



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№35 (10462) 8 сентября 2017

## Проверка на прочность

Алексей ТОРБА

### ФГИС ценообразования в строительстве прошла тестовое испытание

Тестирование федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) успешно завершено. Специалисты провели все мероприятия по разработке системы и документации к ней, проведены пусконаладочные работы и предварительные испытания. Осуществлена опытная эксплуатация ФГИС ЦС, по результатам которой доработано программное обеспечение. Как говорится в сообщении Минстроя РФ, приемочная комиссия ФАУ «Главгосэкспертиза России», оператора проекта, подтвердила соответствие системы требованиям технического задания. Это позволит обеспечить ввод ФГИС ЦС в эксплуатацию в срок, установленный правительством Российской Федерации, — 30 сентября 2017 года. «Мы создали механизм, который позволит обеспечить прозрачность ценообразования в строительстве и минимизировать риски завышения сметной стоимости строительства объектов, повысив ее достоверность», — прокомментировал это событие глава Минстроя России Михаил Мень. Первое размещение во ФГИС ЦС сметных цен строительных ресурсов, полученных по результатам мониторинга цен, планируется 15 декабря 2017 года.

Напомним, что поручение разработать информационную систему ценообразования содержалось в постановлении правительства, подписанном премьер-министром Дмитрием Медведевым в сентябре прошлого года. Главной целью создания ФГИС ЦС является информационная поддержка процесса определения сметной стоимости объектов капитального строительства, которые финансируются с привлечением бюджетных средств (более 50%), а проще говоря, борьба с завышением стоимости строительных контрактов.

Окончание на с. 14

ISSN 0491-1660



## Место для дискуссий

### Эксперты обсудят механизм работы фонда защиты прав дольщиков

Андрей МОСКАЛЕНКО



# 80%

индустриального жилья в России строится сейчас с привлечением средств граждан по договорам долевого участия (ДДУ)

До 12 сентября на федеральном портале проектов нормативных правовых актов (regulation.gov.ru) будет проходить общественное обсуждение трех постановлений правительства РФ, регламентирующих деятельность фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Проекты постановлений разработаны Минстроем России.

Один из документов касается порядка принятия публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» решений о финансировании мероприятий по завершению недостроенных проблемных домов и о контроле за выделяемыми на эти цели средствами. Как следует из пояснительной записки к проекту постановления, получить средства на достройку таких объектов могут быть три категории юридических лиц. Во-первых, это выбранное по итогам конкурса юрлицо, которое в соответствии с 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» выразило намерение стать приобретателем проблемного объекта и земельного участка (или прав на него), и исполнить обязательства перед «дольщиками».

Окончание на с. 4

## Используя опыт соседей

Сергей НИКОЛАЕВ

### На Дальнем Востоке успешно реализуют приоритетные проекты

Восточный экономический форум был учрежден указом президента в 2015 году и уже успел завоевать репутацию одного из главных деловых событий года. Главными задачами ВЭФ являются укрепление связей с международным инвестиционным сообществом, всесторонняя экспертная оценка экономического потенциала российского Дальнего Востока и презентация условий инвестирования и ведения бизнеса в регионе. В 2017 году форум проходил 6-7 сентября.

Одним из заметных событий ВЭФ-2017 стала панельная сессия «ЖКХ и жилье», на которой обсуждались приоритетные направления стратегического развития Дальнего Востока и всей страны в части создания комфортной городской среды и модернизации сферы ЖКХ. Принимавший участие в сессии министр строительства и ЖКХ Михаил Мень напомнил, что в рамках проекта «Формирование комфортной городской среды» все муниципалитеты с населением свыше 1000 человек обязаны принять правила благоустройства, выстроить системы уборки, озеленения и освещения городов. «Кроме того, регионами и муниципалитетами принимаются пятилетние программы, в которые войдут все

территории, нуждающиеся в благоустройстве», — отметил министр. — Эти программы должны стать программным документом, очерчивающим стратегию развития каждого города».

Михаил Мень подчеркнул, что проект по благоустройству российских городов не имеет аналога по своему масштабу. «Только на территории Дальневосточного округа благоустроивается более 700 дворов и свыше 150 общественных пространств. Непосредственно Владивосток уже завершил работы, запланированные на 2017 год в рамках проекта: обустроено 16 дворов и три общественных пространства», — рассказал он. — В общей сложности на благоустройство города было направлено более 149 млн рублей, в том числе 87,5 млн рублей из федерального бюджета».

Окончание на с. 2

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ВНИМАНИЕ — ПРОБЛЕМА!

В Москве состоялось первое заседание Комиссии по вопросам обращения с твердыми коммунальными отходами Общественного совета при Минстрое России. Приоритетными темами в работе экспертов станут создание защищенного механизма финансирования и окупаемости проектов ТКО, тема нелегальных свалок и разработка нормирования оборота продуктов переработки в части пожаробезопасности. В состав комиссии вошли заместитель председателя Общественного совета Светлана Разворотнева, руководитель Комиссии по ЖКХ Алексей Макрушин, глава Комиссии по вопросам лифтового хозяйства Сергей Чернышев и эксперты отрасли. Председателем комиссии стал Сергей Гляделкин, куратором — заместитель председателя Общественного совета Олег Бетин.

## ОДИН НА КАЛМЫКИЮ

Единственным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Калмыкии стало элистинское предприятие ООО «СпецАТХ». Компания будет выполнять функции регоператора в течение 15 лет. В ближайшее время в регионе планируется создать 10 перегрузочных станций для сбора бытовых отходов в Городовиковском, Ики-Бурульском, Лаганском, Октябрьском, Сарпинском, Черноземельском, Юстинском, Яшалтинском районах. На территориях Кетченеровского и Яшульского районов станции по сбору мусора оборудуют сортировочными пунктами.

## ПРОГРАММУ ВЫПОЛНИЛИ

Во Владимирской области закончено строительство последних трех домов по программе расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года. Возведены они в городах Гусь-Хрустальном, Собинке и Коврове. По предварительным итогам, за время действия программы в области переселено более 3 тыс. человек из 179 домов, непригодных для проживания. На это было потрачено 1,73 млрд рублей. Большая часть этих денег — 1,1 млрд рублей — поступила из Фонда ЖКХ, остальные средства выделены из областного и местных бюджетов. Уже известно, что работа по ликвидации аварийного жилищного фонда в регионе будет продолжена. Разработана аналогичная областная адресная программа на 2018-2022 годы. В нее включено 389 многоквартирных домов.

## СПРОС НА ИПОТЕКУ

В Воронежской области наблюдается заметный рост спроса на ипотеку. Эксперты объясняют это снижением процентных ставок, которое провел Сбербанк в начале августа. «Рост наблюдается не только по кредитованию бизнеса, но и на рынке ипотечного кредитования, — заявил 31 августа на встрече с губернатором Алексеем Гордеевым председатель Центрально-Черноземного банка ПАО Сбербанк Владимир Салмин. — Теперь получить кредит на приобретение жилья в новостройке можно по ставке от 7,4% годовых. Это является историческим минимумом». До 15% снижен первоначальный взнос на приобретение готового жилья. Это привело к тому, что после 10 августа число заявок на кредиты увеличилось на 20%.

## Используя опыт соседей

**с.1** В рамках деловой программы ВЭФ глава Минстроя также напомнил, что Владивосток и Воронеж являются пилотными площадками для реализации проектов в рамках работы российско-японской рабочей группы по благоустройству, которая успешно работает уже более двух лет. «Ключевыми направлениями сотрудничества России и Японии во Владивостоке выбраны проекты в сфере транспорта, градостроительства, модернизации коммунальной инфраструктуры и обращения с отходами», — отметил глава ведомства. Кроме того, при поддержке японской стороны в городе построят мусоросжигательный завод, а также внедрят современные технологии для модернизации газоочистного оборудования на уже существующем заводе.

По словам министра, в пилотных городах тестируются самые перспективные технологии: развитие высокофункционального деревянного домостроения и строительство умных домов, борьба с износом водопроводов и канализации путем бестраншейного восстановления, устранение дорожных заторов за счет внедрения адаптивной системы «умных» светофоров. 6 сентября в рамках форума состоялась церемония открытия во Владивостоке двух демонстрационных домов, построенных по японским технологиям деревянного строительства. Дома выполнены по технологии каркасного строительства и будут доступны широкому кругу покупате-

лей: по данным производителя, стоимость дома не превысит цену на стандартную квартиру. В дальнейшем в Приморье планируется создание малоэтажного коттеджного поселка, построенного по японским технологиям.

Как ожидается, данные технологии будут широко применяться в Приморье. Японский инвестор планирует строительство завода по производству пиломатериалов с объемом переработки 300 тыс. куб. м в год, рассчитывая создать 65 рабочих мест. «У деревянного до-

мостроительства в России огромный потенциал, из дерева строятся надежные, безопасные и экологичные дома. Сегодня открыта экспозиция японских домов, выполненных по новейшим технологиям деревянного домостроения. Это позволит и нашим строителям, и потребителям оценить его возможности», — отметил Михаил Мень.

По словам министра, география сотрудничества расширяется, все больше регионов выражают заинтересованность в сотрудничестве с японской стороной. Так, о желании стать третьей пилотной площадкой российско-японского сотрудничества заявили в Краснодаре.



Глава Минстроя Михаил Мень на стенде АИЖК на форуме во Владивостоке (слева — замминистра Никита Стасишин).

## Эксперты идут на восток

Мария ПЕРЕВОЩИКОВА

## АИЖК займется развитием города Свободного

В соответствии с распоряжением правительства РФ, Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) совместно с КБ «Стрелка» приступили к разработке стратегии пространственного развития города Свободного в Амурской области. Как сообщили «СГ» в пресс-службе АИЖК, стратегия охватит период до 2030 года и станет основой для актуализации генерального плана города и правил землепользования и застройки Свободного, а также подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования.

Разработка стратегии начнется с комплексного анализа текущего состояния города, а также его социальной, экономиче-

ской и культурной сфер. Исследование будет проведено командой специалистов с обязательным привлечением местного экспертного сообщества. Специалисты КБ «Стрелка» также соберут идеи и пожелания горожан как в рамках личных встреч с жителями, так и с помощью специально разработанной краудсорсинговой платформы.

Работы, которые должны завершиться в конце 2018 года, будут основываться на анализе и применении лучших международных практик, а также разработанных АИЖК и «Стрелкой» стандартов комплексного развития территорий, в том числе индекса качества городской среды, программы повышения качества среды моногородов, объемно-пространственных регламентов, разрабатываемых на текущий момент для Саратова.

«Реализация стратегии приведет к повышению качества процессов капитального строительства, благоустройства, редевелопмента и ре-

## Справочно

■ Свободный — город в Амурской области России, административный центр Свободненского района. Город расположен на правом берегу реки Зеи (левый приток Амура), в 146 км от Благовещенска. Площадь города — 22,5 тыс. га. Население города — 54 тыс. человек, за последние 25 лет оно сократилось в 1,5 раза. Ввод жилья в 2016 году составил 16 тыс. кв. м.

витализации застроенных территорий в Свободном, сохранению природных ландшафтов и объектов культурного наследия города, а также внедрению в практику муниципального управления новых инструментов планирования и регулирования процессов развития территорий», — отметили в АИЖК.

Напомним, что в июне 2017 года постановлением правительства РФ на территориях муниципальных образований Свободненский район, город Свободный и город Сковородино создана территория опережающего развития — ТОР «Свободный».

Сергей ВЕРШИНИН

## Первого сентября в НИУ МГСУ торжественно отметили День знаний

Студентов приветствовали ректор НИУ МГСУ Андрей Волков, первый замминистра строительства и ЖКХ Леонид Ставицкий и другие почетные гости. «Для вас наступил торжественный день — вы впервые входите в замечательную семью МИСИ-МГСУ, — приветствовал первокурсников ректор Андрей Волков. — За годы существования университета нами выпущено более 50 тысяч специалистов, которые составляют сегодня честь и славу строительной отрасли. Именно к этим традициям сегодня приобщается и вы... Вы поступили в замечательный университет в историческое время. От всей души поздравляю вас с этим фактом и желаю всяческих успехов!»

После выступления ректора состоялся подъем флага НИУ МГСУ с новым логотипом вуза. Затем студентов поздравил Леонид Ставицкий. «Вы выбрали свой путь и ступили на него твердо, основательно и, я надеюсь, безвозвратно, — сказал он. — Профессия наша

## Строить и восстанавливать



достоинная, благородная и трудная, но востребованная. Сегодня наша страна живет великими стройками, высокотехнологичными, инновационными, требующими новых знаний и методов обучения. И — в первую очередь — огромного желания и труда. Наш университет — я сам выпускник МИСИ-МГСУ —

действительно выдающееся учебное заведение. Это центр компетенций, где трудятся лучшие преподаватели, это великолепная лабораторная научно-исследовательская база — учитесь, все это для вас... Желаю, чтобы из вас получились отличные строители!»

Необходимо отметить, что в университете открыто новое направление подготовки: «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия». В этой связи участвовавший в празднике заместитель министра культуры РФ Олег Рыжков сказал: «На территории этой части земного шара строительство ведется, как минимум, с IX века. Многие дошло до нас сквозь тысячелетия. Мы призываем вас от всего министерства культуры — относитесь, пожалуйста, бережно к тому архитектурному, градостроительному наследию, которое нам досталось от предков».

После выступлений гостей прошло торжественное награждение победителей конкурса «Студент года» и лучших стройотрядовцев. Затем выпускники торжественно передали первокурсникам факал знаний.

Группа компаний  
**ЭВЕРЕСТ**

Предлагаем однослойные и многослойные экономически эффективные системы для кровли и гидроизоляции на основе продукции Завода битумных материалов «Эверест-Изоляция».

Тел.: +7 (495) 921-36-11  
Сайт [www.everest-ao.ru](http://www.everest-ao.ru)  
С нами выгодно!

# Перезагрузка выставки

Антон МАСТРЕНКОВ

## На ВДНХ открывается новый капитальный шоу-рум по программе реновации

Программа реновации вызвала у москвичей огромный интерес. Особенно волновали жителей пятиэтажек вопросы планировки и качества отделки квартир, которые будут предоставляться переселенцам в рамках программы. Именно поэтому было принято решение открыть специальные шоу-румы, где переселенцы смогли бы ознакомиться с условиями, в которых им предстоит жить. Первый шоу-рум был представлен на ВДНХ в павильоне №75 в рамках Московского урбанистического форума в июле. Тогда любой желающий мог посмотреть «модель» квартир. Только за два первых дня форума экспозицию посетили более 15 тыс. человек, а к настоящему времени число посетителей перевалило за 50 тыс.

Теперь на ВДНХ возле павильона «Космос» открывается новый капитальный шоу-рум по программе реновации. Основное его отличие от первого заключается в том, что построенная секция по всем характеристикам максимально приближена к тем, которые планируется строить для переселения в рамках программы ренова-

ции. Этот объект построен с учетом предложений и замечаний москвичей, высказанных после просмотра первой «модели». В шоу-руме будет воссоздан жилой этаж дома с набором 1-, 2- и 3-х комнатных квартир. Они полностью подключены к инженерным коммуникациям. Здесь можно увидеть входную группу — подъезд, лифты, элементы инженерных систем и жилые помещения различной конфигурации. Все материалы можно потрогать своими руками.

Ранее были приняты требования к улучшенной отделке жилья, предоставляемого взамен снесенных домов, включенных в программу реновации жилищного фонда. По новым стандартам стоимость отделки в квартирах для переселенцев по программе реновации составит 11,1 тыс. рублей за кв. м. Напомним, прежний городской стандарт отделки квартир, строящихся за счет бюджетных средств, составлял около 7,2 тыс. рублей за кв. м, таким образом, стоимость отделки жилья по новому стандарту выросла на 52%. В новых квартирах предусмотрены застекленные балконы и сетки для кондиционеров. Входные двери будут металлическими, а межкомнатные — деревянными, окна поставят с энергосберегающими стеклопакетами. В коридорах на полу будет уложен ламинат толщиной 8 мм, стены оклеят обоями на флизелиновой основе, а потолки покрасят акриловыми красками.



В новом шоу-руме москвичи смогут внимательно изучить отделку квартир, которые будут строить для переселенцев из пятиэтажек

## Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН:

«В Мосгосстройнадзоре создано специальное подразделение по контролю за качеством строительства. Выделены дополнительные деньги на закупку исследовательского оборудования»

# Частники справляются

Татьяна ТОРГАШОВА

## Инвесторы вкладывают средства в ЖКХ

Частные инвесторы в Свердловской области обеспечивают коммунальными услугами 9790 многоквартирных домов. Об этом рассказал глава Министерства энергетики и ЖКХ Николай Смирнов. Данные ведомства свидетельствуют о том, что в регионе активно применяется механизм государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ посредством передачи инфраструктурных объектов в концессионное управление. По словам министра, в муниципалитетах области сегодня действуют 30 концессионных соглашений с общим объемом инвестиций около 4 млрд рублей. В эксплуатации у концессионеров находятся почти 7 тыс. объектов тепло- и водоснабжения и водоотведения. В соответствии с планами, на большинстве из них в ближайшие годы будут проведены мероприятия по модернизации.

В рамках тех соглашений, что подписаны в этом году, ведется усовершенствование магистральной теплосети в городе Реже, обновляется система инженерных коммуникаций, поставляющих тепло- и водоресурсы к ряду социальных объектов в городе Полевском. В поселках Восход и Верхние Серги идет соответственно замена ветхих тепловых сетей и установка нового насосного оборудования на объектах водоснабжения и водоотведения.

Самое крупное концессионное соглашение в этом году заключено в городе Каменске-Уральском. В соот-

ветствии с ним будет модернизирована городская система теплоснабжения. Выполнение договоренностей уже началось. На мероприятия этого года инвестор намерен затратить 150 млн рублей, а в целом по договору на обновление городской системы теплоснабжения планирует направить почти миллиард рублей.

Николай Смирнов подчеркнул, что за два года, в течение которых в области действует государственно-частное партнерство в сфере ЖКХ, построено и реконструировано более 80 источников теплоснабжения, 70 объектов водоснабжения и водоотведения, 35 объектов электроэнергетики. Все это повлекло за собой повышение уровня надежности инфраструктуры ЖКХ и улучшение качества коммунальных услуг.

## Справочно

■ Инвесторы в ЖКХ смогут привлекать заемные средства на реализацию инфраструктурных проектов по льготной ставке, не превышающей 5% годовых. Соответствующее постановление правительства подписано премьером Дмитрием Медведевым. Как пояснил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень, предусматривается две формы возмещения процентов: ресурсоснабжающим организациям (инвесторам) на уплату процентов по кредитам или банкам в части недополученных доходов от процентов по выданным льготным кредитам на реализацию проектов по концессионным соглашениям. Предполагается, что в 2017 году на цели господдержки будет распределено порядка 8 млрд рублей. Средства будут предоставляться регионам через Фонд содействия реформированию ЖКХ в пределах лимитов, установленных для каждого региона.

# После пожара

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

## Строить жилье на месте сгоревшего района пока не планируется

В том районе Ростова-на-Дону, где 21 августа 2017 года случился большой пожар, возводить жилые дома пока не планируется. Об этом заявил глава городской администрации Виталий Кушнарев. По его словам, сейчас стоит задача привести территорию в порядок до начала Чемпионата мира по футболу 2018 года — убрать весь мусор и остатки сгоревших построек. Дальнейшая судьба этого участка будет решаться позднее в соответствии с градостроительным планом. Согласно плану, в районе Театрального спуска разрешено строительство зданий любого типа — социального, коммерческого и жилого.

Напомним, что пожар, вспыхнувший в центре Ростова в прошлый понедельник, охватил площадь свыше 10 тыс. кв. м. Сгорели более 100 жилых домов и десятки других строений. Полностью утратили свое имущество 692 горожанина. За медицинской помощью обратились более 50 человек, один местный житель погиб.

С 30 августа 2017 года началась единовременная вы-

плата компенсации погорельцам из федерального бюджета (первый финансовый транш составит около 80 млн рублей). Деньги пострадавшим будут перечислять в несколько этапов: 10 тыс. рублей люди получат на свои счета в качестве единовременной помощи, еще 100 тыс. рублей будет выплачено в качестве компенсации за полную утрату имущества.

Не остались безучастными к беде ростовских погорельцев жители других регионов России. На счет для сбора помощи пострадавшим во время пожара в Ростове 21 августа 2017 года поступило более 6 млн рублей. Это пожертвования граждан и организаций, причем деньги идут со всей страны разными суммами. Как сообщили «СГ» в пресс-службе администрации города, деньги переводятся в фонд развития «Город». Решения об их расходовании принимает Совет фонда.

Люди получают помощь и в натуральной форме. Каждый из пострадавших может представить перечень необходимых вещей, и волонтеры подбирают все нужное. Так, 29 августа 2017 года в город прибыла фура с товарами от общественной организации «Офицеры России». Теперь решается вопрос о ее распределении между погорельцами. Продолжается расселение пострадавших. 128 человек проживают в гостинице «Звезда». 11 ростовчан живут в маневренном фонде, а 15 — в новой трехзвездочной гостинице у аэропорта Ростова. Остальные разместились у родственников и друзей.

# Котел идей

Сергей НИКОЛАЕВ

## В Москве появился «архитектурный» техноковоркинг

На Мясницкой улице в Москве открылся техноковоркинг «Laba.Space» (на фото), в котором архитекторы, дизайнеры и все желающие смогут пользоваться высокотехнологичным оборудованием, а также слушать тематические лекции. Инициаторами проекта стали архитектор и специалист по прототипированию Николай Михеев и один из основателей Музея советских игровых автоматов Максим Пинигин. Они подали заявку на получение гранта правительства Москвы и получили финансовую поддержку в размере 7 млн рублей. Торжественное открытие техноковоркинга состоялось в конце августа.

«Laba» предлагает как длительное резидентство, так и возможность эпизодической работы с оборудованием. Если у вас есть крутая идея, то вы сможете «перетаскать» ее в материальный мир. «И не важно, что вы создаете: спутник или табуретку, — сказал «СГ» Николай Михеев. — У нас будет хорошо изобретателям и художникам, предпринимателям и студентам, подросткам и клеркам после работы. Мы уверены, что все новое и ценное рождается на стыке дисциплин, поэтому создаем своеобразный плавильный котел».

В «Laba.Space» на постоянной основе будут проходить мастер-классы, обучающие курсы и мастерские по судо-, авиационному моделированию, робототехнике, макетированию, 3D-печати и 3D-моделированию промышленных и жилых зданий, программированию, промдизайну, VR/AR-технологиям, анимации и другим дисциплинам. Для архитекторов здесь также доступны курсы по овладению спецпрограммами, например, Rhinoceros 3D. Также в техноковоркинге будут работать несколько лекториев, будут выступать известные ученые, художники, архитекторы, дизайнеры и инженеры. Планируется проводить и кинопоказы.

В мини-цехах «Лабы» можно проходить обучение и самостоятельно работать на оборудовании для создания макетов и 3D-прототипирования. Здесь доступны 25 различных станков, лазеры, 3D-принтеры и сканеры, столярный цех. На производственной площадке можно будет создать первую партию опытных образцов или заказать прототип специалистам «Лабы».



## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Путеводитель по узким местам

## Застройщики объяснили, почему надо скорректировать закон о фонде защиты прав дольщиков

Андрей МОСКАЛЕНКО

Ряд положений недавно принятого федерального закона 218-ФЗ вызвал серьезные возражения со стороны строительного бизнеса. На днях профессиональное сообщество в лице представителей Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), организации «Деловая Россия» и Клуба инвесторов Москвы обнародовало консолидированную позицию по данному вопросу. «Узкие места» и проблемы представители бизнеса разделили на три группы: проблемы, возникшие в связи с принятием 218-ФЗ, проблемы применения «долевого» 214-ФЗ в редакции 218-ФЗ и юридико-технические недочеты в тексте самого закона. Все эти документы имеются в распоряжении «СГ» и выложены на сайте stroygaz.ru.

Экспертные совещания, на которых вырабатывалась консолидированная позиция бизнес-сообщества по данным вопросам, проходили в разных городах России в течение всего августа. Последнее — самое масштабное — состоялось в конце месяца в Москве, в нем приняли участие по видеосвязи около 200 застройщиков жилья из 25 регионов России. В процессе обсуждения были собраны и обобщены сотни замечаний и предложений.

Так, вице-президент НОСТРОЙ Антон Глушков считает, что 218-ФЗ создает существенные сложности в деятельности застройщиков. В частности, большие проблемы могут быть связаны с выполнением правила «один застройщик — одно разрешение на строительство». Глушков отметил, что некоторые пункты закона противоречат положениям Градостроительного кодекса, регулирующим комплексное освоение территорий и развитие застроенных территорий. Закон отменяет многие законодательные инициативы, которые только вступили в силу 1 января и 1 июля текущего года, и задает противоположный вектор развития застройщиков — не на укрупнение, а на разукрупнение компаний.

Первый заместитель генерального директора столичной компании «Коалко Девелопмент» Михаил Викторов обратил внимание на сложности, которые могут возникнуть при исполнении застройщиком социальных обязательств. «При котловом принципе механизм финансирования строительства детских садов и школ, транспортных узлов был найден, но если под каждое разрешение на строительство будет создаваться отдельное юридическое лицо, то механизм нет, — отметил он. — С доходов от одного дома школу не построить».

Генеральный директор компании-застройщика из Кемерово «СДС-Строй» Максим Николаев указал на



ФОТОГРАФИЯ/SHUTTERSTOCK

конфликт принятого закона с законом о государственных и муниципальных закупках (44-ФЗ). Так, законодательство о государственной контрактной системе требует, чтобы на каждый госконтракт подрядчик открывал отдельный расчетный счет. А по закону 218-ФЗ застройщик может иметь только один расчетный счет и не вправе исполнять больше никаких строительных контрактов, включая государственные.

«Мы наложили принятый закон на практическую деятельность застройщиков, промоделировали, как осуществляется реализация проектов комплексного освоения территорий, как финансируется строитель-

### Справочно

■ Федеральный закон 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» подписан главой государства 29 июля 2017 года. «Долевой компенсационный фонд» призван заменить существовавшую ранее и показавшую свою неэффективность систему страхования гражданской ответственности застройщиков, работающих в рамках 214-ФЗ. Средства фонда будут формироваться за счет обязательных отчислений строительных компаний. В течение переходного периода — до 1 июля 2018 года — размер фиксированных взносов с каждого договора долевого участия (ДДУ) составит 1,2%. Переводить деньги в госкомфонд застройщики начнут с 29 октября текущего года.

ство социальной инфраструктуры, какие последствия вызывает появление у застройщика задолженности по налогам, — резюмировал проделанную работу исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин. — Описали возникающие проблемы и предлагаем пути их решения».

В первых числах сентября консолидированная позиция бизнеса по закону 218-ФЗ была представлена в Совет Федерации. В сопроводительном письме, подписанном главами профобъединений — Андреем Молчановым (НОСТРОЙ), Леонидом Казинцом (НОЗА), Даниилом Селедчиком («Деловая Россия») и Владиславом Преображенским (Клуб инвесторов Москвы) — представители бизнеса отмечают «несогласованность некоторых механизмов регулирования и ограничений деятельности застройщиков и прогнозируют снижение объемов строительства индустриального жилья, рост его стоимости, уменьшение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней, перенос сроков исполнения государственных и муниципальных жилищных программ». В связи с этим авторы документа просят Совфед учесть мнение сообщества в ходе подготовки доклада по 218-ФЗ.

Ожидается, что к 15 октября все поступившие замечания и предложения, а также позиция Минстроя и АИЖК по ним, будут представлены на специальном заседании верхней палаты Федерального собрания. Возможно, что по результатам обсуждения Совфед может выступить с инициативой внести поправки в закон. Напомним, что в последний день весенней сессии спикер верхней палаты Валентина Матвиенко заявила: «Может быть, надо будет и внести какие-то коррективы в закон. Защищая граждан, нельзя наносить вред строительной отрасли». Поправки в закон могут быть внесены до июля 2018 года, пока действует переходный период. То же, что 218-ФЗ будет подвергнут изменениям, не исключает и глава Минстроя России Михаил Мень. По его словам, закон в его нынешнем виде вызвал негативную реакцию со стороны застройщиков, поскольку требует от них дополнительных финансовых затрат. «СГ» будет следить за развитием событий.

## Место для дискуссий

с.1 → Во-вторых, жилищно-строительный кооператив, созданный в соответствии с законом о банкротстве. В-третьих, сам застройщик, в отношении которого возбуждено производство по делу о банкротстве. Финансирование завершения строительства проблемного объекта осуществляется на основе гражданско-правового договора, который заключает с фондом получатель средств. Последнего также обяжут предоставлять в оговоренные сроки отчеты о потраченных деньгах. Сам договор подразумевает открытие получателем средств и генподрядчиком счетов в уполномоченном банке. Если размер необходимого финансирования не превышает 500 млн рублей, то решение о выделении средств принимает правление фонда, если речь идет о более крупной сумме — решение принимает уже наблюдательный совет. При этом размер финансирования достройки конкретного проблемного объекта не должен превышать максимальной величины возможных выплат дольщикам по ДДУ.

Второй проект устанавливает требования к ин-

вестированию временно свободных средств самого фонда, определяет предельный процент доходов от этих инвестиций, направляемых на финансирование расходов, связанных с работой фонда (не более 50%). Объекты инвестирования, а также механизмы контроля за этим процессом, определяются в соответствии с правилами, установленными для госкомпаний (постановление правительства РФ №1080 от 21.12.2011).

И, наконец, третий документ регламентирует порядок выплаты возмещения гражданам — участникам долевого строительства. При обращении в фонд обманутый дольщик должен будет предоставить пакет документов: заявление о выплате возмещения по форме, утвержденной фондом; документ, удостоверяющий личность; выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований. Сама выплата компенсаций может осуществляться через банки-агенты, порядок взаимодействия которых с фондом устанавливается его наблюдательным советом.



ЕЛЕНА ПАЛЫМ / ЛИТЕРАТУРА/ТАСС

### Кроме того

■ На днях Минстрой России внес на рассмотрение правительства РФ проект закона, согласно которому доходы обманутых дольщиков, полученные ими в виде компенсационных выплат из госкомфонда, не будут облагаться налогом. Как пояснили «СГ» в ведомстве, разработка этого документа связана с необходимостью согласования положений Налогового кодекса РФ с 218-ФЗ. Законопроектом также предлагается не учитывать взносы в фонд при определении налоговой базы застройщиков и освободить от налога на прибыль доходы самого фонда от этих отчислений.

Сергей НИКОЛАЕВ, Алексей ЩЕГЛОВ

## ОП предлагает создать межведомственную группу по возврату общедомового имущества гражданам

На днях в Москве состоялось заседание Общественной палаты РФ (ОП), в котором приняли участие представители Минстроя РФ, Росреестра и общественных организаций. На заседании обсуждалась наболевшая проблема — незаконное отчуждение общего имущества в многоквартирных домах (чердаков, подвалов, придомовых территорий).

Как отметил руководитель комиссии по контролю обеспечения имущественных прав собственников многоквартирных домов НП «ЖКХ контроль» Андрей Пинчуков, в процессе определения статуса помещения органы местного самоуправления и управления Федеральной регистрационной службы допускают типичные ошибки. «В ходе приватизации граждане получают в собственность квартиры, а подвалы и чердаки остаются в городской собственности, или к общему имуществу относят только те помещения, которые содержат инженерное оборудование», — отметил эксперт. — Колясочные и лифтовые помещения и вовсе не могут быть общим имуществом собственников многоквартирного дома, так как они не указаны в статье 36 Жилищного кодекса». По мнению Андрея Пинчукова, собственники не могут быть нормальными хозяевами, если у них отчужден подвал. «Такой дом становится «инвалидом», — сказал он. — Особенно остро данные вопросы стоят в крупных городах России».

Особенно много претензий со стороны общественных, представителей советов МКД и ТСЖ было высказано в адрес властей Москвы, Петербурга, Московской области, а также подразделений Росреестра. Представители общественных организаций рассказали на заседании о многочисленных нарушениях с регистрацией прав собственности общего имущества, вплоть до подделки протоколов собраний собственников жилья. По их словам, попытки собственников вернуть свои чердаки и подвалы в собственность дома наталкиваются на ожесточенное сопротивление чиновников. Были названы конкретные адреса в Москве, где собственникам было отказано в праве на общедо-

# Битва за чердаки



## Цитата

ЧЛЕН ОП РФ, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП «ЖКХ КОНТРОЛЬ» СВЕТЛАНА РАЗВОРОТНЕВА: «Наведение порядка в сфере обеспечения имущественных прав собственников, соблюдение законности невозможно без ответственной политики исполнительных органов власти, активных действий Росреестра»

мовое имущество. Имеются также случаи отказа в государственной регистрации имущества, которое уже признано судом имуществом жителей. Прозвучали открытые обвинения в коррупционной подоплеке отказов передать собственникам квартир помещения общего назначения.

«Существует прямая норма Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которой право собственности на общедомовое имущество принадлежит всем собственникам помещений в данном доме», — подчеркнула член ОП РФ, исполнительный директор НП «ЖКХ контроль» Светлана Разворотнева. Но это заявление не встретило понимания со стороны Росреестра. Представитель этой госструктуры в ходе прений пыталась оспаривать положение ЖК РФ о праве собственников помещений МКД на общее имущество. По мнению Разворотневой, такая позиция вызывает как минимум удивление. Ведь нарушение законных прав граждан в этой сфере не позволяет решить важнейшую задачу, обозначенную в стратегии развития ЖКХ до 2020 года, — формирование класса активных собственников, готовых взять на себя ответственность за управление своим домом. Более того, действия чиновников рождают недоверие к власти вообще, созда-

ют постоянные источники социального напряжения. «Уже не первый раз Гражданский кодекс противоречит Жилищному кодексу, в котором есть прямая норма, в соответствии с которой право собственности на общедомовое имущество принадлежит всем собственникам помещений в доме», — отметила Светлана Разворотнева.

В результате дискуссии было выдвинуто предложение провести дополнительную встречу с представителями Росреестра с целью обсуждения возможных изменений в законодательстве для устранения всех правовых коллизий и разработки алгоритма возврата общедомового имущества собственникам жилья. Участники совещания также отметили, что требование исключить неправомерное отчуждение общего имущества в МКД включено в программу стратегического развития ЖКХ до 2020 года и поддержано рекомендациями Минстроя РФ. В соответствии с этими требованиями, рекомендовано создавать рабочие группы на местах по возврату общедомового имущества, куда должны входить представители ведомств, контрольно-надзорных органов, а также самих домов. Андрей Пинчуков отметил, что в 40 регионах работа по восстановлению прав граждан уже ведется. «Администрация совместно с организациями собственников жилья создаются специальные комиссии», — отметил он.

Однако, по мнению Светланы Разворотневой, этого недостаточно, надежно решить проблему возврата общего имущества собственникам можно, только сформировав единые подходы к вопросам управления многоквартирных домов у различных министерств и ведомств. Поэтому необходимо создать межведомственную рабочую группу, в рамках которой выработать четкие рекомендации для региональных и местных органов власти.

В состав этой группы могли бы войти представители Росреестра, Минстроя и других ведомств. Именно с таким предложением Комиссия ОП РФ будет обращаться в правительство РФ.

**ПЕРВЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ФОРУМ**  
в рамках 3-й международной специализированной выставки

**ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ**

Общественная организационная поддержка:  
ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИИ | МИНПРОТТОРГ РОССИИ

**12-14 сентября 2017 года**  
Крокус Экспо

**В программе форума:**  
Все аспекты реализации программы импортозамещения в строительной отрасли и промышленности строительных материалов:

- ИНСТРУМЕНТЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ОПЕРЕЖАЮЩЕЕ НА СМЕНУ ОСОБОГО
- РАЗВИТИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ, ТЕХНОПАРКОВ И ПРОМЫШЛЕННЫХ КЛАСТЕРОВ В РАМКАХ ПОЛИТИКИ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ
- МЕХАНИЗМЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
- ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ НЕЗАВИСИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- УРОКИ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ. ПРОБЛЕМЫ. ИТОГИ. ПЛАНЫ
- ПУТИ НАРАЩИВАНИЯ ЭКСПОРТА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ
- СОСТОЯНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КАДРОВ

А также более 30 параллельных секционных заседаний в производственных отраслях промышленности: сельское хозяйство и АПК, транспорт, энергетика, высокие технологии, медицина и фармацевтика.

**+7 (495) 975-95-91 | www.imzam-forum.ru**

Соприорганизаторы:  
Форума

**Крокус Экспо**  
Международный выставочный центр

АГЕНТСТВО ДЕЛОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ **ПРИОРИТЕТ**

18+

Международный форум и выставка  
высотного и уникального строительства

**100+ FORUM RUSSIA**

**4-6 октября 2017 | Екатеринбург**

[www.forum-100.ru](http://www.forum-100.ru)

Оргкомитет форума: **+7 982-608-06-79**

БИЗНЕС

# Умные деньги

## Покупатель платит за локацию, качественную концепцию и репутацию девелопера, который развивает проект

Оксана САМБОРСКАЯ

Элитная недвижимость формирует лицо города, расставляет «маркеры» инвестиционной привлекательности города для мирового сообщества. О том, что сейчас в элитном тренде, «Строительная газета» поговорила с директором департамента элитной недвижимости компании Capital Group Оксаной ДИВЕЕВОЙ.

**«СГ»: Элитный рынок, с одной стороны, считается консервативным, с другой — самым инновационным. Какими чертами сегодня обладает «элитка», и что определяет, будет ли проект «элитным» и востребованным?**

**О.Д.:** На рынке элитного жилья сменился подход к формированию предложения для покупателя. Если раньше был принцип «за сколько захотим продать, за столько и купят», то сегодня основной принцип — «покупатель понимает, сколько это стоит».

Потенциал площадки сегодня определяется тем, сколько готов будет заплатить покупатель за это место, за концепцию, которую можно реализовать в этом месте, и за репутацию девелопера, который проект развивает. При этом покупатель хочет знать, что он получит за свои деньги.

Любой покупатель, и элитного жилья в особенности, очень четко определяет свой бюджет. Это миф, что богатые люди сорят деньгами. Когда вопрос идет о крупных инвестициях в недвижимость, у покупателя есть четкое понимание, что он может получить за эти деньги у вас и что у конкурентов. Соответственно, чем чаще девелопер ставит себя на место покупателя, который выбирает лучшее за определенную сумму денег, тем выше у него шансы создать успешный, хорошо продаваемый проект в своей категории. Так, например, наш проект на Софийской набережной и Capital Towers на Краснопресненской набережной — оба элитные, но разной категории: первый — de luxe, второй — premium. Оба проекта уникальные и по сложности исполнения, и по архитектуре, и по локации. При этом каждое помещение в них будет стоить ровно столько, сколько должно стоить — не дороже и не дешевле.

**«СГ»: И все же, какими характеристиками должен обладать элитный проект, чтобы покупатели готовы были к покупке?**

**О.Д.:** Основополагающим во всем является локация. Capital Group приобретает площадки с учетом уникального местоположения, являющегося сразу конкурентным преимуществом. Когда несколько девелоперов строят сразу несколько объектов в одной локации, например, возле Третьего транспортного кольца, то они уже не могут конкурировать между собой местоположением, собственно, как и концепцией. В таких случаях конкуренция идет за счет цены — кто дешевле сможет построить и быстрее продать.

Мы хотим, чтобы люди при выборе элитной недвижимости ориентировались не на цену и цвет фасада, а четко понимали, что второго такого дома в этом месте не будет еще очень много лет. Что действительно элитное жилье — это уникальная локация и концепция, которые мы долго выбирали, соотносили между собой, проектировали с учетом сотен параметров, как для себя. Могу с уверенностью сказать, что все проекты, которые выходят в этом же районе, что и у нас, уступают по локации, по видовым характеристикам и так далее. Например, в Capital Towers 90% квартир обладают сумасшедшими панорамными видами. И это вид не из одного окна с последнего этажа, а изо всех окон одной квартиры. То же самое и на Софийской набережной, где большинство окон выходит на Кремль. При этом второй вариант — это виды из окон на резиденцию британского посла, что, согласитесь, не самое худшее соседство и уж тем более вид из окна.

Следующий критерий выбора — концепция, из которой сразу понятно: вот тот архитектурный объект, который должен быть именно здесь. Очень важно, как он вписывается в окружение, насколько уместен в этом месте, он должен стать «своим». Поэтому, когда у потенциальных покупателей при виде рендеров проекта сразу складывается эмоциональная связь места и архитектуры, когда у них не возникает вопросов, почему в этом месте спроектировано именно это здание, когда сразу устраивает и количество этажей, и фасады, и виды из окон, и местоположение — вот тогда покупатель о цене начинает думать во вторую очередь. Когда первая мысль покупателя при взгляде на проект: «О, это же именно то, что я искал», тогда можно со стопроцентной уверенностью говорить об успехе девелопера.



Оксана Дивеева:

«Сегодня рынок элитной недвижимости перешел от позиции «за сколько захотим продать, за столько и купят» к позиции «покупатель понимает, сколько это стоит»»



Проект комплекса Capital Towers  
(бюро «Сергей Скуратов Architects»)

А происходит это благодаря таланту архитекторов. Поэтому мы выбираем лучших. Проекты на Софийской и Краснопресненской набережных — авторства бюро «Сергей Скуратов Architects». Небоскреб «Город столиц» создало архитектурное бюро NBBJ, а башни «ОКО» — архитектурное бюро «Skidmore, Owings and Merrill», создавшее самый высокий небоскреб мира Бурдж-Халифа.

Если архитектор понимает город, грамотно работает с окружением, то у проекта есть все шансы стать узнаваемым архобъектом, таким, как «ОКО», например, куда водят туристов, куда приезжают делегации зарубежных архитекторов, чтобы посмотреть, «как это сделано».

К визуальным характеристикам добавляется критерий «Продуманная жизнь для людей»: планировочные решения и МО-Пы, безопасность и инфраструктурное удобство — например, во всех наших элитных проектах предусмотрено максимально возможное количество вариантов квартир разного метража и высоты потолков, фитнес-клубы, кафе и рестораны, сервис, в общем, все то, без чего сегодня нельзя представить элитное жилье.

**«СГ»: Насколько сложной является техническая составляющая проектов, и важна ли она для покупателей?**

**О.Д.:** Конечно, элитные проекты — это самая передовая инженерия. Покупатели давно не спрашивают, есть ли очистка воздуха, центральное кондиционирование или подземный паркинг. Это такие же естественные вещи, как лестница или лифт в обычном доме. Но при этом в каждом проекте появляется что-то новое, основанное на нашем опыте проектирования и эксплуатации. Например, в небоскребе «Город столиц» у нас стоит передовая система вентиляции, которая до сих пор не везде существует в премиальном сегменте, хотя проекту уже восемь лет. В «ОКО» мы вентиляцию еще больше модернизировали. А приступив к проектированию Capital Towers, мы максимально повысили критерий воздухоочист-

ки: там, помимо принудительной приточно-вытяжной вентиляции, будет новая система проветривания, где в каждом апартаменте можно будет регулировать приток воздуха. И так по каждому пункту. Благодаря тому, что мы сами строим и сами управляем большинством наших зданий, накапливается опыт эксплуатации здания, что дает дополнительный источник знания, как построить новое здание, которым можно эффективнее управлять с учетом всех требований жителей.

**«СГ»: Вы одни из немногих, кто сдает дома, в том числе апартаменты в башне «ОКО», с отделкой. Этот подход себя оправдывает?**

**О.Д.:** Да. И по разным причинам. Во-первых, потому что обеспечить нормальную жизнь людям, когда остальные по много лет делают ремонты вокруг, невозможно, как бы ты ни старался. Проследить за людьми, которые привезли диван, гораздо проще, чем за теми, кто работает перфоратором и создает неудобство всей башне. Поэтому мы делаем отделку сами, используя материалы уровня, достойного именно элитного жилья. Помимо материалов, важен профессиональный уровень отделочных бригад. Я не раз слышала истории обеспеченных людей, делавших очень дорогостоящие ремонты в элитных квартирах, получивших в результате перепутанные выключатели или испорченный мрамор, криво установленную сантехнику и многое другое. Задача архитекторов-дизайнеров, которых мы привлекаем для разработки цветовой гаммы, грамотного светового сценария — сделать такой вариант, чтобы любой человек с помощью декоратора мог адаптировать его под свои вкусы. Мы никогда не говорим, к примеру, что у нас три стиля в отделке, потому что это неправильно. Собственник сам решает, какой стиль ему ближе, и создает его с помощью мебели, светильников, декора, интерьерных решений.

Сейчас идет разработка дизайн-проекта отделки квартир в Capital Towers. Возможно, это будут два вида отделки, но они будут различаться не по стилю, а по тону — более темное, более яркое сочетание цветов, и более мягкое — нейтральное. Еще важный момент — квартиры и апартаменты с готовой отделкой того качества, которое мы предлагаем покупателям, обходятся дешевле, чем если бы они занимались отделкой самостоятельно. И самое главное — экономятся нервы и время наших любимых покупателей. А уж скольких разводов удалось избежать...

**«СГ»: Как меняется портрет элитного покупателя? Зависит ли портрет от объекта? Если да, то что сейчас проще найти на рынке — квартиру для семьи или для состоятельного одинокого бизнесмена?**

**О.Д.:** Как я уже говорила, каждый наш проект обладает уникальной локацией и концепцией, мы не строим под копиру. Поэтому и портрет покупателя разный. Самый простой ответ на этот вопрос мог быть — это человек, у которого есть деньги. Но, помимо денег, покупатель ментально либо подходит дому, срывается с ним, и они гармонично дополняют друг друга, либо не подходит, и тогда наличие больших сумм у покупателя не важно.

По моему ощущению, Capital Towers — это семейная молодая история. Большая часть тех, кто сегодня интересуется проектом, — это люди 35-40 лет, молодые семьи с детьми. Им важно то, где они живут, важно, что они видят из окна, они понимают, насколько улучшается качество их жизни здесь. Этим покупателям важно, что квартиры с высококачественной отделкой. Рядом Сити — десять минут, и папа с мамой дома.

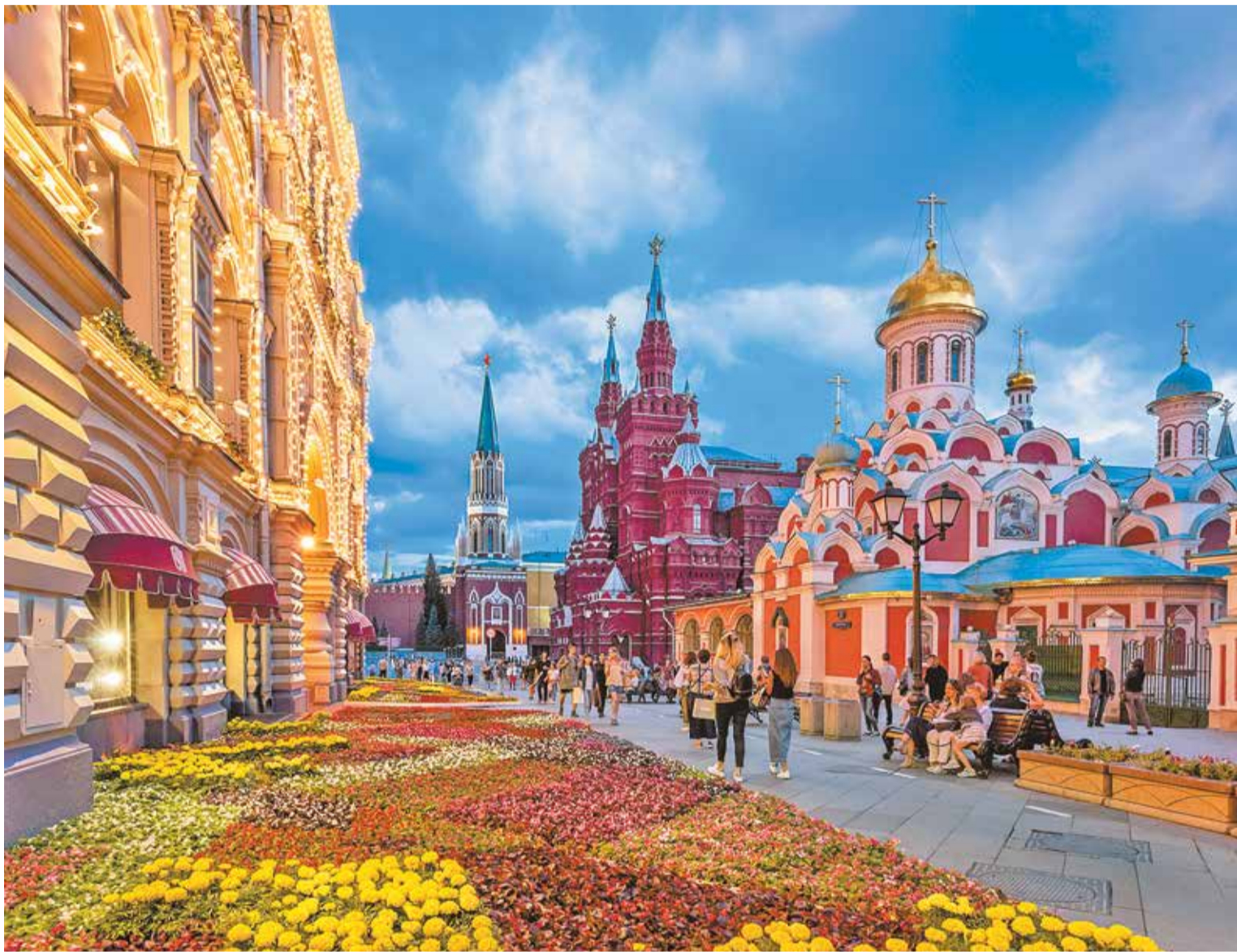
Если брать другой дом — наш новый проект на Кутузовском проспекте, то там совсем другой портрет покупателя. В начале Кутузовского проспекта давно не строилось домов по-настоящему высокого класса. При этом существует целый пласт состоятельных людей, который хотят жить именно в начале Кутузовского проспекта — они там выросли, им там нравится. Некоторое время назад многие скупали по несколько квартир в «сталинских» домах, объединяли их, стараясь приблизить к «элитным стандартам». Но это не то же самое, что жить в новом, комфортном, оснащенном современными коммуникациями, грамотно спланированном, по-настоящему элитном жилье. Этот проект ждали. И поэтому, когда появилась возможность рассмотреть покупку в нашем доме, даже притом, что он еще не вышел в продажу, они очень обрадовались. Тут аудитория постарше — это люди в возрасте 45 лет и выше, у них взрослые дети, и, планируя купить тут квартиру, они рассчитывают, что она станет их родовым гнездом.

**«СГ»: Имеет ли смысл покупать элитные квартиры с инвестиционными целями, для сдачи в аренду?**

**О.Д.:** Конечно, сейчас это не так выгодно, как раньше. Выгодно покупать на ранних стадиях строительства, потому что, например, на «элитку» закладывается больший рост в бизнес-модели, чем на бизнес-класс и комфортное жилье. Проект не может стоить одинаково на разных фазах реализации. В среднем на время строительства проекта закладывается рост стоимости в 20% на каждом этапе. Также имеет смысл покупки апартаментов и квартир для сдачи в аренду, особенно в Москва-Сити, где рынок аренды очень динамичен. Акупаемость вложений составляет 7-8% — несколько больше, чем по рынку жилья в целом, где эта цифра не превышает 5%.



# Москва Моя улица



Фестиваль цветов на Никольской улице

TANNA SID/SHUTTERSTOCK

По словам Петра Бирюкова, всего в рамках программы «Моя улица» в 2017 году будет благоустроено 12,6 км Садового кольца, преобразятся Сухаревская площадь и площадь Красных ворот. На стыке Покровского и Чистопрудного бульваров появится новая площадь — Хохловская. Здесь археологи обнаружили фрагмент фундамента стены Белого города, который станет музейным экспонатом (подробнее об этом на стр. 10).

Перемены произойдут и в других исторических местах Москвы. На Волхонке появится музейный квартал с широкой пешеходной зоной и скульптурными композициями. В рамках проекта по созданию парка «Зарядье» благоустраиваются прилегающие к нему улица Варварка и Китайгородский проезд, создается смотровая площадка.

В проекте 2017 года заложены и работы на двенадцати набережных столицы. Чтобы разделить прогулочную и транспортную части, на набережных высадят деревья, а тротуары превратят в единую велосипедную зону с местами для отдыха.

Значительные изменения в процессе благоустройства коснутся схем движения пешеходов и транспорта. Так, в результате реконструкции Бульварного кольца по бульварам будет открыто сквозное движение и появятся наземные переходы. Новая пешеходная зона свяжет улицы Варварку и Никольскую в единое пространство.

Всего в рамках программы «Моя улица» в Москве в 2017 году появится около 100 новых пешеходных переходов и 200 новых остановочных павильонов. Тротуары в центре расширят в среднем на три метра, а на дополнительном свободном месте появляются сезонные кафе и торговые павильоны.

Особое внимание уделяется озеленению столицы. На улицы высадят около 4,5 тыс. взрослых деревьев. Важный момент благоустройства — дополнительное озеленение центральных улиц, возвращение деревьев на Тверскую улицу и Садовое кольцо.

Жители Москвы принимают участие в реализации программы, голо-

## ЖИТЬ красиво

Программа «Моя улица» — это не ремонт дорог и тротуаров, это новый стандарт комфортной городской среды



«Мэр Москвы Сергей Собянин: «Мы стремимся к тому, чтобы у москвичей был безопасный, удобный, открытый город, в котором хочется просто пройти по улицам»»



«Заместитель мэра Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Петр Бирюков на VII Московском урбанистическом форуме: «Меня часто спрашивают, когда закончится программа «Моя улица». Отвечаю: никогда... Хороший хозяин в доме всегда наводит порядок... Мы с вами — хозяева нашей Москвы. Эта наша работа на благо Москвы будет бесконечной»»

Татьяна РОПОТОВА

Отмечаемый в Москве в начале сентября День города — заметная дата в столичном календаре. По традиции, к этому дню городские власти стараются привязать ввод в строй важных для москвичей объектов. Не станет исключением и год нынешний: этой осенью ко Дню города приурочено окончание работ по ряду объектов благоустройства в рамках программы «Моя улица». В последние дни на «пусковых» улицах трудились более 60 тыс. человек. Стартовавшая еще в 2014 году «Моя улица» набирает ход. Если в 2015 году в столице было реконструировано 47 улиц, то в 2016 — уже 59, а в

### Справочно

■ Работы в рамках программы «Моя улица» включают в себя: дополнительное озеленение городских улиц; восстановление исторического архитектурного облика столицы; создание удобных условий для проживания и досуга в городе; создание безопасной городской среды.

2017 году планируется благоустроить 87 улиц, набережных и площадей. Работы по благоустройству включают в себя расширение пешеходных зон, обновление тротуаров, фасадов и освещения, создание велосипедных дорожек, посадку деревьев и установку малых архитектурных форм. При этом провода и кабели убирают под землю в специально создаваемую кабельную канализацию, на некоторых улицах производится замена труб газо- или водопроводов. Программа предусматривает также создание удобной уличной навигации, ремонт фасадов и демонтаж незаконной наружной рекламы. В рамках программы будут приведены в порядок более 300 исторических зданий Москвы.

Как не раз отмечали руководители города, программа «Моя улица» — это не просто ремонт фасадов и тротуаров, а создание новой городской среды. «Улицы города должны быть не только территорией, которую жители пересекают, следуя своими маршрутами, но и пространством для жизни: чтобы на городские площади, бульвары и улицы хотелось приходить снова и снова», — заявлял руководитель комплекса городского хозяйства, заместитель мэра Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Петр Бирюков. При этом город становится более удобным для представителей маломобильных групп населения: на реконструируемых улицах устанавливают пандусы с плавными съездами.

в системе «Активный гражданин». По данным столичного правительства, всего в голосовании, которое провели в марте 2016 года, приняли участие около 150 тыс. человек. Особый интерес и активность москвичей вызвали проекты изменений на Садовом кольце, Бульварном кольце, Новом Арбате и Тверской улице. По данным «Центра политических технологий», программу «Моя улица» поддерживает около 80% москвичей. За последние два года на улицах, где была проведена реконструкция, пешеходный поток вырос в 2-4 раза. Новые парки, летние кафе и другие места для прогулок и отдыха становятся «центрами притяжения» для москвичей.

# Москва МОЯ УЛИЦА

2015 год



PAVEL I. PHOTO AND VIDEO/SHUTTERSTOCK



ЭДУАРД ЖИГАЙЛОВ

## Трудно быть площадью



ВИКТОР КРУЧИНИН



ЭДУАРД ЖИГАЙЛОВ

**Триумфальная стала первым городским пространством, сломавшим привычные представления о городе**

Оксана САМБОРСКАЯ

**М**енять что-то всегда сложно. Как и многие другие проекты благоустройства, планы переделки Триумфальной у многих поначалу вызвали сомнения и даже отторжение, но не прошло и нескольких

дней после открытия обновленной площади, как стало ясно: в центре не обязательно бежать от точки к точке, а можно просто качаться на качелях, наблюдая за городской жизнью.

На протяжении многих лет Триумфальная являлась площадью лишь номинально: значительную часть ее занимала парковка, мешавшая движению пешеходов. В начале 2014 года Москомархитектура по поручению мэра инициировала конкурс на разработку архитектурной концепции комплексного благоустройства и перспективного развития площади. Задача была вернуть этому месту статус общественного пространства общегородского значения. Конкурс прошел зимой 2014 года, и его победителем стало архитектурное бюро *bugomoscw*, обошедшее более сорока конкурентов. Предложение специалистов из *bugomoscw* звучало на первый взгляд несколько абсурдно: на площади нужно сохранить городскую «пустоту» — то есть, собственно, то, чем и является традиционная площадь, одновременно превратив его в комфортное место притяжения горожан и гостей города. Архитекторы убрали с площади автомобили, замостили ее гранитной плиткой и сделали пространство полностью пешеходным. За счет выравнивания рельефа появилась широкая лестница с подогреваемыми ступенями и пандусом, а также газоны, кафе, информационный киоск, скамейки. По замыслу бюро, обновленная площадь должна оставлять ощущение молодости и романтики — для этого установили бетонные павильоны с качелями, на которых может покататься любая прохожий.

Первоначально завершение работ на площади планировалось на 2014 год, но потом было перенесено на следующий. Обновленная площадь была открыта 3 сентября 2015 года. Все работы обошлись в 340 млн рублей.

## По Большой Никитской

В 2014 году в рамках проекта «Активный гражданин» был проведен опрос жителей города с целью узнать, какие улицы следует включить в число первоочередных проектов благоустройства на 2015 год. За Большую Никитскую проголосовало сравнительно много горожан — 12,4 %. Общая протяженность улицы составляет 1,8 км, общая площадь благоустройства — 3,2 га. На втором этапе обсуждения на «Активном гражданине», в котором приняли участие 100 тыс. жителей, были выбраны элементы благоустройства, ко-

торые будут применены при производстве работ. Большинство проголосовавших высказались за мощение тротуаров крупноразмерной бетонной плиткой, установку новых светильников классической округлой формы. Были выбраны типы малых архитектурных форм, соответствующих по стилю устанавливаемым светильникам и сочетающимся с историческим обликом улицы. Работы по благоустройству улицы начались в мае 2015 года и были закончены ко Дню города, который отмечался 6 сентября.

Ширина проезжей части улицы была сужена до одной полосы в каждом направлении, тротуары замостили гранитом. Это позволило расширить тротуары и проложить велодорожку, которая связала Бульварное кольцо с Моховой улицей и с Садовым кольцом. Была убрана контактная сеть троллейбусов. Некоторые здания, выходящие на улицу, получили архитектурную подсветку. Также была облагорожена площадь перед зданием ИТАР-ТАСС, добавлено озеленение вокруг Вознесенской церкви.



WASILISA/SHUTTERSTOCK



GUBIN YURY/SHUTTERSTOCK

## На Мясницкой улице

В 2015 году ко Дню города открылась обновленная Мясницкая улица и ее окрестности — шесть улиц вокруг здания Центрального детского магазина. Планы благоустройства Мясницкой улицы также были поддержаны москвичами в ходе голосования на портале «Активный гражданин». Были расширены тротуары до 5-5,5 м, что позволило устанавливать летние кафе, которые сегодня пользуются большой популярностью у горожан, как и просто прогулки по улице, пролегающей между станциями метро «Чистые пруды» и «Лубянка». Тротуары вымощены плиткой крупного размера, кроме то-

го, на улице установили стилизованные под старину фонари. Для движения автомобилей сохранили две полосы в центр, появились парковочные карманы, в результате, что удивительно, исчезли пробки. Также в рамках реконструкции отремонтировали 38 фасадов домов и на 37 установили архитектурную подсветку. После того, как завершится реконструкция Лубянской площади с образованием пешеходного пространства вокруг Политехнического музея, Мясницкая полноценно волеется в пешеходный маршрут, связывающий основные городские улицы с парком «Зарядье».



2016 год

# Княжеское место

Боровицкая площадь — новое общественное пространство



ВИКТОР КРУЧИНИН (2)



## По Тверской улице

Одним из главных событий 2016 года стало начало реконструкции Тверской улицы. Реконструкция проходит в два этапа. Благоустройство участка от Охотного Ряда до Пушкинской площади проводилось по плану голландского архитектурного бюро West 8, известного своими проектами в Роттердаме, Нью-Йорке и Торонто. На улице сузили проезжую часть, расширили тротуары, обустроили съезды для маломобильных горожан, убрали коммуникации под землю. На Тверской появились новые остановки общественного транспорта с электронными табло с расписанием, а также бесплатным Wi-Fi и USB-портами для зарядки мобильных телефонов. Было установлено около 90 фонарей, воссозданных по чертежам и фото-

графиям специалистами музея «Огни Москвы». Пешеходные зоны вымощены гранитом. Края тротуаров выложены более темным камнем: он обозначает буферную зону, на которой будут высаживаться деревья, устанавливаться дорожные знаки и фонари. Буфер визуально отделяет прогулочную часть тротуара, выложенную светлым гранитом, от проезжей части. На улице организовано около сотни гранитных «карманов», куда высажены взрослые липы.

Второй участок улицы, от Пушкинской до Триумфальной площади, и 1-я Тверская-Ямская реконструированы в 2017 году по проекту ярославского бюро «План Б», которое победило в международном конкурсе.



АГЕНТСТВО ГОРОДСКИХ НОВОСТЕЙ «МОСКВА»

Четвертого ноября 2016 года, в День народного единства, в центре Москвы на Боровицкой площади был торжественно открыт памятник святому равноапостольному князю Владимиру (автор — скульптор Салават Шербаков). Первоначально монумент планировалось установить на Воробьевых горах, но из-за опасности обвала грунтов решено было перенести его на Боровицкую площадь. Идея эта вызвала много споров, критики утверждали, что фигура князя слишком велика для площади. В итоге был найден компромисс. По требованию ЮНЕСКО скульптор и столичные власти согласились уменьшить габариты памятника: «рост» князя составляет теперь 12,2 м вместо 24 м, а общая высота монумента вместе с крестом — 16,8 м. Но даже уменьшенный Владимир стал новой доминантой Боровицкой площади: скульптура теперь встречает каждого, кто идет к Кремлю по Знаменке или по Большому Каменному мосту.

Впрочем, памятник — не единственное новшество, вокруг него появилось новое общественное пространство, созданное архитектурным бюро ai-architects. Пространство холма концептуально поддерживает идею памятника: от ног Владимира расходятся «круги воды» — каменные ступени. В основе этой идеи лежит традиция погружения в воду при крещении. Новая зеленая зона является продолжением парковой зоны Александровского сада — зелень высаженных молодых лип связала ее со старым парком.

С верхней точки холма открывается прекрасная панорама на Москву-реку, Кремлевскую стену, Воздвиженку. Это уже оценили москвичи и гости города — на ступенях памятника теперь многолюдно в любое время суток. Фигура Владимира подсвечивается, а пространство вокруг освещено оригинальными стильными фонарями.

Как рассказывает партнер архитектурного бюро ai-architects Иван Колманок, оригинальным было и решение по проектированию дорожек, ведущих к памятнику. «Нередко в общественных пространствах дорожки создаются по «геометрическим» принципам, а не так, чтобы удобно было ходить людям — по самому короткому пути. И это не соответствует идеям гуманной среды. Кстати, у ландшафтных архитекторов даже есть такое правило — прокладывать дорожки в парках в последнюю очередь, когда становится понятно, где удобнее всего перемещаться. При проектировании Боровицкой площади в Москве мы также оформили транзитную дорожку. Люди сделали «протоптыш» прямо по холму — они сокращали путь от Моховой улицы до Большого Каменного моста по траве, не огибая площадь. Теперь этот путь облагорожен и «узаконен». Таким образом, пространство стало гораздо более функциональным», — говорит архитектор.



ВИКТОР КРУЧИНИН

## На Арбатской площади

Благоустройство Арбатской площади началось в феврале 2016 года. Были снесены самострои возле входа на станцию метро, на их месте появились лавочки и фонари. На площади восстановили газоны, высадили деревья и кустарники. Пешеходное пространство выложено гранитной плиткой. Чтобы улучшить освещение, установили 76 новых энергосберегающих светильников.

Благоустройство площади проводилось вместе с прилегающими улицами и переулками — Воздвиженкой и Знаменкой, а также Крестовоздвиженским и Староваганьковским переулками. Тротуары на этих улицах расширились на 1-1,5 м за счет некоторого сужения ширины полос движения автотранспорта. При этом пропускная способность улиц не изменилась.

Крупноформатной плиткой замостили 20,9 тыс. кв. м тротуаров. На проезжей части заменили 33,5 тыс. кв. м асфальтобетонного покрытия.

Установлены 154 опоры основного освещения и 44 дополнительные опоры торшерного освещения. Воздушные провода перенесены в подземную кабельную канализацию общей протяженностью 53,3 км (с установкой 224 кабельных колодцев). В результате на площади и вокруг нее появилось новое общественное пространство для прогулок.

# Москва МОЯ УЛИЦА

2017 год



ДЕНИС ГРИШКИН / ПРЕСС-СЛУЖБА МЭР И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ (3)

## Преданья старины

Оксана САМБОРСКАЯ

### В Москве впервые создается открытый археологический парк

Одним из самых интересных объектов 2017 года стала Хохловская площадь, расположенная в районе пересечения Чистопрудного и Покровского бульваров с Покровкой. Можно сказать, что программа «Моя улица» вернула площадь городу. Здесь появился первый в столице археологический парк под открытым небом. Предметом экспозиции парка стал фрагмент стены Белого города, окружавшей город с конца XVI по конец XVIII века. Фрагмент стены был найден десять лет назад, когда на площади планировалось построить ком-

мерческий объект с подземным паркингом. Стройка была приостановлена, чтобы дать время археологам на исследования. Тогда было много споров о возможности сохранения и экспонирования фрагмента стены, но ни к какому решению городские власти не пришли. И вот в 2016 году силами КБ «Стрелка» был разработан проект создания общественного пространства на Хохловской площади с включение стены в экспозицию. Горожанам идея понравилась, на портале «Активный гражданин» многие москвичи проголосовали за то, чтобы стену оставили открытой для обозрения.

Чтобы показать стену во всей красе, было придумано оригинальное архитектурное решение, площадь разделили на два яруса: верхний, связывающий ее с бульваром, и нижний, где и расположен фрагмент стены, на который можно будет посмотреть и сверху и снизу. Соединяет верхнее и нижнее пространства современный амфитеатр, на котором расположены сиденья, а непосредственно в теле амфитеатра высажены деревья. Как поясняет ведущий архитектор КБ «Стрелка» Гульнара Сафарова, многоуровневое пространство — это единственное решение, которое было возможно для экспонирования стены. По ее словам, в течение всего года площадь будет функционировать как обычное городское пространство, но по особым случаям она станет площадкой, где будут проводиться городские мероприятия, праздники, устраиваться концерты и лекции.

Отдельная работа — реставрация стены. Процесс оказался очень сложным: кладка перебиралась вручную, каждый камень очищен и пропитан специальными составами, защищающими белый камень от влаги. Стена «доукомплектована» современными материалами, потому что в том состоянии, в котором она была найдена, экспонировать ее было невозможно. По фиксационным чертежам была проведена доукладка камня. Но, несмотря на то, что камни исторические сегодня перемежаются с современными, экспозиция дает полное представление зрителю о том, как выглядела эта стена. Рассматривать стену можно будет и по вечерам — в темное время суток фрагмент будет подсвечиваться.

## У Тверской заставы

В этом году поставлена точка в реконструкции и еще одной знаковой для Москвы улицы — Тверской. Последним этапом стала перестройка площади Тверской заставы, более известной в народе как площадь Белорусского вокзала. Несколько лет назад на ней собирались построить подземный торговый центр, снести окрестные здания и возвести эстакаду, но позднее от этих планов отказались. Было решено сохранить исторический вид площади. После двенадцатилетнего отсутствия на площадь вернулся памятник Максиму Горькому, вокруг него разбит сквер, появилась пешеходная зона, широкие тротуары. Модернизирована система освещения: появились дополнительные торшерные опоры и новые светильники. Для удобства навигации установлено 11 пешеходных информационных стел с точкой доступа Wi-Fi.

В рамках благоустройства на площади установят 47 скамеек и 59 урн, обустроят почти 10 тыс. кв. м газонов. При благоприятных погодных условиях в октябре-ноябре 2017 года на площади будут высажены деревья. Всего задумано посадить 87 крупномеров — лип и яблонь.

Но главная новинка площади связана с транспортом. Здесь появился трамвай. Разворотное кольцо с бесшовными рельсами устроено вокруг сквера. Протяженность новых путей — 1,22 км. Ходить по маршруту будут новые трамваи «Витязь-М». Также на площади установят новые остановки наземного транспорта: пять автобусных и одну трамвайную.

В довершение работ на площади в августе-октябре 2017 года планируется благоустроить территорию около церкви Николая Чудотворца Тверской старообрядческой общины, а также привести в порядок входные группы, ограждения, кровлю и фасад здания.



ЕВГЕНИЙ САМАРИН / ПРЕСС-СЛУЖБА МЭР И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ



MOS.RU

## На Волхонке и Пречистенке

В 2017 году продолжались работы по благоустройству центра города — дошла очередь и до таких известных московских улиц, как Волхонка и Пречистенка.

Волхонка после благоустройства станет центральной улицей музейного квартала, который протянется от станции метро «Кропоткинская» до Боровицкой площади. Единое культурное и прогулочное пространство объединит улицу, площадь перед храмом Христа Спасителя и прилегающие переулки. Пешеходная часть Волхонки расширится до 17-28 м и будет замощена плиткой. В новое мощение напротив Пушкинского музея вмонтируют латунную карту музейного квартала. Она поможет горожанам и туристам ориентироваться среди музеев и достопримечательностей, которые расположены поблизости. С этой же целью рядом с домом №6 на Волхонке и на пересечении Волхонки с Гоголевским бульваром установят информационные стелы с картами. На обновленной улице появятся велопарковки и пункты велопроката.

Пречистенка станет продолжением музейного квартала. Тротуары там расширят до 2,3-7,2 м, обновят и



приведут в порядок три знаковые территории: сквер с памятником В. И. Сурикову, двор детской художественной школы имени В. А. Серова, усадебный двор рядом с эндокринологическим диспансером. В сквере рядом с памятником посадят новые деревья, во дворе диспансера создадут сад, а возле художественной школы разобьют цветник. В мощение Пречистенки вмонтируют навигационные таблички с информацией об исторических усадьбах XVIII-XIX веков. Как и на Волхонке, здесь появятся пункты велопроката и парковки для велосипедов. И через Пречистенку, и через Волхонку сделают новые наземные пешеходные переходы.

# От метро до набережной

Новые градостроительные решения оттачиваются на «пионерском» мини-городе

Оксана САМБОРСКАЯ

Этой осенью Группа компаний «Пионер» планирует начать работы по строительству второй очереди масштабного проекта комплексного развития пристанционного пространства ТПУ «Ботанический сад». Это крайне важный для города проект, на котором впервые формируются и отработываются принципы создания городских субцентров.

В основу концепции развития территории положена идея создания мини-города с полным набором функций — жилье, школа и детские сады, офисы и торговля, позволяющих, с одной стороны, полноценно жить на данной территории, не покидая ее, с другой — легко добраться до любой другой части города за минимальное время.

Проект, разработанный в содружестве с японским архитектурным бюро Nikken Sekkei, состоит из двух жилых кварталов и транспортно-пересадочного узла, связывающего станцию метрополитена, станцию МЦК, наземный общественный транспорт. Общая площадь развиваемой территории около 30 гектаров. Общий объем инвестиций в проект составит около 1 млрд долларов.

Всего здесь будет построено более 600 тыс. кв. м недвижимости, из которой половину — около 300 тыс. кв. м — займут жилые кварталы, спроектированные с учетом последних градостроительных решений: здесь предусмотрено четкое де-



ЖК «Ботанический сад» — образец квартальной застройки

ление территории на частную и публичную — улицу и дворы. Первые этажи домов обоих жилых кварталов, выходящих на улицу, отданы под магазины, различные сервисы, кафе и рестораны, веранды которых будут обращены на центральные площади и променады. «Дворы без машин» частны для жильцов, здесь разместятся детские площадки и места для отдыха взрослых.

Особое внимание в проекте уделяется организации комфортных общественных пространств. Благоустроенная набережная Яузы станет новым центром притяжения для жителей всего района. На берегах реки появится парк площа-

дью около 5 га. Здесь запроектирована сеть пешеходных и велосипедных маршрутов, будут построены современные площадки для отдыха и занятий спортом, появятся амфитеатр-лекторий на открытом воздухе, смотровая площадка, небольшие кафе.

Органичным продолжением рекреационной зоны станет образовательный кластер — дети жителей «Ботанического сада» смогут учиться, практически «не выходя из дома». В проекте предусмотрено строительство школы на 550 учеников и двух детских садов на 240 и 120 воспитанников. Объединенное здание детского сада и школы главным фасадом обра-

щено на набережную. Оператором центра выбрана британская сеть школ Brookes Education Group. Несложно будет добраться и до обязательных для школьников музеев и театров — до центра города на любом из подходящих в комплекс видов общественного транспорта не более получаса.

Для удобной жизни спроектирована коммерческая составляющая ТПУ «Ботанический сад». Всего будет построено 165 тыс. кв. м площадей, которые включают здания торгово-развлекательного и офисного центров, а также апарт-отель YE'S. В ТРЦ появятся торговые галереи, многозальный кинотеатр. Общая площадь ТРЦ 49 тыс. кв. м. Жители смогут арендовать офис или найти себе место работы около дома: на территории расположен офисный центр общей площадью 37,7 тыс. кв. м, в котором разместилось 282 офиса по 30 кв. м.

Дополняет инфраструктуру проекта апарт-отель емкостью 991 номер. Площадь номеров от 19 до 102 кв. м. Данный формат предполагает долговременное проживание и крайне востребован — у компании «Пионер» достаточный опыт в строительстве и реализации таких проектов в Москве и Санкт-Петербурге.

Все кластеры проекта будут удобно соединены между собой, получат беспрепятственный доступ к станциям метро и МЦК. Северное и южное ядра свяжут продуманные пешеходные маршруты, а комплекс апартаментов и ТРЦ объединят крытые переходы.

ПРИГЛАШЕНИЕ

**НЕДВИЖИМОСТЬ 2017**  
ОТ ЛИДЕРОВ 28 СЕНТЯБРЯ – 01 ОКТЯБРЯ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10



ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
Приглашение действительно на 2 лица. Дает право бесплатного входа в ЦДХ 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.

40 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

30 сентября – 1 октября  
**ФЕСТИВАЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ**  
АКЦИИ И СКИДКИ  
от застройщиков  
КОНКУРСЫ И РОЗЫГРЫШИ

**ДЕТСКИЙ ГОРОДОК**  
Анимационная программа  
для ваших детей  
2 этаж, ЦДХ

#недвижимостьотлидеров  
[www.exporealty.ru](http://www.exporealty.ru)



**2017 REAL ESTATE FULL CYCLE**  
**PROESTATE**®  
Международный инвестиционный форум по недвижимости

13-15 СЕНТЯБРЯ  
МОСКВА @ RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

+7(495) 651-61-05  
[www.proestate.ru](http://www.proestate.ru)  
[proestate@proestate.ru](mailto:proestate@proestate.ru)



## Цитата в тему



ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО  
ДИРЕКТОРА  
ФОНДА  
СОДЕЙСТВИЯ  
РЕФОРМИ-  
РОВАНИЮ ЖКХ  
ОЛЬГА СЕРДЮК:  
«Реализация  
постановления  
Правительства РФ  
№18 позволит  
собственникам  
помещений  
создать более  
комфортные  
и безопасные  
условия для жизни  
в отремонти-  
рованном жилье  
и сэкономить  
на оплате  
коммунальных  
услуг»

Алексей ЩЕГЛОВ

**З**адача повышения энергоэффективности жилья является в России одной из приоритетных. Еще в сентябре 2016 года Правительство РФ утвердило План мероприятий по повышению энергетической эффективности зданий. Он предусматривает снижение к 2020 году удельного расхода тепловой и электрической энергии на 1 квадратный метр всех площадей в многоквартирных домах до уровня в 85% от показателя 2015 года.

Задача эта непростая. Жилой сектор является крупным потребителем энергии, но большинство МКД построено по старым строительным нормам и не соответствует современным стандартам энергоэффективности. В то же время эти дома нуждаются в проведении капитального ремонта, поэтому логично решать обе эти задачи одновременно, осуществляя меры по повышению энергоэффективности в ходе капремонта.

Такой подход нашел отражение в принятом 17 января 2017 года постановлении Правительства РФ №18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на капитальный ремонт многоквартирных домов».

Цель этого нормативного правового акта — стимулировать собственников жилья к проведению энергоэффективного капитального ремонта и капитального ремонта в кредит.

В соответствии с этим постановлением, субъекты РФ могут получить от Фонда ЖКХ финансовую поддержку для возмещения части расходов на оплату работ по энергосбережению, выполненных в ходе капитального ремонта, или для возмещения части расходов на оплату процентов за использование кредита на капитальный ремонт. Затем помощь будет распределяться между конкретными домами. При этом МКД, претендующие на получение финансовой поддержки, должны соответствовать определенным требованиям. На помощь может рассчитывать МКД, не являющийся аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, срок эксплуатации дома должен составлять от пяти до шестидесяти лет. Кроме того, дом должен быть оснащен общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии), и расчет за коммунальные услуги должен вестись на основании таких приборов непрерывно в течение года, предшествующего дате утверждения (актуализации) краткосрочного плана ремонта. И, наконец, капремонт дома должен финансироваться



ТАСС

# Поддержим бережливых!

**Средства Фонда ЖКХ** помогают улучшить энергоэффективные характеристики жилья и повысить качество жизни граждан

без использования средств регионально-го оператора, сформированных за счет взносов на капремонт собственников помещений другого МКД. Иными словами, получить поддержку могут те собственники, которые используют на энергоэффективный капремонт собственные средства.

Установлены и сроки оказания государственной поддержки. Капитальный ремонт в домах, претендующих на получение помощи, должен быть завершен до 1 ноября 2017 года. При этом размер финансовой поддержки по каждому дому может составлять до 50% от стоимости работ по капитальному ремонту и до 5 млн рублей.

Размер финансовой поддержки на возмещение части расходов на проведение энергоэффективных мероприятий составляет от двукратного до четырехкратного размера годовой экономии за



## Без перетопов

Алексей ЩЕГЛОВ

**В Белгородской области активно внедряются индивидуальные тепловые пункты**

В Белгородской области программа капитального ремонта реализуется с 2014 года. Ее параметры определены постановлением областного правительства №345-пп от 19 августа 2013 года. Этим документом утверждена адресная программа проведения капремонта, согласно которой до 2045 года в регионе предстоит отремонтировать 5251 многоквартирный дом (МКД). За три года на территории капитальный ремонт удалось сделать в 464 МКД. Выполнен

большой объем работ, в том числе проведены мероприятия по повышению энергоэффективности. Затраты на капитальный ремонт за период с 2014 года составили около 3,76 млрд рублей. Помимо обязательных работ, установленных ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ, в рамках капремонта проводятся и другие виды работ: установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электричества и газа. Также оборудуются пандусы для перемещения инвалидов колясок.

В области постоянно ведется мониторинг технического состояния МКД. Ежегодно составляются дефектные ведомости на все дома, включенные в текущий плановый период проведения капремонта, и определяется необходимость проведения в этих домах энергоэффективных мероприятий. Начиная с

2017 года, перед проведением капремонта на каждый МКД составляется эксплуатационный паспорт, который содержит обоснование всех мероприятий по капремонту, в том числе и мероприятий по повышению энергоэффективности.

При капитальном ремонте проводится модернизация инженерных систем дома. Особенно хорошо себя зарекомендовали автоматические индивидуальные тепловые пункты (АИТП), которые в зависимости от температуры наружного воздуха регулируют температуру теплоносителя. Благодаря этому удается избежать так называемых «перетопов» и перегрева горячей воды. После установки такого АИТП потребление теплотенергии в доме снижается на 20-25%. Интересный результат дало сравнение двух одинаковых белгородских пятиэтажек на улице Апанасенко. Тот дом, где нет теплопункта и счетчика, в прошлом году по рас-



FONDGKH.RU

Дом по адресу:  
г. Строитель  
(Белгородская  
обл.),  
ул. 5 Августа, 22,  
после капремонта

## Деньги для инициативных

В Ростовской области развивают систему кредитования капремонта МКД

Алексей ЩЕГЛОВ



Андрей Майер

Те собственники жилья, кто решил взять кредит для проведения у себя в доме капитального ремонта, могут получить возмещение части расходов на оплату процентов за использование кредита. Это — еще одна форма поддержки ответственных собственников жилья в России. О том, как организовано кредитование капитального ремонта общего имущества МКД в Ростовской области, рассказывает министр ЖКХ региона Андрей МАЙЕР.

**«СГ»: Почему возникла необходимость привлечения кредитов для проведения капремонта общего имущества многоквартирных домов?**

**Андрей Майер:** Ростовская область одна из первых в стране начала применять механизм кредитования капитального ремонта. Сегодня жители многоквартирных домов, накапливающие взносы на специальных счетах, все чаще проводят капремонт общего имущества, не дожидаясь

планового срока. Эти инициативы поддерживаются в Ростовской области с помощью кредитования. Благодаря этому собственники помещений в МКД могут выполнить работы по капремонту раньше сроков, определенных в региональной программе. Для получения кредита не требуется ни обеспечение, ни поручительство, ни подтверждение доходов жильцов. Банк смотрит только, как дом собирает средства на капремонт в последние месяцы. Главным условием предоставления кредита является высокий уровень собираемости платежей.

**«СГ»: Какие дома могут брать кредиты для проведения капремонта?**

**А.М.:** Это дома, где собственники помещений дома формируют фонд капремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ или ЖСК. В таких домах, как правило, высокий процент собираемости взносов за капитальный ремонт, а собственники занимают активную позицию в вопросе улучшения условий жизни и ответственно относятся к капитальному ремонту.

**«СГ»: Помогают ли областные власти налаживать отношения между банками и собственниками жилья?**

**А.М.:** Да, Министерство ЖКХ области провело ряд совещаний с участием представителей банка ПАО КБ «Центр-инвест», органов местного самоуправления и собственников помещений. На этих совещаниях собственникам помещений были даны разъяснения по реализации мероприятий по капитальному ремонту, условиям получения кредита. Специалисты банка сразу на месте производили расчет возможной суммы кредита. Была

налажена связь между банком, выдающим кредит, и банком, где аккумулируются средства на капитальный ремонт.

**«СГ»: На каких условиях можно получить кредит?**

**А.М.:** Кредиты выдаются сроком до 5 лет под 11% годовых. Погашается кредит за счет взносов собственников на капремонт, при этом введении дополнительных взносов не требуется. Всего в 2014-2016 годах за счет кредитов в трех домах выполнены работы по капремонту десяти крыш, трех фасадов, одной системы теплоснабжения, двух систем водоснабжения и водоотведения, пяти лифтов.

**«СГ»: Планируется ли расширять практику кредитования капремонта в Ростовской области?**

**А.М.:** В настоящее время за счет кредитных средств капитальный ремонт ведется в девяти муниципальных образованиях Ростовской области: Волгодонск, Зверево, Новочеркасск, Ростов-на-Дону, Таганрог, Аксайский, Белокалитвинский, Зерноградский и Цимлянский районы. Развитие механизма кредитования капитального ремонта общего имущества МКД является одним из приоритетных направлений работы министерства ЖКХ области на ближайшие годы. Пока готовность выполнить работы по капремонту общего имущества с привлечением кредитных средств в 2018 году проявили собственники 33 МКД. Кстати, в области есть дома, жильцы которых решили повторно воспользоваться возможностью кредитования для продолжения капитального ремонта своего дома. Это, например, собственники дома №7 по ул. Мира в городе Аксае, дома №143/1 по ул. 2-й Краснодарской и дома №31 по ул. Зорге в Ростове-на-Дону.

### Справочно

■ В настоящее время Ростовская область подала в Фонд ЖКХ заявку на предоставление финансовой поддержки на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование кредитом в соответствии с постановлением №18 Правительства РФ. В рамках данного проекта кредиты на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества в области получили 22 дома. Сумма кредитов составила 40,1 млн рублей. Возмещение части процентной ставки по привлеченным кредитам составит 9,6 млн рублей. Собственниками указанных домов также будут направлены на капремонт средства в объеме 17,5 млн рублей, накопленные на спецсчетах. На эти средства планируется выполнить: ремонт крыш, фасадов, систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, замену лифтов.

## Алгоритм экономии

Калининградская область включилась в программу энергоэффективного капремонта



Жильцы одиннадцати домов в калининградском микрорайоне Остров Октябрьский (один из домов — на фото) решили провести энергоэффективный капремонт

Алексей ЩЕГЛОВ

Как мы уже отмечали, в соответствии с Постановлением Правительства РФ №18 от 17 января 2017 года, регионы могут рассчитывать на получение от Фонда ЖКХ финансовой помощи для возмещения части расходов на оплату работ по энергосбережению, выполненных в ходе капитального ремонта. Одной из первых в России в эту работу включилась Калининградская область. Для того чтобы присоединиться к программе, в области провели мониторинг домов с целью определить, соответствуют ли они установленным критериям. В результате в заявку, представленную областью в Фонд, были включены девять МКД общей площадью более 76 тыс. кв. м. Все они расположены в областном центре —

Калининграде. По словам гендиректора Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области Оксаны Астаховой, сейчас идет работа над следующей заявкой, в связи с чем проводится разъяснительная работа. В рамках разъяснительной работы были осуществлены выезды во все муниципальные образования области, на которых до управляющих компаний и жильцов многоквартирных домов доведены условия и преимущества в участии данных программных мероприятий.

Кроме того, в рамках данных мероприятий Правительством Калининградской области было принято решение о предоставлении дополнительной субсидии на компенсацию стоимости проведенного ремонта, что является дополнительным стимулирующим фактором для собственников помещений в последующем участии в них.

Руководитель калининградской УК «РСУ-25» Анатолий Макаренко отмечает активную работу Фонда ЖКХ по информированию жителей и компаний о программе энергоэффективного капремонта. Специалисты Фонда участвовали в общих собраниях собственников, представляли расчеты размера поддержки в случае его проведения. В результате жильцы 11 десятиэтажных домов, расположенных в микрорайоне Остров Октябрьский, приняли решение сделать свои дома энергоэффективными. В каждом из этих домов постройки 1985-1987 годов по 160 квартир. Жители на-

капливают взносы на капремонт на спецсчетах. Объекты разделили на три группы (этапа), в двух многоэтажках из первой тройки в настоящее время ведется капремонт фасадов с утеплением. После этого в домах будут оборудованы автоматизированные ИТП с погодозависимым регулированием. Это позволит уменьшить платежи за тепловые ресурсы на 15-20%.

К слову, именно значительное увеличение платежей за тепло в январе-феврале текущего года побудило к активным действиям и жильцов дома №105 на ул. Беланова в Калининграде. Как рассказал один из собственников жилья Александр Дойжач, в марте жильцы выбрали совет дома. УК предложила свои услуги в качестве технического заказчика проекта установки ИТП, но жителей не устроила дороговизна этих услуг. Поэтому они обратились за советом в областную Фонд капитального ремонта, где получили все необходимые разъяснения по участию в программе повышения энергоэффективности дома. «Нам посоветовали также проверенные ответственные подрядные организации для проведения работ, — рассказал Александр Дойжач. — На общем собрании большинством голосов было принято решение: увеличить на 9 месяцев взнос на капремонт с установленных в регионе 5,90 руб. за кв. м до 39,70 руб. И теперь наша задача — ежемесячно исправно оплачивать счета, чтобы денег хватило на установку ИТП и ремонт обветшалых инженерных сетей».

Новое оборудование должно начать работать уже в этом отопительном сезоне. «Надеемся, что будет экономия, и мы получим господдержку согласно программе, — говорит Александр Дойжач. — Тогда следующим шагом станет процесс утепления дома».

трат на оплату коммунальных ресурсов в зависимости от достигнутого значения размера целевого показателя экономии затрат на коммунальные ресурсы (тепловой энергии на отопление, горячее водоснабжение и электрической энергии). Целевой показатель экономии затрат на коммунальные ресурсы зависит от объема потребления коммунальных ресурсов до и после капитального ремонта, определяемого на основании показаний приборов учета.

Для получения финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату работ по энергосбережению, выполненных в ходе капитального ремонта, должна быть достигнута экономия расходов на оплату коммунальных ресурсов не менее чем в 10%.

Фонд ЖКХ согласовал с Минстроем России и утвердил Перечень энергоэффективных мероприятий, выполняемых в ходе капитального ремонта. В него включены 23 мероприятия, сгруппированные по видам работ по капремонту, указанным в статье 166 Жилищного кодекса РФ (утепление и ремонт фасада, ремонт крыш, ремонт внутридомовых инженерных систем отопления и (или) водоснабжения, установка узлов управления и регулирования потребления ресурсов, ремонт или замена лифтового оборудования, а также другие виды работ). Кроме мероприятий, перечень также содержит применяемые технологии и материалы, а также эффект от их применения.

Кроме Перечня энергоэффективных мероприятий, в помощь регионам разработано специальное приложение — Помощник ЭКР. Помощник используется для расчета прогноза экономического эффекта от проведения энергоэффективного капитального ремонта в МКД. Данное приложение содержит рекомендации по выбору энергоэффективных мероприятий, помогает рассчитать прогнозный эффект от их применения и срок окупаемости выбранных мероприятий, а также размер финансовой поддержки.

Необходимо отметить, что и Перечень энергоэффективных мероприятий, и Помощник ЭКР могут быть использованы не только для целей получения финансовой поддержки за счет средств Фонда, но и просто при капремонте дома, собственники помещений в котором хотят повысить качество своего жилья и снизить расходы на коммунальные услуги.

Фонд постоянно осуществляет методическое сопровождение реализации Постановления №18 и проводит обучающие мероприятия (вебинары, семинары) и информационно-разъяснительную работу для органов власти, организаций и граждан. Подробности об этой работе Фонда размещены на сайтах госкорпорации [www.fondgkh.ru](http://www.fondgkh.ru) и [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

четной тепловой нагрузке потребил 444 гигакалории, а тот, в котором они есть, — 325 гигакалорий по факту. Благодаря этому экономия во втором доме составила 202 тыс. рублей. А в девятиэтажке на улице Щорса удалось сэкономить еще больше — 623 тыс. рублей. Ведь чем больше дом, тем больше и экономия.

В этом году в программе капремонта на Белгородчине участвует 166 МКД, в 93 из которых будут оборудованы тепловые пункты, более чем в ста домах установят счетчики. Но следует отметить, что ставить такое оборудование в домах на четыре-восемь квартир, построенных в 1960-1973 годы, нет ни технической возможности, ни экономического смысла. Ведь средняя стоимость индивидуального теплового пункта начинается от 400 тыс. рублей, а объемы потребления в малоквартирных домах относительно низкие, поэтому жильцам выгоднее платить по нормативу.

## ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ



# Проверка на прочность

**с.1** → Значение созданной системы трудно переоценить. Предполагается, что ее запуск позволит снизить вероятность ошибок в сметном нормировании и лучше экономить средства для бюджетных строек всех уровней. Одним из главных инструментов определения достоверной стоимости строительства на этапе планирования капитальных вложений станет постоянный мониторинг цен строительных ресурсов. В соответствии с правилами мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденными правительством РФ, перечень юридических лиц, которые должны будут ежеквартально предоставлять актуальную информацию, необходимую для формирования сметных цен строительных ресурсов, будет также размещен во ФГИС ЦС. В информационной системе определена специальная форма для внесения этих данных. Они включают в себя, в частности, отпускную цену (цену реализации) строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, произведенных в России либо ввезенных в Россию, средневзвешенную по объемам и цене за отчетный период, среднемесячную номинальную оплату труда работников по полному кругу организаций в разрезе субъектов Российской Федерации.

Наряду с данными о сметных ценах строительных ресурсов, сметными нормативами, включенными в федеральный реестр сметных нормативов, методиками определения, применения сметных цен и перечнем предоставляющих информацию лиц, во ФГИС ЦС предусмотрено размещение укрупненных показателей — нормативов цены строительства (НЦС), а также методических документов по их применению.

Ранее начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньлов заявлял, что он рассматривает ФГИС ЦС в неразрывной связи с внесенными в

2016 году в Градостроительный кодекс Российской Федерации новеллами. Они направлены на повышение эффективности капложений при строительстве за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы страны, государственных корпораций, компаний. Также были внесены изменения в регулирование вопросов ценообразования и сметного нормирования в градостроительной сфере, а за Главгосэкспертизой России закреплены новые полномочия.

«Логичным продолжением этих изменений стало принятие решений о создании в 2017 году сразу двух государственных информационных систем — федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации и федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве», — считает Игорь Маньлов.

Первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Ирина Лищенко полагает, что мониторинг цен строительных ресурсов позволит повысить достоверность определения сметной стоимости. Причем доступ к информации о сметных ценах строительных ресурсов пользователи получат бесплатно. «Информационное взаимодействие с органами исполнительной власти будет реализовываться с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия и межведомственного электронного документооборота», — говорит Ирина Лищенко. По ее словам, информация будет предоставляться в электронном виде и заверяться электронной подписью в личном кабинете на сайте ФГИС ЦС. Это позволит существенно сократить сроки формирования стоимостных показателей, обработки информации и, при необходимости, ее корректировки.

## Как будут собирать информацию

Правила мониторинга цен строительных ресурсов содержатся в постановлении правительства РФ №1452 от 23 декабря 2016 года. Для формирования перечня юридических лиц, которые должны предоставлять информацию для формирования сметных цен строительных ресурсов, Федеральная служба государственной статистики представляет в Главгосэкспертизу перечень юридических лиц и их обособленных подразделений, осуществляющих деятельность по производству на территории Российской Федерации строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, включенных в классификатор строительных ресурсов, выручка которых за предшествующий календарный год составляет не менее 10 млн рублей. В этот перечень не будут входить юридические лица, которые на основании условий, установленных федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», отнесены к микропредприятиям и включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства. Росстат также представляет перечень юридических лиц, осуществляющих деятельность по предоставлению в аренду железнодорожных грузовых вагонов, совокупный объем парка грузовых вагонов которых за предшествующий календарный год составляет не менее 70% общего числа грузовых вагонов, находящихся в собственности юридических лиц, осуществляющих такую деятельность.

Федеральная таможенная служба представляет в Главгосэкспертизу перечень юридических лиц, осуществивших в предшествующем календарном году ввоз в Российскую Федерацию строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, включенных в классификатор строительных ресурсов, в соответствии с таможенной процедурой выпуска для внутреннего потребления, а также ввоз строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов из государств — членов Евразийского экономического союза. Федеральное агентство морского и речного транспорта представляет в Главгосэкспертизу перечень юридических лиц, осуществляющих перевозку строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов морским (внутренним водным) транспортом, совокупный грузооборот которых за предшествующий календарный год исходя из официальной статистической информации составляет не менее 70% общего объема перевозок таких грузов соответствующим видом транспорта. Федеральное агентство воздушного транспорта представляет перечень юридических лиц, осуществляющих перевозку строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов воздушным транспортом, совокупный грузооборот которых за предшествующий календарный год, исходя из официальной статистической информации, составляет не менее 70% общего объема перевозок таких грузов соответствующим видом транспорта.

## Справочно

■ Положение о федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) было утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации №959 от 23 сентября 2016 года «О федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве». Задача создания ФГИС ЦС возложена на Министерство строительства и ЖКХ

Издана с апреля 1924  
**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА**  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017-2018 гг.  
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](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [stroygazet@gmail.com](mailto:stroygazet@gmail.com)

## ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представителей «Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ НАЧАЛАСЬ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА 2018 ГОД

ТЕКУЩАЯ ПОДПИСКА НА 2017 ГОД ПРОДОЛЖАЕТСЯ



### Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
■ 10929 - для индивидуальных подписчиков  
■ 10930 - для предприятий и организаций  
Подписные индексы (годовая подписка):  
■ 12357 - для индивидуальных подписчиков  
■ 12358 - для предприятий и организаций



### Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
■ 32010 - для индивидуальных подписчиков  
■ 50092 - для предприятий и организаций  
Подписные индексы (годовая подписка):  
■ 32538 - для индивидуальных подписчиков  
■ 32539 - для предприятий и организаций



### Подписные издания ФГУП «Почта России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
■ П2012 - для индивидуальных подписчиков  
■ П2011 - для предприятий и организаций  
Подписные индексы (годовая подписка):  
■ П3475 - для индивидуальных подписчиков  
■ П3476 - для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

# Доролит свяжет все

## Инновационная технология поможет укрепить откосы дорог и не только



Владимир Леонтьев

Владимир ЛЕОНТЬЕВ,  
генеральный директор АО «ОргСинтезРесурс»

### Технология

Благодаря широкому диапазону механических свойств полиуретана этот материал применяется практически во всех сферах промышленности. Но потенциал материала раскрыт еще не полностью. Поэтому, изучив его средства, а также опыт наших коллег из разных отраслей, мы решили выделить некий круг проблем, в решении которых уникальные свойства полиуретана могут быть полезны. В частности, проблемы, которые существуют при укреплении защитных покрытий транспортных сооружений. Задавшись такой целью, мы разработали рецептуру, по которой производится вяжущий материал ДОРОЛИТ, и технологию его применения, на которую получены несколько патентов и зарегистрированы авторские права.

Полученный инновационный материал позволил кардинально решать проблему укрепления откосов автомобильных дорог, конусов насыпей мостовых сооружений, а также балластной призмы на железных дорогах. ДОРОЛИТ представляет собой систему из двух компонентов (смолы и отвердителя), которые после смешивания в определенной пропорции и распределения, например, на поверхности откосов, прочно связывают верхние слои щебня.

Применение ДОРОЛИТА придает высокую прочность поверхности щебеночного слоя. При среднем расходе материала 2 кг на 1 кв. м и проникновении до 10 см в глубину щебеночного слоя, он позволяет выдержать нагрузку в 10 кг на 1 кв. см. При этом обработанная поверхность приобретает повышенную износостойкость.

Существует два метода — механизированный и ручной — нанесения вяжущего материала. Оба весьма просты и не затратны. В первом случае ДОРОЛИТ наносится на поверхность щебня посредством установки, в которой два компонента вяжущего материала смешиваются в определенной пропорции непосредственно перед нанесением.

Наша технология придает стабильность конструкции откоса при частых замерзаниях и оттаиваниях (испытания проводились при перепаде температур от -80 до +110 градусов). Испытания на воздействие ультрафиолетового излучения и противогололедных реагентов выявили высокую стойкость к агрессивным средам, кроме того, материал не токсичен, что подтверждено заключением лаборатории, аккредитованной в Росприроднадзоре, и пожаробезопасен. Помимо всего прочего, заказчик получает весьма презентабельный внешний вид обработанного щебеночного покрытия — под мокрый камень. Мы используем фактурный щебень благородного цвета, например, габбро-диабаз, а в дальнейшем планируем использовать цветной щебень для организации архитектурно-ландшафтного оформления объектов.

Технологические откосы с применением данной технологии позволяют нивелировать особенности нашего климата с обилием осадков, весенним таянием снега. Откос — это своего рода «пирог», основу которого составляет правильно отсыпанное и спланированное земляное основание с заданным углом наклона, поверх которого укладывается слой из нетканого геополотна. Поверх геополотна укладывается объемная перфорированная георешетка высотой, как правило, 7,5-10 см с заполнением щебнем фракции 20-40 мм. Щебень предварительно промывается и просушивается, затем механизированным способом на него наносится вяжущий материал.

Готовая конструкция обладает высокой водопроницаемостью, а вода по геополотну стекает к основанию откоса, где ее улавливают лотки из композиционных полимерных материалов со сроком эксплуатации не менее 20 лет.



### Применение

Технология укрепления щебеночного покрытия транспортных сооружений вяжущим материалом ДОРОЛИТ на автомобильных дорогах применяется нами с 2014 года, когда в рамках опытного применения были выполнены работы по скреплению верхнего слоя щебня на конусе путепровода через автомобильную дорогу на км 93+200 М-4 «Дон».

В 2016 году нами были выполнены работы по ремонту защитных покрытий откосов автомобильных дорог и конусов мостов/путепроводов на автомобильной дороге М-5 «Урал» на км 52+741 и км 41+338 (заказчик ФКУ «Центравтомагистраль»), на Лыткаринском шоссе в Люберецком районе Подмосковья, на мосту через р. Пахру в пос. Володарского (заказчик ГБУ МО «Мосавтодор»), на двух объектах в Смоленской области (заказчик СОГБУ «Смоленскавтодор»), на трех объектах на МКАД: Осташковское шоссе — прямой ход под МКАД на км 90, на внутреннем кольце км 29 и км 37 км (заказчик ГБУ «Автомобильные дороги»). Весной 2017 года специалистами АО «ОргСинтезРесурс» были выполнены работы по данной технологии на МКАД — под путепроводом проезда Карамзина, МКАД внутреннее кольцо км 37 и Бутовской развязке.

На всех перечисленных объектах наша технология обеспечивала существенное увеличение срока службы

для укрепления балластной призмы на железных дорогах в следующих случаях: укрепление поверхности балластной призмы по всей ее ширине для предотвращения аэродинамического подъема щебня воздушным потоком при организации высокоскоростного движения; укрепление плеча и откоса балластной призмы в кривых участках пути радиусом менее 350 м со стороны наружной рельсовой нити для увеличения поперечного сопротивления сдвигу бесстыкового пути; укрепление межпутной зоны балластной призмы на участках производства работ с глубокой вырезкой балласта (более 0,45 м) для обеспечения безопасности пропуска поездов по соседнему пути путем ликвидации условий, вызывающих нарушения нормативных размеров вновь образующегося откоса балластной призмы и возникновения условий для осыпания балластных материалов. Работы выполнялись на Октябрьской, Северо-Кавказской, Забайкальской железных дорогах, в частности, нами было произведено омоноличивание плеча балластной призмы в кривых участках на перегоне «Белая Калитва—Грачи» участка «Лихая—Морозовская» СКЖД, на перегонах «Жипхген—Хилок», «Хилок—Гыршелун», «Кадала—Чита», «Размахнино—Казаново» ЗабЖД.

### Перспективы

Нами проводились испытания для определения перспектив применения нашей технологии и в других областях. Таковыми можно считать, например, устройство шероховатой поверхностной дорожных покрытий, устройство оснований дорожных одежд, гидроизоляция на искусственных сооружениях, берегоукрепительные работы, художественно-ландшафтное оформление территорий, оформление и защита пристыльной зоны деревьев при благоустройстве. В промышленном и гражданском строительстве применяются и другие материалы на основе полиуретана, а фактически их сфера применения безгранична.

Производителем инновационного материала ДОРОЛИТ в соответствии с СТО, разработанным АО «ОргСинтезРесурс» совместно с РОСДОРНИИ, является ООО «РТ-Полипласт», чей завод расположен в городе Азове Ростовской области. Предприятие было создано при участии госкорпорации Ростех. Мы с гордостью можем заявить, что это единственное подобное предприятие в России (ранее аналогичные материалы производились за рубежом).

По сравнению с традиционными способами укрепления откосов, наша технология более дешевая, нежели укрепление их бетонными плитами и габионными конструкциями. Кроме того, укрепление откоса ДОРОЛИТом дает существенно больший срок службы по сравнению с георешеткой, заполненной щебнем, или засевом трав и может применяться на подтопляемых откосах, эффективно противодействуя мощным водным потокам.

Профессионалы сразу понимают преимущества нашей технологии, и мы с удовлетворением отмечаем, что ДОРОЛИТ находит все более широкое применение в стране.



защитных покрытий транспортных сооружений (мы предоставляем гарантию на 12 лет). Таким образом, полностью исключаются три промежуточных ремонта, что снижает до минимума затраты на ремонт и содержание в течение периода между капитальными ремонтами объектов транспортной инфраструктуры. При этом последующее обслуживание откосов для более полного использования всех преимуществ нашего метода сводится к тому, что раз в год после схода снега надо промывать данную конструкцию от накопившейся на поверхности грязи.

В данное время нами и нашими партнерами технология применяется также на железных дорогах для укрепления откосов земляного полотна и конусов насыпей мостовых сооружений. Кроме того, она приме-



ПРОЕКТ

# Будет где показать



VDNHRU (4)

Оксана САМБОРСКАЯ

## ВДНХ ЭКСПО станет самой современной экспозиционной площадкой Москвы

В последних числах августа в Москве прошла презентация проекта развития зоны ВДНХ ЭКСПО. Развитие зоны планируется на базе павильонов №№69, 70 и 75. Проект предусматривает как реставрацию и реконструкцию существующих зданий, так и новое строительство. Площадь обновленного многофункционального конгрессно-выставочного комплекса увеличится до 320 745 кв. м, а число посетителей, по предварительной оценке, возрастет с 1,5 до 4,5 млн человек в год. Архитектурная концепция нового конгрессно-выставочного центра была разработана командой из шести ведущих архитектурных бюро столицы: SPEECH, Asadov Architectural bureau, Ginzburg Architects, ub.design, Arch4 и Wall. В перспективе ВДНХ ЭКСПО станет одной из главных экспозиционных площадок Москвы. Причем реализован проект будет за счет частных инвестиций.

Первая очередь застройки будет включать три выставочных павильона, административно-офисный корпус и объекты сопутствующей инфраструктуры (кафе, рестораны, магазины и пр.). Здания будут соединены крытой пешеходной галереей. Комплекс будут строить с использованием новейших мультимедийных, телекоммуникационных и ресурсосберегающих технологий. Здесь появятся трансформируемые экспозиционные, конгрессные и концертные залы, многоуровневые подземные паркинги, международный таможенно-складской терминал, удобная и доступная навигация. Территория будет приспособлена для маломобильных групп населения. Все это позволит ВДНХ ЭКСПО стать достойным конкурентом известных мировых конгрессно-выставочных центров.

Одной из задач, стоящих перед авторами архитектурной концепции ВДНХ

ЭКСПО, было сохранение архитектурного облика выставки, соблюдение баланса между историческим наследием и современными потребностями. Одним из первых будет отреставрирован исторический «Монреальский» павильон №70. Он был спроектирован в 1967 году специально к Международной выставке «Экспо-67» в Монреале.

Как считает руководитель Департамента культурного наследия города Москвы Алексей Емельянов, павильон, помимо исторической ценности, будет нести и смысловую нагрузку.



### Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «ВДНХ» ЕКАТЕРИНА ПРОНИЧЕВА: «Полагаем, что инвесторы поучаствуют не только в интересном и экономически эффективном проекте, но и в создании нового пространства в Москве — крайне важного механизма по развитию городской среды»

«Павильон №70 «Монреальский» и арка Северного входа дают возможность связать прошлое и будущее выставки, провести параллель между Всесоюзной выставкой достижений хозяйства и большой мировой выставочной площадкой, — считает глава столичного Департамента культурного наследия. — Успешная реализация этого проекта станет отличным доказательством того, что в условиях современного мегаполиса можно и нужно сохранять объекты культурного наследия, реставрировать их для того чтобы использовать в дальнейшем, тем самым обозначая их статус в вопросах развития культуры». Старт строительства первой очереди ВДНХ ЭКСПО запланирован на начало 2018 года.

**Строительная  
газета**

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Комитетом Российской Федерации по печати.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Председатель  
Почетного совета  
М.А. Мень

Главный редактор  
М.А. Логинов

Учредитель и издатель  
ООО «ИД «Строительная газета»

Адрес: 125080, г. Москва,  
Волоколамское ш., д. 1, стр.1,  
офис 702

Редакция  
ООО Редакция «Строительная газета»  
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1  
тел.: (495) 357-20-10

Подписные индексы:  
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539  
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358  
Почта России — П12011, П12012, П3475, П3476

Рекламная служба:  
тел.: (495) 998-10-79,  
(495) 357-20-10

Подписка:  
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:  
по графику: 21.00 06.09.2017  
фактическое: 19.30 06.09.2017

Отпечатано:  
ОАО «Московская газетная типография»:  
123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр.1

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена. Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.