

Более 600 млрд рублей потребуется для выполнения национального проекта «Жилье и городская среда»

В Москве пройдет конференция «Развитие института строительной экспертизы» **с. 4** Обзор текущего жилищного строительства: Тюменская область **с. 6-7** В Туле реконструировали набережную **с. 16**



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№36 (10514) 14 сентября 2018

Тарифные планы

Алексей ЩЕГЛОВ

Минстрой и представители деловых кругов обсудили проблемы ЖКХ

В Минстрое 6 сентября состоялась встреча главы ведомства Владимира Якушева с членами Комиссии Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) по ЖКХ. Главной темой разговора стало привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную сферу. Вопрос, как сделать отрасль интересной для бизнеса и одновременно сохранить социальные гарантии для населения, остается ключевым.

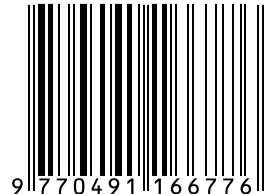
Открывая встречу, министр заверил присутствующих, что не оставит отрасль без внимания и будет находиться на постоянной связи с бизнес-сообществом. «Когда я говорю о взаимосвязи, то прошу не дожидаться каких-либо совещаний, — сказал Владимир Якушев. — У вас всегда есть возможность дозвониться до меня и сотрудников министерства по мобильной связи или направить информацию по электронной почте».

Со своей стороны, председатель Комиссии РСПП по ЖКХ Александр Чуваев заявил о желании деловых кругов наладить эффективное взаимодействие с министерством для того чтобы оперативно решать возникающие проблемы и развивать перспективные проекты.

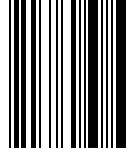
Много внимания на встрече было уделено теме тарифов. Серьезным испытанием для предприятий ЖКХ станет намеченное на 1 января 2019 года повышение НДС до 20%. «Тарифы для населения включают НДС, однако действующие тарифы продолжают работать по 30 июня будущего года, — отметила зампреда Комиссии РСПП по ЖКХ, советник председателя правления ОАО «Интер РАО» Марина Файрушина. — Из-за этого возникает коллизия, которая повлечет для предприятий убытки».

Окончание на с. 13

ISSN 0491-1660



1 8 0 3 6 >



91770491166776

Великолепная двадцатка

Определились финалисты конкурса
планировок стандартного жилья



ПРЕСС-СЛУЖБА КБ «СТРЕЛКА»

Сергей ВЕРШИНИН

Справочно

■ Финалисты конкурса: Sidereal studio (Испания), OLGA BOMBAČ, Architect / OVA (Словения), Grupo H d.o.o. (Словения), Pedro Pitarch (Испания), ARCHNOGA (Россия), GINETTE GOTTI / DOS G ARQUITECTOS, S.A. (Панама), AKVS architecture (Россия), Raul Gutierrez Salgado (Испания), архитектор Евгений Леонов (в сотрудничестве с UNITED RIGA ARCHITECTS) (Россия), Михаил Александрович Сергеев (Россия), COPRAT (Италия), STVX (Мексика) (на иллюстрации), Urban Possible (Австралия), animal domestici (Таиланд), AHMADULLIN-ARCHITECTS (Россия), DESIGN COOPERATIVE (Индия), Israel Nagore Setien/ Fernando Rubio Ezquieta (Великобритания), atArchitecture (Avneesh & Neha) (Индия), The Center for Spatial Technologies + Leverage Strategy (Германия), Ziya Imren Architects + Onur Yuncu Architects + Tolga Iltir Architects (Иран).

В КБ «Стрелка» 7 сентября состоялась церемония отбора финалистов открытого международного конкурса на разработку планировок стандартного жилья. Проекты-победители будут доступны для использования российскими застройщиками. Об этом сообщил журналистам заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Сташин. «Лучшие проекты планировок стандартного жилья будут включены в реестр с возможностью открытого доступа к применению, — заявил он. — Более того, коллеги из ДОМ.РФ думают над тем, чтобы на землях, которые они вовлекают в оборот, можно было строить по тем проектам, которые представлены конкурсантами».

По словам замминистра, стандартное жилье не значит однообразное, наоборот, важно предложить рынку много вариантов планировок.

Окончание на с. 14

В зоне повышенного внимания

Сергей ВЕРШИНИН

В национальном проекте «Жилье и городская среда» будут особые меры для Дальнего Востока

Минстрой России подготовит изменения в паспорт национального проекта «Жилье и городская среда», предусматривающие особые меры развития жилищной сферы для регионов Дальнего Востока. Об этом министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев заявил 12 сентября во время сессии «Национальные проекты: что будет сделано на Дальнем Востоке? Жилье и городская среда», про-

шедшей в рамках Восточного экономического форума-2018.

Глава Минстроя России отметил, что в ходе заседания президиума Госсовета, которое состоялось во Владивостоке 10 сентября, президент России Владимир Путин дал ряд поручений, направленных, в том числе, на развитие жилищной сферы Дальнего Востока. По словам Владимира Якушева, нацпроект в настоящее время находится в стадии обсуждения, ряд его положений будет скорректирован с учетом поручений, данных главой государства. «По итогам президиума Госсовета мы получили перечень поручений, согласно которым внесем измене-

ния в паспорт нацпроекта, который актуализируем для субъектов, входящих в Дальневосточный федеральный округ», — сказал Владимир Якушев.

Защита проекта намечена на 24 сентября, а к 1 октября станут известны его окончательные положения.

Напомним, документ будет разделен на четыре магистральных направления (проекта): ипотека, жилье, формирование комфортной городской среды, ликвидация аварийного жилищного фонда. Как отметил Владимир Якушев, все четыре имеют большую важность и актуальность для регионов Дальнего Востока.

НОВОСТИ

КОРОТКО

МИЛЛИАРД
ДЛЯ СИРОТ

В этом году в Свердловской области на строительство и приобретение готовых жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, будет направлено более 1 млрд рублей из средств федерального и областного бюджетов. В Нижнем Тагиле для сирот приобретено 44 квартиры, еще 60 квартир строится по госконтрактам 2017 года. Планируется, что до конца года они будут переданы по назначению. В Екатеринбурге готовы два дома — в одном из них 40 квартир, в другом — 93. Предоставляемые помещения полностью готовы к проживанию, соответствуют всем санитарным и техническим нормам. В целом в ближайшее время в регионе более 200 детей-сирот обретут благоустроенное жилье.

ОПЯТЬ ВЗЯТКА!

Бывший заместитель главы администрации Предгорного района (Ставропольский край) Антон Сапилкин признан виновным во взяточничестве и приговорен к семи годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии строгого режима. По данным дела, Сапилкин возглавлял администрации района рабочую группу по выявлению и пресечению случаев самовольного строительства. В конце 2016 года ему стало известно о незаконном строительстве на земельном участке в поселке Пятигорском. Экс-чиновник потребовал от владельца участка 300 тыс. рублей за ненаправление искового заявления о признании объекта капитального строительства самостроем и его сносе. Во время передачи взятки Сапилкин был задержан сотрудниками правоохранительных органов.

КОНТРОЛЬНЫЙ
«СВЕТОФОР»

В Вологодской области внедряется новая форма взаимодействия регионального правительства с муниципалитетами — градостроительные советы. Такие мероприятия проведены уже почти в десятке городов и районов области. Во время советов выдаются поручения по различным направлениям: капитальное строительство, ремонт, реконструкция дорог, различных объектов. А для контроля за выполнением поручений разработана специальная автоматизированная система, в которую заносятся данные о сроках исполнения и об ответственных лицах. Система позволяет в ежедневном режиме отслеживать своевременность выполнения мероприятий, чему помогает семафорная цветовая индикация. Так, если просрочка исполнения поручения превысит один день, оно попадает в «желтую» зону, при нарушении срока на месяц — в «красную».

СТАНЦИЯ
ПОХОРОШЕЛА

В станции Сиротинской Иловлинского района (Волгоградская область) на средства областного гранта реализован проект комплексного благоустройства общественного пространства — площади перед местным домом культуры. Теперь площадь вымощена брусчаткой, ее украшают новые клумбы, газоны и фонтан. Для детей установили игровой и спортивный комплексы. По информации управления пресс-службы аппарата губернатора Волгоградской области, станция Сиротинская вошла в число 110 сельских поселений, получивших гранты по 3 млн рублей. Старинная казачья станция — популярное место среди туристов.

Повышение уровня

Алексей ТОРБА

Глава Минстроя возглавил ТК 465
«Строительство»

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) №1848 от 5 сентября 2018 года министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев назначен председателем технического комитета по стандартизации «Строительство» (ТК 465). Изменение в составе комитета связано с тем, что руководивший ТК с 17 октября 2016 года замглавы Минстроя Хамит Мавляров в начале августа 2018 года покинул свой пост в министерстве. При этом заместителем председателя ТК 465 остались прежними: директор ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» Дмитрий Михеев, директор Научно-исследовательского, проектно-испытательского и конструкторско-технологического института оснований и подземных сооружений (НИИОСП) им. Н. М. Герсманова АО «НИЦ «Строительство» Игорь Колыбин, вице-президент Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) Владимир Травуш и вице-президент Корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Евгений Войлов.

То, что руководителем ТК 465 стал глава Минстроя,



Владимир Якушев

безусловно, повысит авторитет этого органа, созданного в 2004 году в целях организации и проведения работ по национальной, региональной и международной стандартизации в области строительства. Число членов ТК 465 постоянно растет: если в 2016 году в него входило 154 организации, то сейчас — 191. Комитет участвует в разработке национальных и межгосударственных стандартов в строительном комплексе и подготовке их к утверждению в Росстандарте. В задачу ТК также входит организация экспертизы проектов национальных, межгосударственных и международных стандартов, строительных норм и правил, сводов правил, стандартов организаций, зарубежных стандартов и сводов правил и других документов в области стандартизации, осуществление сотрудничества с национальными и зарубежными техническими комитетами в смежных областях деятельности.

Кроме того

Приказом министра строительства и ЖКХ Владимира Якушева на должность директора Департамента жилищно-коммунального хозяйства назначен Михаил Гилев. До этого назначения он руководил департаментом ЖКХ в правительстве Тюменской области. Елена Солнцева, которая ранее занимала должность директора департамента, назначена помощником министра и будет курировать все вопросы ЖКХ, а также отвечать за разработку отдельных законопроектов.

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Почти 2,5 тыс. дольщиков Urban Group до сих пор не заявили о своих претензиях

Заявления о включении в реестр требований о передаче жилых помещений подали почти 12,5 тыс. (83,5%) дольщиков Urban Group. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК). В то же время почти 2,5 тыс. дольщиков еще не подали заявления (по состоянию на 7 сентября). При существующей динамике подачи заявлений есть риск, что более тысячи дольщиков не будут включены в реестр требований по жилым помещениям.

В госкомпании также рассказали, что с 27 августа принимаются дополнительные меры по оповещению дольщиков, не подавших документы на включение в реестр. Они включают в себя рассылку СМС-оповещений, письменных уведомлений по данным из Росреестра, обзвон участников

Приглашение в реестр

долевого строительства по имеющейся базе данных. Также к информированию будут подключены инициативные группы дольщиков по каждому ЖК. Ранее конкурсный управляющий Светлана Аглинишкене жаловалась на то, что после начала процедуры банкротства ни один из застройщиков Urban Group так и не передал ей все необходимые документы. В связи с этим для сбора сведений о заключенных ДДУ управляющему пришлось обращаться с запросами в Росреестр и банки, ранее сотрудничавшие с Urban Group. Известно, что в июле 2018 года Арбитражный суд Московской области ввел конкурсное производство в компаниях-застройщиках Urban Group «Ваш город», «Ивастрой», «Хайгейт», «Континент проект», «Экоквартил» сроком на один год.

Как напомнили в пресс-службе АО

«ДОМ.РФ», в соответствии с законодательством, конкурсный управляющий рассматривает требование дольщика в срок не более 30 рабочих дней с момента подачи заявления. За это время он проверяет полноту и подлинность представленных документов, а также подтверждает факт оплаты договора долевого участия и его регистрации в Росреестре. Пакет необходимых документов дольщики должны подать до 21 октября 2018 года. Сделать это можно в одном из центров регистрации в Подмоскowie, либо в Москве по адресу: Можайский вал, владение 8, фойе офисно-административного комплекса Atlantic (станция метро «Киевская»). В центрах регистрации можно не только подать заявку, но и документы на рефинансирование ипотеки по спецпрограмме, действующей только для дольщиков Urban Group.

По новым правилам

Юлия ПИЛИПЕЙКО

«Роскап» впервые прокредитует строительство жилого дома с использованием эскроу-счетов

Банк АКБ «Российский капитал» (100% принадлежит АО «ДОМ.РФ») открыл застройщику «ПрофАльянс» невозобновляе-

мую кредитную линию на строительство жилого дома в Нижнем Новгороде. Примечательно то, что кредитная линия на 324 млн рублей открыта в рамках нового продукта «Проектное финансирование жилищного строительства» с использованием механизма счетов эскроу и обеспечивает полное покрытие расходов на завершение строительства дома. По кредиту установле-

на плавающая процентная ставка в зависимости от покрытия суммы задолженности остатками на счетах эскроу. По предварительным оценкам, при условии продажи 80% квартир до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, средневзвешенная ставка по кредиту за период строительства составит 6% годовых.

«Проектное финансирование с использованием эскроу-счетов является приоритетным направлением для банка, — заявил вице-президент — директор проектного финансирования банка «Российский капитал» Владимир Зайцев. — Мы видим высокий уровень спроса на наш продукт, региональные застройщики готовы начать работать по новым правилам». По мнению банкира, быстрый переход на эскроу-счета станет для застройщиков конкурентным преимуществом, так как данный механизм гарантирует дольщикам получение квартиры или возврат денежных средств, что обеспечит повышенный спрос со стороны покупателей.

В свою очередь, руководитель компании «ПрофАльянс» Сергей Седов заявил, что кредитный продукт банка наилучшим образом отвечает требованиям застройщиков. Одним из важных плюсов являются сжатые сроки принятия кредитного решения — 20 дней вместо стандартных 3-4 месяцев. «Среди других достоинств продукта можно отметить экономически привлекательные условия и возможность самостоятельно управлять ставкой в зависимости от темпов продаж и динамики цен», — сказал Седов.





Отдадут деньгами

Юлия ПИЛИПЕЙКО

В Амурской области принимают меры по защите прав обманутых дольщиков

Власти Амурской области разработали «дорожную карту» — перечень мер по защите прав обманутых дольщиков. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе регионального правительства, уточнив, что в «дорожную карту» включены 14 проблемных объектов. По официальной информации, достройка 10 домов была признана экономически нецелесообразной в связи с низкой степенью готовности. В связи с этим правительство региона разработало порядок предоставления мер господдержки гражданам в виде денежной выплаты из областного бюджета.

На сегодня в реестр дольщиков, чьи права были нарушены, включено 346 человек, заключивших 289 договоров на сумму 372,8 млн рублей. Для 191 человека (151 договор) из областного бюджета было выделено свыше 191,3 млн рублей. В настоящий момент день-

ги (более 180,4 млн рублей) выплачены 181 дольщику по 144 договорам.

Правительство области разработало также дополнительный механизм поддержки обманутых дольщиков. Он предусматривает предоставление застройщикам-инвесторам из государственной или муниципальной собственности земельных участков без торгов для строительства многоквартирных домов при условии, что 10% жилой площади будет передаваться пострадавшим дольщикам.

Как сообщили в пресс-службе, данный механизм предполагается сделать постоянно действующим. С 1 января до 1 ноября Министерство транспорта и строительства области будет принимать заявления от обманутых дольщиков, имеющих право на получение поддержки. Затем в течение месяца специалисты будут формировать реестр нуждающихся, с разбивкой по муниципальным образованиям. Будут также определяться подходящие земельные участки и организации-застройщики, которым может быть поручена достройка проблемных домов. В областном правительстве обещают тщательно проверять подрядчиков совместно с контролирующими органами.

Закон пришел на помощь

В Новосибирской области 50 семьям обманутых дольщиков предоставят квартиры. Как отметил врио министра строительства области Иван Шмидт, жилье впервые предоставляется благодаря использованию механизма восстановления прав обманутых дольщиков в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов (МИП). Врио министра напомнил, что в 2015 году правительством региона был принят соответствующий областной закон (№583-03), он предполагает как достройку проблемных объектов, так и предоставление жилья тем дольщикам, которые утратили возможность восстановления своих прав иными способами. По словам Шмидта, в ближайшее время впервые семьям дольщиков будут предоставлены жилые помещения при реализации МИП от ведущих застройщиков области.

ОПОВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

АО «ОЭК» уведомляет о проведении с 13.09.2018 г. по 15.10.2018 г. общественных обсуждений по материалам оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) реконструкции ПС «Битца» (строительный адрес: к/з «Садки», Проектируемый пр-д, 566, вл. 5, район Северное Бутово, ЮЗАО г. Москвы) в составе проектной документации по титулу «Реконструкция ПС 110/10 кВ «Битца».

Настоящие общественные обсуждения проводятся для возможности повторного согласования проектной документации в ДПП и ООС в связи с: 1) замечания ГАУ «Мосгосэкспертиза» к подстанционной части проекта (выявлены несоответствия по объемам в вырубке деревьев и восстановлению газонов на территории ПС с данными предыдущего положительного заключения Государственной Экологической Экспертизы);

2) изменение места размещения опор ВЛ 110 кВ при организации «спетления» ВЛ 110 кВ в процессе отключения ПС «Битца» от напряжения 110 кВ (перевод на 220 кВ).

Заказчик: АО «ОЭК» (115065, г. Москва, Раушская наб., д.8, тел.: 8(495) 657-91-01; 8(495) 660-59-29; 8(495) 228-19-22; e-mail: info@uneco.ru).

Разработчик материалов оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС): ЗАО «ИнжЭнергоПроект» (140180, МО, г. Жуковский, ул. Мясищева, д. 1, пом. 623, тел. 8(495) 640-63-00, e-mail: info@injenergoproekt.ru).

Орган, ответственный за организацию обсуждений: управа района Северное Бутово г. Москвы.

Материалы оценки воздействия на окружающую среду проекта доступны для рассмотрения и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц на сайте префектуры Юго-Западного административного округа города Москвы: www.uzao.mos.ru; на сайте управы района Северное Бутово г. Москвы www.sevbutovo.mos.ru; на сайте разработчика АО «ИЭП» www.injenergoproekt.ru.

Замечания и предложения принимаются по телефону: 8(495) 640-63-00, e-mail: info@injenergoproekt.ru.

Собрание участников общественных обсуждений состоится 15.10.2018 г. в 19 часов по адресу: г. Москва, ул. Грина, д.1, корп. 2, актовый зал управы района Северное Бутово.

Вода станет чистой

Сергей ВЕРШИНИН

Миллионы россиян будут обеспечены качественной питьевой водой

В ходе реализации федерального проекта «Чистая вода» планируется обеспечить качественной питьевой водой 6 млн россиян, проживающих в городах. Об этом глава Минстроя Владимир Якушев заявил на сессии Восточного экономического форума, посвященной реализации национального проекта «Экология». По словам главы ведомства, 5% россиян, проживающих в больших городах, а это 6 млн человек, не обеспечены качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения.

Напомним, что федеральный проект «Чистая вода» разработан Минстроем во исполнение указа президента. Согласно паспорту проекта, до 2024 года планируется выделение финансовой поддержки на модернизацию систем водоснабжения городов, в том числе малых и средних. При этом обязательным условием получения поддержки станет внедрение современных технологий водоочистки.

«Муниципалитеты, в которых невозможен вариант решения проблемы в рамках концессии, получают стопроцентное бюджетное финансирование», — отметил глава Минстроя. Средства планируется направить на реконструкцию или новое строительство систем водоснабжения и очистных сооружений, на компенсацию расходов на разработку исходно-разрешительной документации, а также на модернизацию систем обеспечения водой населения, проживающего в сельской местности, при условии достижения целевого показателя по проекту «Чистая вода».

Министр сообщил, что окончательный бюджет проекта, включающий в себя федеральную, региональную составляющие, а также средства инвесторов, будет известен к 1 октября. Информация, которая была взята за основу расчета финансовых потребностей проекта «Чистая вода», содержится в государственном докладе «О состоянии санитарно-эпидемиологического благополучия населения в Российской Федерации в 2017 году».

Кроме того

Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев, заявил, что в рамках нацпроекта «Экология» будут продолжены и мероприятия федерального проекта «Оздоровление реки Волги». Проект реализуется на территории 16 регионов, и по ряду муниципалитетов уже готова проектно-сметная документация, а некоторые проекты уже получили заключение экспертизы.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НОРМИРОВАНИЯ
стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве
www.faufcc.ru

Цикл методических семинаров

Новое в техническом нормировании строительства

Надежность строительных конструкций.
Особые воздействия. 20 сентября

Основания и фундаменты. Основные положения.
Методы расчета и проектирования. 27 сентября

Регистрация seminar@faufcc.ru

ЭКСПЕРТИЗА

Формула развития

Необходимы новые подходы к взаимодействию участников проектирования строительных объектов

Игорь МАНЫЛОВ,
начальник Главгосэкспертизы России

Институт государственной экспертизы — один из системообразующих элементов строительного комплекса. Задачи, которые возложены на экспертов, могут меняться, но главные зоны нашей ответственности остаются прежними: безопасность и надежность возводимых объектов, минимизация ущерба окружающей среде. Сегодня же одним из основных направлений работы становится и совершенствование механизма принятия решений об инвестициях.

В 2017 году экономия прямых затрат на строительство по итогам проверки достоверности определения сметной стоимости объектов составила 433,3 млрд руб., значительную часть из них составляют средства федерального и региональных бюджетов. Вклад Главгосэкспертизы России в общую экономию составил 33% — 142 млрд руб. Однако эти цифры — не только и не столько итоги безупречной работы экспертов, но и повод задуматься о том, как сейчас ведется работа по оценке размеров инвестиций. Качество предоставляемой проектной документации остается на низком уровне: около 17% представленных проектов получили в 2017 году отрицательное заключение. Наша задача — определить, что мешает добиться максимальной эффективности, и найти способы устранения этих препятствий.

Анализ, проведенный силами специалистов Главгосэкспертизы России, позволил выделить основные проблемы, решение которых должно значительно повысить эффективность работы. У всех проблем есть общая особенность — устаревшие механизмы и инструменты, которые находятся в распоряжении экспертов. Институт строительной экспертизы долгое время принципиально не менялся. В соответствии с устоявшейся традицией многие по-прежнему считают, что основная обязанность экспертов заключается в оценке соответствия проектных решений требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям. Такая задача действительно стоит перед экспертом, но полагать, что содержание нашей работы сводится исключительно к нормоконтролю, значит подменять понятия. Государственная экспертиза располагает самым крупным в стране сообществом профессиональных экспертов, и ограничение сферы их деятельности строго контрольными функциями было бы непростительным расточительством интеллектуального капитала. Никто лучше экспертов не может оценить, насколько оптимальны представленные в проекте принципиальные решения, насколько экономически оправдан выбор того или иного инструментария, технологий и материалов. Но для расширения сферы деятельности экспертов требуется фундаментальное изменение восприятия роли экспертизы как самим экспертным сообществом, так и остальными участниками инвестиционного процесса.

В таком случае становится очевидным отсутствие налаженной системы передачи опыта и накопленных знаний. Ошибки в проектной документации переходят из одного проекта в другой, становясь типичными, как если бы исполнители не проводили аналитической работы по замечаниям экспертов. Необходимо создать доступ к базе знаний экспертов: формировать центры компетенций и проводить просветительскую работу, в рамках которой эксперты смогут разбирать с проектировщиками и заказчиками типичные ошибки и сложные вопросы, тем самым содействуя повышению качества проектирования. Добиться этого позволит изменение сложившейся практики, при которой эксперты приступают к рассмотрению проекта, когда основные параметры будущего объекта капитального строительства уже определены, а исправление выявленных ошибок и просчетов означает потерю времени и ресурсов.

И это только часть проблемы. При сохранении существующего алгоритма взаимодействия практически не осуществляется профессиональная экспертная оценка исходных данных, используемых проектировщиками, не получает экспертной оценки само задание на проектирование. Экспертиза полностью выключена из процесса именно на той стадии, когда коррекция проекта могла бы производиться с наименьшими потерями. Мы считаем такое положение дел нерациональным и противоречащим здравому смыслу.

Современный подход к рассмотрению проекта пред-



полагает, что его стоимость формируется с учетом того объема затрат, который необходим на стадиях проектирования и строительства. Это понятный и надежный метод, но он не учитывает те издержки, которые несет владелец объекта при его последующей эксплуатации. Между тем, опыт показывает, что существуют целые категории объектов, для которых эксплуатационные расходы либо сравнимы с расходами на строительство, либо превышают их. Рациональная оценка инвестиционной привлекательности проекта должна основываться на данных, в которых учтены все факторы, а эксперты должны рассматривать проект с учетом всего жизненного цикла объекта капитального строительства.

Еще одна из существующих проблем — несоответствие нормативного регулирования современным реалиям. Необходима модернизация системы технического регулирования в строительстве. Пробелы в действующих сводах правил, устаревшие нормы, несоответствие требований регулирования и современных технологий строительства приводят к значительному удорожанию процесса, замедлению работы, необходимости подготовки специальных технических условий даже там, где они давно стали общей практикой.

Решение поставленных задач невозможно без перехода на качественно новый уровень организации работы и активного использования накапливаемой информации о проектах, ранее прошедших экспертизу, и ряда других данных. Отрасль нуждается в адекватном инструментарии, подходящем для работы в условиях изменившихся правил, и шаги для создания такого инструментария уже делаются.

Первым таким шагом стал переход к осуществлению строительной экспертизы только в электронной форме. Тем самым была заложена основа для принятия последующих мер, в том числе введения с 1 июля 2018 года в промышленную эксплуатацию государственной информационной системы «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства». ЕГРЗ — уникальный проект в сфере строительства: его наполнение впервые создает условия для формирования банка данных по проектным решениям, отбора наиболее эффективных из них для использования при разработке аналогичных проектов. Все это позволит сократить финансовые и временные издержки и даст импульс развитию строительства в стране. Запуск новых информационных сервисов, создание и пополнение уникальных банков данных, формирование единого информационного пространства отрасли поможет справиться с самыми актуальными проблемами, стоящими сейчас перед экспертным сообществом и всей строительной индустрией.

Для решения проблемы низкого качества планирования бюджетных инвестиций необходимо, прежде всего,

улучшить качество исходных данных. Решение данной проблемы мы можем найти, адаптируя к сегодняшним реалиям положительный опыт, накопленный ранее, в том числе в советский период. В эпоху, когда государство было единственным участником строительного процесса, эта проблема решалась просто — с помощью применения типовых проектных решений. В современных условиях полный возврат к типовому проектированию невозможен, но мы можем использовать уже реализованные экономически эффективные проекты. Это позволит с высокой точностью определить предполагаемую (предельную) стоимость строительства и снизить сроки и стоимость проектирования нового — похожего по своим характеристикам — объекта. Одновременно это позволит добиться снижения количества ошибок в проектировании, в том числе таких, которые могут привести к авариям. И эта перспектива более не выглядит отдаленной. Все необходимые решения приняты на законодательном уровне. В частности, экономически эффективная проектная документация должна обязательно использоваться государственными заказчиками. Теперь на первое место выходят вопросы обеспечения качества проектов и их агрегации в рамках одного ресурса. Здесь ключевую роль также должны сыграть новые информационные ресурсы, в частности, ЕГРЗ, в который будет интегрирован банк данных реализованных проектов, признанных экономически эффективными.

Одновременно с этим мы даем новую жизнь так называемому технико-экономическому обоснованию, то есть, по существу, восстанавливаем и адаптируем к современным условиям предпроектную стадию. Именно в рамках института обоснования инвестиций будет осуществляться проработка основных (принципиальных) проектных решений, определение предполагаемой (предельной) стоимости строительства (с использованием для этих целей НЦС и стоимости проектов-аналогов) и подготовка проекта задания на проектирование. Аудит такого обоснования будет осуществляться экспертными организациями. Введение института ТЭО должно обеспечить значительное повышение качества исходных данных для проектирования и точность бюджетного планирования. В настоящее время нормативно закреплена процедура проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций в создание объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов одновременно на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию. Планируемые изменения в законодательстве предусматривают внедрение механизма обоснования инвестиций в отношении более широкого круга объектов. При этом экспертное заключение, выданное по результатам оценки обоснования инвестиций, должно учитываться заказчиком при утверждении задания на проектирование и при принятии решения о включении проекта в федеральную адресную инвестиционную программу.

В то же время еще только предстоит решить задачу по оценке не только затрат на проектирование и строительство объекта, но и стоимости владения таким объектом на протяжении его жизненного цикла. Эта работа — следующий этап развития института обоснования инвестиций, в ходе которого должно быть подготовлено комплексное решение, предусматривающее создание нормативной основы для развития института проектирования, проведения аудита и экспертизы; разработку новых методик, нормативов, классификаторов; совершенствование существующих форматов используемых электронных документов (переход к машиночитаемому виду); создание новых сущностей, в том числе таких, как информационная модель объекта, которая должна полностью отражать все необходимые для принятия решений о капитальных вложениях материалы и информацию об объекте на всех этапах жизненного цикла; развитие информационных систем (аналитических подсистем) и формирование единой информационной среды.

В соответствии с планом мероприятий по совершенствованию механизма принятия решений о направлении инвестиций в объекты капитального строительства, утвержденным в августе 2016 года, полноценный переход к оценке экономической эффективности капитальных вложений на всех этапах жизненного цикла с применением технологий информационного моделирования должен быть реализован до 2020 года. Ближайшие несколько лет должны сыграть определяющую роль в развитии как института экспертизы, так и всего строительного комплекса России. Решение поставленных задач позволит нам добиться качественно нового уровня проектирования, точности бюджетного планирования и эффективного расходования средств, необходимых для создания и эксплуатации объектов капитального строительства. Это непростой путь. Но только такая работа дает нам право рассчитывать на лучший результат.



Игорь Манылов

Справочно

■ 17 сентября 2018 года в Москве пройдет II Международная конференция «Развитие института строительной экспертизы». Организатором конференции выступает Главгосэкспертиза России. Основные задачи конференции: многоаспектное рассмотрение международного опыта по вопросам экспертной деятельности, поиск новых идей, подходов и решений, укрепление сотрудничества экспертных организаций стран — участниц ЕАЭС.

Цифры сходятся

Страны СНГ вырабатывают единый подход к разработке нормативной документации в области информационного моделирования

Алексей ТОРБА

В августе в Казахском научно-исследовательском и проектном институте строительства и архитектуры (АО «КазНИИСА») состоялось совещание Подкомиссии по развитию нормативно-технической базы в области технологии информационного моделирования в строительстве стран СНГ. Его участники признали необходимость руководствоваться общими принципами при разработке национальных стандартов. Это позволит обеспечить единый подход к созданию информационных моделей для субъектов рынка на территории стран Содружества.

В одном формате

Отвечая на вопрос «СГ» об общих принципах формирования информационных моделей, руководитель подкомиссии, управляющий директор по развитию и цифровизации АО «КазНИИСА» Александр Шахнович напомнил, что информационная модель формирует структурированный набор данных и иной необходимой информации о строительном объекте на протяжении всего его жизненного цикла. При этом процесс управления информацией должен обеспечивать соблюдение принципов совместной работы на основе контейнеров, аккумулирующих набор актуальных и достоверных данных о строительном объекте в пределах файловой, системной или программной иерархии хранения на каждой стадии жизненного цикла. Участники инвестиционно-строительного проекта создают, контролируют и проверяют информацию, а также получают данные от других участников процесса путем ссылки, объединения или прямого обмена в случаях, когда это необходимо. Такой принцип позволяет сформировать четкие требования и предоставить всем сторонам соответствующий уровень доступа к управляемой среде общих данных (CDE), а также обеспечить надежность хранения информации о строительном объекте в течение всего срока его существования.

По словам Александра Шахновича, в качестве основного формата для обмена данными информационного моделирования был принят международный формат с открытой спецификацией IFC. При этом в случае необходимости за заказчиком остается право запросить данные в оригинальном формате специализированного программного обеспечения, включая объекты библиотек. Любые другие форматы данных также могут быть использованы, если они соответствуют цели проекта. Например, может быть использован табличный формат COBie. При этом процесс управления, выгрузки и использования необходимой информации о строительном объекте (элементе) из модели обеспечивается системой классификации и кодирования. Так как информационное моделирование строительных объектов происходит в информационной среде и задействует большое количество технологий, создание системы классификации потребует интеграции с существующими решениями по информационному моделированию строительных объектов. Такая интеграция необходима для автоматизации сметных расчетов, сбора аналитической информации и уменьшения информационных потерь при междисциплинарном проектировании.

На грани фантастики

Присутствовавшие на совещании представители российских компаний рассказали о том, какую роль при разработке нормативной документации в области информационного моделирования призваны сыграть системы искусственного интеллекта. По словам директора департамента по работе с компаниями ТЭК RedSys Павла Миронова, к таким системам относятся системы символического и логического моделирования, системы с применением множества алгоритмов вероятностного поиска (IBM Watson) и искусственные когнитивные системы (ИКС). Для решения задач, обсуждавшихся на совещании, по мнению Павла Миронова, наилучшим образом подходят ИКС, которые обеспечивают понимание смысла и контекстуального значе-



Кстати

Системы искусственного интеллекта способны сопровождать строительный объект на всем протяжении его жизненного цикла. Они применимы как средство сопровождения строительного объекта в качестве цифрового двойника, который будет не только включать в себя собственно информационную модель, но и обеспечивать ее сопровождение в автоматическом режиме без участия человека.

ния информации, самостоятельное усвоение знаний из различных источников, обучение и даже субъективную оценку информации. Эти системы построены на базе кортикальных (подобных организации коры головного мозга) искусственных нейронных сетей. Преимущество состоит в том, что такие системы понимают предлагаемый текст так же, как его понимают специалисты строительной отрасли. На базе ИКС возможно построение полноценного единого терминологического строительного словаря.

Необходимость создания такого словаря очевидна. Ведь одна из трудностей формирования национальных НТД заключается в неоднозначности определения строительных терминов в Казахстане, России и Белоруссии. Например, в изданном в Москве в 2014 году терминологическом словаре для национальных нормативных документов, реализующих Еврокоды, понятие «конструктивная система» определяется как совокупность конструктивных элементов, подчиненная определенной закономерности. А в словаре, изданном в том же году в Казахстане, — как несущая система определенного типа, характеризующая конструктивным решением составляющих систему элементов, их взаимным расположением и способом передачи усилий, объединенная в систему совокупность элементов здания, обеспечивающая его прочность, жесткость и устойчивость. Соответственно, конструктивная система по одному словарю определяется жестко как «несущая система», по другому словарю — это просто совокупность элементов. Такой разницей в определениях приводит к неоднозначному пониманию нормативно-технической документации. Поэтому на совещании было решено выработать общие принципы разработки нормативной документации с учетом необходимости единообразного определения понятий.

Так вот, ИКС способны построить ассоциативные основания по всем вариантам определения терминов и взаимоотношения терминов. В них используются модели кортикальной колонки (так же, как в коре головного мозга) с запоминанием терминов (семантических объектов), их припоминанием с учетом введенного ассоциативного основания (логики), самостоятельно продолжающегося ассоциирования системы после завершения ввода извне, ветвление ассоциаций, торможение неправильного, забывание несущественного и других когнитивных функций. Это значит, что ИКС самостоятельно анализирует частоту и корректность употребления терминов различными

специалистами, проектными командами. На основании такого анализа эта система способна выдать рекомендуемое определение термина. Так же, как специалист строительной отрасли определяет, что данное понятие использовано неправильно, система поступает подобным образом, используя эталонное понятие. ИКС способны самостоятельно искать несоответствие терминов в различных словарях и выявлять различия, причем делать это значительно быстрее и точнее человека. Тем не менее, по словам Павла Миронова, разговоры о том, что система искусственного интеллекта заменит человека, беспочвенны. Дело в том, что качество такой системы определяется качеством ее обучения — она не может воспринять ничего нового, если она не обучена, поэтому роль специалистов по стандартизации и технической оценке в строительстве по-прежнему велика.

Кроме того, ИКС могут помочь реализовать еще один общий для стран СНГ принцип, который должен применяться при разработке нормативной документации — согласование со стандартом ISO 81346-12 в части системной классификации строительной информации. Применение этого стандарта позволяет выполнить описание технической системы как части другой системы или компонента.

Чтобы банк «не лопнул»

Разумеется, не для всех проблем, обсуждавшихся на совещании, были найдены решения. Среди них — вопрос создания банка данных информационных моделей. Как рассказал «СГ» Павел Миронов, на заседании выявились разные подходы к пониманию задач и реализации банка данных. Участники совещания понимают цели и задачи создания такого банка по-разному. Одни видят в нем систему поддержки процесса проектирования, другие — средство подбора шаблонных элементов конструкций, третьи — средство экспертной поддержки на этапе эксплуатации. Исходя из различных задач использования банка данных, специалисты дают разные определения единицы хранения или элемента банка данных (элемент конструкции, материал, проект, конструктивная схема и т. д.). Соответственно, пока еще не выработано ясного и единого определения единицы хранения в банке данных. Осталась неопределенность и в понимании подхода для формирования метаописания единиц хранения в банке данных. Так что тема формирования банка данных информационных моделей, скорее всего, будет обсуждаться на следующих совещаниях подкомиссии.

АНАЛИТИКА

Огни большого города

Андрей МОСКАЛЕНКО

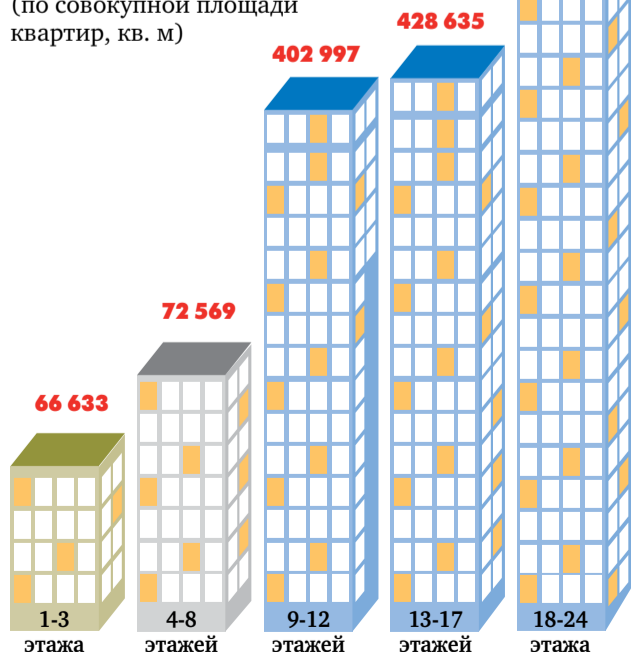
Тюменская область — один из крупнейших российских регионов по объемам жилищного строительства. В прошлом году область заняла по этому показателю 14-е место в России. Здесь было введено в эксплуатацию свыше 1,4 млн кв. м жилья, или примерно 2% от всех новостроек в стране. За семь месяцев 2018 года ввод жилья уже превысил 525 тыс. кв. м, что на 10% больше, чем за аналогичный период 2017 года. До конца 2018-го тюменские строители планируют сдать еще как минимум 700 тыс. кв. м. А всего в работе у 50 местных застройщиков находится 1,7 млн «квадратов». По состоянию на начало августа в регионе возводилось 268 домов на 33 788 квартир. При этом основное строительство ведется в областной столице — Тюмени и ее окрестностях. Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «СГ» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Где и что строится

По данным ИРСО, строительство в Тюменской области ведется в 11 территориальных образованиях. Больше всего нового жилья строится в Тюмени — 1 621 127 кв. м (229 домов, рассчитанных на 30 0981 квартиру). Свою отдельную скромную лепту (1%) в общегородское дело вносит поселок Мелиораторов (входит в состав городского округа), где сейчас строится два дома на 485 квартир площадью 18 281 кв. м.

Еще 3% от всего областного «метража» возводится в прилегающем к столице области Тюменском районе. Здесь в четырех населенных пунктах строятся 14 домов на 741 квартиру площадью 52 948 кв. м. Из них больше половины (38 120 «квадратов») — в поселке Боровский (5 домов, 570 квартир). За ним идет Московский дворик (два дома на 107 квартир площадью 8176 кв. м). Чуть больше домов — пять — появится в селе Луговое, но здесь количество квартир и совокупный жилой метраж меньше — 46 и 5088 кв. м соответственно. В деревне Патрушева новых домов будет всего два, а квартир в них — 18 на 1564 «квадрата».

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



Источник: ИРСО, по состоянию на август 2018 года

Почти все новое жилье в Тюменской области возводится в столице региона



63 308 кв. м

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Тюменской области

Одна из тюменских новостроек — ЖК «Ново-Патрушево»

Таким образом, на долю областной столицы и ее ближайших пригородов в совокупности приходится 91,3% строящихся в регионе домов, 95,3% всех квартир и 95,2% всех площадей. Оставшиеся 85 965 кв. м (4,8% метража) делят между собой 8 населенных пунктов региона, из которых 70 834 «квадрата» строится в Тобольске (13 домов на 1118 квартир).

Основной объем областного жилищного строительства приходится сейчас на многоквартирные дома: 189 из 268 зданий (70,5% всех объектов). При этом совокупная площадь находящихся в них 33 307 квартир составляет 97,1% строящегося сейчас в регионе жилья (1 726 535 кв. м). Еще 320 квартир на 37 315 «квадратов» (2,1% об-

ластных площадей) располагаются в 77 блокированных домах (таунхаусах). Появились в Тюменской области и жилые комплексы (ЖК) с апартаментами — причем сразу два на 161 квартиру площадью 14 471 кв. м. Годом ранее таких проектов в «рабочих портфелях» местных застройщиков, согласно данным ИРСО, не было.

Список застройщиков Тюменской области (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	БРУСНИКА	184 447	10,4	3 127	9,3	15	5,6
2	МЕРИДИАН КОНСТРАКШН	129 434	7,3	3 541	10,5	9	3,4
3	СК СИБСТРОЙСЕРВИС	118 601	6,7	3 565	10,6	9	3,4
4	ПСК ДОМ	106 449	6,0	1 651	4,9	15	5,6
5	ГК ТИС	98 811	5,6	2 025	6,0	9	3,4
6	ГК ЭНКО	84 849	4,8	1 966	5,8	14	5,2
7	ИСК ИНКО И К	83 426	4,7	624	1,8	9	3,4
8	СК СНЕГИРИ	80 009	4,5	1 384	4,1	3	1,1
9	ТДСК	75 048	4,2	971	2,9	58	21,6
10	ТАЛАН	54 141	3,0	1 014	3,0	3	1,1
11	ГК VIRA GROUP	52 102	2,9	1 170	3,5	3	1,1
12	ЗАВОД ЖБИ-3	50 554	2,8	1 040	3,1	7	2,6
13	ТЮМЕНГАЗСТРОЙ	48 708	2,7	878	2,6	4	1,5
14	ГК СТРОЙ МИР	48 605	2,7	897	2,7	4	1,5
15	СК ЗВЕЗДА	46 482	2,6	866	2,6	4	1,5
16	ХОЛДИНГ ПАРТНЕР	43 485	2,4	842	2,5	18	6,7
17	АМЕТИСТ	34 813	2,0	423	1,3	5	1,9
18	4D DEVELOPMENT	34 540	1,9	775	2,3	2	0,7
19	2МЕН ГРУПП ДЕВЕЛОПМЕНТ	31 111	1,7	385	1,1	3	1,1%
20	СУ №6	29 769	1,7	402	1,2	2	0,7
21	СК ПАРТНЕРЫ	28 999	1,6	412	1,2	2	0,7
22	ГК ARSIB HOLDING GROUP	28 634	1,6	554	1,6	4	1,5
23	КОМПАНИЯ ОТДЕЛОЧНИК-20	25 646	1,4	565	1,7	4	1,5
24	КОМПАНИЯ ЖИЛЬЕ-2000	23 255	1,3	384	1,1	2	0,7
25	ГК ТЮМЕНЬСПЕЦСТРОЙ	19 245	1,1	168	0,5	4	1,5

АНАЛИТИКА

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Тюменской области до конца 2018 года

Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир	Строится домов
IV квартал	ЗАВОД ЖБИ-3	«Новоантинский»	31 559	723
	ГК ЭНКО	«Преображенский»	27 517	638
	СК СНЕГИРИ	«Звездный городок»	26 613	353
	БРУСНИКА	«Европейский»	26 354	479
	БРУСНИКА	Мкр. «Видный»	21 457	320
	СУ №6	«Квартет»	17 394	198
	КОМПАНИЯ ЖИЛЬЕ-2000	«Первый Плехановский»	18 051	274
	4D DEVELOPMENT	«Клевер парк»	17 225	386
	ТЮМЕНЬЭНЕРГОСТРОЙ	Мкр. «Славутич»	14 944	318
	СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД	«Солнечный город. Восточный»	14 800	295

ИСТОЧНИК: ИРСО, ПО СОСТОЯНИЮ НА АВГУСТ 2018 ГОДА

Что касается самих новых ЖК, то их в Тюменской области в настоящее время возводится 76. Самый крупный из них — микрорайон «Правобережный» (застройщик ПСК «Дом») — расположен почти в центре Тюмени. В его составе 15 домов на 1651 квартиру общей площадью 106 449 кв. м. Ближайшие «преследователи» — ЖК «6 квартал» на девять домов (624 квартиры, 83 426 кв. м) от застройщика «ИНКО и К» и ЖК «Москва», где будет восемь домов на 2 992 квартиры площадью 82 821 кв. м (застройщик — «Сибстройсервис»). Оба этих ЖК также находятся в областной столице.

А вот самый скромный (по объемам) ЖК в регионе расположен в городе Ишиме, там застройщик «Инвест-проект» возводит небольшой дом на 18 квартир соковой площадью 873 кв. м.

Примечательно, что Тюменская область — один из немногих региональных рынков, описанных ИРСО и «СГ», где средняя площадь строящихся квартир существенно превышает общероссийские показатели — 52,6 кв. м против 49,2 в целом по РФ. Более того, средняя площадь квартир в строящихся домах, разрешение на возведение которых было выдано в 2018 году, составляет и вовсе 54,3 «квадрата». Самые просторные квартиры можно найти в Тюмени, в уже упомянутом ЖК «6 квартал»: средняя площадь их составляет 133,7 кв. м. А самое скромное по площади жилье — в селе Ярково, в доме, который строится компанией «СИПЭК». Там средняя площадь квартиры (всего их 91) составляет 17,9 «квадратов».

Ну, а самым «вместительным» (по общей жилой площади) в регионе явля-

ется сейчас дом-ЖК «На Ватугина» (застройщик ГК «Vira group»), «собранный» в одном объекте 888 квартир на 38 959 «квадратов».

Из чего и какого «роста»

Если говорить о материалах для стен, то у тюменских строителей в большом почете кирпич. Он применяется сейчас при строительстве 31,3% региональных площадей (556 597 кв. м в 98 домах). На втором месте по популярности — монолит. Таким способом в области возводится 25,8% новых площадей (458 860 кв. м в 44 новостройках). Востребовано в регионе и блочное домостроение — 50 жилых зданий площадью (333 193 кв. м или 18,7% всего строящегося метража).

«Гибридные технологии» используются на 61 объекте, но показатели монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир выглядят скромнее — 14,8% всех жилых «квадратов» (262 897 кв. м). Панельных домов в регионе в ближайшее время появится всего 15, и их общая площадь составит 166 774 кв. м (9,4% совокупного объема).

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Тюменской области составляет 10,2 этажей (из расчета на строящийся дом). Получается, что за год новостройки подросли в среднем почти на два этажа (согласно прошлогоднему исследованию ИРСО, показатель средней высотности находился на отметке в 8,5 этажей). И это несмотря на то, что в регионе по-прежнему строится много домов высотой всего в 1-3 этажа — 88 зданий (32,8% от всех объектов) на 66 633 кв. м. Но если брать не количество домов, а площади,

то результат будет выглядеть несколько иначе: наибольший объем придется уже на 18-24-этажные строения площадью (807 487 кв. м, или 35,8% от всего жилого метража (подробности в инфографике)). Оставшаяся доля распределяется так: 4-8-этажные дома — 9% (24 дома), 9-12-этажных — 19,8% (53 здания), 13-17-этажных — 24,1% (41 дом). А вот небоскребов (25 и более этажей) в регионе не обнаружено! Впрочем, не было их здесь и в 2017 году. В этом отношении область идет вразрез с общероссийской тенденцией: в среднем по стране доля высоток составляет уже 18%. В Тюмени же самыми высокими из строящихся объектов остаются 24-этажный многоквартирный дом (застройщик «Мостострой-11») и 23-этажный корпус ЖК Fifty Fifty от компании «2Мен Групп Девелопмент».



такова средневзвешенная цена августовского предложения на рынке строящегося жилья Тюменской области

Кто и когда

Из 50 застройщиков, работающих сейчас в Тюменской области, на долю первой пятерки игроков приходится больше трети региональных новостроек (36% площадей). Первое место в области сейчас занимает «Брусника», в портфеле которой свыше 184 тыс. кв. м жилья (10,4% от общего объема возводимых в регионе «квадратов»). На второй строчке — застройщик «Меридиан Констракшн» (129 тыс. кв. м, 7,3%). Далее с незначительным отрывом следуют стройкомпания «Сибстройсервис» (118 тыс. кв. м, с долей 6,7%) и ПСК «Дом» (106 тыс. кв. м, 6%). Также входящая в первую пятерку группа компаний (ГК) «ТИС» чуть-чуть «не дотянула» до сотни тысяч «квадратов» — 98 тыс. кв. м, с долей 5,5% (см. таблицу).

Наибольший объем текущего областного строительства приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 году, — 569 501 кв. м в 85 домах (32% совокупного метража 12 148 квартир). Строи-

Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технически сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства, и передается «СГ» на эксклюзивных условиях. Ранее в «СГ» уже вышли обзоры новостроек Подмосковья (№8), Москвы (№9), Санкт-Петербурга (№12), Ростовской (№17) и Ленинградской областей (№19). С полной версией мониторингов ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).

тельству четверти (24,8%) площадей — 441 197 кв. м в 37 домах (8 691 квартира) — старт был дан в 2017 году. В 2015 году в работу были взяты 76 домов на 4599 квартир площадью 258 452 кв. м (14,5%). Годом ранее, в 2014-м, были запущены еще 11% площадей (195 432 кв. м) в 40 домах на 3137 квартир. По документам, выданным в 2012-2013 годах, строится в общей сложности 10 домов с 1870 квартирами на 102 776 «квадратов» (5,7% площадей). Есть в области и настоящие долгострой — до сих пор идет строительство 10 объектов на 1036 квартир площадью 85 663 кв. м, документация на которые была получена с октября 2006 по декабрь 2011 года (это 4,8% от всей жилой площади в области). Разрешение на строительство в этом году, на момент исследования, уже получили 10 новых девелоперских проектов, и на их долю приходится сейчас 7% совокупных площадей (125 300 «квадратов» в 2307 квартирах).

До конца текущего года тюменские застройщики из 268 строящихся в регионе домов планируют ввести в эксплуатацию больше половины — 157 жилых объекта на 712 780 кв. м (13 606 квартир). Если это случится, то тогда будет сдано 40,1% от всех находящихся сейчас в работе площадей. Такой же процент сдачи областного «метража» намечен на следующий год, когда будут построены 80 новых домов на 13 408 квартир соковой площадью 713 628 «квадратов». В 2020 году ожидается ввод еще 226 001 кв. м жилья (20 домов, 4431 квартира, 12,7% всех площадей). Десять домов на 2212 квартир с 119 102 кв. м (6,7%) должны будут встретить новоселов в 2021 году. Последний из строящихся сейчас домов — на 131 квартиру площадью 6810 кв. м — будет заселен, согласно проектной документации, в 2022 году.

Однако анализ переносов сроков ввода объектов в эксплуатацию в Тюменской области в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы, и, возможно, не один раз. Так, например, 56 853 кв. м жилья, объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть сданы в 2017. Еще 50 414 кв. м покупатели дожидаются с 2016 года. Правда, наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2018 года — 10,3% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Тюменской области в этом году (73 608 кв. м).

К сожалению, «уточнение сроков ввода», а проще говоря, просрочка — явление в регионе достаточно распространенное. Корректировка первоначальных сроков сдачи встречается у каждого второго областного застройщика. Из полусотни компаний — почти половина (24) были замечены в переносе сроков ввода объектов с прошлых периодов. Правда, надо отметить, что средняя просрочка по области относительно невелика и составляет 3,9 месяца. В основном, отсрочка возникала из-за необходимости достроить часть объемов. Перенос ввода 100% заявленных объемов отмечен лишь у девяти областных девелоперов (на их счету около 70 тыс. кв. м строящегося в регионе жилья). Но длительность просрочки у таких компаний уже значительно выше — от 6 до 55 месяцев. «Антилидером» по этому показателю является компания «Тюменский строитель», которая на 4,5 года «опаздывает» со сдачей двух домов на 272 квартиры площадью 14 023 кв. м в своем ЖК «Просторный» в областной столице.

ИСТОЧНИК: ИРСО, ПО СОСТОЯНИЮ НА АВГУСТ 2018 ГОДА

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
26	ГК В72	18 491	1,0	416	1,2	2	0,7
27	СК ЖБИ-5	18 281	1,0	485	1,4	2	0,7
28	ПСК	15 226	0,9	140	0,4	14	5,2
29	ТЮМЕНЬЭНЕРГОСТРОЙ	14 944	0,8	318	0,9	2	0,7
30	СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД	14 800	0,8	295	0,9	1	0,4
31	ТЮМЕНСКИЙ СТРОИТЕЛЬ	14 023	0,8	272	0,8	2	0,7
32	КОНЦЕРН ЮИТ	13 078	0,7	204	0,6	1	0,4
33	СИПЭК	12 272	0,7	400	1,2	7	2,6
34	МОСТОСТРОЙ-11	10 467	0,6	132	0,4	1	0,4
35	СК СОЮЗ	10 371	0,6	192	0,6	1	0,4
36	ДОМОСТРОЙ	10 260	0,6	180	0,5	1	0,4
37	ГК ТЮМЕНЬСТРОЙСЕРВИС	8 306	0,5	218	0,6	2	0,7
38	ИССС	8 176	0,5	107	0,3	2	0,7
39	ПТК СС	7 426	0,4	136	0,4	3	1,1
40	НАШ ГОРОД	7 063	0,4	115	0,3	1	0,4
41	ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА СТАР	6 035	0,3	76	0,2	1	0,4
42	ГК СИБИТЕЛ-ХОЛДИНГ	5 462	0,3	70	0,2	1	0,4
43	ЭКОДОМ ПРОДАКШН	5 088	0,3	46	0,1	5	1,9
44	ГК СТОУНСТРОЙ	4 970	0,3	126	0,4	1	0,4
45	СТЕРХ	3 674	0,2	48	0,1	1	0,4
46	СК ГРАНИТ	3 333	0,2	72	0,2	1	0,4
47	ТССК	2 553	0,1	48	0,1	1	0,4
48	РАЗВИТИЕ	1 002	0,1	22	0,1	1	0,4
49	СМУ-24	984	0,1	23	0,1	1	0,4
50	ИНВЕСТ-ПРОЕКТ	873	0,1	18	0,1	1	0,4

БИЗНЕС

Девелоперы перешли к слову

Бизнес заявляет о планах освоения бывших промзон Петербурга, но реальные темпы редевелопмента пока невелики

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Идеи редевелопмента бывших промышленных зон в Петербурге постепенно овладевают девелоперами. На прошедших недавно публичных слушаниях по изменению Генерального плана 11 петербургских предприятий подали заявки с просьбой разрешить им начать строительство на территории так называемого «серого пояса». Напомним, что «серым поясом» бывшие промзоны Петербурга называются потому, что традиционно на генпланах города эти территории всегда закрашивались серым цветом. «Пояс» сформировался в период индустриализации в XIX-XX вв., когда город активно рос и расширялся. Заводы и жилье для рабочих строились на тогдашних окраинах, однако сегодня эти районы рассматриваются едва ли не как центральные. По словам директора «Научно-исследовательского проектного центра Генерального плана Петербурга» Юрия Бакея, в условиях дефицита земельных пятен под новое строительство именно территории «серого пояса» могут стать территориями для строительства города XXI века.

По словам экспертов, проблема реновации бывших промзон стоит в Петербурге особенно остро. Если в среднем европейском городе промышленные предприятия занимают около 10% всей площади, то в Петербурге на них приходится более 40% центральной части. Всего на территории Северной столицы можно выделить 57 промышленных зон. По действующему Генплану 27 из них будут и дальше использоваться в качестве производственных территорий, остальные подлежат градостроительному преобразованию с выводом предприятий. Общая площадь зон под редевелопмент — около 5,8 тыс. га. Больше всего промышленных зон (65%) сосредоточено в Невском, Калининском, Кировском и Московском районах. Но самые интересные с точки зрения близости к центру и к местам исторической застройки районы — Адмиралтейский, Василеостровский, Центральный, Петроградский, на них приходится от 100 до 500 «серых» гектаров.

Один из интересных для девелоперов адресов — мукомольный завод «Невская мельница» на проспекте Обуховской обороны, 7. Предприятие принадлежит миллиардеру Андрею Каткову, который посчитал, что развивать производство на этой территории невозможно, так как поблизости находятся жилые дома. Предприятия планируют перевести на новую площадку на Парнас (район на севере города), а на проспекте Обуховской обороны построить деловой центр, креативные и выставочные пространства. О жилье в заявке не упоминается, хотя, согласно классификатору, испрашиваемая деловая зона Д оставляет возможность «включения элементов жилой функции». В пер-

Около
5,8
тыс. га

составляет общая площадь промышленных зон Петербурга, которые могут быть подвергнуты редевелопменту



Территория Октябрьского электровагоноремонтного завода в Санкт-Петербурге



Мукомольный завод «Невская мельница»

спективе земля здесь может подорожать в несколько раз, считают эксперты Colliers International.

Приглянулись инвесторам и территории двух других производств — компании по производству мороженого «Петрохолод» на Полюстровском проспекте и по выпуску замороженных овощей и пельменей «Талосто» на Кузнецовской улице в Московском районе. Причина, почему успешные предприятия могут переехать из престижных районов города, та же — небольшой земельный участок и близость жилых домов не позволяют сделать процесс производства экономически и экологически эффективным. Инвестор уже разработал проект нового комплекса «Петрохолода» на Парнасе, перенос планируют в 2021 году. А вот ТД «Талосто» намерен переехать недалеко — в район спортивно-концертного комплекса.

В Калининском районе заявку о переводе промышленных земель в зону жилой застройки, также подали две компании: складское предприятие ЗАО «Норд-Овощ» и аффилированное с ним ООО «Ментона». Они просят о переводе части земель бывшей Калининской овощебазы из промышленной в зону жилой застройки.

Еще одну промзону в Московском районе площадью 4,2 га на Сызранской улице компания «Колорит» планирует застроить домами средней и малой этажности. Когда-то здесь располагался «Изоляционный завод».

В Невском районе в жилой район намерены превратить бывшую территорию вино-коньячного завода «Самтрест С-Петербург» на улице Новоселов (производство алкоголя на площадке уже ликвидировано). Заявку подало ООО «Инновационный вагон». Компания обещает построить, помимо жилья, детский сад, а также профинансировать развитие здешних школ.

Территория Октябрьского электровагоноремонтного завода, входящего в «Трансмашхолдинг», находится на улице Седова и занимает участок площадью 41 га. Пока речь о переезде предприятия в другое место не идет. Руководство завода планирует всего лишь сократить заводские площади до 10 га. На освобожденных землях также построят жилье.

Однако, несмотря на высокую «бумажную» активность инвесторов, реальный процесс редевелопмента «серого пояса» в Северной столице пока движется скромными темпами — осваивается порядка 1-4% территорий в год. В Colliers International подсчитали, что за последние 7 лет в дело удалось вовлечь всего 536 га бывших заводских земель. Там построено 4,3 млн кв. м жилья.

На месте цехов

Алексей АНДРЕЕВ

Бывшие заводские площади застроят жильем

Setl Group построит жилые дома на территории завода «Светлана» в Выборгском районе Петербурга (на фото). Стройхолдинг, принадлежащий бизнесмену Максиму Шубареву, станет первым инвестором, который начнет редевелопмент земельного участка вдоль Манчестерской улицы. Здесь появятся два 11-этажных корпуса (почти 55 тыс. кв. м жилья и 4 тыс. кв. м коммерческих помещений) и подземный паркинг на 678 мест.

Справочно

■ Как сообщала «СГ», ранее холдинг Setl Group уже приобрел у завода «Балтика» земельный участок бывшего пивзавода «Вена» в Невском районе Петербурга. Здесь также планируется построить жилой комплекс. Инвестиции в этот проект оцениваются в 5 млрд рублей. Кроме того, Setl Group планирует построить в Северной столице еще 300 тыс. «квадратов» жилья за 20 млрд рублей на месте бывшего химзавода «Пигмент».

Как сообщили «СГ» в Setl Group, разрешение на строительство жилья уже получено.

В общей сложности заводу «Светлана» (входит в состав АО «Российская электроника»), занимающемуся производством полупроводниковых приборов и интегральных схем, принадлежит более 42 га земли между Светлановским проспектом, проспектами Энгельса и Мориса Тореза и Манчестерской улицей. Из них под застройку Setl Group отведено свыше 3,2 га. Сейчас на площадке располагаются заброшенные цеха предприятия. В дальнейшем на освобожденной от производства территории планируется возвести еще порядка 160 тыс. «квадратов» жилья. Объем инвестиций в редевелопмент оценивается экспертами в 17-18 млрд рублей. Кто еще, помимо Setl Group, будет строить тут жилье, пока не сообщается. Поиск потенциальных девелоперов занимается управляющая компания «Красный мост». Капиталовложения планируется производить через ЗПИФ «Элемент Девелопмент-1», куда этим летом решением совета директоров ПАО «Светлана» и были внесены заводские участки, оцененные в 973 млн рублей. При этом уже сейчас известно, что промышленными останутся три участка общей площадью око-



ло 9 га. Они будут развиваться как основная площадка действующего производства «Светланы», а также как технопарк для формирования в будущем инновационно-технологического кластера электроники. Концепция всего проекта реновации территории «Светланы» разработала архитектурная мастерская Цехомского.

Аналитики считают, что есть все условия для роста кредитования сделок на первичном рынке

Сергей НИКОЛАЕВ

По мере перехода застройщиков на использование счетов эскроу и на проектное финансирование девелоперских проектов россияне будут активнее брать ипотеку на покупку строящегося жилья. Такой прогноз сделали аналитики АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) в связи с запуском в июле 2018 года новых механизмов, обеспечивающих защиту прав дольщиков.

По мнению экспертов, основным фактором, тормозящим развитие ипотечного кредитования на рынке первичного жилья, является нежелание граждан брать на себя риски, связанные со строительством. Другим фактором, сдерживающий «ипотечный» спрос на новостройки, является выравнивание уровня ставок по кредитам для покупок на первичном и вторичном рынках и связанный с этим активный рост кредитования на «вторичке». Как отмечают эксперты ДОМ.РФ, на фоне активного снижения ставок в 2018 году доля сделок с ипотекой на вторичном рынке существенно выросла. Если в первом полугодии прошлого года она равнялась 30%, то год спустя достигла 44%. Доля сделок с первичным жильем с использованием ипотеки тоже росла, но медленнее — с 49% до 54%.

По данным ЦБ РФ, на покупку жилья в новостройках за полгода было выдано 166,8 тыс. кредитов на сумму 382,7 млрд рублей. Прирост относительно того же периода прошлого года составил 45% (в денежном выражении). Однако объем кредитования на приобретение «вторички» вырос еще сильнее — на 82% (выдано кредитов на сумму 926,7 млрд рублей). Таким образом, на одну сделку в новостройке приходится 3-4 сделки со вторичным жильем. При этом, говорят в ДОМ.РФ, исторически доля ипотечных сделок на «вторичке» составляла не более 20-30%, в то время как уже несколько лет около 50% новостроек продавалось с помощью ипотеки. Доля продаж с ипотекой у крупнейших застройщиков в первые 6 месяцев этого года достигла исторического максимума.

В ДОМ.РФ отмечают, что, несмотря на некоторое

Новостройки себя покажут



29%

составила доля ипотеки, выдаваемой на приобретение жилья в новостройках, в общем объеме выдачи в I полугодии 2018 года

снижение доли ипотеки, предоставляемой на покупку на новостройки в общем объеме выдачи ипотеки, снижения количества продаж новостроек, в том числе с помощью займов, не происходит. Так, в I полугодии 2018 года зарегистрировано на 14% больше договоров долевого участия (ДДУ), чем за аналогичный период прошлого года, в то время как на вторичном рынке прирост числа сделок имел символический размер — около 1%.

Перспективу для развития ипотеки на покупку новостроек аналитики связывают не только с изменением правил игры на рынке жилищного строительства, но и со смещением спроса населения в сторону нового, более комфортного жилья. В ДОМ.РФ отмечают, что существует огромный неудовлетворенный спрос населения на современные новостройки. Согласно опросу ВЦИОМ и ДОМ.РФ, 80% граждан, планирующих приобретения жилья в ближайшие 5 лет, присматриваются именно к новостройкам.

	2016	2017	I п/г 2018
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	856,6	1086,9	663,4
в т.ч. на первичном рынке жилья, тыс.	305,9	312,2	166,8
Объем выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.	1473,5	2 022	1 310
в т.ч. на первичном рынке жилья, млрд руб.	570,8	661	382,7
Доля ипотеки, выдаваемой на приобретение жилья в новостройках, %	39	33	29
Количество зарегистрированных ДДУ, тыс.	620,4	632	309
Количество ДДУ, заключенных с ипотекой, тыс.	305,6	312,2	166,8
Доля новостроек, продаваемых с ипотекой, %	49	49	54
Сделки на вторичном рынке жилья, тыс.	2241,6	2231,7	983,8
Сделки на вторичном рынке жилья с ипотекой, тыс.	550,8	694,8	432,1
Доля квартир на вторичном рынке, продаваемых с ипотекой, %	25	31	44

ИСТОЧНИК: БАНК РОССИИ, РОСРЕЕСТР, ДОМ.РФ (ОЦЕНКА)

Подарок «космической столице» от ДСК-1

ЖК «Первый Юбилейный» введен в эксплуатацию



Владимир ЧЕРЕДНИК

В начале сентября 2018 года в наукограде Королеве произошло знаковое событие: в преддверии Дня города на улице Михаила Тихонравова полностью завершено возведение ЖК «Первый Юбилейный». В теплой обстановке глава города Александр Ходырев вместе с заместителем министра строительного комплекса МО Юлией Бариновой вручили документы на ввод в эксплуатацию жилых домов застройщику ООО «Недвижимость-Капитал», который возглавляет Андрей Коротков.

Подрядчиком выступил ДСК-1, выстроивший четыре из шести корпусов с 17-этажными домами серии П-44Т модернизированный, включающие 1-, 2- и 3-комнатные квартиры площадью от 38 до 78 кв. м. Отметим, что корпуса 2,3,4 и 6 компания полностью возвела в рекордный срок — всего за один год.

«ЖК «Первый Юбилейный» — очень удачный проект, — рассказал директор по развитию ДСК-1 Григорий Алтухов. — Благодаря индустриальной технологии ДСК-1, позволяющей строить при любых погодных условиях, не снижая качества продукта, корпуса построены за короткий срок. Элегантные и красивые фасады домов, индивидуально разработанные для данного комплекса, подчеркивают его уникальность».

ЖК «Первый Юбилейный» отвечает самым современным требованиям: на севере «космической столицы» создана комфортная и безопасная городская среда с развитой инфраструктурой, полным благоустройством территории, с улучшенной отделкой входных групп.

До этого объект возводила другая компания, приведшая его к долгострою. Градостроительная ошибка обернулась трудной, но интересной задачей. Здесь ярко проявился характер руководства ДСК-1, где сочетается быстрая реализация решений с использованием индустриальных технологий строительства.

В основу архитектурного замысла легла тема вертикального градостроительного пространства, получившая живой акцент: полифонию цветовых гамм с бежевыми, светло-зелеными и пепельными оттенками с остекленными пространствами лоджий, рельефной пластикой балконов. Микрорайон удачно интегрирован в природную среду: сохранен вступивший в зрелый возраст зеленый массив из берез и сосен. Яркими образами звучат спортивные и детские площадки с архитектурой малых форм и арт-объектами, одинаково комфортные как для юных жильцов, так и для их родителей.

Будущим жильцам представлен широкий выбор площади — это в общей сложности 50 тыс. кв. м — с двумя вариантами квартир: с предчистовой отделкой и с дизайнерской отделкой «под ключ».

Рассмотрим два стиля отделки одно- и двухкомнатной квартир с оригинальным дизайном и мягкими, теплыми цветами — «Молоко» и «Кофе». Стиль «Молоко» — это сочетание благородной сдержанности с теплом домашнего уюта. В нем преобладает светлая гамма отделочных материалов: обоев, ламината, плитки. Очень гармонично смотрятся в «молочных» квартирах белые двери. В санузлах и в спальнях устанавливается сплошное дверное полотно, а в гостиных и в кухнях двери со стеклянными матовыми



вставками. Продуманный дизайн плитки ванной зрительно расширяет пространство, делая помещение уютным.

В стиле «Кофе» квартиры выглядят светлыми, просторными с легкими классическими нотками. В отделке стен используются светлые обои, а ламинат и двери, как сплошные, так и с матовыми вставками, цвета элитного «крепкого» кофе. В санузлах плитка интересна орнаментом, переходящим цветами — от насыщенного шоколадного до нежно-бежевого.

В ближайшее время начнется передача ключей первым жителям. А владельцы квартир с отделкой «под ключ» смогут отпраздновать новоселье до Нового года. «Квартиры в ЖК «Первый Юбилейный» востребованы покупателями, — подчеркнул Григорий Алтухов. — Отделка «под ключ» — еще одна дополнительная опция для тех, кто не хочет брать на себя заботы о ремонте, но планирует быстрее переехать в полностью готовое жилье. Кроме того, квартиры с отделкой можно приобрести и в ипотеку, а значит, покупателю не придется тратить наличные деньги на отделку сразу после получения ключей».

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Справочно

■ Домостроительный комбинат №1 входит в десятку крупнейших строительных компаний России. Комбинат специализируется на индустриальном домостроении. В настоящее время ДСК-1 ведет застройку жилых комплексов в Москве и Подмоскowie, что составляет более 600 тыс. кв. м в год. С 2016 года ДСК-1 входит в структуру ФСК «Лидер».

ИНФРАСТРУКТУРА

Из Петербурга через Москву

Сооружение в Москве Северо-Восточной хорды близится к концу

Антон МАСТРЕНКОВ

На минувшей неделе для автомобилистов открылись два участка Северо-Восточной хорды (СВХ) — трассы, которая пройдет от дороги «Москва—Петербург», вдоль Московского центрального кольца до новой развязки на МКАД на пересечении с магистралью «Вешняки—Люберцы». После завершения строительства СВХ соединит крупные автомобильные магистрали северо-восточной части города: Измайловское, Щелковское, Дмитровское, Алтуфьевское и Открытое шоссе, снизив транспортную нагрузку на центр, Третье транспортное кольцо и МКАД.

Строительство 12-километрового участка хорды от шоссе Энтузиастов до МКАД началось в феврале 2016 года. Ширина бесцветной магистрали — 8 полос (по 4 в каждом направлении). На участке построено 6 искусственных сооружений, в том числе самая длинная эстакада в городе — 2,5 км прямого хода. Она проходит над путями железной дороги Горьковского направления, здесь сделаны съезды на улицы Кусковскую и Перовскую, проспект Буденного и другие прилегающие улицы. Как пояснил замэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, решение строить этот участок СВХ в таком сложном инженерном исполнении было принято для того чтобы не нарушать и не перестраивать сложившуюся в районе дорожную сеть.

Второй участок, открытый на прошлой неделе, проходит от Фестивальной улицы до Дмитровского шоссе. Он является продолжением введенного в 2015 году участка СВХ — от пятиуровневой Бусиновской развязки до Фестивальной улицы. Трасса длиной около 5 км проходит вдоль путей Октябрьской железной дороги. На участке построено 8 искусственных сооружений — 7 эстакад и мост через реку Лихо-



Мэр Москвы Сергей Собянин на открытии участка СВХ от шоссе Энтузиастов до МКАД

35 км составит общая протяженность СВХ после окончания строительства

борку. Количество полос движения — от 3 до 4 в каждом направлении. Значение этого участка в том, что он связал городскую дорожную сеть с федеральной трассой М-11 «Москва—Петербург». Это означает, что часть огромного потока машин, который сейчас выливается на Дмитровское и Ленинградское шоссе, уйдет на эту магистраль. Благодаря этому удастся улучшить транспортную ситуацию на севере Москвы.

Со сдачей двух указанных участков готовность всей СВХ достигла 70%. Напомним, что в конце августа мэр Москвы Сергей Собянин открыл для движения автомобилей участок хорды от Щелковского до Открытого шоссе, в начале текущего месяца — участок от шоссе Энтузиастов до МКАД. Таким образом, для запуска движения на всем протяжении Северо-Восточной хорды осталось открыть два участка: от Дмитровского шоссе до Ярославского и



STROIMOS.RU



STROIMOS.RU

далее до Открытого. При этом участок от Ярославского до Дмитровского шоссе, возможно, будет строиться с использованием механизма государственно-частного партнерства. Окончательное решение о строительстве этого участка хорды на бюджетные деньги или в рамках концессии еще не принято. Однако, как стало известно, большой интерес к этому проекту проявляет компания «Лидер». Ранее она уже выиграла конкурс на строительство дублера Кутузовского проспекта и имеет опыт строительства дорог в условиях плотно застроенного города. Ранее сообщалось, что движение по СВХ полностью запустят в 2019-2020 годах.

Кроме того

В ближайшее время в столице завершится строительство транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Ховрино», в состав которого войдут станция метро, новая платформа железной дороги и междугородный автовокзал. Тогда город будет полностью готов принимать по трассе М-11 не только автомобилистов, но и пассажиров общественного транспорта.

«Вынуть» пробку

Владимир ТЕН

На ЦКАД завершено строительство путепровода над Пятницким шоссе

На пятом пусковом комплексе Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в составе транспортной развязки появился новый путепровод над Пятницким шоссе (на фото). Двухуровневая развязка, в состав которой входит путепровод, обеспечит безопасное движение автомобилей с Пятницкого шоссе на ЦКАД в сторону скоростной автомагистрали М-11 «Москва—Санкт-Петербург» и обратно в сторону Звенигорода. Развязка, которая имеет 4 полосы движения и 2 переходно-скоростные полосы, увеличит пропускную способность трассы и устранит постоянные многокилометровые заторы и пробки, вызванные одноуровневым пересечением шоссе и «Малой бетонки» (дорога А-107). До конца

2018 года строители планируют завершить строительство всего объекта.

На путепроводе уложено покрытие, установлены металлическое барьерное ограждение и опоры освещения. В ближайшее время строители завершат работы по благоустройству откосов и укреплению водосточных кюветов. На строительстве применены инновационные материалы, которые существенно увеличивают срок службы всего сооружения. Так, для гидроизоляции использовали специальную многослойную полиуретановую мастику. Каждый ее слой наносится поэтапно, а верхний присыпается кварцевым песком для увеличения сцепных характеристик. Перильные ограждения на путепроводе выполнены из современных композитных материалов. Они не требуют ежегодной покраски, не выгорают, устойчивы к различным воздействиям.

Напомним, что строительство пятого пускового комплекса Центральной коль-



RUSSIANHIGHWAYS.RU

цевой автодороги осуществляется на основании долгосрочного инвестиционного соглашения, заключенного с ООО «Кольцевая магистраль». По сравнению с остальными участками будущей кольцевой магистрали ЦКАД-5 представляет собой по большей части реконструируемую «Малую бетонку». Участки нового строительства протяженностью порядка 28 км позволят пустить транзитный транспортный поток в обход Юшкова и Голицына. В состав «пятерки» входит и обход Звенигорода длиной 3,6 км. Это первый участок ЦКАД, по которому было открыто движение в 2017 году.

На подходах к порту

Владимир ТЕН

На 1539-м км автомобильной дороги М-4 «Дон» ГК «Автодор» возобновила строительство транспортной развязки, обеспечивающей подход к юго-восточному грузовому району Новороссийского морского порта. Развязка протяженностью в 1,5 км соединит порт и трассу в районе, где расположены ОАО «Новороссийский СРЗ» и ОАО «Новоросцемент». По проекту она будет иметь 2 уровня и 4 полосы движения. В рамках строительства также пройдет реконструкция участка Сухумского шоссе на подходах к развязке. Новое сооружение позволит автомобилистам беспрепятственно въезжать и выезжать с территории порта, не создавая помех транзитному транспорту. Это повысит пропускную способность как дороги М-4 «Дон», так и всей транспортной инфраструктуры Новороссийского порта.

Проект строительства развязки является частью комплексной программы развития Новороссийского транспортного узла, которая реализуется на основании федеральной целевой программы «Модернизация транспортной системы России (2010-2020 годы)» и программы деятельности ГК «Автодор» (2010-2021 годы).



TWITTER.COM/AVTODOR

Надвигается МОСТ

Владимир ТЕН

На строящемся в ТиНАО (Новая Москва) мосту через реку Мочу завершается надвижка пролетных строений. Такой способ строительства выбран из-за сложности рельефа.

Русло реки проходит в низине, и высота опор превышает 20 м. Устанавливать пролетные строения при помощи крана в таких условиях технически сложно, поэтому предпочли другой вариант: сборку стальных конструкций пролетов на стапеле и постепенную надвижку их на опоры при помощи мощных домкратов. В настоящее время надвинуто более 2,9 тыс. тонн стальных пролетных строений из общего объема в 3,5 тыс. тонн. Мост через Мочу совмещен с путепроводом через автомобильную дорогу «Подольск—Калуга» в «теле» первого пускового комплекса Центральной кольцевой автодороги. Это сооружение длиной 450 м стоит на 10 опорах. Всего на участке ЦКАД-1 предусмотрено строительство 41 мостового сооружения, включая 14 мостов, 24 путепровода и 3 эстакады. Кроме этого, здесь соорудят еще 4 транспортных развязки. Пусковой комплекс №1 ЦКАД проходит по территориям Домодедова, Подольска, Наро-Фоминска и Троицкого административного округа Москвы. Участок протяженностью 49,5 км будет введен в эксплуатацию в 2018 году. Пропускная способность дороги — 43,5 тыс. автомобилей в сутки. На объекте задействовано 555 человек и 152 единицы техники. «Это один из ключевых проектов не только для Московской агломерации, но и для страны, и для европейской транспортной инфраструктуры», — заявил заместитель председателя правительства РФ Максим Акимов. Он вместе с мэром Москвы Сергеем Собяниным и губернатором Подмосковья Андреем Воробьевым осмотрел ход строительства пускового комплекса №1.

Севастопольский вальс

Компания «ИнтерСтрой» подарила городу **новую музыкальную школу**



Сергей МОСЕНКО

Начало учебного года севастопольская музыкальная школа №1 имени Н. А. Римского-Корсакова встретила в новом здании по улице Генерала Коломойца. В торжественной церемонии открытия приняли участие губернатор города Дмитрий Овсянников, члены правительства Севастополя и представители компании-застройщика.

Музыкальная школа №1 — одно из старейших учебных заведений Севастополя, она была открыта еще в 1938 году. Со временем школе перестало хватать имеющихся помещений, и поэтому в прошлом году городские вла-

сти приняли решение построить новое здание.

«Необходимость нового здания для музыкальной школы назрела давно, — отметил генеральный директор ООО «ИнтерСтрой» Евгений Кабанов, — старое здание уже не могло вместить всех учащихся, в нем не было условий для детей с ограниченными возможностями». Зато новая школа стала первым в Севастополе образовательным учреждением, доступным для маломобильных групп населения. Здание оборудовано специальными подъемниками и лифтами. Девелопер проекта не только возвел новую школу за счет собственных средств, но также частично приобрел для нее мебель

и музыкальные инструменты. Как рассказал Евгений Кабанов, свой подарок компания приурочила к 235-летию Севастополя и 80-летию юбилею школы.

При строительстве нового объекта особое внимание было уделено вопросам пожарной безопасности: в здании действует 7 эвакуационных выходов, установлены системы пожарной сигнализации с голосовым сопровождением эвакуации, а также дымовые датчики в каждом кабинете. Ширина проходов, направление открывания дверей — все соответствует действующим нормам законодательства.

Общая площадь нового здания, рассчитанного на 505 учащихся, — 3692,6



Новое и старое (справа внизу) здания школы №1



Справочно

■ Соглашение о строительстве нового здания музыкальной школы №1 имени Н. А. Римского-Корсакова было подписано между ООО «ИнтерСтрой» и правительством Севастополя в 2017 году. Объект был сдан в эксплуатацию 1 августа 2018 года. В настоящий момент на здание оформлено право собственности, школа передана на баланс города.

кв. м, что почти в пять раз больше «метража» действующей школы (около 600 кв. м). Помимо музыкальных классов, в здании появился концертный зал на 170 мест для выступлений маленьких севастопольцев. «Для нас данный проект стал новым опытом и приятным событием: всегда приятно дарить подарки детям, — подытожил Евгений Кабанов. — Будем надеяться, что в новых стенах будет воспитано множество новых музыкальных талантов!»

ПРИГЛАШЕНИЕ

НЕДВИЖИМОСТЬ 2018

ОТ ЛИДЕРОВ 29 МАРТА – 1 АПРЕЛЯ

ГОСТИНЫЙ ДВОР
Москва, ул. Ильинка, д. 4

ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Время работы: 11:00 - 19:00

Приглашение действительно на 1 лицо. Дает право бесплатного входа во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО 20% НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

БОЛЕЕ 200 ЗАСТРОЙЩИКОВ, АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ

КВАРТИРЫ ДО 1,2 МЛН. РУБ.

120 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Недвижимость – источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах

Вся недвижимость Москвы и Московской области

31 марта – 1 апреля
ФЕСТИВАЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ
Акции и скидки от застройщиков
конкурсы и розыгрыши

ДЕТСКИЙ ГОРОДОК
Анимационная программа для ваших детей

#недвижимостьлидеров
www.exporealty.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ
МИЦ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ФОРУМА
ЭТАЛОН - ИНВЕСТ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР
МОЙ АДРЕС

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР КОНФЕРЕНЦИИ
ЛСР

КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР
РГ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ
PIONIER

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ
СИМФОНКТРОЙ

ПАРТНЕР РАЗДЕЛА «НОВОСТРОЙКА МОСКВЫ»
ДОНСТРОЙ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ
НАНФАЙЗЕР

ПАРТНЕР РАЗДЕЛА «ЦЕНТР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ»
ГАЗПРОСБАНК

ПАРТНЕР РАЗДЕЛА «ЭКОНОМНОЕ ЖИЛЬЕ»
НАНФАЙЗЕР

28-30 ноября 2018
Москва. Экспоцентр

**ИННОВАЦИИ
ДЛЯ ВАШЕГО
ПРЕДПРИЯТИЯ**

XX МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

ЦЕМЕНТ • БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

**ЦЕМЕНТ • БЕТОН
СУХИЕ СМЕСИ**

Международная специализированная выставка

BlockRead

«ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ: ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО»

Международная конференция

MixBuild

«СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СУХИХ СМЕСЕЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Международная конференция

Конкурс

VI МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕМИНАР-КОНКУРС МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ И АСПИРАНТОВ, РАБОТАЮЩИХ В ОБЛАСТИ ВКЛЮЧАЮЩИХ ВЕЩЕСТВ, БЕТОНОВ И СУХИХ СМЕСЕЙ

infocem.info / info@alitinform.ru

ЖКХ

Нетехнологичное обращение

В Новосибирской области второй год не могут приступить к строительству мусоросортировочных заводов

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Реформа системы обращения с твердыми коммунальными отходами идет в Новосибирской области трудно. В регионе была разработана территориальная схема и выбран региональный оператор по обращению с ТКО. Более того, правительство области заключило с одной из местных компаний концессионное соглашение на строительство двух мусоросортировочных предприятий, однако с реализацией его возникли проблемы.

Концессионное соглашение с компанией «Экология-Новосибирск» было подписано в июле 2016 года. Оно предусматривало возведение двух мусоросортировочных заводов (МСЗ) в населенных пунктах Раздольное и Верх-Тула. Общая мощность предприятий должна была составить 800 тыс. тонн отходов в год, или почти 90% всех ТКО региона. Изначальная стоимость строительства МСЗ оценивалась в 6,5 млрд руб.

Первоначально в правительстве не планировали обсуждать этот документ с законбранием Новосибирской области, но парламентарии рассудили иначе. После изучения соглашения депутаты выявили много спорных и невыгодных для области условий. Так, представителей законбрания насторожило обязательство Новосибирской области выплатить ООО «Экология-Новосибирск» неустойку в размере 120 млрд руб. (!) в случае падения доходности предприятия ниже 9%. Кроме того, возникли разногласия по объемам ТКО, которые образуются на территории области. По подсчетам депутатов, их примерно на 10% меньше, чем планирует сортировать концессионер, порядка 720 тыс. тонн в год. Депутатам также не понравился тариф на обработку, утилизацию и транспортировку ТКО. При запуске предприятий планировалось увеличить его как минимум в три раза, подсчитали в департаменте по тарифам Новосибирской области, — с 41 руб. до 111 руб.

Не устраивало соглашение и представителей общественности. Жители села Раздольное и члены инициативной группы «Защитим реку Издревая» неоднократно организовывали акции протеста против строительства МСЗ. Однако крест на этом проекте поставило НАПО имени Чкалова. Как выяснилось, запланированный мусороперерабатывающий комплекс в Раздольном попадает в 15-километровую защитную зону вокруг аэродрома. Скопление птиц на мусорном полигоне угрожало безопасности полетов и мешало эксплуатации взлетно-посадочной полосы.

В результате в ноябре 2017 года соглашение между

Справочно

С августа 2018 года генеральным директором ООО «Экология-Новосибирск» является Лариса Анисимова, ранее занимавшая аналогичный пост в АО «Экооператор», созданном правительством Новосибирской области и претендовавшем на пост регоператора по обращению с ТКО. По данным ЕГРЮЛ, в августе также изменился состав учредителей ООО «Экология-Новосибирск»: помимо основного акционера — группы ВИС (75%) и физических лиц Юрия Туктарова (4%), Екатерины Невзоровой и Игоря Фраинта (по 5,25% долей в компании (10,5%) теперь владеет Валентин Бобырев, бывший депутат Госдумы РФ от Новосибирской области.



Проект МСЗ в Новосибирской области



правительством региона и ООО «Экология-Новосибирск» было приостановлено. Однако обсуждение проблемы продолжалось в рамках созданной врио губернатора Андреем Травниковым рабочей группы с длинным названием «По выработке подходов и решений к заключению нового концессионного соглашения в отношении создания и эксплуатации системы коммунальной инфраструктуры — объектов, используемых для обработки, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов в Новосибирской области».

В 2018 году у ООО «Экология-Новосибирск» изменилась структура собственности. 75% акций компании приобрела группа ВИС. Через несколько месяцев «Экология-Новосибирск» победила в конкурсе по выборам регионального оператора по обращению с ТКО. Впрочем, в истории с МСЗ это мало что измени-

ло. Для строительства одного из предприятий было предложено новое место — рядом с селом Лекарственное, но у местных жителей эта идея тоже не вызвала одобрения.

Как сообщил «СГ» и. о. министра жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Денис Архипов, к настоящему времени определены основные параметры нового концессионного соглашения, предусматривающие сокращение срока действия, объема гарантированного дохода и инвестиций на строительство заводов. Техническое задание направлено концессионеру.

По словам Дениса Архипова, ООО «Экология-Новосибирск» подтвердило намерение о корректировке параметров соглашения. В то же время на запрос корреспондента о том, какие условия соглашения в компании готовы изменить, в пресс-службе группы ВИС ответили, что «вопрос реформирования концессионного соглашения инициирован публичной стороной проекта, поэтому ваши вопросы лучше адресовать в Министерство ЖКХ и энергетики Новосибирской области». Впрочем, заместитель генерального директора группы ВИС Александр Ким заявил, что, хотя компания и готова уменьшить первоначальный срок действия концессионного соглашения (40 лет), срок, предложенный рабочей группой (25 лет), ее не устраивает. Возможно, претерпит изменения и объем гарантированного дохода — с 6,5 млрд руб. он сократится до 5 млрд руб., что позволит снизить тариф, заявил Ким. «СГ» будет следить за развитием событий.

Чем дело пахнет?

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Ростовчане протестуют против строительства мусороперерабатывающего завода

В Ростове-на-Дону 2 сентября состоялся митинг жителей микрорайона Левенцовский, протестовавших против строительства неподалеку мусороперерабатывающего завода (на фото). Участники митинга обратились к городской администрации с требованием перенести строительство предприятия за черту города и пригородной зоны, на расстояние не менее 5 км от жилых домов. Митинг продолжался около двух часов и собрал, по оценкам организаторов, более полутора тысяч человек — именно столько подписей удалось собрать под петицией о переносе строительства завода и проверке действующего мусорного полигона.

Напомним, что волгоградская компания «Чистый город», получившая статус регоператора по обращению с ТКО в Ростовской области, ведет стро-



ительство мусороперерабатывающего комплекса в Советском районе Ростова, недалеко от микрорайона Левенцовский, и планирует ввести объект в строй до конца 2019 года. По словам гендиректора компании Эллы Казьминой, комплекс расположен в 1 км от жилых домов, что соответствует СанПину. Сжигать мусор на предприятии не планируется. На первом этапе здесь будут созданы места для хранения отходов, а во втором — мощности по переработке пластика в полимерное сырье.

Справочно

Согласно разработанной территориальной схеме обращения с отходами, в Ростовской области должно быть 8 межмуниципальных экологических отходов-перерабатывающих комплексов (МЭОК).

Ранее министр жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области Андрей Майер заявлял, что в новом комплексе 70% отходов будут перерабатываться. Для сравнения: на действующей сейчас в этом районе свалке около 90% отходов закапывается. Существующий полигон, на зловоние от которого неоднократно жаловались жители Левенцовского, власти планируют рекультивировать. Правда, на это понадобится 1-1,5 года и примерно 1-2 млрд рублей. Таких денег у региона нет, поэтому область рассчитывает на помощь от федерального бюджета.

Однако, несмотря на все заверения властей, местные жители опасаются, что строительство МЭОК приведет к ухудшению экологической обстановки в районе. На встрече с представителями компании они, в частности, задавали вопросы о том, куда будут девать кубометры воды, используемые для мытья пластика. Кроме того, «Чистый город» планирует арендовать земли рядом с заводом для складирования мусора, который будут свозить сюда из 6 районов области. Жители считают, что заявленные 168 гектаров могут в этом случае легко превратиться в 300-400 га. Четких ответов на свои вопросы люди пока не получили.



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев (в центре) во время встречи с членами Комиссии РСПП по ЖКХ

Тарифные планы

с.1 Так, пока не понятно, например, кто будет компенсировать работающим в энергетике гарантирующим поставщикам возникающую вилку». От имени комиссии РСПП она предложила учесть изменение ставки НДС при оплате жилищно-коммунальных услуг гражданами с 1 января 2019 года, что должно смягчить последствия повышения для предприятий ЖКХ, большинство которых и без того на сегодня убыточны. Соответствующие предложения, предполагающие изменение ряда подзаконных актов и другие меры, уже направлены в правительство. Кроме того, по мнению Файрушиной, надо уйти от принципа, когда чем больше потребитель потребляет, тем больше получает субсидий, и одновременно усилить адресную социальную поддержку.

«Для нас дискуссии, связанные с повышением НДС, не закончены, — заявил в ответ Владимир Якушев. — В настоящее время проводится очередной этап межведомственных обсуждений и согласительных процедур по теме индексации тарифов с 1 июля 2019 года. После того, как будет проведен дополнительный анализ, мы со-

общим официальную позицию ведомства по этому и другим вопросам».

Выступивший на встрече гендиректор Ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Макрушин также остановился на вопросах совершенствования тарифообразования. По его мнению, разработанные на сегодня ФАС и Минэнерго методики тарифообразования «работают на усреднение тарифов», и переход на такие методики консервирует сегодняшнюю непростую ситуацию в отрасли и ограничит инвестиции «на долгие годы вперед». Эксперт считает, что нужно вначале опробовать эталонное тарифообразование исключительно на маленьких котельных и только потом, когда будет накоплен опыт, внедрять его по всей стране. Алексей Макрушин привлек внимание к разрабатываемому в настоящее время ФАС России единому закону о тарифах. Мнение Комиссии РСПП сводится к тому, что такой закон не учитывает особенности каждой отрасли и может оказать дестабилизирующее влияние на регуляторную среду. «Такой закон не нужен», — заявил Алексей Макрушин.

Представители сферы водоснабжения и водоотведения — исполнительный директор РАВВ Елена Довлатова

и председатель совета директоров «РКС-Менеджмент» Григорий Терян предложили меры, принятие которых снизит траты водоканалов, будет стимулировать активность инвесторов и улучшит условия для концессий в малых городах. В их числе упрощение налогового режима, переходный период для концессионеров по плате за негативное воздействие на окружающую среду, пересмотр технормативов и отмена требования об оснащении объектов автоматическими системами контроля сточных вод.

Также члены комиссии РСПП ознакомили министра с предложениями о внесении изменений в законодательство, направленных на повышение платежной дисциплины предприятий коммунального сектора. По мнению комиссии, необходимо упростить порядок введения ограничения подачи тепловой энергии в отношении предприятий-должников и обеспечить единое правовое пространство в теплоэнергетике. В частности, члены комиссии поддерживают план мероприятий «Доработка принципов расчета и применения тарифов на горячую воду», находящийся на рассмотрении в аппарате правительства РФ, а также необходимость внесения изменений в правила коммерческого учета тепловой энергии.

Затрагивались на встрече и вопросы работы управляющих компаний. Как считает директор АНП «Национальный жилищный Конгресс» Татьяна Вепрецкая, на первом этапе лицензирование УК сыграло большую позитивную роль, но сегодня этот инструмент используется подчас в борьбе за передел рынка. По мнению эксперта, следует уйти от избыточного административного контроля и перейти на принцип саморегулирования этих организаций и создать единообразные стандарты качества работ и услуг в секторе.

«Предложения, которые вы выдвинули, — это задачи на полный политический цикл, но по многим из позиций работа уже идет», — резюмировал итоги дискуссии Владимир Якушев. Министр пообещал внимательно изучить предложения бизнеса и в первую очередь те из них, которые находятся «на переднем крае» работы министерства. После этого в течение нескольких недель будет организована еще одна встреча для уточнения круга вопросов, по которым позиции министерства и бизнеса совпадают. А затем уже начнется разработка «дорожных карт» по решениям отраслевых проблем.

Коротко

Минстрой РФ и РСПП совместно займутся снятием регуляторных ограничений и созданием стабильной среды в ЖКХ, что поможет улучшить условия возврата инвестиций и повысит привлекательность этой сферы для бизнеса.

Предложение приложения

Владимир ТЕН

ФИОП РОСНАНО представил в Минстрое проекты для «Умного города»

На заседании российско-японской рабочей группы по вопросам городской среды, состоявшемся в Минстрое, Фонд инфраструктурных и образовательных программ (ФИОП) РОСНАНО рассказал о разработках, которые могут быть использованы для реализации проекта «Умный город».

Так, участникам рабочей группы было представлено мобильное приложение для взаимодействия между поставщиками и потребителями услуг жилищно-коммунального хозяйства, разработанное поддерживаемой фондом компанией «Мой дом». Это приложение позволяет оперативно решать многие проблемы, возникающие между поставщиками ресурсов и услуг и потребителями. С его помощью можно рассылать уведомления об

отключениях, аварийных и любых других ремонтных работах.

С помощью системы формирования отчетов управляющие компании могут информировать о результатах своей деятельности. А потребители имеют возможность отправить заявку о проблеме в любую организацию ЖКХ, оценить качество, принять участие в общегородских опросах. Приложение уже внедрено в трех городах — Владимире, Костроме и Рыбинске. В результате на 15% снизилось количество звонков в диспетчерские службы, выросла экономически подтвержденная эффективность работы диспетчеров и ремонтных бригад за счет улучшения инструментов контроля. В конечном итоге все это способствует улучшению социальной атмосферы в городах. «В проекте «Мой дом» использовано только российское программное обеспечение, — сообщил генеральный директор компании «Мой дом» Сергей Шишкин. — Он входит в перечень проектов цифровой экономики России, находится в списке рекомендуемых для внедрения в банке данных «Умных городов». Со своей стороны, Екатерина Носачева выразила надежду, что наработки фонда окажутся полезны проекту «Умный город» и предприятия nanoиндустрии будут задействованы в его реализации.



Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ НАПРАВЛЕНИЯ КОРПОРАТИВНЫХ ПРОЕКТОВ ДЕПАРТАМЕНТА ПРОГРАММ СТИМУЛИРОВАНИЯ СПРОСА ФОНДА ЕКАТЕРИНА НОСАЧЕВА: «Фонд обладает широким спектром функциональных возможностей для продвижения инновационных решений компаний нанотехнологического и других высокотехнологических секторов российской экономики. Решения, предлагаемые рынку, мы полностью «упаковываем» необходимой нормативно-технической документацией. Фонд участвует в разработке национальных стандартов и ведет другую работу по снятию административных барьеров для использования нашими потенциальными заказчиками инновационной продукции»

IX Всероссийская конференция «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

Открытый диалог бизнеса и власти

Пленарное заседание 2017 год

28 сентября 2018 г.

- ▶ Адаптация строительного рынка к новым законодательным реалиям
- ▶ Стимулирование жилищного строительства
- ▶ Создание комфортной городской среды
- ▶ Экспорт строительных работ в период санкционного давления

Регистрация на сайте rskconf.ru

Уникальная возможность напрямую задать волнующие вопросы тем, кто принимает решения в сфере управления строительной отраслью, получить полезную практическую информацию и рекомендации экспертов, а также передать свои предложения представителям властных структур.

Участие бесплатное

Санкт-Петербург, гостиница
Парк Ины Пулковская, пл. Победы д.1
тел.: (812) 251-31-01, +7 (921) 849-35-92,
e-mail: info@rskconf.ru
www.rskconf.ru



Города для жизни

Эксперты решили помочь молодежи выбрать место жительства, а руководителям муниципалитетов — выявить проблемы

Оксана САМБОРСКАЯ

КБ «Стрелка» составило рейтинг привлекательности городов для выпускников вузов (graduating.strelka-kb.com). Это первое подобное исследование в России: всего было проанализировано 98 региональных столиц и городов с населением более 250 тыс. человек. Как пояснила руководитель Центра городской экономики «Стрелки» Елена Короткова, специалисты бюро взглянули на жизнь глазами выпускников, чьи запросы сильно отличаются от запросов людей более старшего возраста. Для современных молодых людей не так важны поликлиники, детские сады и другие объекты «соцкультбыта», они сравнительно поздно заводят семью, позже остепеняются. «Это те, кто будет строить страну в ближайшие 40 лет», — считает Короткова.

Эксперты уверены, что дилемма «ехать в Москву или никуда» изжила себя. Сегодня многое из того, что можно было получить только в столице, доступно и во Владивостоке, и в Краснодаре, и в Екатеринбурге. «Мы ставили своей целью расширить выбор для выпускников, заставить задуматься об альтернативных решениях, кроме Петербурга и Москвы, или вообще переоценить потенциал родного города», — сказала Елена Короткова. В то же время для городов-аутсайдеров исследование — повод задуматься о том, что нужно предпринять, чтобы стать интереснее для молодого населения.

Привлекательность города определялась по параметру доступности благ, то есть, по остатку от средней зарплаты после вычета ежемесячных расходов, а также по качеству жизни. В профиль ежемесячных трат выпускника наряду с арендой квартиры, поездками на общественном транспорте и покупкой продуктов вошли 20 перекусов вне дома, два похода в кино и абонемент в

фитнес-клуб. Качество жизни в городе определялось такими индикаторами, как комфортность климата, возможность получить туристическую визу, доля и разнообразие вакансий с опытом работы 1-3 года, а также наличие и вариативность досуга.

В список 27 городов-лидеров вошли Москва, Казань, Краснодар, Вологда, Воронеж, Липецк, Рязань, Екатеринбург, Владивосток и другие. В числе аутсайдеров оказались Благовещенск, Курган, Таганрог, Грозный, Владикавказ. Интересно, что только 7 городов из 27 лидеров — это города-миллионники. Калуга может успешно конкурировать с Екатеринбургом, а Тула — с Петербургом. Города-лидеры обошли конкурентов по ряду «качественных» показателей: по качеству авиасообщения, климатическим условиям, наличию визовых центров. В то же время, жизнь менее доступна для молодых людей. Затраты на аренду жилья и оплату услуг ЖКХ в этих городах превышают 40% от средней зарплаты. В каждом третьем городе — лидере рейтинга жилье для выпускников недоступно. Также результаты исследования показали, что в европейской части России города лучше по качеству, зато в Сибири и на Дальнем Востоке более доступная жизнь. Авторы исследования отмечают, что качество жизни для молодой аудитории не менее важно, чем размер зарплаты, и именно городская среда во многом определяет то, в каком городе будут жить выпускники. Размер же города не имеет решающего значения.

Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ ЦЕНТРА ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ КБ «СТРЕЛКА» ЕЛЕНА КОРОТКОВА: «Главный вывод исследования состоит в том, что единой шкалы городов нет. Мы показываем, какие города подходят для реализации разных сценариев жизни. Кто-то нацелен на зарабатывание денег, а городская среда и то, что она предлагает, не так важны. Жизнь в таких городах может оказаться для выпускников чуть сложнее. Есть молодые люди, для которых одинаково важна и работа, и городская среда. Для них могут подойти места с невысоким уровнем зарплаты, но разнообразной жизнью. В городах-лидерах и то, и другое находится на высоком уровне»

Великолепная двадцатка

с.1

Основная задача — максимально эффективно использовать каждый квадратный метр жилой площади, чтобы пространство не «съедалось», например, длинными коридорами.

Напомним, что открытый международный архитектурный конкурс на разработку альтернативных решений планировок стандартного жилья и жилой застройки проводится Минстроем России и АО «ДОМ.РФ» при поддержке правительства, оператором конкурса выступает КБ «Стрелка». Всего на конкурс было подано 695 проектов в составе 133 заявок, из них 85 — иностранные, остальные — российские. В конкурсе приняли участие представители 37 стран. Архитекторы разрабатывали планировки как для высотного, так и малоэтажного жилья. Первые 10 финалистов были определены по итогам голосования на сайте конкурс-дом.рф (см. «СГ» №35 от 7 сентября). Еще 10 определило профессиональное жюри. Каждый из финалистов получит по 1 млн рублей на доработку проекта. Прием доработанных концепций продлится до 5 ноября 2018 года, а в декабре 2018 года пройдет заседание жюри по второму этапу, и будут объявлены победители.

По словам генерального директора АО «ДОМ.РФ» Александра Плутника, предложенные планировки квартир не похожи на то, что принято считать стандартным жильем. «Нет жестких ограничений в формировании жилых групп и общих пространств этажей, проекты очень разные, — отметил он. — Предлагаемый шаг квартир 25-30 метров представляет собой более проработанный вариант, чем на первом конкурсе. Большая вариативность планировок, есть о чем задуматься, увидеть, как молодые архитекторы со всего мира понимают стандартную жилую единицу».



Проект одного из финалистов конкурса — ARCHNOGA (Россия)

Строительная газета ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г. можно оформить через РЕДАКЦИЮ. Стоимость редакционной подписки: на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.** на полугодие — **2280 руб. 00 коп.** на год — **3900 руб. 00 коп.** (экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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



Каталог российской прессы

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



Объединенный каталог «Пресса России»

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



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

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

Культурная реконструкция

Владимир ТЕН

Архитекторы разработали дизайн-проекты для подмосковных ДК

Недавно в Московской области были объявлены победители Всероссийского открытого конкурса дизайн-проектов культурно-досуговых учреждений региона. Победителями стали консорциум Архитектурное бюро «Planet 9» + ABCdesign + Агентство стратегического развития «Центр» (1-е место), архитектурное бюро «A2OM» (2-е место) и консорциум NOWADAYS Office + ORCHESTRA + PICTORICA (3-е место). Пилотными объектами, где будут реализованы проекты-победители, являются культурный центр «Октябрь» на 760 мест в городском округе Электросталь, Дом культуры «Правдинский» на 450 мест в Пушкинском муниципальном районе и Дом культуры «На площади Пушкина» на 350 мест в городском округе Орехово-Зуево. Эти дома культуры относятся к разным категориям, отличаются по площади и объему работ. По плану, в 2018 году для всех объектов должна быть разработана проектно-сметная документация, в 2019 начнется капитальный ремонт зданий в Орехово-Зуево и в Пушкине, в 2020-2022 — в Электростали.

По словам министра культуры Московской области Оксаны Косаревой, задачей конкурса было не просто создать дизайн-проекты, которые в дальнейшем можно тиражировать, но выработать концептуальные предложения по модернизации пространств домов культуры и приспособлению их планировочной структуры к современным требованиям. «Как показывает практика, руководители учреждений культуры «на местах» не всегда ориентируются в современных тенденциях дизайна, поэтому без специалистов нам не обойтись», — признала Оксана Косарева. — В дальнейшем, надеюсь, внешнее обновление приведет к обновлению «контента» домов культуры, и они станут центрами притяжения посетителей разного возраста и разных интересов».

«Перед членами жюри стояла непростая задача, потому что все проекты были очень интересными и



Проект консорциума Архитектурное бюро «Planet 9» + ABCdesign + Агентство стратегического развития «Центр» (1-е место)



Проект архитектурного бюро «A2OM» (2-е место)

Справочно

Победителям Всероссийского открытого конкурса дизайн-проектов культурно-досуговых учреждений Московской области будут вручены гранты: 1,7 млн рублей за 1-е место, 510 тыс. рублей за 2-е, 340 тыс. рублей за 3-е. Денежные средства на выплату грантов победителям конкурса в сумме 2,5 млн рублей предусмотрены в бюджете Московской области на 2018 год.



Проект консорциума NOWADAYS Office + ORCHESTRA + PICTORICA (3-е место)

даже прорывными, финалистами проделана большая работа, — отметил главный архитектор Московской области Михаил Хайкин. — Мы отдали предпочтение тем, которые наиболее применимы для наших домов культуры». По словам архитектора, в лучших проектах воплощен принцип многофункциональности, открытости, акцента на человеке, реализуемости и изменения пространства под конкретные мероприятия.

Всего в Московской области работают 920 домов культуры, в которых открыто почти 15 тыс. кружков и секций, в них занимаются более 300 тыс. человек. Дома культуры — самые посещаемые учреждения культуры в регионе. Начиная с 2013 года, в Подмосковье отремонтировано и построено в общей сложности 60 ДК. На эти цели было израсходовано 8 млрд рублей из федерального, регионального, местного бюджетов и внебюджетных источников. В 2019-2022 годах будет отремонтировано еще 31 дом культуры. В рамках государственной программы «Культура Подмосковья» на эту работу выделяется более 4 млрд рублей. Кроме того, семь домов культуры будут отремонтированы в военных городках, на что предусмотрено почти 0,5 млрд рублей. На всех этих объектах планируется применить дизайн-проекты, ставшие победителями конкурса.

Извещение о проведении общественных обсуждений

В соответствии с федеральным законом от 23 ноября 1995 года №174-ФЗ «Об экологической экспертизе» и Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации, утвержденном приказом Госкомэкологии РФ от 16 мая 2000 года №372, управой района Котловка г. Москва (адрес: Севастопольский пр-т, 15, корп. 4) совместно с НИЦ «Курчатовский институт» — ИТЭФ организуются общественные обсуждения материалов обоснования лицензии (включая материалы оценки воздействия на окружающую среду) в области использования атомной энергии — вывод из эксплуатации исследовательского тяжеловодного реактора ТВР.

Заказчиком проведения общественного обсуждения является Федеральное государственное бюджетное учреждение «Институт теоретической и экспериментальной физики имени А. И. Алиханова Национального исследовательского центра «Курчатовский институт» (ИТЭФ), г. Москва, ул. Большая Черемушкская, д. 25.

Цель намечаемой деятельности — вывод из эксплуатации исследовательского тяжеловодного реактора ТВР.

Местоположение намечаемой деятельности: 117218, г. Москва, ул. Большая Черемушкская, д. 25, ИТЭФ.

Материалы обоснования лицензии доступны для ознакомления общественности в управе района Котловка (комната №106) на экспозиции с 17 сентября по 17 октября 2018 г. График работы экспозиции по будням с 14:00 до 18:00 по адресу: Севастопольский пр-т, д. 15, корп. 4. Замечания и предложения принимаются в письменном виде в журнале учета замечаний и предложений.

Кроме того, материалы обоснования лицензии размещены для ознакомления на официальном сайте НИЦ «Курчатовский институт» — ИТЭФ <http://www.iter.ru>, замечания и предложения принимаются по адресу электронной почты: dabogdanov@gaorproekt.ru.

Общественные обсуждения материалов обоснования лицензии состоятся в форме общественных слушаний 18 октября 2018 г. в 19:00 в актовом зале школы №626 по адресу: Севастопольский пр-т, д. 43А. Время начала регистрации участников — 18:00.

В период проведения общественных обсуждений участники имеют право представить свои предложения и замечания по обсуждаемому вопросу.

По вопросам, связанным с проведением общественных обсуждений, вы можете обратиться:

— к заместителю главы управы района Котловка Солдатову Сергею Владимировичу или заведующему сектором Пулину Олегу Сергеевичу по тел. (499)1234098;

— к заместителю главного инженера НИЦ «Курчатовский институт» — ИТЭФ Медникову Ивану Викторовичу по тел. (499) 7896278.

БОГ В ПОМОЩЬ

Антон МАСТРЕНКОВ

В парке «Патриот» построят главный храм Вооруженных сил РФ

К 75-летию победы в Великой Отечественной войне в подмосковном военно-патриотическом парке «Патриот» планируется возвести храм вместимостью до 6 тыс. человек. Высота здания составит 95 м. Комплекс спроектирован в монументальном русско-византийском стиле. Храм будет иметь пять престолов: центральный в честь Воскресения Христова и четыре престола, посвященных небесным покровителям различных видов Вооруженных сил и родов войск (князю Александру Невскому — покровителю Сухопутных войск, пророку Илию — покровителю Воздушно-космических сил (ВКС) и ВДВ, князю Андрею Первозванному — покровителю Военно-морского флота и святой великомученице Варваре — покровительнице Ракетных войск стратегического назначения). Главный храм украсят росписи с батальными сценами и текстами из Священного писания.

На территории комплекса также будет возведен универсальный мультимедийный музейно-выставочный комплекс «Духовное воинство России», в котором разместится экспозиция, посвященная различным эпизодам истории русского оружия. С помощью современных технологий посетители смогут погрузиться в трехмерные исторические реконструкции и оказаться на льду Чудского озера в гуще Ледового побоища или в кабине военного самолета.

Как рассказал заместитель министра обороны — начальник Главного воен-



Справочно

Военно-патриотический парк культуры и отдыха ВС РФ «Патриот» был открыт в июне 2015 года в городе Кубинке Московской области. В нем создан военно-исторический комплекс «Патриотская деревня», Центр военно-тактических игр, конгрессно-выставочный центр. На площадках под открытым небом представлены образцы отечественной военной техники.

но-политического управления генерал-полковник Андрей Картаполов, для решения всех организационных вопросов строительства храма и сбора средств создан благотворительный фонд «Воскресение». Бюджетные средства на возведение храма расходоваться не будут. Торжественное освящение закладного камня в основании храма планируется провести в сентябре этого года.

ПРОЕКТ

Открытие реки

В центре Тулы создано современное общественное пространство с набережной



Справочно

■ В ходе реализации проекта «Тульская набережная» было вывезено свыше 70 тыс. куб. м мусора и грунта, откатоано, обезвожено и вывезено большое количество ила из русла реки. Для укрепления берега вбито более 1 тыс. свай из листовницы. Более 41 тыс. кв. м тротуаров вымощено плиткой.



Владимир ТЕН

Примерно год назад в Туле в Доме Дворянского собрания состоялась презентация уникального урбанистического проекта «Тульская набережная», подготовленного архитекторами московского бюро Wowhaus под руководством Олега Шапиро («СГ» №30 от 4 августа 2017 года). Проект этот предполагал комплексную реконструкцию исторического центра с восстановлением набережной реки Упы. Идея понравилась, и уже в декабре того же года губернатор области Алексей Дюмин в послании к депутатам областной Думы и жителям региона призвал «вернуть реку горожанам».

Реализация проекта заняла ровно год. Работы развернулись на территории площадью в 21 га вокруг Тульского кремля, то есть в три раза больше самого кремлевского музейного комплекса. Помимо набережной старого русла реки Упы, в зону реконструкции вошли улица Металлистов с ее старинными купеческими особняками, Крестовоздвиженская площадь, часть улицы Советской, сквер имени Мосина. Таким образом, система общественных пространств, соединенных пешеходными дорожками, сделали Тульский кремль, Кремлевский сад, набережную, примыкающие улицы и площадь единой комфортной и безопасной зоной для отдыха и прогулок. Руководитель проекта Олег Шапиро замечает, что часто от авторской задумки в конечном итоге остается мало, разрыв между полетом архитектурной фантазии и реальностью оказывается достаточно велик. Но в случае с Тулой воплощено в жизнь почти все из запланированного архитекторами.

Напомним, что более 100 лет эта часть реки Упы была скрыта от глаз различными постройками и заборами. Даже многие туляки не подозревали, что среди обветшавшей старой индустриальной застройки протекает река. Кстати, это создало много проблем для проектировщиков и строителей. По словам Олега Шапиро, большая часть архивов была утеряна, поэтому было невозможно выяснить, где проходят старые коммуникации. И если бы не помощь со стороны городских властей, то реализация проекта могла затянуться надолго. Дополнительные трудности создавало и то, что стройка шла в

Участие в посадке деревьев на Тульской набережной принимал губернатор Тульской области Алексей Дюмин (в центре)



самом центре большого старого города. Перед началом благоустройства предстояло расчистить берега и русло реки, провести работы по укреплению берегов, реконструировать мосты, демонтировать аварийные старые постройки, уничтожить стихийную растительность, а потом уже заново спланировать рельеф.

И вот теперь на месте руин и захлапленного залившегося русла реки появилось праздничное и нарядное общественное пространство. Центром, «смысловым узлом» набережной стали Красные мосты общей протяженностью 270 м, с которых открывается вид на кремль и реку. На всей территории установлено 385 опор освещения, подсвечены мостики и дорожки, построено 19 беседок и павильонов.

Городские власти рассчитывали, что новая прогулочная зона вокруг Тульского кремля станет точкой притяжения для малого и среднего бизнеса. Так и произошло. На примыкающих к «Тульской набережной» территориях возникло еще несколько зон для работы и досуга, в том числе творческий индустриальный кластер «Октава». Это место не только для развлечений, но и для образования. Здесь можно сходить на выставку, посетить концерт или лекцию, а можно заняться собственным производством, выпускать журнал или газету, научиться работать на современных станках. Кластер «Октава», в состав которого уже вошли высшая техническая школа, музей станка, публичная профессиональная библиотека и компактная звукозаписывающая студия, запустит первую в стране специальную технологическую платформу для обучения и повышения квалификации специалистов, в которых нуждается современная российская промышленность. Партнерами «Октавы» стали правительство Тульской области и корпорация «Ростех».

А рядом, в освобожденных казармах бывшей воинской части на Благовещенской улице, расположился новый арт-квартал «Искра», к слову, целиком и полностью частная инициатива. Здесь на площади порядка 10 тыс. кв. м создано комфортное городское пространство для туляков. На территории квартала открываются или уже открыты мини-отели и hostels, магазины, кофейни, парикмахерские, а также гастромакет, объединяющий различные форматы продуктового магазина под одной крышей.

Возможно, в обновленном историческом центре Тулы нет столичного размаха, но здесь красиво и уютно, и все устроено так, как это надо самому городу и его жителям.

