



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№17 (10546) 6 мая 2019

Поручено обеспечить

Нацпроекты поддержат
материалами и оборудованием

Сергей НИКОЛАЕВ

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев дал ряд поручений по итогам совещания о ценообразовании на материалы и оборудование, используемые для реализации национальных проектов. Напомним, что на совещании глава правительства заявил, что сфера промышленности стройматериалов требует повышенного внимания руководителей федеральных ведомств и регионов.

В этой связи Минэкономразвития России поручено проанализировать ресурсный потенциал строительной отрасли и транспортные возможности доставки сырья и стройматериалов, провести оценку баланса спроса и предложения на сырье и материалы с учетом прогнозируемой потребности на 2019-2024 годы. Результаты должны быть представлены в правительство до 1 мая. Минприроды России, со своей стороны, до 20 мая должно представить в правительство предложения о возможности создания дополнительных карьеров, предназначенных для бесперебойного обеспечения нерудными материалами дорожной и строительной отраслей.

Минстрою России поручено активизировать работу по обязательному размещению производителями стройматериалов актуальной и достоверной информации в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Кроме того, совместно с ФАС России министерство должно на постоянной основе вести мониторинг цен на стройматериалы для нацпроектов. При этом поставлена задача — обеспечить переход к автоматизированному сбору и анализу информации о стоимости продукции производителей, в том числе посредством интеграции ФГИС ЦС с базами данных ФНС и ФТС России.

Минтрансу России до 1 июля 2019 года поручено разработать транспортную схему для своевременного обеспечения потребностей строителей и предприятий в материалах и оборудовании, с учетом необходимости повышения роли речного транспорта в данном вопросе.

Всем миром

Стратегию развития стройотрасли будут готовить
одиннадцать проектных команд



Сергей МОСЕНКО

В Минстрое России прошло первое заседание межведомственной рабочей группы по разработке проекта «Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года». В нем помимо двадцати пяти членов группы приняли участие более

двадцати приглашенных отраслевых экспертов.

Как известно, Стратегия разрабатывается в соответствии с распоряжением правительства РФ № 1697-р от 16 августа 2018 года. «Разработка Стратегии является одним из мероприятий «дорожной карты» по развитию конкуренции в отраслях экономики России, — напомнил глава

Минстроя Владимир Якушев. — Строительная отрасль вносит существенный вклад в экономическое развитие страны. На долю строительства — жилищного, промышленного, социального — приходится 6% объема ВВП. Именно строительство генерирует более 50% инвестиций в основной капитал в России. Развитие стройкомплекса должно стать ло-

комотивом на пути к достижению не только целей нацпроекта по жилью, но и других национальных целей». Предполагается, что главной целью Стратегии станет повышение конкурентоспособности строительной отрасли внутри страны и за ее пределами. Впервые работа над таким документом ведется с привлечением широкого круга участников — представителей отраслевого профессионального сообщества.

По словам министра, Стратегия представляет собой программный документ, объединяющий тактические задачи, то есть достижение целей, заданных в национальных проектах до 2024 года, и стратегическое видение будущего образа отрасли до 2030 года и далее. «Механизмы, разработанные для ввода 120 млн кв. метров жилья и улучшения жилищных условий 5 млн семей ежегодно, лягут в основу структурных и технологических изменений отрасли, — сказал Владимир Якушев. — Строительству предстоит выйти на новый уровень инновационного развития, как того требует современная конкурентная высокотехнологичная среда».

Окончание на с. 4

Экспертная поддержка

НОПРИЗ должен стать активным участником
разработки планов развития отрасли

Алексей ТОРБА

26 апреля в Москве прошел VII Всероссийский съезд СРО, объединяющих организации, которые выполняют инженерные изыскания и подготовку проектной документации. В работе съезда принял участие министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев. В своем выступлении он отме-

тил, что в 2018 году объем строительных работ в стране увеличился более чем на 5% и составил 8,4 триллиона рублей. Но для того, чтобы отрасль продолжала динамично развиваться, в ближайшее время предстоит решить ряд насущных вопросов. Министр напомнил, что сейчас началась работа над «Стратегией развития строительной отрасли Россий-

ской Федерации до 2030 года» (подробнее об этом на с. 1, 4). Главное, по мнению Владимира Якушева, — это свести все конструктивные предложения воедино, не упустив ни одного из них. И Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) должно стать активным участником этого процесса.

Консолидация усилий государственных и общественных организаций требуется, в частности, для дальнейшего разви-

тия технического регулирования. Как отметил глава Минстроя, сегодня между различными федеральными органами исполнительной власти в этой сфере установились не партнерские, а конкурентные отношения. Оставляет желать лучшего и взаимодействие технических комитетов. Как следствие, тормозится принятие важных документов. Так, например, не дает желаемого результата обсуждение Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, продолжающееся уже четыре года.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



19017>



91770491166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

ВИЗИТ В АСТРАХАНЬ

30 апреля глава Минстроя России Владимир Якушев посетил с рабочим визитом Астраханскую область. В рамках поездки министр и глава региона Сергей Морозов осмотрели объекты социальной инфраструктуры областного центра и провели осмотр Северных очистных сооружений городской канализации, расположенных в Приволжском районе области. Также Владимир Якушев принял участие в совещаниях с представителями органов исполнительной власти региона по вопросам развития жилищно-коммунального хозяйства региона, реализации национального проекта «Жилье и городская среда», федеральных проектов «Чистая вода», «Оздоровление реки Волги». «Перед нами стоит серьезная задача — за шесть лет снизить объемы сброса неочищенных вод в Волгу в три раза, поэтому проектная документация на эти объекты должна быть разработана максимально качественно, необходимо использовать самые эффективные технологии очистки», — отметил министр. На оздоровление Волги в Астрахани будет направлено 1,98 млрд рублей. На эти средства планируется реконструкция двух объектов очистки воды.

ОПОРА НА СВОИ СИЛЫ

Минстрой России формирует справочник технологий водоподготовки и очистки воды, которые будут рекомендованы к использованию при реализации федерального проекта «Чистая вода» национального проекта «Экология». Перспективы включения в справочник российских технологий обсудили в министерстве на совещании с отечественными производителями и предприятиями оборонно-промышленного комплекса. В совещании приняли участие более ста представителей производителей материалов и технологий, проектных организаций, предприятий водоснабжения и водоотведения, а также военно-промышленного комплекса. Справочник будет подготовлен до 1 августа. При его разработке участники межведомственной рабочей группы, в которую входят специалисты Минстроя России и профильных ассоциаций и предприятий, также будут опираться на результаты инвентаризации объектов водоснабжения и водоотведения, которую планируется завершить в мае.

КТО ПРОТЯНЕТ КАНАТ?

Пять инвесторов готовы принять участие в конкурсе на создание канатной дороги между станциями метро «Сходненская» и «Речной вокзал» в Москве. В течение мая планируется подготовить конкурс, который определит компанию-концессионера. Об этом сообщил заместитель мэра Москвы по экономической политике и имущественно-земельным отношениям Владимир Ефимов. Заявки на участие в проекте подали ООО «Старый город» (дочерняя компания немецкой строительной фирмы BPS International в партнерстве с австрийским производителем канатных дорог Doppelmaut), ООО «Национальные канатные дороги» (дочерняя компания французского производителя канатных дорог Ropa), ООО «Московские канатные дороги» (в партнерстве с швейцарским производителем канатных дорог Bartholet), ООО «Развитие канатных дорог» (Санкт-Петербург) и ООО «Профлогистиксервис» (Москва). По мнению городских властей, реализация проекта улучшит связь между районами города и разгрузит улично-дорожную сеть без бюджетных затрат. Предполагаемый объем инвестиций в создание нового транспортного объекта составит 3,16 млрд рублей.

Деньги для цифровизации

Проекты «Умного города» приравняли к комфортной городской среде



Интернет-портал «Добродель» создан для обратной связи с жителями Подмоскovie

Алексей ЩЕГЛОВ

Минстрой России утвердил методические рекомендации по финансированию проектов цифровизации городского хозяйства. Документ предусматривает, что в 2019 году субсидии из федерального бюджета, предназначенные на реализацию программы формирования комфортной городской среды в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда», частично могут направляться на ме-

роприятия цифровизации городского хозяйства по проекту «Умный город».

«В числе первоочередных задач, стоящих перед нами, — вовлечение горожан в процессы формирования комфортной городской среды. К 2024 году этот показатель должен достигнуть 30% от всего населения страны, — заявил глава Минстроя России Владимир Якушев. — Применение цифровых сервисов позволяет сделать общение с ор-

ганами власти простым и удобным, а также экономит ресурсы на проведение рейтингового голосования за объекты благоустройства». Поэтому, по словам министра, и было решено расширить список мероприятий стандарта «Умного города», на которые могут быть направлены федеральные субсидии проекта по формированию комфортной городской среды.

Как пояснил министр, ежегодно в федерацию по итогам торгов

возвращается экономия средств, заложенных на городскую среду, — порядка одного миллиарда рублей. Именно эти средства регионы могут направлять на часть мероприятий цифровизации городского хозяйства.

Деньги могут быть использованы для создания цифровой платформы вовлечения граждан в решение вопросов городского развития. Ее функционал должен предусматривать возможности участия в рейтинговом голосовании и дистанционного обращения граждан, а также публичного размещения планов городских властей по городским проектам и их обсуждения жителями. В числе обязательных опций платформы синхронизация деятельности муниципальных служб и отображение на онлайн-карте информации о ремонтных работах.

Помимо этого, субсидии могут быть направлены на реализацию проектов энергоэффективного городского освещения, включая архитектурную и художественную подсветку зданий, для проведения цифровой инвентаризации общественных территорий, а также для создания комплексных систем обеспечения безопасности.

Ниже порога

ВТБ снизил ставку по семейной ипотеке



Сергей НИКОЛАЕВ

Банк ВТБ изменил условия кредитования по программе семейной ипотеки с господдержкой.

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе банка, базовая ставка по программе теперь составляет 5% годовых на весь срок займа.

Как рассказали в банке, кредит выдается на приобретение у застройщика готового или строящегося жилья. В сельских поселениях на территории Дальневосточного федерального округа в кредит можно также приобрести готовое жилье на вторичном рынке и жилье дома с земельным участком. Новая, более низкая, ставка действует при условии личного и имущественного страхования.

«Максимальная сумма кредита в рамках программы установлена в размере 12 млн рублей при приобретении заемщиком жилья в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и 6 млн рублей — в других регионах РФ. Первоначальный взнос составляет от 20%, срок — до 30 лет», — прокомментировал Андрей Осипов, руководитель департамента розничных продуктов, старший вице-президент ВТБ.

По данным Минфина России, по состоянию на февраль 2019 года по программе было выдано 7100 ипотечных кредитов на 17,3 млрд рублей. Значительная часть таких кредитов приходится на долю ВТБ (по состоянию на конец апреля банк оформил более 1700 кредитов на сумму 4,8 млрд рублей).

Напомним, что семейная ипотека с господдержкой — это льготная ипотечная программа для семей, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родится второй и/или последующий ребенок. Государство субсидирует процентную ставку по таким займам, превышающую 6%. В апреле правительство РФ расширило действие программы на весь срок кредита, а также разрешило повторное рефинансирование займов для таких семей.

Готовы поспорить

Заработала комиссия по стройготовности девелоперских проектов

Сергей НИКОЛАЕВ

Минстрой России сообщил о начале работы межведомственной комиссии по рассмотрению споров, которые могут возникнуть между застройщиками и органами власти регионов при переходе на новую систему финансирования жилищного строительства. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

В частности, речь может идти об оценке степени готовно-

сти объектов строительства. Напомним, что правительство утвердило критерии, которые позволят девелоперам не переходить с 1 июля на эскроу-счета и банковское кредитование. Работать по старой схеме компании смогут по проектам, строительная готовность которых составляет не менее 30%. Понижающие коэффициенты предусмотрены для проектов комплексного освоения территорий и при наличии у застройщика обязательств по сощобь-

ектам или сносу аварийного жилья (15%), для так называемых системообразующих застройщиков и достройщиков домов для обманутых дольщиков (6%).

Степень готовности будет оцениваться по специальной формуле и подтверждаться документом установленной формы. Подписывать этот документ будут представители уполномоченного регионального органа или кадастровые инженеры. Если заявленная девелопером

оценка не подтверждается властями, компания сможет обратиться в межведомственную комиссию.

По словам главы Минстроя Владимира Якушева, комиссия будет разбираться и с другими вопросами, которые могут возникнуть у участников рынка при толковании той или иной статьи закона либо постановления правительства РФ, связанных с переводом рынка на новый механизм работы. Министр напомнил, что ранее ведомством совместно с Центробанком и АО «ДОМ.РФ» были разработаны и разосланы в регионы рекомендации по оптимальным процедурам взаимодействия банков и застройщиков.



Проект развития территории промзоны «Октябрьское поле»

Нашли в Москве большое поле...

Промышленная зона на северо-западе столицы включена в программу комплексного развития

Оксана САМБОРСКАЯ

На заседании Градостроительно-земельной комиссии (ГЗК) Москвы принято решение о комплексном развитии территории промышленной зоны «Октябрьское поле». Как сообщил руководитель Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров, на территории общей площадью 5,92 гектара будут построены промышленный технопарк площадью 13,89 тыс. кв. м, школа на 800 мест, поликлиника, две детские образовательные организации на 200 мест, а также 150,96 тыс. кв. м жилой и нежилой недвижимости.

Как рассказала генеральный разработчик планировки территории промышлен-

ной зоны «Октябрьское поле» глава архитектурного бюро Master's Plan Юлия Зубарик, появление на этой территории технопарка оправдано. «Промзона граничит с территорией Курчатова института, там есть действующие предприятия, которые планируются реорганизовать с добавлением производственной и административной функций», — сказала Зубарик. Кроме того, эксперты отмечают, что благодаря появлению технопарка в районе могут быть созданы новые рабочие места.

На территории «Октябрьского поля» планируется строительство нового жилья (в дополнение к уже построенному ЖК «Родной город»). По словам Юлии Зубарик, планом планировки жилой

части предполагается застройка квартального типа с дворами без машин. Для обеспечения транспортной доступности предполагается расширить улицу Берзарина.

Жилищное строительство потребует модернизации и развития социальной инфраструктуры. По мнению заместителя директора отдела стратегического консалтинга компании CBRE Дмитрия Глубоковского, в первую очередь новые объекты будут предназначены для новых жителей района, но ими смогут воспользоваться жители соседних кварталов. «В настоящее время в районе наблюдается дефицит социальной инфраструктуры», — говорит заместитель генерального директора ИГСП Алена Инякина.



Примерное место расположения моста через Севастопольскую бухту

Мост Севера и Юга

Две части Севастополя свяжет мостовой переход

Дмитрий ЕМЕЛЬЯНОВ (Севастополь)

Эксперты Крымского филиала Главгосэкспертизы России выдали положительное заключение по проекту строительства моста через Севастопольскую бухту. Финансирование работ планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

Решение объединить северную и южную стороны го-

рода мостовым переходом было принято правительством Севастополя в конце минувшего года. Проблема назрела давно: добираться из одной части города в другую через бухту шириной в километр можно только морским транспортом. При этом в шторм катера и паромы не ходят, и местным жителям приходится добираться автобусами по объездному пути, который занимает от сорока минут до часа времени.

Идея строительства транспортного перехода между севером и югом города впервые была озвучена на встрече президента России с избран-

ными губернаторами в сентябре 2017 года. Тогда Владимир Путин поручил губернатору Севастополя Дмитрию Овсянникову проработать возможности строительства. Власти города изучили два варианта: тоннель под бухтой и мост. Победил мост, в пользу которого высказались и военные.

Государственная экспертиза рассмотрела проект строительства вантового моста через Севастопольскую бухту с четырьмя полосами движения и шумозащитными экранами и выдала положительное заключение. Предполагается, что начальная точка транспортного перехода будет расположена в южной части Севастополя в районе Аполлоновой и Инженерной балок на Брестской улице, а конечная — на улице Богданова в северной части города. Общая протяженность подходов к мосту составит 4 км.

Будущий мост станет важной частью транспортного коридора, который включает проектируемую транспортную сеть (Гераклейскую рокаду) с выходом на две магистрали городского значения — Камышовое и Казачинское шоссе.

Ехать без опаски

Повышение качества дорог поможет уменьшить число ДТП

Владимир ТЕН

В Сколково прошла IV конференция «Безопасная дорога. Стратегия безопасности дорожного движения до 2024 года». В ней приняли участие представители Минтранса, МВД, Росавтодора, ГК «Автодор», эксперты отрасли.

«Необходимо, чтобы были достигнуты две цели: повышение качества дорог и снижение общественного риска, — заявил министр транспорта Евгений Дитрих. — Дорога должна быть безопасной не только за счет качественного покрытия, барьерного ограждения, освещения, она должна нивелировать и «прощать» водителю те ошибки, которые он, возможно, совершит при управлении автомобилем».

Интересные данные привел председатель правления ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко. «За предыдущие годы при увеличении количества наших дорог почти на четверть и интенсивности движения на них на 40% количество погибших удалось сократить на треть, — сообщил он. — Чтобы и дальше бороться за каждую жизнь, нам нужны дороги нового поколения». Сегодня на всех трассах «Автодора» первой технической категории установлено разделительное ограждение, а на нереконструированных участках устанавливается тросовое и металлическое ограждение.

Глава Минтранса рассказал о реализации нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» и входящих в его состав федеральных проектов. Как подчеркнул руководитель ведомства, необходимо обеспечить качественное повышение эффективности использования бюджетных средств на дорожную деятельность. На реализацию федерального проекта «Дорожная сеть» субъектам РФ в 2019 году выделяется 111,2 млрд рублей из федерального бюджета. Они направляются на ремонт региональной сети дорог, а также улично-дорожной сети 104 крупных городских агломераций. 5 млрд рублей из этих средств распределены в качестве трансфертов на капиталоемкие мероприятия в агломерациях. В 2019 году с использованием федеральной поддержки прирост региональных автодорог, находящихся в нормативном состоянии, составит 6,4 тыс. км. Таким образом, общая протяженность региональных трасс в нормативном состоянии составит 226,5 тыс. км, или 44,3%. В городских агломерациях этот показатель должен вырасти с 53,7% до 63,8%. Региональные проекты также предусматривают мероприятия по ликвидации мест концентрации ДТП и меры по снижению доли региональных дорог, работающих в режиме перегрузки.

Сообщение о проведении общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Магистральный механо-сборочный завод» (далее — ОАО «ММСЗ»)

Вид общего собрания акционеров эмитента: годовое (очередное).

Форма проведения общего собрания акционеров эмитента: собрание (совместное присутствие).

Дата, место, время проведения общего собрания акционеров, почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования: 29 мая 2019 г., 123290, РФ, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5, дирекция завода, в 11 часов 00 минут по московскому времени, почтовый адрес для направления заполненных бюллетеней: 123290, РФ, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5.

Время начала регистрации лиц, принимающих участие в общем собрании акционеров: 10 часов 30 минут по московскому времени.

Дата, на которую определяются (фиксируются) лица, имеющие право на участие в общем собрании акционеров: 05.05.2019.

Повестка дня общего собрания акционеров:

- Об утверждении годового отчета ОАО «ММСЗ» за 2018 год.
- Об утверждении годовой бухгалтерской отчетности ОАО «ММСЗ» по итогам деятельности за 2018 год, в том числе отчета о финансовых результатах ОАО «ММСЗ» за 2018 год.
- О распределении прибыли ОАО «ММСЗ» (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов) и убытков ОАО «ММСЗ» по результатам деятельности в 2018 году.
- Об избрании членов Совета директоров ОАО «ММСЗ».

- Об избрании членов Ревизионной комиссии ОАО «ММСЗ».

- Об утверждении аудитора ОАО «ММСЗ».

- Об определении количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями.

- Об утверждении устава ОАО «ММСЗ» в новой редакции.

- Об увеличении уставного капитала ОАО «ММСЗ» путем размещения дополнительных акций.

Порядок ознакомления с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, и адрес (адреса), по которому с ней можно ознакомиться: информация будет доступна акционерам ОАО «ММСЗ» в течение 20 дней до даты проведения Годового общего собрания акционеров ОАО «ММСЗ» по адресу (адресам): г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5, и г. Москва, ул. Лесная, д. 41, каб. 911, а также во время проведения Годового общего собрания акционеров ОАО «ММСЗ».

Категории (типы) акций, владельцы которых имеют право голоса по всем или некоторым вопросам повестки дня общего собрания акционеров:

— акции обыкновенные именные бездокументарные, государственный регистрационный номер 1-02-04008-А, дата регистрации 23.01.2004.

— акции привилегированные именные бездокументарные типа А, государственный регистрационный номер 2-02-04008-А, дата регистрации 22.03.2002.

Экспертная поддержка



МИХАИЛ ЯКОВЛЕВ/ПРЕСС-СЛУЖБА МИНСТРОЯ РФ

Выступление главы Минстроя Владимира Якушева на съезде НОПРИЗ

с.1 Затянулось и обсуждение изменений в Закон об архитектурной деятельности, концепция которых была разработана еще в 2017 году и поддержана Российской академией архитектуры и строительных наук, Союзом архитекторов России и Национальной палатой инженеров. В этом году Минстрой и НОПРИЗ пора перейти от обсуждения этого закона к конкретным действиям с тем, чтобы четко определить роль главных архитекторов в развитии территорий городов и сельских поселений, установить правовую основу взаимодействия архитекторов с государством и частным заказчиком. Из-за того, что эти вопросы не отражены в законе, качество градостроительного проектирования улучшается слишком медленно.

Об этом свидетельствуют подведенные недавно итоги Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Представленные на конкурс проекты лучше, чем в прошлом году, но, тем не менее, их качество все еще оставляет желать лучшего.

По мнению министра, необходимо также повысить качество работы по формированию национальных реестров специалистов и сделать организацию профессионального обучения одним из приоритетных направлений деятельности НОПРИЗ.

Меньше контроля, больше новаций

Со своей стороны, глава ведомства заверил представителей саморегулируемых организаций, что государственный контроль в сфере жилищного строительства будет смягчен. Он напомнил, что в 2017-2018 годах исчерпывающий перечень административных процедур в этой сфере сократился со 141 до 96 позиций. В период перехода на проектное финансирование, когда с 1 июля одни застройщики будут вести продажи жилья с применением эскроу-счетов, а другие продолжают жилищное строительство по старым правилам с привле-

чением денег дольщиков, число административных процедур неизбежно возрастет. Однако это усиление государственного контроля, связанное с одновременной работой двух механизмов финансирования жилищного строительства, будет носить временный характер. «Когда этот переходный период у нас закончится и проектное финансирование заработает на 100%, все процедуры, которые касались раньше контроля за долевым строительством, должны уйти», — считает Владимир Якушев. Он подчеркнул, что работа по уменьшению административного контроля должна вестись на постоянной основе.

Еще одним важным направлением работы Минстроя глава ведомства назвал информационное моделирование. Он сообщил участникам съезда, что Минстрой совместно с BIM-ассоциацией и другими заинтересованными структурами разрабатывает соответствующий законопроект, который, по словам министра, поставит точку в многолетних дискуссиях и даст возможность развиваться цифровым технологиям в строительстве.

В завершение своего выступления Владимир Якушев выразил уверенность в том, что в решении этого и всех других важнейших вопросов развития отрасли взаимодействие Минстроя и НОПРИЗ будет расширяться и углубляться. Он отметил, что министерство находится в постоянном контакте с объединением и учитывает экспертное мнение проектно-исследовательского сообщества по всем важным вопросам.

Взяться за «малозажку»

Тему информационного моделирования продолжил в своем выступлении президент НОПРИЗ Михаил Посохин. Он заявил, что применение технологичного информационного моделирования, совершенствование законодательной и нормативно-технической базы проектной деятельности с учетом предложенных новаций — важнейший вопрос для профессионального сообщества. Требуется большая работа по подготовке и переподготовке специалистов, разработке и внедре-

Справочно

Непосредственно НОПРИЗ разработало четыре свода правил:

- «Здания общественные с применением деревянных конструкций. Правила проектирования и строительства»;
- «Дома жилые многоквартирные с применением деревянных конструкций. Правила проектирования и строительства»;
- «Защита от шума для высокоскоростных железнодорожных линий. Правила проектирования и строительства»;
- «Детальное сейсмическое районирование и сейсмомикрорайонирование для территориального планирования».

нию программных продуктов, формированию цифровых библиотек — баз данных. При этом Михаил Посохин отметил, что по поручению Минстроя России НОПРИЗ является ответственным за раздел «Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года», посвященный цифровизации строительной отрасли и типовому проектированию.

Среди других важнейших задач, стоящих перед объединением, Михаил Посохин выделил развитие индивидуального малоэтажного жилищного строительства, которое в настоящее время составляет 30-35% от всего объема ввода жилья. Социологические опросы показывают, что около 70% населения предпочитают индивидуальный жилой дом или таунхаус. Именно в этом секторе существует потребность в экологических и энергоэффективных материалах и технологиях. Мировая практика показывает, что малоэтажное строительство в зеленых зонах крупных агломераций, а также в малых и средних городах, сельских населенных пунктах является оптимальным для сохранения как исторического контекста, так и для обеспечения комфортных условий проживания. «Считаю, в 2019 году мы должны предложить комплексный подход в создании действенной системы малоэтажного и индивидуального строительства, развития отрасли деревянного домостроения», — заявил Михаил Посохин. — Эти задачи надо решать на высоком технологическом уровне в цифровой парадигме».

Справочно

■ Национальное объединение истребителей и проектировщиков (НОПРИЗ) объединяет 212 саморегулируемых организаций, из которых 173 — это саморегулируемые организации, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. Саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, — 39. В 2018 году в состав НОПРИЗ вошли 13 новых саморегулируемых организаций и были исключены 12.

с.1 Министр также отметил, что для решения таких амбициозных задач нужны не только финансовые ресурсы, но и новые технологии, в том числе цифровые, нужны квалифицированные кадры, качественные и современные стройматериалы, оборудование. «Изменение государственного регулирования и нормативно-правовой базы также должно соответствовать темпу и масштабам развития отрасли. Все это — вызовы, ответы на которые должна дать Стратегия», — подчеркнул глава Минстроя.

По словам министра, в основу разработки Стратегии положена полицентрическая модель, при которой каждый раздел документа будет готовиться собственной проектной командой. «Это значит, что документ не пишется одной организацией или, что еще хуже, одним экспертом», — подчеркнул глава Минстроя. — Для разработки стратегии сформировано одиннадцать тематических проектных команд, которые уже сейчас активно работают над своими разделами» (см. таблицу). Именно такой подход, по мнению Владимира Якушева, позволит отобрать наиболее яр-

Всем миром

Проектные команды, участвующие в подготовке «Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года»

Проектная команда	Ответственная организация
Городская среда и жилищное строительство	АО «ДОМ.РФ»
Функционирование рынка строительных услуг	Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ)
Аварийный жилой фонд	Фонд ЖКХ
Комплексное развитие	АНО «Аналитический центр при Правительстве РФ» от имени НОСТРОЙ
Система требований к строительству объектов капитального строительства	ФАУ «ФЦС»
Совершенствование ценообразования в строительстве	ФАУ «Главгосэкспертиза России»
Инновационное развитие института строительной экспертизы РФ	ФАУ «Главгосэкспертиза России»
Отраслевая и университетская наука в строительстве	НИУ МГСУ
Цифровизация строительной отрасли	Национальное объединение истребителей и проектировщиков (НОПРИЗ)
Типовое проектирование «Умный город»	НОПРИЗ АНО «Цифровая экономика»

кие идеи и выявить новые горизонты и направления развития стройотрасли, а сама Стратегия в результате будет носить прорывной характер.

Как стало известно «Стройгазете», проектные команды создавались на принципах открытости на базе организации, выразившей готовность к такой

работе. В частности, роль лидеров в этом вопросе взяли на себя профильные организации и ассоциации: «Главгосэкспертиза России», «ФЦС», «Фонд ЖКХ», ДОМ.РФ, НОПРИЗ и НОСТРОЙ. Последний при этом будет отвечать за сведение отдельных разделов стратегии по итогам работы проектных команд. А к экспертно-аналитическому сопровождению документа в заинтересованных федеральных органах исполнительной власти подключены Аналитический центр при Правительстве РФ совместно с РАНХиГС.

Предполагается, что сама Стратегия будет состоять из двух разделов — текущее состояние строительной отрасли РФ и приоритеты, цели и задачи отрасли до 2030 года. В документ должны войти разные сценарии развития строительного комплекса России, а также план мероприятий по реализации Стратегии.

Согласование проекта Стратегии с федеральными органами исполнительной власти и формирование финального текста документа должно завершиться до 1 октября 2019 года. Все рабочие материалы Стратегии публикуются на сайте www.стройстратегия.рф.



Проект планировки квартала в районе Ивановское в Восточном административном округе столицы

Жители подали ГОЛОС

Обитателей кварталов реновации **больше всего беспокоят транспорт, озеленение, парковки и соцобъекты**

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве начались публичные слушания по проектам планировок будущих кварталов реновации. В апреле была организована выставка проектов для шести площадок — в Северном Тушино и Митино на северо-западе столицы, в Очаково-Матвеевском и Солнцево — на западе, а также в районах Ивановское и Метрогородок на востоке. После этого состоялись встречи с жителями, участие в которых приняли около 7 тысяч человек. Затем в течение двух недель префектуры округов собирали письменные замечания и пожелания горожан. Хотя строгих юридических обязательств учитывать замечания при разработке проектов у властей нет, они обещают «принять их во внимание». Юлиана Княжевская, председатель Москомархитектуры, куда в итоге и стекаются все пожелания, заверила журналистов, что все разумные требования переселенцев будут проработаны.

В основном предложения жителей касаются вопросов транспортной доступности, обеспеченности новых районов социальной инфраструктурой — школами, детскими садами и поликлиниками, а также парковками и зелеными зонами. Кроме того, люди хотели бы видеть рядом с домами обустроенные площадки для выгула собак. Встречаются и более глобальные предложения, связанные с плотностью и высотностью застройки, очередностью строительства хордовых магистралей и сроков реконструкции транспортной развязки на пересечении МКАД и Липецкой улицы. Конечно, наряду с рациональными, деловыми предложениями поступали и совершенно нереальные, фантастические «прожекты». Впрочем, их было не очень много.

Как заверяют специалисты Москомархитектуры, все опасения жителей районов реновации, связанные с возможным ухудшением качества жизни, беспочвенны. «Могу с уверенностью сказать, что в результате программы реновации количество социальных объектов в районах существенно увеличится: в одних случаях это будут проекты реконструкции существующих школ, детских садов и поликлиник, где-то появятся пристройки к уже действующим, а в каких-то районах фактически построят новые объекты», — пообещала председатель комитета. Кроме этого, в каждом районе будет создано общественное пространство, ко-

15

ТЫСЯЧ

обращений поступило в Москомархитектуру в ходе обсуждения проектов планировки кварталов реновации в шести районах Москвы

торое сможет стать точкой притяжения жителей, местом проведения общественных мероприятий. В обновленных кварталах появятся также велосипедные дорожки.

Процедура слушаний по проектам планировки кварталов реновации еще в семи районах — Люблино, Восточное Измайлово, Восточное Бирюлево, Свиблово и Бутырский —

стартовала несколько позднее. По некоторым из них уже прошли встречи специалистов Стройкомплекса с жителями, где-то еще продолжается показ проектов. Замечания по этим проектам (кроме Восточного Измайлова) будут приниматься в течение ближайших дней.

В Восточном Измайлово слушания состоятся позднее. Здесь на одной из площадок возведут 34 современных жилых дома. Запланировано также строительство двух детских садов на 275 и 300 мест, образовательного центра на 1225 учащихся, детской поликлиники на 200 посещений в смену, а также спортивного комплекса и общественного центра. По расчетам Института Генплана Москвы, и транспортная доступность района улучшится благодаря реконструкции существующих дорог и строительству новых проездов. Предполагается также организовать новые маршруты наземного пассажирского транспорта, которые свяжут район со станциями метро «Черкизовская», «Партизанская» и «Измайловская», а также станциями МЦК «Локомотив» и «Измайлово». Проектом предусмотрено также обустройство пешеходного бульвара и рекреационной зоны, в квартале появятся велодорожки и пешеходные маршруты. Будет благоустроена прибрежная территория Серебряно-Виноградного пруда.

Проект реконструкции микрорайона № 24 в Свиблово также разработан с учетом потребностей жителей в социальных объектах. Помимо жилья здесь планируется строительство детского сада на 250 мест, детской поликлиники и спортивного комплекса. Площадь озеленения и благоустройства района составит 9,8 гектара. Во дворах обустраивают новые детские и спортивные площадки, а также цветники и газоны.

Фонд берется за дело

Утвержден план достройки домов для нижегородских дольщиков

Сергей НИКОЛАЕВ

Вице-премьер РФ Виталий Мутко утвердил «дорожную карту» по достройке проблемных жилых комплексов в Нижегородской области. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ДОМ.РФ (ранее АИЖК), уточнив, что завершение строительства поручено Фонду защиты прав дольщиков. В компании сообщили, что после достройки домов будут восстановлены права требования 5060 дольщиков, которые приобрели квартиры в жилых комплексах «Окский берег», «Новинки Smart City», «Квартал Европейский» и ЖК «На Гончарова». Завершить строительство проблемных объектов планируется в период с IV квартала 2019 года по IV квартал 2022 года.

Справочно

■ По словам заместителя генерального директора Фонда защиты прав дольщиков Алексея Ниденса, на завершение строительства потребуются 11,8 млрд рублей. «Часть средств из этой суммы может быть возмещена за счет реализации свободных помещений после введения объектов в эксплуатацию», — прокомментировал он.

Всего в «дорожную карту» включено 88 многоквартирных домов в проектах групп компаний «Квартстрой» и «Экоград». Отчисления в Фонд по этим объектам не производились. Имущество и обязательства застройщиков, входящих в указанные группы компаний («Экоград», «Капстройинвест», «Квартстройцентр», «Квартстрой-НН», «ИК Квартстрой-НН»), будут переданы новому застройщику — фонду «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства». Уже в ближайшее время суд рассмотрит вопрос о передаче новому застройщику прав и обязанностей по достройке домов ЖК «Новинки Smart City». Соответствующее заявление о намерении подано фондом «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан» в Арбитражный суд.

Ранее Фонд «Специальные проекты Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства» подал заявления в Арбитражный суд Нижегородской области о признании застройщиков «Капстройинвест» и «Экоград» банкротами.

По информации Фонда защиты прав дольщиков, средний уровень готовности по домам компании «Квартстрой» составляет от 0% до 86%, по объектам «Экоград» — от 0% до 48%. Решение проблемного вопроса займет несколько лет. На достройку объектов будут привлечены как федеральные средства, так и средства регионального бюджета.

В шесть этапов

В Архангельской области сформирована программа расселения «аварийки»

Татьяна ТОРГАШОВА

Правительство Архангельской области утвердило новую региональную программу расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. Она рассчитана на шесть лет с учетом текущего года. За это время в области намерены расселить более 1600 многоквартирных домов, в которых сейчас проживают 26 тыс. человек. Впрочем, это не окончательный список подлежащих расселению зданий. Как напомнил председатель областного правительства Алексей Алсуфьев, постановление правительства России, определившее порядок расселения и объемы его финансирования, содержит пункт, который позволяет регионам выявлять аварийные дома уже в ходе выполнения программы и передавать эти данные в Минстрой России для принятия решения о включении выявленных домов в общий список.

Финансирование новой программы составило 22 млрд рублей. Большая часть этих средств будет предоставлена Фондом содействия реформированию ЖКХ, около 500 млн и почти 30 млн рублей должны будут выделить соответственно областной и местные бюджеты.

Выполнение работ разбито на шесть этапов. Включение муниципального образования в тот или иной этап зависит от степени готовности на данной территории земельных участков под строительство домов, от наличия соответствующей инфраструктуры. Будет также учитываться результативность реализации городом или районом предыдущей программы расселения.

Исходя из этого, в первый этап переселения, который рассчитан на текущий и следующий годы, включены Архангельск, Котлас, Северодвинск и четыре района области. За этот период регион планирует расселить 41 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда, где в настоящее время проживают более 2 тыс. человек.

АНАЛИТИКА



Центростроительная сила

95% нового жилья в Новосибирской области возводится в столице региона и пригородах

Андрей МОСКАЛЕНКО

По итогам 2018 года Новосибирская область вошла в число пятнадцати ведущих российских регионов по объему ввода жилья (12-е место). По данным Росстата, всего за прошлый год здесь было введено в эксплуатацию свыше 1,7 млн квадратных метров (индустриального и индивидуального жилья). Это примерно 2% всех новостроек в стране. При этом по объемам текущего жилищного строительства, осуществляемого только профессиональными застройщиками, область занимала на начало апреля 8-ю строчку среди 83 субъектов РФ. В работе у 100 местных девелоперских компаний находилось свыше 3,3 млн новых «квадратов». В общей сложности сейчас в регионе возводится 451 дом на 67 707 квартир. Почти половина этих объектов может быть введена в строй уже до конца года, об этом свидетельствуют данные исследования Института развития строительной отрасли (ИРСО), с которым «Стройгазета» ознакомилась первой.

Что и где строится

Основной объем текущего жилищного строительства в Новосибирской области приходится на многоквартирные дома. Таковых сейчас в регионе насчитывается 405, или 89,8% всех объектов. Совокупная площадь находящихся в них 65 917 квартир составит и вовсе 97,5% нового местного «метража» (3 299 321 «квадрат»). Доля домов с апартаментами, формата весьма популярного в других субъектах РФ, составляет в области всего 1,1% (5 объектов на 1544 квартиры площадью 57 640 кв. м). Даже блокированных домов (таунхаусов) здесь строится больше — 41 объект (9,1%). Впрочем, квартир и метров в таунхаусах существенно меньше — 246 и 25 261 соответственно.

Больше всего нового жилья в регионе появится в Новосибирске — 285 домов на 58 020 квартир общей площадью 2 855 153 кв. м. На счет областной столицы приходится 84,4% всей строящейся жилплощади (63,2% всех строящихся домов и 85,7% квартир). Еще 358 296 «квадратов» (10,6%) в 124 домах (27,5%) на 6697 квартир (9,9%) расположатся в «пригороде» областной столицы — в Новосибирском районе (12 населенных пунктов). Среди лидеров — поселки Краснообск, где строится 21 дом на 1802 квартиры площадью 109 601 кв. м, Каменка (3 / 1506 / 59 675), Ложок (43 / 680 / 49 104) и Элитный (8 / 839 / 40 918).

Оставшиеся после Новосибирской агломерации 5% делят между собой города Кольцово (17 домов, 1713 квартир, 105 769 кв. м), Бердск (11 / 585 / 27 422), Обь (12 / 382 / 21 246) и поселок Октябрьский (2 / 310 / 14 336).

Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у новосибирских строителей в большом почете «гибридные» технологии (монолит-кирпич), которые сейчас применяются при возведении 40% новых областных площадей (1 354 288 «квадратов» в 110 домах на 27 346 квартир). На втором месте по популярности — «чистый» кирпич, используемый на 46,6% стройках (210 объектов на 21 979 квартир), однако «на выходе» это дает лишь 35,2% регионального «метража» (1 192 126 кв. м). Панельных домов в области будет построено 49 (12 279 жилых единиц). Их общая площадь составит 520 779 кв. м (15,4% текущих «квадратов»). Формально блочных домов в регионе опять же должно появиться больше — 75 (4804 квартиры), но на их долю приходится еще меньше жилых площадей — 6,3% (241 435 кв. м). Еще меньше востребован на новосибирских стройках «голый» монолит — его «заливают» сейчас при возведении всего 7 домов на 1299 площадью 73 594 кв. м (2,2% всех областных площадей).

Средняя этажность текущего жилищного строительства в Новосибирской области составляет 13 этажей (из расчета на строящийся дом). Вместе с тем,

больше всего здесь сейчас строится 18-24-этажных домов — 100 штук, или 22,2% всех новостроек в регионе. Лидируют такие объекты и по «качественным характеристикам» (общим площадям), занимая 33,1% всего «метража» (1 120 044 кв. м). В остальном высотность возводимых в области домов распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 18,6% строящегося жилья, или 84 здания площадью 82 629 кв. м (2,4%), 4-8-этажных — 18,6% (84 дома на 271 766 «квадратов», или 8% площадей), 9-12-этажных — 15,5% (70 жилых строений, 449 106 кв. м, 13,3%), 13-17-этажных — 10,4% (47 объектов площадью 514 611 кв. м, 15,2%).

Появятся в регионе и свои «небоскребы» (25 и более этажей) — 69 домов (14,9% строящихся объектов) на 18 002 квартиры площадью 944 066 кв. м (27,9% нового «метража»). Самым высоким строящимся домом в области является сейчас 30-этажный многоквартирный дом на 184 квартиры совокупной площадью 15 737 «квадратов» в Новосибирске (жилой комплекс (ЖК) «Парадиз» от застройщика «БРИК»). Чуть-чуть не дотягивают до него сразу 4 новосибирские 29-этажные высотки, входящие в состав следующих ЖК: «Огни Сибири» (возводит В2В-Development), «Шесть звезд» (группа компаний (ГК) «Капитал Инвест НСК»), «Флотилия» и «На Богаткова» (оба — от ГК «Дом-Строй»).

Какого размера

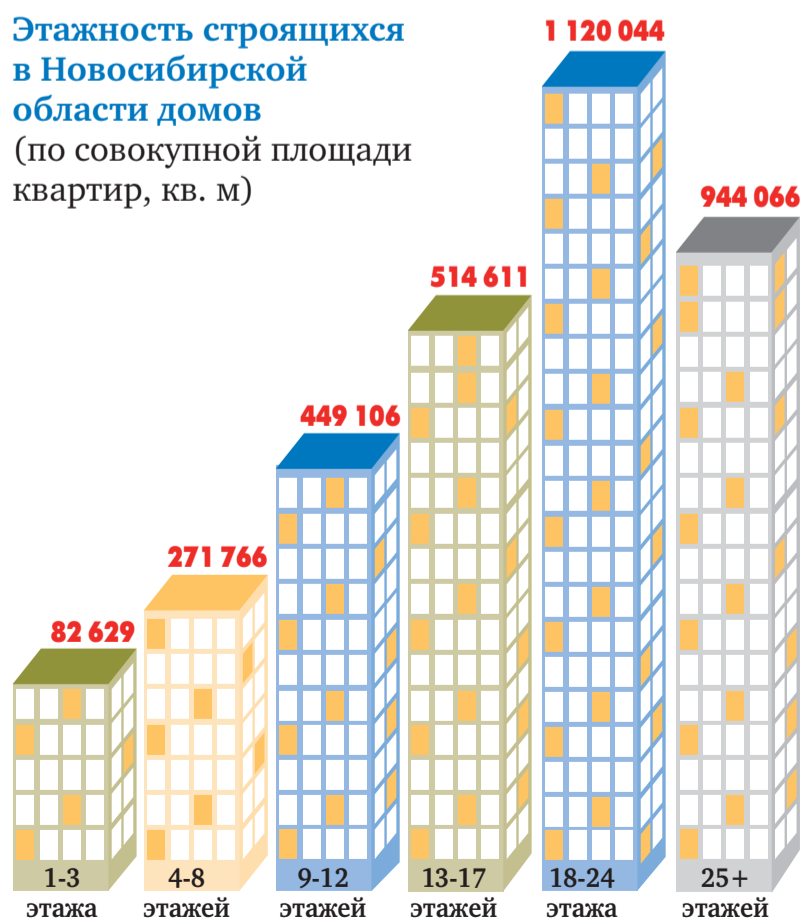
Что касается самих новых ЖК в целом, то их в регионе сейчас возводится 159. В состав самого крупного из них — ЖК «Новомарусино», расположенного в Новосибирске, входит 20 домов на 3496 квартир совокупной площадью 103 514 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому девелоперскому проекту от застройщика «Доступное жилье Новосибирск (ДЖН)» в регионе нет равных. Ближайшие условные «преследователи» — стройхолдинги «Энергомонтаж» и уже упомянутый «Капитал Инвест НСК» — возводящие «по соседству» в своих ЖК «Родники» и «Шесть звезд» в сумме 10 домов, но каждый проигрывает лидеру в общей жилой площади в среднем по 20 тыс. «квадратов». А вот самый скромный (по объемам) ЖК в регионе находится в селе Новолуговое, где застройщик «Зеленый дом» возводит 5 домов всего на 10 квартир, зато каждая из них примерно по 100 «квадратов».

Стоит отметить, что средняя площадь строящихся в области квартир хоть и немного, но все же превышает аналогичный общероссийский показатель — 50 против 49,4 «квадратов». При этом средняя площадь жилья в новостройках, разрешение на возведение которых было выдано уже в этом году, составляет и вовсе 57,6 кв. м.

Самое маленькое в регионе жилье представлено в Новосибирске в ЖК Jet Apartments-2, реализуемом группой компаний (ГК) «Строитель», — средняя площадь квартиры здесь составляет 26 кв. м. Самые просторные по местным меркам квартиры находятся также в областном центре — в ЖК «Ключевой» от застройщика «Эко-Инвест» (295,5 кв. м).

Вместе с тем, самым «вместительным» в целом (по совокупной жилой площади) строящимся сейчас объектом в области считается многоквартирный дом, возводимый строительной компанией (СК) «СибирьИнвест»

Этажность строящихся в Новосибирской области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года

90 308

КВ. М

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками в Новосибирской области

56 201

руб. /КВ. М —

такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в Новосибирской области жилья

в Новосибирске в комплексе «Золотая Нива», рассчитанный на 35 350 «квадратов» (всего в этом ЖК 3 дома общей площадью 58 966 кв. м).

И главное — кем и когда

Всего в Новосибирской области работают сейчас 100 застройщиков. Однако больше трети (35,2%) местного рынка приходится на долю десяти крупнейших из них (ТОП-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице). Первое место в регионе занимает ГК «АКД», в портфеле которой сейчас свыше 154 тыс. кв. м жилья (4,6% всех возводимых в области «квадратов»). Серебряный призер — застройщик «Брусника» (147 тыс. кв. м, или 4,4% рынка). На третьей строчке расположилась СК «ВИРА-Строй» — 128 тыс. кв. м (3,8%).

Наибольший объем текущего областного строительства приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году — 174 дома на 1 242 038 «квадратов» (38,6% от всех строящихся сейчас жилых зданий, или 36,7% по совокупной площади квартир). Строительству 64 домов на 457 448 кв. м (14,2% объектов и 13,5% общего метража) старт был дан в 2017 году. Годом раньше, в 2016-м, в работу были взяты 99 домов (22%) площадью 739 466 кв. м (16,4%). По документам, выданным в 2012-2015 годах, в сумме строится 106 домов (23,5%) площадью 896 211 кв. м (26,5% «нового» областного «метража»). До сих пор в регионе ведется строительство 4 объектов (0,9%) на 38 191 кв. м (1,1% всей жилой площади), документация на которые была получена с мая 2006-го (!) по декабрь 2011-го. Разрешение на строительство в этом году на момент исследования ИРСО в области уже получили 4 девелоперских проекта. На долю 0,9% «свежих» объектов приходится 0,3% всех площадей (8868 «квадратов»).

Из 451 дома, строящихся сейчас в Новосибирской области, 199 объектов площадью 1 314 913 кв. м (44,1% и 39,7% заявленных на данный момент зданий и «квадратов») планируется ввести «в строй» уже до конца текущего года. Сдача 35,9% всех площадей и 29% объектов (1 213 926 кв. м в 131 доме) может состояться в следующем году. На 2021 год намечен ввод еще 49 домов на 555 803 кв. м (10,9% и 26,4% всех объектов и площадей). Согласно проектным декларациям новосибирских девелоперов, 41 дом на 192 202 кв. м (9,1% объектов и 5,6% «метража») встретит новоселов в 2022-2023 годах. Оставшийся 31 дом площадью 78 378 «квадратов» (6,9% и 2,3% соответственно) будет заселен с 2024 года и позже.

Вместе с тем, анализ ситуации с переносом сроков сдачи объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь жилья) дает основания предполагать, что в эти планы еще могут быть внесены коррективы (и хорошо, если один раз). В частности, 267 189 «квадратов», объявленных к сдаче в 2019 году, изначально должны были быть построены в 2018-м. Еще 127 372 кв. м покупатели ждут сейчас с 2017 года. С 2016-го на 2019-й «переехал» ввод 151 552 кв. м. Подождать, но уже до 2020 года, придется и тем, кому жилье в 33 714 кв. м первоначально обещали сдать все в том же 2016 году. Заселение 18 826 и 12 008 «квадратов», обещанных к вводу тогда же, уже заранее отложили на 2021 и 2024 годы соответственно.

К сожалению, «уточнение сроков ввода», или, проще говоря, «просрочка», — очень распространенное явление в Новосибирской области. Больше половины местных застройщиков (58 из 100) были замечены в переносе сроков ввода объектов, в том числе неоднократном. Корректировка первоначальных сроков сдачи встречается даже у 6 из 10 крупнейших застройщиков в регионе. Так, например, из 118 374 кв. м жилья, возводимого сейчас компанией «СтройМастер» (4-е место в регионе по объемам), ввод 92 138 «квадратов» (77,8% рабочего «портфеля» компании) был перенесен на 23 месяца. Средняя просрочка по области в целом составляет 9,4 месяца и касается, к счастью, преимущественно не полных объемов строек. Однако стопроцентный перенос заявленного ввода все же был выявлен у 32 новосибирских девелоперов, и длительность просрочки у таких компаний, понятно, уже значительно выше — от года до 6 лет. Областным «антилидером» по уточнению сроков ввода объектов в эксплуатацию является ГК «Дискус», которая на 72 месяца «опаздывает» со сдачей 1 дома на 238 квартир площадью 12 164 «квадратов» в новосибирском ЖК «На Снежиной».

Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО / irso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Специалистами ИРСО, к примеру, изучаются все муниципальные реестры выданных разрешений на строительство (на ввод в эксплуатацию), проектные декларации девелоперских проектов и т.д. Результаты этой большой и технически сложной аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках недвижимости, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. В этом году в «СГ» ранее уже вышли обзоры новостроек Московской (№ 14), Тюменской (№ 4) и Свердловской областей (№ 6), Республики Татарстан (№ 8). С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).

ТОП-50 крупнейших застройщиков Новосибирской области (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	АКД	154 092	4,6	2 368	3,5	27	6,0
2	БРУСНИКА	147 162	4,4	2 842	4,2	16	3,5
3	ВИРА-СТРОЙ	128 083	3,8	3 022	4,5	17	3,8
4	СТРОЙМАСТЕР	118 374	3,5	2 368	3,5	13	2,9
5	СТРИЖИ	117 289	3,5	2 266	3,3	14	3,1
6	СМСС	114 203	3,4	2 056	3,0	8	1,8
7	ДЖН	103 514	3,1	3 496	5,2	20	4,4
8	ЭНЕРГОМОНТАЖ	102 348	3,0	1 916	2,8	7	1,6
9	СИБИРЬИНВЕСТ	100 837	3,0	1 659	2,5	8	1,8
10	МЕТАПРИБОР	97 336	2,9	1 774	2,6	7	1,6
11	КАПИТАЛ ИНВЕСТ НСК	82 812	2,4	1 490	2,2	4	0,9
12	КМС	82 056	2,4	1 768	2,6	7	1,6
13	КВАРСИС	78 617	2,3	1 519	2,2	8	1,8
14	КПД-ГАЗСТРОЙ	76 173	2,3	1 976	2,9	7	1,6
15	ПСФ	70 315	2,1	1 571	2,3	11	2,4
16	B2B-DEVELOPMENT	63 243	1,9	1 029	1,5	3	0,7
17	РАСЦВЕТАЙ	59 917	1,8	1 115	1,6	5	1,1
18	ДОМ-СТРОЙ	59 898	1,8	1 048	1,5	3	0,7
19	АРГО	59 675	1,8	1 506	2,2	3	0,7
20	АКАДЕМИЯ	56 829	1,7	879	1,3	5	1,1
21	СИБИРЬ	56 467	1,7	1 462	2,2	5	1,1
22	СОЮЗ	54 896	1,6	1 056	1,6	3	0,7
23	ПРОСПЕКТ	54 628	1,6	961	1,4	6	1,3
24	СТРОИТЕЛЬ	51 203	1,5	1 290	1,9	4	0,9
25	СТРОЙТРЕСТ № 43	50 300	1,5	1 013	1,5	5	1,1
26	АЛЬФА КАПИТАЛ	49 873	1,5	888	1,3	5	1,1
27	СДС	49 865	1,5	1 088	1,6	5	1,1
28	БАУТЕХНИК	43 535	1,3	890	1,3	4	0,9
29	НОВОСИБИРСКИЙ КВАРТАЛ	42 812	1,3	689	1,0	3	0,7
30	ТОМСКАЯ ДСК	41 433	1,2	817	1,2	2	0,4
31	ГРИНАГРОСТРОЙ	40 981	1,2	756	1,1	17	3,8
32	ЭВЕРЕСТ-Н	39 455	1,2	764	1,1	3	0,7
33	СТРОЙ-ПЛЮС	36 451	1,1	1 041	1,5	3	0,7
34	ЖИЛИЩНАЯ ИНИЦИАТИВА	35 290	1,0	711	1,1	6	1,3
35	НОВЫЙ МИР ХИММЕТАЛЛ	32 996	1,0	612	0,9	4	0,9
36	SKY GROUP	32 694	1,0	657	1,0	6	1,3
37	СЖК	31 603	0,9	479	0,7	12	2,7
38	ОЛОВОЗАВОДСКАЯ	31 315	0,9	654	1,0	3	0,7
39	СССР	31 211	0,9	634	0,9	5	1,1
40	РИК	30 685	0,9	529	0,8	2	0,4
41	ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ	30 340	0,9	438	0,6	29	6,4
42	СЛК	28 795	0,9	689	1,0	3	0,7
43	НН-СТРОЙ	28 372	0,8	646	1,0	2	0,4
44	ИНТЕГРАЛ	25 950	0,8	418	0,6	1	0,2
45	КОМПАНИЯ ТАГО	25 359	0,7	592	0,9	2	0,4
46	КОНСУЛ	24 346	0,7	440	0,6	3	0,7
47	НСК	21 646	0,6	525	0,8	2	0,4
48	ОСНОВА	21 246	0,6	382	0,6	12	2,7
49	ВЕРТИКАЛЬ-НСК	20 891	0,6	526	0,8	4	0,9
50	ОЛМА	20 242	0,6	507	0,7	2	0,4

Источник: ИРСО, по состоянию на апрель 2019 года

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Новосибирской области во II квартале 2019 года

Название ЖК	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
«Тульский»	БАУТЕХНИК	33 907	708	2
«Пифагор»	СТРИЖИ	31 089	618	2
«На Выборной»	СТРОЙТРЕСТ № 43	29 957	637	3
«Венеция-2»	СДС	28 355	663	3
«Родники»	ЭНЕРГОМОНТАЖ	27 795	524	2
«Оазис»	АКД	26 202	384	2
«Покровский»	РИК	17 647	299	1
«Матрешкин двор»	ВИРА-СТРОЙ	17 190	360	1
«Дом по ул. Галушцака»	ОБЬ-РЕГИОН	16 282	331	1
«Дом по ул. Беловевжская»	СМУ-3	16 223	346	1

Источник: ИРСО, по состоянию на апрель 2019 года

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



МФК «Саларис» — часть транспортно-пересадочного узла «Саларьево»

Никто не хотел открывать

В I квартале в столице не было введено ни одного крупного объекта торговой недвижимости

Евгения ХАКБЕРДИЕВА, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank

Начало 2019 года не было удачным, если говорить о вводе новых объектов торговой недвижимости. В Москве не было введено в строй ни одного нового проекта. Ожидавшееся открытие ТРЦ «Саларис» было перенесено на апрель 2019 года и войдет уже в статистику II квартала. На этом фоне сохранялась тенденция к сокращению доли свободных площадей. В I квартале вакантность в торговых центрах Москвы достигла 7%, что на 1 п.п. ниже, чем за аналогичный период 2018 года. Однако ставки аренды на помещения в ТЦ не претерпели сильных изменений и остались в январе-марте на прежнем уровне.

Чем будем торговать?

Совокупный размер предложения на рынке столицы составил в I квартале

12,4 млн кв. м (GLA — 6,37 млн кв. м). Прогноз по новому вводу на 2019 год — 356 тыс. кв. м. Самыми знаковыми проектами станут ТРЦ парка «Остров Мечты» (GLA — 70 тыс. кв. м) и МФК «Саларис» (GLA — 70,2 тыс. кв. м) (проект уже запущен). Всего до конца года планируется к вводу в эксплуатацию семь объектов. Три из них находятся в составе транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Это «Расказовка» (GLA — 18,6 тыс. кв. м), «Саларьево» (GLA — 70 тыс. кв. м) и «Рязанская» (GLA — 10,9 тыс. кв. м).

В сравнении с IV кварталом 2018 года вакансия в торговых центрах Москвы не претерпела сильных изменений и составила в январе-марте 7%. Если говорить о крупных ТЦ столицы, то доля вакантных площадей там ниже — 3%. Однако в торговых центрах, эксплуатируемых более двух лет, показатель вакансии достигает 5,7%.

Надо отметить, что посещаемость ТЦ в последние годы снижается, причем данная тенденция характерна как для

столицы, так и для регионов. Рост отмечается исключительно в аутлет- и дисконт-центрах. Подобную ситуацию можно считать результатом влияния экономического положения в стране, низких потребительских возможностей на фоне роста тарифов и налоговой нагрузки, переориентации на посещение «магазинов у дома». Также сказываются и более глобальные изменения: проникновение интернета, популяризация разумного потребления, переход к «шопингу впечатлений» и переключение интересов аудитории на здоровый образ жизни. Под влиянием вышеперечисленных факторов торговые центры вынуждены проводить реконцепцию, увеличивая развлекательную и спортивную составляющие.

Если сравнить объекты, введенные в эксплуатацию до и после 2014 года, то можно заметить, что доля операторов развлечений в более новых проектах увеличилась с 8% до 15%, а доля спортивной составляющей — с 1% до 4%.



Евгения
Хакбердиева

Справочно

■ Сегодня ритейлер не может быть представлен только в онлайн. Даже такой гигант интернет-торговли, как Amazon, имеет офлайн-форматы, и его стратегия по наращиванию аудитории базируется в том числе на офлайн-каналах. С одной стороны, это связано с тем, что многим потенциальным покупателям хочется ближе познакомиться с предложением, изучить его физические свойства (прикоснуться, примерить и т. п.). С другой стороны, темпы проникновения интернета и прироста числа покупателей в онлайн с 2016 года стабилизировались, поэтому для привлечения трафика и/или увеличения конверсии использование офлайн-канала вполне оправдано. В марте в ТРЦ «Атриум» состоялось открытие единственного на данный момент офлайн-магазина крупного онлайн-ритейлера Lamoda. В то же время компания Adidas открыла обновленный флагманский магазин на Красной Пресне, предоставляющий возможности для e-commerce. Точка способна аккумулировать заказы 50 московских магазинов с целью перемещения товара между ними в течение 90 минут.

Стоит отметить и увеличение числа узкоспециализированных концепций — например, единоборства, йога и пилатес, танцевальные студии, сайклинг и кросс-фит. Тренд на «получение впечатлений» затронул и фудкорты. Увеличивается количество кухонь, концепций, создаются гастропространства — доля предприятий общественного питания в ТРЦ увеличилась в среднем с 4% до 7%.

Наши и не наши

Международные торговые операторы по-прежнему демонстрируют слабую заинтересованность в России — всего за квартал на рынок вышло пять новых брендов, это на два меньше, чем в I квартале 2018 года, и в три раза меньше, чем в I квартале 2017 года. Из-за «минорных» тенденций в потребительском поведении, усиления конкуренции и роста издержек многие ритейлеры оптимизируют свои сети — закрывают отдельные точки или переводят их на новые места. Некоторые вынуждены полностью закрыться.

Рынок России с учетом санкций, ограниченным предложением качественных торговых площадей и нестабильностью экономики выглядит слишком рискованным для иностранных ритейлеров.

В связи с этим в торговых галереях более заметную долю начинают занимать не только сетевые марки fashion-сегмента, но и магазины одежды российских дизайнеров. Торговые центры следуют за этой тенденцией и организуют специальные площадки для продвижения и продажи товаров модельеров — UnderLine в ТРЦ «Мега Теплый Стан», TrendIsland в ТРЦ «Авиапарк», ярмарка «Матрешка» в ТЦ «Охотный ряд», планируется развитие в качестве арендатора формата fashion-универмага концепта Tsvetnoy Central Market.

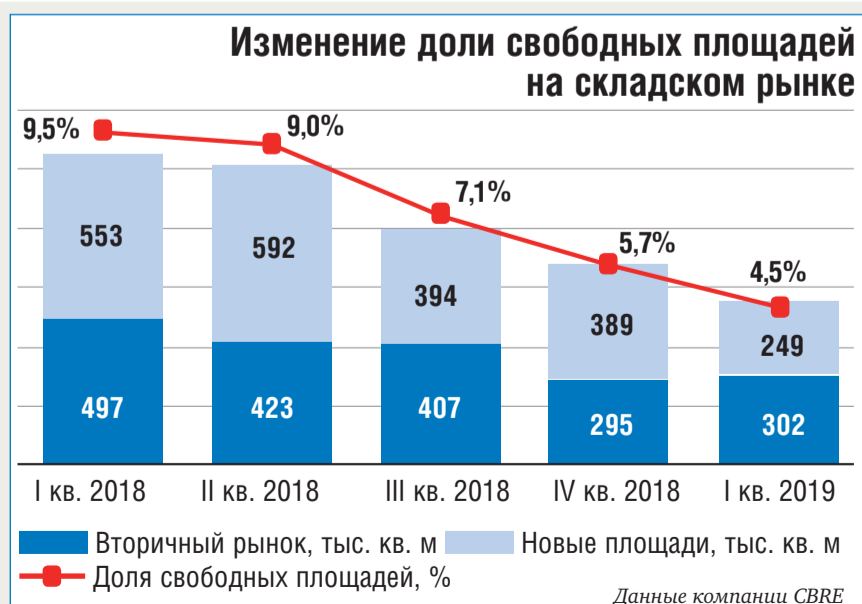
С точки зрения арендуемых площадей ситуация неоднозначная — есть профи операторов, сокращающих площади. Продуктовые гипермаркеты из-за изменений покупательского поведения разрабатывают новый формат городского гипермаркета. Non-food операторы, такие как IKEA, Leroy Merlin, Decathlon арендуют значительно меньшие площади в сравнении с традиционными размерами для того чтобы иметь возможность проводить более гибкую политику экспансии. «Эльдорадо» и «М.Видео» пробуют реализовать концепцию расширенного шоу-рума. Зато операторы развлечений, напротив, наращивают объемы.

Некуда будет складывать

По данным компании CBRE, в I квартале 2019 года было введено в эксплуатацию 200 тыс. кв. м складских площадей — в 3 раза меньше, чем в предыдущем квартале. При этом только 40% площадей было законтрактовано до выхода на рынок. Как отмечают в компании, ввиду усиления дефицита свободных площадей сохраняется стабильный спрос на спекулятивные проекты со стороны арендаторов. Это стимулирует девелоперов вернуться к спекулятивному строительству.

По итогам I квартала общий объем свободных площадей был зафиксирован на отметке 551 тыс. кв. м, что на 133 тыс. кв. м меньше, чем в прошлом квартале. Доля свободных площадей сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с IV кварталом 2018 г. и составила 4,5% от общего предложения.

Из-за сокращения объема свободных площадей средневзвешенная арендная ставка выросла на 3% по сравнению с прошлым кварталом и составила 3700 руб/кв. м/год. По нашим прогнозам, на субрынках с минимальной вакансией к концу года ставки аренды могут достигнуть уровня в 3,9-4 тыс. руб. за кв. м в год.



Смена вех



Бизнес-центр «Декарт»

Столичный рынок офисной недвижимости меняет вектор развития

Вера ЗИМЕНКОВА, региональный директор департаментов услуг для арендаторов и офисной недвижимости Colliers International

Рынок офисной недвижимости Москвы постепенно превращается из рынка арендатора в рынок арендодателя. В течение последних полутора лет в столице наблюдается рост спроса крупных компаний на офисы большой площади. В 2018 году количество сделок с объектами площадью от 5 тыс. до

10 тыс. кв. м увеличилось вдвое, а количество сделок с объектами более 10 тыс. кв. м сохранилось на уровне предыдущего года (9 сделок).

Спрос преимущественно формируется российскими корпорациями и госструктурами, которые стремятся к консолидации своих подразделений и улучшению офисных условий. Так, среди наиболее крупных сделок в 2018 году можно отметить покупку компанией МТС офиса площадью 31 тыс. кв. м в БЦ «Декарт», приобретение 22,5 тыс. кв. м в БЦ «Паллау РБ» администрацией Московской области и аренду компанией OZON.RU 17,4 тыс. кв. м в БЦ «Башня на набережной».

Сейчас выбор бизнес-центров, где компаниям доступны крупные блоки, весьма ограничен, и из-за небольших объемов ввода он постепенно сокращается. В I квартале 2019 года арендовать офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м можно было в 35 бизнес-центрах (в прошлом году — в 38), а площадью свыше 20 тыс. кв. м — только в 16 (в прошлом году — в 20).

Из-за ограниченного предложения блоков большой площади крупным корпорациям приходится заключать договор аренды еще на этапе строительства офисного здания. Например, БЦ «Рассвет (строение 14-16)», который был введен в эксплуатацию в I квартале, уже полностью арендован компанией «ПИК». «Росбанк» арендовал 15,5 тыс. кв. м в БЦ «Око (фаза II)», хотя здание будет введено в эксплуатацию только во II-III квартале текущего года.

На фоне дефицита площадей отмечается снижение уровня вакансий и постепенное повышение арендных ставок. В конце 2018 года мы впервые с начала кризиса зафиксировали рост ставок в офисах класса А (до 26 333 руб./кв. м/год) и в классе В (до 13 693 руб./кв. м/год). По нашим прогнозам, рост ставок продолжится и в 2019 году. По итогам года прирост может составить

5%. По мере того, как рынок разворачивается в сторону арендодателя, собственники все меньше готовы идти на различного рода уступки. Если в 2017 году скидки составляли до 20-30%, то в 2018 году — всего 5-10%. Сейчас собственники готовы идти навстречу, в первую очередь компаниям, которые заинтересованы в аренде большой площади.

Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков закончился. И в 2019 году мы прогнозируем сохранение баланса на рынке в целом, хотя в отдельных районах может наблюдаться повышенный спрос на офисные площади.

Кроме того, в текущем году в Москве продолжают развиваться гибкие офисные пространства, которые сейчас становятся все более популярными, в том числе и среди крупных корпораций. Объем предложения сетевых коворкингов может увеличиться на 30-35 тыс. кв. м. Так, в I квартале было анонсировано открытие двух коворкингов: Workki на Новорязанской улице и «Ключ» на Кузнецком мосту. Запуск этих объектов запланирован на весну-лето 2019 года. Открытый в 2018 году коворкинг «Workki Парк Культуры» в I квартале 2019 года был полностью арендован компанией «Яндекс.Маркет» (3,9 тыс. кв. м).

Справочно

В I квартале объем ввода новых площадей на рынке офисной недвижимости Москвы увеличился в 2 раза по сравнению с тем же периодом прошлого года и составил около 80 тыс. кв. м. При этом большинство проектов, которые вышли на рынок, были заявлены еще до кризиса 2014 года. Тенденция, когда девелоперы стали возвращаться к реализации приостановленных проектов, мы наблюдаем еще с прошлого года. Новые объекты (анонсированные после 2014 года) составили всего 15% этого объема. По итогам текущего года объем нового предложения должен увеличиться в 3,5 раза — до 450 тыс. кв. м. Однако есть вероятность, что часть этих проектов может быть перенесена на следующий год.

Офисы в топе



В какую недвижимость вкладывали средства инвесторы



Олеся ДЗЮБА, руководитель отдела исследований компании JLL

В I квартале 2019 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 967 млн долларов, это на 30% больше, чем год назад. Безусловно, это позитивное событие. И хотя увеличение объясняется, в первую очередь, закрытием нескольких крупных сделок 2018 года, можно утверждать, что рынок начинает восстанавливаться. Этому способствуют позитивный макроэкономический фон и постепенная адаптация рынка к санкциям. Уровень интереса и количество переговоров позволяют нам ожидать роста объема инвестиций в российскую недвижимость — до 3,5 млрд долларов в 2019 году. При этом рынок Петербурга будет вторым крупнейшим рынком России, а соотношение российского и иностранного капиталов сохранится на уровне 75:25. Правда, зарубежный капитал будет представлен уже присутствующими на рынке инвесторами.

В целом инвесторы по-прежнему осторожны и занимают выжидательную позицию. В то же время есть ряд обнадеживающих факторов, среди них укрепление рубля и снижение инфляционного давления, что может позволить Банку России снизить ключевую ставку уже в этом году.

Впрочем, парадокс состоит в том, что инвесторам не нравится ни ослабление, ни укрепление рубля, так как колебания курса мешают планированию и ценообразованию. Кроме того, сегодня наблюдается нехватка активов для покупки. И несмотря на то, что рынок в России улучшается, а финансирование под залог активов предоставляется под относительно низкие проценты, это пока не приводит к росту объема сделок.

Лидером I квартала по объему привлеченных инвестиций стал сектор офисной недвижимости. Его доля в общем объеме капиталовложений достигла 38%. Это «достижение» было во многом связано с продажей офисных площадей классов В и С председателем совета директоров ИГ «Абсолют» Александром Светаковым.

На 2-м месте оказался сектор жилой недвижимости (участки под строительство жилья и строящиеся апартаменты), доля которого составила 27%. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка жилого проекта «Прайм Парк» компанией А1, инвестиционным подразделением «Альфа-групп».

Тройку лидеров замыкает сектор торговой недвижимости (22%). Тут значительную часть объема обеспечила покупка компанией PPF Real Estate Russia торгового центра «Невский Центр» в Санкт-Петербурге. Доля инвестиций в мультифункциональные комплексы увеличилась до 6% благодаря продаже проекта по строительству комплекса с люксовой гостиницей, апартаментами и ритейлом на Тверской улице, 10 (сделка закрыта компанией JLL).

3,5 млрд долларов может составить объем инвестиций в российскую недвижимость в 2019 году (прогноз)

Лидером по инвестиционной активности среди регионов остается Москва, что не удивительно. Доля столицы в общероссийском объеме сделок выросла до 77% против 66% в 2018 году. Санкт-Петербург сохранил за собой второе место, на него в I квартале пришлось 23% инвестиций против 22% за 2018 год в целом. В других же регионах в первые три месяца года не было закрыто ни одной публичной сделки.

Доля иностранного капитала в общем объеме инвестиций составила 20% против 28% в 2018 году в целом. Сохранение относительно высокой доли зарубежного капитала обеспечивается активностью уже присутствующих на рынке иностранных инвесторов, которые принимают рынок и готовы вкладывать здесь средства.

Дело пахнет аммиаком



Как бороться с неприятным запахом в новостройках?



Артем ДАВИДЮК, генеральный директор АО «КТБ ЖБ»

Помимо явных дефектов жилья, таких как кривые стены или некачественная отделка, существуют и скрытые. Один из них — повышенная концентрация аммиака в помещениях. Самое неприятное в том, что эту проблему не всегда можно распознать сразу: характерный запах возникает в том случае, когда концентрация вещества уже превышает норму в 8-10 раз.

Проблема аммиачных выделений хорошо знакома профессионалам строительной отрасли — она является «ровесницей» индустриального домостроения. Принято считать, что запах аммиака — свидетельство низкого качества жилья и недобросовестности строителей, но правильнее будет говорить об особенностях технологического процесса. Как это ни странно, обострению аммиачной проблемы мы «обязаны» повышению качества строек: до недавнего времени строители не сильно заботились о герметичности стыковки блочных конструк-

ций и оконных проемов. Такого рода недоделки обеспечивали вентиляцию помещений, и излишки аммиака могли выветриваться естественным образом. В некоторых случаях запах (и избыточная концентрация) полностью устраняется длительным проветриванием.

Мы провели специальное исследование на одном из столичных строительных объектов, чтобы выявить причину явления, и установили, что выделение аммиака в домах происходит, прежде всего, из-за возведения бетонных конструкций — стен, перекрытий, колонн в холодное время года с применением противоморозных добавок. Неудивительно, что явление получило широкое распространение: экономика проекта не позволяет застройщикам прерывать стройку на несколько месяцев, так что использование разного рода специальных примесей осенью, зимой и ранней весной, по сути, неизбежно. При этом непосредственно в холодный период года эмиссии аммиака не происходит — низкие температуры замедляют скорость разложения карбамида. А вот при повышении температуры интенсивность выделения газа начинает расти.

Основные источники, благодаря которым из бетона может выделяться аммиак, — соли аммония и карбамид (мочевина), а также аммонизированная зола уноса.

Бетон — это пористый гигроскопичный материал, он никогда не высыхает до конца, даже в очень сухую погоду, в порах бетонных элементов всегда содержится некоторое количество воды. Из-за этого возникает так называемый градиент влажности: внутри влажность больше, чем у поверхности, поэтому начинается движение влаги изнутри наружу. Вода испаряется, и концентрация в ней веществ-источников аммиака постоянно растет. Какое-то время они просто испаряются, но при превышении так называемого порога растворимости эти минералы начинают кристаллизоваться на поверхности бетонных конструкций.

Попадая в воздух, аммиак впитывается в твердые частицы и жидкость, оседает на поверхности бетона. Естественная влажность бетона — около 5%, и в этой влаге аммиак будет растворяться. Но при изменении условий окружающей среды — температуры, уровня влажности воздуха, давления — впитывание аммиака меняется на его выделение. Как результат — при определенной концентрации аммиака в помещении, особенно в отсутствие вентиляции, источником все новых выделений аммиака становится даже бетон, не имеющий в составе аммонийных соединений. Таким же об-

разом аммиак вновь и вновь выделяется из строительной пыли и других твердых частиц.

Известные на данный момент способы устранения выделения аммиака из бетона можно разделить на две группы. Первая — это различные методы, направленные на ускорение разложения аммонийных соединений в бетоне. Вторая — комплекс мероприятий, включающий в себя обработку поверхности бетонных конструкций специальным покрытием, которое ограничивает выделение аммиака, впитывает его из воздуха и связывает выделяющиеся в результате вещества в стабильные нелетучие соединения. Эти меры сокращают концентрацию вещества в помещении ниже предельно допустимых значений. При необходимости такую обработку дополняют установкой специальной вентиляционной системы.



Справочно

■ Аммиак — газ, хорошо растворимый в воде, спирте и ряде органических растворителей. Не имеет цвета, обладает ярко выраженным резким запахом. Относится к IV классу опасности согласно ГН 2.1.6.1338-03 «Предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест» (малоопасные вещества). Действующими в России нормами не установлена предельно допустимая концентрация (ПДК) аммиака в воздухе жилых помещений, но согласно гигиеническим нормативам (ГН 2.1.6.1338-03) среднесуточная концентрация аммиака в воздухе жилых помещений не должна превышать 0,04 мг/куб. м. Максимальная разовая концентрация в атмосфере — 0,2 мг/куб. м. Согласно результатам проведенного АО «КТБ ЖБ» исследования, концентрация аммиака в воздухе помещений жилого дома превышала разовую ПДК в 2,5-12,5 раза.

Экономит время и деньги

Российские специалисты разработали арматуру нового поколения

Справочно

■ Реестр инновационных решений, технологий, продукции, изделий, материалов, высокотехнологических услуг в сфере капитального строительства объектов использования атомной энергии (База НДТ) Госкорпорации «Росатом» создан для того чтобы использовать технологии, позволяющие снижать сроки и стоимость сооружения объектов Госкорпорации.



Арматура нового поколения с четырехрядным винтовым профилем (Ав500П)

Алексей ТОРБА

Совместная разработка НИИЖБ им. А. А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство» и тульского ООО «Металлопрокатный завод» — арматура нового поколения с четырехрядным винтовым профилем (Ав500П) — включена в реестр инновационных решений в сфере капитального строительства объектов использования атомной энергии Госкорпорации «Росатом» (База НДТ).

Ав500П — «преемник» арматуры класса А500СП, в свое время пришедшей на смену «кольцевому» профилю, выпускавшемуся по ГОСТ 5781, и так называемому «серповидному» двухстороннему профилю. А500СП с четырехсторонним профилем создает распор в бетоне не на две, а на четыре стороны. Благодаря этому повы-

шается прочность и снижается деформативность сцепления бетона с арматурой, что позволяет снизить металлоемкость железобетонных конструкций на 10-30%. По словам разработчика А500СП, начальника отдела инновационных разработок и конструктивных решений НИИЖБ, доктора технических наук Игоря Тихонова, на одних лишь сляках экономия металла достигает 25%. Арматуру этого класса широко применяют на стройках России. Она использовалась при строительстве олимпийских объектов в Сочи, высотных зданий в Москве, Санкт-Петербурге, Астане и Алматы (Казахстан), космодрома «Восточный», Нововоронежской АЭС-2 и многих других объектов промышленного и гражданского строительства. За последние 12 лет было произведено и использовано в строительстве около 4 млн тонн арматуры А500СП.

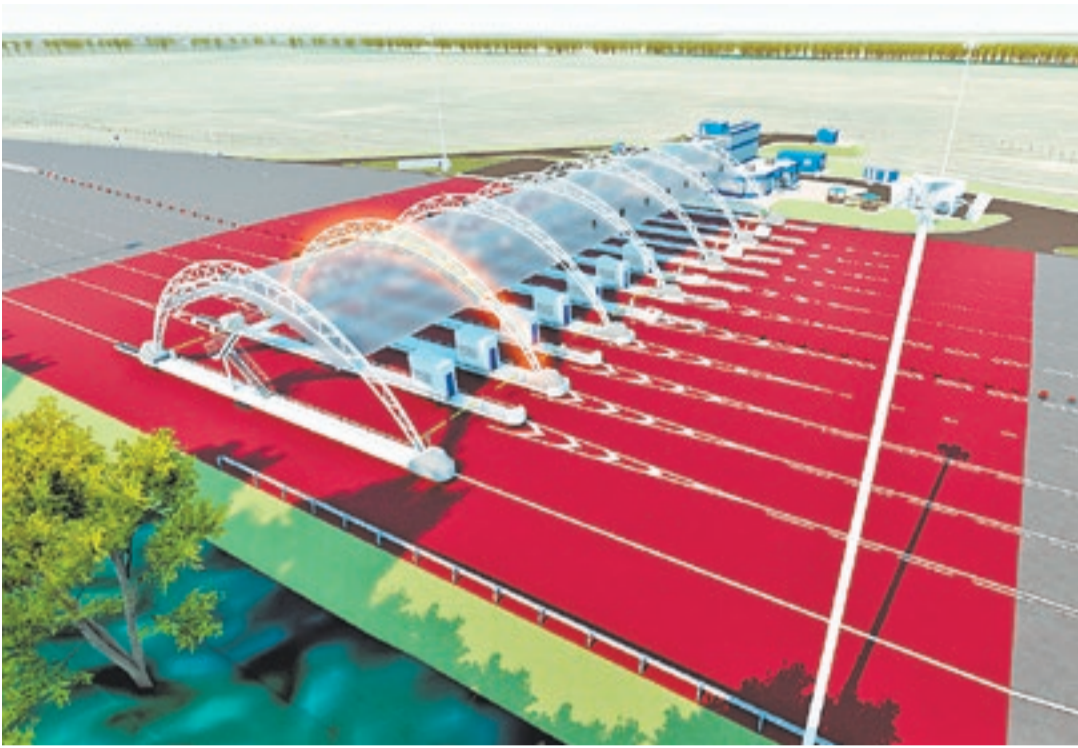
Арматура класса Ав500П тоже имеет четырехстороннее расположение поперечных ребер, но в отличие от А500СП ребра образуют двухзаходную винтовую резьбу на поверхности стержней. Поперечные ребра чередуются между собой в шахматном порядке по длине стержня. Двухзаходное расположение ребер позволяет использовать арматуру Ав500П в качестве винтового стержня, на который можно накручивать муфтовые соединения и анкерные гайки. И если раньше для того чтобы соединить два арматурных стержня строителям приходилось нарезать на их концы резьбу, то теперь для соединения четырехсторонней арматуры с винтообразным расположением поперечных ребер никакого специального оборудования не требуется — достаточно лишь одной муфты.

Кроме того благодаря низкой распорности Ав500П обладает улучшенным сцеплением с бетоном не только в эксплуатационной, но и запредельной стадии сопротивления внешним воздействиям, в том числе сейсмическим. Она также имеет более высокую выносливость при импульсивных динамических нагрузках из-за отсутствия продольных ребер и винтообразного, прерывистого и равномерного по поверхности расположения поперечных ребер. Новая арматура изготавливается по традиционной технологии и имеет себестоимость не выше обычной арматуры.

Эти качества Ав500П были по достоинству оценены сотрудниками «Росатома». «Такая арматура позволяет сокращать как сроки, так и стоимость строительства, — рассказал главный эксперт Центра трансфера технологий АО «Инжиниринговая компания «Атомстройэкспорт» Александр Дулькин. — Сроки сокращаются потому, что не требуется дополнительное нарезание резьбы, а стоимость уменьшается потому, что коэффициенты, учитывающие этот периодический профиль, позволяют проектировщикам закладывать меньшее количество арматуры в конструкции, то есть уменьшается металлоемкость».

В конце прошлого года к такому же выводу пришли и мостостроители. На техническом совещании НИИЖБ им. А. А. Гвоздева и ООО «НИЦ «Мосты» было рассмотрены представленные образцы винтовой арматуры класса Ав500П и соединительных муфт. В результате эксперты пришли к выводу, что использование данного вида арматуры в мостостроении имеет хорошие перспективы.

Игорь Тихонов полагает, что Ав500П станет массовым благодаря своей универсальности. По словам специалиста, новый арматурный прокат может быть использован по назначению не только обычной, но и винтовой арматуры, например, при изготовлении грунтовых анкеров, тяжей и крепежа опалубки.



Информационная цифровая (BIM) модель одного из участков дороги — дальнего западного обхода Краснодара

От теории к практике

В Москве прошел смотр проектов, при подготовке которых применялись BIM-технологии

Людмила ИЗЬЮРОВА

На минувшей неделе в Москве прошла Всероссийская научно-практическая конференция «Лучшие мировые практики BIM-технологий в России». Специалисты отрасли поделились своими достижениями и планами в области внедрения технологий информационного моделирования в архитектурно-строительную практику. Кроме того, в рамках конференции состоялись представление и обсуждение лучших проектов, реализованных с применением BIM, и торжественная церемония награждения призеров III Всероссийского открытого кон-

курса с международным участием «BIM-технологии 2018». Как показала конференция, технологии информационного моделирования постепенно переходят из области теоретических штудий в практику российских строителей.

Один из свежих примеров использования BIM-технологий при проектировании технически сложных линейных объектов транспортной инфраструктуры — проект скоростной автомобильной дороги М-4 «Дон» на участке дальнего западного обхода Краснодара (ДЗОК). Приступить к строительству объекта планируется уже в этом году. Проект был представлен в деловой программе конференции.

Напомним, ДЗОК представляет собой новую скоростную дорогу категории 1Б протяженностью 51 км с разделенными встречными потоками и четырьмя полосами движения. Проект довольно сложный: в его составе — 24 искусственных сооружения, в том числе семь путепроводов тоннельного типа, а также 59 водопропускных труб. Заказчик — ГК «Автодор», генеральный проектировщик — АО «Институт «Стройпроект». В феврале текущего года проект получил положительное заключение ФАУ «Главгосэкспертиза России». Разработкой информационной цифровой модели объекта занималось ООО «С-ИНФО» (входит в структуру института). «В этом проекте мы впервые получили техническое задание от заказчика, в котором были прописаны требования к информационной модели», — рассказал руководитель направления информационного моделирования компании Игорь Рогачев.

В состав информационной модели ДЗОКа вошли четыре составляющих: модель территориального планирования, модель инженерных изысканий, предпроектная и проектная модели. На основе этих данных были проработаны варианты прохождения трассы. В результате заказчик утвердил вариант обхода, который соединит автомобильную краевую дорогу Краснодар — Темрюк — хутор Белый и федеральную трассу М-4 «Дон». При этом новый транспортный коридор обойдет существующую городскую агломерацию и зоны перспективной застройки.

«Суть BIM-технологии состоит в создании и использовании информационной модели объекта, включающей в себя строительную, технологическую и инженерную информацию, касающуюся всего жизненного цикла объекта», — отметил Игорь Рогачев. Это позволяет обеспечить оперативную взаимосвязку всех проектных решений, в режиме реального времени отслеживать ход реализации проекта и оптимизировать издержки на стадии эксплуатации объекта.

BIM эффективен не только для проектирования автомобильных дорог, но и при создании проектов инфраструктуры в других сегментах, например, аэропортов. Так, АО «ПИИНИИ ВТ «Ленаэропроект» применяло BIM при проектировании аэропорта «Мирный» в Якутии. Этот объект располагается рядом с действующим аэропортом, работе которого стройка не должна мешать. Поэтому точность расчетов и скорость строительства становятся критически важными условиями реализации про-

екта. «Мы хотели добиться грамотного проектирования и уменьшить количество глобальных ошибок в расположении объектов», — рассказал начальник архитектурно-строительного отдела института Артем Нефедов. — Ошибка при неудачном расположении даже одной радиолокационной станции могла бы обойтись заказчику дополнительно в один миллиард рублей».

Кроме того

■ В рамках конференции состоялась торжественная церемония награждения победителей третьего Всероссийского открытого конкурса «BIM-технологии 2018». Он проводился по инициативе «Деловой России» при поддержке Минстроя России, Союза архитекторов и других организаций. В конкурсе приняли участие крупнейшие проектные и строительные организации, архитектурные бюро, разработчики программного обеспечения, студенты профильных вузов из Белгорода, Воронежа, Волгограда, Екатеринбурга, Красноярска, Санкт-Петербурга, Москвы и других городов России, а также из Республики Беларусь. Победители определялись в десяти номинациях. Так, например, в номинации «Информационное моделирование жилых зданий» выиграло «Проектное бюро АПЕКС» с проектом многофункционального жилого комплекса на территории Бадаевского пивоваренного завода в Москве. Победителем в номинации «Информационное моделирование для объектов общественного назначения» стал «МодульТехСтрой» с проектом «Модульная пиццерия» (Санкт-Петербург). Проект АО «ПИИНИИ ВТ «Ленаэропроект» «Аэропортовый комплекс «Мирный» стал лучшим в номинации «Информационное моделирование для объектов инфраструктуры». А вот автором лучшей студенческой работы с использованием BIM-технологии стала Ксения Фомичева из Академии архитектуры и искусств Южного федерального университета с проектом «Мобильное жилище в условиях стихийных бедствий». Участвовавший в церемонии награждения заместитель министра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков поздравил конкурсантов, отметив, что уровень конкурсных проектов с каждым годом повышается. «Конкурс растет вместе с развитием технологий, в этом году заявлено почти сто проектов, — сказал замглавы Минстроя. — Информационное моделирование — это будущее строительной отрасли, и мы вместе с вами успешно движемся в этом направлении».

Издана с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку можно оформить через РЕДАКЦИЮ. Стоимость редакционной подписки:

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

ЖКХ



Вывоз твердых коммунальных отходов в Ставрополе

Встали на год раньше

Реализация «пилотного» проекта по обращению с ТКО позволила Ставропольскому краю накопить ценный опыт

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Если во многих регионах России переход на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами стартовал 1 января 2019 года, то в Ставропольском крае он к этому времени уже завершился. Край стал одной из испытательных площадок, где мусорная реформа стартовала еще год назад. Для этого, начиная с 2016 года, была проведена большая подготовительная работа: сформирована необходимая нормативная база, утверждена территориальная схема обращения с от-

ходами, на конкурсной основе выбраны четыре региональных оператора по обращению с ТКО.

В результате, как считает министр ЖКХ края Романа Марченко, к официальному началу реформы край подошел, накопив определенный опыт возникающих проблем. В целом преобразования в сфере обращения с ТКО в крае оценивают положительно. К настоящему времени удалось ликвидировать не менее ста крупных несанкционированных свалок. Регион получил из федерального бюджета субсидию в размере 105 млн рублей на приобретение оборудо-

вания для обработки (сортировки) отходов. В ближайшее время оно будет установлено на двух полигонах ТКО, где отходы закапывали без сортировки. Сегодня в распоряжении регоператоров Ставрополья более 400 современных мусоровозов, этого вполне достаточно для своевременного вывоза ТКО на территории края.

Вместе с тем остается еще немало неурегулированных вопросов. В частности, необходимо уточнить само понятие твердых коммунальных отходов. Сегодня нормативно-правовые акты не включают в ТКО отходы, образующиеся на приусадебном участке (например, обрезанные ветки, листья, стриженная трава). Регоператоры вывозят только отходы, которые предусмотрены законом. Это, естественно, вызывает недовольство у жителей, поскольку раньше вывозили все. Необходимо также урегулировать вопрос сбора и утилизации опасных отходов: отработанных батареек, ртутьсодержащих ламп и т. д. Достаточно много обращений и по поводу несоблюдения графиков вывоза мусора.

Но больше всего споров вызывают, конечно, вопросы оплаты услуг по вывозу ТКО. Как рассказал Роман Марченко, до начала деятельности регоператоров размер платы за вывоз мусора на Ставрополье сильно отличался — от нуля (там, где не существовало организованного вывоза мусора и местные жители решали эту проблему самостоятельно: сжигали, закапывали отходы, вывозили в овраги) и до 130 рублей с человека в отдельных городах Кавказских Минеральных Вод. Сегодня стоимость услуг регоператоров колеблется от 65 до 150 рублей с человека в месяц (780-1800 рублей в год) в зависимости от категории жилья (МКД/ИЖС) и статуса населенного пункта.

При этом регоператоры откликнулись на рекомендации органов исполнительной власти края и ввели систему скидок. Например, региональный опе-

Справочно

■ В Ставропольском крае на конкурсной основе выбраны и приступили к работе четыре регоператора по обращению с ТКО: «Эко-Сити» (работает с 1 января 2018 года), «Жилищно-коммунальное хозяйство» (с 1 января 2019 года), «Эко-Строй» (с 1 июля 2018 года), «Комбинат благоустройства» (с 1 июля 2018 года).

ратор «Эко-Сити», в зону деятельности которого входят северо-западные районы края, с апреля 2019 года ввел льготы для социально незащищенных граждан. Система охватывает 11 категорий, которые на заявительной основе при наличии заключенного договора могут получить скидки в размере 30%, 50% или 100% на услугу регоператора. Сегодня в министерстве ЖКХ края прорабатывают возможность введения аналогичной системы и другими регоператорами.

Кроме того, с начала 2019 года по поручению главы края начались повторные замеры объемов образования ТКО для населения. Полученные данные могут напрямую повлиять на стоимость услуг региональных операторов, причем в сторону снижения. Если замеры покажут, что действующие нормативы образования ТКО, которые утверждались до начала работы регоператоров, завышены, их пересмотрят.

По мнению Романа Марченко, необходимо исключить норму о внесении платы за вывоз мусора за жилое или нежилое помещение, в котором никто не живет, не прописан и не осуществляет никакой хозяйственной деятельности (сейчас плата исчисляется, исходя из количества собственников). Кроме того, в крае выступают за то, чтобы услуги по обращению с ТКО оплачивались не по нормативу накопления, а по фактическому объему. Этот вопрос сегодня стоит особенно остро в частном секторе, где жители традиционно используют индивидуальные контейнеры для накопления мусора.

На сегодняшний день, по данным краевого министерства ЖКХ, уровень оплаты населением услуг регоператоров составляет порядка 60%. Во многом это объясняется тем, что абонентские базы регоператоров вынуждены формировать по ходу работы. Процент охвата потребителей договорными отношениями у разных регоператоров составляет сегодня от 40 до 80%.

Алексей ЩЕГЛОВ

В большинстве регионов России реформа системы обращения с ТКО стартовала в 2019 году. И в феврале россияне получили первые платежки, в которых стоимость вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО) была рассчитана по новым тарифам, появились первые данные о размерах платежей населения за данную услугу. Аналитики международной аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza провели исследования с целью выяснить, как изменилась плата за вывоз мусора для среднестатистической семьи из трех человек и насколько велик разброс значения этого показателя по стране. В качестве базовых показателей для своих расчетов специалисты компании взяли действующие в регионах средние нормы накопления ТКО и средние тарифы региональных операторов. То, что стоимость услуги в разных регионах будет разной, предсказывали многие, но мало кто ожидал, что разброс будет настолько большим. Так, минимальная сумма расходов на семью составила всего 135 рублей, а максимальная — 9186 рублей, или в 68 раз больше! Впрочем, здесь сразу надо оговориться, что минимальные 135 рублей — это «старая» плата за услугу в Амурской области, где переход на новую схему оплаты пока не произошел.

По данным исследования, дороже всего вывоз мусора обойдется семейным бюджетам жителей Московской области. В этом регионе с самой большой нормой накопления ТКО и расценками региональных операторов, значительно превышающими среднероссийские, сумма в

Кто во что горазд

Регионы оценили услугу по вывозу мусора очень по-разному

Субъекты Федерации с самыми высокими затратами на вывоз мусора (для семьи из 3 человек, в тыс. руб.)



Источник: FinExpertiza

пересчете на семью из трех человек как раз и составит 9186 рублей в год. Немного меньше придется платить жителям Ленинградской области — 8534 рубля на семью в год и Камчатского края — 7934 рубля в год. Если же говорить о средней «температуре по палате», то она составила 3677 рублей в год. То есть регионы-лидеры по размеру платы превосходят средний уровень примерно в 2-2,5 раза.

Внизу списка, помимо Амурской области, оказались Приморский край — 682 рубля на семью в год и Республика

Дагестан — 1170 рублей. Московская область, лидер рейтинга — один из многих субъектов РФ, установивших норматив накопления ТКО в метрах кубических с одного квадратного метра жилья. Поэтому для того чтобы сопоставить все регионы РФ необходимо было привести все действующие нормативы к единым величинам.

По мнению экспертов, высокая стоимость вывоза мусора в Подмосковье объясняется двумя факторами: достаточно высокий тариф (844,62 рубля за кубо-

метр против 561,79 в среднем по России) плюс значительная площадь жилой недвижимости, которой владеют граждане (много квартир в регионе покупается в инвестиционных целях).

Тем не менее, принятую в Московской области политику расчета норматива накопления ТКО с 1 квадратного метра жилья, а не с человека, можно назвать социально ориентированной. Например, семья из трех человек, проживающая в квартире площадью 50 квадратов, заплатит в год всего 4814 рублей, в то время как такая же семья, проживающая на 95,4 квадратных метров жилплощади, заплатит уже 9186 рублей в год.

Как считает президент сети FinExpertiza Нина Козлова, в целом россияне с пониманием встретили «мусорную» реформу, многие отдали себе отчет в том, что обращаться с мусором нужно по-другому и готовы включиться в процесс раздельного сбора мусора. Однако людям хотелось бы, чтобы за цифрой в платежке (которая, как правило, больше, чем прежде) можно было бы увидеть реальные улучшения на местах. Пока же этого зачастую нет. По имеющимся расчетам с мест, которые подтверждают представители муниципалитетов, стоимость вывоза мусора для населения в 2019 году выросла в среднем вдвое. Однако произошедшее повышение платы пока не сопровождается эквивалентным повышением качества услуги. Напротив, в ряде муниципалитетов переход на новые правила игры привел к дезорганизации процесса вывоза ТКО, мусор стал вывозиться менее регулярно. И это одна из ключевых проблем, которую предстоит решить в ближайшее время.

«Цифры» не складываются

Внедрение технологий «умного города» в ЖКХ идет пока медленно



Общедомовой счетчик учета тепловой энергии

цифровизации должен носить целостный характер. Это значит, что общие цели и задачи должны связывать все этапы строительства и эксплуатации объектов ЖКХ. «Проблема сегодня в том, что эта схема не работает единой, поскольку в точках перехода каждого жизненного цикла происходит отрыв от целевой функции, — считает ректор МГСУ. — Каждый решает свои собственные задачи, которые часто не просто не совпадают, но и противоположны. Надо видеть перспективу, но в настоящее время у большинства строительных, подрядных и эксплуатирующих организаций горизонты финансового и экономического планирования редко распространяются дальше срока в 2-3 года».

Однако для успешного продвижения цифровизации необходимо не только понимать ее цели, но и обладать набором соответствующих компетенций и технологий, а также опираться на развитую нормативно-техническую базу. Пока же новые технологии внедряются выборочно, не хватает кадров, которые могут адекватно решать новые задачи, поэтому перспективы цифровизации в ближайшее время, по мнению Волкова, не слишком радужны.

Председатель Комиссии ОП РФ по ЖКХ, строительству и дорогам Игорь Шпектор в своем выступлении остановился на более частной, но от этого не менее важной проблеме. Он отметил, что отсутствие современной системы учета ресурсов является одним из источ-

ников социального напряжения и причиной жалоб населения. Переход на современную систему учета и тарификации мог бы в значительной степени решить проблему, однако на уровне субъектов, по мнению Шпектора, отсутствует понимание важности этих задач. «Мы много ездим по регионам, инспектируем города и проводим работу с населением. Везде говорим о необходимости ставить приборы учета для контроля за потреблением ресурсов и экономии средств, но не всегда даже сами главы субъектов РФ понимают, насколько это нужно», — заявил эксперт.

Обсуждалась на круглом столе и проблема нехватки кадров, готовых работать с новыми технологиями. В этой связи особый интерес представляет опыт успешных учебных заведений. В частно-

Кроме того

■ Чтобы быстрее решить задачу информирования населения о необходимости перехода на автоматизированную систему приборов учета, директор Обнинского института атомной энергетики (ИАТЭ) Татьяна Леонова предложила использовать волонтерское движение. «Недавно студенты-волонтеры МИФИ активно занимались вопросом перехода на цифровое телевидение — это имело успех, — рассказала Леонова. — Считаю, что этот опыт можно взять на вооружение».

сти, директор Обнинского института атомной энергетики (ИАТЭ) Национального исследовательского ядерного университета «МИФИ» (НИЯУ МИФИ) Татьяна Леонова предложила использовать наработки университета для обучения и переквалификации специалистов в сфере ЖКХ. «У нас 17 филиалов по стране, накопленные нами компетенции можно использовать при строительстве объектов ЖКХ», — считает Леонова.

Многие выступающие отметили отсутствие обратной связи с населением при внедрении «умных технологий». Директор проектов «Умный город» КЦ ПАО «Ростелеком» Павел Шилиев рассказал, что недавно сотрудники компании провели исследование для того, чтобы собрать информацию от самих жителей и УК и понять, как реализовывать концепцию «Умный город». Один из выводов исследования заключается в том, что для успешной реализации концепции необходимо использовать одни и те же данные в рамках одной информационной платформы, чтобы по максимуму сократить затраты на подготовку отчетов, и этот массив данных должен быть четырехуровневым. «Работа в одной системе позволит значительно упростить работу и сократить сроки, например, при ответах на запросы граждан. Для самих жителей это должна быть прозрачная система, чтобы каждый человек понимал, почему ему приходит именно такой платеж», — заключил эксперт.

Как подытожил Игорь Шпектор, по итогам круглого стола будет подготовлена резолюция, в которой будут изложены рекомендации и предложения для наиболее эффективного внедрения принципов «Умного города». Документ затем ляжет на стол правительства и президента России.

Алексей ЩЕГЛОВ

На минувшей неделе в Общественной палате РФ прошел круглый стол «Автоматизация, диспетчеризация, регулирование и учет в инженерных системах инфраструктуры городов как базис для энергетической и финансовой эффективности предприятий ЖКХ в программе цифровой экономики РФ». По оценкам, к 2030 году доля цифровой экономики в ВВП России может вырасти до 5%. Но жилищно-коммунальное хозяйство рискует остаться в числе аутсайдеров процесса цифровизации.

В своем выступлении ректор Национального исследовательского университета «Московский государственный строительный университет» (НИУ МГСУ) Андрей Волков отметил, что процесс

АРХ МОСКВА НЕХТ!
АРХ МОСКВА НЕХТ!
АРХ МОСКВА НЕХТ!
АРХ МОСКВА НЕХТ!
АРХ МОСКВА НЕХТ!

XXIV МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА
АРХ МОСКВА НЕХТ!

15-19 МАЯ 2019, ЦВЗ МАНЕЖ

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:

АРХИТЕКТУРА
ДЕВЕЛОПМЕНТ
ДИЗАЙН БЮРО
ЭКСТЕРЬЕРНЫЕ И ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ
СВЕТ В АРХИТЕКТУРЕ
ДЕТАЛИ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРОЕКТЫ
СПЕЦИАЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ FOLLOW DESIGN

АРХ ПАРИКОД

WWW.ARCHMOSCOW.RU

0+ 16+ 18+



Предлагаем Вашему вниманию мероприятие, в рамках которого идеально можно совместить продуктивную работу по развитию компетенций, общение с экспертами жилищно-коммунальной отрасли, обмен опытом с коллегами из большинства регионов нашей страны и отдых в курортном городе:

III Общероссийский летний съезд руководителей и специалистов жилищного и коммунального хозяйства

29-31 мая 2019 года, Ялта



В программе мероприятия:

- Подведение итогов работы жилищно-коммунального комплекса в первом полугодии
- Тематические дискуссии по актуальным вопросам отрасли
- Интерактивный бизнес-кейс по решению реальных деловых задач
- Специализированный «Круг мнений» по составлению резолюции в профильные ведомства
- Диалог с экспертным сообществом
- Обмен опытом с коллегами из разных регионов России
- Формирование грамотного правоупоминания
- Повышение профессиональной квалификации
- Экскурсии в самые завораживающие места Крымского полуострова
- Незабываемые впечатления

Подробная информация и регистрация:

Для представителей УО:

Маспанова Екатерина Валерьевна,
тел.: +7(903) 590-68-08,
e-mail: ekaterina@od-group.ru

Для представителей РСО:

Губайдуллин Ильяс Максutowич,
тел.: +7(905) 574-97-84, e-mail:
ilyas@od-group.ru

Бесплатный телефон для регионов России: 8 (800)200-11-81
e-mail: info@od-group.ru
upravlenie-gkh.ru

Забота о малых

Определены победители конкурса благоустройства малых городов и исторических поселений



Проект благоустройства исторического центра Сольвычегодска (Архангельская область) — один из участников конкурса 2019 года

Оксана САМБОРСКАЯ

Федеральная конкурсная комиссия Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях выбрала победителей 2019 года. Это 80 проектов, поступивших из 46 субъектов Российской Федерации. Все они получат субсидии из федерального бюджета в размере от 40 до 85 млн рублей. Как отметил глава конкурсной комиссии, вице-премьер Виталий Мутко, конкурс проводится всего второй раз, но уже стал важным инструментом поддержки малых городов и исторических поселений.

Всего в 2019 году на конкурс в Минстрой было подано 330 заявок из 77 регионов. Партнерами ведомства в проведении конкурсной процедуры выступали

АО «ДОМ.РФ» и Московский архитектурный институт. Оценка проектов и отбор победителей проводились в три этапа. По итогам технической экспертизы, которую готовила группа экспертов по архитектуре и градостроительству, историко-культурному наследию, социологии и экономике, было отклонено 37 заявок. «К экспертному отбору было допущено 293 заявки, они оценивались по балльной системе, — рассказала замминистра строительства и ЖКХ Максим Егоров, председатель Межведомственной рабочей группы конкурса. — Баллы присваивались таким образом, чтобы все блоки — вовлечение горожан, социокультурное программирование территории, сохранение среды, определение идентичности территории, экономический эффект проекта — имели равный вес при формировании рейтинга заявки». После экспертного отбора все заявки оценила

Межведомственная рабочая группа. Она подготовила итоговый отчет и дала предложения по победителям конкурса. Окончательное решение принималось Федеральной конкурсной комиссией.

Виталий Мутко считает, что малые города выступили очень достойно. «Привлекались профессиональные команды архитекторов, проекты очень интересные, — отметил вице-премьер. — Создается образ комфортной и эффективной городской среды, у жителей появляется желание участвовать в формировании облика своего города».

По словам вице-преьера, в этом году лидерами стали проекты с высоким качеством архитектурных решений, которые направлены на сохранение природной среды и историко-градостроительского облика, обеспечивают взаимосвязь с объектами культурного наследия. Проекты-победители соответствуют всем нормативным документам, привлекают частные инвестиции и, что очень важно, разработаны при активном участии жителей. Виталий Мутко сообщил также, что с 2020 года победителям конкурса будет предоставлять больше времени (три года) на проработку и реализацию проектов. Как известно, сейчас победители должны будут реализовать свои проекты в 2019-2020 годах, иначе средства придется возратить в федеральный бюджет.

Для тех, кто не победил, тоже есть хорошая новость. «Это не значит, что мы эти проекты останавливаем, достойные проекты будут в особой зоне внимания, — заявил Виталий Мутко. — По мере реализации проектов-победителей будет и экономия средств, и возможность их перераспределения. И я попрошу рабочую группу к этому вернуться и, возможно, отобрать проекты, которые может быть можно будет поддержать в рамках перераспределения ресурсов по итогам года».

5 млрд рублей

составляет призовой фонд конкурса



Цитата в тему

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ВИТАЛИЙ МУТКО: «Благодаря конкурсу малые города получают шанс на комплексное развитие городской инфраструктуры, сохранение исторического и культурного разнообразия»

Справочно

В этом году было принято решение несколько изменить порядок выделения средств победителям. Деньги будут распределяться следующим образом.

■ Общий размер премии в категории «Исторические поселения» составит 1 080 млн рублей. Размер премии победителям по категории — по 54 млн рублей.

■ Общий размер премии по категории «Малые города», I подгруппе «Малые города с численностью населения от 50 тыс. человек до 100 тыс. человек включительно».

— 1 275 млн рублей. Размер премии победителям по подгруппе — по 85 млн рублей.

■ Общий размер премии по категории «Малые города, II подгруппе «Малые города с численностью населения от 20 тыс. человек до 50 тыс. человек включительно» — 1 125 млн рублей.

Размер премии победителям по подгруппе — по 75 млн рублей.

■ Общий размер премии по категории «Малые города», III подгруппе «Малые города с численностью населения от 10 тыс. человек до 20 тыс. человек включительно» — 900 млн рублей. Размер премии победителям по подгруппе — по 60 млн рублей.

■ Общий размер премии по категории «Малые города», IV подгруппе «Малые города с численностью населения до 10 тыс. человек включительно» — 600 млн рублей. Размер премии победителям по подгруппе — по 40 млн рублей.

Напомним, конкурс проектов благоустройства для малых городов и исторических поселений проводится во второй раз, в нем принимают участие «малые города» с численностью до 100 тысяч человек включительно, а также исторические поселения федерального и регионального значения, за исключением административных центров и городов федерального значения. С 2019 года конкурс проходит в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

Визитные карточки

Новые общественные пространства меняют облик малых городов



Проект благоустройства парка на набережной им. Менделеева в Дубне

Владимир ТЕН

Формирование новых общественных пространств способно стать катализатором важных изменений в жизни российских городов. История Кирово-Чепецка в Кировской области связана с созданием в середине XX века одного из крупнейших химических предприятий в Европе. Но сегодня, как и многие другие малые города России, он столкнулся с тем, что молодежь стала уезжать в поисках более перспективных и комфортных мест для

жизни. Здесь понимают: для того чтобы удержать людей и дать новый толчок развитию, нужна «перезагрузка», изменение восприятия города его жителями.

За помощью городские власти обратились к специалистам агентства «Центр», которые в конце прошлого года провели комплексный анализ центральной части города. Аналитики изучили запросы горожан, существующие общественные пространства и текущую градостроительную ситуацию. Результаты обследования легли в основу концепции

развития городской среды. По мнению экспертов, основные усилия должны быть сконцентрированы на формировании образа Кирово-Чепецка как амбициозного города с комфортной средой, в котором что-то происходит. Для этого предлагается создать ряд новых общественных пространств. Первым из них станет центральная аллея города — сквер на улице Первомайской и прилегающая к нему площадь Конституции.

Горожане хотели бы видеть сквер местом для отдыха, общения и творчества. Во время проектных семинаров-воркшопов, организованных «Центром» при поддержке городской администрации, жители города предложили разделить пространство сквера на шесть функциональных зон: рекреационную, творческую, спортивную и игровую, а также зону для представлений и многофункциональную площадку. В агентстве полагают, что благоустройство сквера станет первым проектом, который запустит череду изменений городской среды. А это напрямую отразится на культурном и социально-экономическом развитии Кирово-Чепецка и положительно повлияет на восприятие города в целом.

Другим городом, где задумались над влиянием проектов благоустройства на состояние общественной и экономической жизни, стал подмосковный наукоград Дубна. Это единственный город Московской области, расположенный на Волге. Протекающая через весь город река одновременно объединяет и разъединяет город. Поэтому и родилась идея набережной как главного общественно-

Справочно

■ Ранее «СГ» уже рассказывала о том, как специалисты агентства «Центр» подготовили при участии местных жителей проект переустройства парка имени Н. Д. Томина в одном из старейших торговых городов Челябинской области Троицке («СГ» № 9 от 08.03.2019). Облик центральной части Троицка формирует купеческая архитектура XVIII века, и создание комфортной городской среды здесь связано с сохранением духа исторической застройки.

го пространства Дубны, способного стать центром притяжения для горожан. В прошлом году концепция благоустройства центральной части волжской набережной, созданная BRT RUS (после ребрендинга — архитектурное бюро RTDA), вошла в число победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Проект занял 7-е место из 15 в номинации «Малые города с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек включительно».

Эксперты «Центра», взявшие проект в работу после завершения конкурса, рекомендовали значительно расширить зону благоустройства и предложили администрации концепцию Большой набережной. Власти Дубны проект такой рекреационной зоны одобрили. «Набережная, объединяющая город» — такой слоган получил проект, в разработке которого, помимо специалистов агентства и администрации, приняли участие представители Объединенного института ядерных исследований и горожане.

Набережная будет состоять из четырех участков общей протяженностью 8 км, которые после благоустройства сохранят свою индивидуальность и будут наделены уникальными функциями: историко-рекреационной, культурно-событийной, спортивно-развлекательной и досугово-рекреационной. Большая набережная подчеркнет своеобразие географического расположения Дубны и объединит разобщенные районы города — от Ратминской стрелки до шлюза канала имени Москвы.



На территории «Арт-парка» планируется создать театральные и концертные площадки и построить здание Дворца танцев Бориса Эйфмана (справа)

Столицам предложено посоревноваться

В Петербурге появится парковая зона, похожая на московское «Зарядье»

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

В исторической части Санкт-Петербурга будет создано новое общественное пространство, которое объединит в себе большую парковую зону и театрально-выставочный комплекс «Арт-парк». Проект был представлен во время визита в Петербург президента РФ Владимира Путина и получил одобрение главы государства. Президент отметил сходство «Арт-парка» со столичным «Зарядьем» и предложил им посоревноваться. Эксперты говорят, что между парками действительно много общего.

Парк и культура

Новую зеленую зону в исторической части Петербурга планируется обустроить в Петроградском районе недалеко от стрелки Васильевского острова и Петропавловской крепости, на том самом месте, где раньше планировалось построить Судебный квартал.

Как сообщили в Смольном, согласно результатам социологических опро-

сов, этот вариант развития участка возле Биржевого моста поддержали две трети опрошенных горожан. Планируется, что большую часть территории займет парк. Кроме того, на участке планируется построить театральные, концертные и лекционные залы, помещения лабораторий и мастерских, кинотеатр, художественные галереи, арт-биржи и гастрономический кластер. Здесь, в частности, разместится и Дворец танцев Бориса Эйфмана. Помимо театрально-выставочного комплекса и парковой зоны предполагается организовать подземный паркинг на 1500 мест. Для удобства горожан и туристов парковое общественное пространство планируют соединить с Петропавловской крепостью подземным пешеходным переходом.

Впрочем, детали нового проекта еще будут обсуждать с жителями. По словам исполняющего обязанности губернатора Петербурга Александра Беглова, реализация проекта начнется только после широкого общественно-го обсуждения.

Ни «Набережной», ни квартала

Место, где предполагается разбить «Арт-парк», имеет долгую и сложную историю. Территория между набережной Малой Невки и проспектом Добролюбова — одна из видовых точек города. В 2007 году девелоперские структуры, принадлежавшие банку ВТБ, предложили вывести за пределы Петербурга экологически вредные производства Института прикладной химии, а на их месте построить 750 элитных квартир, торговый центр, отель и Дворец танцев Бориса Эйфмана. В 2008-2009 годах состоялись два архитектурных конкурса: на концепцию застройки квартала, получившего название «Набережная Европы» (его выиграли архитекторы Евгений Герасимов и Сергей Чобан), и на проект театрального здания (победителем этого конкурса стал Бен ван Беркель из Нидерландов). В 2010 году Градостроительный совет Петербурга согласовал проекты фасадов жилых зданий, их авторами стали десять ведущих архитектурных бюро из разных стран, отобранные по итогам закрытого кон-

курса. Строительство «Набережной Европы», которое оценивалось в 2 млрд долларов, должно было начаться в 2011 году.

Однако, когда стало известно о переезде в Петербург Верховного суда РФ, территорию на набережной Малой Невки решили отдать под строительство так называемого Судебного квартала. Состоялось несколько архитектурных конкурсов, и в 2016-м было принято решение, что проектировать квартал будет Евгений Герасимов. Проект был выполнен, его одобрил Градостроительный совет Петербурга. Первоначально завершить строительство квартала планировалось в 2019 году. По данным портала госзакупок, к началу этого года на объект было потрачено 3,49 млрд рублей, или менее 10% выделенных средств. Однако и этому проекту не суждено было осуществиться.

Впервые в истории

Все эти годы градостроители и экологи активно выступали против застройки набережной Малой Невки, предлагая устроить здесь парковую зону. Главный аргумент — в центре Петербурга не хватает зеленых насаждений. И вот теперь эти голоса были услышаны. Эксперты отмечают, что это едва ли не первый в новейшей истории Северной столицы случай, когда в историческом центре города между домами-памятниками будут строить не очередной бизнес-центр или новодел в псевдоклассическом стиле, а зеленую общественную зону.

По мнению главного архитектора Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета Светланы Бочкаревой, организовать на месте Судебного квартала парк — отличная идея и правильное решение. «В этом месте просится рекреационная зона, — считает она. — Современная и открытая набережная даст возможность создать зеленый коридор от Александровского парка до Петровского острова. Эта среда обязательно станет привлекательной не только для жителей города, но и для туристов. Было бы непростительной ошибкой упустить такой шанс».

В свою очередь генеральный директор архитектурного бюро «А.Лен» Сергей Орешкин тоже полагает, что рекреационная территория нужна Петроградской стороне. Сверхвысокая плотность построек была заложена там еще в XIX веке, и сегодня люди вынуждены гулять на малюсеньких зеленых островках посреди моря камня. Свою точку зрения высказал и ректор Академии художеств Семен Михайловский. По его словам, важно, что будет внутри парка, какова будет его начинка. Это серьезный вопрос, который надо обсуждать.

Справочно

- Площадь участка — 9,5 гектара
- Театрально-выставочный комплекс — 60 тыс. кв. м
- Дворец танцев Бориса Эйфмана — 33 тыс. кв. м
- Общественная парковка — 1500 машиномест
- Парк — 6 гектаров

А судьи где?

Судебный квартал, согласно последней информации, хотят построить на Смольной набережной. Неподалеку отсюда располагаются правительство Петербурга, правительство Ленинградской области, бизнес-центр «Невская ратуша», заканчивается строительство здания Арбитражного суда города. Эксперты полагают, что здание Верховного суда логично вольется в общий правительственный контекст. В настоящее время эта территория свободна. Стоит отметить, что ранее на этом самом месте должен был появиться новый музейно-выставочный комплекс «Оборона и блокада Ленинграда» по проекту архитектора Никиты Явейна и его архитектурной мастерской «Студия 44». Однако ветераны, жители блокадного Ленинграда, общественные деятели и эксперты критически отнеслись к выбору местоположения для музея, поскольку территория является тупиковой с точки зрения городских маршрутов и неперспективной с точки зрения общественного и культурного развития городского пространства. Ветераны высказались за то, чтобы главный блокадный музей оставался на своем историческом месте — в Соляном городке, где экспозиция Государственного мемориального музея обороны и блокады Ленинграда начала свою работу еще в апреле 1944 года. На днях было принято решение, что музей останется на прежнем месте, а Министерство обороны отдаст под расширение экспозиции три тысячи квадратных метров площадей в соседнем здании.



Стадион «Петровский»

Театрально-выставочный комплекс

СК «Юбилейный»

Детская студия «Тучков буйан»

Дворец танцев Б. Эйфмана

Подземный переход

ПРОЕКТ



Так стадион «Торпедо» выглядит сегодня

Справочно

■ Архитектурное бюро MICHEL REMON & ASSOCIES имеет большой опыт работы на спортивных объектах. В его активе — два стадиона во Франции: «Огюст Делон» в Реймсе и «Стад Гастон Жерар» в Дижоне.

Belle «Торпедо»



Проект реконструкции стадиона

Легендарный московский стадион будет реконструирован по проекту французских архитекторов

изучения всех предложений победителем стало французское бюро MICHEL REMON & ASSOCIES.

Руководитель проекта, архитектор Алексис Пейе заявил на презентации, что в соответствии с разработанной концепцией будет объединена большая территория — от улицы Восточной до Москвы-реки. «Это место великолепно, с верхней площадки стадиона открывается величественная панорама на столу, — отметил Пейе. — Мы создадим пешеходный бельведер, то есть террасу, направленную к реке и повторяющую ее изгибы». Концепцией предусмотрено минимальное вмешательство в окружающий ландшафт. Хотя угол разворота стадиона необходимо было изменить, архитекторы разработали решение, которое позволит частично сохранить склон берега Москвы-реки. Площадь вокруг арены будет разделена на территории общего пользования и специализированные зоны для занятий профессиональных спортсменов и детской школы.

В ходе реконструкции вместимость стадиона увеличится до 15 076 мест, кроме этого, на территории появятся 780 мест для парковки автомобилей. Необходимо особо подчеркнуть, что все конструктивные решения отвечают международным и национальным требованиям по безопасности во время футбольных матчей и других крупных мероприятий. Арена будет соответствовать современным требованиям РФС и УЕФА для проведения матчей самого высокого уровня, а трибуны стадиона накроют козырьками.

По предварительным оценкам инвестора, общий бюджет реконструкции стадиона «Торпедо» составит 6-8 млрд рублей. Старт работ запланирован на II квартал 2020 года, а завершить работы предполагается до конца 2022 года.

Антон МАСТРЕНКОВ

На днях общественности был представлен проект реконструкции стадиона «Торпедо» на Восточной улице в Москве. На камерную церемонию были приглашены журналисты и преданные болельщики клуба, среди которых известный актер Александр Ширвиндт и сын знаменитого форварда «Торпедо» Эдуарда Стрельцова — Игорь.

Как рассказал президент компании «Инград» (инвестор проекта) Павел Поселенов, перед архитекторами стояла задача обновить стадион, сохранив при этом дух места. Кроме того, необходимо было включить в проект различные элементы, подчеркивающие индивидуальность объекта, — музей, лестницу славы, декоративную отделку фасада с изображением именитых футболистов, массивную трехмерную эмблему клуба и др. Павел Поселенов подчеркнул, что дополнительным «обременением» стала необходимость размещения на стадионе большого количества спортивных секций и сохранения существующих клубов бокса и борьбы. Инвестор рассмотрел десятки проектов, поступивших от архитектурных бюро России и Европы. В итоге после тщательного

Справочно

■ Стадион «Торпедо» был построен в 1959 году, а его официальное открытие состоялось 7 сентября 1960 года. Он использовался в качестве тренировочной базы для ФК «Торпедо» (Москва). До 1976 года центральная арена стадиона имела всего одну трибуну. После реконструкции, проведенной незадолго до московской Олимпиады 1980 года, стадион стал вмещать 16 тысяч зрителей. Перед проведением в Москве I Всемирных юношеских игр (1998) стадион был отремонтирован, на трибунах появились пластиковые кресла. Вместимость стадиона при этом уменьшилась до 13450 человек. Имя знаменитого советского футболиста, игрока «Торпедо» Эдуарда Стрельцова было присвоено стадиону в 1997 году.



СЕРГЕЙ ВЕДВИКИН/АГН-МОСКВА



Памятник Эдуарду Стрельцову у входа на стадион

