



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№7 (10485) 23 февраля 2018

Основа взаимодействия

Юлия ПАВЛОВА, Алексей ТОРБА

Система документов в области BIM-технологий затронет все области строительства

Внедрение технологии BIM в строительстве еще недавно казалось далекой перспективой. Однако, как показала дискуссия, развернувшаяся на семинаре «Информационное моделирование. Цифровая среда как основа взаимодействия», уже в ближайшем будущем BIM станет в России реальностью. На мероприятии, организованном Федеральным центром нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФАО «ФЦС») совместно с Комитетом РСПП по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия, эксперты обсуждали наиболее острые на сегодня вопросы открытого обмена данными, преимущества внедрения BIM для госзаказа, нормативного регулирования технологий информмоделирования. Эксперты много спорили и даже сомневались, что стройная система перехода на новые технологии существует. Однако многие ответы были найдены уже на семинаре.

О правилах и классификациях

О системе нормативных технических документов, обеспечивающих внедрение технологий информационного моделирования в строительстве, рассказал заместитель директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Александр Степанов. В 2018 году будет создана Методика классификации строительных материалов, изделий и конструкций. В ее основе — утвержденный ГОСТ Р «Строительство. Модель организации данных о строительных работах. Часть 2. Основы классификации информации», который разработан на базе стандарта ISO 12006-2:2015. Этот стандарт ISO определяет единую классификационную структуру для строительной отрасли. Разработанные в соответствии с ним системы классификации различных стран, несмотря на существенные различия в деталях, могут быть преобразованы одна в другую.

Окончание на с. 6

ISSN 0491-1660



Сколько нужно метров?



Сергей НИКОЛАЕВ

Власти поставили амбициозную задачу в жилищной сфере

Справочно

■ Российский инвестфорум в Сочи проводится с 2002 года. Первоначально он носил название «Региональный экономический форум «Кубань», с 2007 года назывался «Сочи», с 2017 года — «Российский инвестиционный форум». В 2004 году получил статус международного экономического форума, в 2007-м — инвестиционного. Форум является площадкой для презентации инвестиционного и экономического потенциала России.

На минувшей неделе в Сочи прошел Российский инвестиционный форум. Активное участие в нем приняли представители Минстроя России и АИЖК. В своем выступлении на профильной сессии «Современное жилье» глава Минстроя России Михаил Мень сообщил, что в январе объем жилищного строительства в стране, по предварительным данным регионов, вырос на 9% по сравнению с январем прошлого года (с 4,3 млн до 4,7 млн кв. метров). «В рамках стратегии развития жилищной сферы, недавно представленной президенту РФ, планируется увеличить объемы годового ввода жилья к 2025 году до 120 млн кв. метров, — сказал министр. — В дальнейшем есть еще более амбициозная задача — обеспеченность населения жильем должна составлять 1 кв. метр на человека. Для этого надо строить 140 млн кв. метров ежегодно. И такой объем неплохо было бы держать 10-20 лет, чтобы заместить уже устаревший жилой фонд».

Михаил Мень подчеркнул, что увеличению объемов ввода жилья в стране будет способствовать рост доступности ипотеки. Ставки по ипотечным кредитам уже находятся на рекордно низком уровне и составляют 9,77% при покупке новостроек и 9,8% при приобретении жилья на вторичном рынке.

Окончание на с. 2

Парад концессионеров

Алексей ЩЕГЛОВ

Названы лучшие проекты ГЧП в коммунальной сфере

Одним из заметных событий Российского инвестфорума в Сочи стало присуждение Национальной премии в сфере инфраструктуры «РОСИНФРА» за лучший проект государственно-частного партнерства (ГЧП) в коммунальной сфере. В итоге лучшим был признан проект модернизации объектов водоснабжения и водоотведения в городе Березники Пермского края, реализуемый группой компаний «Российские коммунальные системы».

Как сообщили «СГ» в пресс-службе «РОСИНФРА-2018», в число номинантов премии вошло шесть проектов, но по итогам предварительной оценки заявок их число сократилось до трех. В шорт-лист были включены концессионное соглашение в отношении объектов водоснабжения и водоотведения МО «Город Березники» (Управление имущественных и земельных отношений администрации города Березники/АО «РКС-Менеджмент»), концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения города Ижевска (Администрация города Ижевска в лице Управления имущественных отношений, Управления жилищно-коммунального хозяйства/ООО «Удмуртские коммунальные си-

стемы») и проект реконструкции объектов теплоснабжения и централизованной системы горячего водоснабжения города Березовского Свердловской области (Администрация Березовского городского округа/АО «Екатеринбургская тепловая компания»).

Все проекты-претенденты оценивались на основе двух количественных (общая оценка проекта и отношение частных инвестиций к бюджетным средствам) и двух качественных критериев (актуальность/социально-экономическая эффективность проекта и структурирование обязательств сторон по соглашению).

Окончание на с. 15

НОВОСТИ

РИФ: КОРОТКО

БУХТА
ИНВЕСТОРОВ

Правительство Севастополя и федеральное Агентство инфраструктурных проектов заключили на РИФ соглашение о сотрудничестве в привлечении инвестиций в проект комплексного развития Балаклавской бухты. Как отметил губернатор города Дмитрий Овсянников, проект будет реализовываться как на государственные, так и на частные средства. Власти Севастополя направят на развитие инфраструктуры бухты около 6,9 млрд рублей. Инвесторам же предлагается вложить средства примерно в двадцать различных проектов, в том числе построить канатную дорогу, гостиничные комплексы и логистические объекты. Кроме того, в Балаклавской бухте планируется строительство большой яхтенной марины.

ДУ Ю СПИК?

Представители правительства Ульяновской области, Минпромторга России и датской компании Vestas подписали первый в России специальный инвестиционный контракт (СПИК) в области производства оборудования для альтернативной энергетики. Он предполагает реализацию на базе компании «Вестас Мэньюфэкчуринг Рус» проекта по созданию производства лопастей роторной системы ветроэнергетических установок, не имеющих аналогов в России. Участниками проектами станут также РОСНАНО и Ульяновский наноцентр ULNANOTECH. Контракт заключен сроком на 8 лет. Объем инвестиций в производство превысит 1 млрд рублей. Как отметил губернатор региона Сергей Морозов, благодаря проекту ветропарк, создаваемые в России, будут обеспечены отечественными компонентами.

УЖЕ СКОРО

Ростовская область в рамках РИФ-2018 подписала десять соглашений. Как сообщил губернатор региона Василий Голубев, общая сумма вложений в экономику Дона превысит 106 млрд рублей. Крупнейшей сделкой стал договор между областью и «Российскими автомобильными дорогами» («Автодор») о строительстве автомагистрали вокруг Аксая. Реализация проекта оценивается в 77,4 млрд рублей. Среди наиболее значимых проектов губернатор также назвал проекты создания на Дону сразу нескольких предприятий ветроэнергетики и завода строительных материалов. По словам главы региона, часть проектов может быть воплощена в жизнь в ближайше два года.

ПО НЕСКОЛЬКИМ
НАПРАВЛЕНИЯМ

Республика Ингушетия на форуме в Сочи также подписала десять соглашений, из них шесть инвестиционных на сумму свыше 8 млрд рублей. Крупнейшим стало соглашение о строительстве второй очереди тепличного комплекса в городе Сунже на 4,8 млрд рублей, участие в финансировании которого впервые примет АО «Корпорация развития Северного Кавказа». По словам министра экономического развития РИ Умалата Торшоева, среди других проектов — строительство двух гостиничных комплексов в Джейрахском районе, булочно-кондитерского комбината в Карабулаке, предприятия по производству и фасовке пищевой продукции в сельском поселении Кантышево и завода по производству металлоконструкций для теплиц.

Сколько нужно метров?

с.1

В Минстрое полагают, что есть все предпосылки для дальнейшего улучшения условий кредитования, а, следовательно, и повышения спроса на жилье со стороны населения. При этом, как отметил министр, важнейшим приоритетом для строительной отрасли является переход от возведения «голых метров» к созданию комфортной городской среды с внедрением современных стандартов жилья.

О роли будущих стандартов в работе застройщиков подробно рассказал журналистам генеральный директор АИЖК Александр Плутник. «На начальном этапе стандарты будут добровольными, но со временем новые принципы строительства жилых микрорайонов станут обязательными и будут введены в нормы проектирования», — рассказал глава АИЖК. — В стандартах мы видим преимущества для застройщика, так как люди сейчас явно делают акцент на качестве жилья. Те проекты, где есть развитая среда, где есть хорошие удобные спортивные площадки, возможности для досуга, и те проекты, которые расположены в непосредственной близости от этих мест, лучше покупаются. Кроме того, использование типовых проектов не приведет к удорожанию квартир. В итоге застройщик быстрее возвращает вложенные инвестиции, а граждане получают комфортное и доступное жилье».

Другой важной темой РИФ-2018, связанной с жилищным строительством, стала архитектура, а точнее кадровый потенциал в этой сфере и роль главных архитекторов в регионах. В частности, на сессии «Умный город» Михаил Мень раскрыл подробности анонсированного ведомством профессионального конкурса для молодых архитекторов, победители которого смогут попасть в кадровый резерв. «Мы системно и последовательно повышаем роль архитекторов при принятии решений в сфере строительства и благоустройства, и эта работа уже приносит результаты», — сказал министр. — В регионах активно реализуется одобренная президентом инициатива Минстроя по переподчинению главных архитекторов главам регионов. 67 субъектов РФ уже сделали это, девять регионов приняли поручение к исполнению, а семь субъектов пока не выпол-



Министр строительства и ЖКХ Михаил Мень (в центре) на Российском инвестиционном форуме в Сочи

нили поручение по причине отсутствия должности главного архитектора в штатной структуре». Однако, по словам главы Минстроя, в регионах наблюдается острый дефицит профессиональных современных архитекторов. «Коллеги из субъектов часто обращаются к нам с просьбой рекомендовать критерии выбора архитектора, решить эту проблему призван конкурс, соорганизатором которого станет АИЖК», — заявил Михаил Мень. — По его итогам будет сформирован кадровый резерв, а важным условием конкурса станет переезд победителя в муниципалитет, который выберет его проект и контроль за его реализацией на месте. Кроме того, конкурсанты должны будут учитывать в своих работах фактор создания комфортной среды проживания».

или поручение по причине отсутствия должности главного архитектора в штатной структуре». Однако, по словам главы Минстроя, в регионах наблюдается острый дефицит профессиональных современных архитекторов. «Коллеги из субъектов часто обращаются к нам с просьбой рекомендовать критерии выбора архитектора, решить эту проблему призван конкурс, соорганизатором которого станет АИЖК», — заявил Михаил Мень. — По его итогам будет сформирован кадровый резерв, а важным условием конкурса станет переезд победителя в муниципалитет, который выберет его проект и контроль за его реализацией на месте. Кроме того, конкурсанты должны будут учитывать в своих работах фактор создания комфортной среды проживания».

Кольцо замкнется

Для строительства участка ЦКАД создан российско-турецкий консорциум



Сергей НИКОЛАЕВ

Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ), «ДСК «АВТОБАН» и турецкая строительная компания Maquol подписали на РИФ-2018 соглашение о создании консорциума в рамках специальной проектной ком-

пании «Юго-Восточная Магистраль». Доли турецкой компании и РФПИ составят по 33,33%, доля «ДСК «АВТОБАН» — 33,34%. Напомним, что «ЮВМ» выполняет функции концессионера по проекту строительства четвертого пускового комплекса Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД). Как со-

общили «СГ» в пресс-службе «ДСК «АВТОБАН», юридические процедуры по вхождению Maquol в состав «ЮВМ» будут завершены в ближайшее время. По словам Дениса Анисимова, заместителя генерального директора по финансовому развитию ДСК «АВТОБАН», формирование консорциума является важным этапом реализации проекта, который рассчитан на 30 лет.

Четвертый пусковой комплекс ЦКАД является замыкающим кольцом участка, по которому в июне 2017 года подписано концессионное соглашение с «ЮВМ». Стоимость проекта по концессионному соглашению составляет 85,4 млрд рублей, в том числе финансирование концедента в размере 49,7 млрд рублей (58%) и частные инвестиции в размере 35,7 млрд рублей (42%).

«Соглашение позволит реализовать один из самых значимых инфраструктурных проектов в сфере дорожного строительства в РФ и продемонстрировать инвестиционную привлекательность сектора при использовании механизмов ГЧП», — заявил Кирилл Дмитриев, генеральный директор РФПИ. — Мы видим растущий интерес иностранных партнеров к проектам в сфере транспортной инфраструктуры и намерены наращивать подобные инвестиции в своем портфеле».

Управляя изменениями

Регионы работают над снижением административных барьеров в строительстве

Сергей НИКОЛАЕВ

Анализ ситуации в строительном бизнесе убеждает в необходимости дальнейшего снижения административных барьеров. Как сообщила статс-секретарь — замглавы Минстроя России Наталья Антипина на сессии РИФ-2018 «Управляя изменениями: первые результаты внедрения целевых моделей в регионах», в минувшем году все регионы страны приступили к реализации целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса. Одной из них является модель «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование». Этой моделью, в частности, предусмотрены показатели, связанные с формированием в регионах и муниципалитетах документов стратегического и территориального плани-

рования и градостроительного зонирования. Речь также идет о сокращении сроков прохождения процедур для получения разрешения на строительство, о переводе госуслуг в электронный вид и о предоставлении их через многофункциональные центры по принципу «одного окна».

«Это одна из самых сложных целевых моделей для регионов как по количеству и качеству мероприятий, так и по составу участников, включенных в реализацию», — сказала Наталья Антипина. — Именно здесь мы увидели, как регионы применяют проектный подход в своей работе, где «буксуют» регионы и муниципалитеты. Там, где такую работу возглавили губернаторы, мы видим хорошие результаты».

В качестве удачного примера замглавы Минстроя привела стартовавший в 2017 году

в Москве, Петербурге и Московской области эксперимент по переводу услуг по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения в электронный вид. К апрелю 2019 года пилотный проект будет завершен, и успешный опыт столиц будет распространен на всю страну.

Кстати

■ Согласно постановлению правительства РФ с 8 мая 2018 года исчерпывающий перечень в сфере строительства объектов водоснабжения и водоотведения уменьшится на 30 процедур, по объектам нежилого назначения — на 31 процедуру, а по строительству объектов теплоснабжения — на 6 процедур

Они будут первыми

Антон МАСТРЕНКОВ

Названы компании, которые спроектируют дома по программе реновации

Фонд реновации жилья в столице подвел итоги конкурса на проектирование первых двадцати домов для переселенцев по программе реновации. Как следует из материалов, опубликованных на сайте госзакупок, победителями конкурса стали компании «Москапстрой», «Регионжилстрой» и проектная структура ГК «ПИК».

«Москапстрою» предстоит спроектировать десять домов в разных районах города. Это строения разной этажности, следовательно, и плотность застройки на этих участках будет существенно варьироваться. Напомним, что в начале года компания «Москапстрой» была приобретена подконтрольным правительству Москвы холдингом «Мосинжпроект». Тогда заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин заявил: «Покупка принадлежащей городу компанией активов «Москапстрою» позволит более эффективно использовать инженерный потенциал и производственные мощности последней. Москва реализует целый ряд градостроительных мегапроектов, которые требуют консолидации усилий проектных и строительных компаний». При этом столичные власти не отрицали, что «Москапстрой» примет участие в программе реновации жилфонда в качестве технического заказчика. У компании большой потенциал в части строительства в условиях плотной городской застройки, а это как раз то, что требуется при реализации программы реновации.

Девять проектов жилых домов предстоит подготовить компании «МФС-ПИК». Это тоже не стало нео-



Дом на 5-й Парковой улице, квартиры в котором получат жители сносимых пятиэтажек

жданностью. Еще в прошлом году, когда активно обсуждалась возможность участия девелоперов в программе реновации, чиновники были готовы привлечь проектные и производственные мощности крупных игроков рынка. Не исключено, что «ПИК» станет не единственным частным игроком, который сможет заработать на реновации.

Еще один лот выиграла компания «Регионжилстрой». Ей предстоит спроектировать жилой дом высотой до 100 метров и площадью более 100 тыс. кв. метров на улице Константина Федина в районе Северное Измайлово. Компания является одним из крупных подрядчиков по жилищному и социальному строительству в Москве. По информации РБК, с 2014 года она заключила госконтракты на сумму 58,6 млрд рублей. Кстати, именно «Регионжилстрой» построил дом по адресу: 5-я Парковая, 62Б, в который въедут первые переселенцы по программе реновации.

Сертификаты и субсидии

Сергей НИКОЛАЕВ

Глава Минстроя рассказал о мерах социальной поддержки граждан

В 2018 году 7,4 тыс. граждан из социально значимых категорий получат жилищные сертификаты на общую сумму 14,9 млрд рублей. Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень на IX Финансовом форуме недвижимости, который прошел в Москве в среду. Речь идет о гражданах, имеющих право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета. По словам руководителя ведомства, в текущем году улучшить жилищные условия с помощью сертификатов смогут увольняемые в запас военнослужащие, граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий, вынужденные переселенцы, лица, выезжающие из районов Крайнего Севера и закрытых административно-территориальных образований.

Михаил Мень сказал, что бланки сертификатов уже направлены Минстроем в органы, ответственные за их оформление и выдачу гражданам. «Начиная с 2017 года, сертификаты выпускаются в ускоренном режиме, что позволяет начать процедуру оформления и выдачи сертификатов уже в феврале», — отметил глава ведомства.

Министр сообщил также, что в текущем году 81 субъекту РФ будут выделены субсидии на частичную компенсацию оплаты взносов на капитальный ремонт отдельным категориям граждан старшего поколения. Всего на эти цели регионы получат более 994 млн рублей. По словам министра, распределение средств является компетенцией региональных властей. Глава ведомства напомнил, что Федерация выделяет деньги регионам на компенсацию оплаты взносов на капитальный ремонт пожилым людям с 2016 года. Финансирование осуществляется на основе заявок регионов. В программе не участвуют Чукотский АО, Республика Татарстан, Кемеровская область и Республика Калмыкия.

Напомним, что пожилым людям старше 70 и 80 лет, проживающим одиноко или в семье с неработающими гражданами пенсионного возраста, предоставляется компенсация взноса на капремонт в размере 50% и 100% соответственно.

Справочно

■ В сентябре 2017 года исполнилось двадцать лет с начала выпуска государственных жилищных сертификатов. За этот период государственная помощь в приобретении жилых помещений с использованием сертификатов была оказана уже около 300 тыс. семей.



История фирмы КНАУФ началась с мечты. Мечты горных инженеров братьев Кнауф превратить гипс в универсальную основу для создания качественных строительных материалов.

История фирмы КНАУФ в России также началась с мечты. Мечты о том, чтобы строители огромной страны работали с надежными, современными материалами. А также — с веры. Веры в то, что страна, какой она была в 1993 году, сумеет преодолеть трудности. За 25 лет деятельности в России компания КНАУФ инвестировала в российскую экономику 1,5 миллиарда евро, построила и реконструировала 17 заводов, множество учебных и ресурсных центров.

И главное, компания продолжает динамично развиваться, уверенно удерживая лидерство на рынке строительных материалов.

АНАЛИТИКА

На фоне общего снижения объемов жилищного строительства в 2017 году показатели ИЖС и ввода нового стандартного жилья выросли

Меньше —

54

процента

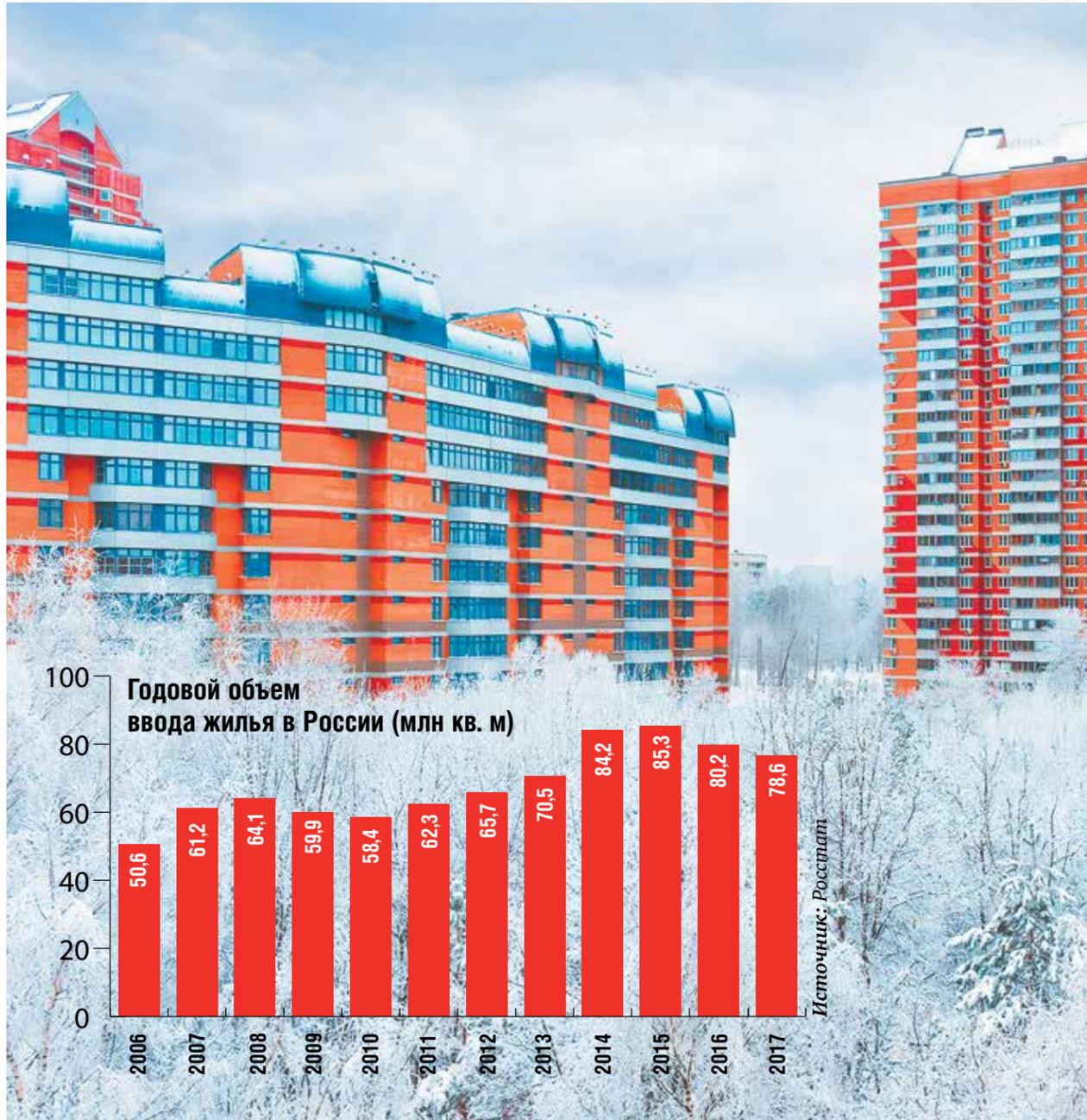
от общего объема нового жилья в 2017 году пришлось на долю индустриального домостроения стандартного класса

Андрей МОСКАЛЕНКО

В минувшем году в России было введено в эксплуатацию 78,6 млн кв. метров жилья, что на 2,1% меньше, чем годом ранее (80,2 млн «квадратов» в 2016-м). При этом сегмент стандартного жилья (бывший «эконом-класс») продолжает бить рекорды, а индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) впервые за последние три года показало рост. В целом за прошлый год в эксплуатацию было сдано свыше 1,1 млн новых жилых единиц (квартир и частных домов) по всей стране. Почти треть построенного жилья приходится на Центральный федеральный округ. Здесь же — в одном из субъектов — отмечен и максимальный показатель средневзвешенной стоимости «квадрата». На основе официальной статистики Росстата и с помощью экспертов из Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) и федерального портала «Мир квартир» «Строительная газета» подготовила сводную аналитику по российскому рынку новостроек.

От общего к частному

«Прошедший год можно считать достаточно успешным для строительной отрасли», — заявил «СГ» генеральный директор РАСК Николай Алексеенко. — Так, если в начале 2017 года Минстрой России, основываясь на плановых данных регионов, прогнозировал снижение объема ввода нового жилья по итогам года на 4-5% (до 75 млн кв. м), то конечные цифры, как видим, оказались лучше». По большому счету, в 2017 году «просели» лишь показатели ввода премиального жилья, занимающего на рынке и без того небольшую долю — 2% (около 1,6 млн «квадратов»). Статистику «элитка», может, и подпортила, но погоды в отрасли она все-таки не делает. На общую картину влияет, прежде всего, массовое жилье. Из прошлогодних 78,6 млн всех «квадратов» на долю индустриального домостроения (не ИЖС) приходится 46 млн кв. метров (свыше 890 тыс. квартир), из которых 44,4 млн относится к жилью стандартного класса. Ввод последнего за год вырос на 11,2% и составил 56,4% от общего объема нового жилья. Оставшиеся 41,6% общей площади завершенного в 2017 году строительства — на счет индивидуальных застройщиков. К слову, ИЖС, показывавшее снижение с 2014 года, в прошлом году даже неожиданно пошло в



рост. «Частниками» в общей сложности было сдано свыше 241,1 тыс. домовладений совокупной площадью 32,7 млн кв. м (+2,8% к 2016 году). А в некоторых субъектах РФ, таких как Республика Алтай, Республика Чечня или Белгородская область, доля ИЖС в общем объеме ввода нового жилья превышает 80%. Николай Алексеенко объясняет это тем, что физические лица стали чаще руководствоваться принципом: «Лучше заплачу чуть больше, но у меня будет не типовая квартира в многоэтажке, а свой, частный, дом с тем уровнем качества и комфорта, который задаю я».

Метролокация

Как и в 2015-2016 годах, наибольшее количество новых квадратных метров жилья было введено в эксплуатацию в прошлом году в Московской области. На Подмоскovie приходится свыше 11% (8,7 млн кв. м) от всего, что было сдано за год в стране. Краснодарский край, занявший 2-ю строчку рейтинга (см. таблицу), почти в два раза отстает от лидера. В регионе в 2017-м «ввели в строй» 4,6 млн «квадратов», что составляет около 6% от всего нового российского жилья. «Бронзовый призер» — Санкт-Петербург (3,5 млн кв. м), поменявший позиции с Москвой. Обе столицы «держат» почти по 4% годового ввода в стране. К слову, роль Москвы в «общероссийском производстве жилья» год от года становится все меньше. Столица, оказавшаяся сейчас на 4-м месте, имеет в активе лишь треть от показателей

соседнего Подмосковья — 3,4 млн «квадратов», а ведь когда-то они строили примерно одинаковое количество метров. Область планомерно отбирает у Москвы ее долю последние восемь лет.

По похожему сценарию развивается ситуация и в сфере жилищного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Правда, пока Северной столице удается обгонять Ленобласть, на которую пока приходится 3% всех российских новостроек (2,6 млн кв. м). Но 47-й регион, замыкающий сейчас ТОП-5 субъектов-лидеров ввода (для справки: по итогам 2016-го был на 9-м месте), наступает Петербургу «на пятки», в котором, как и в случае с Москвой, свободных участков для нового жилищного строительства с каждым годом остается все меньше. Места с 6-го по 10-е занимают соответственно Тюменская область, где в 2017 году было сдано 2,4 млн «квадратов», Республика Башкортостан (2,4 млн кв. м) и Республика Татарстан (2,4 млн кв. м), Ростовская (2,3 млн кв. м) и Свердловская (2,1 млн кв. м) области.

«Если посмотреть на топовую десятку, то практически все субъекты в этом списке имеют в своем составе крупные точки притяжения, если говорить современными терминами — агломерации, — отмечает Николай Алексеенко. — Данные территории обладают высоким миграционным притяжением, в них значительно выше уровень доходов, а соответственно, выше и уровень платежеспособного спроса, чем в меньших городах».

ПРОГНОЗ-2018



НИКОЛАЙ АЛЕКСЕЕНКО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР РАСК:

«Вероятно объем ввода в текущем году практически не изменится по сравнению с 2017 годом. Возможна незначительная корректировка в сторону уменьшения. Наш прогноз по вводу в 2018 году: 74-76 млн кв. метров. Возможно, в первом полугодии будет наблюдаться относительный всплеск по объемам ввода жилья. В основном это связано с новыми

требованиями к застройщикам, вступающими в силу в середине года. Логично предположить, что многие строители поспешат ввести ряд объектов до законодательных изменений. А вот во втором полугодии уже начнется снижение. Рынок девелопмента становится все более профессиональным, к застройщикам предъявляется все больше требований, и, прямо скажем, не все компании могут им соответствовать, а это приведет к уменьшению числа малых и средних застройщиков. В свою очередь, крупный бизнес не спешит компенсировать «выпадающие» объемы — снижение предложения на рынке помогает удерживать цены. Можно назвать ряд факторов, которые привносят долю неопределенности: это и реформа ценообразования (переход к ресурсному методу), реализация на практике механизма перехода к проектному финансированию, макроэкономическая ситуация в стране. Все это так или иначе повлияет на рынок, но основной эффект от данных факторов мы ощутим только в 2019 году»

БОЛЬШЕ



ПРОГНОЗ-2018



ПАВЕЛ ЛУЦЕНКО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ФЕДЕРАЛЬНОГО ПОРТАЛА «МИР КВАРТИР»:

«В этом году низкие ставки по ипотеке и ожидание грядущих мер по запрету практики долевого строительства могут подстегнуть спрос. Но главным фактором остается платежеспособный спрос, зависящий от доходов населения.

Последние пока не растут, а в лучшем случае топчутся на месте. Будет рост ВВП и увеличение доходов населения — будут расти и спрос, и цены. Пока же мы ограничимся прогнозом на 2018 год в среднем по стране в пределах 1-3% в ту или иную сторону»

прошлого года было сдано жилья в 2,9 раза больше, чем в 2016 году.

Регионами с наименьшим количеством введенных квадратных метров (менее 100 тыс.) жилья в 2017 году уже традиционно стали Чукотский автономный округ, Магаданская и Мурманская области, Республика Калмыкия, Камчатский край и Еврейская автономная область. Тем не менее Еврейская АО, Камчатка и Калмыкия смогли все же показать положительную динамику относительно 2016 года.

В прямой зависимости

Как рассказал «СГ» генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко, региональные лидеры и аутсайдеры по цене квадратного метра в новостройках сохраняются из года в год, резких изменений тут нет. Так, в числе регионов с самой высокой средневзвешенной стоимостью «квадрата» традиционно оказались обе столицы с прилегающими областями, Крым с Севастополем, а также дальневосточные регионы и Краснодарский край. В числе недорогих регионов — Дагестан, Алтай, Хакасия, Северная Осетия, Тыва, Ингушетия, а также Брянская, Саратовская и Орловская области — именно здесь в 2017 году было представлено самое дешевое в стране жилье.

Больше всего квадратный метр нового жилья подорожал в прошлом году в Хакасии, Ямало-Ненецком АО, Чечне, Татарстане, Крыму, Амурской, Белгородской и Мурманской областях и в Ставропольском крае. «Мы заметили положительную корреляцию роста цен «квадрата» в новостройках с инвестиционным потенциалом, деловой активностью и востребованностью региона, — поясняет Павел Луценко. — По этим причинам росли цены в Татарстане, Крыму, Белгородской области и Ставропольском крае. Другие вышеперечисленные регионы существенно улучшили, согласно исследованию агентства «РИА Рейтинг», условия жизни населения за 2017 год. Этим можно объяснить рост цен на новостройки в них».

Конечно, на рынок новостроек влияют различные факторы, например, затоваренность рынка. Так, в Москве, где уровень жизни самый высокий в стране, конкуренция проектов во всех сегментах такова, что застройщикам уже приходится снижать цены. То же, например, касается и Свердловской области. Но все же сильнее всего цены падают в регионах с низким качеством жизни и плохими экономическими показателями, считает эксперт. К числу таких субъектов относятся Северная Осетия, республики Коми, Тыва, Карачаево-Черкесия и Адыгея, Забайкальский и Пермский края, Рязанская, Орловская и Самарская области. «Корреляция прослеживается прямая», — подчеркивает Павел Луценко.

Жилищное строительство в России в 2017 году (объемы ввода новостроек, цена «квадрата»)

| Место | Регион | Введено в 2017 г. (тыс. кв. м)* | Изменение в % к 2016 г. | Средняя цена кв. м в 2017 г. (тыс. руб.)** | Изменение в % к 2016 г. |
|-------|---|---------------------------------|-------------------------|--|-------------------------|
| 1 | Московская область | 8798,5 | -1,3 | 83,2 | +1,3 |
| 2 | Краснодарский край | 4668,1 | +3,7 | 73,8 | +3,3 |
| 3 | Санкт-Петербург | 3536,1 | +13,5 | 105,3 | +1,5 |
| 4 | Москва | 3419,0 | +1 | 199,7 | -2,9 |
| 5 | Ленинградская область | 2620,9 | +20,7 | 65,8 | -4,5 |
| 6 | Тюменская область (в т.ч. Ханты-Мансийский авт. округ – Югра и Ямало-Ненецкий авт. округ) | 2463,9 | -7,4 | 55,3 | -3,5 |
| 7 | Республика Башкортостан | 2460,4 | -8,8 | 54,3 | -2,4 |
| 8 | Республика Татарстан | 2408,1 | +0,1 | 78 | +7,4 |
| 9 | Ростовская область | 2333,9 | +1,8 | 56,9 | +3,2 |
| 10 | Свердловская область | 2127,6 | +1 | 60,1 | -2,8 |
| 11 | Республика Дагестан | 1939,6 | +4,2 | 21,8 | -5 |
| 12 | Самарская область | 1746,6 | -6,8 | 47 | -6,2 |
| 13 | Новосибирская область | 1725,9 | -22,1 | 53 | -3,3 |
| 14 | Воронежская область | 1689,1 | +0,6 | 42,6 | +3,2 |
| 15 | Челябинская область | 1404,3 | +6,7 | 35 | -1 |
| 16 | Нижегородская область | 1302,7 | +2,3 | 63,7 | +1,6 |
| 17 | Белгородская область | 1300,5 | -3,7 | 63,3 | +6,5 |
| 18 | Саратовская область | 1210,0 | -6,5 | 31 | -5,7 |
| 19 | Пермский край | 1084,6 | +2,3 | 45,1 | -6 |
| 20 | Липецкая область | 1083,6 | +0,5 | 33,6 | -5,2 |
| 21 | Красноярский край | 1042,9 | -24,1 | 50,3 | +4 |
| 22 | Чеченская Республика | 1040,8 | -0,1 | 35,7 | +7,7 |
| 23 | Кемеровская область | 980,5 | -10 | 37,6 | -5,7 |
| 24 | Ульяновская область | 976,6 | +1 | 37,3 | +2,5 |
| 25 | Иркутская область | 966,1 | +5,9 | 50,8 | +4,6 |
| 26 | Калининградская область | 902,4 | -25,3 | 49,3 | -2,1 |
| 27 | Оренбургская область | 892,5 | -7,6 | 35,7 | +1,2 |
| 28 | Пензенская область | 886,6 | +0,1 | 41,8 | +4,2 |
| 29 | Ставропольский край | 877,2 | -20,3 | 35,4 | +5,1 |
| 30 | Калужская область | 864,1 | +17,2 | 57,8 | -1,7 |
| 31 | Тамбовская область | 845,0 | +1,5 | 37,8 | -5,1 |
| 32 | Республика Крым | 833,6 | в 2,9 раз | 87,2 | +6,7 |
| 33 | Ярославская область | 753,8 | -5,4 | 47 | -3,9 |
| 34 | Волгоградская область | 726,6 | -3,6 | 37,9 | +2,6 |
| 35 | Рязанская область | 713,5 | +0,8 | 35,6 | -8,8 |
| 36 | Тульская область | 696,7 | +11,9 | 47,6 | +2,6 |
| 37 | Владимирская область | 695,4 | +6,1 | 40,3 | +2,8 |
| 38 | Удмуртская Республика | 657,0 | +1,1 | 47 | +6,1 |
| 39 | Республика Саха (Якутия) | 634,6 | +2,3 | 27,8 | +1,2 |
| 40 | Алтайский край | 626,8 | -16,9 | 42,3 | +4,7 |
| 41 | Чувашская Республика | 605,0 | -3,9 | 39,4 | -2,7 |
| 42 | Курская область | 584,4 | -0,4 | 34,6 | -4,2 |
| 43 | Тверская область | 581,5 | +17,3 | 44,7 | -2 |
| 44 | Брянская область | 558,3 | -16,1 | 30,8 | -4,8 |
| 45 | Вологодская область | 543,5 | -29,8 | 37,3 | -5,2 |
| 46 | Кировская область | 543,1 | -18 | 42,9 | -2 |
| 47 | Смоленская область | 483,7 | -23,2 | 39,6 | -2,8 |
| 48 | Томская область | 481,2 | +0,6 | 42,2 | +0,8 |
| 49 | Астраханская область | 471,1 | -21,9 | 55,3 | -4 |
| 50 | Республика Марий Эл | 470,1 | +0,9 | 37 | -0,9 |
| 51 | Омская область | 456,7 | -40,9 | 35,9 | +2,5 |
| 52 | Кабардино-Балкарская Республика | 426,7 | +3,5 | 35,9 | -2,6 |
| 53 | Приморский край | 418,0 | -15 | 80,9 | +3,4 |
| 54 | Архангельская область (в т.ч. Ненецкий авт. округ) | 409,8 | +12 | 50,8 | +2,4 |
| 55 | Сахалинская область | 340,6 | +2 | 42,3 | +2,3 |
| 56 | Республика Мордовия | 330,1 | +0,5 | 41,7 | -3,7 |
| 57 | Костромская область | 309,1 | 0 | 40,4 | -4,8 |
| 58 | Ивановская область | 300,8 | +70,2 | 39,3 | -3,8 |
| 59 | Курганская область | 271,6 | -8,2 | 33,8 | -1,9 |
| 60 | Орловская область | 270,4 | -24,9 | 30,5 | -8,4 |
| 61 | Хабаровский край | 269,7 | -26,3 | 71,9 | +3 |
| 62 | Республика Бурятия | 259,6 | -22,7 | 39 | +1,3 |
| 63 | Забайкальский край | 253,9 | -12,9 | 42 | -10,1 |
| 64 | Республика Ингушетия | 248,1 | -8,6 | 20,8 | -3,6 |
| 65 | Республика Адыгея | 244,3 | +3,9 | 36,3 | -10,2 |
| 66 | Республика Хакасия | 231,7 | +20,9 | 31,3 | +9,2 |
| 67 | Новгородская область | 231,6 | -36 | 43,9 | +0,1 |
| 68 | Карачаево-Черкесская Республика | 207,3 | +25,6 | 34,4 | -9,2 |
| 69 | Республика Карелия | 202,1 | -31,1 | 40,1 | +2,4 |
| 70 | Псковская область | 194,5 | -28,6 | 32,6 | -2,1 |
| 71 | Республика Северная Осетия – Алания | 193,2 | +8,8 | 26,9 | -14,3 |
| 72 | Амурская область | 179,0 | -19,1 | 56,8 | +8,5 |
| 73 | Республика Коми | 179,0 | -25,3 | 48,8 | -13,4 |
| 74 | Севастополь | 174,3 | -20,2 | 70,6 | +3,6 |
| 75 | Республика Алтай | 130,9 | +5,1 | 28,4 | +1,6 |
| 76 | Республика Тыва | 100,8 | -6,5 | 19,3 | -11,3 |
| 77 | Республика Калмыкия | 90,8 | +28,3 | 34,6 | -5,4 |
| 78 | Камчатский край | 66,7 | -11,1 | 67 | -4,2 |
| 79 | Мурманская область | 58,8 | -0,8 | 41,3 | +6,8 |
| 80 | Еврейская авт. область | 50,4 | -33,6 | 33,6 | -2,3 |
| 81 | Магаданская область | 6,4 | +21,2 | н/д | н/д |
| 82 | Чукотский авт. округ | 4,1 | +65,7 | н/д | н/д |

Источник: Росстат*, «Мир квартир»** (mirkvartir.ru)

47 821 рубль —

такова была средняя цена «квадрата» в российских новостройках в прошлом году (-1% по отношению к 2016 году)

Но несмотря на это, положительную динамику, относительно 2016 года, смогли показать не все. Обороты снизили три региона из первой десятки. Так, например, в Подмосковье объемы ввода новостроек за год сократились на 1,3%, а в Тюменской области и Башкортостане нового жилья построили на 7,4% и 8,3% меньше, чем в 2016 году, соответственно.

Всего снижение ввода жилья в 2017 году было зафиксировано в 41 регионе. Рост ввода показали 40 субъектов. И лишь Костромской области удалось сохранить объемы ввода жилья на том же уровне. Для сравнения, в 2016 году снижение было зафиксировано в 49 регионах, а рост был в 38. Самое большое падение в 2017 году было отмечено в Омской области (-40,9%). Наибольший прирост показал Крым — здесь по итогам

Основа взаимодействия

Кстати

■ С 1 марта 2018 года вступят в действие своды правил «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели», «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла» и «Информационное моделирование в строительстве. Правила обмена между информационными моделями объектов и моделями, используемыми в программных комплексах»



с.1

Это является условием для совместной работы в международных строительных проектах (с участниками из различных стран) и для разработки приложений для использования на международном уровне.

Наиболее известные классификаторы строительной информации на данный момент OmniClass (США) и UniClass 2015 (Великобритания) построены на принципах стандарта ISO-12006-2 и в табличном виде представляют основную информацию о модели объекта строительства: от материалов и видов строительных элементов до информации о проекте и ролях участников бизнес-процессов.

Одновременно начато формирование Национального словаря строительных терминов. В настоящее время ФАУ «ФЦС» и ТК 465 «Строительство» разрабатывают и готовятся представить в текущем году русскоязычную редакцию ГОСТ Р ISO 6707-1:2017 «Здания и сооружения. Общие термины». К этой работе привлекается широкий круг отраслевых экспертов. Все это позволит к 2020 году сформировать Общероссийскую систему классификации строительной информации, частью которой станет Классификатор строительных ресурсов.

Создаваемая система национальных документов в области технологий информационного моделирования

в строительстве определяет базовые стандарты и своды правил, обеспечивающие цифровую инфраструктуру. Они включают также стандарты и своды правил, определяющие понятийную базу и методологию внедрения информационного моделирования в практику на отдельных стадиях жизненного цикла — от обоснования инвестиций до утилизации и сноса зданий и сооружений.

Система нормативно-технических документов в общей сложности будет включать в себя 15 национальных стандартов (ГОСТ Р) и 10 сводов правил. В их числе 13 ГОСТ Р и 4 свода правил — документы, разработанные по основополагающим (базовым) направлениям, а также 2 ГОСТ Р и 6 сводов правил для отдельных стадий жизненного цикла.

Язык общения

Другой важный аспект — язык обмена информацией. Как общаться всем участникам BIM-процессов? Дискуссия на эту тему была очень эмоциональной, ведь от того, какое программное обеспечение применить, будет зависеть «цена» использования технологий информационного моделирования в государственных проектах.

«Для перевода на работу в технологии информационного моделирования строительной отрасли необходи-

мы общие правила работы, установленные на основе единого подхода, что предполагает системную работу по разработке национальных стандартов и сводов правил, поддерживающих применение этих технологий, регулирующих взаимодействие между участниками и определяющих правила и форматы обмена информацией», — отметила заместитель руководителя ПК 5 «Технология информационного моделирования зданий и сооружений» ТК 465 «Строительство», заместитель председателя российского отделения BuildingSMART Марина Король.

В 2018 году российское экспертное сообщество начало разработку важнейших базовых стандартов, определяющих основные принципы, понятия и терминологию BIM: ГОСТ Р «Организация информации о строительных работах. Информационный менеджмент с применением информационного моделирования. Часть 1. Основные принципы и понятия» и ГОСТ Р «Организация информации о строительных работах. Информационный менеджмент с применением информационного моделирования. Часть 2. Стадия создания активов». Аналогичные стандарты ИСО (ISO 19650-1 и ISO 19650-2) находятся в настоящее время в завершающей стадии разработки. Эксперты ПК 13 «Обработка, хранение и обмен информацией, относящейся к строительным работам» ТК 465 «Строительство» принимают участие в этих работах с 2017 года.

Сейчас проходит процедура регистрации ГОСТ Р «Моделирование информационное в строительстве. Отраслевые базовые классы (IFC) для обмена информацией на всех этапах жизненного цикла. Основные положения» — единственный в своем роде инструмент, позволяющий государственному заказчику эффективно взаимодействовать с исполнителями (подрядчиками). Открытый и нейтральный по отношению к производителям программного обеспечения формат — это возможность для заказчика формулировать требования к результатам проекта без привязки к конкретному программному обеспечению. Если государственный заказчик будет обеспечен возможностью требовать предоставления информации для контроля в формате IFC, то не надо будет тратить бюджетные деньги на покупку большого количества разнообразных программных продуктов, а также на содержание дополнительного штата специалистов, умеющих работать в этих программах.

«Задержка без достаточных оснований регистрации IFC стандарта Росстандартом отодвигает на неопределенное время начало применения информационного моделирования для объектов госзаказа, не позволяет использовать преимущества данных технологий, таких как прозрачность ценообразования, возможность контролировать ход реализации проекта, повышение качества», — отметил Александр Степанов. По его мнению, стандарт IFC должен быть доступен в машиночитаемом формате на языке оригинала для целей совместности (интероперабельности). Данная позиция полностью соответствует задачам цифровой модернизации отрасли, поставленным правительством в рамках программы «Цифровая экономика Российской Федерации», утвержденной распоряжением № 1632-р от 28 июля 2017 года. Задача № 1.18. предусматривает, в частности, формирование библиотеки действующих национальных стандартов по приоритетным направлениям в машиночитаемом формате и обеспечение возможности применения международных, региональных, иностранных документов по стандартизации на английском языке. Стандарт IFC — не единственный документ в области BIM, который должен быть доступен в машиночитаемом формате. В их числе также национальный электронный словарь строительных терминов и общероссийская система классификации строительной информации, работа над которыми начата в 2018 году.

Обсудив российский и международный опыт внедрения информационного моделирования в строительство, эксперты пришли к консенсусу по большинству вопросов. По их мнению, создана дееспособная структура для работы по теме BIM, а создание все новых ассоциаций и организаций, отдельных технических комитетов по этой теме только запутает и замедлит работу. Мощности и опыт ТК 465 «Строительство» позволяют привлечь заинтересованных экспертов к разработке основополагающих НТД в BIM. Также предложено признать необходимость включения в систему стандартизации цифровых стандартов.

ВНЕДРЕНИЕ BIM. СИСТЕМА НТД



Справочно

■ Для осуществления деятельности по формированию нормативной технической базы, обеспечивающей внедрение технологии информационного моделирования, в России создана достаточная инфраструктура. Прежде всего — это подкомитет 5 «Технология информационного моделирования зданий и сооружений» ТК 465 «Строительство». Кроме того, в структуре ТК 465 в 2016 году сформирована рабочая группа, зеркальная ISO/TC 59 «Строительство зданий» /SC 13 «Организация информации о строительных работах». В рамках исполнения ФАУ «ФЦС» полномочий Базовой организации государств — участников СНГ по проблемам технического регулирования в строительном комплексе завершается формирование Подкомиссии базовой организации по BIM. В рамках соглашения о сотрудничестве между ФАУ «ФЦС» и Британским институтом стандартов (BSI) изучается опыт внедрения информационного моделирования на государственном уровне, который признается во всем мире передовым, обеспечивается взаимодействие с создателем международного стандарта IFC по обмену информационными данными в среде BIM-технологии — компанией buildingSMART.

■ Кроме того, в 2018 году принято решение о формировании на базе ПК 5 ТК 465 (с привлечением заинтересованных экспертов) рабочих групп для работ над разработкой общероссийской системы классификации строительной информации, национального словаря строительных терминов, а также терминологии в области информационного моделирования.



Ошибок стало меньше

Главгосэкспертиза России подвела итоги 2017 года

Алексей ТОРБА

Общая заявленная стоимость всех объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств федерального бюджета и прошедших экспертизу в Главгосэкспертизе России в 2017 году, составила 1 триллион 487 миллиардов рублей. Это примерно столько же, сколько и в 2016 году (1,5 трлн рублей). Всего было выдано 5414 заключений (всего на 26 заключений больше, чем годом ранее). 68% от общего числа выданных заключений составляют заключения по итогам проведения государственной экспертизы проектной документации, 31% — заключения по проверке сметной стоимости, немногим более 1% — заключения, выданные по итогам проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий.

Однако, несмотря на то, что количественные показатели деятельности Главгосэкспертизы в минувшем году изменились незначительно, налицо существенные перемены с качеством проектной документации. Если в 2015 году в результате проверки достоверности определения сметной стоимости объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, заявленная стоимость строительства была снижена на 299,93 миллиарда рублей, а в 2016 году — на 295,746 миллиарда рублей, то в 2017 году Главгосэкспертиза России «сэкономила» намного меньше — «всего» 142 миллиарда рублей. Это свидетельствует о том, что качество проектной документации, поступающей в ФАУ, повышается. Об этом говорит снижение числа отрицательных заключений Главгосэкспертизы. В 2017 году этот показатель уменьшился до 17%. Как отмечает пресс-служба учреждения, уже можно говорить о том,

что изменение форматов и введение новых процедур работы экспертных организаций с проектировщиками и заказчиками строительства начинает влиять на качество проектов. К числу новых форм работ можно отнести регулярно проводимые Главгосэкспертизой консультации по разъяснению особо сложных вопросов и разбору типичных ошибок и нарушений. Начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Маньлов убежден, что продолжение этой работы наряду с принятием и реализацией иных институциональных мер позволит решить одну из самых сложных проблем в строительстве — повышение качества проектирования.

Помимо экономии бюджетных средств важнейшей задачей государственной экспертизы остается обеспечение безопасности зданий и сооружений. В 2017 году специалисты Главгосэкспертизы России выявили в проектной документации по 883 объектам технические решения, которые могли привести к риску возникновения аварийных ситуаций.

Справочно

Наряду с услугами по проведению государственной экспертизы и проверке достоверности определения сметной стоимости Главгосэкспертиза проводит и новые виды работ. В 2017 году было выпущено 59 заключений по итогам экспертизы обоснования инвестиций, технологического и ценового аудита. Также проведена экспертная оценка соответствия объектов капитального строительства требованиям безопасности и конструктивной надежности в отношении документации объектов капитального строительства.

Работы прибавилось

Алексей ТОРБА

Эксперты начали проверять сметную стоимость капремонта

Январь оказался загруженным месяцем для специалистов экспертных организаций. Так, эксперты ФАУ «Главгосэкспертиза России» выдали в январе 2018 года 362 заключения, тогда как за аналогичный период прошлого года — 285. В Комитете города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (Москомэкспертизы) рассказали, что «Московская государственная экспертиза» (Мосгосэкспертиза) в январе 2018 года выдала 520 заключений по государственной, негосударственной экспертизе и проверке достоверности определения сметной стоимости строительства. Комментируя этот результат, председатель Москомэкспертизы Валерий Леонов заявил: «Начало года по вполне объективным причинам традиционно характеризуется меньшим объемом рассматриваемых проектов по сравнению с остальными месяцами работы. Тем не менее, в этом году мы рассмотрели в четыре раза больше проектов и выдали на три сотни заключений больше, чем в январе прошлого года». Гораздо активнее работал и петербургский Центр государственной экспертизы. Если в январе прошлого года он выдал лишь одно заключение, то в январе нынешнего года — 58!

Пресс-служба Главгосэкспертизы проинформировала «Строительную газету» о том, что увеличение количества заключений связано с внесением изменений в постановление правительства РФ № 427 от 18 мая 2009 года. Эти изменения касаются определения сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых планируется полностью или частично за счет средств соответствующих бюджетов. Специалисты петербургского ГАУ «Центр государственной экспертизы» также объясняют увеличение количества выданных заключений тем, что в 2018 году стала в обязательном порядке проводиться проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта, которая раньше не была обязательной.

В пресс-службе Главгосэкспертизы также напомнили, что согласно постановлению правительства РФ № 1541 от 13 декабря 2017 года (этим документом и внесены поправки в постановление № 427) в составе документов, представляемых для проведения проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта, может не представляться проектная документация на капитальный ремонт. Исключение составляют случаи, когда на основании задания застройщика или технического заказчика осуществлена подготовка иных разделов проектной документации помимо сметной документации.

Проверь, но доверяй

Константин ГЛУШКОВ, старший юристконсульт
Консалтинговой группы «БАЗИС»

Надо повышать ответственность организаций негосударственной экспертизы, но не следует ограничивать сферу их деятельности



Константин Глушков

Алтайские чиновники подготовили поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации, согласно которым перечень строительных объектов, проектная документация и инженерные изыскания, подлежащие негосударственной экспертизе, могут быть существенно сокращены. Более того, частные организации, занимающиеся этим видом деятельности, должны будут в обязательном порядке вступить во вновь создаваемые специализированные саморегулируемые организации (СРО).

Эти предложения обсуждались на конференции «Реформирование деятельности негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в свете изменений законодательства», организованной НОПРИЗ в ноябре прошлого года. Первый вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров подробно остановился на планируемых изменениях. Во-первых, негосударственные экспертные организации должны будут иметь в штате не менее пяти специалистов, аттестованных на право подготовки экспертных заключений. Во-вторых, предполагается создание системы обеспечения имущественной ответственности в области негосударственной экспертизы (создание новых СРО, формирование двух компенсационных фондов — возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств). По истечении 180 дней после официального опубликования федерального закона проведение негосударственной экспертизы будет осуществляться при условии членства такой экспертной организации в СРО. А в переходный период они будут функционировать на основании ранее выданных свидетельств об аккредитации. Наконец, планируется передать регионам дополнительные полномочия по расширению перечня строительных объектов, подлежащих именно государственной экспертизе, а органы госнадзора наделить правом обжалования заключений частных экспертиз.

Поводом для нововведений стали случаи низкого качества работы негосударственных экспертных организаций. Широкою огласку, например, получила авария в Барнауле, где в декабре 2016 года в торгово-развлекательном комплексе «Галактика» под тяжестью скопившегося снега и большой рекламной конструкции обрушилась часть кровли. Лишь по счастливой случайности обошлось без человеческих жертв. Ответственность за случившееся была возложена на генподрядчика и компанию «Оборонэкспертиза», выдавшую положительное заключение по проекту. Оба предприятия оштрафовали. Кроме того, в настоящее время решается вопрос о лишении «Оборонэкспертизы» профессионального свидетельства. Именно после этой аварии Госинспекция и Минстройтранс Алтайского края инициировали подготовку изменений в ГрК РФ, предусматривающих ужесточение требований к частной экспертизе.

Думается, что предлагаемые изменения в законодательство будут способствовать улучшению качества экспертизы и повышению безопасности строительства. Ведь фактически к организациям негосударственной экспертизы будут применяться те же требования, что и к государственным проектировщикам и изыскателям. При этом, однако, представляется нецелесообразным сокращение перечня тех объектов, в отношении которых может быть проведена негосударственная экспертиза. Ведь, с одной стороны, изменения законодательства направлены на повышение качества проведения негосударственной экспертизы, а с другой стороны, получается, что недоверие к такой экспертизе все равно остается. Не стоит забывать и о том, что сейчас стоимость государственной экспертизы проекта превышает аналогичную услугу на коммерческом рынке в 2-5 раз, что при сужении сферы деятельности негосударственных экспертов приведет к скачку цен. Таким образом, предложенные изменения законодательства в части введения института саморегулирования для негосударственной экспертизы являются своевременными, но в то же время предложение о перечне объектов, подлежащих исключительно государственной экспертизе, требует более внимательной проработки с учетом российских экономических реалий.

Справочно

В России официально зарегистрировано около 400 организаций негосударственной экспертизы. По итогам 2016 года общий объем рынка экспертиз проектов составил примерно 22 млрд рублей, из них доля негосударственной экспертизы — около 8,4 млрд рублей.

ИНТЕРВЬЮ



Покупать без опаски

Приобретение жилья перестанет быть для россиян рискованным делом

Екатерина ШАТЦ

Сегодня строительная отрасль стоит на пороге серьезных перемен. Долгие годы главным источником финансирования для строительных компаний были деньги участников долевого строительства. Доля жилья, возводимого с привлечением средств дольщиков, составляет в стране порядка 80%. С одной стороны, отрасль имела источник дешевого финансирования и могла развиваться, с другой, множились ряды обманутых дольщиков, граждан, чьи права были нарушены. В прошлом году руководством страны был взят курс на постепенный отказ от долевого строительства и переход к банковскому финансированию жилищного строительства. О плюсах и минусах нового механизма в интервью «СГ» рассуждает один из старейших российских строителей, депутат Госдумы, председатель Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете ГД по транспорту и строительству Владимир РЕСИН.

«СГ»: Правительство и Минстрой России объявили о постепенном отказе от долевого строительства и замене его банковским финансированием. Поддерживаете ли вы это решение?

Владимир Ресин: Поддерживаю, потому что это — действенный способ решить проблему обманутых дольщиков. Текущая схема, к сожалению, себя не оправдала. Логично, что мы активно ищем альтернативные пути. Проектное банковское финансирование — один из них. Такой механизм подразумевает, что все риски, которые сейчас берут на себя дольщики, поделят между собой профессиональные институты — банки и застройщики. Возможно, полный отказ от долевого строительства в той форме, как оно вошло в практику, кому-то покажется слишком радикальным решением, но оспаривать его эффективность сложно. Тем более что законодатели, профильное ведомство, исполнительная власть предлагают перейти на банковское финансирование поэтапно — в течение 2-3 лет, будем надеяться, безболезненно для всех. Конечно, сейчас непростые для строителей времена — кризисные явления отразились на нашей отрасли, но именно это и требует реагирования и построения системы защиты граждан, вложивших свои средства в строительство жилья.

«СГ»: Переход к проектному финансированию — это пока перспектива, а тем временем продолжается совершенствование законодательства о долевом строительстве. Над чем, по-вашему, необходимо еще поработать?

В.Р.: Новый законопроект о реформе долевого строительства (№ 322981-7) предлагается принять в развитие пакета предложений по наведению порядка в сфере долевого строительства. И этот же законопроект создает возможности для поэтапного перехода от долевого строительства к проектному банковскому финансированию. Закон содержит целый ряд полезных положений. Он определяет основные параметры системы контроля за деятельностью застройщиков. Прописан порядок взаимодействия органов контроля, банков, созданного фонда защиты прав дольщиков и застройщиков жилья. Установлена ответственность учредителей компаний, привлекающих средства граждан в строительство, за потенциальный ущерб от такой дея-

Сегодня налажен жесткий думский контроль по защите прав граждан — соинвесторов долевого строительства. В каждом регионе при участии депутата Госдумы созданы и действуют рабочие группы. Например, в Москве такую рабочую группу поручили возглавить мне. И могу сказать, что разбор полетов по дорожной карте жесткий, детальный по каждому объекту»



Владимир Ресин

тельности. Важным элементом предлагаемого механизма проектного управления должна стать информационная система, предусмотренная законом. В то же время в процессе доработки закона стоит внимательно обсудить вопросы банковского сопровождения, заложенные законопроектом, чтобы такое сопровождение не стало слишком дорогим удовольствием для строителя, не превратилось бы в дополнительный тормоз при работе. И еще, я думаю, в законе должны быть четко прописаны роль и место региональных фондов жилищного строительства в переходный период от долевого к проектному банковскому финансированию. Отдельно нужно обсудить и вводимый термин «бенефициарный владелец», поскольку законом вводится ответственность таких лиц за возникающий ущерб, однако не дано четкого определения такого лица. В развитие данного закона предстоит принять целый ряд подзаконных актов. Их основные положения и состав мы обсуждаем в рамках подготовки проекта в комитетах Думы и на заседаниях нашего экспертного совета.

«СГ»: Готовы ли, на ваш взгляд, российские строители к работе по новым правилам?

В.Р.: Строители смогут строить при любых законах, были бы финансирование и площадка. Вопрос в том, готовы ли девелоперы к перестройке привычных схем. Разумеется, всякие перемены приносят определенные неудобства. Но думаю, строителям и девелоперам хватит времени, чтобы перестроиться на новый лад и подготовиться к переменам.

Нужно констатировать: сегодня число россиян, участвующих в долевом строительстве, устойчиво снижается. В первом полугодии 2017 года Росреестром было зарегистрировано на 6% меньше договоров долевого участия физических лиц — 276 тысяч против 294 тысяч в первом полугодии 2016 года»

«СГ»: Не приведет ли новый подход к удорожанию финансирования, а, значит, к росту цен на жилье, снижению спроса и сокращению объемов строительства?

В.Р.: Вероятно, следует ожидать сокращения запуска новых инвестиционных проектов в жилищном строительстве, однако это вряд ли приведет к резкому скачку цен. Реформа отрасли проходит на фоне рекордно низкого спроса и некоторого «затоваривания» рынка. Тем не менее, в регионах сокращение предложения может быть значительным. Эта ситуация при возврате экономики к росту создаст основания для возможного роста цен, однако этот рост будет быстро стабилизирован новым предложением. Надо постараться, чтобы банки начали предоставлять гражданам ипотеку хотя бы под 5-6%

годовых. Тогда и переход на проектное банковское финансирование для россиян будет плавным, без какого-либо финансового удорожания.

«СГ»: Окажется ли проектное финансирование востребованным в регионах или оно останется уделом наиболее развитых и крупных рынков — Москвы, Подмоскovie, Санкт-Петербурга и Ленинградской области?

В.Р.: Девелоперы, в принципе, тяготеют к тем областям, в которых есть спрос. Сегодня рынок жилья в крупных городах наиболее активный и насыщенный. Нам этот вопрос еще предстоит рассмотреть подробно. Скорее всего, колебания будут, но компании приспособятся к требованиям рынка и законодательства, и ситуация выровняется.

«СГ»: Не столкнемся ли мы с вытеснением с рынка небольших игроков и дальнейшей концентрацией капитала в руках крупнейших компаний?

В.Р.: Что касается риска монополизации, разумеется, он существует. Это связано, прежде всего, со строительством в не крупных городах, где мало застройщиков, соответствующих требованиям закона, и рынок нестабилен. Полагаю, что для этих городов решением может стать активизация работы региональных фондов жилищного строительства, которые способны обеспечивать реализацию проектов, в том числе, по обеспечению жильем граждан, имеющих право на государственную поддержку.

«СГ»: В чем вы видите резервы снижения издержек застройщиков?

В.Р.: Я бы это назвал не резервами, а мерами, которые приведут к снижению издержек. Первое, строители должны ответственнее подходить к управлению проектом. И в смету должны быть заложены все этапы предстоящих и даже возможных работ — от предпроектной подготовки до ввода объекта в эксплуатацию, чтобы потом не приходилось дополнять смету по несколько раз доработками. Второе, соблюдение сроков заявленного строительства и своевременный ввод объекта. Ну и, конечно, повышение доверия банков к застройщикам.

«СГ»: Не станет ли отказ от долевого строительства причиной того, что люди станут меньше покупать жилье и больше арендовать?

В.Р.: Жилищный вопрос всегда был одним из самых острых для граждан нашей страны. Ведь что такое жилищная проблема в сегодняшней России? Это — 2 миллиона человек, которые стоят в очереди за жильем. Желать улучшить условия проживания и иметь возможность это сделать — разные вещи. В любой стране 15-20% населения не способны приобрести собственное жилье из-за невысоких доходов. Думаю, для России этот процент еще выше. Жилищный вопрос относится, в первую очередь, к этим людям. Свои социальные обязательства государство должно решать через субсидированное наемное жилье. Раздавать собственность никакими деньгами у страны не хватит. Мы должны решать вопрос, где людям жить, а не наделять их бесплатным имуществом. Да, оптимизировать рынок жилья нужно в целом. Говорят, что современное поколение предпочитает снимать жилье, вне зависимости от материального положения и возможностей. С другой, мне, как человеку старой закалки, кажется, что большинству жителей России хотелось бы иметь собственную жилплощадь.

Перевести в Новоселы

В Петербурге планируют покончить с проблемой обманутых дольщиков

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Более 1100 обманутых дольщиков группы компаний (ГК) «СУ-155» в Петербурге получат в этом году долгожданное жилье. Как сообщили «СГ» в пресс-службе городского Комитета по строительству, три из шести корпусов жилого комплекса «Новая Каменка» будут сданы уже этой весной. Ввод в эксплуатацию еще двух домов запланирован на второй квартал текущего года, последний проблемный объект этого ЖК будет сдан в конце 2018 года. А полностью решить проблему всех долгостроев в городе Смольный обещает в 2019 году.

Возведение комплекса «Новая Каменка» находится сегодня на особом контроле властей. Банк «Российский капитал» (100% акций принадлежит АИЖК), осуществляющий санацию «СУ-155», выделил на достройку питерских объектов холдинга почти 5 млрд рублей. Соблюдение сроков и качество выполнения работ контролирует дочерняя структура банка — «РК Строй».

В Комитете по строительству подчеркнули также, что количество проблемных долгостроев в Северной столице в последнее время стало снижаться. Так, на начало 2017 года на контроле у комитета находилось 82 незавершенных объекта на 24 493 квартиры. В прошлом году в эксплуатацию было введено 33 многоквартирных жилых дома общей площадью 540,8 тыс. квадратных метров. Из реестра обманутых дольщиков исключены 828 человек. Чиновники обещают, что в этом году темпы ввода долгостроев снижаться не будут. В текущих планах достройка 39 проблемных объектов общей площадью свыше 570 тыс. «квадратов». Так, по данным комитета, уже к концу марта должно быть сдано 10 долгостроев на 2,5 тыс. квартир. В частности, чуть больше месяца, по данным городской администрации, осталось до сдачи пяти до-

Кстати

На днях у Комитета по строительству Санкт-Петербурга появился новый руководитель. Пост председателя ведомства занял Леонид Кулаков (1971 года рождения, выпускник юрфака Петербургского университета), занимавший ранее должность начальника городской Службы государственного строительного надзора и экспертизы. Напомним, что предыдущий глава Комитета по строительству Сергей Морозов покинул этот пост в конце ноября. Это произошло на фоне критики со стороны губернатора в связи с низкими темпами работ и срывом сроков по строительству многих социальных объектов.



ХОЛЕРУК СВЕТАНА / ИНТЕРПРЕСС/ТАСС

Ввод «проблемных» жилых домов в Петербурге в 2014-2017 годах

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|------------|
| Количество сданных домов | 32 | 6 | 4 | 33 |
| Количество квартир | 4 537 | 1 762 | 1 487 | 10 602 |
| Общая жилая площадь (кв. м) | 313 484,50 | 93 489,30 | 71 765,70 | 540 835,40 |

Источник:

Комитет по строительству Санкт-Петербурга

мов ЖК «Ленинский парк» (участки 5,6 и 7 — ООО «Высота», ООО «Планета», ООО «Спутник»). Во II квартале будет сдано еще два долгостроя, в III квартале — 5, а в IV квартале будут сданы в эксплуатацию сразу 13 проблемных домов.

В 2019 году возведение проблемных объектов будет продолжено. В планах Смольного достроить и ввести в эксплуатацию девять последних проблемных домов на 2 410 квартир. Чиновники говорят, что такие темпы позволят уже через год полностью решить проблему обманутых дольщиков в Северной столице.

«Кино» будет

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Краснодарские власти обещают завершить один из крупнейших долгостроев города

В Краснодаре будет возобновлено строительство жилого комплекса «Мультиплекс Кино» (на фото). Об этом говорилось на состоявшейся недавно встрече заместителя главы городской администрации Владислава Ставицкого с дольщиками проблемных домов по улице Уральской (№№100 и 100/5). Как отметил замглавы администрации, проделана большая работа по возобновлению строительства, найден потенциальный инвестор. Со своей стороны, городская администрация обещает провести совещание с ресурсоснабжающими организациями для решения вопросов о подключении ЖК «Мультиплекс Кино» к сетям водо-, тепло- и электроснабжения.

Напомним, что в 2014 году на экономическом форуме в Сочи краснодарский бизнесмен Геннадий Дьяков представил премьер-министру России Дмитрию Медведеву проект крупного жилого комплекса премиум-класса «Мультиплекс Кино». Он должен был состоять из восьми 18-этажных корпусов (литеров). Позднее было получено разрешение на возведение 22-этажных зданий. В 2014 году строители заложили первый литер, а через год — второй. Строительство шло по графику, но в марте 2016 года работа полностью остановилась. И вместо ЖК премиум-класса появилось примерно 1300 обманутых дольщиков.

По имеющейся информации, достраивать ЖК будет ООО «Телекомстрой». Руководитель компании Тимур Разакбердиев представил на встрече с дольщиками план действий на ближайшее время. Сначала необходимо будет провести строительно-техническую экспертизу объектов, определить точную стоимость завершения строительства, а также получить представление о качестве работ, проведенных прежним застройщиком. Нужно иметь в виду, что недостроенные дома долгое время находились без надлежащей консервации. По результатам экспертизы, проведение которой займет примерно месяц, компания примет окончательное решение по участию в проекте. Затем будет подготовлена дорожная карта по двум корпусам жилого комплекса, в которой будут зафиксированы сроки завершения работ.



вил на встрече с дольщиками план действий на ближайшее время. Сначала необходимо будет провести строительно-техническую экспертизу объектов, определить точную стоимость завершения строительства, а также получить представление о качестве работ, проведенных прежним застройщиком. Нужно иметь в виду, что недостроенные дома долгое время находились без надлежащей консервации. По результатам экспертизы, проведение которой займет примерно месяц, компания примет окончательное решение по участию в проекте. Затем будет подготовлена дорожная карта по двум корпусам жилого комплекса, в которой будут зафиксированы сроки завершения работ.

Справочно

■ Первая и вторая очереди ЖК «Мультиплекс Кино» состоят из двух 22-этажных пятисекционных 648-квартирных жилых домов. Строительство литеры 1 на улице Уральской, 100 остановилось на уровне монолитного каркаса, частично выполнены кирпичная кладка и установка окон. Объем выполненных работ составляет 60%. Строительная готовность литеры 2 на улице Уральской, 100/5 — 40%, там возведен монолитный каркас здания до уровня 12-го этажа.

В коммерческих целях

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Достраивать дома для дольщиков станет выгоднее

Депутаты Законодательного собрания Ростовской области приняли ряд поправок в областной закон «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов». Этот документ напрямую связан с решением проблемы обманутых дольщиков. Отныне застройщики получат право наряду с жильем строить и коммерческие площади.

Как известно, сегодня Ростовская область входит в число «лидеров» по числу обманутых дольщиков. По информации агентства «ИНТРО-аналитика», которое ссылается на данные регионального министерства строительства и ЖКХ, в области более полутора тысяч обманутых дольщиков, а это составляет 4,4% от всех заключенных договоров долевого участия (ДДУ). Власти региона предприняли ряд мер с тем, чтобы заинтересовать потенциальных инвесторов в достройке проблемных объектов. В соответствии с областным законом объединения участников долевого строительства (ЖСК) и инвесторам предоставляются компенсации на возмещение затрат на техприсоединение. Инвестору также предоставляется в аренду земельный участок без проведения торгов. Благодаря этим и другим мерам только в Ростове-на-Дону в прошлом году были сданы в эксплуатацию три проблемных дома, обеспечены права 436 семей.

Однако для того, чтобы инвестору было выгодно брать за проект по достройке даже с учетом льгот (получение без торгов в аренду земельного участка для строительства соб-

ственного объекта), объем строительства должен составлять не менее 100 тысяч квадратных метров, что, конечно, не всегда устраивает застройщиков. Не надо забывать, что в настоящее время на рынке области имеется избыток предложения, который при нынешнем уровне спроса «рассосется» за три с половиной года. Неудивительно, что закон забуксовал, считает председатель Законодательного собрания Ростовской области Александр Ищенко. Ведь крупный масштабный инвестиционный проект должен отвечать всем требованиям жильцов, а это значит, что нужно еще строить детские сады, школы, поликлиники, магазины, офисные помещения. В результате в закон были внесены уточнения, позволяющие инвестору строить помимо 100 тысяч квадратных метров жилья еще объекты коммерческого назначения. По мнению экспертов, это должно помочь завершить строительство ряда проблемных объектов. В 2018 году только в Ростове-на-Дону планируется сдать 15 домов обманутых дольщиков, пока только у семи из них уже есть инвесторы.



БИЗНЕС



Гаранты надежности

В каких банках можно будет открывать эскроу-счета

Сергей НИКОЛАЕВ

Центробанк обновил список банков, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам долевого участия (ДДУ) при строительстве жилья. По состоянию на февраль текущего года такое право получили двадцать две кредитные организации. По информации ЦБ, последним по времени банком, включенным в перечень, стал московский СМП Банк, контрольный пакет акций которого принадлежит братьям Аркадию и Борису Ротенбергам.

Напомним, что в прошлом году власти объявили о намерении постепенно отказаться от существующей системы долевого строительства и перейти к банковскому (проектному) финансированию. В рамках реформы установлен переходный период (до 2020 года), в течение которого застройщики могут по желанию использовать несколько механизмов для реализации жилищных проектов. Один из них предусматривает работу через эскроу-счета. Как рассказывал глава Минстроя Михаил Мень, суть схемы с эскроу-счетами заключается в том, что во взаимоотношениях между покупателем жилья в новостройках и застройщиком появляется третья сторона — банк. По словам министра, средства граждан, которые они намерены потратить на приобретение жилья, будут зачисляться на специальные счета в уполномоченных банках, где они и бу-

дут находиться в течение всего срока строительства. Банк будет финансировать стройку с помощью кредита и контролировать работу застройщика по каждому конкретному объекту. Важно отметить, что средства граждан застройщик получает только после того, как под контролем банка построит объект и выполнит все обязательства перед дольщиком.

Для того чтобы обеспечить сохранность денег покупателей жилья, которые будут храниться на счетах эскроу, и минимизировать риск потери средств в результате банкротства кредитной организации, было решено установить требования к банкам, участвующим в схеме. В части 3 статьи 15.5 федерального закона № 214-ФЗ говорится, что право на открытие счетов эскроу для расчетов по ДДУ имеют банки, которые удовлетворяют установленным правительством РФ требованиям к кредитным организациям и в которых на депозитах могут размещаться средства федерального бюджета. Впервые список банков, уполномоченных работать с эскроу-счетами, появился на сайте ЦБ в июле 2017 года и включал в себя три банка. С тех пор перечень обновлялся трижды.

По закону счет эскроу открывается банком (эскроу-агентом), заключившим с застройщиком кредитный договор, для учета и блокирования денежных средств, перечисленных депонентом (участник долевого строительства, являющийся владельцем счета) в счет уплаты цены договора, в целях передачи этих средств застройщику.

Справочно

■ В настоящее время список банков, уполномоченных работать со счетами эскроу, включает в себя следующие финансовые учреждения: Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк, «Российский капитал» (входит в АИЖК), Банк «Россия», Газпромбанк, Банк «Санкт-Петербург», Почта Банк, Совкомбанк, Альфа-Банк, РНКБ Банк, Связь-Банк, Банк «Пересвет», Банк «Открытие», Росбанк, Новикомбанк, БМ-Банк, Росэксимбанк, Фондсервисбанк, РосЕвроБанк, ВБРР, СМП Банк.

В конце декабря премьер-министр РФ Дмитрий Медведев утвердил дорожную карту по внедрению нового механизма финансирования девелоперских проектов. План совместно должны разработать Минстрой, Минфин, Банк России и АИЖК. В карте приведен перечень законов и подзаконных актов, направленных на регулирование условий поэтапного перехода. В соответствии с дорожной картой планируется внести поправки в Налоговый кодекс, а также в законы о долевом строительстве, о регистрации недвижимости, о страховании вкладов физлиц, о банкротстве. По словам Михаила Меня, до конца 2018 года предполагается рассмотреть возможность изменения нормативных актов Банка России для изменения подходов к кредитованию застройщиков, также разработать механизм гарантирования, предусматривающий предоставление поручительства или выдачу независимой гарантии Единым институтом развития в жилищной сфере (АИЖК).

На данный момент информации о работе ЦБ в направлении корректировки своих нормативов и дополнительной проработке механизмов финансирования девелоперов нет. Однако перечень потенциальных участников процесса достаточно внушительный. Именно «фигурантам» списка предстоит через некоторое время взять на себя кредитование строительства жилья, которое сегодня финансируется в основном за счет денег дольщиков (по разным оценкам, на этом рынке «крутится» 3,5-5 трлн рублей). По данным экспертов, в конце минувшего года общий кредитный портфель по строительству жилой и коммерческой недвижимости в трех крупнейших госбанках — Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк — составлял 2 трлн рублей. В Сбербанке портфель корпоративных клиентов, занимающихся девелопментом жилья, на начало года составлял 245 млрд рублей. В госбанке прогнозируют, что после изменения законодательства в сфере долевого строительства объем финансирования жилых строек вырастет на 40-50%.

В АИЖК прогнозируют рост объемов проектного финансирования строительства жилья в России в 5-9 раз к 2020 году. Согласно стратегии агентства, через три года объем составит до 2-3,5 трлн рублей, тогда как сейчас эта цифра составляет не более 400 млрд рублей. Глава АИЖК Александр Плутник отмечал, что принадлежащий агентству банк «Российский капитал» сконцентрируется преимущественно на финподдержке девелоперов. Предполагается, что в 2020 году в «Роскапе» доля кредитов на эти цели составит не менее 60% от всех кредитов юрлицам и достигнет не менее 100 млрд рублей.

Печальные наблюдения

Андрей МОСКАЛЕНКО

В портфелях потенциальных банкротов 7 млн «квадратов» жилья

По состоянию на начало февраля 2018 года в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) имелись записи о 291 российском застройщике, на счету которых более тысячи недостроенных объектов по всей стране совокупной площадью свыше 7 млн кв. метров. Это почти 10% от прошлогоднего ввода новых жилых «квадратов» в РФ. В общей сложности компании, в отношении которых есть актуальные записи в ЕФРСБ, не завершили на данный момент 311 жилых комплексов (это почти 130 тыс. квартир) в 58 субъектах РФ. Значительная часть этих незавершенных объемов приходится на Московскую область (23,2%), Москву (8,8%) и Краснодарский край (5,5%). И если на 428 объектах (почти 3 млн «квадратов» в 52 тыс. квартир), принадлежащих потенциальным банкротам, строительство сейчас еще худо-бедно ведется, то возведение 586 домов на 76 тыс. квартир общей площадью свыше 4 млн кв. метров — на данный момент полностью остановлено.

При этом, как подсчитали аналитики Института развития строительной отрасли (ИРСО), за январь 2018 года общий объем незавершенного застройщиками-банкротами строительства вырос на 0,7 процента. Всего за месяц в одну из активных стадий банкротства (наблюдение, внешнее управление, конкурсное производство, финансовое оздоровление) вступили семь застройщиков, на «балансе» которых «зависло» в сумме почти 215 тыс. кв. метров жилья. В то же время в ИРСО отмечают некоторое замедление темпов прироста числа потенциальных банкротов и объемов их «незавершенки». Для сравнения, по итогам декабря список пополнился восемью новыми застройщиками, а общий объем незавершенного строительства вырос на 4,7%. Еще месяцем ранее соответствующие процедуры начались в отношении 19 компаний (плюс 3,5% к общей площади «недостроено»). Правда, как считает генеральный директор ИРСО Кирилл Холопик, обольщаться не стоит. «В январе из-за праздников арбитражные суды просто физически успели рассмотреть меньше дел, чем обычно», — пояснил эксперт. Он напомнил также, что с Нового года вступили в силу изменения в закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и это уже в ближайшем будущем вновь приведет к росту числа банкротств. Ведь теперь

112

РОССИЙСКИХ
ЗАСТРОЙЩИКОВ-
БАНКРОТОВ

находятся сейчас в стадии «конкурсное производство». Совокупная площадь недостроенного ими жилья превышает 2,2 млн кв. метров

при рассмотрении дела о банкротстве застройщика не будут применяться процедуры наблюдения и финансового оздоровления, а сразу будет вводиться конкурсное производство. При этом, если в ходе такой процедуры появятся достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, будет возможен переход к внешнему управлению. Предполагается, что эти изменения приведут к сокращению срока процедуры банкротства застройщика. К слову, больше трети банкротящихся сейчас застройщиков (109 компаний) как раз и «застрали» под «наблюдением». Еще 56 застройщикам-банкротам оказывается финансовая помощь.

В число крупнейших санаторов входят как госбанки — «Российский капитал», Сбербанк, СМП Банк, так и «коллеги по цеху» — девелоперские компании ФСК «Лидер», «ЮИТ», Urban Group, «СибЦентрСтрой», «Бриз» и др.

При этом из 40 застройщиков, в отношении которых в январе производство по делу о банкротстве было прекращено, только пять компаний покинули проблемный перечень в связи с завершением строительства (вместе они смогли наконец-то сдать в эксплуатацию почти 700 тыс. жилых «квадратов»). Остальные девелоперы — в большинстве случаев (20 дел) — достигли мирового соглашения или смогли исполнить требования кредиторов. Дела против семи застройщиков были закрыты из-за недостаточности средств должника.

Покупатель выбирает сердцем

Проект жилого комплекса «Искра-Парк» соединяет в себе ультрасовременный хай-тек и классику советской эпохи

Оксана САМБОРСКАЯ

Давно замечено, что архитектура отражает состояние общества. Вот и в России период поиска новых идей и форм, безбашенности и авантюризма завершился, и на смену ему пришли времена, отмеченные тягой к стабильной жизни. Вместе с общественными настроениями изменились и архитектурные решения: вместо «случайных» форм и невесомых линий — монументальность, «прочные» фасады из натурального камня, декор с ампириными элементами, воспоминаниями об «имперском стиле» 30-50-х годов прошлого века. Сегодня на столичном рынке недвижимости высокого класса парадиз парадной архитектуры советского периода необычайно актуален.

Один из наиболее удачных примеров такой архитектуры — многофункциональный городской квартал «Искра-Парк», возводимый компанией «Галс-Девелопмент». Он расположен на Ленинградском проспекте, напротив Петровского путевого дворца и большой зеленой зоны — старинного Петровского парка. С другой стороны завершается обустройство еще одной большой парковой зоны — на Ходынском поле.

В основу концепции архитектурного решения комплекса легли воспоминания о славном прошлом. Проект в стиле советского арт-деко был разработан архитектурным бюро SPEECH. Фасады жилого корпуса украшены декоративными элементами, которые повторяются в отделке входных групп. Уз-



Справочно

■ В жилом комплексе «Искра-Парк» представлено 772 апартаментов площадью от 37 до 130 кв. метров.

ры декоративных решеток, разработанные дизайнерами «Студии Артемия Лебедева», будут отражать достижения СССР в период 40-50-х годов XX века в таких сферах, как машиностроение, энергетика, горнодобывающая промышленность, космическая индустрия, сельское хозяйство и строительство. Как рассказывает вице-президент, директор департамента строительства «Галс-Девелопмент» Сергей Лицкевич, решение совместить в одном проекте современную архитектуру в стиле хай-тек и классику советской

эпохи было непросто, но в компании уверены, что жители города по достоинству оценят результат ее работы, и квартал займет достойное место в ряду величественных зданий Ленинградского проспекта.

Возводится комплекс на территории, на которой когда-то располагался Центральный аэродром им. Фрунзе — колыбель русской авиации. Площадь застройки — 2,8 гектара. Комплекс состоит из трех корпусов: офисного современного здания, здания АО «МКБ «Искра» и здания с апартаментами из десяти

секций переменной этажности. Просторные входные группы-лоббис, подземный паркинг на 1060 машино-мест, закрытый двор без автомобилей, общественные зоны — все это делает проект идеальным для жизни в мегаполисе.

Строительство квартала близко к завершению: по трем корпусам на 90% завершены монолитные работы. Строители приступили к фасадным работам и монтажу светопрозрачных конструкций в корпусе апартаментов. В подземной части комплекса идут отделочные работы и устройство инженерных систем. На стадии завершения — монтаж общеобменной вентиляции. Во внутреннем дворе завершены подготовительные работы к благоустройству территории. Планируется, что в эксплуатацию комплекс будет сдан до конца этого года.

К достоинствам комплекса относится и его транспортная доступность. Он расположен рядом с одной из главных транспортных артерий города, обеспечивающей удобный выезд как в центр города, так и в обратном направлении. Рядом с «Искра-Парком» три станции метрополитена — «Динамо» Замоскворецкой линии и две станции Третьего пересадочного контура — «Петровский парк» и «ЦСКА».

Стоит отметить и хорошее соседство: Ходынское поле — последний крупный участок в центре города, который застраивается домами не ниже бизнес-класса, что обеспечивает довольно ровный социальный состав населения и комфортную инфраструктуру — от кафе до фитнес-центров.



Позитивный девелопмент

Оксана СЕРГЕЕВА

Агентство S&P повысило рейтинг московского застройщика

Агентство Standard & Poor's Global Ratings, входящее в «большую тройку» международных рейтинговых компаний, изменило прогноз рейтинга московской группы компаний «Пионер» со «стабильного» на «позитивный». Пересмотр обусловлен позитивными изменениями в структуре портфеля девелоперских проектов холдинга, а также улучшениями финансовых показателей группы. Долгосрочный кредитный рейтинг девелопера аналитики агентства подтвердили на уровне «В».

Как говорится в сообщении агентства, «пересмотр прогноза отражает наше мнение, что мы можем повысить рейтинг ГК «Пионер», если темпы роста масштабов и рентабельно-

обходимое для поддержания роста бизнеса, снизил стоимость долга и улучшил показатели ликвидности. По данным самого девелопера, объем продаж по заключенным контрактам в 2017 году в разных проектах превысил 140 тыс. кв. метров, а выручка компании составила 21 млрд рублей. Ожидается, что рост бизнес-показателей ГК «Пионер» продолжится и будет значительным ввиду запуска проектов жилых комплексов «LIFE – Кутузовский» и ЖК «LIFE – Ботанический сад 2» в Москве, и апарт-комплекса YES на Социалистической улице в Санкт-Петербурге.

По оценкам агентства, спрос на качественную жилую недвижимость в Москве остается высоким, несмотря на избыточное предложение на этом рынке. Как считают аналитики S&P, московский рынок жилой недвижимости, а именно жилые объекты внутри МКАД, остается одним из самых привлекательных в стране для состоятельных покупателей со всей России, несмотря на то, что в последние несколько лет в Москве отмечается избыточное предложение новостроек вследствие активной застройки промышленных зон. Кроме того, власти города запустили программу сноса старых домов малой этажности и замены их новым жильем в домах высокой этажности, что может способствовать повышению и без того избыточного предложения в средне- и долгосрочной перспективе.

Среди позитивных для рынка тенденций международные эксперты отмечают повышение доступности ипотеки, что способствует росту спроса со стороны населения. На фоне значительного замедления инфляции и снижения ключевой ставки, которая 9 февраля 2017 года была снижена на 25 базисных пунктов, до 7,5% годовых ставки по ипотечным кредитам также снизились. Сегодня ипотеку с господдержкой для отдельных групп населения можно получить по ставке от 6% годовых. Для многих объектов первичного рынка ипотека предлагается по аналогичным ставкам. Кроме того,

доступность жилья возросла в силу снижения цен. Еще одна позитивная тенденция на московском рынке недвижимости — повышение спроса на новостройки и снижение спроса на жилье на вторичном рынке, что способствует росту продаж застройщиков. Застройщики проявляют большую гибкость в корректировке цен, чем физические лица на рынке вторичной недвижимости, цены которых привязаны к доллару США и учитывают 50-процентное снижение рубля в 2014-2015 годах.

Прогноз «Позитивный» по рейтингу ГК «Пионер» отражает мнение экспертов S&P о том, что рейтинг компании может быть повышен с вероятностью один к трем в случае более высокого роста объемов бизнеса и прибыльности, чем мы в настоящее время ожидаем, несмотря на избыточное предложение на московском рынке недвижимости. Повышение рейтинга, как отмечают в агентстве, может произойти, если застройщик сможет «сохранить адекватные» показатели ликвидности, значительно увеличить масштабы бизнеса и повысить прибыльность операционной деятельности».

Позитивно оценивают перспективы компании и другие эксперты. «ГК «Пионер» — стабильная, развивающаяся компания, которая за последнее время существенно улучшила свои финансовые показатели бизнеса, что и отразилось на положительном пересмотре рейтинга. Привлечение финансирования для роста бизнеса, снижение стоимости долга и повышение ликвидности самой компании свидетельствуют о хорошем потенциале компании, ее способности плавно наращивать обороты и выводить на рынок новые проекты. В настоящий момент компания успешно реализует проекты в Москве и Московской области, и, на наш взгляд, текущая положительная динамика позволит компании увеличить долю своего присутствия на этих рынках», — сказал «СГ» партнер консалтинговой компании Colliers International Владимир Сергунин.

Цитата в тему

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ЭКСПЕРТЫ ОЖИДАЮТ, ЧТО ДОЛЯ ГК «ПИОНЕР» на московском рынке жилья увеличится благодаря привлекательному предложению недвижимости в хороших локациях

сти компании превзойдут наши нынешние ожидания». Аналитики отмечают, что компания продолжила расширять портфель проектов жилищной застройки за счет приобретения земельных участков и запуска новых крупных проектов, общая площадь которых в настоящее время включает 2 млн квадратных метров в Москве и Санкт-Петербурге. Указывается также на наличие проектов на стадии проектирования и строительства.

В S&P также указывают на тот факт, что застройщик обеспечил финансирование, не-

МАТЕРИАЛЫ



Справочно

■ По мнению генерального директора АДД Олега ПАНИТКОВА, сейчас необходимо вести работу по формированию экспертизы деревянного домостроения. «Это очень серьезная проблема, — отметил он. — К сожалению, немало специалистов в области стройэкспертизы деревянного домостроения имеют спорную квалификацию и компетенции».

Постучим по дереву

В Москве прошел XI Конгресс по деревянному строительству

Владимир ТЕН, Юлия ПАВЛОВА

Конгресс, организованный Ассоциацией деревянного домостроения, собрал в Торгово-промышленной палате представителей деревообрабатывающих компаний, специалистов различных ведомств, архитекторов и журналистов. В течение трех дней участники конгресса обсуждали актуальные проблемы отрасли: меры господдержки и госзаказ, новые технологии, нормы и проекты. Одной из изюминок стало представление архитектурного проекта Тотана Кузембаева по центральной застройке на границе с Москвой-Сити. Проект предусматривает многоэтажную застройку в различных вариантах — здесь и достройка деревом имеющихся зданий, и строительство новых зданий из древесины. Проект выглядит очень оригинально и производит хорошее впечатление.

Однако, когда обсуждение подобных проектов переходит в практическую плоскость, становятся очевидными нерешенные проблемы. Если использовать строительные аналогии, то можно сказать, что сегодня под фундаментом многоэтажного деревянного домостроения образовался вакуум нормативной базы, который не позволяет развиваться отрасли. Европейский опыт осуществления проектов, подобных тому, что был пока-

зан на конгрессе, подразумевает две формы. Первая — дизайн-проект, архитектурные формы, созданные с учетом окружающего ландшафта. Вторая — конструктивно проработанный проект, в обосновании которого должны лежать стандартные нормативы: несущие конструкции, пожаробезопасность, материалы отделки экстерьера и интерьеров и т. д. Проект застройки в районе Москва-Сити уже показывали еще в ноябре 2017 года на Форуме лесопромышленного комплекса «ЛПК 360». Тогда специалисты Всероссийского института противопожарной обороны (ВНИИПО) в своем докладе о нормативном обеспечении правил пожарозащищенности многоэтажных зданий из древесины показали недостаточный уровень проработки проекта, как по конструктивным решениям, так по средствам и методам защиты. На нынешнем конгрессе тема необходимого продолжения и решения не получила. Во время дискуссии руководитель Лаборатории деревянных изделий ЦНИИСК имени В. А. Кучеренко Александр Погорельцев предложил хотя бы заказать разработку первичного нормативного документа для производства конструкций многоэтажных зданий из древесины. Прежде всего актуален вопрос строительства зданий выше трех этажей с применением современных конструкций из древесины. Нормативы по таким объек-

там в официальных документах пока отсутствуют, а без проверенных нормативов дальнейшая реализация масштабных проектов деревянного домостроения затормозится, а энтузиазм разработчиков может испариться.

В то же время было бы неправильным утверждать, что в сфере деревянного строительства не происходит никаких позитивных изменений. За минувший год были внесены некоторые изменения в нормативную базу, начаты исследования, необходимые для более широкого применения деревянных материалов. Постепенно решается вопрос с квотами и мерами государственной поддержки экспортерам. Все это дает некоторый повод для оптимизма. Во всяком случае, генеральный директор Ассоциации деревянного домостроения (АДД) Олег Панитков заявил, что лозунг «Деревянному домостроению — национальный приоритет!» начинает воплощаться в жизнь.

В частности, вводятся некоторые защитные меры. Так, Минпромторг озабочен тем, что доля строительства социальных объектов на основе древесины в отдельных регионах не превышает 10% от общего объема. По предложению ведомства минимальный объем вводимых социальных объектов, построенных из древесины, должен составлять не менее 30%. Соответствующий проект постановления уже подготовлен ведомством.

Не камнем единым

Владимир ТЕН

В Подмоскowie построят деревянный квартал повышенной комфортности

В России пока немного проектов, где при строительстве домов широко использовалась бы древесина. Один из них — проект создания в Солнечногорске (Московская область) целого квартала деревянных домов. Он разработан Сокольским деревообрабатывающим комбинатом (входит в Segezha Group) по предложению АИЖК. Предполагается, что дома в квартале будут возводиться с применением популярной в Европе и Северной Америке каркасно-панельной технологии. По расчетам, стоимость 1 квадратного метра в квартале составит около 50 тысяч рублей. К работе над проектом привлечено архитектурное бюро Тотана Кузембаева.

«В современном мире деревянное домостроение уже давно не ограничивается дачами и коттеджами, — отмечает вице-президент Segezha Group Дмитрий Руденко. — Деревянные конструкции все чаще применяют для строительства многоэтажных многоквартирных домов, общественных зданий и сооружений. Это красиво и экологично». По словам Руденко, пришло время перейти от слов к делу и создать современный образцовый квартал с использованием технологий деревянного домостроения. «Мы будем и дальше продвигать наши идеи, однако в одиночку нам не справиться, для создания нового рынка необходима поддержка государства», — заявил он.

Группа разрабатывает несколько проектов, нацеленных на развитие производственной базы для деревянного домостроения. В частности, планируется строительство на площадке Сокольского деревообрабатывающего комбината нового завода по производству CLT-панелей, из которых в мире строят многоэтажные дома.

Отметим, что в Европейском союзе сейчас реализуется программа под названием «Деревянная Европа», в рамках которой до 2020 года доля жилой недвижимости из дерева должна значительно возрасти. В некоторых странах ЕС, где традиции массового строительства из дерева всегда были сильны, уже сегодня показатели деревянного домостроения достигли около 40%. Так, в Финляндии на него приходится 40%, в Австрии — 30%, в Германии — 20%. Причем европейцы постоянно разрабатывают различные технологии, позволяющие им возводить уже высотные деревянные дома. Так, в Лондоне построено в 2008 году здание Stadthaus высотой девять этажей. Его скоро потеснит проект шведских архитекторов из компании CF Moller Architects — к 2023 году в Стокгольме будет возведен небоскреб из дерева высотой 34 этажа. Также деревянные 30-этажные небоскребы скоро появятся в Австрии и в Канаде.

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 представителей «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

Примета города

Новый парк стал достопримечательностью Краснодара

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Парк в Краснодаре признан экспертным советом архитектурной премии «Приметы городов» лучшим проектом в номинации «Общественное пространство» (на фото). Новая парковая зона, обустроенная на деньги известного российского предпринимателя Сергея Галицкого, уже стала достопримечательностью города и любимым местом отдыха горожан.

Специалисты немецкого бюро gmp International, Architekten von Gerkan, Marg und Partner спроектировали парк таким образом, что его можно использовать в течение всего года. Территория включает в себя тридцать различных зон, в том числе летний амфитеатр, смотровую площадку, фонтан-каток. Для юных посетителей построили песочницу с горками, веревочный парк, скалодром, музыкальный и водный лабиринты. Для любителей спорта сделаны площадка для стритбола и скейтпарк. В амфитеатре будут



проходить кинопоказы и театральные представления, там установлен экран площадью 40 квадратных метров. Фонтан с водопадом зимой будут использовать в качестве катка с искусственным льдом. В парке предусмотрены условия для передвижения маломобильных граждан. А в будущем на территории комплекса будет открыто кафе на 160 мест с летней террасой на крыше.



ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Облицовка и мощение парковых дорожек и объектов выполнены из мрамора, гранита, известняка. Общая площадь парка составляет 22,7 гектара, площадь озеленения — 13,2 гектара. Здесь высажены деревья хвойных и лиственных пород — дубы, грабы, ольха, тополя, сосны, клены и другие. Установлено около двух тысяч светильников.

Первоначально планировалось, что парк заработает весной 2018 года, но городские власти решили частично открыть его до полного окончания работ, чтобы дать возможность проводить там время. Открытие парка состоялось 1 октября 2017 года. Парк жителям города понравился. Особенно многолюдно в нем бывает в выходные и праздничные дни, приезжают сюда отдыхать целыми семьями. Как отметил губернатор Кубани Вениамин Кондратьев, для Краснодара это очень необычный, фундаментальный

проект. Здесь, практически в центре города, создана комфортная обстановка для отдыха и взрослых, и детей. По мнению губернатора, этот парк останется надолго. Это то, что останется на века.

Кстати

На минувшей неделе предприниматель и меценат Сергей Галицкий оказался в центре внимания в связи с продажей крупного пакета акций ПАО «Магнит». 16 февраля Галицкий, являющийся основателем компании, продал 29,1% акций банку ВТБ за 138 млрд рублей. «Пришло время что-то изменить в своей жизни, — заявил бизнесмен. — Это было непростое решение». По словам самого Сергея Галицкого, после ухода из «Магнита» он будет жить в Краснодаре и намерен активно заниматься развитием футбольного клуба «Краснодар».

Справочно

Цель проекта «Приметы городов» — генерировать архитектурные и проектные идеи и решения, которые могут быть использованы в градостроительной практике. В рамках проекта каждый год вручаются премии в нескольких номинациях. В каждой номинации по два победителя: одного выбирают эксперты, второго — посетители сайта проекта. В экспертный совет проекта «Приметы городов» входят представители КБ «Стрелка», «МАРШ», урбанисты, архитекторы, специалисты по развитию городов, работающие с российскими регионами. В 2017 году организаторы проекта предусмотрели шесть номинаций, на которые претендовали более двухсот объектов со всех регионов России.

ДЕРЕВЯННОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ
МАКРОПРОЕКТЫ ЖИЗНЕННЫХ ЦИКЛОВ
ФОРУМ МОСКВА 2018

INTERNATIONAL FAIRS
МЕЖДУНАРОДНЫЕ
ВЫСТАВКИ

Москва, МВЦ «КРОКУС ЭКСПО», павильон 3
Moscow, CROCUS EXPO Fairground, Pavilion 3

MARCH 1-4
МАРТА 2018

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ СПОНСОРЫ / GENERAL SPONSORS
PROFIZO BALAB, Schmid, PERMACHINK SYSTEMS, INC.

ОРГАНИЗАТОР / ORGANIZER
Красивые дома

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА / OFFICIAL SUPPORT
МИНИСТЕРСТВО РОССИИ, КРОКУС ЭКСПО, АНТИКОРРУПЦИОННОЕ АГЕНТСТВО, КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПОДДЕРЖКИ БИЗНЕСА

ПАРТНЕР / PARTNER
VERONA

МЕДИА-ПАРТНЕРЫ / MEDIA PARTNERS
Красный Яр, Металлург, Верона, Строитель, Строитель.ру, Строитель.инфо

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ / SUPPORTED BY
Крокус Экспо
Международный выставочный центр

INTERNATIONAL ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ WOODEN HOUSE EXHIBITION

INTERNATIONAL САЛОН КАМИНОВ FIREPLACES EXHIBITION

INTERNATIONAL WELLNESS & SPA AQUA SALON БАСЕЙНЫ И САУНЫ EXHIBITION

INTERNATIONAL MOSCOW GARDEN SHOW ДОМ и сад OUTDOOR LIVING EXHIBITION

INTERNATIONAL БАРБЕКЮ И ГРИЛИ BARBECUES & GRILLS EXHIBITION

+7 (495) 730-5591
weg@weg.ru
www.weg.ru

Объединяя опыт по всему миру

Messe München

НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ.

Выставка баума СТТ РОССИЯ,
Москва, 5 - 8 июня 2018

ЗАРЕГИСТРИРУЙТЕСЬ
ОНЛАЙН
→ www.bauma-ctt.ru/register

Международная выставка
строительной техники и технологий.

www.bauma-ctt.ru

bauma CTT RUSSIA
РОССИЯ

ЖКХ

Бумажки отдельно

Подмосковье объявило о введении раздельного сбора мусора с 2019 года



Алексей ЩЕГЛОВ

С будущего года на всей территории Московской области будет внедрена система раздельного сбора мусора. Об этом объявил на днях на пресс-конференции в агентстве «Интерфакс» министр экологии и природопользования области Александр Коган. К слову, вводить раздельный сбор в Подмосковье планируют в тесном взаимодействии со столицей. «Задача по раздельному сбору мусора — это общая задача для двух субъектов, и запускать ее мы будем синхронно», — заявил министр.

В настоящее время на территории региона реализуется пилотный проект по внедрению раздельного сбора отходов, в котором участвуют 13 муниципальных образований. Лидерами в этой сфере являются Мытищи, Дубна и некоторые другие города. В перспективе их опыт планируется распространить на все муниципалитеты.

Как ожидается, уже к концу текущего года не менее половины контейнерных

Цитата в тему

ГЛАВА МИНИСТЕРСТВА ЭКОЛОГИИ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ АЛЕКСАНДР КОГАН: «Раздельный сбор позволит на 30% сократить объем отходов и на 10% уменьшить их массу»

сяч тонн. Это позволит существенно снизить нагрузку на полигоны, а также увеличить количество перерабатываемых отходов и стимулировать производство различной продукции из вторсырья.

Как заявил на пресс-конференции член Комитета по экологии и природопользованию Мособлдумы Александр Орлов, опыт передовых муниципалитетов показывает, что раздельный сбор отходов можно внедрить в области достаточно быстро. «К примеру, в Дубне в первые три года добились, что порядка 80% жителей разделяют мусор, — сообщил депутат. — Я считаю, что такого показателя по всему Подмосковью можно добиться в ближайшие 1-2 года». Чтобы

Справочно

■ Суть двухконтейнерной системы достаточно проста: контейнеры рыжего цвета — для вторсырья (тара и бумага), черные (или серые) — для пищевых отходов и всего остального. Вторсырье отправляется на сортировочные линии, прессуется по видам и далее идет на различные заводы по переработке отходов...

Впрочем, одним только воспитанием решить проблему власти не надеются. Одновременно в Подмосковье могут ввести штраф за нераздельный сбор мусора. «Должна быть система наказания, — заявил Александр Коган. — В первом квартале будем вносить изменения в областной КоАП и внедрять ответственность за отсутствие раздельного сбора отходов». Штрафы с нарушителей могут начать взимать уже с 2019 года, когда будет готова вся инфраструктура по раздельному сбору мусора.

Звучали на пресс-конференции и голоса скептиков. Так, председатель Ассоциации председателей советов многоквартирных домов Московской области Юлия Белехова, признавая необходимость раздельного сбора отходов, высказала опасение, что проект может натолкнуться на «особенности менталитета населения». Она усомнилась в том, что люди в массе готовы разделять мусор, даже если это будет стимулироваться льготным тарифом. А проконтролировать разделение мусора в домах, оборудованных мусоропроводами, вообще невозможно. Жителям верхних этажей будет просто лень спускаться вниз с разными пакетами, проще все скопом свалить в мусоропровод. В ответ на это Александр Коган заявил, что решение проблемы надо искать, в том числе, и с помощью диалога с производителями и строителями, в чей компетенции данные конструктивные.

А координатор проекта ОНФ «Генеральная уборка» Дмитрий Миронов выразил мнение, что мотивация для перехода на раздельный сбор мусора должна быть и у предприятий. Речь, в частности, может идти о возмещении части налога на добавленную стоимость для компаний, использующих упаковку из вторичного сырья. Также поступают предложения ограничить компании в использовании упаковки, в том числе принудить «не дробить» ее по отдельным единицам товаров. «В целом существует целый ряд поручений президента, в том числе касающихся утилизационных сборов, которые должны помочь организации раздельного сбора отходов», — считает Миронов.



Разбирая завалы

Алексей ЩЕГЛОВ

Будущее мусорной отрасли — отказ от полигонного метода захоронения

На Российском инвестиционном форуме в Сочи тема реализации проектов в сфере обращения и переработки отходов рассматривалась на отдельной панельной сессии. Участники дискуссии «Экологический образ России будущего: реформирование отрасли обращения с отходами» подвели предварительные итоги реформы системы обращения с ТКО и наметили контуры будущей политики в этой сфере. Директор департамента государственной политики и регулирования в сфере охраны окружающей среды Минприроды России Андрей Колодкин напомнил, что прошедший, 2017-й, год был объявлен в России Годом экологии, который подготовил изменения, в том числе законодательные, которые разрабатывались и внедрялись с 2014 года. В результате на сегод-

Цитата в тему

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ И РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ МИНПРИРОДЫ РОССИИ АНДРЕЙ КОЛОДКИН: «За последнее время в России введено в строй 111 объектов по сортировке»

няшний день в стране создан механизм, который позволит по-новому заработать всей системе обращения с отходами. Основная цель всей этой работы — снижение объемов образования отходов и приоритет их использования перед захоронением.

В Минприроды РФ полагают, что новое законодательство на федеральном уровне уже готово. Теперь дело за регионами. К 2019 году федеральный центр ожидает получить от каждого субъекта Федерации программы по обращению с отходами. В них должны быть отражены целевые показатели, объекты (заводы, полигоны), инвестиции, участники рынка и т.д. Основной вопрос заключается в том, справятся ли регионы с этими серьезными задачами.

По мнению Андрея Колодкина, за последние три года ряд субъектов уже приступил к практическому осуществлению реформы, в частности в некоторых регионах полигоны уже принимают на захоронение обеденную смесь отходов. И это значит, что стекло, пластик и некоторые другие ценные фракции поступают в переработку.

Планируется, что после того, как в России полноценно заработала система РОП (расширенная ответственность производителя), все регионы будут ежегодно получать экологический сбор. Это своего рода «компенсация» государству от предприятий за утилизацию упаковки от их товаров. Так, в 2017 году сбор в размере около 1 млрд рублей уже направлен в двадцать регионов, и все они потратят эти средства на строительство новых сортировочных комплексов. Таким образом, с помощью финансовых механизмов в ближайшие годы федеральный центр поможет регионам в создании системы раздельного сбора и переработки мусора.

Кроме того

■ Московская область намерена также синхронизировать с Москвой выбор регионального оператора по обращению с ТКО. Планируется, что конкурс по выбору регоператора будет объявлен в Подмосковье в марте 2018 года, а работать он начнет (как и в Москве) с 1 января 2019 года. Кроме того, столица и область намерены создать общую систему экомониторинга Московского региона. В ближайших планах также сотрудничество в сфере лесовосстановления и очистки рек.

площадок в регионе будут работать по двухконтейнерной системе. Всего в муниципалитетах области будет организовано примерно 5500 специально оборудованных контейнерных площадок. Общая масса отправляемых на переработку коммунальных отходов составит до 2 ты-

ускорить этот процесс, в регионе запущена программа эковоспитания. В 2018 году около 650 тыс. подмосковных школьников прослушают экологические уроки по раздельному сбору мусора, и стоит задача в предстоящие месяцы такими уроками охватить половину школ.

В Сочи построят предприятие по термической переработке мусора

Заводу БЫТЬ

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На днях в Москве прошло заседание правительственной комиссии по вопросам обращения с отходами производства и потребления, возглавляемой заместителем председателя правительства РФ Александром Хлопониним. На заседании был рассмотрен вопрос о ходе реализации проектов по созданию заводов по термической переработке отходов в Московской области, Сочи и Ставропольском крае.

Как сообщили в пресс-службе администрации Сочи, принято решение поддержать подготовку постановления



правительства РФ, распространяющего льготный «зеленый тариф» на проект по созданию завода по термической переработке отходов в Сочи. В соответствии с поручением президента России

Владимира Путина постановление должно выйти не позднее 1 апреля 2018 года. Мэрии курортного города поручено подыскать для строительства завода земельный участок, соответ-

ствующий требованиям природоохранного законодательства, и провести публичные слушания по проекту строительства.

Строительством объекта займется консорциум «РТ-инвест». Инвестиции в проект составят 23 млрд рублей. Как отметили в сочинской мэрии, одним из условий проекта является отказ от увеличения тарифов за сбор мусора и отходов с населения. О том, что в Сочи планируется построить мусоросжигательный завод стало известно в августе 2017 года. Тогда жители города написали открытое письмо с требованиями отказаться от строительства.

Парад концессионеров

с.1 В результате проект «Система водоснабжения и водоотведения МО «Город Березники» Пермского края набрал у членов жюри 72,28% итоговых баллов из 100% возможных. Итогом его реализации является замена морально устаревшего оборудования на более производительное, возможность подключения новых объектов капстроительства, а также осуществление мероприятий, направленных на повышение экологической и энергоэффективности.

Чуть меньше баллов (70,25%) набрал проект по преобразованию системы теплоснабжения города Ижевска. Предполагается, что по итогам его реализации администрация города получит имущественный комплекс теплосетей в улучшенном состоянии, при котором количество повреждений на километр сетей и потери тепловой энергии существенно снижены.

Наконец, проект по модернизации системы теплоснабжения и горячего водоснабжения города Березовского Свердловской области набрал 69,50% баллов. Его итогом должно стать предоставление потребителям коммунальных услуг надлежащего качества с обеспечением установленного уровня надежности (бесперебойности), а также достижение плановых значений показателей энергетической эффективности объектов.

Награды за проект в Березниках были вручены губернатору Пермского края Максиму Решетникову и гендиректору ГК «Российские коммунальные системы» Павлу Курзаеву.



Заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис и старший управляющий — директор управления по работе с клиентами регионального государственного сектора Сбербанка Михаил Чачин

Справочно

■ За время работы РИФ-2018 было подписано 538 соглашений и протоколов о намерениях в области инфраструктурных инвестиций на общую сумму 794,057 млрд рублей.

Как известно, форум в Сочи позиционируется как региональный, и одним из важных объектов сотрудничества регионов и бизнеса является как раз сфера жилищно-коммунального хозяйства. К настоящему времени в ЖКХ заключено порядка 1800 концессионных соглашений на общую сумму

инвестиций более 257 млрд рублей. Такой внушительный результат был бы невозможен без системной государственной работы, важная роль в которой отводится Минстрою России.

Кстати, работа ведомства тоже была отмечена на форуме. Минстрой удостоен награды в специальной номинации премии «РОСИИФРА» за разработку и внедрение типовых решений государственно-частного партнерства в ЖКХ совместно со Сбербанком — «За вклад в развитие ГЧП». Речь идет о типовом коробочном кредитном решении для концессионеров в ЖКХ, разработанном на базе проекта модернизации систем теплоснабжения. Как отме-

Кроме того

■ Как заявил на форуме в Сочи министр строительства и ЖКХ Михаил Мень, примерно 8% всех заключенных в коммунальном хозяйстве концессионных соглашений (155 концессий) не обязывают инвесторов вкладывать средства в проекты и не фиксируют сроки исполнения обязательств. Глава ведомства назвал такие схемы недопустимыми и заявил, что такие соглашения должны быть расторгнуты.

тил во время награждения замглавы Минстроя Андрей Чибис, «коробочное решение» является прорывным проектом в развитии государственно-частного партнерства в ЖКХ. Сегодня заявку на разработку проектов по привлечению инвестиций в ЖКХ по модели «коробочного решения» подали уже почти 50 регионов.

«Мы предложили региональным коллегам и бизнесу этот инструмент привлечения дополнительных средств. Если концессия будет разработана согласно предложенной форме, то банк рассматривает возможность предоставления финансирования на срок до 15 лет под 12-14% годовых без залога. Залогом будут являться исключительные права по концессионному соглашению, — сказал замминистра. — Мы готовим серию образовательных семинаров по повышению компетенций в регионах для более качественной разработки концессионных соглашений».

В рамках этой же логики сейчас ведется работа по подготовке аналогичных «коробочных» решений для концессионеров в сфере обращения с ТКО и для проектов в сфере благоустройства.

Для малых сих

Алексей ЩЕГЛОВ

Концессионный проект в оренбургском поселке заработал

Группа компаний (ГК) «Росводоканал» является крупнейшим частным оператором централизованных систем водоснабжения и водоотведения. Под ее управлением работают семь региональных водоканалов, обслуживающих свыше 5 млн потребителей. Однако до прошлого года ГК работала исключительно в крупных административных и промышленных центрах России — Барнауле, Воронеже, Краснодаре, Омске, Тюмени и некоторых других. Но, как известно, в малых городах условия работы сложнее. Модернизация водопроводно-канализационного хозяйства в провинции требует значительных и, главное, долгосрочных капиталовложений, генерируемые же финансовые потоки относительно невелики. Поэтому инвесторы идут в малые города неохотно. Тем интереснее было узнать о первых результатах концессионного проекта в поселке Пригородное, расположенном в 12 км от Оренбурга. В Пригородном, а также в близлежащем поселке Лесничество и на хуторе Медовка проживают всего 7 тысяч человек.

Концессионное соглашение, заключенное между компанией ООО «Оренбург Водоканал» (входит в состав ГК) и администрацией муниципального образования «Пригородный сельсовет Оренбургского района», стало знаковым для Оренбуржья, где до сих пор муниципалитеты не передавали в частные руки объекты водоснабжения и водоотведения. Компания получила в управление на 25 лет 47 км водопроводных и 31 км канализационных сетей, 8 насосных станций 1-го подъема и 2 насосные станции 2-го

15 ТЫС. КМ сетей водоснабжения и водоотведения эксплуатирует ГК «Росводоканал»

подъема, 4 канализационные насосные станции, водозабор и очистные сооружения.

И за истекший год эти объекты в значительной мере приведены в порядок. На канализационных насосных станциях были проведены капремонт насосных систем и автоматических систем управления, замена электрооборудования и модернизация дренажной системы. ГК «Росводоканал» на свои средства оснастила станции автоматическими системами обеззараживания воды, заменила 10 пожарных гидрантов, отремонтировала 13 водопроводных и 33 канализационных колодца. Были осуществлены гидродинамическая промывка 11,7 км сетей и другие работы. В итоге качество воды в Пригородном стало отвечать санитарным нормам, а аварийность на водопроводных и канализационных сетях снизилась в 2 и 3,8 раза соответственно. «Реализация концессии в Пригородном стала для нас пилотным и очень показательным проектом, важной ступенью развития предприятия, — заявил генеральный директор ООО «Оренбург Водоканал» Михаил Иванов. — А муниципальное образование освободилось от расходов на содержание и эксплуатацию неэффективных объектов водопроводно-канализационного хозяйства». В компании подчеркнули, что реализация проекта в Оренбургской области стала возможной благодаря совершенствующемуся концессионному законодательству.



21-22 МАРТА /18

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

Место проведения:
Сочи, «Маринс Парк Отель», пер. Морской, 2

Организатор конференций:
Международная Ассоциация Фундаментостроителей

Генеральный спонсор конференций:
Группа компаний «ГЕОИЗОЛ»

www.fc-union.com, info@fc-union.com
тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36

ПРОЕКТ

Памяти индустриальной эпохи



ный, который функционирует только днем и вымирает вечером», — считает архитектор.

Согласно концепции, предложенной бюро, в бывших заводских корпусах откроются офисы и музеи, а старые доходные дома будут реконструированы под жилье. «Все, что имеет архитектурный и культурный интерес, должно остаться», — говорит Евгений Герасимов. — Большинство зда-

Всего здесь планируется построить шесть жилых микрорайонов, высота зданий в которых будет составлять от 28 до 40 метров.

Но ключевым моментом предложенной концепции является создание в зоне «Красного треугольника» новых общественных пространств, в том числе большого парка. На месте запруды, которая здесь была когда-то, появится пруд. Архитекторы предлагают также возвести здесь школьные корпуса, кинотеатр под открытым небом и даже устроить ботанический сад. Украшением нового петербургского квартала должен стать центральный бульвар, который пройдет по руслу засыпанной в XX веке реки Таракановки — от Обводного канала к Нарвским воротам.

Ожидается, что для того, чтобы превратить бывшую промзону в современный жилой квартал, потребуется примерно десять лет. В проекте бюджета Петербурга на 2018 год уже заложено примерно 57 млн рублей на обновление «Красного треугольника». Но это лишь небольшая часть требуемых средств. Всего, по расчетам экспертов, для претворения предложенной концепции может потребоваться 40-45 млрд рублей.

Сбудутся или нет эти планы, покажет время. По словам генерального директора Фонда имущества Санкт-Петербурга Дениса Мартюшева, «Красный треугольник» нравятся инвесторам, территорию легко приспособить под любые цели, и, что важно, проекты можно реализовать в исторической части города, не разрушая ее. «Внешние фасады и конфигурация зданий будут сохранены, а внутри можно разместить, что угодно — от музеев и выставок до новых типов производств, общественных пространств», — отмечает он.

Разработан проект застройки промышленной зоны в центре Петербурга

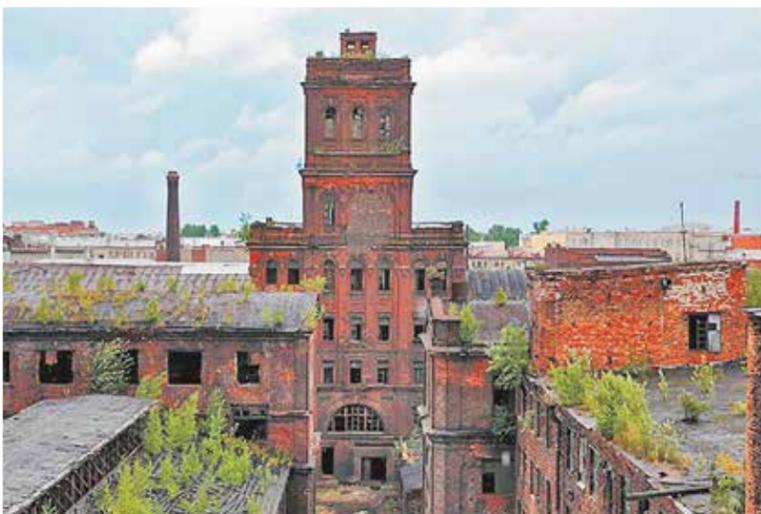
Светлана СМЕРНОВА
(Санкт-Петербург)

Когда-то «Красный треугольник» был одним из крупнейших предприятий города. Но в 2002 году акционерное общество обанкротилось, и сегодня большая часть комплекса заброшена, а жизнь теплится лишь в отдельных корпусах. Летом прошлого года промзону включили в перечень кварталов, предназначенных для комплексного устойчивого развития (про-



Справочно

■ Завод «Красный треугольник» — некогда знаменитое промышленное предприятие Северной столицы, занимающее 34 гектара между Старо-Петергофским проспектом, Обводным каналом, улицами Розенштейна и Ивана Черных. Свою историю ведет с 1860 года, когда было учреждено товарищество российско-американской резиновой мануфактуры под маркой «Треугольник». «Красное имя» завод получил в 1918 году после национализации.



грамма КУРТ). Оператором развития городской части территории завода «Красный треугольник» стал Фонд имущества Санкт-Петербурга. Разработать концепцию редевелопмента поручили архитектурному бюро «Герасимов и партнеры». К работе подключились также КБ «Стрелка» и Институт урбанистики ИТМО. Последний изучает возможности использования зоны «Красного треугольника» для размещения предприятий «новой экономики». На днях бюро «Герасимов и партнеры» презентовало свое видение будущего развития этой территории.

По словам гендиректора бюро Евгения Герасимова, в перспективе эта депрессивная промзона должна превратиться в полноценный городской район. Однако застраивать ее только жильем или только офисами — нельзя. По мнению Герасимова, любая монофункция не обеспечивает устойчивого развития. «Важно не превратить это место в спальный район, который оживает только в конце рабочего дня, или в офис-

ний было здесь построено до революции, и, что характерно, это хорошие здания. Пик строительства пришелся на 1860-1879 годы и на 1880-1903 годы». Правда, часть зданий придется все же снести. «Памятники обезображены поздними производственными пристройками, — поясняет Герасимов. — Заводчане не стеснялись уродовать великолепную промышленную архитектуру «Красного треугольника» и пристраивали склады, цеха, гаражи. Мы предлагаем все это очистить».

Появятся на территории бывшего завода и новые кварталы.

500-750

тыс. кв. метров

недвижимости будет реконструировано и построено в рамках проекта по преобразованию зоны завода «Красный треугольник»