва сроков строительства сотрудничество с Urban Group по ипотечному кредитованию прекратил «Сбербанк», а Росреестр приостановил регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) по строящимся комплексам группы. Владелец стройхолдинга Александр Долгин заявил, что в ходе внутреннего аудита были выявлены грубые финансовые нарушения при управлении компанией уволенным топ-менеджментом. После этого власти приняли решение, что завершением строительства объектов займется фонд дольщиков. По данным СМИ, за счет государственного бюджета будут достроены социальные объекты, а также половина жилья. Финансирование 50% домов возьмет на себя Подмоскowie. По разным оценкам, стоимость застройки домов холдинга может достигнуть 50 млрд рублей.

Город берется за дело

Сценарий достройки столичного ЖК «Царицыно» обретает реальные черты

Антон МАСТРЕНКОВ

На этой неделе определилась дальнейшая судьба еще одного крупного долгостроя — ЖК «Царицыно» в Москве. Минстрой России принял решение предоставить АО «Мосотделстрой №1» возможность стать приобретателем данного объекта и исполнить обязательства предыдущего застройщика ОАО «МКХ» перед дольщиками.

«Для получения разрешения на строительство необходимо провести полную экспертизу проектной документации, которая сейчас практически отсутствует», — сообщил генеральный директор «Мосотделстрой №1» Владимир Егоров. Тем не менее, компания уже сейчас готова направить рабочих для уборки, подготовки дорог, определения источников инженерного обеспечения объекта. «Фактически доступ на стройплощадку мы уже получили», — заявил Егоров.

Заммэра столицы по вопросам градполитики и строительства Марат Хуснуллин подтвердил, что специалисты компании ведут в настоящее время оценку корпусов ЖК. «По результатам этой экспертизы будет

понятно, какие строения за прошедшие годы наиболее пострадали, а также будет составлена смета предстоящих строительных работ», — сказал Марат Хуснуллин. Принято решение о выделении из бюджета города около 3 млрд рублей, однако в перспективе объем бюджетных инвестиций может быть скорректирован. Непосредственно строительные работы на объекте «Мосотделстрой №1» сможет начать после выкупа долгостроя у конкурсного управляющего в собственность города. По оценкам главы столичного стройкомплекса, процесс передачи и оформления необходимых документов займет месяц-два, после чего начнется строительство. К слову, оформление градостроительной документации уже началось: на недавнем заседании Градостроительно-земельной комиссии Москвы был утвержден проект планировки территории под строительство ЖК «Царицыно 1» и «Царицыно 2». Сегодня объявлены примерные сроки завершения работ по отдельным корпусам. Так, первую очередь планируется достроить через год-полтора, вторую — через два-три года. На строительство третьей очереди, по которой нет обманутых дольщиков, уйдет порядка пяти лет.

В команде — замена

Обновилось руководство ГК «Интеко»

Сергей МОСЕНКО



Юрий Адамович

В группе компаний (ГК) «Интеко» избран новый состав совета директоров. Председателем совета стал руководитель Первого блока банка «Открытие» Юрий Адамович. Григорий Баев, ранее возглавлявший совет, будет курировать финансовый блок холдинга.

В банке ФК «Открытие» Юрий Адамович отвечает в числе прочего за непрофильные активы санируемых банков. ГК «Интеко» является как раз одним из таких активов. «Решения акционеров компании по смене руководства направлены на сохранение и укрепление лидирующих позиций «Интеко» на рынке недвижимости Москвы и регионов присутствия, — заявил Юрий Адамович. — Новая команда сформирована из очень сильных и опытных специалистов, перед которыми поставлена задача обеспечить стабильный рост капитализации «Интеко» при кратном росте объема, улучшения качества проектов, а также долгосрочной диверсификации портфеля в целом».

Как сообщили «СГ» в компании, в новый состав совета, помимо Юрия Адамовича, вошли Андрей Даценко, Артем Кириллов, Егор Попов и Антон Любовь, а также Александр Николаев, который был также утвержден в должности президента «Интеко». Александр Николаев приступил к исполнению своих обязанностей 29 мая 2018 года одновременно с прекращением полномочий Михаила Жукова, исполнявшего обязанности президента ГК с декабря прошлого года.

Александр Николаев сообщил, что в ближайшие месяцы будет разработана новая долгосрочная стратегия холдинга, которая должна обеспечить долгосрочную и стабильную базу стоимости активов группы и рост ее капитализации. «При этом с первого же дня нашей приоритетной задачей будет являться оптимизация структуры и повышение эффективности бизнес-процессов», — подчеркнул топ-менеджер.

Опыт востребован

У ДСК-1 новый гендиректор

Сергей МОСЕНКО



Константин Кузнецов

Новым генеральным директором московского ДСК-1 (Домостроительный комбинат №1, входит в ФСК «Лидер») стал Константин Кузнецов. Он сменил на этом посту Дмитрия Капырина. Новый гендиректор имеет большой опыт работы в индустриальном домостроении. Он руководил производственными предприятиями «Главмосстрой», «ДСК-2», «ДСК-3», «ПИК-Индустрия». А с 2015 года работал руководителем ООО «ДСК-Прогресс» (ранее «ЛСР.Строительство-М»).

Как сообщили «СГ» в компании, перед новым руководителем стоят задачи по дальнейшему развитию и модернизации предприятия. В частности, речь идет об интегрировании мощностей нового домостроительного предприятия — «ДСК-Прогресс» — в состав комбината, а также реконструкции и модернизации Ростокинского завода.

«Я знаю Константина Кузнецова много лет, со времен «Главмосстрой», — рассказал президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин. — Он привык работать в рыночных условиях, сумев показать высокие результаты на прежней должности — под его руководством «ДСК-Прогресс» демонстрировал высокие показатели эффективности. Я уверен, что его опыт будет полезен на новом месте».

Сам Константин Кузнецов пообещал, что в результате реализации комплекса мероприятий ДСК-1 под его руководством сможет ежегодно производить индустриальным методом более 700 тыс. кв. м жилья в год по индивидуальным проектам.

Безопасная реновация

Датчики и газоанализаторы оповестят новоселов о чрезвычайных ситуациях



Алексей ЩЕГЛОВ

Все дома, которые построят в Москве по программе реновация жилья, будут оборудованы «умными» системами оповещения о чрезвычайных ситуациях. Как рассказал глава Департамента градостроительной политики города Сергей Левкин, в ближайшее время будут утверждены новые технические требования по проектированию домов, предусматривающие установку поэтажных и внутридомовых систем оповещения граждан о чрезвычайных ситуациях. Подобные системы уже были успешно протестированы в некоторых жилых домах в Юго-Западном административном округе столицы. В настоящее время сотрудники МЧС и коммунальные службы продолжают испытания новых систем оповещения в других районах города, в частности, отлаживают работу систем по-

Справочно

■ Программа реновации столичного жилья принята в августе 2017 года и предусматривает расселение 5171 дома, большинство из которых составляют пятиэтажки. В рамках программы новое жилье получат около миллиона москвичей. Завершить программу планируется к 2032 году.

тажного оповещения и оповещения с помощью домофонов. Эти средства будут использоваться для информирования жильцов об отключениях воды, электроэнергии и газа. Кроме того, все лифты в новых домах будут оборудованы системами видеонаблюдения, тревожными кнопками и двусторонней голосовой связью с диспетчером. Экстренное доведение до жильцов информации о ЧС позволит обеспечить более быструю эвакуацию людей из квартир и облегчит работу служб спасения. Развитие «умной» системы оповещения интегрировано с сетью проводного вещания, охватывающей 90% многоквартирного жилого фонда Москвы. Платеж за обслуживание данной системы (графа «Радио и оповещение») уже включен в жироуслуги, которые получают москвичи. Системы безопасности будут постоянно совершенствоваться, в том числе благодаря отзывам граждан, переезжающих в новые дома.

В МКД, возводимых по программе реновации, будет также применяться автоматическая передача данных учета электричества и тепловой энергии в городские информационные системы. А баки для раздельного сбора мусора будут оснащены датчиками контроля наполненности с возможностью передачи информации в городской информационный центр

Дружить избами

Татьяна ТОРГАШОВА

Две области договорились развивать деревянное домостроение

Руководители Вологодской и Новгородской областей Олег Кувшинников и Андрей Никитин подписали соглашение, которое положит начало совместной работе по созданию межрегионального промышленного кластера деревянного домостроения и деревообработки.

Вологодский губернатор Олег Кувшинников отметил, что это первое в России соглашение, направленное на организацию межрегионального сотрудничества в деле развития деревянного индивидуального домостроения. Объединение усилий двух областей позволит значительно увеличить выпуск деревянных домокомплектов, а это работает на решение задачи, поставленной правительством России, по увеличению объемов производства деревянных домов с 12 до 20% в общем объеме жилищного строительства.

Со своей стороны, Андрей Никитин подчеркнул, что для Новгородской области участие в данном проекте означает новые заказы для предприятий, возможности создавать и развивать новые производства. Планируется, что первые совместные мероприятия в рамках подписанного соглашения состоятся уже в июне. Намечена разработка и реализация совместных проектов, подготовка кадров, привлечение инвестиций в названную сферу.

На Вологодчине свой местный кластер в сфере деревянного жилищного строительства действует уже четвертый год, в него входят 36 предприятий, научно-образовательных учреждений и организаций. С целью дальнейшего развития этого сектора областной экономики вологодцы инициировали поиск партнеров в других регионах страны, и Новгородская область стала первой, которая откликнулась на эти инициативу.



АО «Альянс-Гамма» совместно с НИЦ «Курчатовский институт» извещает о проведении общественных обсуждений:

Материалов обоснования лицензии (включая материалы оценки воздействия на окружающую среду) в области использования атомной энергии, сооружение радиационного источника, строительство научно-технологического комплекса «Лаборатория ядерно-физических методов в медицине».

Вид намечаемой деятельности: строительство научно-технологического комплекса НТК-4 «Лаборатория ядерно-физических методов в медицине».

Целью намечаемой деятельности: разработка полного инновационного цикла научно-исследовательских работ, включая новейшие технологии радионуклидной диагностики и терапии, а также производства радионуклидной продукции медицинского назначения.

Местоположение намечаемой деятельности: 123182, г. Москва, пл. Академика Курчатова, д.1, НИЦ «Курчатовский институт», реконструируемое здание №166.

Форма общественных обсуждений: общественные слушания.

Форма предоставления замечаний: в устной или письменной форме.

Срок приема замечаний и предложений: до 13 июля 2018 года.

Ознакомиться с материалами обоснования лицензии, включая материалы оценки воздействия на окружающую среду, и оставить предложения можно по адресу: г. Москва, пл. Академика Курчатова, д. 1, стр. 3 (2 эт., конференц-зал) и по ссылке <http://schukino.mos.ru/public-and-public-hearings/publiczne-hearings.php>.

Общественные обсуждения состоятся 13 июля 2018 г. в 15 часов 00 минут, г. Москва, пл. Академика Курчатова, д. 1, стр. 3 (2 эт., конференц-зал).

Ответственные организаторы:

— от АО «Альянс-Гамма»: заместитель генерального директора по управлению проектами Дубов Сергей Николаевич, тел. 8-916-712-62-22;

— от ООО «ЭкоКонцерн»: главный специалист Климович Екатерина Юрьевна, тел. 8-986-113-52-56;

— от НИЦ «Курчатовский институт»: заместитель директора Центра по ядерной, радиационной безопасности и эксплуатации ресурсных центров Курский Александр Семенович, тел. 8-499-196-71-00 доб. 75-10; первый заместитель руководителя Курчатовского комплекса НБИКС-природоподобных технологий Акилин Олег Владимирович, тел. 8-499-196-71-00 доб. 33-03; начальник лаборатории радиационного контроля и химических исследований Кузнецова Тамара Ивановна, тел. 8-499-196-71-00 доб. 78-78;

— от управы района Щукино: глава управы района Щукино Железняк Олег Сергеевич (8-499-194-33-06), заместитель главы управы по работе с населением Ямщикова Елена Николаевна (8-499-194-75-31).

Что нового в структуре нормирования тепловой защиты ограждающих конструкций и инженерных систем?

На этот вопрос ответят непосредственные разработчики сводов правил — специалисты научно-исследовательских институтов и организаций в области обеспечения энергетической эффективности зданий и сооружений в рамках методического семинара «Вопросы энергосбережения при проектировании ограждающих конструкций и инженерных систем» **28-29 июня 2018 года**.

Семинар открывает цикл методических семинаров «Новое в техническом нормировании строительства», разъясняющий положения, вошедшие в новые нормативно-технические документы, и особенности проектирования различных видов зданий, сооружений и конструкций с учетом последних изменений.

В рамках семинара предусмотрено обсуждение актуальных вопросов, возникающих у пользователей нормативной технической документации, с непосредственными разработчиками сводов правил:

- актуальная структура нормирования тепловой защиты;
- новые требования и положения в области энергосбережения при проектировании ограждающих конструкций;
- разъяснение новых расчетных положений и методик по определению теплофизических показателей;
- вопросы применения особо эффективных типов теплоизоляции;
- нормирование в области проектирования инженерных систем с учетом их энергосбережения – вентиляция, отопление и др.

Дата: 28-29 июня 2018 года с 10.00, регистрация с 9.30.

Место: г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр.1 (ФАО «ФЦС»).

Подробная программа семинара и регистрация на официальном сайте <http://www.faufcc.ru>.

По вопросам участия: 8 (495) 133 01 57, доб. 125; e-mail: seminar@faufcc.ru.

ЖКХ

Домоуправ с приставкой «супер»

Россияне проголосовали за лучших управляющих жилыми домами

Справочно

■ Эксперты НП «ЖКХ Контроль» отмечают, что вопросы, связанные с управлением многоквартирными домами, неизменно вызывают большой интерес у собственников квартир. Анализ обращений, поступивших в общественные приемные центров «ЖКХ Контроль» по всей стране, показывает, что четверть звонков и писем поступает именно по этой теме. При этом управление МКД остается весьма острой проблемой, многие собственники жилья по-прежнему недовольны ценой и качеством предоставляемых коммунальных услуг. К сожалению, на сегодняшний день вузы не выпустили еще ни одного специалиста — управляющего домом (студенты по новой специальности только еще учатся), поэтому нередко управляющие организации действуют недостаточно эффективно. В этих ситуациях конкурс, популяризирующий лучшие практики в области управления домами, поможет отчасти решить проблему недостатка полезной информации и положительных примеров в этой сфере.



Алексей ЩЕГЛОВ

Всем известна ставшая крылатой фраза из советского фильма «Управдом — друг человека». Однако в реальности далеко не все жители многоквартирных домов знают в лицо людей, которые отвечают за содержание их жилья в порядке. Между тем, в различных регионах страны есть немало примеров того, как собственники совместно с управляющими организациями сделали свои дома «домами образцового содержания». Найти лучших управляющих домами и отметить лучшие практики в этой сфере — такую задачу поставили перед собой специалисты НП «ЖКХ Контроль» и организовали всероссийский конкурс «Супердомоуправ».

Как рассказала исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль», первый заместитель председателя Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ Светлана Разворотнева, с самого начала конкурс вызвал большой интерес. «Мы начали с того, что



Светлана Разворотнева

через соцсети и интернет-рассылку объявили сбор заявок на конкурс в трех номинациях («Образцовая управляющая компания», «Образцовое Товарищество собственников жилья» и «Образцовый совет многоквартирного дома» — «СГ»), — сообщила Светлана Разворотнева. — Посыпались письма с фото и даже видеоматериалами, всего их в нашем почтовом ящике набралось более трехсот».

Далее организаторам предстояло проверить заявки. Ведь победителем не могла стать организация, к которой у собственников жилья имеются претензии. Поэтому во избежание недоразумений все заявки были переправлены в соответствующие региональные центры «ЖКХ Контроль» для проверки. И только в том случае, если все достижения, описанные в письмах, находили подтверждение, а региональная госжилинспекция сообщала, что на претендента в текущем году жалоб не поступало, заявка допускалась к голосованию.

Таких «чистых» управленцев после отсела осталось тридцать три. Они представляли Московскую, Самарскую, Бел-

городскую, Липецкую, Ульяновскую, Курскую, Пензенскую, Владимирскую, Рязанскую, Кировскую, Владимирскую, Воронежскую, Тамбовскую, Смоленскую, Калужскую области, Адыгею, Башкирию, Татарстан и город Тверь. После этого началось народное голосование. В группе «ЖКХ Контроль» в социальной сети Facebook (<https://www.facebook.com/search/top/?q=жкх%20контроль>) любой зарегистрированный пользователь мог познакомиться с допущенными на конкурс заявками и проголосовать за самых достойных кандидатов. Планировалось, что в финал выйдет девять победителей — по три из каждой номинации. Однако ввиду невозможности объективно оценить голосование (ведь лайки ставили не только жители домов и даже не только граждане России!) конкурсная комиссия приняла решение признать лучшими всех финалистов. Все победители получат диплом, серебряный «Знак качества ЖКХ» на лацкан (от госкорпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ) и специальный знак «Супердомоуправ», который они смогут раз-

местить в открытом доступе (на своем сайте, в офисе и т. п.). Кроме того, НП «ЖКХ Контроль» направил письма губернаторам и главам регионов, в которых сообщил о победителях конкурса — предполагает, что награды они получат из рук первых лиц своих территорий. Хотя главным призом, считают организаторы, должна стать популяризация опыта самых инициативных и порядочных управдомов. В этом общественники очень надеются на помощь средств массовой информации.

«Мы понимаем, что отметить всех лучших и достойных в рамках одного конкурса невозможно, но мы хотим, чтобы после подведения итогов состязания к следующему году число претендентов на победу выросло в геометрической прогрессии, чтобы стало модно быть «Супердомоуправом», которому собственники доверяют и полагаются на его профессионализм и репутацию», — заключила Светлана Разворотнева. Со списком победителей конкурса можно ознакомиться на сайте <http://gkhkontrol.ru/2018/05/43388>.

РАБОТАТЬ С ЛЮДЬМИ

Управляющая компания «Новый дом» (Тамбов)

УК «Новый дом» на рынке менее двух лет, и на обслуживании у нее исключительно новостройки, хотя ведущий специалист УК Дмитрий Шувакин считает, что «зрелый» жилой фонд проще обслуживать, чем «новый», так как там инженерное оборудование настроено и отлажено, большинство собственников знают друг друга, а ремонт делают только косметический. В новостройках же проблемой является не только отладка оборудования, но и сами собственники, занятые бесконечными ремонтами и самовольными перепланировками. Поэтому когда компания взяла в управление новый дом по адресу: ул. Сабуровская, 2А, корпус 2, то сразу занялась работой с населением. «Мы решили, что будем повышать грамотность жильцов в сфере ЖКХ, и, чтобы завоевывать их доверие, начали распространять через социальную сеть «ВКонтакте» актуальную информацию — объявления о проведении собраний, расчистке дворов от снега», — рассказывает Дмитрий Шувакин. Сформировать положительный имидж организации, которую многие априори считают «корпорацией зла», — задача непростая, но, судя по количеству благодарностей и положительных откликов от населения, тамбовцам удалось с ней справиться. Еще один важный момент в работе управляющего — это безопасность во дворах. УК договорилась с популярным в городе интернет-

провайдером «Зеленая точка» об установке и бесплатном обслуживании камер видеонаблюдения на каждом подъезде. Записи с камер видеонаблюдения уже помогли в разрешении нескольких административных и одного уголовного дела. УК также приняли участие в формировании совета этого дома. «В результате всех этих мер мы имеем лучший дом на всей ветке микрорайона «Олимпийский», — говорит Шувакин. — Наши жители участвуют не только в субботниках, которые сами и иницируют, но и в федеральных конкурсах, например, Общероссийский конкурс «Новый год в чистом дворе!», а также мероприятиях, организованных префектурой».

ДВАДЦАТЬ ЛЕТ СПУСТЯ

Товарищество собственников жилья «Смоленский 8/2» (Тверь)

Председатель ТСЖ Виктор Ежов управляет домом уже более двадцати лет. За это время запущенная, неухоженная многоэтажка с протекающей крышей и залитым водой подвалом превратилась в «дом образцового содержания», о чем свидетельствует установленная на фасаде табличка. Столь же поразительную метаморфозу претерпел и двор. Раньше здесь не было даже элементарного благоустройства, вечно заваленная мусором контейнерная площадка дурно пахла. Теперь это образцовая территория со скульптурами и рулонными газонами. Жители дома и их гости любят проводить здесь праздники.

И, что важно, сумма, указанная в строке «Содержание» в платежной квитанции, меньше, чем в среднем по Тверской области. Не в последнюю очередь это объясняется тем, что в доме используются энергоэффективные технологии. В ведении председателя ТСЖ находятся индивидуальная работа с каждым собственником, в том числе, с должниками, постоянный поиск денежных средств на благоустройство, сдача помещений в аренду, заключение договоров с провайдерами и так далее.

ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ПРОДОЛЖАЮТСЯ

Совет дома №129 по ул. К. Маркса (Киров)

Председатель совета дома №129 Дмитрий Лимонов за четыре года работы добился отличных результатов. Преобразования начались с контейнерной площадки, затем Дмитрий «пробил» асфальтирование двора. С его подачи в девятиэтажном доме заменили все трубы горячего, холодного водоснабжения и канализации, на трубах отопления восстановили теплоизоляцию, отремонтировали фасады здания и т. д. А предмет особой гордости молодого управдома — новые лифты во всех подъездах. Причем жильцам дополнительно платить за это не пришлось, средства были получены за счет экономии по статье «Содержание и ремонт жилого помещения». Планов на будущее у энергичного домоуправа немало: скоро в кабинках лифтов будут установлены камеры видеонаблюдения. Преобразования продолжаются...

Справочно

Посмотреть расписание и записаться на экскурсии можно в группе «Наш общий дом» соцсети «ВКонтакте» на сайте https://vk.com/oo_pod. Среди ближайших экскурсий: Дом кавалергардов (казармы Кавалергардского полка) с посещением православного храма и «Бражнической» командира полка.

Алексей ЩЕГЛОВ

Санкт-Петербург входит в число самых фотогеничных городов мира, в центре которого множество бывших доходных домов, каждый из них — уникальный памятник со своей удивительной историей. Но одновременно это многоквартирные дома, в которых живут люди, и которые, как и любые здания, нуждаются в ремонте. И тут все упирается в финансирование. «Денег на реставрацию некогда великолепных зданий у города нет и в ближайшее время не будет, — рассказывает Олег Калядин, руководитель бюро Санкт-петербургского «Объединения советов многоквартирных домов» — общественной организации, которая является региональным центром НП «ЖКХ Контроль». — Но мы предложили нетривиальное решение...»

В прошлом году общественники обратились в городской Комитет государственной охраны памятников и объектов культуры с инициативой организовать специальные экскурсии для туристов по бывшим доходным, а ныне жилым домам Петербурга. Деньги, вырученные от таких экскурсий, предполагалось направить на текущий ремонт сильно запущенных зданий. Власти идею поддержали. И уже в сентябре при финансовой поддержке Всероссийского общества охраны памятников и культуры (ВООПИК) в рамках проекта «Открытый город» стартовала социальная программа «Дом, в котором я живу». Организатором и куратором экскурсий стал региональный центр «ЖКХ Контроль», а экскурсоводами на первых порах — жильцы домов. Со временем «отряд» экскурсоводов был усилен преподавателями профильных вузов, работниками архивов, театров и музеев (их труд как раз и оплачивает ВООПИК). Вырученные деньги используются на общедомовые нужды, предусмотрена также отдельная плата хозяевам квартир за доступ на их «территорию».

За счет средств, полученных от проведения экскурсий, удалось привести в порядок многие подъезды, снять слои масляной краски, восстановить штукатурный слой стен с лепниной. Во многих домах жильцы распечатывают замурованные каминные и печи, снимают убогие металлические входные двери парадных, по чертежам из архивов восстанавливают авторские деревянные, заказывают исторические перила, кованые ограды, мозаику на лестничных пролетах, проводят новое освещение.

«На некоторых популярных маршрутах квартиры могут показывать до трех раз в день, — поясняет Олег Калядин. — За месяц такой активной демонстрации квартиры может приносить владельцам до 100 тысяч рублей, на эти деньги вполне реально провести качественные улучшения самых изысканных помещений». Владельцы получают возможность начать замену электропроводки, сантехники, полов и всего того, что пришло в негодность за долгие годы существования коммуналок.



Руководитель экскурсионного бюро РЦОК «ЖКХ Контроль» Елена Фидель и руководитель центра «ЖКХ Контроль» в Санкт-Петербурге Олег Калядин обсуждают план работы

Петербургские тайны

Экскурсии в исторические дома Северной столицы помогают заработать средства на их ремонт

Всего разработано 35 маршрутов, включающих подробный осмотр одного дома или целого комплекса.

Большой интерес у туристов вызывает, например, Пушкинская улица, где в разное время жили известные деятели культуры и искусства. Так, в доме №20 располагалась отель «Пале-Рояль», в котором останавливались и подолгу жили Шаляпин, Маяковский и Лиля Брик. Сюда же, на Пушкинскую, 13, на сеансы к знаменитому психологу Борису Синани родители водили маленького Осипа Мандельштама. Елена Фидель, руководитель экскурсионного бюро РЦОК «ЖКХ Контроль», предупреждает: дом №20 уже облюбовали инвесторы. Планируется выкуп квартир и реставрация отеля. Но пока у туристов есть еще возможность зайти в него и осмотреть квартиру, которая являет собой настоящий гостиничный номер с исторической планировкой.

Еще один адрес: улица Большая Зеленина, 28. Расположенное здесь здание в народе называют «Дом с мозаикой». Это один из первых и лучших образцов индустриального романтизма: на фасаде выложены дымящие трубы заводов, поднимающие паруса корабли, сельскохозяйственные поля — огромные, полные синего неба пейзажи. Здание построено в 1904-1905 годах архитектором Федором фон Постельсом для правнука императора Николая I — герцога Николая Николаевича Лейх-

тенбергского. Фриз создавался по эскизам художника Сергея Шелкового. Потолки у верхних квартир прозрачные — такой архитектурный прием называют «зенитными фонарями». После экспроприации здесь в одной из квартир обосновался художник Василий Бунтов, который разработал эскиз девяти знамен Победы — для каждого фронта, в том числе знамя, водруженное над Рейхстагом.

Маршрут «Житница Петербурга: дом хлеботорговца» — это владения купцов Бернштейнов, расположенные на соседних участках. Если говорить современным языком, это были настоящие многофункциональные комплексы с апартаментами для купца и его семьи. В каждой из парадных комнат посещаемой квартиры расположен камин. Самый красивый майоликовый авторства Врубеля на сюжет быliny «Волга и Микла» находится в приемной. На Всемирной выставке 1900 года в Париже за этот камин автор был удостоен большой Золотой медали.

Экскурсии по домам-памятникам Санкт-Петербурга — один из немногих примеров того, как общественная организация занялась внутренним туризмом и наладила дело так, что в плюсе остаются все — и туристы, и принимающая сторона, которая получила важный финансовый источник по ремонту и реконструкции своей недвижимости.

Место встречи



Анатолий Кочура (стоит в центре) во время встречи с жителями одного из домов Рязани

Центры общественного контроля помогают налаживать контакты между жильцами МКД и управляющими

Алексей ЩЕГЛОВ

Сегодня региональные центры общественного контроля (РЦОК) «ЖКХ Контроль» созданы и действуют во всех субъектах РФ. Однако они не только ведут мониторинг

региональных программ капремонта, переселения из аварийного жилья, подготовки к отопительному периоду, но и одновременно являются площадками для поддержки и развития активности граждан.

В немалой степени качество управления МКД зависит от уровня грамотности собственников в вопросах жилищного законодательства и требовательности по отношению к УК. Так, при региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ Рязанской области действует Школа жилищного просвещения. С сентября по май здесь проводятся занятия по вопросам, связанным с управлением многоквартирными домами, в том числе взаимоотношениями собственников жилья с управляющими компаниями (УК)

«Мы рассматриваем все стороны взаимодействия собственников помещений с управляющей организацией, начиная с составления договора управления до получения отчетов за период, определенный общим собранием, — говорит общественный жилищный инспектор Анатолий Кочура, который более 10 лет успешно руководит советом одного из домов в Рязани. — И в качестве напутствия напоминаем известный коммерческий принцип, прописанный в отраслевом законодательстве: если услуга не оказывается, то она не должна оплачиваться. Не нравится, как выполнена работа, — не подписывайте акт, требуйте переделки».

А вот председатель регионального центра «ЖКХ Контроль» Ивановской области Игорь Чельшев предпочитает индивидуальную работу с собственниками конкретного дома. Весной 2017 года в общественную приемную регионального центра обратилась группа жиль-

цов дома №14А по улице Революционной (Иваново). Суть жалобы сводилась к тому, что управляющая компания решила «освоить» деньги граждан, накопленные на капитальный ремонт, и потратить их на установку систем наблюдения за частью дворовой территории по завышенной втрое цене. При этом жителям не сообщили размер тарифа на обслуживание системы и предъявили поддельный протокол общего собрания.

Силами специалистов ИРОО «ЖКХ Контроль» оперативно было организовано общее собрание собственников дома, совет дома был переизбран, составлен новый протокол, запрещающий расходовать деньги собственников таким образом.

Руководитель регионального центра «ЖКХ Контроль» в Самаре Виктор Часовских считает, что жалоб на домоуправов так много потому, что жильцы и управляющие не видят и не слышат друг друга. Для того чтобы наладить контакты между ними, в январе этого года на площадке Общественной палаты РЦОК Самарской области инициировал «круглый стол». «Мы привыкли ругать УК за плохую работу, но надо разобратся: а что тревожит сами УК, что мешает их работе? — говорит Виктор Часовских. — Это необходимо, в том числе, для того чтобы выработать какой-то единый подход к взаимоотношениям между властью, надзорными органами, ресурсоснабжающими организациями, собственниками и УК». Результатом состоявшегося совещания стало то, что была налажена работа диспетчерской службы, которая теперь использует наработки самарской УК «Визит-М». Жители 30 высотных домов получили современный сервис. Ведь диспетчеризация сетей МКД позволяет не только принимать сигналы о ЧП, но и уменьшать внутридомовые расходы, мониторить потребление коммунальных ресурсов. Как следствие, сокращается время на принятие управленческих решений при аварийных ситуациях за счет видеоконтроля помещений.

РЕГУЛИРОВАНИЕ



SHUTTERSTOCK.COM



РОМАН СЫЧЕВ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР ТЕКТА
GROUP:
«Схема, при
которой на каждый
корпус нужно было
одно разрешение
на строительство,
создавала бы
технические
трудности при
квартальной
застройке.
Ее отмена —
это большое
облегчение для
девелоперов,
занимающихся
комплексным
освоением
территорий»



ИГОРЬ РОЖКОВ,
ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ,
РУКОВОДИТЕЛЬ
КОМПЛЕКСА
ДЕВЕЛОПМЕНТА
«ЛИДЕР ИНВЕСТ»:
«Профес-
сиональные
участники рынка
неоднократно
отмечали, что
правило «одно
разрешение —
один дом»
существенно
затруднит
реализацию
проектов КОТ,
и давно предлагали
отменить это
требование»

В поисках равновесия

с.1 Однако, как говорится в сопроводительных материалах к новой версии поправок, «введение отдельных требований к застройщикам может препятствовать реализации... ранее начатых и запланированных проектов комплексного освоения и развития территории, развития застроенной территории». В связи с этим правительство и предложило скорректировать законопроект, несколько облегчив положение стройкомпаний. В частности, предлагается предоставить девелоперам возможность привлекать денежные средства дольщиков для строительства домов сразу по нескольким разрешениям в рамках одного проекта планировки либо комплексного освоения территории (КОТ). Тем самым отменяется норма текущей редакции законопроекта, вызвавшая больше всего возражений со стороны бизнеса, «одно разрешение — один дом». Более того, застройщики, заключившие договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении или развитии территории до 1 января 2018 года, смогут завершить строительство по старым правилам, без учета требований, которые вступят в силу с 1 июля 2018 года.

Особое внимание при разработке новых поправок было уделено и финансовой стороне долевого строительства. Так, предлагается разделить застройщиков правом привлекать целевые займы на строительство от своих «материнских (основных) компаний». Размер такого кредита не должен превышать 20% от проектной стоимости работ по каждому разрешению на строительство, а процент не выше ключевой ставки ЦБ плюс 2 процентных пункта.

Вместе с этим Минстроем совместно с Банком России разработаны и нормы, позволяющие банкам обеспечить полноценное банковское сопровождение, а правительство РФ определять состав документов для проведения операций по счету застройщика. Это поможет устранить основную причину недостроев — «котловый» принцип финансирования, когда средства, собранные на один дом, направляются на достройку другого. Предлагаемый механизм с использованием счетов эскроу должен будет исключить возможность нецелевого использования застройщиком средств граждан.

«В настоящее время наша основная задача — сделать так, чтобы покупатели недвижимости не были обмануты недобросовестными застройщиками, — подчеркнули в Минстрое. — Наличие надежного механизма защиты прав

дольщиков увеличит спрос на строительном рынке, что позволит нарастить объемы ввода жилья и достигнуть планового показателя 120 млн кв. м к 2024 году».

Уровень поддержки

На предложенные правительство послабления застройщики в целом отреагировали позитивно. «Мы поддерживаем изменения в законодательстве, в том числе повышенные требования к финансовому состоянию девелопера и последовательный переход отрасли на проектное финансирование, — отмечает вице-президент компании «Лидер Инвест» Игорь Рожков. — Эти решения позволят сделать рынок более профессиональным и прозрачным и снизят потенциальные риски всех участников долевого строительства. Пожалуй, единственным положением, которое требовало доработки, было правило «одно разрешение — один дом». И новая версия законопроекта говорит о том, что правительство слышит наши доводы и готово к эффективному диалогу между девелоперами в этом вопросе».

«Это требование действительно было весьма противоречивым, — добавляет управляющий партнер «ВекторСтройФинанс» Андрей Колочинский. — Такое положение могло привести к дроблению компаний и, соответственно, к появлению большого количества дополнительных юридических лиц в рамках реализации одного комплексного проекта и усложнению бухгалтерской отчетности».

Правда, генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин считает, что ограничение по количеству разрешений на строительство волновало, прежде всего, крупные девелоперские компании, которых на российском рынке не так уж и много. «По данным Единого реестра застройщиков, в России 1245 девелоперов возводят только по одному ЖК, состоящему из одного многоквартирного дома, — отмечает Игнахин. — То есть, по крайней мере, 41% за-

Справочно

■ 7 июня в Госдуме РФ в рамках подготовки к рассмотрению во втором чтении законопроекта №322981-7 об изменениях в 214-ФЗ состоятся парламентские слушания. К участию в них приглашены депутаты ГД, члены СФ, представители федеральных органов государственной власти, Банка России, органов власти субъектов РФ, бизнеса, общественных организаций и деловых объединений.



ПАВЕЛ БРЫЗГАЛОВ,
ДИРЕКТОР
ПО СТРАТЕГИ-
ЧЕСКОМУ
РАЗВИТИЮ
ФСК «ЛИДЕР»:
«Возможность
привлечения
займов
от основного
общества также
является
позитивным шагом,
так как
минимизирует
издержки на
стройку, позволяя
финансово
устойчивым
компаниям
не привлекать
банковские
кредиты»



АНДРЕЙ КОЛОЧИНСКИЙ,
УПРАВЛЯЮЩИЙ
ПАРТНЕР
КОМПАНИИ
«ВЕКТОР-
СТРОЙФИНАНС»:
«Теперь нет
препятствий
для реализации
масштабных
проектов КОТ,
за счет которых
только и можно
выйти на заданный
властями же
показатель 120 млн
кв. м жилья в год»



КИРИЛЛ ИГНАХИН,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР LEVEL
GROUP:
«В ходе реализации
проекта могут
возникать
ситуации, когда
потребуется
дофинансирование.
В этом случае
девелопер
(основной инвестор
проекта) может
выдать дочерней
организации
(застройщику)
целевой заем»

стройщиков правило «одного» не затронуло бы. Но крупным девелоперам отмена данного ограничения, безусловно, облегчит работу».

Правильным шагом застройщики считают и предоставление компаниям возможности привлекать целевые займы от «головной компании». Это, по словам директора по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павла Брызгалова, минимизирует издержки на стройку, позволяя финансово устойчивым организациям не привлекать банковские кредиты на определенные виды работ.

«В ходе реализации проекта могут возникать ситуации, когда юридическому лицу, обладающему правами на застройку участка и аккумулирующему средства дольщиков, тре-

Кроме того

■ Девелоперам собираются также разрешить использовать привлеченные от дольщиков средства на устранение недостатков ранее построенных квартир в пределах одного жилого комплекса, но в размере не более 1% от проектной стоимости строительства.

буется дофинансирование на покрытие некоторых операционных расходов, — поясняет Кирилл Игнахин. — В этом случае девелопер, основной инвестор проекта, может выдать дочерней организации-застройщику беспроцентный заем. Подготовленные ранее поправки в 214-ФЗ исключали это, так как данную возможность можно было использовать как способ вывода средств дольщиков с проекта. Теперь же это право за девелопером и застройщиком будет восстановлено, хотя и с ограничениями, которые как раз и предотвратят изъятие денег покупателей у застройщика со злым умыслом». Для этого, уверен Игнахин, и вводится ограничение — 20% от проектной стоимости, которое вполне позволит проводить дофинансирование. Кроме того, процент по займу также ограничивается, чтобы исключить вывод средств у застройщика в виде выплаты завышенных процентов по займу.

Хорошо, но мало

Вместе с тем, представители компаний продолжают жаловаться на некоторые другие сохранившиеся в законопроекте нормы, способные, по их мнению, осложнить в будущем жизнь бизнесу. В частности, Андрей Колочинский считает, что обязательство резервировать 10% от стоимости реализации проекта на счете в уполномоченном банке сложно выполнимо для мелких компаний и региональных застройщиков.

А в юридической службе ГК «Гранель» говорят о том, что некоторые вступающие в силу в июле нормы закона по-прежнему содержат определенные противоречия. Например, в документе есть норма, предъявляющая требование к обязательствам застройщика, не связанным со строительством дома, которые не должны превышать 1% от проектной стоимости строительства на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган (п.п. 1.5 части 2 ст. 3). И в то же время есть норма о расходах на содержание застройщика, которые не могут превышать 10% от проектной стоимости строительства (часть 2 ст. 18).

Однако застройщики отмечают, что само ожидание вступления в силу поправок в закон о долевом строительстве уже помогло укрепить рынок и сделать переход к проектному финансированию менее болезненным. «Дело в том, что в первой половине 2018 года был всплеск активности по получению исходно-разрешительной документации, — рассказывает генеральный директор Tekta Group Роман Сычев. — Число разрешений на строительство в I квартале увеличилось в два раза, а общая площадь застройки по ним только в Москве составит порядка 3,5 млн кв. м». И данные проекты будут реализовываться по существующей схеме, что создает определенный запас предложения, которого будет достаточно, чтобы обеспечить устойчивость отрасли даже в случае принятия остальных поправок как минимум на два года.

Отходный промысел

Масштабные планы реновации жилого фонда ставят в повестку дня проблему утилизации строительных отходов

Татьяна ЯКОВЛЕВА

В конце января 2018 года правительство России утвердило стратегию развития промышленности по переработке, утилизации и обезвреживанию отходов производства на период до 2030 года. Одним из важнейших элементов стратегии является переработка и утилизация отходов строительства. О разработках ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» в этой области рассказал генеральный директор института Марат ЧАБДАРОВ.

«СГ»: Марат Мухажирович, какие задачи сегодня стоят перед специалистами строительной отрасли в связи с принятием правительственной стратегии переработки отходов производства?

Марат Чабдаров: По утвержденному правительством плану, к 2030 году объем отходов, отправляемых на переработку, должен возрасти, и прирост может составить от 5 до 60%. А это значит, что для успешной реализации стратегии уже сейчас необходимо создавать нормативную базу, регламентирующую деятельность строительных организаций по утилизации и переработке отходов. В такой нормативной базе, в частности, должны быть четко обозначены обязанности строительных фирм-подрядчиков по предварительной сортировке и вывозу стройотходов на предприятия по переработке. Необходимо включение в сметы на строительные работы расходов на утилизацию отходов взамен вывоза и депонирования их на свалках.

«СГ»: А ведь еще существует такой фактор, как программа реновации устаревшего жилого фонда. В Москве она уже стартовала, а недавно депутаты Госдумы РФ выступили с инициативой распространить ее на всю территорию России...

М.Ч.: Вы правы, в ближайшие годы предстоит осуществить реконструкцию или снос сотен миллионов квадратных метров жилья в панельных жилых домах первых массовых индустриальных серий. Это морально и физически устаревшее жилье, постепенно переходящее в категорию ветхого и аварийного. Ученым предстоит найти способы утилизации части железобетона и других материалов, остающихся после ликвидации этого жилого фонда. И очень важно осознать колоссальные масштабы этой проблемы, которая встанет перед страной в предстоящие десятилетия. Только в Москве ежегодно образуется около 1,5 млн тонн строительных отходов. Из них всего 70-80 тыс. тонн перерабатывается в щебень, а остальные вывозятся на полигоны либо скапливаются на десятках несанкционированных свалок. При этом за весь период реализации программы реновации общий объем отходов от сноса старых пятиэтажек в Москве может составить порядка 30 млн тонн. Представьте себе, сколько будет строительного мусора, если программа реновации распространится на всю страну. Между тем, ни в Москве, ни в других городах России пока не решена задача постройки перерабатывающих комплексов. Никак пока не решается задача утилизации других видов стройотходов — стеклобоя, линолеума, битумных покрытий, пластмасс, санстройкерамики, древесины, пакетирования высвобождаемой стальной арматуры и так далее.

«СГ»: Вы сказали, что предстоит утилизировать большие объемы железобетона. Как это можно сделать?

М.Ч.: Да, это серьезная проблема. Массовое применение железобетона в жилищном строительстве не насчитывает и ста лет. Оно началось фактически во второй половине XX века, когда были освоены типовые серии секционных многоквартирных жилых зданий домов. Но, кроме очевидных преимуществ, железобетон в жилищном строительстве имеет ряд неочевидных характеристик, которые могут выйти на передний план в течение ближайших десятилетий. Общество еще не успело по-настоящему столкнуться с проблемами утилизации железобетона и с последствиями высотной сверхплотной застройки.



АГЕНТСТВО ГОРОДСКИХ НОВОСТЕЙ - МОСКВА

Справочно

■ ФГБУ «Центральный научно-исследовательский и проектный институт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства» («ЦНИИП Минстроя России») — ведущее отечественное научное и проектное учреждение, накопившее большой опыт проектирования объектов различной сложности. За 85 лет деятельности институт внес значительный вклад в развитие отечественного градостроительства, разработав более сотни проектов: районной планировки областей, планировки и застройки жилых районов, генеральных планов для многих городов России.



СНИИПМОНСТРОУ

Железобетон крайне трудно утилизировать, а массовое жилищное строительство на основе этого материала не встречает пока системной критики. Продолжается гонка за повышение средней этажности — доля зданий в 25 и более этажей составляет 19,8% от всего строящегося жилья, доля зданий в 10-17 этажей — 17,5%. Срок службы этих зданий составляет порядка 50 лет. Это сравнительно немного в сопоставлении со сроками существования городов. Накопывается гигантский фонд жилых зданий, имеющих по критериям капитального строительства ограниченный срок службы. При этом отсутствует методика технико-экономических расчетов ресурсного обеспечения полного жизненного цикла «строительство — эксплуатация — утилизация» для мно-

Марат Чабдаров:
«Утилизация строительных отходов — это комплексная задача, требующая научно обоснованных решений на федеральном уровне»

гоквартирных жилых домов массовых серий. Технологий массовой утилизации или капитальной реконструкции таких зданий сегодня в мире почти нет. Но уже понятно, что они будут весьма энергозатратными и трудоемкими.

«СГ»: Проблемы переработки понятны. А для чего можно использовать строительные отходы?

М.Ч.: Отходы строительного производства представляют собой вторичное сырье. Его можно использовать для переработки на вторичный щебень и песчано-гравийную смесь. Это может снизить затраты на новое строительство объектов и уменьшить

нагрузку на полигоны. В мире накоплен довольно большой опыт использования вторичных продуктов в производстве вяжущих материалов, плотных и пористых заполнителей для бетонов разных видов, в производстве керамических, автоклавных, теплоизоляционных и других строительных материалов и изделий. Для создания устойчивого рынка сбыта вторичной продукции необходимо разработать нормы на использование такой продукции. Но технологическую часть необходимо увязывать и с территориальными схемами обращения с отходами, и с транспортной инфраструктурой, и с вопросами охраны окружающей среды. Проблема утилизации и переработки строительного мусора ставит на повестку дня целый блок вопросов, решить которые можно только в совокупности, привлекая специалистов разного профиля. Это комплексная задача, требующая научно обоснованных решений на федеральном уровне. На сегодня в ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» сформировался коллектив опытных ученых и специалистов-практиков, готовых к реализации системного научного подхода к вопросам утилизации строительных отходов, в том числе железобетонных. Научная база института позволяет учитывать в наших программах самые современные и эффективные способы переработки отходов, в частности, рециклинг — базовый метод для создания экономического и «зеленого» производства. Нашими специалистами выполнен большой объем НИР по комплексному решению проблемы утилизации строительных отходов. И мы полностью готовы к участию в мероприятиях по научно-техническому и нормативно-методическому обеспечению федеральных и государственных программ в части выполнения стратегии развития промышленности по переработке, утилизации и обезвреживанию отходов производства на период до 2030 года.

БИЗНЕС

От «Истории» к «Свету»

На Большой Дмитровке появится квартал особняков класса De Luxe

Оксана САМБОРСКАЯ

В самом центре Москвы начинается реализация крупного девелоперского проекта — «Большая Дмитровка IX». Этот жилой комплекс класса «люкс» будет состоять из трех особняков, каждый из которых имеет собственное имя: «История», «Порода» и «Свет».

Всего будет построено около 32 тыс. кв. м недвижимости (20 тыс. кв. м в наземной части и 12 тыс. кв. м в подземной).

Особняк «История» — это реконструированный доходный дом купца Михайлова, расположенный по адресу: Большая Дмитровка, 9. Здание было построено архитектором Адольфом Эрихсоном в самом начале XX века в стиле модерн и является объектом культурного наследия регионального значения. Планируется, что будут сохранены многие оригинальные элементы декора: напольная метлахская плитка, штукатурные узоры, лестничные ограждения. Будут также воссозданы двери в приквартирные холлы.

Новые элементы, присущие современным домам высокого класса, — стойка консьержа, лифтовые шахты — напротив, будут выдержаны в стиле хайтек из полированной стали, чтобы контрастировать с историческими интерьерами.

Во внутреннем дворе на месте снесенных зданий появятся два новых особняка — «Порода», отделанный скальными горными породами, и «Свет» с отделкой из светлого архитектурного бетона. Вокруг особняка «Порода» будет разбит мини-парк с традиционными для Москвы липами и маленьким прудом.

Во внутривдворовом пространстве будет применено нестандартное решение: помимо ландшафта с использованием вертикального озеленения и садов на крыше, создается галерея из слегка наклонных зеркальных поверхностей, в которых будет отражаться старинное здание, создавая эффект присутствия исторических деталей и в новых домах.

Справочно

■ Инвестиции в проект составят более 10 млрд рублей. 60% средств вложит девелопер — АО «Ингеоцентр», 40% — «Альфа-Банк». Генеральным подрядчиком является компания «Фодд».



Особняк «История»

Архитекторы полностью восстановили структуру квартала и конфигурацию строений за домом Михайлова, новые здания полностью повторяют историческое пятно застройки. Под новыми зданиями запроектирован подземный паркинг на 207 машиномест разного размера. Самые большие рассчитаны на автомобили размера Cadillac Escalade. На стоянке оборудуют также станции для зарядки электрокаров. В комплексе будет собственная внутренняя инфраструктура, на первых этажах корпусов на площади в 1,5 тыс. кв. м разместятся центр детского развития, фитнес-центр и лаунж-зона.

Учитывая специфику строительства в центральной части города, работы на «Большой Дмитровке IX» будут вестись по уникальной технологии Top-Down, позволяющей одновременно возводить наземные и подземные этажи. Это позволит минимизировать влияние нового строительства на окружающую застройку и ускорит темпы возведения объектов.

Как рассказал управляющий партнер компании «Ингеоцентр», девелопера проекта, Федор Воробьев, участок на Большой Дмитровке был куплен давно. Но в домах оставались коммунальные квартиры, которые пришлось расселять, а это потребовало времени.

В каждом особняке запроектировано по 32 апартаментов, кроме того, в «Истории» будет еще четыре пентхауса, в новых особняках по семь пентхаусов в каждом. Высота потолков в историческом здании на «барском» втором этаже — 4,6 м, в пентхаусах переменная высотность — от 4 до 4,5 м. Площадь апартаментов от 81 до 438 кв. м (самый большой пентхаус). Апартаменты предлагаются с отделкой в трех различных стилях. Стоимость недвижимости здесь начинается от 900 тыс. руб. за кв. м и доходит до 1,8 млн руб. за метр. Минимальная стоимость 81-метрового лота — около 80 млн руб. Завершить строительство планируется в 2021 году.

Имени Гоголя

Сергей МОСЕНКО

В Люберцах построят новый жилой комплекс

Группа компаний (ГК) «Основа», принадлежащая бывшим акционерам ГК «Мортон», построит жилой комплекс комфорт-класса в подмосковном городе Люберцы. Как рассказали «СГ» в пресс-службе холдинга, новый ЖК получил название «Гоголь парк», его возведут на участке в 1,6 га, расположенном в 200 м от строящейся станции метро «Лухмановская», на пересечении улиц Гоголя и 8 Марта. Общая площадь монолитного 25-этажного четырехсекционного дома составит 33,6 тыс. кв. м. В доме будет 713 квартир и студий евроформата. На первом этаже разместятся различные сервисные службы. На прилегающей к ЖК территории будут обустроены детские игровые площадки, а также места для отдыха и занятий спортом.

По словам управляющего партнера и акционера ГК Олега Колченко, «Гоголь парк» будет оснащен самой современной инженерией и системами «умный дом» с большим набором функций, в том числе по контролю доступа, учету энергоресурсов, взаимодействию с управляющими компаниями. Жилой комплекс планируется ввести в эксплуатацию во II квартале 2020 года.

Кроме того, в «Основе» рассказали, что одновременно холдинг взял на себя обязательства по достройке двух проблемных домов в подмосковной Лобне, рассчитанных в сумме на 468 квартир. Их возведение на улице Спортивной в 2012 году начал застройщик «Регионинвестстрой». Все квартиры были проданы, но за шесть лет построили и частично выложили кирпичом только один из двух долгостроев. На месте второго корпуса успели вырыть лишь котлован. Теперь, по соглашению, подписанному «Основой» с Минстроем России и правительством Московской области, первый корпус компания должна построить к сентябрю текущего года, а второй — к сентябрю 2019 года. Объем средств, требуемых для достройки, составляет 711 млн рублей.

Полет бизнес-классом

Андрей АЛЕКСЕЕВ

Группа компаний «Самолет» выходит на рынок недвижимости Москвы

«Дочерняя» структура Группы «Самолет» — ООО «Самолет Две Столицы» — подписала соглашение о выкупе у своего партнера — компании KR Properties — земельного участка на юге Москвы. Участок площадью 1,6 га находится по соседству с деловым кварталом «Даниловская мануфактура» между набережной Москвы-реки, Варшавским шоссе и Третьим транспортным кольцом. Как сообщили «СГ» в пресс-службе холдинга, здесь планируется возвести 37,8 тыс. кв. м недвижимости бизнес-класса. План застройки предусматривает возведение многофункционального комплекса, включающего в себя офисы, торговые площади и апартаменты. Компания рассчитывает получить разрешение на строительство до конца этого года. Запуск продаж ожидается во II квартале 2019 года. Это будет первый подоб-

ный проект в портфеле «Самолета», объем инвестиций оценивается в 4 млрд рублей.

«Расширение и диверсификация предложения является важным элементом нашей стратегии устойчивого роста, — отмечает генеральный директор компании «Самолет Две Столицы» Игорь Евтушевский. — Группа «Самолет» за пять лет приобрела богатый опыт комплексного девелопмента жилой и коммерческой недвижимости в Московском регионе. Теперь мы хотим применить наши наработки на рынке бизнес-недвижимости в Москве».

«Даниловская мануфактура», продолжением которой и станет новый проект «Самолета», представляет собой крупный деловой кластер, включающий офисные здания, жилые кварталы бизнес-класса, торговые площади и множество инфраструктурных объектов. Деловой квартал развивает компания KR Properties, она проводит модернизацию действующих корпусов, реновацию исторических зданий, а также ведет новое строительство.

Справочно

■ Всего в этом году «Самолет» приступил к реализации уже четырех партнерских проектов. Так, ранее было подписано еще одно соглашение с KR Properties — о совместном освоении участка площадью 44,6 га рядом с деревней Алхимово в НАО Москвы. Там планируется возвести 363 тыс. кв. м недвижимости. Вместе со структурами предпринимателя Александра Клячина девелопер планирует построить 1,5 млн кв. м жилья на 136 га в районе Молжаниново (недалеко от аэропорта Шереметьево). Еще 228 тыс. кв. м на 10,8 га должны появиться в партнерстве с компанией «Абсолют недвижимость» в районе Некрасовки (ЮВАО).



Жизнь без забот

ГК «Пионер» развивает сеть апарт-отелей YE'S

Оксана САМБОРСКАЯ

Апарт-отели — один из наиболее перспективных и активно развивающихся форматов российского рынка недвижимости. Успех его обусловлен несколькими факторами. Во-первых, эта ниша почти не занята, для многих длительное проживание с предоставлением сервисного обслуживания гостиничного уровня — дело непривычное. Во-вторых, в сегодняшней ситуации апарт-отели — чуть ли не самое выгодное и безопасное вложение денег, инвестиционные возможности с невысоким порогом входа.

Свою жизнеспособность апарт-отели уже доказали в Москве, Петербурге и некоторых других городах. Самой крупной и быстро развивающейся сетью нового формата является сеть YE'S ГК «Пионер». Первый объект сети компания построила в Петербурге в ноябре 2014 года.

В столице первый отель был торжественно открыт в 2016 году в Митине. Он сразу доказал, что добиться почти стопроцентной загрузки может и объект, расположенный не в центре города. Статистика говорит, что сервисными апартаментами с удовольствием пользуются и корпоративные клиенты, которые селят там своих сотрудников, и частные лица — бизнесмены, работающие в городе в течение длительного времени или регулярно приезжающие в город. Прежде всего, гостям нравится «домашняя обстановка», апартаменты — это все же не гостиничные номера, а студии со своей мини-кухней. Кроме того, большим плюсом является отсутствие бытовых хлопот — все можно заказать через рум-сервис, не надо поддерживать никаких отношений с хозяевами, все только через УК и ресепшн. Так же рассуждают и собственники апартаментов. Если сдача в аренду поручена УК, не требуется никаких контактов с арендаторами и решения бытовых проблем.

Сейчас на стадии строительства находятся два отеля сети YE'S — один в Петербурге на Социалистической



Проект отеля «YE'S Технопарк» на юге Москвы

улице (более 1100 апартаментов) и один в Москве в составе ТПУ «Ботанический сад».

Вскоре планируется начало строительства еще одного, третьего по счету, московского отеля «YE'S Технопарк» рядом с ТПУ «Технопарк» на юге города недалеко от ТТК.

В отеле будут традиционные для сети категории номеров: Studio (площадью 19 кв. м), Standard (26 кв. м), Superior (33 кв. м), Deluxe (43 кв. м). Кроме этого, в гостинице будут One-bedroom suite — апартамент площадью 40 кв. м, где спальня выделена в отдельное пространство, Two-bedroom suite — апартамент площадью 68 кв. м с двумя выделенными спальнями и Terrace Suite — эксклюзивный апартамент площадью 100 кв. м с террасой и прекрасным видом из окна.

Каждый отель имеет современную инфраструктуру. Кроме обязательного фитнес-центра, ресторана, химчистки и прачечной, предусмотрено пространство для коворкинга и для проведения конференций и торжеств. К услугам жителей магазины и кофейни известных сетей, барбер-шоп именитых стилистов и т. д. Все это делает проживание в отеле комфортным для гостей, а значит, повышает и инвестиционную привлекательность актива для частных инвесторов. В среднем, рост стоимости апартамента оценивается в 5% в год, актив легко перепродать.

Относительно невелика и цена «входного билета». Минимальная стоимость апартаментов в проектах, где уже открыты продажи, — меньше 4 млн рублей. Это означает, что практически любой человек, имеющий стабильный доход или некоторые накопления, может стать инвестором. Возможны и более крупные вложения — вплоть до покупки этажа в отеле. К услугам владельцев апартаментов и возможность передать их сразу после покупки в управление профессиональной УК.

Разработаны несколько программ, отличающихся степенью вовлеченности владельца в управление своей собственностью. Самый «ленивый» вариант — программа «Гарантированный доход». Выбирая ее, владелец получает возврат на инвестиции в виде фиксированной суммы в месяц вне зависимости от того, сдан апартамент или не сдан в настоящий момент. Доходность по такой программе, в зависимости от времени входа в инвестицию — чем раньше, тем больше — 8-10% годовых.

Справочно

■ YE'S — крупнейшая в РФ и СНГ сеть апарт-отелей, которую с 2011 года развивает Группа компаний «Пионер». За несколько лет существования сети номерной фонд составил около 1,5 тыс. апартаментов. YE'S развивается в Москве, Санкт-Петербурге, а также за пределами России. Проектируемый номерной фонд составляет более 3,5 тыс. апартаментов. К 2021 году общий номерной фонд сети составит минимум 5 тыс. апартаментов. В настоящее время уже работают отели на проспекте Просвещения (Санкт-Петербург) — 975 апартаментов и в Митине (Москва) — 504 апартамента. Строятся еще четыре отеля: на улице Социалистической в Санкт-Петербурге (1 118 апартаментов), «Ботанический сад» (997 апартаментов) и «Технопарк» в Москве, а также в Астане (Казахстан) (1 тыс. апартаментов).

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

АГЕНТСТВО «КВИНТЕТ»

приглашают принять участие

В 18-й международной конференции
ВАЛТИМIX-2018

г. Астрахань, «Парк Инн от Рэдиссон Астрахань»
21 – 23 августа 2018 года



ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА:

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

По всем вопросам, связанным с участием в конференции, обращайтесь:
Мария Сушлова (принимает заявки на участие в конференции, реклама), msushlova@baltimix.ru
Евгений Беляев (принимает на рассмотрение доклады), ebelyaev@baltimix.ru
Тел./факс: +7 (812) 703-10-19
www.baltimix-tour.ru, www.baltimix.ru

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г.
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРИЕМ ПОДПИСКИ
НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА

Каталог российской прессы



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

Объединенный каталог «Пресса России»



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

Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»



Подписные индексы (подписка на полугодие):
■ П2012 - для индивидуальных подписчиков
■ П2011 - для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



КАЧЕСТВО И НАДЕЖНОСТЬ, КРАСОТА И ЭКОНОМИЧНОСТЬ

Слово данное **тверже бетона**

Эта строка из гимна химкинских строителей в полной мере отражает их отношение к обязательствам строить качественно и в срок

Сергей ЗЕНИН

Химкинское СМУ МОИС-1 за 60 лет построило сотни жилых и общественных объектов. Предприятие пользуется репутацией добросовестного партнера на рынке недвижимости, успешно модернизирует свое производство, повышает качество строительства. В коллективе гордятся своей богатой историей и рабочими династиями. Компания неоднократно становилась победителем всероссийских конкурсов на лучшую строительную организацию, проводимых Минстроем России и Российским союзом строителей, имеет сертификат «Лидер строительного комплекса России» и звание «Элита строительного комплекса России», не раз побеждала в конкурсах Министерства строительного комплекса Московской области. В преддверии дня рождения компании корреспондент СГ встретился с генеральным директором компании Андреем НИКОЛАЕВЫМ.



— Андрей Викторович, во многом благодаря стараниям нескольких поколений строителей Химкинского СМУ МОИС-1 небольшое городское поселение превратилось в один из самых благоустроенных и красивых городов-спутников Москвы. Около 30 из 60 лет существования компании пришлось на время перемен. Как удалось не только сохранить компанию в бурную и непредсказуемую перестроечную эпоху, но и успешно развиваться в условиях рыночной экономики?

— Известно, что в заслугах любого коллектива большую роль играет лидер. Им в нашей организации является ее президент Вячеслав Григорьевич Щерба, работающий в компании больше 40 лет. Он сумел собрать команду единомышленников, выработавшую правильную стратегию развития, которая помогла компании выжить не только в период перехода от плановой экономики к рыночной, но и уверенно войти в сегодняшний день.



Андрей Николаев

— В чем же суть выбранной стратегии?

— Раньше государство заказывало и инвестировало строительство. После прекращения госфинансирования строительство остановилось. Компания взяла курс на привлечение инвестиций платежеспособной части населения и продажу квартир еще на стадии строительства. Так предприятие перешло на новые экономические рельсы и двинулось вперед.

Вторым решающим фактором стал переход на принципиально новую технологию строительства. Требования к теплотехническим характеристикам ужесточились, и традиционные кирпичные дома, на чем специализировалась в то время наша организация, перестали соответствовать современным нормам. В этих условиях мы сделали ставку на монолитное домостроение. Химкинское СМУ в Московской области одним из первых построило многоквартирный дом по новой технологии.

Решение по смене технологии оказалось единственно правильным и своевременным. Монолитное домостроение позволило отойти от стереотипов и предложить квартиры с улучшенной планировкой в современных энергосберегающих домах с красивой архитектурой, построенных по индивидуальным проектам.

— Как вы пришли работать в компанию?

— Двадцать лет назад, будучи студентом Тверского государственного технического университета, я получил приглашение на работу в компанию. Мне очень повезло: после защиты диплома взяли на работу мастером. Я понимал, что еду в такое место, где можно себя реализовать, где большие возможности для профессионального роста. В коллективе приняли хорошо. Предоставили общежитие, окружили заботой. Сначала был мастером, затем прорабом. Предприятие разрасталось, и мне предложили должность инженера в отделе перспективного строительства. Затем назначили заместителем, а потом и начальником отдела. Эту должность со временем я стал совмещать с должностью заместителя генерального директора по перспективному строительству. Два месяца назад меня избрали генеральным директором компании.

— Сегодня какие объекты возводите?

— Сейчас мы ведем строительство жилого комплекса на Ленинском проспекте. Через несколько месяцев мы планируем ввод в эксплуатацию одного из домов. Чуть ранее в составе данного комплекса введены в эксплуатацию три 25-этажных дома, детский сад на 150 мест, подземная парковка. В настоящее время начато строительство еще одного корпуса переменной этажности с подземной парковкой.

Сейчас на рынке много жилья, потребитель выбирает лучшее. Наше главное оружие в условиях высокой конкуренции — надежность, качество, красота и экономичность. Это является девизом компании, и это подтверждено шестидесятилетней безупречной репутацией Химкинского СМУ МОИС-1.

— Известно, что ваша компания много делает для города и химчан безвозмездно...

— За свой счет компания реализовала немало инфраструктурных и социальных объектов в рамках комплексной застройки: детские сады, фитнес-центры, многофункциональный центр и многое другое, а также развивает инженерную и транспортную инфраструктуру. Большое место занимает благоустройство территорий и создание комфортной окружающей среды. Например, предмет нашей гордости в ЖК на Ленинском — благоустроенная парковая зона. ЖК находится в непосредственной близости от Канала

имени Москвы. Совместно с администрацией городского округа Химки и ФГБУ «Канал имени Москвы» мы заключили трехстороннее соглашение. В рамках этого соглашения мы благоустроили прилегающую территорию, около 5 гектар: провели дополнительное озеленение — посадили 150 деревьев, разбили клумбы, проложили прогулочные дорожки из плитки и гранитной крошки, построили детскую площадку, провели освещение, установили скамейки. Здесь могут отдыхать все горожане. Скоро построим спортивную площадку с тренажерами. Также нам хотелось, чтобы парк стал не только местом отдыха и развлечений, но и был интеллектуально насыщен. Так появилась идея сделать краеведческий мини-музей под открытым небом. Мы сделали стенды по истории возникновения города, с информацией по происхождению названия, герба, истории канала, флоре и фауне и др. К 9 мая появилась целая краеведческая экспозиция, посвященная военной эпохе с рассказами химчан — очевидцев тех грозных дней. Думаем открыть постоянную экспозицию, посвященную известным людям нашего города. Делается это все для того чтобы химчане знали историю своего города и гордились ею.

— В чем, по-вашему, отличительная особенность вашей компании?

— Мы стараемся максимально изучить каждый нюанс, выбрать лучшее решение. Например: взять монолитную схему зданий. Ведь монолит монолиту рознь. Многие строят дома, в которых почти все стены из монолитного железобетона. Мы сразу выбрали иную конструктивную схему — легкий каркас с плоскими колоннами и диафрагмами жесткости, в качестве которых приняты стены лестнично-лифтовых узлов. Это позволяет максимально использовать преимущества такого типа домов, в том числе получить лучшие планировочные решения и возможность их изменять.

Также в нашем арсенале узел опирания наружных стен на плиты перекрытия, благодаря которому наружная кладка закрывает торцы перекрытий. Это мало кто делает. Облицовка выглядит эстетично и удобна в эксплуатации.

Таким образом, рационально выбранная конструктивная схема и творческий подход к планировке делают наши дома привлекательными для самых взыскательных клиентов.

— Какие перспективы у компании на ближайшие годы?

— В Химках и других городах Подмосковья приняли Генеральные планы и Правила землепользования застройки. В них определены территории для комплексного и устойчивого развития. Наша компания ведет разработку нескольких таких территорий.

— Какие перемены в законодательстве и нормативной базе волнуют химкинских строителей больше всего?

— Как и для всех строительных компаний, это решение по отмене долевого строительства и переход на финансирование через банки. Мы занимаемся долевым строительством уже много лет, работаем напрямую с покупателями жилья с конца 90-х годов, накоплен колоссальный опыт работы, у нас нет ни одного обманутого покупателя! Теперь механизм резко меняется, и как он себя поведет, пока неизвестно. Главное, чтобы не получилось, как в поговорке: «Лучшее — враг хорошего». Но если переход на новую схему финансирования строительства жилья — это веление времени, мы готовы ему следовать. Так же, как и готовы приложить весь свой опыт, знания, производственные мощности и профессиональные кадры для выполнения президентского указа по увеличению темпов строительства.



Парк «Два берега» — подарок городу



Автоматический пункт оплаты проезда по трассе М-11 «Москва—Санкт-Петербург»

Кроме того

В преддверии чемпионата мира по футболу 5 июня 2018 года в Твери было открыто движение по участку 156-й—178-й км дороги М-10 «Россия» (Тверская окружная дорога). Реконструкция участка трассы в обход Твери со строительством двух транспортных развязок велась с 2015 года. Дорожники выполнили значительный объем работ — это не только расширение участка автодороги до 4-6 полос, но и комплексное обустройство, от линий наружного освещения до тротуаров в границах населенных пунктов.

сковской области, в обход Химок) построен и эксплуатируется с 2014 года по концессионному соглашению между ГК «Автодор» и ООО «СЗКК». Платный режим введен здесь 23 ноября 2015 года.

Строительство участка с 58-го по 149-й км (Солнечногорский и Клинский районы МО в обход Солнечногорска и Клина, а также Конаковский и Калининский районы Тверской области) планируется завершить в 2018 году.

Участок с 208-го до 258-го км (Торжокский район Тверской области в обход Торжка) был построен в рамках долгосрочного инвестиционного соглашения (ДИС) с ОАО «Мостотрест». Он является третьим из введенных в эксплуатацию участков М-11. Участок открыт для движения 15 декабря 2017 года, в тот же день началось взимание платы.

Часть дороги с 258-го по 334-й км (Торжокский, Спировский и Вышневолоцкий районы Тверской области в обход Вышнего Волочка) была открыта в 2014 году. Это первый проект, реализованный в рамках ДИС с ОАО «Мостотрест». Здесь платный режим введен с 21 сентября 2015 года.

Участок от 543-го до 684-го км (Новгородский и Чудовский районы Новгородской области, Тосненский район Ленинградской области, в обход Чудова и Тосно) сооружается в соответствии с концессионным соглашением между госкомпанией «Автодор» и ООО «Магистраль двух столиц», подписанным 18 ноября 2014 года.

Полдела сделано

Открыт самый длинный участок автомагистрали, связывающей Москву и Санкт-Петербург

Владимир ТЕН

Строительство скоростной автомагистрали М-11 «Москва—Санкт-Петербург» вышло на финишную прямую. 6 июня открыт для проезда участок трассы длиной более 200 км (334-й км—543-й км), проходящий через Тверскую и Новгородскую области. В церемонии открытия приняли участие глава комитета Госдумы по транспорту и строительству Евгений Москвичев, председатель правления госкомпании «Автодор» Сергей Кельбах и губернатор Новгородской области Андрей Никитин.

Современная автодорога такой протяженности вводится в строй впервые в новейшей истории России. С учетом уже действующих участков М-11 в об-

ход Торжка и Вышнего Волочка автомобилисты получат возможность сквозного проезда по новой магистрали от Твери до Великого Новгорода (с 208-го по 543-й км).

Это половина всей магистрали, которая будет введена в эксплуатацию на всем протяжении в конце 2018 года. Общая протяженность М-11 составляет 669 км. Трасса протянется от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД) в обход населенных пунктов на территории Московской, Тверской, Новгородской и Ленинградской областей до Кольцевой автомобильной дороги (КАД) вокруг Санкт-Петербурга. Новая скоростная автомобильная дорога «Москва—Санкт-Петербург» соответствует категории IА. Это будет автомагистраль с расчетной скоростью движения 150 км/ч.

Новая дорога, в основном, идет параллельно существующей федеральной трассе М-10 «Россия» и будет пересекать ее на 58-м, 149-м, 208-м, 258-м, 334-м и 543-м километре с устройством транспортных развязок в разных уровнях. Это позволит перераспределить транспортные потоки между трассами М-10 и М-11.

Строительство автомагистрали ведется в несколько этапов, каждый из которых является самостоятельным инвестиционным проектом. Последовательность реализации проектов была обусловлена тем, насколько пропускная способность соответствующего участка существующей федеральной дороги М-10 «Россия» соответствовала объему текущего трафика.

Участок с 15-го до 58-го км (Химкинский и Солнечногорский районы Мо-

цементобетонных покрытий, а дискуссия на втором была посвящена бетонным дорогам и проблемам, связанным с их строительством у нас в стране.

Выступая на «Точке кипения...» директор по развитию компании ICM Glass Юлия Четверткова вновь привлекла внимание дорожников к преимуществам пеностекляного напесчаного как одного из элементов дорожной одежды. Этот современный материал устойчив к агрессивным средам, прочен на сжатие, легок и способен переносить температурные колебания, защищая от них лежащие ниже слои конструкции. При этом по стоимости напесчаный уже сопоставим с природным. Выступление Юлии Четвертковой весьма заинтересовало одного из модераторов сессии — заместителя председателя правления ГК «Автодор» Игоря Зубарева, который в свое время возглавлял ФКУ «Урал» и отвечал за строительство и эксплуатацию федеральных дорог Уральского региона. Он не только знает, как трудно вести дорожное строительство в условиях вечной мерзлоты. Поэтому представителям компании было предложено испытать их материал в полевых условиях на объектах «Автодора». С интересом было встречено выступление генерального директора ООО «Гален» Валерия Гуриновича, рассказавшего об опыте применения

композитных изделий на основе нанотехнологий для обустройства дорожной инфраструктуры.

Однако «хитом» сессии стал, пожалуй, доклад, сделанный аспирантом кафедры «Строительные материалы и технологии» Московского института инженеров транспорта (МИИТ) Дмитрием Оленичем. Его тема — «Уплотнение структуры бетона тонкомолотыми минеральными частицами, в том числе наноструктурирование песчаных бетонов» — также заинтересовала представителей «Автодора». Разработчикам было предложено опробовать новую технологию на реальных объектах. Ведь ее применение сулит заметное улучшение свойств бетона при относительно небольшом увеличении стоимости.

На состоявшейся после доклада дискуссии по цементобетонным покрытиям дорог сторонники дорожного бетона с удовольствием констатировали, что некий «Рубикон» перейден, и строительство дорог из бетона признано целесообразным. Они отметили, что именно цементобетон лучше всего отвечает требованию о значительном увеличении межремонтных сроков. Уже в конце нынешнего года в нескольких регионах страны с разными климатическими условиями будет построено несколько опытных участков дорог из цементобетона.

Справочно

Открывшийся сквозной проезд по М-11 от Твери до Великого Новгорода (более 330 км) будет обеспечен достаточным количеством АЗС. Топливные модули самообслуживания уже есть на 240-м, 327-м, 404-м и 480-м км — по обе стороны от трассы. На всех участках М-11 появится 21 многофункциональная зона (МФЗ) дорожного сервиса с полным комплексом услуг — от автозаправочных станций и кафе до автосервиса, мини-отелей, детских площадок и душевых.

Сделки с покрытием

Владимир ТЕН

Специалисты рассказали о новых материалах для дорожного строительства

С 30 мая по 1 июня в Сочи проходил IV Международный форум «Инновации в дорожном строительстве». Форум уже стал одной из ведущих площадок для обсуждения актуальных вопросов отрасли и по традиции собирает большое число участников: представителей органов власти, экспертов в области транспортной инфраструктуры, дорожного строительства и финансов, представителей бизнеса.

В этом году особый интерес у участников форума вызвали несколько тематических сессий и круглых столов, в частности, сессия «Точка кипения. Нанотехнологии в современных автомобильных дорогах» и дискуссия «Цементобетонные покрытия и современная дорожно-строительная техника для их устройства». Можно сказать, что эти два мероприятия были связаны между собой, ведь на первом речь шла о нанотехнологических новациях, касающихся именно



Справочно

Форум «Инновации в дорожном строительстве» проводится при поддержке Минтранса РФ, Росавтодора, комитета по экологии и охране окружающей среды Госдумы РФ, администрации Краснодарского края, ФИОП «РОСНАНО», «Деловой России», ОП РФ, Агентства по технологическому развитию, проектного офиса Национальной технологической инициативы (НТИ).

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Начать с парка

Разработана концепция благоустройства территории бывшего дома отдыха «Опалиха»

Оксана САМБОРСКАЯ

Развитие городских территорий обычно начинается с застройки, и только потом реализуется программа благоустройства: завоз грунта, высадка деревьев, разбивка цветников. Обычно, но не всегда. Сегодня есть проекты, где зеленая территория развивается вместе с жилым строительством — растут дома, растут деревья. И уж совсем редко случается, что зеленая зона создается еще до начала строительства. Таким проектом стало развитие территории бывшего дома отдыха «Опалиха» в подмосковном Красногорске. Участок в 11,67 га принадлежит девелоперской группе «Сити-XXI век», которая решила посоветоваться с профессионалами и местными жителями и провела конкурс на разработку концепции благоустройства, в соответствии с которой озелененными останутся 9 га из 11,67 га. В центральной части будет создан полноценный парк с прогулочными дорожками и прудами — первый городской парк в Опалихе, открытый и доступный для всех желающих. «Наша задача — вдохнуть в эту территорию новую жизнь, по максимуму сохранив здоровые деревья и зеленые насаждения. «Сити-XXI век» передаст парк городскому округу — это наш подарок всем жителям Красногорска», — говорит генеральный директор «Сити-XXI век» Антон Борисенко. На оставшихся двух гектарах разместятся

Цитата в тему

ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ «АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО АСАДОВА» НИКИТА АСАДОВ: «Мы сохраняем существующую структуру дорожек и делаем прогулочный круговой маршрут. Безусловно, территория сейчас в не лучшем состоянии, нужно чистить деревья, представляющие опасность, но это запустение определенной ценностью, которую хотелось бы сохранить»

4-6-этажные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры.

Конкурс был объявлен в прошлом году. В финал вышли именитые ландшафтные команды: «Илья Мочалов и партнеры», «Архитектурное бюро Асадова» и Megabudka. Участок, проект благоустройства которого предстояло разработать архитекторам, имеет очень интересный ландшафт: здесь есть несколько возрастных деревьев, которым за 100 лет, и пруды. Задачей предполагалось сохранение и восстановление водных объектов, создание вокруг прудов зоны отдыха для горожан и жителей комплекса. Парк должен сочетать в себе черты традиционного парка и самые современные ландшафтные решения.

«Современный ритм жизни диктует новые требования к паркам. Здесь должны быть тихие уголки нетронутой природы для неспешных прогулок, релаксации и созерцания природы, ведь ландшафтные парки создаются не только для прогулок и хорошего самочувствия, но и для эстетического удовольствия, ощущения внутренней гармонии. Но важны и возможности для активного времяпрепровождения — беговые и велосипедные дорожки, детские площадки и т. д. Учитывая, что для Опалихи это первое общественное пространство такого уровня, перед конкурсантами стояла непростая задача: нужно было учесть не только десятки требований, главное из которых — визуальный комфорт, но и вписать их в уже существующий ландшафт», — от-



Концепция будущего парка в Опалихе разработана «Архитектурным бюро Асадова»

мечает директор по продукту «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина.

Архитекторы подошли к решению задачи по-разному. В основе проекта компании ландшафтного дизайна «Илья Мочалов и партнеры» — временные наслонения, сочетание современности с эстетикой дореволюционного и советского периодов. Megabudka сделала акцент на пруды и малые архитектурные формы, а «Бюро Асадова» — на естественность, воссоздание и сохранение природного ландшафта.

Все проекты были представлены на общественное обсуждение. Посмотреть их можно было как на сайте конкурса, так и на выставке, которая прошла в ДК «Опалиха». Победитель народного голосования определялся простым большинством голосов. Высокий общественный резонанс (в ходе народного голосования было получено более 500 откликов!) свидетельствует, что идея создания на частной земле общедоступного городского парка нашла большую поддержку среди местного населения онлайн и офлайн — по словам организаторов, собрано много интересных предложений, наи-

более значимые из которых будут учтены в проекте.

Профессиональное жюри, собравшее экспертов из разных областей, от архитектуры до культурологии, обстоятельно подошло к оценке работ. Места распределялись между тремя финалистами по балльной системе, основным критерием было соответствие представленной работы техническому заданию и условиям конкурса.

Председатель жюри, ландшафтный дизайнер, вице-президент Национальной ассоциации «Гильдия профессионалов ландшафтной индустрии», президент Московского фестиваля садов и цветов Moscow Flower Show Карина Лазарева отметила высокий уровень финальных работ: «Все без исключения концепции, представленные на конкурс, были сильными и достойными внимания жюри и общественности. Предпочтение было отдано участнику, наиболее четко и полно выполнившему условия конкурса». Победителем конкурса стал проект «Архитектурного бюро Асадова». Этот проект набрал больше всех голосов по итогам оценки жюри и народного голосования.

Оксана САМБОРСКАЯ

В мае Российский аукционный дом (РАД) провел торги по привлечению инвесторов к реставрации усадебного комплекса Гребнево, расположенного около города Щелково Московской области. Покупателем стал владелец компании «Экоофис» Андрей Ковалев, купивший усадьбу за 80,1 млн рублей.

Усадьба была построена в конце XVI века, и одним из первых ее владельцев в писцовых книгах 1584-1586 годов числится Василий Федоров Воронцов. После усадьбу отдал Богдану Яковлевичу Бельскому, служившему оружником у Ивана Грозного. Но после смутного времени усадьба была возвращена предыдущему владельцу — семье Воронцовых, а после более полутора веков принадлежала роду князей Трубецких. При князе Дмитрие Тимофеевиче Трубецком в Гребневе был устроен обширный пруд, до наших дней сохранивший название «Барские пруды».

В 1781 году имение купила первая жена Гаврилы Ильича Бибикина — Татьяна Яковлевна. При Бибикиных и был создан архитектурный ансамбль усадьбы, дошедший с некоторыми изменениями до нашего времени.

В начале 1817 года следующий хозяин усадьбы — князь Сергей Михайлович Голицын — привлек к строительству в Гребневе архитектора Ольделли, а позднее — Н. И. Дерюгина. Были построены парадные въездные ворота и ампирный Никольский храм. Интересно обстраивался конный двор: здесь был манеж, показательные конюшни, каретные сараи, спальни конюхов и контора. В 1830-1832 годы архитектор Быковский построил в Гребневе двухэтажную каменную больницу.

Гребнево модное

Инвестор обещает превратить разрушенную усадьбу в культурное место, соперничающее с Архангельским



Справочно

Гребнево — памятник федерального значения, одна из самых больших усадеб Подмосковья. Площадь приобретенного предпринимателем земельного участка составляет 47,8 га. В усадебный комплекс входит 8 зданий и сооружений (главный дворец, ворота, конный двор, сарай, флигели и пр.) общей площадью 4,2 тыс. кв. м.



После Голицыных усадьба многократно меняла владельцев. Здесь в разное время устранивались винокурный и купоросный заводы. Во флигелях работали шелкоткацкие фабрики, которые сменила «Фабрика мелкого барашка» по производству искусственного каракуля купцов Федотовых. В 1913 году усадьбу приобрел московский врач Федор Александрович Гриневский, который организовал в ней санаторий.

После революции усадьба была национализирована и претерпела множество драматических изменений, постепенно теряя свой исторический облик. В 1919 году в стенах усадьбы устроили санаторий для больных туберкулезом, впоследствии его место занял Щелковский техникум электровакуумных приборов, а затем — НПО «Платан». В 1960 году Гребнево объявляется памятником архитектуры республиканского значения. Предпринимаются несколько попыток реставрации, и к концу 1980-х годов появляется надежда на возрождение усадьбы: на ее территории размещается историко-культурный центр. Однако в 1991 году, когда реставрация дворца близилась к завершению, при невыясненных обстоятельствах в нем произошел пожар, уничтоживший не только интерьеры, но и перекрытия с крышей. Попытки законсервировать здание успеха не имели, и в настоящее время оно фактически превратилось в руины. С тех пор усадьба приходит в состояние крайнего запустения и заброшенности.

На аукцион Гребнево выставлялось не первый раз. В 2014 году ее уже пытались продать в рамках программы Минкульта РФ «Зеленый коридор», предусматривавшей реализацию подмосковных усадеб — объектов культурного наследия. Заявленная цель — «восстановление усадьбы в первоначальном виде, но с одновременным приспособлением ее к современному использованию». Усадьбы выставлялись на аукцион не только со стартовой ценой земельно-имущественного комплекса, но и с примерным расчетом затрат на проведение реставрационных работ. Восстановление Гребнево оценивалось примерно в 600 млн руб. Тогда усадьба не была продана. Сегодня Андрей Ковалев оценивает требуемые вложения примерно в 4 млрд рублей и обещает восстановить усадьбу за пять лет.

В планах инвестора не только создание в усадебном комплексе нескольких музеев и, возможно, гостиницы, но и превращение территории в модное место, соперничающее с Архангельским, где сегодня проводятся такие фестивали, как «Усадьба Джаз».

В ближайшие два года инвестор планирует провести открытый международный конкурс на развитие территории усадьбы. «Пока мы к нему готовимся, будем популяризировать Гребнево», — говорит Андрей Ковалев. — Сделаем фотовыставку на территории и в первую очередь восстановим въездные ворота, чтобы привлечь гостей».

Для первичных работ по восстановлению уже привлекаются местные жители и волонтеры. Пока им поручают несложные работы, но, по словам Андрея Ковалева, возможно, будет организовано обучение.

Дорога к храмам

В Ленинградской области планируют создать собственные Кижи

Светлана СМЕРНОВА

Говорят, что Ленинградская область имеет два «ожерелья»: одно серебряное — старинные усадьбы и дворцы, а другое деревянное — древние храмы и часовни, самая ранняя из которых датируется XII веком. Многие из этих памятников деревянного зодчества находятся в отдаленных заброшенных деревнях, куда могут добраться только самые настойчивые путешественники. Но уже скоро увидеть уникальные здания прошлых веков можно будет в одном месте — в музее деревянного зодчества в Мандрогах.

Наследство Великого Новгорода

По словам действительного члена Русского географического общества Владимира Девенева, на Северо-Западе России можно жить долгие годы и каждый день открывать что-то новое. Современная Ленинградская область до возникновения Петербурга была не только «приютом убогого чухонца». Эти земли издавна принадлежали Господину Великому Новгороду, и с тех давних времен здесь сохранились уголки, от которых веет седой, глубокой стариной. Ленинградская область считается сегодня одной из самых богатых на памятники церковной архитектуры. Всего на ее территории насчитывается свыше 170 объектов культурного наследия, из которых примерно сотня входят в состав монастырей Тихвинской епархии. Это и сам Тихвинский Богородичный Успенский монастырь, где хранится Тихвинская икона Божией Матери, и Свято-Троицкий Александро-Свирский монастырь с мощами Александра Свирского, и уникальная Старая Ладога. В одном только Подпорожском районе около десятка старинных деревянных церквей, которые нужно спасти и сохранить. При этом есть среди них и те, что на столетия старше знаменитых Кижей.

Эксперты говорят, что типологию церковной архитектуры Русь перенимала у Византии. Но Россия — стра-

Справочно

■ **Часовня Святого Николая Чудотворца в деревне Согиницы**
Шатровый деревянный храм возведен в 1696 году. Церковь почти не подвергалась перестройкам, она представляет собой классический тип деревянного храма онежской архитектурной традиции.



если храм не реставрировать, то жить ему осталось недолго.

Место встречи — Мандрог

И вот, чтобы спасти уникальный памятник от разрушения, его по бревнышку разобрали и перевезли в туристическую деревню Мандрог, чтобы собрать его уже на новом месте. В перспективе в Мандрогах планируют открыть музей деревянного зодчества под открытым небом, куда и будут перевозить деревянные памятники из вымирающих деревень по аналогии с карельскими Кижами. Эксперты говорят, что в обезлюдивших деревнях другой реальной возможности спасти жемчужины народного зодчества старых мастеров нет. По словам дьякона Романа Муравьева, в перспективе в Мандрог будет перевезено больше десятка деревянных храмов. Следующими в очереди на новоселье могут стать храм Петра и Павла из Прионежской Кузры (у этой церкви уже обвалился купол) и церковь Георгия Победоносца из Каргиничей. В Мандрогах обещают, что все пере-

Справочно

■ **Церковь Воскресения Христова в Курпове**

Православный деревянный храм — памятник деревянного зодчества первой половины XVII века. Единственный известный храм, имеющий в плане десятигранник. До 1990-х был единственной действующей церковью на северо-востоке Ленинградской области.

смысла. Ведь они, как живые существа, нуждаются в человеческом окружении и присмотре. Так, например, в начале 2000-х годов то ли от брошенного окурка, то ли от удара молнии полностью сгорел деревянный ансамбль в селе Волнаволок в Подпорожском районе.

Такая же участь, скорее всего, ждала и другой храм — памятник деревянного зодчества XIX века — церковь Святого Елисея на берегу Сидозера. Деревня опустела, людей в округе не осталось. Чтобы добраться до храма, надо было сначала ехать несколько часов на автомобиле, а потом через озеро плыть на лодке. Редкие туристы добирались до этого места, чтобы сделать фотографии, а потом с горечью признаваться —

Справочно

■ **Церковь Дмитрия Мироточивого в деревне Щелейки**

Пятиглавая деревянная церковь стоит на берегу реки Свирь возле Онежского озера. Она была возведена в царствование Екатерины II, в 1783 году. Храм относится к группе обонежских многоглавых церквей.



Справочно

■ **Часовня Анастасии Узорешительницы в деревне Кайболово.**

Деревянная часовня, построенная в 1860-х годах, предположительно перестроена из бывшей Никольской церкви (1713).

на северная, с огромными лесными богатствами. И самым ходовым строительным материалом на Руси всегда было дерево. Византийское культовое зодчество, конечно, вдохновляло русских мастеров совершенством пропорций и богатым декором, но выполнить из дерева обязательный элемент византийской храмовой архитектуры — купол — было технически весьма сложно. Русские мастера нашли выход из ситуации: завершения деревянных русских церквей они делали в виде луковичных главок или в виде шатров. Увидеть примеры шатровой архитектуры в русском культовом зодчестве можно как раз на территории Ленобласти.

Не доехать, не дойти

Однако не каждого храма можно сегодня легко добраться. По словам дьякона Тихвинской епархии Романа Муравьева, на территории области находится около 500 храмов, из них 260 — действующие, а свыше 200 оказались брошенными, так как деревни, в которых они стоят, люди уже не живут. Восстанавливать храмы в опустевших деревнях нет никакого



Справочно

■ **Церковь Георгия Победоносца в селе Родионово**

Памятник деревянного зодчества конца XV века стоит на крутом берегу Юксовского озера — три сруба с клинчатыми кровлями, которые внизу с трех сторон охвачены приземистым срубом. Венчает церковь главка, крытая лемехом — небольшими деревянными пластинами. Георгиевская церковь — самая старая из сохранившихся до наших дней деревянных церквей в Ленинградской области, третья по возрасту из сохранившихся деревянных церквей в России и единственная, которая осталась на своем историческом месте (два более древних храма перенесены в музей).

зненные сюда храмы будут действующими, в них будут проходить службы.

К слову, 2018 год объявлен в Ленинградской области годом туризма. По словам губернатора Александра Дрозденко, он должен стать переломным для развития областных туристических проектов. Их должно быть больше, и они будут еще интереснее. В перспективе власти региона намерены создать специальные туристические зоны во всех крупных городах. Всего в Ленинградской области 17 муниципальных районов и один городской округ. Наиболее известные туристические направления региона — город Выборг, Гатчина, Пушкин, Тихвин, Кингисепп и другие. Одним словом, области есть что показать.

ПРОЕКТ

Под шум волн



АГЕНТСТВО СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР»

Определился победитель конкурса проектов туристско-рекреационного кластера в Новороссийске

Справочно

В состав консорциума, представившего лучший проект, помимо Zaha Hadid Architects, также вошли специалисты из творческого объединения «Прайд» (Россия), ландшафтной компании Arteza, фирм «Хабидатум» (Россия), Райдер Леветт Бакнелл (Великобритания), Another Architect (Германия), Лоуренс Барт, «Архитектурная ассоциация «Школа архитектуры» (Великобритания), PwC (Россия).



АГЕНТСТВО СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР»

Оксана САМБОРСКАЯ

В Краснодарском крае подвели итоги международного конкурса на разработку концепции развития части набережной имени Адмирала Серебрякова в Новороссийске. На самом деле, речь идет не просто о реконструкции городской набережной, а о создании в Новороссийске крупного кластера в сфере делового туризма и услуг, связанных с организацией и проведением различных корпоративных мероприятий (MICE).

Инициаторами конкурса выступили ЗАО «Пятница» и АО «Объединенная энергостроительная корпорация» при поддержке Краснодарского края и города Новороссийска, в нем приняли участие компании со всего мира — из России, Бельгии, Великобритании, Германии, Испании, Италии, Нидерландов и других стран. Всего на отборочном этапе в оргкомитет поступила 41 заявка, в том числе 29 заявок были поданы международными консорциумами, объединявшими

Цитата

■ СЕРГЕЙ ГЕОРГИЕВСКИЙ, РУКОВОДИТЕЛЬ ОРГАНИЗАЦИОННОГО КОМИТЕТА КОНКУРСА, ДИРЕКТОР АГЕНТСТВА СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР» — КОНСУЛЬТАНТА ПРОЕКТА: «В финал конкурса вышли мировые имена в области консалтинга и архитектуры. В своих проектах они попытались увидеть Новороссийск не как маленький портовый город, а как город в масштабах края, страны, мира, который претендует на создание уникальной точки притяжения для мирового сообщества»

более 100 компаний. Победителя определяло профессиональное жюри, состоявшее из признанных в России и мире специалистов в области архитектуры, градостроительства, экономики. Куратором конкурса стала Аня-София Эренфрид, партнер архитектурного бюро EDDEA (Испания).

Лучшим был признан проект международного консорциума, лидером которого является британское архитектурное бюро Zaha Hadid

Architects. Эта команда предложила создать на набережной динамичную композицию из девяти зданий, которые на разных уровнях соединялись бы между собой переходами, площадями и подиумами, а также имели бы продолжение в виде причалов, уходящих в море. В результате получится архитектурный ансамбль, который может стать новым символом города, но при этом впишется в сложившуюся городскую застройку. Проект объединяет деловые, экологические, культурные и рекреационные функции.

Оценивая победителя, Аня-София Эренфрид отметила, что важным плюсом проекта является и то, что он сможет привлечь в город архитектурных туристов со всего мира. «Его посещение может стать главной целью приезда в Новороссийск людей, которые раньше ничего не знали о городе, — заметила куратор конкурса. — В этом смысле будущий эффект от проекта можно сравнить с «эффектом Бильбао», который связан с преобразованием целого города в Испании благодаря одной знаковой постройке — музею Гугенхайма».

По предварительным оценкам, объем инвестиций на первом этапе составит около 7 млрд рублей. Предполагается, что строительство будет вестись на принципах государственно-частного партнерства (ГЧП). Первую очередь планируется реализовать до 2021 года.

Новороссийск был выбран местом реализации столь значительного проекта в сфере туризма неслучайно. Город расположен в Краснодарском крае, имеющем высокий уровень инвестиционной привлекательности. Это крупнейший порт на Черноморском побережье с выходом на международные пути, ведущие в страны Европы, Средиземноморья, Ближнего Востока. По данным Управления экономического развития Новороссийска, город является одним из ведущих субъектов экономики Кубани и занимает 2-е место в крае по объему производства продукции и услуг. По словам представителя инвестора проекта Максима Коробова, туристско-рекреационный кластер — это проект, направленный в будущее города и способствующий развитию здесь интеллектуального бизнеса. «Мы планируем создать инфраструктуру, которая привлечет в город крупные культурные и деловые мероприятия», — заявил Коробов.