

1,73 трлн рублей составила сумма ипотечных кредитов, выданных за 11 месяцев 2017 года

Обзор жилищного строительства в РФ за 2017 год **с. 4-5** Чемпионат мира по футболу стимулирует строительство отелей **с. 8** В Ростове принят закон о помощи пострадавшим от пожара в августе прошлого года **с. 10**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№2 (10480) 19 января 2018

Пространство демократии

Алексей ЩЕГЛОВ, Оксана САМБОРСКАЯ

Россияне смогут участвовать в выборе проектов благоустройства

К середине февраля в муниципальных СМИ должны быть опубликованы перечни проектов общественных пространств, где планируется реализовать проекты по благоустройству. Как известно, правительство РФ приняло постановление, согласно которому жители населенных пунктов смогут участвовать в выборах проектов благоустройства в 2018 году. Документ регламентирует порядок участия населения в обсуждениях путей развития своих городов и поселков. И начиная с этого года, рейтинговое голосование становится непременным условием реализации приоритетного национального проекта по благоустройству городской среды в регионах России.

«В прошлом году мы ставили перед регионами аналогичную задачу — максимальное вовлечение граждан в процесс отбора проектов благоустройства, — заявил глава Минстроя Михаил Мень. — В этом году, учитывая увеличения интереса жителей к проекту, нужно качественно организовать возможность голосования. По его итогам выберут площадки, которые будут приведены в порядок в этом году».

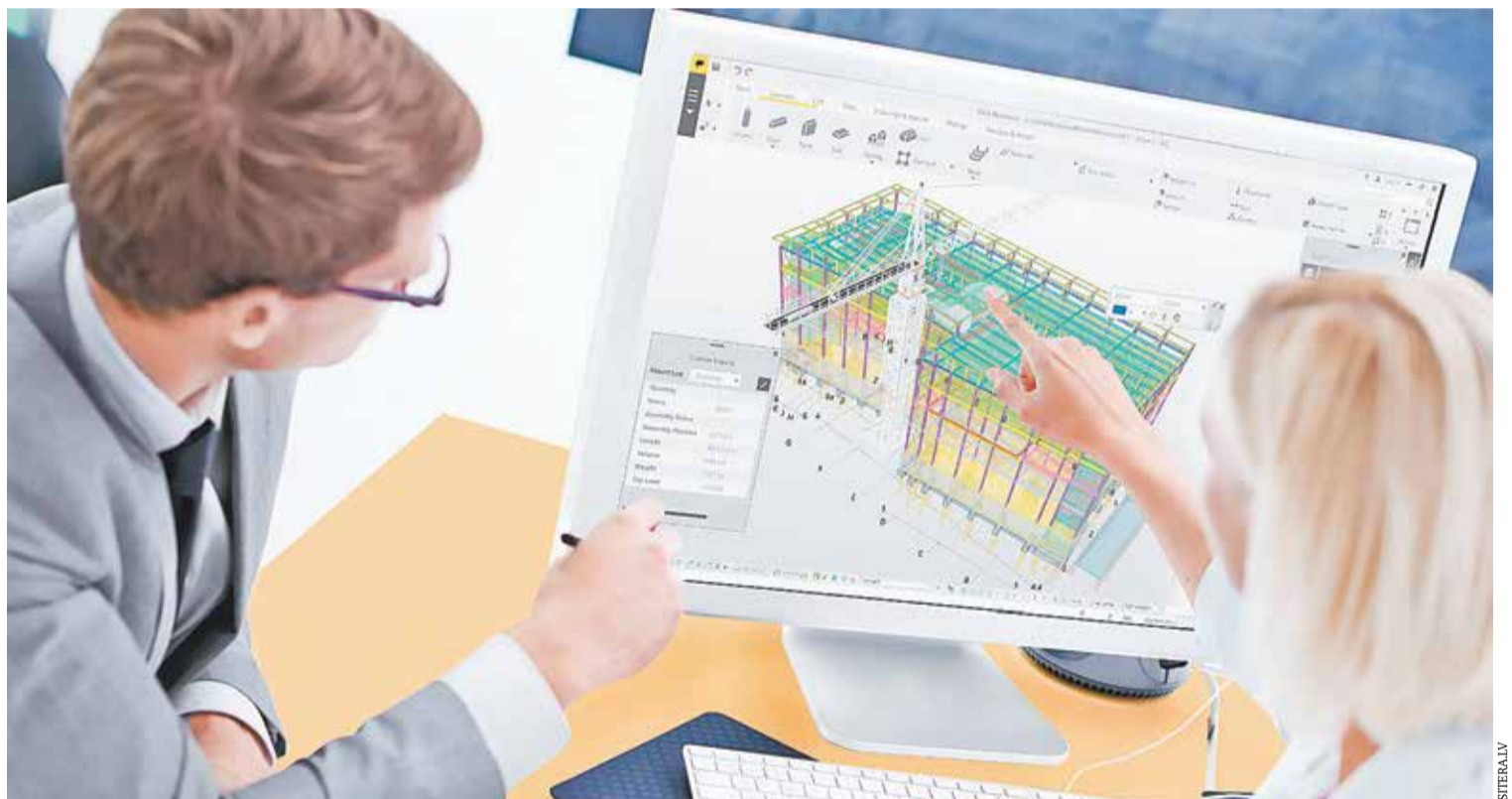
Теперь каждый житель сможет ознакомиться с проектами, опубликованными в местных СМИ и поддержать их или, наоборот, высказаться против какого-либо из них. Проекты, набравшие наибольшее количество голосов, будут реализованы уже в следующем году. А проекты, не получившие поддержки в ходе голосования, могут быть доработаны и предложены жителям для повторного обсуждения.

Эксперты положительно оценивают действия правительства и Минстроя по обеспечению большей публичности и информационной открытости при реализации нацпроекта. Публикация соответствующей информации в местных СМИ, которые традиционно фокусируются на освещении локальных новостей, — шаг в верном направлении.

Окончание на с. 14



ВМ В ПОМОЩЬ



В стране создается национальная система нормативных технических документов по технологиям информационного моделирования

Юлия ПАВЛОВА

Тема применения цифровых технологий в строительной отрасли — одна из самых горячих. Как считают эксперты, в этой сфере у России есть все шансы не только идти в ногу со всем миром, но и получить опре-

деленные конкурентные преимущества, использовать уже апробированный опыт других стран и избежать при этом ошибок, допущенных ими на начальных этапах внедрения BIM-технологий. На Госсовете по строительству в 2016 году задача перехода строительной отрасли на BIM была определена как наиважнейшая. Ми-

нистр строительства и ЖКХ Михаил Мень отметил, что в течение пяти лет на информационное моделирование может быть переведено 50% госзаказа в строительстве на всех уровнях бюджетной системы.

Окончание на с. 6

Поручено нарастить

Сергей НИКОЛАЕВ

Президент дал задания в сфере жилищного строительства

Президент России Владимир Путин подписал ряд поручений по итогам заседания Совета по стратегическому развитию и приоритетным проектам, состоявшегося 20 декабря 2017 года. В документе, опубликованном на сайте Крем-

ля, говорится, что по итогам заседания были одобрены представленные главой Минстроя России Михаилом Менем и гендиректором АИЖК Александром Плутником задачи на период до 2025 года в рамках приоритетных проектов «Ипотека и арендное жилье» и «ЖКХ и городская среда».

Речь, в частности, идет о повышении доступности ипотеки для граждан, прежде всего, для молодых семей; формировании ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг с привлечением средств

граждан, негосударственных пенсионных фондов и страховых организаций и развитию рынка арендного жилья. Также президентом подтверждена необходимость совершенствования экономических и нормативно-правовых механизмов для технологичной модернизации стройотрасли, вовлечения неэффективно используемых земельных ресурсов и для повышения качества городской среды.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

КОРОТКО

**ГАЗ
ДЛЯ ГАЛИЧА**

В старинном Галиче Костромской области дали газ в один из густонаселенных микрорайонов. В результате уровень подключенности квартир и частных домовладений районного центра к газовым сетям достиг 72%. Благодаря установке в домах автономных газовых котлов жители могут регулировать температуру теплоносителей в жилых помещениях и экономить на плате за отопление. По словам главы города Сергея Синицкого, для галичан газификация еще одного микрорайона — знаковое событие. «В этом году мы также установили новую газовую котельную, вследствие чего экономим средства, раньше направляемые на закупку угля, и улучшаем городскую экологию, — сказал он. — В Галиче разработан план поэтапного перевода местных котельных на природный газ». Эта работа ведется в соответствии с действующей областной целевой программой. Полностью завершить газификацию города запланировано в 2018 году.

**ВДОГОНКУ
ЗА ВЕТРОМ**

В Темрюкском районе Краснодарского края будет реализован проект по созданию ветропарка. Как сообщили в пресс-службе краевой администрации, мощность ветроэлектростанции составит около 90 МВт, стоимость оценивается в более чем 8 млрд рублей. Реализовать проект компания GESTAMP EOLICA совместно с ЗАО «Ветрогенерирующая компания» планируют к 2019 году. Как отметил вице-губернатор Краснодарского края Василий Швеца, инвестиционные проекты в области альтернативной энергетики являются для региона приоритетными, в крае есть все условия для их реализации. Краснодарский край, по мнению Швеца, имеет все шансы стать лидером ветрогенерации России.

МАРСУ — 55!

Мэр Москвы Сергей Собянин объявил благодарность генеральному директору акционерного общества «Мосинжпроект» Марсу Газизуллину. Как говорится в распоряжении градоначальника, благодарность топ-менеджеру компании вынесена за плодотворную работу в строительной отрасли города Москвы и в связи с юбилеем. 11 января 2018 года Марс Газизуллин отпраздновал свое 55-летие. Коллектив «Строительной газеты» поздравляет юбиляра и от всей души желает ему крепкого здоровья, благополучия и удачи, сопутствующей во всех делах!

Поручено нарастить

**ВКРАТЦЕ**

Суть поставленных главой государства задач сводится к необходимости существенно повысить уровень доступности ипотеки для граждан, а также увеличить объемы строительства жилья. Выполнить президентские указы профильным ведомствам предстоит до 1 марта текущего года.

**МНЕНИЕ**

Мария ЛИТИНЕЦКАЯ,
управляющий партнер
«Метриум Групп», участник
партнерской сети CBRE:

«Планы по повышению доступности ипотеки в стране, безусловно, носят позитивный характер. Ипотека является сейчас основным драйвером рынка жилищного строительства, и эта тенденция будет сохраняться. Средняя ставка уже опустилась ниже отметки в 10%, а по новой программе госсубсидирования молодым семьям с двумя детьми уже предлагается ставка в 6%. Существенный рост объемов выдачи кредитов предполагает увеличение объемов строительства. В правительстве это понимают и ставят задачу: ежегодно вводить в стране 120 млн кв. м. Однако, на наш взгляд, достигнуть таких показателей в краткосрочной перспективе будет сложно.

Если мы обратимся к новейшей истории строительной отрасли, то увидим, что пиковые объемы строительства пришлись на середину 2010-х и на конец 1980-х гг. Но даже тогда суммарная площадь ввода жилья по России не превышала 90 млн кв. м. В минувшем году впервые за несколько лет объемы строительства снизились — с 80 млн кв. м до примерно 76 млн кв. м. По данным

с.1

Кроме того, одобрены меры по совершенствованию законодательства в сфере долевого строительства и механизмов финансирования строительства жилья. Особое внимание обращается на необходимость поэтапного — в течение трех лет — замещения средств граждан, привлекаемых в стройку, банковским сопровождением и кредитованием. Одновременно подчеркивается, что банковская система должна быть подготовлена к расширению объемов кредитования застройщиков в требуемых масштабах для недопущения сбоев в сфере жилищного строительства.

Среди одобренных задач также сокращение издержек застройщиков на прохождение административных процедур в сфере жилищного строительства и подключения к сетям инженерной инфраструктуры, а также реализация программы профессионального развития российских архитекторов.

В связи с этим президиуму совета при президенте с участием Банка России и АИЖК поручено сформировать приоритетные проекты, при необходимости скорректировав уже реализуемые. При этом следует руководствоваться целевыми показателями, которые должны быть достигнуты к 2025 году. Речь идет об увеличении доли семей, способных приобрести жилье с помощью ипотеки, с 35% до более чем 50% семей, повышении с 850 тыс. до 2 млн числа семей, ежегодно улучшающих жилищные условия с помощью кредитов, а также наращивании объемов строительства жилья до 120 млн кв. м в год.

Напомним, что за минувший год, по информации Минстроя, в России введено в строй более 76-78 млн кв. м.

Единого реестра застройщиков, общая площадь жилых помещений по всем выданным разрешениям на строительство на текущий момент не превышает 106 млн кв. м. То есть, пока целевые 120 млн кв. м жилья еще даже не запроектированы.

Стоит принять во внимание и экономическую ситуацию: рост экономики достаточно слабый, а доходы населения стагнируют. В связи с этим на многих крупных региональных рынках жилья наблюдается застоявание. Людей, нуждающихся в новом жилье, гораздо больше, чем тех, кто реально может позволить покупку квартиры даже в кредит. В итоге, предложение новостроек значительно превышает спрос: к примеру, в Москве — в 2,7 раза. Пока не восстановится баланс и не начнется рост цен, у девелоперов не будет стимула расширять свою деятельность. Поэтому для начала логично абсорбировать уже имеющийся в стране объем жилья, а затем уже наращивать темпы строительства нового.

Достижение целевого «строительного» показателя к 2025 году станет возможным только при условии стабильного экономического роста, не менее чем на 3-4% в год, а также при полном восстановлении доходов населения, которые сокращались последние три года. Если застройщики не будут наблюдать увеличение реального платежеспособного спроса, то ни сокращение издержек, ни создание рынка ипотечных облигаций не подтолкнут их к более активному строительству. Сейчас актуальной задачей для власти должно стать поддержание темпов жилищного строительства на текущем уровне.

Согласованные действия

Андрей МОСКАЛЕНКО

Ответственных за доленое строительство в регионах будут назначать с одобрения Минстроя

Законопроект, направленный на усиление контроля в сфере долевого строительства, был одобрен на прошлой неделе комитетом Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. Документ, в частности, наделяет Минстрой России полномочиями по согласованию назначения руководителей региональных органов исполнительной власти, осуществляющих контроль за долевым строительством.

Законопроект №322981-7 «О внесении изменений в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» предполагает установление

правительством РФ обязательных требований к организации и проведению госконтроля в области долевого строительства. При этом функции по контролю за долевым строительством возлагаются исключительно на органы регионального госстройнадзора либо иной контролирующей орган, создаваемый специально для данных целей. А вот решение о назначении на должность и освобождении от нее руководителя органа регионального контроля в сфере долевого строительства будет приниматься с учетом позиции Минстроя.

Именно региональные контролирующие органы будут обязаны вносить в единую информационную систему жилищного строительства информацию о выданных разрешениях на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан. На основании этих данных «Фонд защиты

прав граждан-участников долевого строительства» сможет контролировать соответствие застройщиков требованиям законодательства о долевом строительстве. В правительстве полагают, что это поможет установить единый порядок контроля за долевым строительством в рамках системы государственного строительного надзора. Ведь сегодня именно региональные контролирующие органы выдают заключения о соответствии застройщика требованиям закона о долевом строительстве и контролируют деятельность застройщиков по привлечению средств граждан. Такая мера позволит обеспечить одновременный контроль сроков и качества строительства и контроль целевого использования средств дольщиков.

Как сообщили «СГ» в пресс-службе Госдумы, законопроект будет рассматриваться парламентариями 24 января 2018 года.



Ипотечная диалектика

Сергей НИКОЛАЕВ

Снижение ставок по ипотеке привело к повышению объемов кредитования

Одним из главных итогов развития российского рынка ипотеки в 2017 году стало снижение средних ставок ниже отметки 10% на фоне роста объемов кредитования.

По предварительным оценкам АИЖК, в 2017 году в стране было выдано около 1,1 млн ипотечных кредитов на сумму около 2 трлн рублей. Общий объем ипотечного портфеля банков по итогам года может достигнуть 5,3-5,4 трлн рублей. Окончательные итоги минувшего года будут подведены позднее, но на

данный момент ЦБ уже зафиксировал новый месячный рекорд выдачи кредитов — в ноябре граждане взяли займы у банков и других финансовых организаций 232,6 млрд рублей. Это больше, чем в декабре самого удачного для рынка 2014 года (226,6 млрд рублей) и соответствует оценке, ранее озвученной АИЖК (210-230 млрд рублей). Аналитики отмечают, что в октябре-ноябре темпы прироста объема выданных кредитов держались на уровне 70% (год к году), а с мая по ноябрь средний прирост составлял 40%. Всего за январь-ноябрь 2017 года россиянам было выдано 935,6 тыс. ипотечных ссуд, что на 24% больше, чем за аналогичный период 2016 года. За этот период совокупный объем выдачи фактически достиг 1,73 трлн рублей. Напом-

9,8%

годовых составила средняя ставка по всем выданным ипотечным кредитам в ноябре 2017 года

ним, что в 2014 году в стране было выдано кредитов на сумму 1,76 трлн рублей.

По мнению аналитиков, такие темпы роста объемов выдачи являются результатом продолжающегося снижения ставок. По кредитам на новостройки ставка выдачи в ноябре составила 9,66% (-1,71 п.п. к ноябрю 2016 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке впервые за всю историю опустилась ниже 10% и составила 9,86% (-2,84 п.п.). Средняя ставка по всем выданным кредитам в ноябре составила 9,8%. Как отмечают аналитики АИЖК, уменьшение ключевой ставки Банка России до 7,75% в конце 2017 будет способствовать продолжению тенденции к улучшению условий жилищного кредитования в начале 2018 года.

В агентстве также обращают внимание на качественное улучшение ипотечного портфеля на балансах банков. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 декабря 2017 г. снизилась до 2,3% (годом ранее — 2,84%). Планируемые меры Банка России по ограничению высокорискового кредитования (с первоначальным взносом менее 20%) будут способствовать дальнейшему росту качества ипотечного портфеля, уверены в АИЖК.

По заявкам молодых

Сергей НИКОЛАЕВ

ВТБ запустил льготную госпрограмму ипотечного кредитования

Банк ВТБ начал принимать заявки на получение ипотечных кредитов в рамках новой программы государственного субсидирования. Как сообщили «СГ» в пресс-службе банка, эта программа предусматривает снижение ставки до 6% в течение трех или пяти первых лет кредита.

Как рассказали в ВТБ, воспользоваться новыми условиями смогут семьи, у которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родится второй или третий ребенок. Граждане могут взять льготный заем на покупку новостройки или готового жилья у застройщика, а также рефинансировать уже имеющийся кредит.

При этом первоначальный взнос на покупку жилья должен составлять не менее 20% от стоимости жилья. Максимальная сумма кредита для Москвы и Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет 8 млн рублей, для остальных регионов — 3 млн рублей. «Оформление заявки на ипотечный кредит в рамках госпрограммы в банке ВТБ доступно по стандартному пакету документов при условии предоставления подтверждения о рождении в семье второго или третьего ребенка», — отметили в пресс-службе.

Напомним, что с инициативой запуска в стране льготной ипотеки для молодых семей с детьми президент РФ Владимир Путин выступил в конце ноября 2017 года на заседании координационного совета по реализации национальной стратегии действий в интересах детей. В самом начале 2018 года правительство России утвердило правила предоставления субсидий на возмещение недополученных доходов по таким кредитам. Получателями субсидий являются российские кредитные организации и АИЖК. По оценкам властей, в рамках госпрограммы может быть выдано кредитов с пониженной ставкой на общую сумму 600 млрд рублей.

Инвесторам на заметку

Сергей НИКОЛАЕВ

Застройщикам предложили землю под новые проекты

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) выставило на открытые аукционы земельные участки под жилищную застройку в трех российских регионах. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе агентства.

В Петербурге инвесторам предлагается право собственности на земельный участок на Богатырском проспекте общей площадью 56 соток. Стоимость его составляет 102,9 млн рублей. Как отмечают в АИЖК, компактный размер, удобная конфигурация, хорошая транспортная доступность и близость к развитому жилому району делает участок привлекательным лотом. Прием заявок на

участие в аукционе завершается 12 февраля 2018 года.

В Оренбурге на торги выставлено право аренды участка общей площадью 8,26 гектара с возможностью выкупа. Он находится в перспективном для развития районе города на улице Терешковой, рядом с торговым центром Metro и Ботаническим садом Оренбургского государственного университета. Участок предназначен для комплексного освоения. Стоимость права аренды составляет 27,35 млн рублей, а прием заявок на участие в аукционе завершается 9 февраля 2018 года. «Ранее АИЖК уже успешно реализовало на аукционах право аренды участков в этом районе Оренбурга, — отметили в пресс-службе агентства. — При этом один из участков сдан в аренду с двукратным повышением начальной цены торгов».

Справочно

■ АИЖК выступает агентом Российской Федерации и обладает всеми агентскими полномочиями в отношении значительного объема земельных участков и иных объектов недвижимого имущества. Агентство вовлекает в оборот неиспользуемые участки, находящиеся в федеральной собственности, по механизмам, предусмотренным 161 федеральным законом.

Кроме того, АИЖК продает земельный участок для жилищного строительства площадью 3,85 гектара в городе Иванове, на улице Дальней Балинской. Рядом расположены детский сад, школа, магазин. Территория отвечает требованиям размещения многоквартирной блокированной жилой застройки. Стоимость участка составляет 6,25 млн рублей. Прием заявок на участие в торгах заканчивается 12 февраля 2018 года.

Справочно

■ ВТБ — один из лидеров российского рынка ипотечного кредитования. По итогам 2017 года объем выдачи таких займов составил в банке 430 млрд рублей, увеличившись по сравнению с 2016 г. на 30%. По состоянию на 1 января 2018 года ипотечный портфель банка превысил 1,13 трлн рублей.

Дело сделано

Юлия ПАВЛОВА

Глава Минстроя России рассказал о программе расселения из аварийного жилья

На состоявшемся 16 января совещании президента Владимира Путина с членами правительства глава Минстроя Михаил Мень доложил о завершении программы по расселению из аварийного жилья, признанного таковым на 1 января 2012 года. В настоящее время целевые показатели выполнены на 97,5%. Всего за время реализации программы расселено более 1 млн человек.

К середине февраля исполнение программы, по словам Михаила Меня, составит 99%. Как отметил министр, 68 регионов полностью выполнили свои обязательства по расселению аварийного жилья, из них 12 сделали это досрочно (Калининградская область и Республика Ингушетия; Карачаево-Черкесская Ре-

спублика, Чеченская Республика, Московская, Ростовская, Рязанская, Магаданская, Тамбовская, Тюменская области, Ханты-Мансийский, Ненецкий автономные округа).

Продолжают расселение 15 регионов — Республики Карелия, Саха (Якутия), Тыва, Забайкальский, Приморский и Ставропольский края, Еврейская автономная область, Ивановская, Иркутская, Кировская, Костромская, Омская, Псковская, Свердловская, Тверская области. Шесть из них (Республика Саха (Якутия), Ставропольский край, Еврейская автономная область, Псковская, Свердловская, Омская области) завершат расселение к середине февраля. Дома там уже готовы, и завершается оформление необходимых для передачи квартир людям документов. Оставшиеся 9 регионов завершат расселение до конца года.

Михаил Мень пояснил, что ведомство проверяет причины нарушения сроков выполнения регионами своих обязательств и по итогам этой работы представит доклад. Регионы



объясняют отставание чрезвычайными ситуациями и плохой погодой.

Министр особо подчеркнул, что в семи регионах приступили к расселению аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2012 г. (Республика Ингушетия, Калининградская, Московская, Магаданская, Ростовская области, Ненецкий автономный округ и г. Санкт-Петербург). Там уже расселено почти 9,5 тыс. человек из 150 тыс. кв. м.

Более

1 млн человек

получили новое жилье в результате реализации программы по расселению аварийного жилья

Цифровое неравенство

РУСЛАН КРУЖИНИН



В пяти регионах страны сосредоточена почти половина текущего жилищного строительства

Андрей МОСКАЛЕНКО

Состояние российского рынка жилищного строительства определяется целым рядом показателей, и одним из важных является объем — количество новых квадратных метров. С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО / irso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НО-ЗА) ведет мониторинг открытых сведений о текущем многоквартирном строительстве в стране (разрешения на строительство, проектные декларации и пр.). В течение прошлого года «СГ» знакомила читателей с обзором ИРСО по отдельным регионам, сегодня представляем результаты этой аналитической работы за 2017 год в целом.

Где и что строится

На конец минувшего года в России силами почти 3 тыс. девелоперских компаний возводилось 14 463 дома на 2 349 853 квартиры общей площадью 115 817 529 кв. м. Строится новое жилье в 83 субъектах РФ (не обнаружены новостроек аналитики ИРСО только в Еврейской АО и на Чукотке). При этом почти половина (47,4%) текущих строек сосредоточена всего в пяти (!) регионах.

Наибольший объем жилищного строительства в стране приходится на «московскую агломерацию» (Москва и Московская область). Только в Подмосковье сейчас возводится 2108 домов на 311 275 квартир площадью 15 744 036 кв. м (14,6% от всех объектов, 13,2% от числа квартир, 13,4% от заявленных площадей). Строительство еще «по соседству» — в Москве (12 475 216 кв. м в 208 991 квартирах, расположенных в 895 домах). В сумме столица и область забирают 20,8% от всех строящихся в стране домов, 22,1% квартир и 24,2% совокупной жилой площади.

На долю второй «столичной агломерации» — Санкт-Петербурга и Ленинградской области — приходится 649 и 950 домов на 279 663 и 166 343 квартиры площадью 12 166 012 и 6 434 548 кв. м соответственно. Вдвоем они добавляют в «общероссийскую жилищную копилку» еще 16,4% площадей (или 11,1% всех возводимых в стране домов и 19% квартир).

Краснодарский край, входящий в пятерку регионов-лидеров, строит сейчас 977 домов (6,8% от всех объектов в РФ) на 175 874 квартиры (7,5%) площадью 8 233 254 кв. м (7,1%).

А вот наименее привлекательными для российских застройщиков являются окраинные регионы: Республики Калмыкия, Алтай и Тыва, Мурманская область и Камчатский край, в которых на сегодняшний день строится всего по два-четыре новых дома общим метражом от 6 до 30 тыс. «квадратов».

Основной объем текущего жилищного строительства в России приходится сейчас на многоквартирные дома: 12 671 из 14 463 зданий (87,6% всех объектов). При этом совокупная площадь находящихся в них 2 287 935 квартир составляет и вовсе 96,8% строящегося сейчас в стране жилья (112 137 908 из 115 817 529 кв. м). Оставшиеся 61 918 квартир (3,2% площадей) располагаются в 180 апарта-комплексах и 1612 блокированных домах (таунхаусах).

Особо стоит отметить, что за последние годы квартиры, представленные во всех новых домах, становятся меньше. Так, в декабре 2015 года площадь средней российской квартиры составляла 56,8 кв. м, в конце 2016 года — 50,3 «квадрата», а в конце 2017 года — уже 49,3 кв. м. Самое скромное (по метражу) жилье сейчас представлено в Ленинградской области — средняя площадь строящихся квартир здесь составляет всего 38,7 кв. м (на 10,6 «квадратов» меньше, чем в среднем по РФ). Самые просторные (среднестатисти-

ТОП-50 РОССИЙСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ПИК	4 228 926	3,7	81 580	3,5	207	1,4
2	ГРУППА ЛСР	3 478 982	3,0	68 678	2,9	208	1,4
3	SETL GROUP	2 347 255	2,0	69 073	2,9	69	0,5
4	ЮГСТРОЙИНВЕСТ	1 158 850	1,0	23 356	1,0	71	0,5
5	ЦДС	1 069 194	0,9	29 663	1,3	46	0,3
6	ЛИДЕР ГРУПП	979 023	0,8	23 582	1,0	41	0,3
7	ФСК ЛИДЕР	972 108	0,8	19 849	0,8	44	0,3
8	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	884 168	0,8	21 028	0,9	60	0,4
9	URBAN GROUP	788 873	0,7	17 594	0,7	67	0,5
10	ЭТАЛОН	779 315	0,7	13 790	0,6	37	0,3
11	МИЦ	754 532	0,7	15 057	0,6	41	0,3
12	CAPITAL GROUP	689 319	0,6	13 415	0,6	86	0,6
13	MR GROUP	688 921	0,6	11 212	0,5	22	0,2
14	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	679 698	0,6	15 216	0,6	31	0,2
15	ДСК	644 469	0,6	13 033	0,6	57	0,4
16	СУ-155 (САНАЦИЯ)	636 929	0,5	12 444	0,5	42	0,3
17	ПОЛИС ГРУПП	632 275	0,5	22 059	0,9	19	0,1
18	ДОНСТРОЙ	599 864	0,5	8 032	0,3	21	0,1
19	ВКБ-НОВОСТРОЙКИ	587 814	0,5	12 643	0,5	41	0,3
20	ГРАНЕЛЬ	554 850	0,5	14 727	0,6	77	0,5
21	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	540 847	0,5	10 229	0,4	43	0,3
22	ГЛАВСТРОЙ	529 543	0,5	13 348	0,6	31	0,2
23	ИНГРАД	518 722	0,4	8 983	0,4	40	0,3
24	БРУСНИКА	500 322	0,4	9 447	0,4	42	0,3
25	ЕДИНСТВО	483 211	0,4	8 804	0,4	25	0,2

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
26	ПСН	481 167	0,4	8 089	0,3	24	0,2
27	КОРТРОС	400 752	0,3	6 871	0,3	26	0,2
28	AVA GROUP	391 763	0,3	9 642	0,4	26	0,2
29	КРАССТРОЙ	391 444	0,3	10 542	0,4	29	0,2
30	ПИОНЕР	382 388	0,3	6 391	0,3	26	0,2
31	ПЕТРОСТРОЙ	380 087	0,3	14 585	0,6	29	0,2
32	NORMANN	372 550	0,3	11 331	0,5	27	0,2
33	МОНАРХ	372 201	0,3	5 650	0,2	27	0,2
34	АКВИЛОН-ИНВЕСТ	360 435	0,3	8 620	0,4	26	0,2
35	ЮИТ	351 476	0,3	7 212	0,3	50	0,3
36	ЕВРОПЕЯ	348 461	0,3	6 287	0,3	125	0,9
37	ИНТЕКО	342 704	0,3	5 479	0,2	42	0,3
38	АБСОЛЮТ	335 244	0,3	6 095	0,3	23	0,2
39	АСК	334 973	0,3	7 597	0,3	27	0,2
40	AFI DEVELOPMENT	334 588	0,3	4 945	0,2	22	0,2
41	ККФЖС	333 232	0,3	5 376	0,2	15	0,1
42	КОРПОРАЦИЯ КОШЕЛЕВ	329 122	0,3	8 114	0,3	72	0,5
43	Л1 СК №1	328 029	0,3	5 884	0,3	20	0,1
44	КОМСТРИН	314 978	0,3	6 841	0,3	32	0,2
45	КВС	314 283	0,3	6 478	0,3	34	0,2
46	КИРОВСКИЙ ССК	298 057	0,3	6 977	0,3	23	0,2
47	GLOMAX DEVELOPMENT	297 990	0,3	6 279	0,3	13	0,1
48	КОМОС-СТРОЙ	296 952	0,3	6 258	0,3	32	0,2
49	ДРЕВО	293 506	0,3	6 982	0,3	58	0,4
50	АТЛАНТ	282 269	0,2	6 784	0,3	15	0,1

3 869 800 м²

составил, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья российскими застройщиками в 2017 году

ческие) квартиры находятся в Ингушетии, где средняя площадь местного жилья на 41,9 кв. м превышает общероссийские показатели.

В настоящее время в России возводится 5 074 жилых комплекса (ЖК). В состав самого крупного из них — ЖК «Чистое небо» (застройщик Setl Group) — расположенного в Санкт-Петербурге, входит 14 домов на 31 207 квартир совокупной площадью 1 009 751 кв. м. По количеству строящихся объектов с «Чистым небом» мог бы, пожалуй, поспорить еще один питерский ЖК — «Цветной город», в котором «Группа ЛСР» строит сразу 75 (!) домов. Однако этот мегакомплекс по общему метражу будет все же на 90 тыс. «квадратов» меньше. Еще один крупный проект — ЖК «Новые горизонты» — находится в приграничном с северной столицей поселке Бугры (Ленобласть). Здесь группа компаний (ГК) «ЦДС» возводит 26 домов площадью в почти полмиллиона «квадратов».

Из чего и какого «роста»

Если говорить об используемых при строительстве материалах, то в большом почете у отечественных строителей «связка» монолит-кирпич. Из этих материалов в стране возводится 3272 дома на 767 906 квартир общей площадью 37 085 805 кв. м. В целом доля «гибридных технологий» в пересчете на площадь составляет 32% от всего российского метража (или 22,6% домов).

На втором месте по популярности — монолит. Его «заливают» в 14,5% всех новостроек в РФ (2094 дома на 488 068 квартир площадью 25 273 052 «квадрата»).

Формально из «чистого» кирпича в России строится больше всего домов, чем из других материалов — 4485 (31% всех объектов), однако на их долю приходится только 19,1% новой жилплощади (22 161 037 кв. м в 440 907 квартирах).

Панельных домов в стране в ближайшее время станет больше еще на 1576 единиц, и их общая жилая площадь составит 15 970 617 кв. м (13,8% объема рынка). По-прежнему востребовано у россиян и блочное домостроение — так, сейчас возводится 2891 объект на 14 760 316 «квадратов» (12,7% площадей).

Встречается на российских стройках, правда, очень редко, и дерево, и легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК). Деревянных многоквартирных домов в стране сейчас строится 37 (из них 28 — каркасно-щитовые). Каркасных строений из ЛСТК и того меньше — 17. На двоих эти «экзотические» стройматериалы набирают лишь 0,4% от всех строящихся объектов.

Средняя высотность текущего жилищного строительства в России составляет 10,5 этажа (из расчета на строящийся дом). И это при том, что больше всего в стране возводится домов высотой всего 1-3 этажа — 3648 строений (25,2% от всех объектов). Однако если брать в расчет не количество домов в штуках, а общий метраж находящихся в них квартир (подробности на графике), то тогда в лидеры выйдут уже 13-17-этажные здания. И пусть таких в РФ строится 2496 единиц (17,3%), зато на их счету почти 31 млн кв. м, или 26,5% от всей жилой площади. Общий же метраж всех отечественных «малозэтажек» не превышает 4,5 млн «квадратов» (3,9% площадей).

В остальном высотность возводимых в стране домов распределяется следующим образом: на долю 4-8-этажных домов приходится 18,9% строящегося сейчас жилья (2735 домов), 9-12-этажных — 20,6% (2983 здания), 18-24-этажных — 12,3% (1797 объектов). Замыкают количественный рейтинг небоскребы (25 и более этажей). В ближайшее время в России должны появиться 804 высотки (5,6% от

всех жилых строений). Самым высоким строящимся объектом на сегодняшний день считается 77-этажный дом с апартаментами Neva Towers (название не должно вводить в заблуждение, застройщик Renaissance Development возводит этот ЖК в Москве). На 11 этажей отстает от него еще один столичный небоскреб — «Нескучный Home & SPA» от компании Gorn Development. К слову, Москва является лидером среди субъектов РФ по средней этажности строительства с показателем в 21 этаж. А самый «низкорослый» регион — Ненецкий автономный округ, здесь средняя высотность строений составляет 5 этажей.

В Москве, кстати, находится и самый вместительный (по общей жилой площади) объект в России. Это дом-ЖК «Level Амурская», в котором 145 544 «жилых квадратов» (застройщик Level Group).

Кто и когда

На сегодняшний день в стране работает 2961 застройщик. При этом больше четверти российского рынка новостроек (28,7% всех строящихся площадей) контролируют полсотни (!) крупнейших девелоперов (ТОП-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице). А десятая часть всех отечественных строений — «на балансе» всего пяти (!) застройщиков. «Пальму первенства» в стране держит ГК «ПИК», в портфеле которой сейчас свыше 4,2 млн кв. м жилья (3,7% от общего объема возводимых «квадратов»). Далее с «отставанием» в 800 тыс. кв. м идет «Группа ЛСР» (3% всех площадей). Места с 3-го по 5-е занимают соответственно стройхолдинг Setl Group (2% рынка), ГК «ЮгСтройИнвест» (1%) и ГК «ЦДС» (0,9%).

К слову, в ТОП-50 крупнейших застройщиков страны пока входит и санлируемая под контролем государства ГК «СУ-155». Большинство объектов этого проблемного стройхолдинга достраивается при финансовой поддержке банка «Российский капитал». После ввода в эксплуатацию всех долгостроев СУ-155 (планируется, что это произойдет до конца 2018 года) обанкротившийся застройщик покинет список крупнейших компаний.

ТОП-10 КРУПНЕЙШИХ СТРОЯЩИХСЯ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В РОССИИ

Название и месторасположение ЖК	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир	Строится домов
«Чистое небо» (Санкт-Петербург)	SETL GROUP	1 009 751	31 207
«Цветной город» (Санкт-Петербург)	ГРУППА ЛСР	926 283	21 159
«Новые горизонты» (Бугры, Ленобласть)	ЦДС	455 375	12 809
«Шушары» (Санкт-Петербург)	ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ	451 909	10 758
«Цивилизация» (Санкт-Петербург)	ГРУППА ЛСР	409 745	7 979
«ЗИЛАРТ» (Москва)	ГРУППА ЛСР	384 395	5 497
«Солнечный город» (Санкт-Петербург)	SETL GROUP	380 372	11 568
«Северная Долина» (Санкт-Петербург)	ГЛАВСТРОЙ	368 277	9 587
«Перспективный» (Ставрополь)	ЮГСТРОЙИНВЕСТ	336 180	6 409
«Солонцы-2» (Красноярск)	ККФЖС	303 791	4 821

ИСТОЧНИК: ИРСО

Наибольший объем текущего строительства в России приходится на объекты, разрешение на строительство которых было выдано в 2016 году — 5579 домов площадью 43 169 276 кв. м (38,6% от всех строящихся сейчас жилых зданий, или 37,3% по общему метражу).

Строительству 2936 домов (20,3%), составляющих 23,1% всех российских площадей (24 756 256 кв. м), старт был дан в 2015 году. Еще 16,2% строящихся сейчас зданий (2338 объектов) и площадей (18 723 580 «квадратов») начали возводить в 2014 году. По документам, полученным в 2012-2013 годах, строится 1491 дом совокупной площадью 7 516 042 кв. м (8,2% нового «метража»). До сих пор в стране ведутся работы по возведению 389 жилых зданий на 2 251 464 «квадрата», документация на которые была оформлена с апреля 2004 по декабрь 2012 (1,9% от всей площади).

Стоит отметить, что в 2017 году новые стройки открылись сразу по 1730 адресам. На долю таких «свежих» объектов в России приходится сейчас 15% всех площадей (17 399 911 кв. м). В этом году разрешение на строительство (на момент исследования

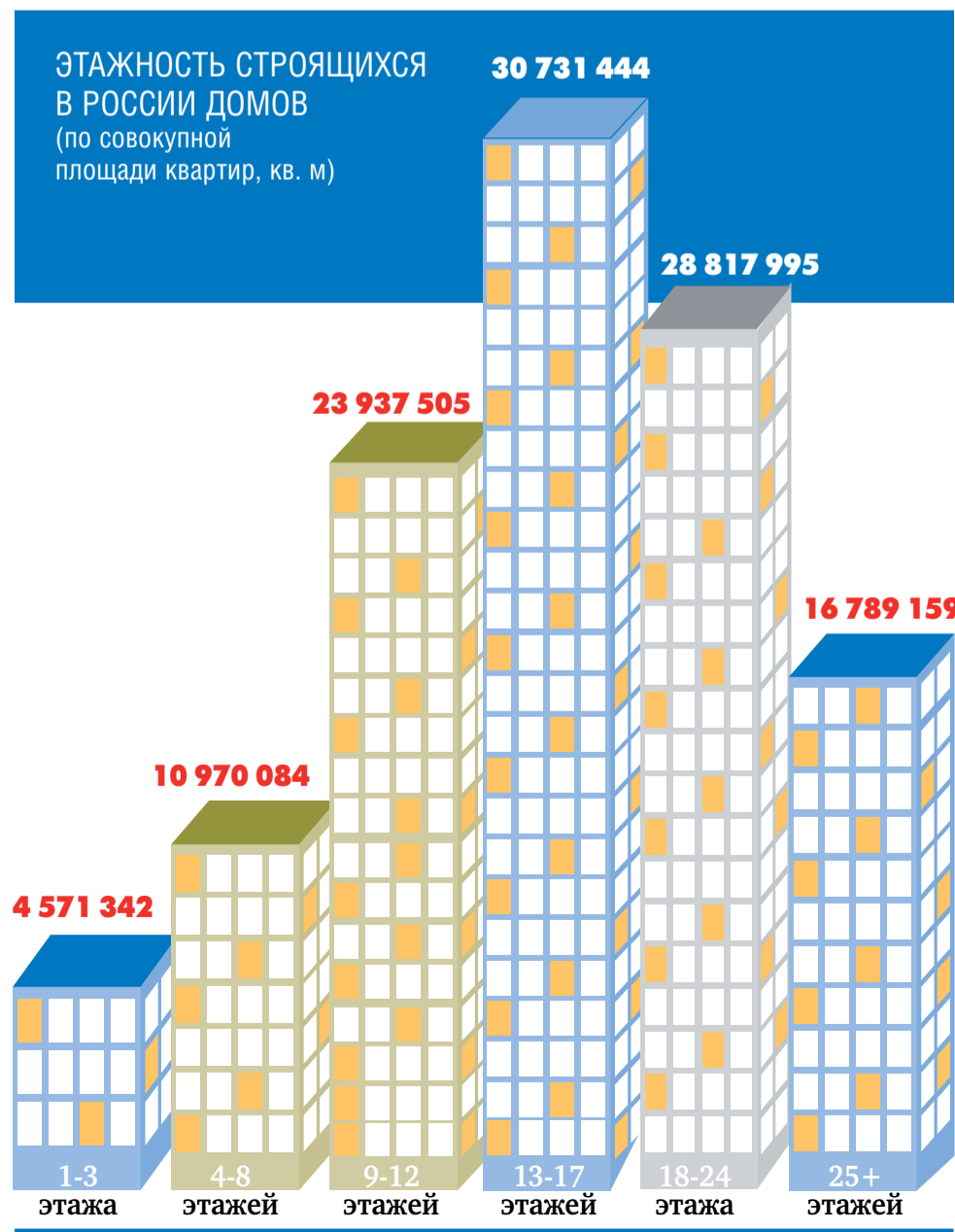
ИРСО) не получил еще ни один девелоперский проект.

Зато уже был задекларирован ввод в эксплуатацию до конца 2018 года 6339 строящихся сейчас домов площадью 47 859 273 кв. м (41,3% от всего находящегося в работе «метража»). Сдача 23,4% площадей (2752 дома на 27 151 480 «квадратов») может состояться в следующем году. В 2020 году будут заселены 948 домов (11 012 051 кв. м, или 9,5% имеющихся сейчас площадей). Ввод еще 3 863 515 «квадратов» (3,2%) в 403 домах намечен на 2021 год. Оставшиеся новостройки появятся, согласно проектным декларациям, изученным ИРСО, после 2022 года и далее.

Вот только проанализировав областную ситуацию с переносом сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь), можно предположить, что не все смогут выдержать обещанные сроки. Так, например, 10 089 649 кв. м жилья, объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть введены в строй еще в 2010-2017 годах. Значительная часть этого объема — 4 964 842 кв. м — «переехала» с прошлого года. А 10 844 «квадратов» покупатели ждут уже семь лет (с 2010 года). На два года вперед, с 2017 на 2019, перенесся ввод 902 603 кв. м. В следующем году новоселье смогут отпраздновать и обладатели 6682 «квадратов», в которые они вложились еще в 2009 году. Подождать, но уже до 2020-2021 годов придется и тем, кому жилье в 382 904 кв. м изначально обещали сдать в 2014-2017 годах. Ввод 20 807 прошлогодних «квадратов» отложили вообще на 2025 год.

К сожалению, «уточнение сроков ввода», проще говоря, «просрочка», — очень распространенное явление в стране. В переносе сроков ввода объектов, в том числе неоднократно, аналитиками ИРСО были замечены 80 (!) субъектов РФ. Антилидеры в этом вопросе — Республика Тыва, Омская область и Хабаровский край, здесь сдачу домов задерживают в среднем на 31,8, 14,9 и 14,7 месяцев соответственно. Отрадно, что в большинстве регионов задержки гораздо меньше — от одного до пяти месяцев.

Кстати, корректировка первоначальных сроков ввода в эксплуатацию часто встречается и у компаний из числа 50 самых-самых по объемам текущего строительства (лишь 15 из них сдаются точно в срок). Так, например, из 328 029 кв. м жилья, возводимого сейчас петербургским застройщиком «Л1 СК №1» (43-е место), ввод 155 989 «квадратов» (47,6% «портфеля») был перенесен. «Уточнение» сроков у этого девелопера составляет 17,4 месяца. На 15,3 месяцев «подправляла» даты ввода и краснодарская ГК «Европея» (36-я строчка), сдвинувшая окончание 52,4% своих строений (182 524 из 348 461 кв. м). Первый стопроцентный перенос ввода объектов с максимальным средним уточнением появляется, к счастью, уже далеко за ТОП-50 — у столичной ГК «Небоскреб ГБ». 24,4 месяца этот «корректировщик» никак не может завершить строительство 189 788 «квадратов» жилья в поселении Ивановском (Новая Москва).



BIM В ПОМОЩЬ



с.1

Именно госзаказ должен мотивировать к внедрению единой технологической платформы жизненного цикла зданий, позволяющей существенно снизить издержки и сократить сроки в строительстве. Причем стартовать первые проекты с применением BIM должны уже через год. Почему поставлены такие сжатые сроки, понятно: благодаря своим преимуществам, технологии информационного моделирования зданий и сооружений получают повсеместное внедрение в мировую проектную практику и практику управления строительством. Однако для перевода на работу в технологии информационного моделирования целой отрасли необходимо установить общие правила работы на основе единого подхода. Если проще — создать систему национальных стандартов и сводов правил, поддерживающих применение BIM.

Движение по карте

Обязательное условие внедрения технологий информационного моделирования в строительстве в масштабе страны — стандартизация данной области. Так, в Великобритании, которая уже применяет BIM, в ходе подготовки к переводу государственного заказа в сфере строительства на обязательное применение технологий информационного моделирования был разработан комплекс стандартов, регламентирующий работу заказчика и исполнителей, в первую очередь, по управлению информацией, вводящий новые роли и функции. Основные стандарты Великобритании в этой области в настоящее время перерабатываются в международные стандарты ISO.

Формирование российской системы нормативных технических документов, обеспечивающих внедрение тех-

нологий информационного моделирования в строительстве (см. схему) началось в 2015 году. Разработка сводов правил и стандартов продолжается и сейчас в рамках разработанной Минстроем России «дорожной карты» по внедрению BIM, которая носит официальное название «План мероприятий по внедрению оценки экономической эффективности обоснования инвестиций и технологии информационного моделирования на всех этапах «жизненного цикла» объекта капитального строительства». План утвержден вице-премьером Дмитрием Козаком 11 апреля 2017 года.

Первые национальные стандарты, разработанные на базе стандартов ИСО (п.1 схемы) предназначены для обеспечения цифрового взаимодействия и обмена данными на основе открытых спецификаций. «Применение открытых стандартов является важнейшим принципом построения российской нормативно-технической базы по информационному моделированию в строительстве, обеспечивая ее независимость от отдельных поставщиков закрытых (коммерческих) программных BIM-платформ, — поясняет зампреда комитета по информационному моделированию



Первый замглавы Минстроя России Леонид Ставицкий (в центре) на одном из совещаний по BIM-технологиям

В основе российского подхода — анализ мирового опыта: стандартов международной организации ISO (ее профильного технического комитета (ТК 59)), европейского органа по стандартизации CEN (ТК 442) и национальных стандартов стран, где есть убедительные результаты применения BIM-технологий, а также практики внедрения этих технологий отдельными организациями в Российской Федерации.

(ПК5) ТК 465 «Строительство» Марина Король. — В настоящее время проходит процедуру утверждения ГОСТ Р «Моделирование информационное в строительстве. Отраслевые базовые классы (IFC) для обмена информацией на всех этапах жизненного цикла. Основные положения», который как раз и позволит применять широкий круг отечественных и зарубежных программных средств».

Важно понимать, что это документы, обеспечивающие цифровую инфраструктуру, поэтому их «потребителями» станут разработчики информационных систем, сервисов и программных продуктов. В их числе также принят «стандарт стандартов» о правилах разработки BIM-стандартов (ГОСТ Р 57563-2017).

К настоящему времени также разработан ряд стандартов и сводов правил, определяющих понятийную базу и методологию внедрения информационно-

го моделирования в практику на отдельных стадиях жизненного цикла — от обоснования инвестиций до утилизации и сноса зданий и сооружений (п. 2 схемы). Эти документы могут использоваться непосредственными участниками строительного процесса, в частности, работниками производственно-технических отделов строительных подрядчиков. В общей сложности, разработано более 50% стандартов и сводов правил национальной системы нормативных технических документов, обеспечивающих внедрение технологий информационного моделирования в строительстве. А ведь еще два года назад нормативные технические документы в сфере BIM в России полностью отсутствовали.

Ключевую роль в этой работе играет ТК 465 «Строительство» и его подкомитет по информационному моделированию (ПК5), в состав которого вошли профессионалы в области практики внедрения информационных технологий и, в первую очередь, технологий информационного моделирования в строительстве. Это представители ведущих научных, исследовательских, образовательных, девелоперских, проектных, строительных, инженеринговых, экспертных, консалтинговых организаций, отечественных и зарубежных разработчиков BIM-платформ и библиотек информационных моделей, формирующих информационную инфраструктуру, работающие в сфере гражданского и промышленного строительства, представляющих строительный сектор атомной, автодорожной и железнодорожной отрасли. Работа ПК5 организована на базе АО НИЦ «Строительство».

В мировом тренде

Отметим, что вся эта работа соответствует мировым разработкам и с ними коррелирует. В настоящее время в национальных документах учтено более 90% действующих стандартов ISO. В процессе разработки ряд стандартов ISO, которые будут учтены в национальных документах, запланированных к разработке в 2019-2020 годах, например, ISO/DIS 19650-1, ISO/DIS 19650-2 лягут в основу ГОСТ Р «Информационное моделирование в строительстве. Основные положения, термины и определения».

В структуре ТК 465 «Строительство» функционирует рабочая группа, зеркальная ISO/TC 59/SC 13. Специалисты группы принимают участие в разработке и актуализации международных стандартов ISO. В вопросах интероперабельности также используются материалы и прямые консультации с международной некоммерческой организацией buildingSMART Int, на протяжении многих лет ведущей разработку стандартов открытых данных.

По мере появления передовых зарубежных стандартов, а также по результатам апробации отечественных разработок будет осуществляться и актуализация отечественных документов.

В Минстрое России считают, что информационное моделирование в строительстве, означающее переход отрасли на цифровые процессы, помимо сокращения трудозатрат, времени и уменьшения стоимости реализации проектов, повысит достоверность оценки. В результате государство получит эффективный инструмент управления государственными инвестициями, планирования и контроля расходов бюджетных средств.



ДМИТРИЙ ЯРЦЕВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР БРИТАНСКОГО ИНСТИТУТА СТАНДАРТОВ (BSI MS CIS), ПОЯСНИЛ «СГ», ЧТО СЕРИЯ ОСНОВНЫХ БРИТАНСКИХ СТАНДАРТОВ (BS) И ПУБЛИЧНЫХ СПЕЦИФИКАЦИЙ (PAS) ПО ИНФОРМАЦИОННОМУ МОДЕЛИРОВАНИЮ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ВЫЙДЕТ В СТАТУСЕ СТАНДАРТОВ ИСО И ЗАТЕМ СТАНЕТ ЧАСТЬЮ СИСТЕМЫ СТАНДАРТИЗАЦИИ BIM В РОССИИ.

«Это позволит широкому кругу профессионалов в области информационного моделирования использовать один и тот же понятийный аппарат, терминологию, принципы и без проблем взаимодействовать со своими коллегами», — пояснил он. Дополнительный потенциал для сотрудничества и обмена опытом появился после подписания между BSI и ФАУ ФЦС в октябре 2017 года соглашения о взаимодействии в сфере стандартизации и оценки соответствия в строительстве.

СИСТЕМА НОРМАТИВНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕДРЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ УРОВНЕ



УТВЕРЖДЕНЫ

- 1.1) ГОСТ Р 57310-2016 «Моделирование информационное зданий и сооружений. Руководство по доставке информации. Методология и формат» (ISO 29481-1:2010).
- 1.2) ГОСТ Р 57563-2017 «Моделирование информационное в строительстве. Основные положения по разработке стандартов информационного моделирования зданий и сооружений» (ISO/TS 12911:2012).
- 1.3) ГОСТ Р 57311-2016 «Информационное моделирование в строительстве. Требования к эксплуатационной документации объектов завершено строительства».
- 1.4) ГОСТ Р 57309-2016 «Руководящие принципы по библиотекам знаний и библиотекам объектов» (ISO 16354:2013).
- 1.5) ГОСТ Р 12006-2-2017 «Строительство. Модель организации данных о строительных работах. Часть 2. Основы классификации информации» (ISO 12006-2:2015).
- 1.6) ГОСТ Р 12006-3-2017 «Строительство. Модель организации данных о строительных работах. Часть 3. Основы обмена объектно-ориентированной информацией» (ISO 12006-3:2007).
- 1.7) ГОСТ Р «Модель организации данных о строительных работах. Структура управления проектной информацией» (ISO 22263:2008).
- 1.8) СП 301.1325800.2017 «Информационное моделирование. Правила организации работ производственно-техническими отделами».

РАЗРАБОТАНЫ / НА СТАДИИ ПОДГОТОВКИ К УТВЕРЖДЕНИЮ

- 2.1) СП «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла».
- 2.2) СП «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели».
- 2.3) СП «Информационное моделирование в строительстве. Правила обмена между информационными моделями объектов и моделями, используемыми в программных комплексах».
- 2.4) СП «Информационное моделирование в строительстве. Правила разработки планов проектов, реализуемых с применением технологии информационного моделирования».
- 2.5) СП «Информационное моделирование в строительстве. Правила применения в проектах повторного использования и при их привязке».
- 2.6) СП «Информационное моделирование. Требования к формированию информационных моделей объектов капитального строительства для эксплуатации многоквартирных домов, реализованных по проектам повторного использования».
- 2.7) ГОСТ Р Отраслевые базовые классы (IFC).

ЗАПЛАНИРОВАНЫ К РАЗРАБОТКЕ В 2018-2020 ГГ.

- 3.1) ГОСТ Р «Организация информации о строительных работах. Информационный менеджмент с применением информационного моделирования. Часть 1. Основные принципы и понятия» (ISO/DIS 19650-1).
- 3.2) ГОСТ Р «Организация информации о строительных работах. Информационный менеджмент с применением информационного моделирования. Часть 2. Этап капитальных вложений» (ISO/DIS 19650-2).
- 3.3) ГОСТ Р «Организация информации о строительных работах. Информационный менеджмент с применением информационного моделирования. Часть 5. Управление информационной безопасностью» (ISO/NP 19650-5).
- 3.4) ГОСТ Р «Структуры данных для электронных каталогов компонентов инженерных систем здания. Часть 1. Понятия, архитектура и модель данных» (ISO 16757-1:2015).
- 3.5) ГОСТ Р «Структуры данных для электронных каталогов компонентов инженерных систем здания. Часть 2. Геометрия компонентов» (ISO 16757-2: 2016).
- 3.6) ГОСТ Р «Строительство. Планирование срока службы зданий. Часть 4. Планирование срока службы с использованием информационного моделирования» (ISO 15686-4:2014).
- 3.7) ГОСТ Р «Моделирование информационное зданий и сооружений. Руководство по доставке информации. Часть 2. Инфраструктура взаимодействия» (ISO 29481-2:2012).
- 3.8) СП «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной (цифровой) модели местности по результатам инженерных изысканий».
- 3.9) СП «Информационное моделирование в строительстве. Обеспечение и контроль качества цифровых информационных моделей».
- 3.10) СП «Информационное моделирование в строительстве. Контроль качества производства строительных работ».
- 3.11) Общероссийская система классификации строительной информации
- 3.12) Национальный электронный словарь строительных терминов.



Рецензия



Незабытое старое

Алексей ТОРБА

Вышел в свет словарь по фундаментостроению, механике грунтов и грунтоведению

Московское издательство «АСВ» выпустило «Терминологический словарь по фундаментостроению, механике грунтов и грунтоведению», содержащий около двух тысяч терминов. Составители словаря поставили перед собой задачу объединить терминологию специалистов разных поколений, актуализировать терминологию былых времен и сделать ее доступной для современников. Проиллюстрировать это можно на примере статей, посвященных сваям. Если спросить нынешних строителей, сколько видов свай они знают, то они, скорее всего, приведут порядка десяти наименований. В словаре же их почти пять десятков! Например, сваи Штерна, которые изготавливали, забивая в грунт деревянный сердечник в металлической оболочке. Потом сердечник извлекали, а оставшуюся в грунте металлическую оболочку затрамбовывали бетоном. В начале XX века на смену сваям Штерна пришли сваи Раймонда, в которых деревянный сердечник выполнен из двух частей, между которыми расположен вертикальный металлический стержень. После забивки сердечника с оболочкой этот стержень вынимают, части сердечника сближаются, после чего их можно легко извлечь из оболочки, не сдвигая ее с места. За рубежом такие сваи используются до сих пор, и словарь теперь напоминает о них российским строителям.



Павел Коновалов



Владимир Коновалов



Фаршад Зехниева

Справочно

Составители словаря — доктор технических наук, профессор, заслуженный деятель науки и техники Российской Федерации, основоположник научной школы по строительству на заторфованных и намывных территориях Павел Коновалов (1933-2016 гг.), кандидат технических наук, доцент, главный специалист Управления строительных решений ФАУ «Главгосэкспертиза России» Владимир Коновалов и кандидат технических наук, доцент, заведующий лабораторией оснований и фундаментов на слабых грунтах НИИОСП им. Н. М. Герсеванова АО «НИЦ «Строительство» Фаршад Зехниева.



Технологию изготовления литых железобетонных свай по разрядно-импульсной технологии освежит в памяти наших современников статья о свае «РИТ». Чтобы свая крепко сидела в грунте, в закачанную в пробуренную скважину бетонную смесь генератором импульсных токов подаются электрические разряды. Благодаря им поверхность свай становится бугристой, ее контакт с грунтом становится более тесным, а значит, возрастает несущая способность. Один из авторов словаря, Павел Коновалов, в свое время много сделал для популяризации технологии РИТ.

Особенностью словаря стало большое количество статей в области грунтоведения. Необходимость такого подхода связана с тем, что в российских строительных вузах на курс инженерной геологии отводится всего лишь несколько занятий. В результате наши будущие проектировщики отлично знают фундаменты и сооружения, но недостаточно хорошо представляют, как поведут себя в естественной геологической среде. Точно так же геологи разбираются в грунтах и подземных водах, но чаще всего мало что знают о сооружениях и фундаментах, которые будут располагаться в грунтовой массе. Устранить этот пробел в знаниях помогут содержащиеся в словаре основные понятия по грунтам, геодинамике, гидрогеологии и инженерным изысканиям.

Уникальность словаря состоит не только в том, что в нем впервые представлен ряд новых ныне популярных терминов, а в практических примерах их применения. Чтобы придать словарю практическую направленность, потребовались многолетние усилия — составлять его Павел Коновалов начал в далеком 1964 году. И хотя он не успел довести до конца свой более чем полувековой труд, за него это сделали его сын и ученик.

Голевой момент

Чемпионат мира по футболу окажет заметное влияние на темпы строительства отелей и показатели гостиничного бизнеса



Гостиница Four Points by Sheraton в Саранске

Татьяна ВЕЛЛЕР, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL

Если судить по предварительным результатам, 2017 год был неплохим для российского гостиничного рынка. В Москве и в ряде крупных региональных центров девелоперская активность оставалась высокой, что, безусловно, связано с грядущим Чемпионатом мира по футболу. Именно ЧМ-2018 будет поддерживать темпы строительства новых отелей и в наступившем году: к вводу заявлены около 5,4 тыс. брендируемых номеров.

О сколько нам открытий...

За минувший год российский рынок брендируемых отелей пополнился 3,7 тыс. новых номеров, из них около 2 тыс. приходится на Москву. Основной объем столичных открытий пришелся на верхний предел среднего сегмента — 43%, далее следуют средний сегмент (24%), эконом (18%) и верхний предел высокого сегмента (15%). При этом надо отметить, что ни один люксовый отель в уходящем году в столице открыт не был.

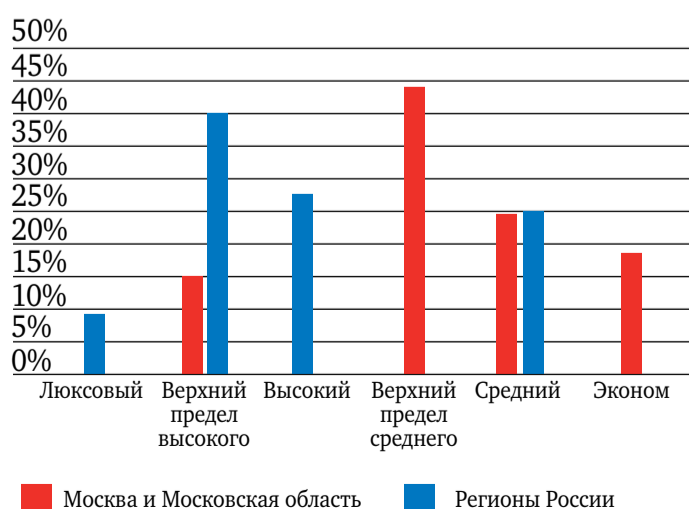
В регионах более половины открытий составили отели нижних ценовых категорий — среднего и верхнего предела среднего сегмента (25% и 27% соответственно).

Открытие брендируемых гостиниц в 2017 году. Распределение по сегментам

	Москва и Московская область	Регионы России
Люксовый	0%	9%
Верхний предел высокого	15%	39%
Высокий	0%	27%
Верхний предел среднего	43%	0%
Средний	24%	25%
Эконом	18%	0%

Источник: JLL

Итоги 2017 года: открытие гостиниц. Распределение по сегментам рынка



■ Москва и Московская область ■ Регионы России

Остальной объем был сформирован верхним пределом высокого сегмента и люксовым сегментом — 39% и 9% соответственно.

В 2017 году гостиничные инвесторы и операторы продолжали активно готовиться к чемпионату мира: помимо столицы, брендируемые отели были введены в строй в Санкт-Петербурге (388 номеров), Нижнем Новгороде (176), Саранске (159), Волгограде (158), Ростове-на-Дону (81). Появились на карте и новые, небольшие гостиничные рынки, такие как Оренбург, Якутск, Кызыл.

В числе крупнейших объектов, начавших работу в этом году в столице, стоит назвать открывшийся после ребрендинга и реконструкции «Azimut Смоленская» (474 номера), «Hyatt Regency Петровский Парк» (298 номеров), «Hilton Garden Inn Красносельская» (292 номера), первый Holiday Inn Express в Москве — «Holiday Inn Express Павелецкая» (243 номера). Также стоит отметить новый отель в зоне аэропорта Домодедово — Ibis (150 номеров) и «Tulip Inn Софрино Парк Отель» (119 номеров) в Московской области.

Среди открытий в регионах стоит выделить первый брендируемый отель в столице Мордовии Саранске — Four Points by Sheraton, две гостиницы под управлением Azimut в Якутске и Кызыле, Lotte — в Санкт-Петербурге (второй в России).

Полагаем, что гостиничный рынок Москвы завершит 2017 год в плюсе по основным операционным показателям. По нашей оценке, загрузка в среднем по качественному рынку увеличится на 1,4 п.п. в сравнении с предыдущим годом и превысит 73%, средний тариф (ADR) вырастет на 2,3%, до примерно 7,6 тыс. руб., что приведет к дальнейшему росту доходности на номер (RevPAR).

Согласно имеющимся данным за 11 месяцев, лидером по динамике доходности на номер является высокий сегмент, где показатель RevPAR увеличился примерно на 7% в сравнении с аналогичным периодом 2016 года. Гостиницы этой категории фиксируют как рост загрузочности — на 2 п.п. по итогам января-ноября

(почти 78%), так и среднего тарифа (6,5 тыс. рублей). Наибольший рост загрузки зафиксирован в среднем сегменте. В отелях этой категории загрузочность увеличилась на 3,5 п.п. (76%). Правда, этот сегмент был единственным, в котором не произошло роста среднего тарифа, показатель сохранился на уровне 3,8 тыс. руб.

Стоит также отметить люксовый сегмент столичного рынка, который продолжает бить рекорды. По итогам 11 месяцев загрузка наиболее дорогих гостиниц Москвы превысила 67%, а средний тариф — 18 тыс. руб.

При этом рынок качественных гостиниц Московской области теряет в загрузке. По результатам января-ноября показатель загрузочности опустился здесь ниже 49% при небольшом росте тарифа (до 5 тыс. руб.). А вот гостиницы горного кластера Сочи демонстрировали хорошие показатели на протяжении всего 2017 года, даже летом, и можно ожидать, что в зимний сезон тренд продолжится, и отели Красной поляны, а также зарубежные направления, оттянут часть спроса, в том числе у подмосковных объектов.

Что год грядущий

Наступивший 2018 год обещает быть активным с точки зрения ввода номерного фонда. Однако надо понимать, что планы по открытиям, как правило, выполняются не полностью, и разрыв между тем, что заявляется в начале года, и фактическим результатом может составлять 20-35%.

Основной объем нового предложения гостиниц в Москве ожидается в высоком ценовом сегменте (81%), остальное — в эконом-сегменте. Структура ввода в регионах более разнообразна: половина заявленных номеров — это верхний предел среднего сегмента, 30% — высокий сегмент, 13% — верхний предел высокого сегмента и 7% — средний сегмент.

В числе грядущих открытий 2018 года второй брендируемый отель на небольшом рынке Саранска (Mercure, 115 номеров), Ramada Hotel & Suites на 134 номера в центре успешной ОЭЗ «Алабуга» (Елабуга), первый после постоллимпийского затишья брендируемый отель в Сочи — Courtyard by Marriott (345 номеров), третий Lotte в России — в Самаре (195 номеров).

Среди заявленных открытий в Москве стоит выделить первые брендируемые отели в зоне аэропорта Внуково — Double Tree by Hilton (432 номера) и Four Points by Sheraton (250 номеров), первый Pentahotel (242 номера) на Новом Арбате в «доме-книжке» Capital Group. Крупнейшими новыми объектами в столице должны стать Crowne Plaza в рамках многофункционального проекта «Парк Хуамин» и Radisson Blu на Олимпийском проспекте — на 340 номеров каждый.

Помимо этого, анонсирован запуск двух гостиниц в туристическом Переславле-Залеском — Ramada Resort и Days Hotel на 203 и 150 номеров соответственно.

Мечты сбываются?

Высокие темпы ввода новых номеров связаны, прежде всего, с приближающимся Чемпионатом мира по футболу. Каждое мероприятие такого масштаба сулит участникам прибыль, но порой их ждут и разочарования. Мы проанализировали гостиничные рынки трех стран, принимавших последние три чемпионата, и попытались спрогнозировать, чего ожидать и к чему готовиться российским отельерам и инвесторам. В каждом случае мы фокусировались на двух самых крупных городах, принимавших матчи чемпионатов, — Берлин и Мюнхен (Германия, ЧМ-2006), Йоханнесбург и Кейптаун (ЮАР, ЧМ-2010), Рио-де-Жанейро и Сан-Паулу (Бразилия, ЧМ-2014).

Чемпионат мира по футболу длится несколько недель в июне-июле, и традиционно оказывает влияние на средние операционные показатели гостиниц в эти месяцы. Средний тариф (ADR) значительно увеличивается по сравнению с предыдущим годом. В среднем рост ADR на исследованных рынках составлял 50-75% в целом за месяц на фоне увеличения загрузки на 5-20 п.п. При этом загрузочность качественных номеров в большинстве городов ЧМ находилась в диапазоне 55-60% и только в Мюнхене превысила 80%.

Учитывая это и динамику показателей двух российских столиц в целом, мы ожидаем увеличения загрузки в Москве на 3-5 п.п. с последующим падением до уровня 2017 года или ниже и дальнейшим постепенным восстановлением. При этом средняя цена на номер, которая в период матчей заметно увеличится, в целом по году вряд ли вырастет более чем на 5-10%. В Петербурге мы ожидаем более значительного уровня загрузки, приближающегося к 100% в среднем по качественному номерному фонду. После 2018 года можно ожидать замедления темпов роста ввода нового предложения на российских рынках, где пройдет чемпионат мира. Внимание операторов, вероятно, переключится на города, где потенциал еще не до конца реализован, и там продолжится развитие.

Источник: JLL

Год метро

В 2018 году в Москве продолжится активное строительство объектов транспортной инфраструктуры

Антон МАСТРЕНКОВ

Если 2017 год в столице прошел под знаком строительства автомобильных дорог, то 2018 обещает стать годом строительства метро. В ближайшие 12 месяцев в Москве планируется построить более 50 км линий метрополитена и открыть порядка 25 станций, а также три электродепо для обслуживания поездов.

В 2017 году был создан хороший задел на будущее. Проектные или строительные работы развернуты на всех участках Большой кольцевой линии. Уже в ближайшие два месяца предполагается запустить пассажирское движение по первому участку нового кольца от станции метро «Деловой центр» до станции метро «Петровский парк». Строительные работы на этом участке полностью завершены, в настоящее время идет тестирование различных инженерных и транспортных систем.

В этом году планируется также завершить стройку на станции «Нижняя Масловка» и на участке от станции «Рубцовская» до «Авиамоторной».

В ближайшие два-три месяца должен открыться участок Люблинско-Дмитровской линии от станции «Петровско-Разумовская» до станции «Селигерская». Здесь будут расположены три остановки — «Окружная», «Верхние Лихоборы» и «Селигерская» («СГ» подробно писала об этом в предыдущем номере).

Помимо этого, в текущем году первых пассажиров примет семь станций нового участка Калининско-Солнцевской линии: «Мичуринский проспект», «Очаково», «Говорово», «Солнцево», «Боровское шоссе», «Новопеределкино», «Расказовка». Радиус «желтой» линии длиной более 15 км улучшит транспортную доступность районов Очаково, Тропарево-Никулино, Солнцево и Ново-Переделкино. Появится беспрепятственная связь между западными, юго-западными и центральными районами города.

На этот год намечен и запуск совершенно новой линии метро, отмеченной на карте розовым цветом — «Кожуховской». С открытием этой ветки улучшится транспортное сообщение со столичными районами Нижегородский, Рязанский, Выхино-Жулебино, Косино-Ухтомский и городом Люберцы Московской области. На линии протяженностью более 17 км расположено восемь станций — «Нижегородская улица», «Стахановская», «Окская улица», «Юго-Восточная», «Косино», «Улица Дмитриевского», «Лухмановская» и «Некрасовка». Этот проект оказался достаточно сложным с точки зрения условий строительства, и работы на разных участках продвигаются по-разному: если участок от «Некрасовки» до «Косино» практически го-

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН:

«Этот год в столице станет годом строительства метро. Всего будет построено порядка 50 км новых линий и около 25 станций»

Мэр Москвы Сергей Собянин и заммэра Марат Хуснуллин во время технического пуска участка Люблинско-Дмитровской линии



Станция «Ховрино» Замоскворецкой линии московского метрополитена открылась 31 декабря 2017 года

тов, то второй радиус несколько отстает, поэтому он будет запущен чуть позже.

В конце этого — начале следующего года запланировано завершение работ на станции «Беломорская» Замоскворецкой линии. Новая станция «зеленой» ветки откроется с южной стороны Беломорской улицы у пересечения с улицей Смольной.

По данным городских властей, всего на строительстве объектов метрополитена в Москве задействовано около 50 тыс. специалистов и рабочих, а также более 30 специализированных тоннелепроходческих механизированных комплексов различного диаметра.

Хорды и дублеры

Впрочем, масштабное строительство метрополитена не означает, что на других направлениях будет царить затишь. Прошлый год стал рекордным: было построено 124 км дорог, 37 мостов, тоннелей и эстакад, а также 30 пешеходных переходов. В 2018 году планируется реконструировать и построить порядка 115 км дорог, 28 транспортных сооружений и около 18 пешеходных переходов.

Предполагается завершить работы на целом ряде знаковых дорожных строек. В частности, закончится строительство важной дороги «Солнцево—Бутово—

Видное», также будет готов участок Северо-Восточной хорды от бывшего Четвертого транспортного кольца до МКАД. Запланировано завершение реконструкции Калужского шоссе на участке от Ватутинок до пересечения с ЦКАД.

Основные строительные работы за исключением одного участка в районе канала им. Москвы планируется закончить на Северо-Западной хорде. Она пройдет от Дмитровского до Сколковского шоссе и Мичуринского проспекта, ее протяженность составит 79 км. Новая трасса свяжет радиальные дороги: Мичуринский проспект, Сколковское, Можайское, Рублевское, Звенигородское, Волоколамское, Ленинградское и Дмитровское шоссе.

Помимо этого, до конца 2018 года планируется завершить строительство дороги от Фестивальной улицы до Дмитровского шоссе. Также предусмотрен ввод ряда поперечных связей, например, от Калужского шоссе до Варшавского, от Калужского до Киевского и еще около десятка небольших локальных улиц.

Уже в этом году может начаться строительство Северного дублера Кутузовского проспекта. В настоящее время полностью завершено проектирование этой дороги, сейчас проект проходит экспертизу. Уже в первом полугодии может быть объявлен конкурс на строительство. Работы будут вестись за счет средств инвестора. Город, со своей стороны, берет на себя подготовку земельных участков и необходимый перенос инженерных коммуникаций. Северный дублер Кутузовского проспекта пройдет от «Москвы-Сити» до МКАД с выходом на Молодогвардейскую развязку. Будут предусмотрены въезды-выезды в самом «Сити» и на пересечении с улицей Барклая. В целом дорога протяженностью 11 км станет продолжением дороги в обход Одинцова, тем самым город получит выезд из центра.

Ранее были начаты работы по строительству южного дублера Кутузовского проспекта. Эту трассу город полностью строит за счет средств бюджета. Основные работы по строительству дублеров планируется завершить до конца 2019 года.



ДЕНИС ГРИШИН/ПРЕСС-СЛУЖБА МЭРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ

Взялись за дороги

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгоградской области ликвидировали очаги аварийности

За последние три года в Волгоградской области всеми видами дорожных работ было охвачено порядка 1,5 тыс. км трасс. Таких объемов регион не знал с советских времен. В 2018 году в рамках федерального проекта «Безопасные и качественные дороги» область приведет в порядок еще 133,7 км автодорог, из них 39,6 км региональных и 94,1 км местных дорог. Кроме этого, предусмотрен ремонт и капитальный ремонт 79 км федеральных магистралей. К концу нынешнего года доля дорог, соответствующих нормативным требованиям, должна достигнуть 62,95%.

Реализация инфраструктурных проектов, в том числе обновление ключевых автомагистралей, раз-

вязок, мостов и эстакад является приоритетом долгосрочной стратегии развития Волгоградской области. Только в 2017 году по программе «Безопасные и качественные дороги» в городе и области реализовано 154 мероприятия по приведению 174 км автомобильных дорог в нормативное состояние. Региону удалось привлечь дополнительные средства для увеличения объемов дорожного строительства. Министр транспорта РФ Максим Соколов во время рабочей поездки в Волгоградскую область в декабре 2017 года положительно оценил работу руководства региона по обновлению дорожно-транспортной инфраструктуры. В частности, он подчеркнул, что регион успешно выполнил задачи, предусмотренные федеральным президентским проектом. По словам министра, Волгоградская область — единственный регион в стране, который уже в первый год работы в рамках программы полностью ликвидировал очаги аварийности, а их было более 80.

По информации регионального комитета транспорта и дорожного хозяйства, в наступившем году в областном центре планируется продолжить ремонт таких важных транспортных артерий, как Третья продольная магистраль, Вторая продольная магистраль в Кировском районе от улицы Изоляторной до Красноармейского района, а также проспект Металлургов, улица Качинцев. Приведут в порядок и улицы Козловскую, Циолковского, Калинина, Пражскую, Социалистическую и другие. Перечень объектов ремонта в 2018 году определялся с учетом пожеланий общественности и предложений ГИБДД. В ноябре 2017 года был проведен социологический опрос, в котором волгоградцы предложили свои варианты ремонта улиц, установки светофоров и знаков для привлечения внимания пешеходов и автомобилистов. В соответствии с их пожеланиями в список первоочередных объектов ремонта попали улицы Хрустальная, имени 51-й Гвардейской дивизии и некоторые другие.

ЖИЛЬЕ



Законным порядком

В Ростовской области урегулировали вопросы помощи гражданам, пострадавшим в результате большого пожара

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Двадцать первого августа 2017 года крупный пожар уничтожил в центре Ростова-на-Дону — на Театральном спуске — целый жилой район. В результате непригодными для проживания были признаны 163 дома площадью свыше 7 тыс. кв. м. Из охваченных пламенем домов были эвакуированы около 600 жителей, десятки людей попали в медицинские учреждения с ожогами и отравлениями угарным газом, один человек погиб. Поддержка погорельцев стала одной из важных задач для региональных и городских властей. Так как федеральное законодательство устанавливает достаточно жесткие правила оказания помощи гражданам, пострадавшим от стихийных бедствий, был разработан специальный местный закон, который позволяет городским властям

установить дополнительные меры поддержки. При разработке этого документа использовался опыт Приморского и Хабаровского краев и Сахалинской области.

После пожара

Проанализировав масштабы бедствия и изучив документы, с которыми граждане обращались в Центр правовой поддержки, власти области и города пришли к выводу, что получить поддержку смогут не более 15% всех пострадавших. Это было связано с тем, что федеральный закон очень жестко определяет критерии и регламентирует процедуру оказания помощи. Человек, потерявший дом (квартиру) в результате пожара или иного стихийного бедствия, во-первых, должен иметь жилье в собственности, во-вторых, постоянно там проживать, в-третьих, иметь регистрацию по месту жительства. Деньги из бюджета на приобретение нового жилья выплачиваются по социальной норме, но не больше того размера, который был в утраченном жилище.

Одной из особенностей жилой застройки в пострадавшем районе Ростова было то, что многие домовладения находилось в общей долевой собственности граждан, не являвшихся членами одной семьи. Кроме того, в зоне пожара оказалось немало бесхозных с формальной точки зрения домов, которые люди построили еще в 40-50-х годах XX века, но жили в них без правоустанавливающих документов. Разумеется, обитатели таких построек не могли бы ни на что рассчитывать.

В связи с этим губернатор Ростовской области Василий Голубев обратился к президенту России Владимиру Путину с просьбой, во-первых, оказать региону финансовую поддержку, а во-вторых, предоставить полномочия по правовому регулированию ситуации. В конце августа принципиальное согласие федерального центра было получено, и в первых числах сентября донские депутаты и областная администрация совместно с Минфином России и другими федеральными ведомствами приступили к выработке механизмов поддержки по-

Кроме того

■ Выплаты на приобретение или строительство нового жилья не касаются выкупа земельных участков, на которых располагались сгоревшие постройки. Владельцы таких участков вправе претендовать на дополнительные выплаты из муниципального бюджета, если власти примут решение выкупить их землю для городских нужд. Ранее в администрации Ростова-на-Дону заявили, что территория, пострадавшая от пожара, не будет застраиваться жилыми домами. По словам главы администрации Виталия Кушнарева, здесь, возможно, будет возведено новое здание кукольного театра. Также рассматривается возможность устроить парковку зону.

страдавших, которые можно было использовать в области. Пакет региональных документов был принят в декабре.

В списках не значились

Первоначально о том, что они проживали в сгоревшем районе и утратили имущество, заявили 692 человека. По словам председателя Законодательного собрания Ростовской области Александра Ищенко, 361 человек сразу подтвердили право на получение мер социальной поддержки. Еще 127 человек, как было установлено, имеют другое благоустроенное жилье больше социальной нормы и поэтому на помощь рассчитывать не могут. А вот у оставшихся 204 человек не было постоянной регистрации в зоне пожара, и здесь потребовались судебные разбирательства. По состоянию на 5 декабря 2017 года в суды с заявлениями об установлении факта проживания обратился 131 человек, по 112 из них были вынесены положительные судебные решения. Таким образом, право на получение денег для приобретения или строительства жилья имеют пока 473 человека.

Что почем

В декабре 2017 года депутаты Городской Думы Ростова-на-Дону утвердили размер выплат пострадавшим от пожара. Погорельцы получают по 46,8 тыс. рублей за квадратный метр. Одиноко проживающие получают средства на покупку или строительство жилья площадью 33 кв. м, семья из двух человек — площадью 42 кв. м. Если в семье больше трех человек, то выплаты будут производиться из расчета по 18 кв. м на человека. Однако есть и те, у кого кроме сгоревшего дома есть жилье, площадь которого меньше норматива. Для них принцип расчета иной: высчитывается разница между нормативной площадью и площадью имеющегося жилья в денежном эквиваленте. К примеру, если семья из четырех человек, кроме сгоревшего при пожаре жилья имела другое площадью 45 кв. м, то размер причитающейся ей площади будет рассчитываться по формуле: $(72-45) \times 46,8 = 1,26$ млн рублей, где 72 кв. м — норма жилой площади на четырех человек (18x4).

Выдавать финансовую помощь погорельцам будут три месяца, если они собираются купить жилье, и девять месяцев, если они будут его строить. Как сообщили в пресс-службе администрации Ростова-на-Дону, выплаты пострадавшим от пожара 21 августа ростовчанам начались в декабре 2017 года. Пока компенсации получают те, кто документально доказал факт проживания в сгоревшем районе.

Всего ростовские погорельцы получат порядка 450-500 млн рублей, из них 260 млн рублей — это средства федерального бюджета, 100-120 млн — городского бюджета, остальное добавит бюджет областной. Благодаря принятому региональным законом органы местного самоуправления Ростова-на-Дону — администрация и Городская Дума — получили право выплатить деньги, переведенные из федерального бюджета в региональный, а потом «спущенные» на уровень ниже, в городскую казну, а также оказывать собственные меры поддержки пострадавших.

Почему такая многоступенчатая процедура? Во-первых, потому что на федеральном уровне законодатель регулирует помощь пострадавшим в таких случаях гораздо уже, скромнее и жестче. На областном уровне договорились, что социальная поддержка и вопросы МЧС — это полномочия областного уровня, а городу Ростову переданы полномочия для регулирования этой проблемы на городском уровне вместе с деньгами и с рекомендациями, как это сделать. После принятия последнего документа будет целостная нормативная база, которая урегулирует все нюансы этой проблемы. И если во время предоставления жилья возникнут какие-то вопросы, их дополнительно уже в точечном режиме урегулируют поправками в муниципальные правовые акты.



Никто не хотел поджигать

Сразу после пожара 21 августа в СМИ появилась информация о том, что причиной пожара на Театральном спуске в Ростове мог стать поджог. К некоторым обитателям района якобы обращались неизвестные с предложением продать земельные участки, если жители отказывались, то им угрожали. Сразу после пожара полиция Ростова возбудила уголовное дело по части 2 статьи 167 УК РФ «Умышленное уничтожение или повреждение имущества, совершенные из хулиганских побуждений, путем поджога, взрыва или иным общеопасным способом либо повлекшие по неосторожности смерть человека или иные тяжкие последствия». Губернатор области Василий Голубев обещал отработать версию поджога «самым серьезным образом». По информации Главного управления МВД по Ростовской области, доказательств умышленного поджога пока не найдено. Как сообщили в полиции, объективных данных, подтверждающих умышленное уничтожение имущества, в результате пожара не установлено. Однако расследование уголовного дела продолжается. В региональном МЧС полагают, что пожар, скорее всего, возник в результате случайного возгорания мусорной свалки возле частного дома №50 по Чувашскому переулку, именно это дом загорелся первым.

Дом, который построил дед

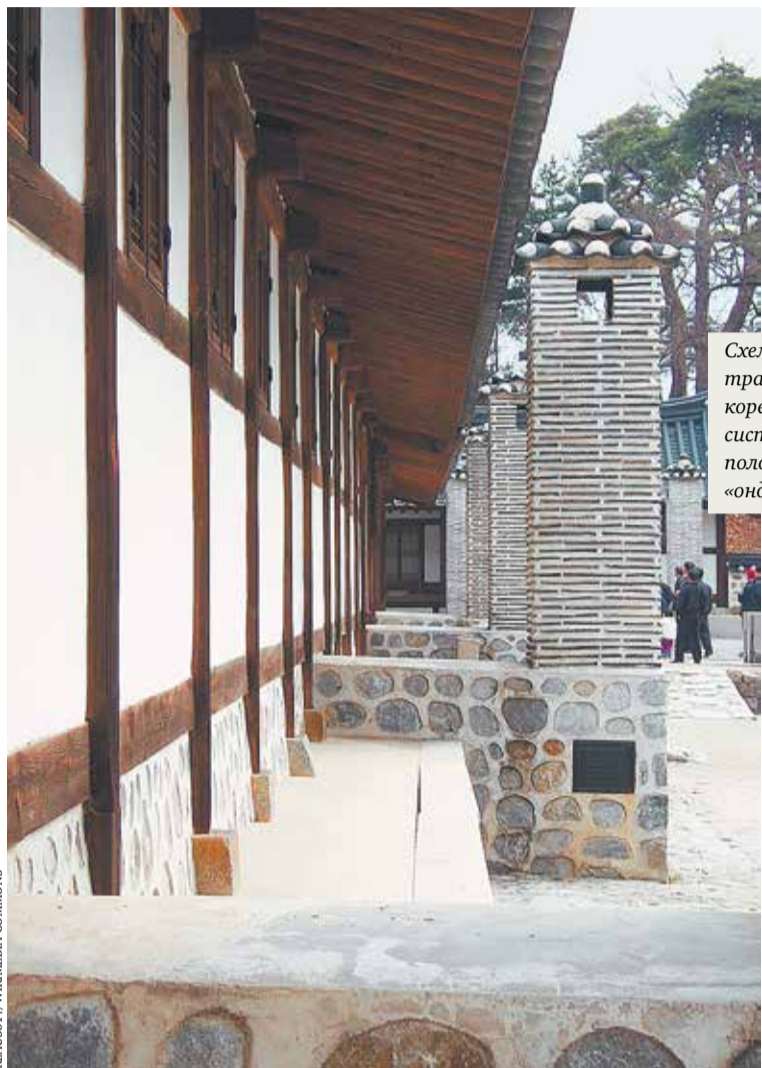
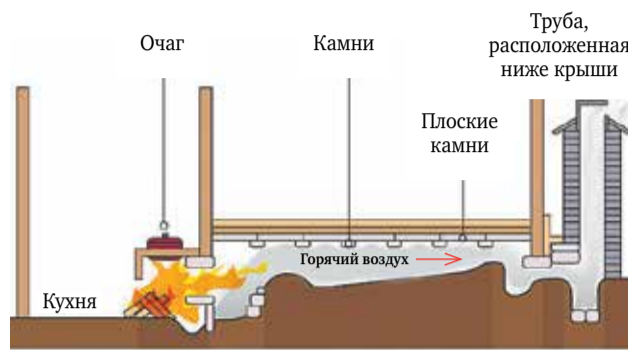


Схема традиционной корейской системы обогрева полов с печью «ондоль»



Яма для дыма и пепла Система гипocaustических труб Заслонка от ветра защищает от повышения давления снаружи Яма для дыма и пепла

Пустоты каркаса заполняются саманным кирпичом, обожженным на солнце. Саман — это глина, смешанная с рубленой соломой, которая армирует кирпич, придавая ему необходимые свойства. До того, как были придуманы специальные деревянные решетки для формовки саманного кирпича, похожего по форме на обычный, из самана валили веретенообразные кирпичи — «гуваля», которые укладывались в пустоты каркаса, а щели просто забивались глиной. Далее образовавшуюся стену штукатурили полужидким саманом, а потом белили, чаще всего гашеной известью.

Такое «каркасное» домостроение издавна широко применялось в этом регионе. Саманные стены хорошо держали тепло, защищали от жары, то есть, были весьма энергоэффективны и опять же экологичны. В сухом среднеазиатском климате саманные дома стоят многие десятилетия. Ну, а в случае реновации саманный дом сносится, а мусор, образовавшийся после сноса, проходит рециклинг, то есть глина используется вторично, практически без отходов. Каркас, конечно, полностью обновляется за счет тополевого ресурса.

Но стенам нужна кровля, чтобы стать домом. Кровля у деда получилась инновационная. В данной местности дома традиционно крыли камышом, что смыкалось со знакомой дальневосточной технологией изготовления кровли из толстых снопов соломы. Правда, там солому укрепляли накинутой сверху сеткой из той же соломы. Здесь дед использовал передовой по тем временам материал — толь, кровельный картон, пропитанный каменноугольными или сланцевыми дегтевыми продуктами. Для закрепления толя дед просто укрыл его слоем дерна.

Прошло много лет, но я все еще отчетливо помню ту нашу крышу. Каждую весну она прорастала высокой изумрудной травой, в которой альми фанариками расцветали маки. Вспоминаю это каждый раз, когда слышу о «зеленой» кровле как о революционной инновации.

Соорудив кров, дед приступил к изготовлению очага. Вот здесь ему и пригодились привезенные с собой старые корейские технологии. Печь «ондоль» — это не только очаг для приготовления пищи, но и основной элемент теплого пола. Ондоль — это целая система, состоящая собственно из печи, где верхний торец с отверстиями представляет собой варочную панель, глиняных труб, проложенных под традиционно поднятым полом чистой половины дома и имеющих выход в высокий дымоход, обеспечивавший хорошую вытяжку дыма и горячего воздуха наружу. Глиняные трубы закрывались стяжкой из той же глины. А вот для того чтобы пол не обжигал, его покрывали толстыми циновками-матами, сплетенными из камыша.

Конечно, все описанное выше — каркасное домостроение, «зеленая» кровля, система «теплый пол», напольное покрытие из экологичных природных материалов — соответствовало возможностям того времени, середины прошлого века. Но то, что нынешние модные и востребованные строительные технологии стоят на плечах прежних способов и методов строительства — это факт.

да на территорию Кореи, оккупированную Японией, ни почетная грамота за ударный труд, полученная в начале 30-х и подписанная все тем же Молотовым.

Эшелон, в котором ехал дед, после многодневного путешествия оказался в Узбекистане, на берегу реки Чирчик. Здесь группе депортированных корейцев и было велено обустроиваться — на болоте, образованном пойменным разливом реки. Единственным более или менее сухим местом был холм-курган, на склонах которого корейские переселенцы фактически голыми руками и вырыли первые землянки. Они не могли привезти с собой ни скота, ни теплой одежды, ни рабочих инструментов, но зато, назло всем обыскам и проверкам, провезли в своих головах старинные корейские приемы строительства, в том числе и широко используемую сегодня технологию обогреваемого пола. Когда Сталин умер, корейцам слегка расширили «черту оседлости» и даже вернули паспорта. Тогда мой дед и его соседи покинули болотистую пойму Чирчика, чтобы на другом, высоком, берегу основать свое поселение. Здесь то им и пригодились старые корейские, а заодно и древние среднеазиатские способы жилищного строительства.

Для начала методом тыка лопаты в грунт были проведены первичные изыскания, установлены особенности грунта и подготовлен черновой проект. Согласно этому проекту, по границе стен вырыли канавы, которые затем плотно забили речным галечным камнем. Так получился, если говорить современным языком, ленточный фундамент.

Стены возводились по методу, который сегодня торжественно называется каркасным. Каркас делался из стволов черного тополя, истари использовавшегося местным населением для малоэтажного строительства. И поныне в Узбекистане в сельской местности растут рукотворные тополевыи рощицы. Деревца растут плотно, очень близко друг от друга, чтобы стволы были как можно длиннее и ровнее. Когда наступает время строить, вся рощица сводится, и у строителей образуется достаточный запас необходимого материала. А на месте прежней рощицы высаживаются новые деревья — такой вот возобновляемый и экологичный ресурс.

Многие современные технологии ведут свою «родословную» от старинных методов строительства

Владимир ТЕН

В 40-50-х годах прошлого века мой дед Тен Сан Чир невольно стал участником «трансфера технологий». Произошло это при обстоятельствах трагических. В 1937 году на основании совместного постановления Совнаркома и ЦК ВКП(б) №1428-326 «О выселении корейского населения из пограничных районов Дальневосточного края», подписанного товарищами Сталиным и Молотовым, все проживавшие на Дальнем Востоке корейцы были погружены в эшелоны и депортированы в районы Средней Азии и Казахстана. Согласно официальной версии, сделано это было «в целях пресечения проникновения японского шпионажа». По этому поводу злые языки говорили, что сотрудники НКВД просто не различали представителей азиатских народов, что чрезвычайно затрудняло для них выявление японских агентов. Не избежал депортации и мой предок. Ему не помогли ни участие в рейдах национального партизанского отря-

Глобализация и традиция



Александр Кузьмин

Александр КУЗЬМИН, президент РААСН, генеральный директор АО «НИЦ «Стройтельство», народный архитектор России

Можно ли поставить старые строительные приемы на службу современности?

Глобализация привела к тому, что, оказавшись в незнакомом городе, не всегда сразу понимаешь, где ты. Строительные технологии заимствуются и тиражируются, и здания, особенно жилые, часто получаются похожими друг на друга. При этом строители не задумываются, почему наши предки строили иначе. Мы в НИЦ «Стройтельство» озаботились тем, как вернуться на землю в прямом смысле слова. Посмотреть, что у нас есть под ногами. И, может быть, отряхнув от пыли, опять пустить в дело.

Взять нашу страну: она очень разная с точки зрения климата, сейсмических условий, состояния и состава грунтов и других факторов, влияющих на строительство. Наши предки всегда исходили из того, где они живут. Скажем, если мы возьмем местности севернее Москвы, то там дома традиционно строили, возводя первый этаж, как правило, из камня. При этом это мог быть даже не полноценный этаж, а к примеру, полуподвал хозяйственного назначения. А то, что выше — жилища надстройка — строилось уже из дерева. Ведь дерево лучше «греет». А каменный низ надежнее противостоит суровому северному климату.

Или в местности с обильными снегопадами и сильными морозами крыши, как правило, были двускатными, и скаты имели определенный угол относительно горизонта. Почему? А для того чтобы снег не соскальзы-

вал вниз, а задерживался на кровле, служа в качестве дополнительного утеплителя.

В Средней Азии другая картина — существенный дефицит леса. Поэтому его и применяли, как каркас с заполнителем. И мне кажется, что как раз в массовой застройке мы должны внимательнее посмотреть на местные условия, ресурсы и традиции. На Кавказе, например, есть вулканические породы, где-то кремнеземы, и мы должны научиться их добывать и массово применять в строительстве, а не везти стандартную панель через всю страну.

Есть много других вещей, которые можно было бы использовать с большей пользой и эффективностью вместо повсеместного насаждения какого-то единого стандарта. В каждой местности строить надо, соотносясь с существующими условиями и ресурсами, с обязательным учетом традиций домостроения. Ведь то, что было, было не просто так. Это складывалось, проверялось и выбиралось веками. Вот тогда на выходе мы будем иметь достойное жилье, а не квартиры в безликих коробках или муравейниках.

ЖКХ

Курс на утилизацию

В Волгограде формируется система обращения с ТКО

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Вопросы перехода на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) обсуждались на выездном совещании, которое провел недавно в городе Волжском губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров. Перед началом совещания глава региона проинспектировал строительство мусоросортировочного комплекса. После ввода в эксплуатацию этот объект станет частью территориальной системы обращения с ТКО. Планируется, что в дальнейшем на его основе заработает экологический технопарк. Комплекс строится на средства инвестора ГК «Чистый город». Предприятие оснащается оборудованием по переработке и обезвреживанию широкого спектра отходов: строительных, медицинских, биологических. Комплекс рассчитан на обработку до 450 тыс. тонн отходов в год. Они будут поступать из северной части Волгограда, Волжского, Среднеахтубинского, Быковского, Дубовского, Николаевского, Ленинского районов.

Системная работа по наведению порядка в сфере обращения с ТКО в регионе ведется с 2014 года. Как отметил губернатор, в области приняты необходимые нормативные документы, введены в эксплуатацию 4 современных межмуниципальных комплекса по приему отходов, построены 10 площадок временного накопления в 8 муниципалитетах. Ведутся работы по созданию еще 8 аналогичных объектов; продолжается создание межмуниципального полигона ТКО в Михайловке и специализированных объектов приема отходов.



Мусороперерабатывающий комплекс в городе Волжском Волгоградской области

Особое внимание на совещании было уделено вопросам ликвидации существующих свалок в Урюпинске и Кировском районе Волгограда. В процессе ликвидации Кировской свалки область избавляется и от опасного пруда-накопителя. Разработана проектная документация по ликвидации свалок в Камышине, Среднеахтубинском и Дубовском районах.

Следующим этапом перехода на новую систему обращения с ТКО станет выбор регионального оператора, который будет обеспечивать весь цикл обращения с отходами на территории Волгоградской области, сбор, транспортирование, обработку, утилизацию, обезвреживание, захоронение. Ряд подготовительных мероприятий уже проведен, планируется, что конкурс будет объявлен не позднее 1 февраля 2018 года.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Астраханская область переходит на отдельный сбор твердых коммунальных отходов. Такое поручение дал в конце года губернатор области Александр Жилкин. Проект стартует в I квартале 2018 года с установки в государственных учреждениях контейнеров для макулатуры.

Систему раздельного сбора планируется вводить поэтапно. Как сообщили в пресс-службе Министерства строительства и ЖКХ Астраханской области, сегодня уже определены места размещения контейнеров. Следующим этапом станет оборудование всех контейнерных площадок областного центра сетками для сбора пластиковых бутылок. В III и IV кварталах этого года планируется оснастить бюджетные учреждения региональных районных центров емкостями для пластика. Внедрение раздельного сбора отходов на территории региона позволит уменьшить объем захоронения мусора и улучшить экологическую обстановку.

Мусорный дуализм

Астрахань — за раздельный сбор отходов



Но это еще не все. По инициативе регионального оператора по обращению с отходами ООО «Экоцентр» в регионе планируется внедрение так называемого дуального сбора мусора, предполагающего разделение отходов на пищевые и непищевые. Как считают специалисты, дуальный сбор отходов — это наиболее жизнеспособная схема по реализации раздельного сбора, которая позволит увеличить процент отбора полезных фракций. Параллельно с проектом по раздельному сбору мусора будут запущены линии мусоросортировочного комплекса в Наримановском районе, не эксплуатировавшиеся последние годы.

Чтобы заинтересовать жителей региона в разделении мусора, планируется ввести стимулирующую меру: плата за вывоз отходов для сознательных астраханцев будет уменьшаться по итогам года.

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

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ МИХАИЛ МЕНЬ:
«На сегодняшний день в 41 регионе подготовлены предложения и уже ведется проработка вопроса заключения концессионного соглашения с использованием «коробочного» решения»



Зима и концессии

В Минстрое прошло селекторное совещание по проблемам ЖКХ

Юлия ПАВЛОВА

Отопительный сезон в России в целом проходит стабильно, заявил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень во время Всероссийского селекторного совещания по вопросам ЖКХ, состоявшегося 15 января. Однако в некоторых субъектах федерации не обошлось без проблем. «В отдельных регионах сохраняется напряженная ситуация с прохождением отопительного сезона», — отметил Михаил Мень. — Напомню ситуацию в Приморском крае: несмотря на представленную отчетность о полной готовности к отопительному сезону, фактически его прохождение в отдельных городах края оказалось под угрозой

срыва. Ситуация потребовала вмешательства федеральных властей и правоохранительных органов». Глава ведомства напомнил, что бесперебойное теплоснабжение — важнейшая задача коммунальных служб и обратил внимание руководства регионов на необходимость жесткого контроля за подготовкой органов местного самоуправления, теплоснабжающих организаций и потребителей к отопительному периоду.

Михаил Мень отметил, что в России, начиная с 2014 года, темпы модернизации коммунальной инфраструктуры постоянно растут. Если в 2014 году объем вложений составил 178 млрд рублей, то в 2015 году этот показатель вырос до 183 млрд рублей (+3%), а в 2016 году в развитие предприятий водоснабжения, во-

доотведения и теплоснабжения было вложено уже 194 млрд рублей (+6%).

Замглавы Минстроя России Андрей Чибис добавил, что, согласно оперативным данным, количество аварий с момента подачи тепла сократилось на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Такой показатель говорит о позитивной динамике по снижению аварийности на теплотрассах. «Тем не менее, это не повод для региональных властей расслабляться, — заметил замминистр. — Отопительный сезон у нас еще не закончен, прошу всех внимательно следить за тем, чтобы положительная динамика была сохранена».

Другой важной темой, обсуждавшейся в ходе селекторного совещания в Минстрое, стали концессии в сфере ЖКХ. По данным ведомства, к настоящему времени заключено 1759 концессионных соглашений с общим объемом инвестиций 214,8 млрд руб. Михаил Мень напомнил также, что для привлечения частных инвестиций в отрасль Минстроем России совместно со Сбербанком было разработано и утверждено «коробочное» кредитное решение, которое может использоваться регионами и инвесторами для подготовки, финансирования и сопровождения региональных и муниципальных проектов государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ. На сегодняшний день уже 41 регион России прорабатывает вопрос заключения концессионных соглашений в сфере жилищно-коммунального хозяйства с использованием данного кредитного механизма.

Министр отметил, что в настоящее время ведется разработка аналогичного «коробочного» решения и для проектов по городской среде, поскольку в ведомство поступает большое количество обращений о необходимости выработать механизмы для привлечения частных инвесторов в реализацию данного приоритетного проекта.

Михаил Мень обратил внимание региональных властей на то, что привлечение концессионера — зона ответственности субъекта и муниципалитетов. «Минстрой России создает механизмы реализации концессионного законодательства — «правила игры», а за репутацией концессионера, привлеченного на тот или иной проект, должны внимательно следить власти региона, где этот проект реализуется», — подчеркнул министр.

CITY BUILD RUSSIA 2018

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

26-27 ФЕВРАЛЯ 2018, МОСКВА, КВЦ «СОКОЛЬНИКИ»

10 СТРАН

30 ГОРОДОВ

50 СЕТЕЙ

10 ЗАСТРОЙЩИКОВ

ГАРАНТИРОВАННЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ С 80 ЗАКАЗЧИКАМИ ЗА 1 ДЕНЬ В 1 МЕСТЕ

300 контрактов было заключено в результате CITY BUILD RUSSIA 2017

130 производителей приняли участие в прошлой выставке

2 контракта в среднем заключил КАЖДЫЙ участник*

***5.000.000 руб.**
Средняя сумма 1 первичного контракта на поставку в 1 сеть

Байерский потенциал CITY BUILD RUSSIA 2018 составляет более **2 млрд руб.**

+7 812 339-32-88

INFO@RUSS-EXPO.COM
WWW.CITYBUILD.RUSSIA.RU

WorldBuild Moscow

MosBuild

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

Представьте свою продукцию потенциальным клиентам

64 490 посетителей из **81** региона России*

Москва
ЦВК «Экспоцентр»
м. Выставочная

3–6 апреля 2018

Организатор: Путь к успеху — ITE
+7 (495) 750-08-28
worldbuild@ite-expo.ru

Забронируйте стенд

worldbuild-moscow.ru

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Пространство демократии

с.1 «Администрации городов должны принимать свои решения только в интересах горожан, и чтобы узнать их мнение по тому или иному вопросу, без диалога не обойтись, — считает московский архитектор Алексей Кротов. — Выбрать в первую очередь те или иные площадки для последующего благоустройства, не посоветовавшись с жителями, нельзя».

Другое дело, как организовать обсуждение, чтобы оно было действительно демократичным и прозрачным. Чтобы добиться этого, по мнению архитектора, в первую очередь, должны высказаться те из горожан, на чьих территориях предполагается проводить это благоустройство, и лучше будет, если люди будут участвовать в голосовании лично. Алексей Кротов отрицательно относится к идее использовать для решения таких вопросов интернет. Он считает, что в этом случае нельзя быть уверенным в том, что местные администрации и крупный бизнес не попытаются продать нужные им решения. «Обсуждения не должны быть обезличены! — говорит эксперт. — Интернет-пространство не должно использоваться в таких целях». Однако не все согласны с такой точкой зрения. Директор института «Урбаника» Антон Финогенов не разделяет опасений относительно вмешательства бизнеса в дела благоустройства. «Подавляющее большинство девелоперов еще очень далеки от лоббирования проектов общественных пространств, которые лишь дают косвенную синергию для капитализации их собственных проектов», — говорит он.

«Опыт проведения слушаний по градостроительным вопросам показывает их безусловную позитивную роль в развитии территорий, — говорит председатель правления Ассоциации проектировщиков Московской области Илья Машков. — Ведь территорию невозможно рассматривать без учета мнения жителей, без актуального описания проблем и чаяний жителей, их видов на будущее». По его мнению, те, кто высказывается против публичных обсуждений градостроительных и архитектурных вопросов, скорее напуганы ситуативными эмоциями жителей, их



VK.COM/VALKOVA.PHOTO

недостаточной информированностью и, как следствие, негативным отношением к любому новшеству.

«Я считаю обязательное голосование положительным шагом к повышению качества городской среды путем привлечения внимания общества к вопросу благоустройства. Однако голосование граждан не должно замещать собой согласование проектов с профессиональными организациями, отвечающими за работу города», — отмечает эксперт.



МНЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АГЕНТСТВА СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР» СЕРГЕЙ ГЕОРГИЕВСКИЙ:

«Во всем мире давно существует практика вовлечения жителей в проектирование качественной городской среды и общественных пространств. Главная идея состоит в том, что проектирование осуществляется не только профессионалами, но происходит при активном участии горожан и, что очень важно, локальных сообществ. Мне кажется преимуществом, что эта система введена теперь и в России, потому что, по сути, это барометр того, как архитектор и проектировщик слышат и учитывают желание людей относительно того места, которое они проектируют. Рейтинговое голосование позволит проанализировать, чего в каких регионах и в каких городах люди ждут от проектировщиков, архитекторов, какие требования к городской среде предъявляют и чего категорически не хотят. Уже после первых голосований мы сможем составить «черный список» проектов-аутсайдеров. Очень важно, чтобы голосование проходило не только онлайн, но и офлайн, потому что все-таки значительная часть населения не вовлечена в пользование интернетом. Особенно это касается регионов. Здесь должны быть применены смешанные формы голосования. Ну и, безусловно, плюсом является здоровая конкуренция, по сути, конкурсный подход, где мерилом успеха, качества и победы проекта выступает не только профессиональное жюри, но и простые граждане, чьи запросы и вкусы зачастую отличаются от мнения профессионалов. Если здесь будет найдена точка соприкосновения профессиональных интересов людей, которые вовлечены в профессию, и тех, кто будет всем этим пользоваться, это будет настоящая победа проекта формирования комфортной городской среды».

Знак отличия

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Экологический парковый проект стал лауреатом премии Союза архитекторов

Проект по реабилитации реки Темерник в Ростове-на-Дону и созданию вдоль нее рекреационного парка стал лауреатом ежегодной Национальной премии «АРХИ-УСТОЙЧИВОСТЬ», учрежденной Союзом архитекторов России. Проект получил высшую награду «Золотой знак».

На конкурс проект «Темерник» был представлен Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области. И это неслучайно: ведь идею создать вдоль реки линейный парк первым выдвинул главный архитектор Ростовской области Алексей Полянский. Он заявил об этом на площадке комитета по градостроительной деятельности Торгово-промышленной палаты Ростовской области, где его поддержали общественники и предприниматели («СГ» писала о проекте в июне 2016 года).

Для реализации проекта была создана инициативная группа, руководителем которой стал председатель Совета директоров ОАО «Ростовское» Николай Бритвин. В группу вошли представители власти, бизнеса и экспертного сообщества. По мнению Николая Бритвина, проект призван изменить не только ландшафт, но и отношение горожан к природе. Реку Темерник нескольких веков использовали просто как сточную канаву, а теперь она превратится в центр зоны отдыха.



Река Темерник в Ростове-на-Дону

Как считает вице-президент ТПП Ростовской области Сергей Шнейдер, для того чтобы реанимировать реку, необходимо не только ее очистить, но и создать новую систему поверхностного водоотведения Ростова. Иначе говоря, модернизировать ливневую канализацию, систему берегоукрепления, дренажную систему и систему гидросооружений. Благодаря усилиям Сергея Шнейдера создан «Информационный бюллетень о ходе реализации проекта», в котором были собраны и проанализированы проблемы, связанные с созданием парка, и предложены пути их решения. В частности, предлагается создать структуру, которая займется управлением реки Темерник. Недавно этот документ был вручен губернатору Ростовской области Василию Голубеву.

Справочно

■ Российская ежегодная Национальная премия «АРХИ-УСТОЙЧИВОСТЬ» учреждена Союзом архитекторов России. Она присуждается по результатам смотра-конкурса за достижения в развитии и продвижении идей экоустойчивой архитектуры, за воплощение в жизнь принципов развития экоустойчивой среды жизнедеятельности.

Лидеры мнений

Татьяна ТОРГАШОВА

В Архангельской области жители выберут объекты для благоустройства

В 2018 году в Архангельской области общественные территории для благоустройства будут выбирать по итогам рейтингового голосования жителей. Это нововведение коснется, прежде всего, проектов, реализуемых в рамках программы «Формирование комфортной городской среды». Для проведения таких голосований в регионе создан оргкомитет, в который вошли главы городов и районов области.

В наступившем году отбор территорий для благоустройства будет проводиться в восьми городах, в том числе в Архангельске, Северодвинске, Котласе, Няндоме. По словам министра ТЭК и ЖКХ области Андрея Поташева, в настоящее время уже определены 144 общественных пространства, которые будут предложены жителям для голосо-

вания. «Выборы» пройдут в два этапа. На первом этапе, который продлится до 10 февраля, в наиболее посещаемых местах будут организованы пункты сбора предложений граждан по указанному вопросу. Жители также смогут высказать свое мнение на официальных сайтах администраций муниципальных образований области. Таким образом, в каждом из восьми городов будут определены наиболее популярные, по мнению населения, общественные территории. Затем для них будут разработаны дизайн-проекты благоустройства, которые разместят на сайтах администраций. Основное голосование состоится 18 марта 2018 года, в день президентских выборов. Предполагается, что в нем смогут принять участие все жители в возрасте от 14 лет.

По мнению Андрея Поташева, такая форма реализации программы формирования комфортной городской среды позволит гражданам почувствовать причастность к жизни города, ответственность за то, что в нем происходит.



Справочно

■ По данным министерства ТЭК и ЖКХ Архангельской области, в 2017 году в регионе было благоустроено 170 дворовых пространств, 51 общественная территория и 11 парков.



Окна доходного дома Арнольда, в которых витражи были заменены на стеклопакеты



Витражи на помойке



Витраж «Восход солнца»

Как петербургские коммунальщики портят исторические здания

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Справочно

Витраж — произведение декоративного искусства цветного стекла, рассчитанное на сквозное освещение и предназначенное для заполнения проема, чаще всего оконного, в каком-либо архитектурном сооружении. Классический (наборный или мозаичный) витраж образован прозрачными кусками стекла, удерживаемыми перегородками из свинца, меди или латуни.

Дом №5 по Введенской улице на Петроградской стороне был известен витражом «Восход солнца». Один из самых известных витражей Северной столицы находился в верхнем ярусе окна на последнем, шестом этаже дома. Сюда даже водили экскурсии, чтобы желающие могли полюбоваться на это произведение декоративного искусства. Однако недавно во время проведения капремонта знаменитый витраж был снят, погружен на машину и отправлен на свалку. Тревогу забили жильцы дома, когда обнаружили, что вместо произведения искусства окно теперь «украшает» обычный пластиковый стеклопакет. Проблема в том, что бывший доходный дом, в котором находился уникальный витраж, не имел охранного статуса, а значит, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры в Санкт-Петербурге (КГИОП) даже не имеет оснований наказать виновных. Связаться с управляющей компанией «ЖКС-2 Петроградского района», демонтировавшей витраж, корреспонденту «СГ» не удалось. Телефон компании упорно молчал. Правда, в пресс-службе Петроградского района пообещали выяснить судьбу витража и в случае, если он будет найден, вернуть на место. Однако где сейчас находится произведение, неизвестно.

Вернуть на место

Как рассказали «СГ» в градозащитном общественном движении «Живой город», это не первый случай уничтожения витражей в Санкт-Петербурге. Хрупкое разноцветное стекло в последнее время все чаще становится жертвой «коммунального вандализма». Так, в ходе капитального ремонта доходного дома Арнольда (8-я Советская улица, 49) витражи, украшавшие окна одной из лестниц, тоже были заменены на типовые белые стеклопакеты. Ремонтников не остановило даже то, что дом Арнольда еще в 2001 году признали историческим памятником. Об исчезновении витражей петербуржцы узнали из сообщения, размещенного в группе социальной сети «ВКонтакте», которая посвящена экскурсиям по парадным городским домам. Градозащитники уже обратились в полицию с требованием вернуть витражи на их законное место.

И совсем свежий случай — при неустановленных обстоятельствах исчезли исторические витражи из доходного дома врача и предпринимателя Сагалова на 6-ой линии Васильевского острова. По данным прокуратуры Петербурга, компания «УК «МИР», которая управляет этим домом, «не обеспечила соблюдение норм и требований закона к сохранению объекта культурного наследия и содержанию общего имущества дома, к которому относились и витражи». Витражи из дома Сагалова ищут, вопрос — найдут ли? Чтобы у читателей не сложилось впечатление, что дело совсем безнадежно, скажем, что иногда исчезнувшие из петербургских домов витражи все же находят и возвращают на место. Один из таких примеров — доходный дом на Мытнинской улице. Здесь тоже во время капремонта был демонтирован витраж. Но жильцы, сразу заметившие «подмену», стали возмущаться, и рабочие быстро вернули витражи на место.

Мечта коллекционера

Витражи, исчезающие из старинных петербургских домов, могут быть перепроданы любителям старины. Так, например, в прошлом году пропали витражи из доходного дома купца Кумовича на улице Некрасова, 46/27. Их считали навсегда утраченными, пока на сайте объявлений Avito на глаза градозащитникам не попало объявление о продаже исторических витражей начала XX века. Продавец, не таясь, написал, что они из дома на Некрасова. В итоге произведение вернули на законное место. В ходе работы над этой статьей корреспондент «СГ» решила заглянуть на сайт бесплатных объявлений и среди десятков предложений о продаже разноцветных новоделов нашла одно весьма любопытное. Продавец предлагал купить за 100 тысяч рублей старинные витражи, украшенные уникальными цветными стеклами, меняющими цвет в зависимости от освещенности. По словам автора объявления, эти витражи были «списаны» КГИОП во время реконструкции здания — памятника постройки 1868 года.

Без законной защиты

По словам координатора организации «Живой город» Дмитрия Литвинова, проблема состоит в том, что, если витражи находятся в доме, являющимся объектом культурного наследия, то они охраняются государством, и их уничтожение является преступлением. Если же мы говорим об исторических домах, не включенных в охранный список, то установленные в них витражи не являются объектами охраны, и их демонтаж никаких правовых последствий не имеет. В связи с этим градозащитники требуют внесения изменений в петербургский закон «О режимах зон охраны...», чтобы предметом охраны в исторических зданиях, не являющихся памятниками архитектуры, считались не только их внешний облик, но и внутренний декор: витражи, лепнина, лестничные ограждения и другие ценные предметы интерьера и экстерьера.



Витражи, выставленные на сайте объявлений, градозащитники признали похожими на детали остекления дома Кумовича

Рецензия

Ах, Арбат!

Культурная московская улица глазами старожила и архитектора
Валентина Иванова

Михаил ПОСОХИН, академик РААСН, народный архитектор РФ

Издательский дом «Мастер» недавно выпустил в свет книгу-энциклопедию Валентина Ивановича Иванова «Арбат. От Арбатской площади до Бородинского моста — все существующие здания, их творцы и судьбы. Исследование-путешествие жителя-архитектора». Автор книги — заслуженный архитектор РСФСР, советник РААСН. В 1960-е годы под руководством М. В. Посохина он принимал участие в проектировании и строительстве Нового Арбата, в 1980-е — был директором НИИПИ Генплана Москвы, в 2000-е — советником Главного архитектора города. С 1954 года Валентин Иванович живет на Арбате, являясь его почетным гражданином.

Книга включает в себя пять глав: «Немного об истории района Арбат», «Заповедная зона «Арбат», «Площадь Арбатских Ворот и Арбатская площадь», «Пешеходная зона улицы Арбат», «Смоленская и Смоленская-Сенная площади, а также Смоленская улица».



В монографии в историко-архитектурном плане описывается возведение и последующая модификация каждого дома на известной улице. Автор пользуется большим количеством самого разнообразного картографического материала. Для большей наглядности он наносит на старые карты современные топографические границы. Всего в книге публикуется более тридцати таких карт, включая карту современного административного района Арбат.

В книге упомянуто более трехсот создателей — творцов первоначальных проектов и последующих реконструкций домов, площадей, скверов, памятников, скульптурных монументов, а также авторов памятных досок на зданиях, установленных в честь живших на Арбате деятелей культуры и искусства. Валентин Иванович называет не только имя главного зодчего каждого проекта, но и имена всех членов команды архитекторов и других участников воплощения этих проектов в жизнь. В книге рассказаны истории жизни создателей домов — архитекторов, инженеров, со многими из которых автора связывали личные отношения. В книге приводятся наиболее полные на сегодня сведения о построенных и нереализованных архитекторами объектах. Такая тщательность делает честь автору и выделяет его книгу среди современных изданий.

Текст монографии опирается на многочисленные литературные источники, как известные, так и ранее не публиковавшиеся, собранные автором в различных архивах, библиотеках, фондах. Богатый справочно-библиографический раздел книги разнообразен и демонстрирует глубину проработки материала. В книге, кроме известных фактов, приводится новая информация.

Данная монография может служить полноценным справочным материалом для студентов архитектурных учебных заведений. Для авторов профессиональных изданий она станет примером составления и выверки биографий архитекторов и художников, для молодых москвоведов — эталоном скрупулезности при работе с источниками для написания краеведческих книг, для экскурсоводов и школьных педагогов — кладезем сведений о 525-летней улице.

Радует многоплановость Валентина Ивановича. Он еще и фотограф — все современные фотографии в книге авторские.

Хочется поздравить москвичей, гостей столицы, зарубежных соотечественников с появлением первой энциклопедии древнего и вечно молодого Арбата. А известному 85-летнему юбиляру-архитектору, теперь еще и писателю, пожелать новых творческих дерзаний.

ПРОЕКТ

ЖИЗНЬ на воде



Американские дизайнеры спроектировали современный плавучий дом

Владимир ТЕН

Жилье на воде, в принципе, — не такая уж новость. Так исстари живут в Юго-Восточной Азии. В Камбодже и Таиланде существуют целые поселения на воде. Правда, как правило, это жилье для бедняков, простые бамбуковые дома-лодки без особых удобств. Есть плавучие дома и в Европе. В Германии, Нидерландах и некоторых других странах речные «участки» значительно дешевле, чем земельные, по этой причине есть немало людей, предпочитающих селиться на воде. Подобный формат жилой недвижимости популярен и во Франции, где для постоянного проживания на реке или озере необходимо купить специальное разрешение, которое дает право на обустройство и прокладку коммуникаций к домам-лодкам. Среди владельцев плавучих домов встречаются и знаменитости. Так, например, в таком доме на Сене в Париже живет популярный французский актер Пьер Ришар.

Водное жилье бывает нескольких видов. Это может быть дом на понтонах, баржа, оборудованная под жилье (хаусбот) или дебаркадер. А в конце прошлого года на выставке лодок в Форт-Лодердейле (штат Флорида) американская дизайнерская компания Arkup представила концепт полностью автономного самодвижущегося плавучего дома.

Двухэтажный плавучий дом от Arkup оснащен независимыми выдвигаемыми гидравлическими опорами, благодаря которым дом об-

Справочно

■ В России правовой статус жилья на воде до конца не урегулирован. Поэтому отечественный рынок плавучих домов невелик, отмечает коммерческий директор компании «Дом на воде» Михаил Быков. Однако спрос на такие объекты все же есть, уверяет директор департамента продаж городской недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева.



От **2** млн долларов — ожидаемая стоимость плавучего дома от Arkup

ретает свойства дебаркадера, то есть становится «условно» стационарным.

Сами разработчики называют свой проект яхтой, но это, скорее, просто дань техническим требованиям яхт-шоу в Майами, где в нынешнем году планируется показать рабочий прототип. На самом деле это полноценный двухэтажный дом, просторный, напичканный разнообразными устройствами и имеющий панорамное остекление. Он выглядит как пентхаус, снятый с верхушки нью-йоркского или лондонского небоскреба и перенесенный на воду.

Площадь дома — 400 кв. м, причем хозяева смогут трансформировать пространство в соответствии со своими нуждами — для вечеринки или занятий спортом. Сдвижная палуба размером 24×12 футов окружена ударопрочными стеклянными панелями. Она может полностью убираться при движении. Лодочный лифт расположен на корме и создает удобный старт для водных лыж и других развлечений на воде. Палуба-солярий может быть спущена в воду и превращена в частный морской бассейн.

Дом практически не привязан к определенной акватории и способен передвигаться на значительные расстояния. Силовая электрическая установка дома-корабля питается от накопительных литиевых аккумуляторов, способных хранить до 1000 кВт/ч. Энергию для них «собирают» солнечные батареи общей мощностью до 30 кВт. Два электрических поворачивающихся двигателя по 136 л. с. каждый, которые могут обеспечить дом разворот на 360 градусов. Дом-корабль может развивать максимальную скорость до 7 узлов. И еще одна немаловажная деталь: несмотря на свою кажущуюся хрупкость, открытость, панорамное остекление, он способен выдержать ураган 4 категории.

Автономность обеспечивается за счет системы сбора дождевой воды с крыши. А при отсутствии дождя можно использовать соленую морскую воду — в доме установлены опреснители, так что жильцы никогда не останутся без питьевой воды. Дом также обеспечен всеми видами коммуникации, в том числе 4G, спутниковым телевидением и Wi-Fi.

