

Более 8 млн человек могут улучшить жилищные условия за счет ипотеки к 2020 году

Актуализированы региональные дорожные карты решения проблем обманутых дольщиков **с. 6** Рынок коммерческой недвижимости в третьем квартале **с. 8-9** Усилен контроль за выполнением программ капремонта МКД **с. 14-15**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№43 (10470) 3 ноября 2017

Прощай, «долевка»?

Александр СЕРГЕЕВ

Девелоперы могут перевести с долевого строительства на проектное финансирование

Президент России Владимир Путин по итогам совещания по решению проблем обманутых дольщиков поручил правительству и Центральному Банку проработать вопрос постепенного перехода от практики долевого строительства многоквартирных домов к проектному финансированию строительства жилья. В Госдуме РФ говорят, что подобное решение уже давно назрело, а участники девелоперского рынка полагают, что при создании необходимых условий ничего не мешает переводу рынка на строительство с привлечением банковских средств без залога по кредитам.

По мнению главы думского Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николая Николаева, возглавившего 25 октября рабочую группу Госдумы по защите прав дольщиков, переход к проектному финансированию жилищного строительства назрел уже давно. «За годы существования «долевки» в этой сфере образовался целый клубок проблем. Как бы мы ни защищали дольщиков, все равно сам механизм долевого строительства является рискованным», — говорит парламентарий.

Депутат отмечает, что первый шаг к проектному финансированию уже был сделан, когда принимался закон о публично-правовой компании — Фонде защиты прав дольщиков. «Мы впервые прописали требования к застройщикам: это и введение банковского сопровождения их деятельности, и другие важные условия», — напоминает он.

Как считает Николай Николаев, для запуска проектного финансирования складываются благоприятные условия: «У нас снизилась инфляция, а это означает, что постепенно будут снижаться и банковские ставки.

Окончание на с. 6



Внесли ясность

Правительство России одобрило законопроекты Минстроя РФ, направленные на защиту прав добросовестных застройщиков и владельцев недвижимости

Татьяна ВЛАДИМИРОВА, Владимир ТЕН

На заседании Правительства РФ 26 октября был одобрен целый пакет законопроектов, предложенных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства, в том числе о внесении изменений в Градостроительный кодекс, Кодекс об административных нарушениях и Гражданский кодекс страны.

В начале заседания глава правительства Российской Федерации Дмитрий Медведев сказал о законодательных инициативах Минстроя: «Обсудим сегодня проекты федеральных законов, которые вносят изменения в Градостроительный кодекс, отдельные законодательные акты. Там речь идет о комплексном решении целого ряда вопросов, которые связаны с правовым режимом зон с особыми условиями использования территорий.

Это охранные, санитарно-защитные, водоохранные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия и ряд других, в отношении которых действуют определенные ограничения. Отсутствие четких границ этих зон нередко приводит к различным нарушениям. Возникают ситуации, в результате которых страдают интересы владельцев недвижимости.

Окончание на с. 10

Программа перемен



Юлиана Княжевская

Разрабатываются документы для реализации программы реновации

Оксана САМБОРСКАЯ

Вопросы градостроительного регулирования все чаще покидают высокие кабинеты и становятся актуальными для всего городского сообщества. Сегодня в топе новостей московская программа реновации жилого фонда. О том, как процесс будет реализовываться и влиять на город, «СГ» рассказала председатель Москомархитектуры Юлиана КНЯЖЕВСКАЯ.

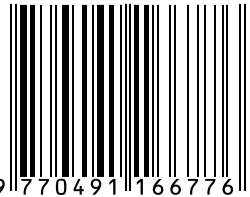
«СГ»: Юлиана Владимировна, расскажите, пожалуйста, о масштабах работы по программе реновации для вашего ведомства, ее сроках и этапах.

Юлиана Княжевская: Сейчас мы разрабатываем проекты планировки территорий, вошедших в программу реновации. Всего будет разработано около ста проектов, которые затронут около 250-300 кварталов. Вся градостроительная документация будет направляться на публичные слушания по мере ее готовности. Первые публичные слушания пройдут до конца

марта 2018 года. Во время публичных слушаний жители смогут посетить экспозиции, ознакомиться с проектом планировки, задать вопросы, получить необходимые консультации, высказать свое мнение и замечания, выдвинуть предложения. Они увидят, какими будут их дома и застройка территории. А мы получим обратную связь — это основной принцип нашей работы. До 1 августа 2019 года вся документация по программе реновации будет утверждена.

Окончание на с. 5

ISSN 0491-1660



1 7 0 4 3 >



9 770491 166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

**ДОЛЬЩИКАМ —
БЕСПЛАТНО!**

В Новосибирской области обманутым дольщикам будут оказывать бесплатную юридическую помощь. Как сообщили «СГ» в пресс-службе областной администрации, соответствующий законопроект уже одобрен правительством и направлен на рассмотрение регионального Заксобрания. По словам замглавы правительства области Натальи Омелёхиной, главная цель документа — обеспечение дополнительных гарантий защиты прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков. Врио губернатора субъекта РФ Андрей Травников, в свою очередь, отметил, что законопроект является отражением региональной и федеральной практик. «С другой стороны, нельзя сказать, что сейчас граждане, оказавшиеся в сложной ситуации в связи с неисполнением обязательств застройщиками, не обеспечены юридической консультацией. У нас действуют реестры, списки, рабочие группы, в том числе с привлечением юристов», — подчеркнул он.

**«МОЙ ДОМ» —
СЕЛО**

Минстрой России рассмотрит проектное предложение по развитию жилищного строительства на сельских территориях, подготовленное профильной комиссией министерства. Разработчики предложения — эксперты Союза сельских строителей России — рассчитывают, что их программа под рабочим названием «Мой дом» может получить статус приоритетного проекта. Необходимость разработки программы в союзе связывают с тем, что в 2018 году прекращается финансирование строительства жилья на селе за счет федеральных средств по программе устойчивого развития сельских территорий. Предлагаемый проект предусматривает ряд мер для развития строительства в сельских поселениях и малых городах с населением меньше 100 тысяч человек. Речь идет об обновлении жилого фонда, стимулировании деревянного домостроения, модернизации объектов ЖКХ, привлечении частных инвестиций, стимулировании спроса на жилье через накопительные и ипотечные программы, а также создании системы сельскохозяйственных потребительских строительных кооперативов.

**СЕМЕЙНЫЙ
УГОЛОК**

К концу года во Владивостоке, в микрорайоне «Зеленый уголок», планируется построить первый дом по федеральной программе «Жилье для российской семьи» («ЖРС»). Как рассказали «СГ» в пресс-службе правительства Приморского края, сдача дома на 185 квартир запланирована на конец декабря текущего года, все необходимые для этого документы уже поданы застройщиком в местный Госстройнадзор. Строительство жилого микрорайона осуществляется в несколько этапов. Реализация первого, включающего возведение трех многоэтажных панельных домов с социальными объектами на первых этажах, стартовала в конце 2016 года и должна завершиться в 2018 году. Второй и третий дома первой очереди планируется сдать в эксплуатацию ко второму кварталу 2018 года. Всего в рамках программы «ЖРС» жилье здесь получат 576 семей. Инвестиции в первый этап стройки со стороны компании «Восточный Луч» составят 1,4 млрд рублей.



Президент России Владимир Путин провел совещание с членами правительства РФ 31 октября 2017 года

Процедурное сокращение

Регионы должны контролировать снижение административных барьеров для строителей

Сергей НИКОЛАЕВ

Глава Минстроя России Михаил Мень 31 октября доложил Президенту России Владимиру Путину о реализации мер по улучшению инвестиционного и предпринимательского климата и достижению целевых показателей рейтинга Всемирного банка «Doing Business» в строительстве. В ходе доклада министр отметил, что по итогам предыдущего рейтингования в течение 2017 года были практически полностью реализованы рекомендации международных экспертов Всемирного банка по улучшению позиции России по этому направлению. Министр также заявил о необходимости усиления регионального контроля за снижением административных барьеров в строительной отрасли.

Он напомнил, что за 2013-2016 годы Россия поднялась в рейтинге по показателю «Получение разрешений на строительство» на 64 позиции: со 179-го на 115-е место. На том же месте наша страна осталась в рейтинге 2017 года. Как рассказал министр, в настоящее время Минстрой, в частности, сосредоточен на контроле за соблюдением в регионах шести утвержденных исчерпывающих перечней в строительстве объектов различного назначения (утверждены правительством РФ в июле 2017 года. — Прим. ред.). «Эта работа ведется совместно с представителями аппаратов полномочных представителей президента в федеральных округах, прокуратуры и Агентства стратегических инициатив», — уточнил Михаил Мень.

Параллельно, по словам главы Минстроя, идет работа по сокращению количества про-

цедур, включенных в эти перечни. «За счет унификации правил подключения к инженерным сетям исчерпывающий перечень в сфере жилищного строительства до конца года сократится на 38 процедур, из которых 17 уже исключены из перечня. В итоге останется 103 процедуры», — сообщил Михаил Мень, подчеркнув, что исключение каждой процедуры детально прорабатывается, чтобы создание комфортных условий для предпринимателей не превалировало над безопасностью будущих жителей и пользователей строящихся объектов.

По информации Минстроя, продолжается работа и над сокращением сроков оказания процедур. «Только за текущий год сокращен срок выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию — с 10 до 7 рабочих дней, а в июле также сокращен срок выдачи градостроительного плана земельного участка с 30 дней до 20 рабочих дней», — отметил Михаил Мень.

«Негативным фактором, влияющим сегодня на сроки прохождения процедур, является низкий уровень контроля со стороны органов власти субъектов РФ за деятельностью органов местного самоуправления. Хотя именно на уровне муниципалитетов оказываются наиболее значимые для строительной отрасли услуги», — заметил министр, добавив, что Минстрой в связи с этим намерен инициировать усиление контроля со стороны субъектов за деятельностью муниципалитетов в сфере градостроительства. По его словам, в целях дальнейшего сокращения сроков прохождения процедур начался эксперимент по переводу в электронный вид услуг, связанных с подключением к инженерным сетям, на территории Москвы, Подмосковья и Санкт-Петербурга. Эксперимент планируется завершить в 2018 году, а полученные результаты распространить на всю страну.

Кроме того, сообщил министр, для улучшения предпринимательского климата разработан и внесен в Госдуму пакет законопроектных, предусматривающих внедрение единого стандарта регулирования порядка установления зон с особыми условиями использования территорий и единых требований к предельным параметрам и процедуре строительства объектов индивидуального жилищного строительства. Дополнительно будет введен институт приведения самовольной застройки к ответственности с установленными требованиями.

Все грани таланта

Алексей ТОРБА

**Впервые прошли
Международные
научно-технические
«Гвоздевские чтения»**

В НИИЖБ им. А.А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство» 26 октября состоялись I Международные научно-технические «Гвоздевские чтения», приуроченные к 120-летию профессора Алексея Алексеевича Гвоздева и 90-летию института. В центре внимания участников чтений было не только творчество выдающегося ученого XX века в области строительной механики, теории пластин и оболочек, теории железобетона и методов расчета строительных конструкций по предельным состояниям, но и личность этого удивительного человека. Отмечалось, что создатель российской школы по нелинейной механике железобетона, организатор первой в СССР лаборатории железобетонных конструкций, а затем центральной лаборатории теории железобетона, который руководил ею в течение почти 60 лет, находил время писать стихи (он их называл ироничными зарисовками) и переводить стихотворные произведения с немецкого и французского языков. Лиризм сочетался в нем со строгостью и дотошностью — он прививал своим



ученикам привычку досконально изучать проблемы, искать различные пути их решения.

Именно такой подход к научным исследованиям продемонстрировали на чтениях последователи Алексея Алексеевича. Так,

в числе направлений его научной деятельности было изучение работы конструкций под нагрузкой во времени, он предложил один из вариантов нелинейной теории ползучести бетона. Сейчас сотрудники института, носящего его имя, продолжают исследования в области ползучести бетона, совместно с ВНИИГ им. Б.Е. Веденеева выполняют комплекс экспериментально-теоретических работ по изучению ползучести бетона при трехосном напряженном состоянии.

Среди инженерных достижений А.А. Гвоздева — построенный в Москве в 1927 году по его проекту железобетонный конический купол диаметром 30 метров для покрытия здания лаборатории высоких напряжений. По его инициативе в 1957 году была организована лаборатория пространственных конструкций. Это направление тоже получило развитие в исследованиях современных ученых. Специалистами НИИЖБ им. А. А. Гвоздева АО «НИЦ «Строительство» подготовлена новая редакция свода правил «Железобетонные пространственные конструкции покрытий и перекрытий. Правила проектирования», который распространяется на проектирование железобетонных оболочек, складок и других тонкостенных пространственных конструкций покрытий и перекрытий зданий и сооружений промышленного, гражданского и сельскохозяйственного строительства для эксплуатации в климатических условиях России, в среде с неагрессивной степенью воздействия, при статическом действии нагрузки.

Дело пошло



Строительство микрорайона «Пихтовый» в Среднеуральске

Сергей НИКОЛАЕВ

Фонд защиты дольщиков застраховал первый ДДУ в строительстве

Росреестр зарегистрировал первый договор долевого участия (ДДУ) в строительстве жилья, взнос по которому внес в Фонд прав граждан — участников долевого строительства уральский застройщик. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе фонда, уточнив, что взнос в размере 1,2% от стоимости ДДУ сделан корпорацией «Атомстройкомплекс», которая строит микрорайон в городе Среднеуральске Свердловской области.

Как уточнили в фонде, договор заключен в отношении однокомнатной квартиры в доме микрорайона «Пихтовый». Дом переменной этажности (7-9 этажей) будет введен в эксплуатацию в IV квартале 2018 года. В микрорайоне застройщиком уже построено пять домов, запланировано строительство еще шести. «По каждому следующему договору застройщик будет перечислять обязательные взносы в Фонд. Таким образом, все квартиры, покупаемые в доме по ДДУ, теперь будут обеспечены гарантиями», — уточнили в пресс-службе.

В фонде также отметили, что благодаря обмену данными в электронной форме между ним и Росре-

Справочно

Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства был зарегистрирован в форме публично-правовой компании 20 октября 2017 года. Его учредителем является Минстрой России. Создание фонда призвано предотвратить появление новых обманутых дольщиков, минимизировать риски граждан в этой сфере. Начиная со следующего дня после регистрации фонда в форме ППК, застройщики обязаны осуществлять в фонд взносы по всем новым объектам, где еще не зарегистрирован ни один ДДУ. Неуплата застройщиком взноса в фонд является основанием для приостановки государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

естром для застройщиков обеспечивается оперативная и прозрачная процедура регистрации ДДУ. Застройщик не менее чем за три дня до подачи документов в Росреестр осуществляет взнос в фонд. Росреестр при получении документов на регистрацию в автоматическом режиме запрашивает в фонде информацию о поступившем взносе и регистрирует ДДУ. При этом у застройщика нет необходимости предоставлять регистраторам документы, подтверждающие оплату взноса.

Кроме того, с ноября дольщики смогут проверять на сайте Фонд214.рф, осуществлен ли застройщиком взнос по договору участия в долевом строительстве. Для этого будет достаточно ввести уникальный номер ДДУ. Кроме того, с 1 января заработает единая информационная система жилищного строительства, где будет размещена информация о застройщиках, их соответствии требованиям Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ, итоги проверок деятельности застройщиков и т.д. Данная система обеспечит полную прозрачность рынка долевого строительства.

С начала работы фонда в него сделали взносы 31 застройщик из 18 субъектов РФ — Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, Московской, Тюменской, Белгородской, Вологодской, Свердловской, Саратовской, Кемеровской, Брянской, Челябинской, Ростовской, Тульской, Оренбургской областей, республик Башкортостан и Марий Эл, а также Ненецкого автономного округа. Объем средств, поступивших на номинальный счет публично-правовой компании, составил 5,2 млн рублей.

Рядом с миром музыки

Выставлен на торги участок на юге Москвы

Сергей НИКОЛАЕВ

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) выставило на аукцион земельный участок с нежилым зданием в Даниловском районе Москвы (Южный административный округ). Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе агентства.

Как уточнили в пресс-службе, здание площадью 1386 кв. метров расположено недалеко от Дома музыки, по адресу: 2-й Кожевнический переулок, дом 2, находится в шаговой доступности от станция метро «Павелецкая» и Павелецкого вокзала. В непосредственной близости — новый кластер деловой активности класса А, включающий гостиничные комплексы, современные офисы и апартаменты.

Справочно

АИЖК в рамках Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» обладает полномочиями агента Российской Федерации по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности и неиспользуемыми правообладателями.

В настоящее время агентские полномочия АИЖК установлены в отношении земельных участков в большинстве регионов России.

Фасадом особняк выходит на Дербеневскую набережную Москвы-реки, Новоспасский пруд и Новоспасский мужской монастырь. Собственная огороженная территория площадью 0,15 гектара позволяет организовать парковку, а также внутреннюю веранду.

По данным агентства, начальная цена участка со зданием составляет 137,8 млн рублей (без НДС). Заявки на участие в аукционе принимаются до 27 ноября, а сами торги состоятся 1 декабря. Условия аукциона опубликованы на сайте АИЖК.



Успешное размещение

Сергей НИКОЛАЕВ

АИЖК привлекло средства на бирже по рекордно низкой ставке

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) по рекордно низкой ставке привлекло на рынке облигаций 10 млрд рублей. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе АИЖК, уточнив, что для покупки офисных площадей для чиновников федеральных министерств в небоскребе «IQ квартал» в «Москва-Сити».

Как уточнили в пресс-службе, 31 октября АИЖК закрыло книгу заявок на биржевые

облигации серий БО-06 и БО-07 общим объемом 10 млрд рублей. Номинальная стоимость одной бумаги — 1000 рублей, срок погашения — 1 год. Выпуски облигаций, которым присвоен высший рейтинг АКРА на уровне AAA(RU), соответствуют требованиям по включению в Ломбардный список ЦБ. Техническое размещение ценных бумаг на Московской бирже состоится 8 ноября. Его организаторами выступают Газпромбанк, Росбанк, Райффайзенбанк.

В агентстве отметили, что по итогам сбора заявок ставка купона определена на уровне 7,65%, что соответствует доходности 7,87% к оферте через год и является рекордно низким показателем для всех эмитентов с 2013 года. Также достигнут рекордный для корпоративных бумаг спред к доходности облигаций федерального займа — 40 б.п.

В АИЖК отмечают высокий интерес инвесторов к биржевым облигациям агентства. Заявки получены от различных категорий инвесторов, среди которых банки, управляющие компании, инвестиционные и страховые компании, частные инвесторы. Всего получено более 30 заявок на общую сумму более 25 млрд рублей.

Кстати

АИЖК занимается программой по переезду федеральных органов исполнительной власти из занимаемых ими зданий в офисы в «Москва-Сити» во исполнение директивы правительства Российской Федерации от 22 сентября 2017 года № 6753п-П13.

Инструмент в действии

Сергей НИКОЛАЕВ

Четыре региона получили землю для решения проблем дольщиков

Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ, приняла решение передать участки общей площадью 97,34 гектара органам государственной власти Саратовской, Самарской и Пензенской областей, а также Республики Татарстан. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе АИЖК.

Как рассказали в пресс-службе, Саратовской области передан участок площадью 1,14 гектара, который расположен в Саратове, в поселке Ново-Соколовгорский, на улице Братьев Никитиных. Органам власти Татарстана передан участок площадью 1,21 гектара в Казани, в Советском районе, на улице Аграрная. Пензенская область получит участок площадью 42,69 гектара в Мокшанском районе области, в селе Рамзай, на улице Советская. А органам власти Самарской области передадут участок площадью 52,3 гектара в поселке Петра-Дубрава (Волжский район).

«Участки переданы по ходатайствам глав регионов и предложению АИЖК. Правительственная комиссия рекомендовала предусмотреть возможность использования участков для решения проблем граждан, пострадавших при участии в долевом строительстве многоквартирных домов», — уточнили в АИЖК.

В пресс-службе напомнили, что безвозмездное предоставление регионам федеральных земельных участков является дополнительным инструментом для решения проблем обманутых дольщиков, который запущен правительством РФ. В рамках реализации 161-ФЗ АИЖК предлагает передачу органам власти субъектов РФ полномочий по управлению и распоряжению такими участками. В свою очередь, региональные власти должны аргументировать необходимость предоставления им земли.

ЖИЛЬЕ

На любой вкус

Реновация расширит возможности выбора жилья



STROIMOS.RU

Антон МАСТРЕНКОВ

Стартующая в Москве программа реновации жилья станет одной из самых масштабных перестроек города за всю его историю. Программа коснется около 1 млн москвичей и предусматривает расселение свыше 350 тыс. квартир. Под снос пойдет 5177 домов общей площадью около 16,4 млн кв. метров. По заявлениям столичных властей, всего будет построено не менее 33 млн «квадратов» жилья. С учетом того, что жителей старых пятиэтажек будут переселять с коэффициентом 1,3, для их нужд потребуется около 21,3 млн кв. метров. Таким образом, на продажу город сможет выставить порядка 11,7 млн кв. метров.

Необходимо учитывать, что темпы и объемы бюджетного жилищного строительства будут расти постепенно. На протяжении последних лет город за свой счет возводил от 500 до 600 тысяч кв. метров жилья ежегодно. В следующем году планируется сдать до 700 тысяч «квадратов» жилья, а начиная с 2019 года, в столице будет сдаваться не менее 1 млн кв. метров городского жилья. Всего же ближайшие три года за счет средств городского бюджета планируется построить около 2,7 млн кв. метров. Нельзя забывать, что какая-то часть этих квартир будет направлена на выполнение социальных обязательств города.

Таким образом, первые продажи нового жилья начнутся через 5-6 лет, когда завершится первая волна переселения. При этом город планирует реализовывать новое жилье по рыночным ценам. Как заявил мэр Москвы Сергей Собянин, такое решение позволит «не обрушить рынок с одной стороны и окупить затраты на строительство жилья для переселенцев с другой». В то же время себестоимость строительства жилья по программе реновации составит около 90 тысяч рублей за квадратный метр. По оценкам главы столичного Департамента градостроительной политики Сергея Левкина себестоимость строительства одного квадратного метра жилья в рамках программы реновации составит от 78 до 85 тысяч рублей. «Еще чуть более 10 тысяч рублей придется на улучшенную отделку каждого «квадрата». В себестоимость строительства входят проектирование, строительные-монтажные работы, плата за техническое присоединение к инженерным сетям, а также возможные обременения, связанные с особенностями участка», — пояснил глава департамента.

Излишки жилья, построенного по программе реновации и не востребованного переселенцами, будут продаваться на открытых торгах. Механизм продаж в этом случае будет аналогичен тому, как сейчас реализуется жилье, построенное городом за счет бюджета. В то же время участники программы реновации

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «Массовых продаж так называемых излишков жилья в ближайшие годы не будет. В течение 5-6 лет на рынке не появится большой объем квартир, построенных городом. У нас другая задача — надо поднять «волну» переселения»

Не менее **33** млн кв. метров жилья будет построено в Москве в рамках программы реновации

при переселении получат льготные условия в случае, если захотят купить дополнительные комнаты. Пакет этих льгот для участников программы будет разработан до конца года.

Возможностей для девелоперов заработать на программе реновации будет не так и много. Во-первых, инвесторы смогут принять участие в программе в качестве подрядчиков по строительству жилья. Город будет проводить открытые конкурсы, на которые сможет подать заявку любая компания, имеющая собственные производственные мощности. При этом параметры застройки будут определены мэрией как заказчиком.

Во-вторых, власти предложат девелоперам те площадки под развитие и застройку, которые освободятся после сноса пятиэтажек и не будут использованы в нуждах переселенцев. Первые торги на эти площадки состоятся на втором этапе реализации программы реновации. Интерес к этим торгам достаточно высок, причем не только со стороны российских девелоперов. О своей готовности побороться за подряд уже заявили крупные турецкие строительные компании. Первые строительные подряды по программе реновации жилья в Москве могут быть выставлены на торги в конце весны 2018 года.

В-третьих, город не планирует сам возводить в кварталах реновации объекты коммерческой инфраструктуры. Именно девелоперам предложат строить многочисленные физкультурно-оздоровительные центры, торговые комплексы, магазины, рестораны, офисы и прочее. Для этого будут выделяться земельные участки внутри кварталов, а право строительства будет разгранено на торгах. Сроки проведения торгов и, следовательно, строительства будут устанавливаться индивидуально для каждого района в зависимости от сроков ввода жилья для переселенцев. Также и объемы коммерческой застройки в кварталах реновации будут определены исходя из расчетных потребностей жителей новых кварталов.

Городские власти считают, что созданный как оператор программы Фонд содействия реновации не будет конкурировать с девелоперами, а появление новых объемов жилья на рынке не будет «перегревать» столичный рынок в ближайшие годы. «Порядка 4 млн кв. метров жилья вводится в Москве ежегодно, около 20 млн кв. метров жилья находится сейчас в стройке. На одного «крепкого» девелопера приходится от 1 до 3 млн кв. метров. Что плохого, что на рынке появится новый игрок? Тем более что в ближайшие годы город будет продавать не так и много», — отмечает председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев.

Сами девелоперы весьма неоднозначно относятся к методам и способам реализации программы реновации. Так, партнер компании «Химки Групп», член прав-

ления «Опоры России» Дмитрий Котровский считает, что стартовая в Москве программа может привести к заговариванию на рынке жилья. «В течение года в столице вышло около 30 проектов, а в Подмоскovie количество новых жилых комплексов существенно меньше. Появление новых объемов может обрушить цены на жилье», — отмечает Дмитрий Котровский.

В то же время коммерческий директор ГК «Кортрос» Павел Лепиш считает, что программа реновации жилья в столице может со временем закрыть для девелоперов нишу эконом- и комфорт-класса. «По нашему мнению, ниши эконом- и комфорт-класса могут быть закрыты для девелоперов, так как на рынок поступит значительный объем жилья, возводимого городом в рамках программы. Фактически произойдет массовое обновление жилого фонда, поскольку новая программа в несколько раз больше предыдущей по сносу пятиэтажек», — отмечает Павел Лепиш.

Генеральный директор концерна «Крост» Денис Капралов полагает, что программа реновации жилья в Москве может привести к укрупнению игроков строительного рынка. «Реновация может стать санатором строительной отрасли. Программа может привести к укрупнению игроков на строительном рынке, однако я не вижу в этом никаких проблем. Сегодня в Москве и Московской области работают от 500 до 600 фирм, реализующих жилье. Рынок очень раздроблен. Получить новый уровень качества можно, только укрупняясь. Это естественный и нормальный процесс», — заявил Денис Капралов.

Вместе с тем, по мнению управляющего партнера ГК «Основа» Олега Колченко, реновация хоть и окажет влияние на рынок недвижимости, но не раньше чем через 5-6 лет. Ведь город будет строить стандартное жилье с достаточно качественной, но типовой отделкой, тогда как задача девелоперов — тщательно готовить и выводить на рынок продукт более качественный, нестандартный, с максимально высоким соотношением цена-качество.

Безусловно, программа реновации сделает рынок жилой недвижимости более сложным. С одной стороны, у потенциального покупателя появится больший выбор жилья и по более низкой цене. С другой — конкуренция на рынке ужесточится, и не исключено, что не все девелоперы ее переживут.

Цементный клей

для укладки керамической плитки, камня и мозаики

Теперь по ГОСТу

www.mapei.ru

MAPEI

КЛЕИ · ГЕРМЕТИКИ · ПРОДУКЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ХИМИИ

с.1

«СГ»: Будут ли утверждаться вместе с проектами планировки территории и изменения в Правила землепользования и застройки на эту территорию?

Ю.К.: Разработка проектов внесения изменений в ПЗЗ и проектов планировки территории будет идти параллельно. Публичные слушания по этим материалам будут проходить одновременно. Но утверждаться будут сначала проекты внесения изменений в ПЗЗ, а потом проекты планировки территории.

«СГ»: Что будет с домами, входящими в состав кварталов, попавших в программу реновации, жильцы которых проголосовали против программы?

Ю.К.: Дом, который не вошел в программу реновации, но находится в квартале реновации, останется на месте и будет сохранен. Эти дома будут обозначены в документах, как сохраняемые. Есть еще одна задача. Совместно с представителями Общественной палаты Москвы, Москомнаследия и Архнадзора мы посмотрели все дома, вошедшие в программу реновации, и отобрали из 5177 около 210 домов, которые имеют историко-архитектурную и градостроительную ценность. Все эти дома рассмотрены с участием префектур. Список домов будет предложен Правительству Москвы для рассмотрения и принятия решения о сохранности этих домов.

«СГ»: А что будет с жителями этих домов?

Ю.К.: Их переселят, а их домам мы постараемся найти современное применение. Одни из них будут перепрофилированы, другие поменяют назначение или будут переданы для социальных нужд жителей того же квартала. Кстати, во время публичных слушаний жители сами смогут предложить свой вариант использования этих зданий.

«СГ»: Бытует мнение, что еще можно попасть в программу реновации. Так ли это?

Ю.К.: Как я уже сказала, сегодня в программу реновации входит 5177 домов. Эта цифра окончательная, на сегодняшний день законодательная норма не предусматривает включения новых домов в программу реновации. А вот выйти из нее можно в любой момент, проголосовав на общем собрании собственников. Если за исключение проголосуют 1/3 жителей плюс один человек от общего количества собственников в доме, дом будет исключен из программы реновации. Правда, есть один нюанс — это можно сделать до того, как либо собственник, либо наниматель квартиры (по договору социального найма) заключит первый договор на новую квартиру или получит равноценное денежное возмещение. При этом указанный договор может быть заключен только по истечении 90 дней со дня принятия решения о реновации.

«СГ»: Город направляет огромные ресурсы на реализацию этой программы. Не повлияет ли это на развитие других важных проектов, например, на развитие территории Новой Москвы?

Ю.К.: Генплан Новой Москвы был принят в марте 2017 года, его планируется реализовать до 2035 года. Развитие территорий, в том числе попавших в программу реновации, в нем предусмотрено. Там заложены объемы развития Новой Москвы. В рамках мероприятий в области жилищного строительства был предусмотрен снос ветхих жилых домов, из которых в программу реновации попало около 250 домов.

«СГ»: Еще один крупный проект — развитие территорий вокруг МЦК. Узван ли этот проект с программой реновации?

Программа перемен



Стартовая площадка по программе реновации в районе Бескудниково

Ю.К.: Несомненно. Москомархитектура сейчас разрабатывает Концепцию развития территорий, которые прилегают к МЦК. Планируем закончить эту работу и представить проект на одобрение мэра города до конца IV квартала 2017 года. В разработке — территории, которые находятся в шаговой доступности от МЦК, в радиусе 1 км. Их площадь почти 11 тысяч гектаров — это 12% от территории «старой» Москвы. Сейчас 29% этих территорий — производственные. Жилые и общественные зоны занимают 37%, причем около половины их используется неэффективно — под склады и хаотичную застройку низкого качества. При разработке Концепции мы учитываем мероприятия по реализации программы реновации. На заседании Правительства 26 сентября этого года было принято постановление о 210 территориях, на которых будут размещаться стартовые жилые дома для участников программы реновации. На территориях, которые попадают в зону развития МЦК, предусмотрено около 40 площадок. На этих же территориях в программу вошли 98 кварталов реновации и 38 отдельно стоящих домов. Это самые привлекательные площадки для жителей, так как они расположены в пешей доступности от станций МЦК.

«СГ»: Вопрос, который постоянно задают проектировщики и девелоперы, касается нормативов по машино-местам, которые они вынуждены закладывать в проект, и которые потом не востребованы жителями. Будут ли они как-то меняться?

Ю.К.: Тут нужно сделать пояснение. В области градостроительства в настоящее время на федеральном уровне действуют два свода правил «Градостроительство» (СП). По СП от 2011 года закреплены следующие требования по машино-местам — 350 машино-мест на 1000 жителей. Этот документ включен в перечень обязательных для применения. По СП от 2016 года число машино-мест рассчитывается в зависимости от вида и класса жилого объекта: бизнес-класс, эконом-класс и муниципальное. Но архитекторам нужно знать, что СП 2016 года — добровольный. И

если инвесторы рассчитывают машино-места по СП 2016 года, они должны дополнительно обосновать, почему они не могут использовать СП 2011 года. Например, бизнес-класс предусматривает мало жителей, но большие площади. В этой ситуации застройщикам разумнее руководствоваться обязательными требованиями. Но есть еще и региональный норматив по машино-местам, который мы приняли 23 декабря 2015 года. Там прописан другой норматив — одно машино-место на 80 кв. метров всех помещений в жилом доме. Выбор, каким нормативом поль-

зоваться при расчетах, остается за архитекторами и проектировщиками. На мой взгляд, самым удобным является СП от 2011 года.

«СГ»: Что касается кварталов реновации, какая там будет ситуация с парковкой?

Ю.К.: По кварталам реновации мы сейчас разрабатываем региональные нормативы по жилой застройке, где будут прописаны нормы по машино-местам. Планируем этот документ обсудить с общественностью, получить обратную связь и отправить на утверждение. Пока мы обсуждаем этот вопрос с профессиональным сообществом.

Цитата в тему

ЗАСТРОЙЩИК МОЖЕТ ОБРАТИТЬСЯ С ЗАЯВЛЕНИЕМ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ) В ГОРОДСКУЮ КОМИССИЮ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ МОСКВЫ. Это могут быть обращения об изменении вида разрешенного использования, изменении плотности и высоты застройки. Городская комиссия в течение 30 дней рассматривает заявление, дает заключение и направляет его в Москомархитектуру, которая либо выпускает распоряжение о внесении изменений в ПЗЗ и направляет материалы на публичные слушания, либо отказывает во внесении изменений в ПЗЗ, обозначив причину отказа. Сейчас разрабатывается административный регламент по подаче заявлений о внесении изменений в ПЗЗ, который планируется утвердить до конца 2017 года.



КОМПЗИТ-ЭКСПО

Одиннадцатая международная специализированная выставка

27 февраля - 1 марта, 2018

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, термопластики, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК), т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭКС

Девятая международная специализированная выставка

www.polyurethane.ru



Информационная поддержка:



Дирекция:
Выставочное Агентство «Мир-Экспо»
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,
дом 7, строение 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988-1620
E-mail: info@composite-expo.ru | Сайт: www.composite-expo.ru

YouTube: youtube.com/user/composite-expo
@composite-expo

Организаторы:



БИЗНЕС

Цитата
в тему

ГЛАВА МИНСТРОЯ
РОССИИ МИХАИЛ
МЕНЬ:

«На данный момент в рынок долевого строительства гражданами вложено более 3,5 трлн рублей. В связи с этим банки должны ответить нам, когда и на каких условиях они могут заместить такой объем средств на рынке. Нам необходимо с ЦБ РФ рассчитать модель на 5-10 лет вперед. Думаю, в 2018 году в целом будет понимание, когда может произойти переход к новому механизму финансирования жилищного строительства»



СЕРГЕЙ КОЛЬКОВ/ТАСС

Прощай, «долевка»?

с.1 → Это даст возможность проектному финансированию конкурировать по привлекательности с долевым строительством, но со значительно меньшими рисками и для населения, и для государства, и для застройщиков», — подчеркивает он.

По мнению депутата, при проектном финансировании гражданин будет осуществлять оплату квартиры на счет в банке, при этом списываться эти средства в счет застройщика будут только после сдачи построенного дома в эксплуатацию. «Уверен, что все эти меры приведут к главному — повышению доверия к рынку жилищного строительства — и со стороны граждан, и со стороны финансовых институтов, прежде всего банков, которые сегодня не очень жалуют застройщиков при выдаче кредитов», — заявил Николаев.

Поспособствует проектное финансирование, по его словам, и определенной стабильности цен на жилье, а в перспективе может даже привести и к снижению стоимости «квадрата». «Не надо поддаваться иллюзиям — сегодня все риски долевого строительства «защиты» в стоимость квадратного метра. Это и страхование, и риски собственников застройщиков, которые с продажи каждого, еще не построенного метра, формируют для

80%

жилья в стране продается сейчас по договорам долевого участия

себя прибыль, это и риски застройщика, связанные с возможным низким уровнем привлечения «долевых» средств и необходимостью привлекать дорогостоящие сегодня банковские кредиты, ставки по которым для застройщиков составляют до 25% годовых», — поясняет Николаев.

Однако переход к новой системе не должен быть поспешным, подчеркивает парламентарий. «Президент говорил, и я полностью с ним согласен, что тут нельзя сделать революцию. Нам нужно сейчас очень четко расписать план постепенного перехода, чтобы понять, сколько для этого потребуется времени — три года или пять лет, — отмечает Николаев. — При этом дата перехода не должна быть отнесена в какое-то необозримое будущее».

О том, что переход к механизму проектного финансирования строительства жилья фактически неизбежен, говорят и опрошенные «СГ» участники рынка. «К этому нас подталкивают грядущие с 1 июля 2018 года изменения в 214-ФЗ, которые позволяют застройщикам кредитоваться только целевым образом под проект», — рассказывает заместитель генерального директора, финансовый директор ГК «МИЦ» Марина Заболотнева, уточняя, что для запуска такого вида финансирования этот механизм при сохранении основных принципов с организационной и документальной точек зрения должен все-таки упроститься. По мнению девелопера, государство может обязать уполномоченные банки, которые будут работать по скорректированному 214-ФЗ, предоставлять кредитное финансирование застройщикам. «Целесообразно при этом ограничить ставки. И сроки кредитования должны быть достаточно длинными, сопоставимыми со сроками строительства объектов, — считает Заболотнева. — Доступный и адекватный по цене механизм проектного финансирования может дать значительный толчок развитию отрасли».

С коллегой согласен и глава группы «Основа» Александр Ручьев, который также полагает, что сейчас ничто не мешает переходу от долевого строительства к проектному финансированию. «Крупные банки и так достаточно сильно вовлечены во взаимодействие с девелоперами», — подчеркивает он. По мнению Ручьева, введение такого механизма

Справочно

■ Проектное финансирование строительства является схемой финансирования крупных инвестиционных проектов, которое хотя и предоставляется банками, однако представляет собой не кредитование, а именно инвестирование. Отличие проектного финансирования от кредитования состоит в том, что оно не предполагает предоставления банку залога под кредит, стоимость которого существенно превышает размеры заемных средств. В связи с высокой стоимостью проектов строительные компании не имеют достаточного количества активов, чтобы предоставить банкам необходимое обеспечение. Именно поэтому при проектном финансировании происходит вложение банковских средств в реализацию стройпроектов, которые сами же и выступают обеспечением долговых обязательств, причем банк берет на себя от 70 до 80% затрат на реализацию проекта. Таким образом, для проектного финансирования привлекаются по существу инвестиционные средства, поскольку природа инвестиций состоит в заимствовании не под залог, а под проект.

вместо долевого строительства никак не отразится на себестоимости проектов, так как они скорее зависят от рыночных факторов.

Генеральный директор девелоперской компании «Инград» Павел Поселёнов отмечает, что на масштабный переход от продажи квартир на стадии строительства к новой системе финансирования стройки понадобится несколько лет, тем более, что Закон о долевом строительстве претерпел новые кардинальные изменения, направленные как раз на защиту покупателей — участников долевого строительства. «Застройщики и сегодня получают проектное финансирование банков в совокупности с привлечением средств дольщиков, но банковские деньги для них сейчас значительно дороже. Поэтому определяющее значение будет иметь условия кредитования и размер ставки проектного финансирования застройщиков, которая, в свою очередь, зависит от ключевой ставки», — подчеркнул Поселёнов.

Исправленному верить

Андрей АЛЕКСЕЕВ

Регионы актуализировали свои дорожные карты по дольщикам

На днях Минстрой России разместил на своем официальном сайте обновленные дорожные карты — региональные планы-графики решения проблем обманутых дольщиков. Как сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин в ходе последнего заседания рабочей группы Госдумы РФ по защите прав участников долевого строительства, скорректированные данные прислали все регионы, в которых есть пострадавшие граждане. Если буквально месяц назад о наличии проблемных объектов Минстрой уведомили 72 субъекта РФ, то по состоянию на 1 ноября 837 «недостроено» (почти 1600 жилых домов) нашлись уже в 85 регионах страны. При этом, как отметил Стасишин, согласно предоставленной актуализированной информации, проблемы по 14 объектам, ранее представленным в дорожных картах, уже реше-

ны в связи с завершением строительства или выплатой компенсаций дольщикам.

«Могу сказать, что на этот раз все субъекты серьезно отнеслись к этой работе, пересмотрели свое отношение к тому, что и как они сдают, понимая, что теперь вся информация находится в открытом доступе, — прокомментировал заместитель главы Минстроя. — И представленные данные регионов — вплоть до того или иного дома, указанного в дорожной карте — начали проверять не только мы, но и сами дольщики, и общественные организации и т.д.»

Напомним, что направлять в Минстрой России подобные планы-графики правительство РФ обязало регионы специальным распоряжением № 1063-р от 26 мая 2017 года. Ответственными за их подготовку были назначены заместители губернаторов регионов. Именно на основании этих данных ведомство и создало интерактивный сервис, с помощью которого можно получить подробную информацию по каждому объекту и узнать, какие меры и когда собираются пред-

принять региональные власти для решения проблемы. Любой желающий может самостоятельно изучить дорожную карту интересующего региона, отдельного жилого комплекса или дома. Прописаны, в частности, сроки и объемы средств, необходимые для завершения строительства. Там же можно найти и информацию о лицах, ответственных за принятые меры и их реализацию с контактами для связи.

Впрочем, глава рабочей группы Госдумы по защите прав участников долевого строительства, председатель Комитета ГД РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев все же обратил внимание собравшихся на сильные расхождения данных о числе пострадавших граждан. По словам депутата, у некоторых регионов в публичном пространстве вообще существует сразу две версии дорожных карт с абсолютно разной информацией. Так, к примеру, обнаружили в Томской области и Краснодарском крае. В связи с этим парламентарий настаивает на необходимости дальнейшего выявления достоверного количества всех

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан.

В свою очередь, Никита Стасишин поспешил заметить, что такая работа уже и так ведется. В частности, замглавы Минстроя России отметил, что по поручению председателя правительства РФ Дмитрия Медведева, его ведомство до конца года проведет пообъектный анализ всех проблемных домов, включая натурный осмотр с участием региональных органов власти и представителей Росреестра, и оценку стадии готовности объектов. «Чтобы понять, на каком этапе закончилась стройка — то ли это котлован, то ли 90-процентная готовность», — пояснил Стасишин, уточнив, что само министерство оперирует сейчас цифрами, которые представили субъекты РФ в подготовленных ими планах-графиках по решению проблем обманутых дольщиков. Так, к примеру, в официальные региональные реестры пострадавших граждан включено 36,6 тыс. человек, однако их реальное число может оказаться как минимум в два раза больше. Такую разницу можно объяснить лишь тем, что внесение данных обманутого дольщика в специализированный реестр носит заявительный характер.

Квартира на паях

КОМЕНДАНТСКИЙ ЛЕГЕНДА. DOM.RU



Алексей АНДРЕЕВ

В Санкт-Петербурге началось паевое инвестирование в жилые проекты

Дочерняя компания банка ВТБ — АО «ВТБ Капитал Управление активами» — вложила 364 млн рублей в строительство в Санкт-Петербурге smart-квартала «Legenda Комендантского» через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН). Более 27,5% паевых средств пойдет на строительство первой очереди жилого комплекса, завершить которое девелопер проекта — Legenda Intelligent Development планирует в конце 2018 года. Оставшаяся сумма будет вложена в реализацию второй очереди.

Как отметили «СГ» стороны сделки, это первый для Северной столицы случай участия ЗПИФН в возведении жилья. Ранее подобная схема финансирования строительства, которое ведется за счет приобретения квартир в строящемся доме с возможностью их обратного выкупа в будущем, применялась только в Московском регионе.

По словам председателя совета директоров «ВТБ Капитал Управление активами» Владимира Потапова, данный ЗПИФН был создан в прошлом году специально для инвестирования в проекты жилищного строительства ради получения целевой доходности неквалифицированными инвесторами. Они могут выйти из фонда как путем возврата квартир застройщику (с фиксированной нормой прибыли за пользование денежными средствами), так и путем продажи квартир на рынке. По самым скромным подсчетам, вложения в жилую недвижимость как в самый понятный сектор для частных инвесторов приносят пайщикам к их стартовым инвестициям в среднем около 20% годовых. Вполне неплохо, если учесть, что ставки по банковским депозитам сегодня существенно ниже.

«Поскольку в сделку инвестируются средства физических лиц — пайщиков ЗПИФН, фонду важно, чтобы вложения принесли высокий доход при минимальных рисках, — добавляет финансовый директор компании Legenda Intelligent Development Алексей Лукьянов. — А такому сочетанию требований соответствует далеко не каждый девелоперский проект». Ведь помимо оценки надежности и финансовой устойчивости потенциального партнера, аналитики «ВТБ Капитал Управление активами», по его словам, еще и проводят тщательный анализ рисков по данному типу сделки.

В плюсе от этого вида коллективного инвестирования оста-

Справочно

Smart-квартал «Legenda Комендантского» будет состоять из девяти 23-этажных корпусов. Помещения первых двух этажей будут отданы под коммерческую инфраструктуру. В общей сложности компания намерена возвести более 81,9 тыс. кв. метров недвижимости. Передача ключей от квартир первой очереди проекта запланирована на IV квартал 2018 года. Сроки реализации второй очереди Legenda пока не анонсирует.

ется и сам застройщик, который разом привлекает существенные по размеру денежные средства. Более того, для девелопера ЗПИФН является достойной альтернативой банковскому кредитованию, при которой не потребуется закладывать участок, а также выплачивать каждый квартал проценты и сумму основной задолженности.

Как уточнил Владимир Потапов, «Legenda Комендантского» стал последним проектом, в котором участвовал его фонд, насчитывавший 1,2 млрд рублей (помимо упомянутого петербургского smart-квартала в портфеле ЗПИФН есть еще две инвестиции в подмосковные жилые комплексы (ЖК) в Красногорске и Котельниках). В течение года «ВТБ Капитал Управление активами» планирует запустить схожий ЗПИФН для работы с новыми объектами. Будут ли они также находиться в Северной столице — финансист не уточняет.

К слову, если паевое инвестирование в жилые проекты как тренд вместе с этим проектом только «зашло» на строительный рынок Санкт-Петербурга, то в столице программы так называемого «обратного выкупа» (sale-pay-back) реализуются уже лет пять. Причем инициировали их зачастую даже не профильные инвестфонды, а сами девелоперы. В частности, компания «Донстрой» в свое время брала на себя обязательства выкупить через три года с момента подписания договора апартаменты в проекте «Сердце столицы», вернув покупателю вложенные средства плюс 18% от стоимости жилья. Соответствующая опция была и у группы компаний «МИЦ» в ЖК «Татьянин Парк» — инвестиционный доход покупателя, решившего вернуть застройщику квартиру, был «привязан» к ставке рефинансирования плюс 3%. По условиям самой свежей аналогичной программы компания «Инград» готова выкупить у покупателя квартиру обратно на всех своих объектах после завершения строительства по цене, установленной договором долевого участия с гарантированным приростом к ее стартовой стоимости 10% в год.

Натурально умный

Оксана САМБОРСКАЯ

В Сити сданы в эксплуатацию офисные башни «IQ квартала»

«Галс-Девелопмент» — одна из тех компаний, проекты которых определяют лицо города. При этом архитектурное решение объектов разное — это может быть и «вечная» классика, и стремительный хай-тек. Сегодня основной акцент в своей деятельности компания делает на строительстве жилья, выведя на рынок такие знаковые для Москвы проекты, как «Достояние», «Наследие», «Искра-Парк». Это жилье нового поколения, аккумулирующее лучшие традиции архитектуры «золотого века» середины XX столетия, и гармонично сочетающее их с современными строительными и инженерными решениями. В результате комплексы получаются «домашними» и уютными.

Архитектура офисной недвижимости, а ее компания построила ни много ни мало — около 600 тыс. кв. м, совсем иная. И это понятно — облик таких зданий должен стимулировать человека на свершения. Такой подход, как и самую современную технологическую начинку зданий, ценят арендаторы и собственники офисных площадей. В самом высоком БЦ компании SkyLight на Ленинградском проспекте арендаторами делового комплекса являются такие компании, как Mail.ru Group, Strucker и др. В этом году пять этажей башни «Б» — 4,5 тыс. офисных помещений — приобрел «Локо-Банк».

Также в портфеле компании находятся такие коммерческие и жилые объекты, как БЦ «Даниловский форт», гостиница «Пекин», жилые кварталы «Сады Пекина», Wine House, «Театральный Дом», «Литератор», «Наследие», «Искра-Парк». «Офисный пул» недавно пополнил МФК «IQ-квартал» — самый «интеллектуальный» проект Московского делового центра. Офисные башни МФК «IQ-квартал» на 11-м участке ММДЦ «Москва-Сити» введены в эксплуатацию в конце октября. Новинка рынка интересна с разных точек зрения. Своим внешним обликом проект выгодно выделяется на фоне монотонно-стеклянных высоток делового центра — фасады трех невысоких по меркам Сити башен квартала (21, 33, 42 этажа), созданных по проек-

ту американского архитектурного бюро NBBJ East LLC, отделаны натуральным камнем.

«Деловой комплекс «IQ-квартал» полностью соответствует международным стандартам офисов класса «А» по всем параметрам — техническому оснащению и безопасности, способу организации общественных пространств и особенно планировками. Сочетание этих высоких качеств обеспечивает большой интерес арендаторов и инвесторов», — комментирует Леонид Капров, старший вице-президент «Галс-Девелопмент».

Квартал уникален и своим наполнением. В двух зданиях высотой 33 и 42 этажа расположены офисы класса «А» общей площадью 129 тыс. кв. м. В третьей башне, жилой, располагаются апартаменты премиального класса. Башня с апартаментами и пятиуровневый подземный паркинг на 716 машино-мест сданы в эксплуатацию в конце 2016 года.

Жилая башня «IQ-квартала» достойна подробного рассказа. Площади апартаментов здесь вполне демократичны, что дает возможность снизить чек покупки. На старте реализации площади лотов начинались от 32 квадратных метров — совершенно уникальное для Сити предложение, которое было мгновенно оценено. Ведь деловой квартал все же ориентирован на проживание бизнесменов, и апартаменты приобретаются как «квартира для пиджака». Небольшие площади стали супер-востребованными еще и потому, что внизу есть абсолютно вся инфраструктура, и кроме кофе-машины в апартаменте можно ничего и не держать. Правильный ход размышлений девелопера подтверждают продажи: на сегодняшний день в проекте реализовано более 60% предложений, а к началу 2017 года в наличии 30-метровых апартаментов не осталось. К слову, очень больших апартаментов в квартале тоже нет. Максимальная площадь — 115 кв. м, но возможна покупка нескольких лотов с объединением в один.

«Апартаменты в проекте «IQ-квартал» выбирают в первую очередь молодые и амбициозные покупатели, для которых важен престиж и статус будущего жилья. Если вспомнить истории великих и состоявшихся людей — успех большинства начался с нужного окружения, работы на репутацию. «IQ-квартал» для многих может стать не просто жильем или выгодным вложением инвестиций, а настоящим «билетом в жизнь», — комментирует Леонид Капров.



«IQ квартал» обладает и еще двумя «точками силы», уникальными для Сити. Во-первых, это важные для жильцов и арендаторов видовые характеристики — из окон комплекса открываются красивые, ничем не закрытые виды на реку и набережную. Впоследствии отсюда можно будет полюбоваться и на парк, который появится около реки. Во-вторых, МФК «IQ-квартал» обладает собственным терминальным комплексом, что существенно сокращает путь до офиса или дома. В терминальный комплекс входит и двухуровневое пространство площадью около 3 тыс. кв. м, которое объединит жилую и офисные башни, а также обеспечит связь МФК «IQ-квартал» с другими башнями ММДЦ «Москва-Сити». В двухуровневом пространстве располагается выход со станции метро «Международная», а также кафе, рестораны, магазины, фитнес-центр, отделения банков и т.д.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ставки падают

Масштабный ввод площадей привел к переизбытку предложения на рынке аренды складов



Илья Фокин

Илья ФОКИН, директор департамента брокериджа NAI Besar

Складская недвижимость — один из немногих сегментов рынка коммерческой недвижимости Москвы, демонстрирующих активность в течение последних шести месяцев. Уже в первом полугодии стало очевидно, что заявленный объем ввода новых объектов приведет к некоторому переизбытку предложения. Но так как большинство площадей реализуется по схеме build-to-suit, серьезных проблем сегменту они не принесут. В то же время для арендаторов наступил удачный период — на рынок вышло сразу несколько новых качественных объектов в удачных локациях. Так, в III квартале общий объем сделок по аренде складских помещений составил около 150 тыс. кв. м, что почти в 3 раза больше, чем во II квартале текущего года.

Предложение и спрос

Общий объем предложения складской недвижимости в III квартале 2017 года составил порядка 12,2 млн кв. м. Самым крупным из пополнивших рынок объектов стал многофункциональный логистический центр «Внуково Логистик», построенный на Калужском шоссе. «Внуково Логистик» будет еще несколько лет служить источником новых квадратных метров, так как из запланированных 25 строений на сегодня введены в эксплуатацию только четыре административно-складских корпуса, мастерская, в которой находится завод по производству высокотехнологичных металлоконструкций, и ряд вспомогательных зданий общей площадью 59 тыс. кв. м.

Таблица 1. Примеры объектов, введенных в III квартале 2017 года

Объект	Класс	Инвестор / Девелопер	Направление (шоссе)	Объем площадей тыс. кв. м
«Внуково Логистик»	A	ООО «Внуково Логистик»	Калужское	59
Складское здание	B	ООО «СНБ ИНВЕСТ»	Дмитровское	3,4
Транссервис-2	A+	ГК «ПРОТЕК»	Ярославское	22,3
СК «Красково»	A	ООО «Техком Вешняки»	Новорязанское	27,3
Складской комплекс	B	ООО «РЕАЛ-ЭСТЕЙТ»	Горьковское	18

Ставки аренды ожидаемо отреагировали снижением на достаточно масштабный ввод площадей. Так, в классе A ставка снизилась на 11%, составив 3627 рублей за 1 кв. м в год, в классе B ставка упала на 4% и составила 3448 рублей за 1 кв. м в год. В то же время уровень вакансий за анализируемый период не показал значительной динамики. Доля вакантных площадей в классе A выросла на 1,4%, до 13,3%, в классе B — на 4,6%, составив 11,5%.

Таблица 2. Сделки по аренде складов площадью более 5 тыс. кв. м, заключенные в III квартале 2017 года

Название	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Статус объекта	Арендатор	Схема сделки
ПСК «Атлант-Парк»	15	A	действующий	производитель бытовой и компьютерной техники	аренда
Южные Врата	7,8	A	действующий	Л.Арго	аренда
Логопарк Север-2	45	A	действующий	X5 RetailGroup	аренда

Крупнейшей сделкой аренды не только за отчетный период, но и за все 9 месяцев 2017 года стала аренда X5 RetailGroup (45 тыс. кв. м) в комплексе «Логопарк Север-2» на севере Подмосковья для обслуживания торговой сети «Пятерочка». Компания заключила долгосрочный договор на 10 лет.

На «Логопарк Север» приходится и крупная сделка купли-продажи. Ее участником также стал производительный ритейлер, правда, не офлайн, а онлайн-сектора. Компания «Утконос» купила у собственника объекта («Логопарк Девелопмент»)

Точка входа

Все больше компаний стремятся занимать площади в высококачественных зданиях



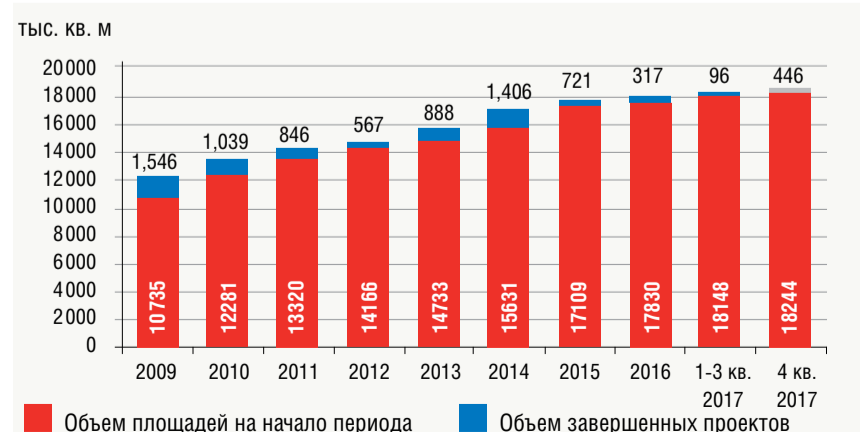
Александр Баженов

Александр БАЖЕНОВ, аналитик офисной недвижимости компании JLL

По итогам III квартала на рынке офисов Москвы появилось четыре офисных здания, совокупная арендуемая площадь которых не превышает 75 тыс. кв. м. Напомню, что во II квартале новые офисы не вводились вообще. В итоге за девять месяцев этого года ввод офисов составил всего лишь 94,5 тыс. кв. м. Тенденция по переносу сроков ввода сохраняется, и объемы текущего года не дотягивают даже до показателя аналогичного периода 2016 года, который уже поставил антирекорд по вводу офисов. На последний квартал года девелоперами запланировано завершение 446 тыс. кв. м, что составляет 82% от всего годового объема. Анализ текущего состояния объектов показывает, что вероятность ввода этих площадей в полном объеме мала — по нашим оценкам, весь объем ввода 2017 года составит около 250 тыс. кв. м, что станет минимальным показателем за последние 15 лет.

Девелоперский цикл прошлого периода подходит к концу: проекты, строительство которых началось пять-семь лет назад, уже завершены, и объекты, ввод в эксплуатацию которых намечен на ближайшее время, являются завершающими в этом цикле.

Объем предложения офисных площадей



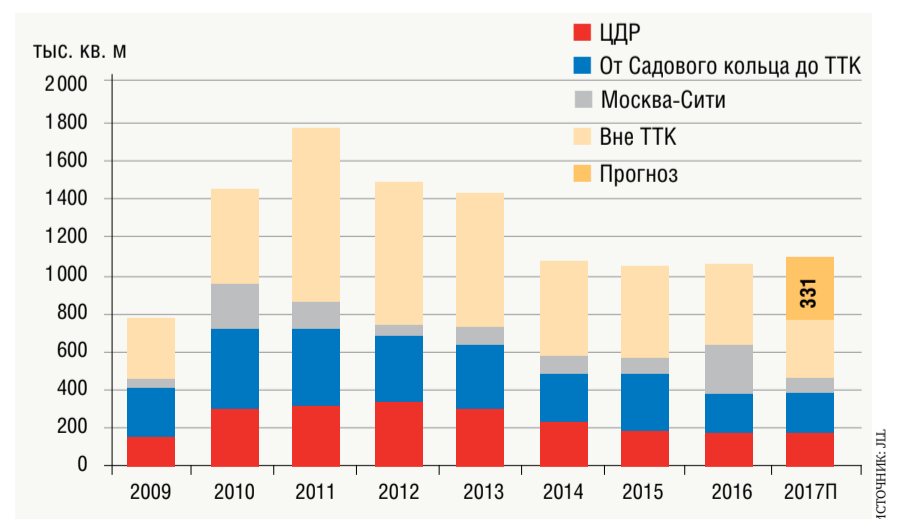
Цитата в тему

СТАВКИ АРЕНДЫ МОСКОВСКИХ ОФИСОВ находятся сейчас на минимальном уровне

Арендаторы проявляют активность, сопоставимую с 2016 годом: в III квартале 2017 года объем сделок составил 319 тыс. кв. м (на 14% больше, чем в аналогичном периоде 2016 года). Несмотря на то, что объем сделок за первые три квартала снизился на 10% по сравнению с январем-сентябром 2016 года, мы считаем, что совокупный объем сделок в 2017 году составит не меньше 1,1 млн кв. м.

Снижается доля сделок продления и пересмотра коммерческих условий — большая часть крупных игроков уже изменила условия своего пребывания в текущих офисах, поэтому в структуре спроса преобладают новые сделки аренды и покупки. Спрос по-прежнему сконцентрирован за пределами Третьего транспортного кольца — 39% всех сделок в январе-сентябре. Лидерство этой зоны обусловлено двумя основными факторами. Во-первых, ставки аренды на новые высококачественные офисы в этой зоне сопоставимы со ставками в менее качественных зданиях, находящихся в центре. Во-вторых, в этой зоне находится наибольший объем предлагаемых площадей — 55%, или почти 1,5 млн кв. м. При этом стоит отметить, что объем реализованных в этот же период площадей в центральном деловом районе увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 35%.

Динамика объема купленных и арендованных площадей



Доля свободных площадей продолжает снижаться, достигнув показателя 14,7% по итогам III квартала (на 0,3 пункта ниже II квартала). Желание компаний занимать площади в высококачественных зданиях становится все более явным. Наибольшее снижение произошло в классе A, где доля вакантных офисов за квартал сократилась с 16,7 до 15,7%. В классе B+ снижение произошло на 0,2 пункта — до 15,4%. При этом вакантность низкокачественных офисов класса B- осталась неиз-

Цитата в тему

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТРАДИЦИОННО ОРИЕНТИРОВАНСЯ на крупных арендаторов и только планирует сформировать предложение для небольших компаний

офисно-складское здание площадью более 70 тыс. кв. м. Благодаря этой сделке складские площади «Утконоса» увеличились более чем в 2,5 раза, что, в свою очередь, позволит компании оптимизировать процессы доставки.

Прогнозы

До конца текущего года рынок складской недвижимости должны пополнить еще более 200 тыс. кв. м площадей, из которых 65% приходится на build-to-suit. В то же время на фоне сниженных объемов спекулятивного строительства доля свободных площадей к началу следующего года может уменьшиться до 12%, что позволит сохранить текущие ставки аренды.

Таблица 3. Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в 2017 году

Объект	Площадь тыс. кв. м	Класс	Компания	Запланированная дата ввода, квартал 2017 г.	Направление
РЦ Есипово IKEA	190	A	«А Плюс Девелопмент»	4 кв.	Ленинградское
ОРЦ «Радумля» (2 оч.)	98	A	«ПСН Групп»	4 кв.	Ленинградское
ПСК «Кожухово»	47,5	A	«МонАрх-Девелопмент»	4 кв.	Рязанское

На рынок индустриальной недвижимости, в свою очередь, запланирован выход объектов нового формата. Так, в III квартале сразу несколько компаний, в частности KR Properties и PNK Group, объявили о запуске технопарков в формате Light industrial. К нему относят производственно-складские помещения, разделенные на отдельные блоки площадью от 150 до 2,5 тыс. кв. м. Их главная целевая аудитория — онлайн-ритейлеры, а также представители малого и среднего бизнеса. Спрос на помещения такого формата активно растет и к 2025 году может достигнуть отметки в 6,5-7 млн кв. м. Между тем, рынок традиционно ориентировался на крупных арендаторов и только планирует сделать первые шаги в направлении формирования предложения для относительно небольших компаний.

Объект KR Properties, «Городской технопарк PERERVA», разместится улице Перерва, вл. 11 в ЮВАО. Проектом предусмотрено строительство 32,2 тыс. кв. м коммерческих площадей на участке 2,1 гектара. Покупателям будут предложены блоки площадью от 170 до 680 кв. м, в которых компании смогут разместить производство, склад, офис и другие помещения, необходимые предприятию для работы. PNK Group, в свою очередь, запустит проект в Подмоскovie. В аренду планируется предложить блоки площадью от 720 кв. м, расположенные каждый на отдельной территории со своим въездом и готовой инфраструктурой. Проект будет ориентирован на средний бизнес.



менной. Несомненно, в структуре спроса международных компаний класс А доминировал практически всегда, но сейчас и российские компании стали проявлять интерес к таким зданиям: в III квартале около 65% сделок российских компаний произошли в зданиях класса А, в то время как год назад эта доля не превышала 35%.

Уровень ставок аренды по итогам III квартала не претерпел изменений. Ставки аренды в целом сейчас находятся на своих минимальных показателях. Высокая вакантность не позволяет собственникам повышать ставки в своих зданиях: выбор для арендатора пока широк настолько, что практически каждый сможет найти наиболее подходящий офис. Тем не менее мы ожидаем начала роста запрашиваемых ставок аренды в ближайшие 12 месяцев. Особенно это касается бизнес-центров с хорошей транспортной доступностью и достаточной парковкой, спрос на которые по-прежнему высок. Сейчас офисы в премиальных бизнес-центрах экспонируются по ставке 600-750 долл. за кв. м в год. Ставки аренды на офисы класса А составляют 400-670 долл. за кв. м в год. В бизнес-центрах класса В+ ставки аренды варьируются в диапазоне 12-25 тыс. рублей за кв. м в год.

Все перечисленные факторы говорят об одном — рынок на пороге входа в новую стадию своего развития. Восстановление экономики будет способствовать увеличению спроса и восстановлению девелоперской активности.

Победить конкурентов

Сокращается объем предложения торговых площадей

Анна НИКАНДРОВА, партнер Colliers International

Крупнейшим торговым центром, заявленным к вводу в 2017 году, стал ТРЦ «Vegas Кунцево» (GLA 119,5 тыс. кв. м). На него приходится 40% нового предложения торговых площадей, которые прогнозируется ввести в Москве до конца года. Помимо «Vegas Кунцево» в III квартале был введен в эксплуатацию еще МФК «Фили Град» с торговой составляющей, но фактически функция ритейла в объекте пока не реализована.



Анна Никандрова

Сегодня также мы наблюдаем тренд развития торговых центров районного формата «У дома», которые обеспечат жителей ближайших микрорайонов качественной торговой инфраструктурой. В качестве примеров можно привести ТЦ «Парагон» в Измайлово, ТЦ «Шоколад» в Беляево, ТЦ «Зеленый» в Басманном, ТЦ «Цимлянский» в Люблино. При этом я хочу отметить, что большинство из данных объектов долгое время находилось в статусе «долгостроя».

По нашим прогнозам, в конце этого и начале следующего года в Московском регионе будут введены еще три качественных торговых центра общей торговой площадью 44 тыс. кв. м, которые сейчас находятся в высокой стадии строительной готовности. Помимо этого, завершаются работы по расширению торговой галереи ТЦ «Времена года». На середину 2018 года перенесено открытие ТРЦ «Галеон» на Ленинском проспекте. На стадии строительства находится еще около 625 тыс. кв. м торговых площадей в составе 14 профессиональных торговых центров, которые, предположительно, будут введены в 2018-2019 годах. Объем нового предложения торговых площадей сокращается, и ротация арендаторов в рамках проводимых реноваций дает новые площадки для развития ритейла.

Спрос

В III квартале 2017 года общее количество вакантных площадей не изменилось, так как ввод «Vegas Кунцево» уравновесил объем поглощенных площадей в действующих торговых центрах. Открытие новых магазинов в Москве в этом квартале проходило, в основном, в рамках ротации арендаторов в ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» и ТРЦ Goodzone. Кроме того, активный спрос на площади наблюдался в ТРЦ «Мозаика» и ТРЦ «Афимолл Сити». По-прежнему большая доля открытия магазинов в составе столичных торговых центров приходится на сегменты fashion и общественного питания.

Большая часть новых международных брендов, вышедших на рынок Москвы за последние два года, развивается «точно». Например, китайский

Ключевые торговые центры, заявленные к вводу в IV квартале 2017 года – I квартале 2018 года

Название	Адрес	GLA, тыс. м²	Девелопер
Миля	Авиаконструктора Миля ул., вл. 7	19,2	X5 Retail Group
Петровский	Новопетровская ул., вл. 6	13,0	«Атлантис»
Фили Град	Береговой пр-д, д. 5	11,6	MR Group
Времена года 2-я очередь	Кутузовский пр., д. 48	6,0	RD Group

бренд электроники LeEco и швейцарский бренд косметики Jouvence Eternelle уже успели закрыть свои единственные монобрендовые точки в ТРЦ «Атриум» и ТРЦ «Афимолл Сити» соответственно. Наиболее активно на московском рынке развиваются такие новые бренды, как Kiko Milano, LULU Paris, Armani Exchange и Xiaomi.

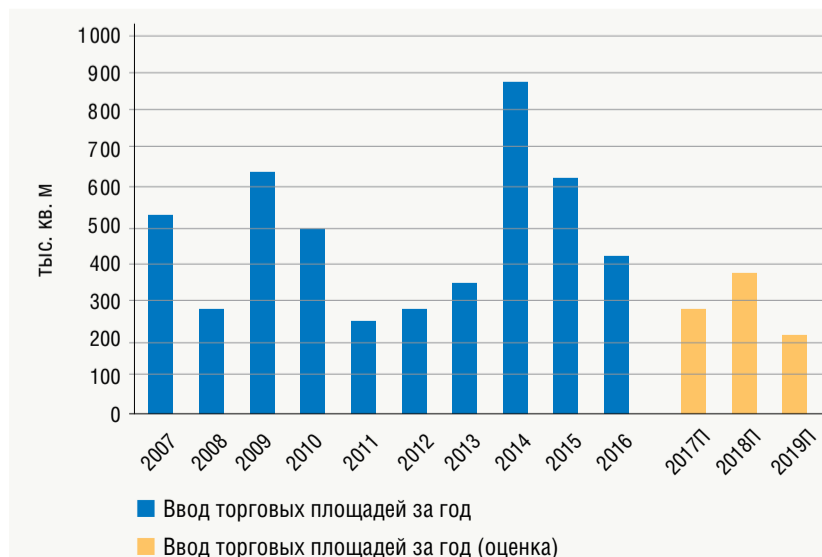
Tenant mix

В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становятся уникальность пула арендаторов и оригинальные концепции. Мы проанализировали, какие из 20 ключевых сетевых fashion-брендов от mass market до «средний+» (такие как Inditex, LPP, Melon Fashion Group, FIBA Group, а также универмаги H&M, Uniqlo и Gloria Jeans) представлены в 20 торговых центрах Москвы с крупнейшими действующими fashion-галереями. По итогам нашего исследования можно сделать следующие выводы:

- В 13 из 20 торговых центров представлено более половины ключевых fashion-брендов.
- В 18 из 20 торговых центров присутствуют основные бренды группы Inditex (Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti, Stradivarius, Bershka).
- Лидерами по присутствию ключевых fashion-брендов в составе торговых галерей являются «Мега Белая Дача» и Columbus.

Конкуренция между торговыми центрами из первой десятки в сегменте fashion-«якорей» (площадь магазина более 1 000 кв. м) и «мини-якорей» (площадь магазина 500-1 000 кв. м) особенно высока, поэтому конкурентным преимуществом данных объектов становятся альтернативные операторы. Примером тому — уникальная развлекательная составляющая (торгово-развлекательные центры «Авиапарк», «Ривьера», Vegas) и разнообразная ресторанный зона (ТРЦ «Афимолл Сити», «Авиапарк» и «Мега Теплый Стан»), а также включение в состав fashion-зоны брендов премиального ценового сегмента (например, в ТРЦ «Метрополис», «Европейский») и концептуальных fashion-пространств (мультибрендовые магазины дизайнеров, как Trend Island).

В среднесрочной перспективе уровень ввода площадей будет находиться ниже среднегодовых показателей за последние 10 лет



65
процентов

из всех международных брендов, вышедших на рынок Москвы с 2016 года, так и не открыли новые магазины и имеют по одной действующей торговой точке.

РЕГУЛИРОВАНИЕ



МИТЯ АЛЕШКОВСКИЙ/ТАСС

Внесли ясность

с.1

Законопроект направлен на устранение подобных проблем. Там и новые правила вводятся по зонам с особыми условиями использования территории. Есть также целый ряд других вопросов, включая регулирование темы, связанной с признанием зданий и сооружений самовольными постройками, принятие решений об их сносе или приведение в соответствие с установленными требованиями».

Правительством Российской Федерации одобрен и внесен на рассмотрение в Государственную Думу ряд законопроектов Минстроя РФ, которые регулируют правовые вопросы, связанные с признанием зданий самовольными постройками и их сносом. Изменения вносятся в Градостроительный и Гражданский кодексы, а также в Кодекс об административных правонарушениях. По итогам заседания правительства с разъяснениями по законодательным инициативам ведомства на пресс-конференции в Белом доме выступил глава Минстроя России Михаил Мень.

«Согласно новому законодательству, из числа самовольных построек исключаются объекты, построенные с нарушениями установленных ограничений, если эти объекты построены на основании необходимых согласований и разрешений, а собственник объекта не знал об ограничениях, действующих в отношении его земельного участка», — пояснил Михаил Мень.

Документами предусматривается запрет принятия решения о сносе зданий,

право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. «То есть, если в реестре есть объект, либо по нему состоялось решение суда, в таком случае никакими административными решениями не может быть принято решение о сносе данного объекта», — подчеркнул министр.

Возможность принятия решений о сносе самовольных построек во внесудебном порядке сужается до случаев очевидных недопустимых нарушений при строительстве — отсутствии разрешений на строительство или правоустанавливающих документов на землю. При этом можно избежать сноса, если привести объект в соответствие с градостроительными требованиями.

Кроме того, законом предусматривается возмещение убытков правообладателям земельных участков и недвижимости, которые расположены в зонах с особыми условиями использования до вступления в силу этого закона. Как отметил Михаил Мень, на сегодняшний день в России есть перечень таких зон из 23 пунктов — это зоны охраны объектов культурного наследия, охранные зоны объектов электроэнергетики, железных дорог, трубопроводов, сооружений и линий связи, приаэродромные территории, придорожные полосы и так далее.

Глава Минстроя России на частном примере объяснил, что если объект (например, газопровод), в отношении которого устанавливается охранная зона, воз-

веден после строительства дома, либо собственник объекта не обеспечил публичность информации о наличии такой зоны, то все компенсации собственнику дома возмещает именно собственник объекта. Если сам объект возведен раньше, чем был построен дом, и собственник такого объекта обеспечил публичность информации о наличии зоны с особыми условиями использования, то финансовые расходы по возмещению потерь ложатся на орган местного самоуправления, который дал разрешение на строительство дома. Если же дом построен без необходимых разрешений и согласований, то финансовая нагрузка ложится на недобросовестного строителя дома, и он сносит объект за свой счет.

Также установлены единые требования к параметрам и процедуре строительства индивидуального жилого строительства (ИЖС) в границах населенного пункта и жилых домов на садовых земельных участках. Согласно документам, объект ИЖС — это отдельно стоящий жилой дом с количеством надземных этажей не более трех и высотой не более 20 метров, не состоящий из квартир или блок-секций. Аналогичные предельные параметры распространяются на жилые и садовые дома на садовых земельных участках.

Законопроектом устанавливается правовое регулирование создания ИЖС различной площадью. «В случае строительства объекта ИЖС или садового дома площадью до 500 кв. метров предусматривается направление уведомления в органы местного самоуправления о планируемом строительстве объекта и, в последующем, о завершении его строительства», — рассказал министр. Что касается объектов более 500 кв. метров, то, как отметил министр, предусматривается необходимость разработки проектной документации и проведения ее экспертизы и прохождения иных процедур, предусмотренных для объектов капитального строительства. Это необходимо для обеспечения безопасности несущих конструкций таких объектов капитального строительства в условиях ограничения этажности тремя этажами.

Важная новелла законопроекта — расширение функций строительного надзора. Теперь государственный строительный надзор может проводить проверку объектов до 500 кв. метров. Ранее осуществлялась проверка объектов площадью только более 500 кв. метров и этажностью более 3 этажей. На практике это приводило к тому, что застройщик под видом объектов, в отношении которых не осуществляется строитель-

ный надзор, возводил несколько этажей и распродал будущие квадратные метры гражданам, а органы строительного надзора были лишены возможности своевременно среагировать, так как такие объекты были вне их компетенции. Действующая судебная практика показывает, что в тот период, когда орган местного самоуправления в судебном порядке пытается добиться сноса незаконно возведенного объекта, на этот объект оформляется право собственности и происходит перепродажа помещений добросовестным приобретателям. Законопроект такие махинации исключает.

Также установлен новый порядок сноса объектов капитального строительства. Новая глава, регламентирующая такой снос, вводится в Градостроительный кодекс Российской Федерации. А КоАП дополняется статьей о штрафах за невыполнение процедур по сносу, которые будут колебаться от 20 до 300 тысяч рублей. Существенно сокращен перечень случаев принятия органами местного самоуправления решений о сносе самовольных построек. Однако если они не приведены в соответствие с требованиями, то порядок устанавливается следующий: исследование объекта капитального строительства, подлежащего сносу; подготовка проекта организации работ по сносу; получение технических условий на отключение от сетей инженерных коммуникаций; уведомление органа местного самоуправления о предполагаемом сносе; уведомление органа местного самоуправления о завершении работ по сносу. Работы по сносу на основании договоров генерального подряда могут проводиться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами СРО, если стоимость работ по сносу составляет более 1 миллиона рублей.

Кроме того, предлагается дополнить КоАП статьей 9.24, в соответствии с которой при неисполнении в установленный срок решения о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями накладывается административный штраф на граждан в размере от 20 тысяч до 50 тысяч рублей или назначаются обязательные работы на срок до 50 часов; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от 20 тысяч до 50 тысяч рублей; на должностных лиц — от 20 тысяч до 50 тысяч рублей; на юридических лиц — от 100 тысяч до 300 тысяч рублей.

Издаётся с апреля 1974

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 (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ 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 Официальный каталог 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

Управлять по правилам

«Мы снижаем риски и как следствие расходы»

Оксана САМБОРСКАЯ

2017-й год — знаковый для законодательства в области высотного строительства. Сегодня разрабатываются четыре проекта сводов правил, регламентирующих высотное строительство. Один из них — СП «Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации». Публичное обсуждение разработанных документов завершилось в сентябре, и сейчас они находятся на экспертизе в ТК 465 «Строительство» (ФАУ «ФЦС»). О том, чего стоит ожидать от нового СП, «Строительная газета» поговорила с экспертом рабочей группы по вопросам правил эксплуатации высотных зданий при Комиссии по высотному строительству Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ Российской Федерации, главным инженером МФК «Город столиц» Олегом ТВЕРДОХЛЕБОВЫМ и генеральным управляющим МФК «Город столиц» Натальей ПИЛЮТИНОЙ.

«СГ»: Чем отличается эксплуатация высотных зданий от зданий меньшей этажности? Почему понадобились новые нормативные документы, отдельный Свод правил?

Олег Твердохлебов: Сегодня в стране построено и введено в эксплуатацию 40 небоскребов — зданий высотой более 150 метров. 20 находятся на стадии активного строительства, и дальше их будет еще больше. Это здания, требующие особого внимания, потому что в высотках все технологические процессы в корне отличаются от того, что происходит в других зданиях. Я часто сравниваю небоскреб с океанским лайнером — все процессы по сложности те же самые. Ведь большинство небоскребов — это многофункциональные центры, в которых, практически не выходя на улицу, можно жить, работать, питаться, лечиться, организовывать досуг и т.д. А это значит, что у нас на борту должна работать высокопрофессиональная и уникальная команда, которая может управлять «лайнером», обеспечивая весь функционал.

В высотках более сложные инженерные системы, поэтому требования к качеству, регламенту, составу и перечню работ, которые нужны для обслуживания этих систем, всегда повышенные. Взять, к примеру, скоростные высотные лифты. Во-первых, в небоскребах высокий пассажиропоток, высокие нагрузки в пиковые часы. Поэтому, помимо автоматизированной программы, которая сама рассчитывает в оперативном режиме нагрузку для снижения времени ожидания лифтов, в круглосуточном режиме в диспетчерской находится сотрудник, который в он-лайн режиме видит, что и в каком лифте происходит. Осуществляется круглосуточный контроль работы всех узлов и механизмов лифтовой системы. В случае срабатывания датчиков, предупреждающих о какой-либо проблеме, время на ее решение должно быть минимальным, что также регламентируется отдельными правилами, и вся инженерная служба их знает. Лифты в небоскребах ходят со скоростью 7 м/с, а в обычном доме это 0,5-0,7 м/с. А чем выше скорость, тем точнее должны быть все механизмы, чаще проверки, соответственно и более сложное обслуживание.

Если коснуться большей части противопожарных систем, соблюдения безопасности в высотных зданиях, обеспечения путей эвакуации, то здесь существует целый спектр отдельных требований, которые до появления специальных сводов правил для высотных комплексов прописывались в специальных технических условиях (СТУ) конкретно для каждого высотного здания. Сейчас мы ждем выхода свода правил, в которых эти требования уже будут прописаны, и не придется разрабатывать отдельные СТУ, потому что, если посмотреть строящиеся высотки, все это подобно и зачастую делается по аналогии.

«СГ»: Эти своды правил будут касаться только строящихся зданий или затронут и уже существующие? Будет ли разница для зданий, построенных в разных климатических условиях?

Олег Твердохлебов: На комиссии поднимался вопрос о разделении требований для зданий, которые находятся в сейсмически активных зонах, от тех, которые находятся в Москве, потому что есть требования к конструктиву, системам мониторинга и т.д. Были внесены предложения, так что мы ожидаем финальной редакции.

Разумеется, что с точки зрения эксплуатации и минимизации рисков для здания и тех людей, которые в нем находятся, все должно будет в этой части руководствоваться новым СП. Но СП не отменяет действие и всех тех спецтехусловий, которые были до этого на наших зданиях. Я считаю, что мы будем руководствоваться квинтэссенцией всех документов — один другого не отменяет, потому что основная цель работы управляющей компании и службы эксплуатации таких зданий — безопасность.

В части выполнения капитальных работ и модернизации управляющие компании, службы эксплуатации будут руководствоваться новыми правилами, тем самым еще больше повышая надежность уже построенных небоскребов.

«СГ»: Еще один момент, всегда вызывающий споры, — нужно ли приглашать внешнюю УК на объект или иметь свою, внутреннюю? У обоих вариантов есть свои «за» и «против». Какова ваша точка зрения?

Наталья Пилюткина: В CapitalGroup с учетом мировой и собственной практики придерживаются второй точки зрения — эксплуатирующую компанию нужно создавать внутри девелоперского холдинга. Это дает возможность эксплуатирующей компании заходить на объект еще на стадии проектирования, чтобы избежать каких-то ошибок в дальнейшем. Мы консультируем руководителей проектов, занимающихся новыми объектами, поскольку, накопив опыт, знаем, какие могут быть ошибки при проектировании, отрицательно влияющие в дальнейшем на эксплуатацию и управление объектом.

Например, в проектах высокого класса собственники испытывают неудобства, если машино-места спроектировать точно по нормам — большие машины там плохо помещаются. Возникают также вопросы с разведением потоков — кто-то уже закончил ремонт и хочет спокойно жить, кто-то только начал делать ремонт и нужно, чтобы не пересека-



лись потоки строителей и жителей, и так далее. Эти и многие другие вопросы мы начинаем обсуждать на стадии проектирования. Поэтому в идеале нужно, чтобы эксплуатация была своя или привлекать ее на первоначальном этапе, а не так, как это было принято — дом построен, готов к сдаче, и вот тогда застройщик начинает думать, какую эксплуатирующую компанию привлекать. Это процесс неразделимый, потому что при проектировании сразу предусматривается оборудование, которое будет способствовать эксплуатации. И без консультации с эксплуатирующей компанией этот вопрос может быть решен недостаточно эффективно.

Олег Твердохлебов: И еще о том, что касается экономического эффекта. Поскольку мы следуем принципам организации службы эксплуатации еще на этапе проектирования и строительства, это означает, что наши сотрудники с самого начала знают все особенности здания, что позволяет снизить расходы на эксплуатацию — ты знаешь, как это устроено, адекватно оцениваешь надежность ресурсов и заранее можешь спланировать профилактические и ремонтные работы, чтобы поддерживать системы в порядке и не доводить до аварий. А в случае нештатных ситуаций, зная состав скрытых работ, сразу понимаешь, как и что могло случиться. Когда приходит внешняя управляющая компания, которая не принимала участия в проектировании и не знает, как устроен небоскреб изнутри, ей на принятие решения и на устранение поломок времени потребуется гораздо больше, причем в основном на выявление причины поломки. В этом скрыт экономический эффект — мы снижаем риски и как следствие расходы.

«СГ»: Ожидается ли от новых сводов правил экономический эффект?

Олег Твердохлебов: Да. Если мы говорим об эксплуатации, будет проще организовать процесс. Многие будут прописаны. Можно будет взять достаточный и исчерпывающий с точки зрения норм документ, чтобы изначально организовать службу эксплуатации с технической точки зрения. Разумеется, организационные процессы создания службы никто регламентировать не сможет, а вот инженерную эксплуатацию конструктива здания и его систем можно будет организовать по новому СП. Это будет очень хорошо. Когда я разрабатывал технологию эксплуатации для небоскреба «Город столиц», я брал действующие СП, все нормы, ряд СТУ по мерам пожарной безопасности, по мерам систем безопасности и т.д. и сводил все документы — это был долгий и сложный процесс. С появлением СП по эксплуатации именно высотных зданий со всеми приложениями этот процесс ускорится — все типовые решения можно будет брать и тиражировать в локальные документы по эксплуатации конкретного объекта.

«СГ»: Будут ли еще какие-то дополнительные новшества, связанные с СП?

Олег Твердохлебов: Мы бы хотели, и мы это озвучивали, закрепить создание локального документа для каждого здания, регламентирующего технологию эксплуатации. Дело в том, что уникальность и многообразие процессов, а главное — многофункциональность зданий, накладывают отпечаток на возможное время проведения всех регламентных работ в течение суток, недели, квартала и года. Иногда этот список просто невозможно выполнить в течение года. Я считаю необходимым создание локального документа, который будет основываться на СП, но при этом будет учитывать особенности каждого здания.

Полигон для новых технологий

В Санкт-Петербурге собираются построить аналог «Сколково»

Светлана СМИРНОВА

Инновационный кластер с научными центрами, лабораториями, учебными зданиями, жильем и производственными помещениями появится в Пушкинском районе на территории города-спутника «Южный». Инвестиции в проект составят 41 млрд рублей. Концепцией проекта предусмотрено, что на территории кластера будет построен университетский кампус федерального вуза «Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики» (ИТМО).

Площадка для исследований и разработок

Кампус займет территорию в 100 гектаров и будет состоять из научных центров, лабораторий, учебных зданий и жилых домов. Планируемая площадь строительства составит почти 400 тыс. кв. метров. К 2024 году в университетском городке смогут обучаться более 3,6 тыс. студентов и аспирантов, рабочие места получат 3 тыс. сотрудников университета. По словам ректора ИТМО профессора Владимира Васильева, кампус станет площадкой для обучения, научных исследований и разработок, а также «полигоном для внедрения новых технологий в сфере урбанистики и «умных» городов». Технологическими специализациями аналога «Сколково» в Петербурге будут информационные технологии, фотоника и квантовые технологии, робототехника и киберфизические системы, биомедицинские технологии и исследование «умных» материалов. «Мы ставим перед собой амбициозные задачи — создание университета высоких технологий», — говорит Владимир Васильев. Ряд объектов инновационной инфраструктуры кампуса будет использоваться участниками объединенного инновационного кластера Санкт-Петербурга «Инноград науки и технологий», который в сентябре этого года был включен в перечень приоритетных инновационных кластеров Минэкономразвития.

Строить будут в «Южном»

Оператором нового проекта выступит специально созданное АО «Хайпарк Санкт-Петербургского нацио-

Справочно

■ Инновационный центр «Сколково» учрежден в 2010 году по инициативе президента РФ Дмитрия Медведева. Главная цель этого центра — инвестировать в разработки новых для России технологий и способствовать их коммерциализации. Резиденты «Сколково» освобождаются от налогов на прибыль, имущество, НДС, не платят таможенные пошлины при ввозе научно-исследовательского оборудования, а ставка страховых взносов снижена с 30 до 14%. При этом фонд «Сколково» может софинансировать до 75% от стоимости проекта.



Концепция инновационного кластера в городе-спутнике «Южный»

нального исследовательского университета информационных технологий, механики и оптики» («Хайпарк ИТМО») с уставным капиталом 321 млн рублей. 100% акций акционерного общества будет принадлежать государству. Участником проекта также станет девелоперская компания «УК СТАРТ Девелопмент». Соинвестором инновационного кампуса выступит компания «СТАРТ девелопмент». Строить второе «Сколково» будут на площади 100 гектаров. Компания выделила эту землю на территории города-спутника «Южный». Земля станет вкладом «СТАРТ девелопмента» в этот проект. По данным экспертов, общие инвестиции в создание «Хайпарк ИТМО» составят порядка 41 млрд рублей. Из них планируется 35% — за счет частных инвестиций, 53% — предполагаемое финансирование из федерального бюджета и 12% — финансирование из бюджета Санкт-Петербурга.

В администрации Петербурга считают, что строительство в Северной столице «второго Сколково» — закономерный факт. По данным Смольного, уровень технологической инновационной активности предприятий города на сегодняшний день составляет 14,8%, а удельный вес новаторской продукции —

7,3%. В Петербурге работают более 50 организаций инновационной инфраструктуры, в том числе 8 бизнес-инкубаторов, 8 технопарков, 8 центров коллективного пользования, 5 инжиниринговых центров, 6 венчурных и инвестиционных фондов, а также федеральные институты развития. В городе насчитывается около 200 инновационных компаний, которые хотели бы получить статус резидента «Сколково», но они не хотят переезжать для этого в Москву.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, отвечая на вопрос «СГ», как он оценивает появление филиала «Сколково» на берегах Невы, заявил, что любой федеральный проект — это инвестиции. «А разве мы можем возражать против инвестиций, тем более, когда городу решили подарить 23 млрд рублей? Поэтому я двумя руками за эту инициативу. Пусть в Петербурге будет свое «Сколково», — отметил он. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко подтвердил участие города в финансировании «Хайпарка ИТМО» в размере 4,7 млрд рублей. Он сообщил, что в ближайшее время будет сформирован наблюдательный совет проекта, который он готов возглавить.

С четвертой попытки

Светлана СМИРНОВА

Петербургские власти дали «добро» на обновление Апраксина двора

Совет по сохранению культурного наследия Санкт-Петербурга одобрил проект реконструкции Апраксина двора, расположенного в пяти минутах ходьбы от Невского проспекта, между Садовой улицей и Фонтанкой. Как отмечает гендиректор компании «Апраксин двор» Сергей Дубровский, «по новому проекту переустройства «Апрашка» (так называют район сами петербуржцы. — «СГ») останется территорией, к виду которой привыкли горожане, поскольку в его границах не снесут ни одно из 53 исторических зданий, а напротив, восстановят утраченную часовню Марии Магдалины в Шукином дворе».

Напомним, это уже четвертая попытка Смольного привести в порядок этот участок в историческом центре города. Первый проект реконструкции был разработан архитектором Норманом Фостером по заказу компании «Главстрой СПб» еще в 2008 году. Он предполагал радикальные преобразования, вплоть до появления стеклянной крыши, и оценивался в 40 млрд рублей, но реализован не был.

Вторую концепцию для Апраксина двора по заказу города в 2013 году разработало архитектурное бюро Тимура Башкаева. В ней планировали сохра-

нить исторический облик фасадов и не осваивать подземное пространство. Но проект тоже остался на бумаге.

Третий проект по заказу компании Glorax Development разработало архитектурное бюро «Студия 44» Никиты Явейна. Однако он не понравился губернатору Георгию Полтавченко, который счел, что в этой концепции слишком много апартаментов, не обеспеченных школами. Не устроил градоначальника и бюджет проекта — 20 млрд рублей, из которых треть — на создание улично-дорожной сети и инженерии — должен был выделить город.

Четвертую попытку обновить Апраксин двор снова предложила «Студия 44». При этом архитектором стало единственным участником конкурса — других претендентов, пожелавших участвовать в нем, не нашлось. Опрошенные «СГ» эксперты отмечают, что за год проект «Студии 44» почти не претерпел изменений, но стал более структурированным. Никита Явейн предложил сохранить линейную планировочную структуру старого Апраксина двора. Вся территория разделена на 10 отдельных кварталов со своей спецификой. Зонирование комплекса предусматривает, что до 25,5 тыс. кв. м будет предоставлено под кафе, рестораны и торговую зону, до 30 тыс. «квадратов» планируется отвести под жилую зону, не менее 15,5 тыс. кв. м займут коворкинги, студии и художественные мастерские. Еще около 10 тыс. кв. м в проекте должны выделить под музеи, развлекательные центры и учреждения культуры. Гостиничный комплекс расположится на площади в 17 тыс. кв. м. Под продуктовый рынок выделят 4 тыс. кв. м. Планируется, что все работы по реконструкции Апраксина двора будут завершены в 2023 году.



Справочно

■ Общая площадь территории Апраксина двора — 14 гектаров, общая площадь расположенных на его территории построек — 172,5 тыс. кв. м. В собственности Петербурга находится 107 тыс. кв. м помещений, остальное — у частных собственников. Из 60 зданий в квартале более 50 строений являются памятниками культуры и архитектуры.

Пора раскружливаться

Уникальные высокотехнологичные работы начались на строительстве стадиона «Самара Арена»



АННА ШАЙМАРДАНОВА

Юлия ПАВЛОВА

К Чемпионату мира по футболу 2018 года в России строится с нуля восемь стадионов, из них «Самара Арена», пожалуй, самый сложный с точки зрения технологии строительства объект. Конструкция купола стадиона, который сможет принять сразу 45 тысяч болельщиков, признана уникальной — она имеет вылет консольной части свыше 90 метров. Каждая из радиальных консолей, а их 32, весит 277 тонн. Все консоли установлены на пирамидальные опоры высотой 21,4 метра. При этом площадь кровли составляет более 76 тысяч квадратных метров, что сопоставимо с более чем десятью футбольными полями.

«На стадионе начался самый сложный с технической точ-

Справочно

■ В 2018 году стадион «Самара Арена» примет шесть игр Чемпионата мира по футболу-2018: матчи групповой стадии, 1/8 и 1/4 финала, в том числе один из матчей сборной России.

ки зрения процесс — раскружливание. От успеха этого высокотехнологичного этапа строительства во многом зависит срок ввода в эксплуатацию стадиона, а это, напомню, конец декабря. Для реализации этой процедуры привлечены лучшие специалисты», — рассказал «СТ» первый заместитель министра строительства и ЖКХ России Леонид Ставицкий, который по поручению вице-преьера Виталия Мутко возглавляет рабочую группу по контролю за вводом в эксплуатацию объектов ЧМ-2018.

Со специальным термином «раскружливание» знакомо теперь большинство жителей Самарской области — начала этого этапа ждали в городе с интересом. Раскружливание — это комплекс работ, обеспечивающий включение в работу смонтированных конструкций купола путем постепенного выключения из работы вре-

менных опор. На подготовительном этапе на временные металлоконструкции, поддерживающие купол стадиона, были установлены домкраты с набором пластин до 40 см, объединенные в единую систему. По словам заместителя генерального директора ПСО «Казань» Сергея Пономарева, все работы были разбиты на 8 этапов. Пластины постепенно вынимались. Около каждого домкрата находился дежурный, все члены команды были связаны друг с другом с помощью рации. 30 октября вынули по 2 пластины из-под каждой опоры, все остальные освободили в течение следующего дня. По завершению процесса расчетное опускание конструкции должно составить около 20 см. Всего на сборку металлоконструкций основного покрытия стадиона использовано 13 тысяч тонн металлопроката. В монтаже металлоконструкций было задействовано свыше 30 кранов, том числе грузоподъемностью до 1250 тонн.

Как сообщили «СТ» в Департаменте информационной политики администрации губернатора Самарской области, работы проходят под контролем специалистов, осуществляющих строительный и технологический надзор, а также под геодезическим контролем положения металлоконструкций. «Строители приступили к высвобождению поддерживающих опор 30 октября. Утром они проверили, как идет работа, и поняли, что погода позволяет ускорить этот процесс. По графику мы должны были завершить эту работу 5 ноября, но нам удалось выполнить эти работы за два дня», — отметил врио губернатора Самарской области Дмитрий Азаров. В результате самые ответственные работы уже завершены, конструкция купола стадиона заняла свое положение четко в соответствии с установленными техническими параметрами.

На следующем этапе начнется демонтаж временных опор. Поддерживающие опоры — это 60-метровые башни общим весом свыше одной тысячи тонн. В первую очередь вынут угловые опоры. Они будут вывозиться из центра поля через технологический проем между трибунами. В настоящее время в строительстве стадиона заняты 2400 человек и 156 единиц техники. Работы идут практически без остановок, в том числе и по благоустройству площадки вокруг «Самара Арены». «По оценке экспертов, все работы проходят в нормативном планируемом режиме. Мы надеемся, что в ближайшие дни этот самый сложный этап будет завершен, и мы в полном масштабе сможем приступить к формированию футбольного поля», — пояснил вице-губернатор Самарской области Александр Фетисов.

Восточный ПОТОК

Владимир ТЕН

На трассе М-7 «Волга» растет число четырехполосных участков

Трасса М-7 «Волга» призвана обеспечить связь центра с восточными регионами России, и Федеральное дорожное агентство уделяет ее «самочувствию» повышенное внимание. Подведомственное Росавтодору ФКУ «Волго-Вятскуправтдор» завершило реконструкцию двух участков этой автодороги (км 888 — км 901 и км 941+000 — км 957+400). В рамках реконструкции участков, проходящих через густонаселенные районы Республики Татарстан, дорожники расширили проезжую часть трассы с двух до четырех полос движения. В торжественной церемонии открытия движения приняли участие помощник Президента Российской Федерации Игорь Левитин и глава Республики Татарстан Рустам Минниханов.

«Благодаря выполненным работам еще 30 км значимой для региона трассы, связывающей два экономических центра — Казань и Набережные Челны, стали четырехполосными», — отметил Игорь Левитин. — Это важное событие не только для жителей республики, но и для всех водителей, ежедневно пользующихся этой федеральной дорогой». Рустам Минниханов выразил благодарность Федеральному дорожному агентству за плодотворное многолетнее сотрудничество. «Мы видим с вами надписи «Росавтодор» на наземном пешеходном переходе, и это очень правильно, потому что Федеральное до-



На строительстве трассы М-7 «Волга»

Справочно

■ Работы по реконструкции участка с 888-го по 901-й км трассы М-7 «Волга» стартовали в феврале 2015 года и завершены согласно графику в октябре 2017 года. Их стоимость составила 2 млрд 983,6 млн рублей. Реконструкция участка с 947 км до 955 км, начавшаяся в апреле 2012 года, обошлась в 6 млрд 622,06 млн рублей.

рожное агентство строит безопасные дороги, которые позволяют развивать экономику нашей республики и страны в целом», — сказал глава Татарстана.

Поскольку трасса проходит через село Новый Арыш Рыбно-Слободского района республики, для обеспечения безопасности и удобства жителей здесь установлен надземный пешеходный переход. Искусственное сооружение длиной около 43 метров рассчитано на интенсивность пешеходного движения до 120 человек в час. Стоимость пешеходного перехода составила 57 млн 174 тысячи рублей.

На участке с 947 км до 955 км из-за несоответствия существующей трассы требованиям к трассе такого уровня было принято решение о спрямлении дороги за счет строительства нового участка протяженностью 7,8 км. В результате удалось ликвидировать участок с ограниченной видимостью и увеличить максимально разрешенную скорость движения по участку с 50 до 90 км/ч. Кроме того, в рамках реконструкции построены две двухуровневые развязки, оборудованные электроосвещением для удобства съезда в близлежащие населенные пункты (Нижние и Верхние Яки, Средние Кирмени, Русские Кирмени и Уразбахтино).

На 945-м км реконструированы площадки для отдыха

водителей и пассажиров транзитного транспорта. На въезде и выезде сформированы полосы торможения и разгона, упорядочено движение с помощью устройства островков безопасности. Рядом с площадкой отдыха (944+920 км) построен подземный пешеходный переход.

В целях обеспечения безопасности дорожного движения на обоих участках установили почти 35 км металлического барьерного ограждения, более 1600 сигнальных столбиков, свыше 340 опор освещения и 600 дорожных знаков. Инновационная разметка выполнена из устойчивого к износу и агрессивным средам термопластика.

Теперь протяженность участков трассы М-7 «Волга» I технической категории с четырьмя полосами движения в границах Республики Татарстан составила 255 км. «Сегодня 80% федеральных трасс соответствует нормативам. Около 10 лет назад этот показатель был равен 35%. В Татарстане все федеральные дороги находятся в отличном состоянии. Трасса М-7 «Волга» имеет огромное значение для республики, особенно участок от Казани до Набережных Челнов, по которому проходит большой транспортный поток», — подчеркнул Игорь Левитин.

Следует отметить, что работы по реконструкции автомобильной дороги М-7 «Волга» от Казани до Набережных Челнов продолжаются. В настоящее время они ведутся на участках общей протяженностью 31,1 км (с 856 по 868 км, с 868 по 878 км, с 878 по 888 км). С вводом в строй этих объектов в 2018 году водители смогут курсировать между столицей и вторым по величине городом республики по четырем полосам.

Впрочем, реконструкцией в Татарстане работы по М-7 не ограничиваются. Так, совсем недавно Главгосэкспертиза одобрила проекты работ по ремонту трассы на различных ее участках. В ходе реализации этих проектов на трассе М-7 построят транспортную развязку в Подмоскowie, проведут капитальный ремонт участка дороги в Чувашской Республике и капитальный ремонт моста через реку Востра на подъезде к городу Иваново.

ЖКХ

Эффективное партнерство

При содействии Фонда ЖКХ в регионах осуществляются десятки проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры

Алексей ЩЕГЛОВ

29 августа 2017 года председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин вместе с главой Калининградской области Антоном Алихановым приняли участие в торжественной церемонии ввода в эксплуатацию концессионной газовой котельной «Западная» в городе Советске, построенной в рамках реализации проекта модернизации систем коммунальной инфраструктуры, финансируемого с участием средств Фонда ЖКХ.

«Сказать честно, такой котельной я еще не видел», — заявил, выступая на открытии объекта, Сергей Степашин. Новая газовая котельная мощностью 80 МВт уже в этом отопительном сезоне заменит старый неэффективный аварийный теплоисточник, который обладал высоким уровнем теплопотерь, что приводило к большим материальным затратам и негативно влияло на качество теплоснабжения и обеспечения потребителей горячим водоснабжением. На реализацию данного проекта из средств Фонда ЖКХ было направлено 276 млн рублей, из областного бюджета — 84,6 млн рублей, концессионера — 107,5 млн рублей.

Отметим, на днях новая котельная уже начала подавать тепло на объекты социальной инфраструктуры и в квартиры горожан, а также обеспечивать их горячим водоснабжением. «Здесь стоит лучшее оборудование — это почти коммунальный космос. Строительство современной котельной в Советске позволило не только избежать аварийной ситуации в городе, но и не допустить существенного повышения тарифов для жителей», — подчеркнул заместитель председателя правительства Калининградской области, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области Максим Федосеев.

Этот пример — один из последних в череде успешных проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры, реализованных при поддержке Фонда ЖКХ. В числе других недавних примеров числятся завершенное строительство шести блочно-модульных котельных в городе Котовске Там-



Новая блочно-модульная котельная в городе Котовске Тамбовской области

бовской области общей мощностью 89,8 МВт, реконструкция насосно-фильтровальной станции с созданием и реконструкцией 32,5 км водопроводных сетей в Красноармейском и Сергиевском районах Самарской области, реконструкция системы теплоснабжения Беловского городского округа Кемеровской области. На подходе и другие проекты.

Как отмечает заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Ольга Сердюк, бизнесу, работающему в ЖКХ, начиная с 2016 года, оказывалась поддержка в рамках постановления Правительства РФ № 1451 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры». По нему регионы определяли проекты модернизации коммунальной инфраструктуры в городах с населением 250 тысяч человек и меньше и получали от

Фонда ЖКХ финансовую помощь на их подготовку и реализацию, а также субсидирование процентной ставки по привлеченным для этих целей кредитам и облигационным займам. И сегодня Фонд превратился в основного проводника по реализации созданных государством механизмов поддержки инфраструктурных проектов в ЖКХ

в регионах. В 2016-2017 годах им была одобрена 51 заявка 23 субъектов Российской Федерации на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры. Общая стоимость мероприятий по одобренным заявкам составила 11,2 млрд рублей, из которых 5,6 млрд рублей — средства Фонда, 1,1 млрд рублей — средства бюджетов субъектов РФ и (или) муниципальных образований и 4,5 млрд рублей — средства участников проектов модернизации. Планируется реализовать 23 проекта модернизации в сфере теплоснабжения, 23 — в сфере водоснабжения и водоотведения, 5 проектов — в сфере обращения с ТКО.

Отрадно, что выделенные средства уже приносят отдачу и там, где проекты завершены, тепло пошло в дома, качество коммунальных услуг существенно выросло. Партнерству государства и бизнеса в реализации этой политики отводится особая роль. По мнению Ольги Сердюк, именно на реальном разделении рисков при реализации проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры, гарантирующем выгоды и преимущества от проекта для обеих сторон, строится сбалансированное государственно-частное партнерство.

Конечно, предстоит еще большая работа по совершенствованию концессионного законодательства, дальнейшего совершенствования условий взаимодействия государства и бизнеса. Но главное, что процесс двинулся в правильном направлении, бизнес поверил в перспективность вложения инвестиций в объекты ЖКХ и начал вкладывать средства в первые такие проекты.

Кстати

В СООТВЕТСТВИИ С ПРИНЯТЫМ 25 АВГУСТА 2017 ГОДА ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 997 «О реализации мер финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» финансовая поддержка будет осуществляться путем предоставления средств только на подготовку проектов модернизации и софинансирование процентной ставки. Прямое софинансирование затрат на реализацию проектов модернизации больше не будет. Общий лимит предоставляемой субъектам РФ финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ на подготовку проектов модернизации и софинансирование процентной ставки составляет 8,21 млрд рублей. С информацией о лимитах для субъектов РФ можно ознакомиться на сайте Фонда ЖКХ в разделе «Модернизация коммунальной инфраструктуры».

Худшие из неплательщиков

Алексей ЩЕГЛОВ

Эксперты ОНФ составили топ-10 регионов — должников за капремонт

Исследование, которое провели эксперты Общероссийского народного фронта, показывает, что низкая собираемость взносов за капремонт остается актуальной проблемой для многих регионов страны. Согласно данным мониторинга собираемости взносов на капремонт, она возросла и в целом по стране и по состоянию на II квартал превысила 80%. Однако по общим цифрами скрывается явно выраженное неблагополучие, которое по этому показателю демонстрируют как отдельные регионы, так и местные органы власти.

Мониторинг выявил, в каких регионах по всем формам собственности меньше всего собрано взносов. В худший топ-10 вошли Кабардино-Балкарская Республика (11,69%), Республика Северная Осетия-Алания (14,92%), Республика Ингушетия (16,55%), Республика Крым (18,23%), Республика Дагестан (21,54%), Республика Тыва (27,41%), Забайкальский край (39,83%), Чукотский автономный округ (45,4%), Республика Адыгея (48,55%) и город Севастополь (50,99%).

При этом средняя собираемость взносов со стороны муниципалитетов ниже, чем по населению и составляет менее 75%. Так, меньше всего взносов за муниципальную собственность во II квартале собрано в таких субъектах, как Республика Ингушетия (8,39%), Пензенская область (9,9%), Республика Дагестан (11,41%), Республика Мордовия (14%), Нижегородская область (17,45%), Тверская область (18,7%), Республика Тыва (18,75%), Республика Хакасия (23,98%), Республика Башкортостан (23,98%), Еврейская автономная область (25,28%). Имеются и такие субъекты, где финан-

совая дисциплина жителей многократно выше, нежели у муниципалитетов. Например, в Республике Мордовия общая собираемость взносов составила 77,36%, а вот по муниципалитетам — всего лишь 14%, в Пензенской области, соответственно, около 86 и 10%. По данным Минстроя России, задолженность муниципальных образований в 2017 году увеличилась по сравнению с прошлым годом.

По мнению члена Центрального штаба ОНФ Светланы Калининой, одна из причин низкой собираемости оплаты — недостаточная работа сотрудников региональных операторов по взысканию задолженностей за капремонт. Позиция ОНФ заключается в том, что необходимо предусмотреть дополнительные меры и санкции в отношении должников. «Мы, в частности, предлагаем создать стандарт эффективной деятельности фондов капитального ремонта. Это помогло бы составить рейтинг самых эффективных региональных операторов и избавиться от наименее эффективных структур. А в качестве одного из показателей эффективности деятельности можно учитывать уровень собираемости взносов на капитальный ремонт. К примеру, если процент собираемости низкий, то нужно лишать руководителей региональных операторов премий и бонусов», — заявила «СГ» эксперт.

С ней трудно не согласиться. Ведь долги по взносам на капремонт приводят к затягиванию сроков проведения ремонтных работ в домах.



Труба зовет



Игорь ЕФРЕМОВ, член Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ), член Ассоциации строителей России, генеральный директор Липецкой трубной компании «Свободный сокол»

Для модернизации водоснабжающего хозяйства необходимо решить проблему засилья фальсифицированных труб

Сегодня более половины инфраструктуры в 72 из 85 регионов нашей страны нуждается в замене. Одними госпрограммами эту проблему не решить, и отрадно, что принятый Правительством России Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» позволил привлекать в данную сферу частные инвестиции. Число концессий, как и объем обязательств по ним в России, стабильно растет: на сегодняшний день заключено 1638 концессионных соглашений, сумма обязательств инвесторов по ним — 211 млрд рублей. Однако мировой опыт свидетельствует, что приватизация не является доминирующей моделью ни в Европе (исключая Англию, Францию и Испанию), ни в США. Здесь водоснабжением управляет общественный сектор — преимущественно государственные или муниципальные предприятия. Например, в Америке они охватывают 85% коммуникаций. То есть даже в развитых странах, наряду с эффективно работающими частными компаниями, продолжают успешно действовать структуры, основанные на общественной собственности.

Можно ли в России выстроить подобную модель и что для этого потребуется? Одна из главных проблем видится в отсутствии единой нормативно-технической базы — законодательно закреплённого технического регламента на материалы для строительства сетей водоснабжения и водоотведения в РФ, отвечающего современным мировым стандартам. Кстати, в России нет и постоянно обновляемой базы по статистике аварий на водопроводных сетях с данными о надежности и долговечности труб из различных материалов.

Мы предлагаем ряд мер по оздоровлению ситуации. Среди них — применение в трубопроводных системах продукции только с подтвержденным на практике сроком службы более 50 лет, а также гарантией качества и соответствия мировым стандартам надежности, долговечности и экологической безо-



пасности. Помимо этого, необходимо оптимизировать систему сертификации и установить строгий госконтроль за деятельностью сертифицирующих органов. А саму сертификацию продукции, и в особенности производства, надо сделать обязательной для всех производителей. Это позволит исключить применение некачественной трубной продукции и убрать с рынка недобросовестных производителей, а также сформировать список надежных отечественных поставщиков.

Следует также отрегулировать систему тендерных закупок материалов для строительства трубопроводных сетей, повысив роль и степень ответственности эксплуатирующей организации при выборе материала как при проектировании, так и строительстве и сдаче водопроводных сетей в эксплуатацию. Для этого необходим обязательный для всех нормативный документ, определяющий в отношении участников закупочных процедур требования выбора трубной продукции с учетом параметров гарантии качества, наличия оснащенной производственной инфраструктуры с интегрированной системой контроля и менеджмента качества стандарта ИСО 9000-2015.

Неиссякаемый ПОТОК

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Число жалоб на волгоградских коммунальщиков остается на прежнем уровне

В инспекцию Госжилнадзора Волгоградской области за девять месяцев 2017 года поступило 8567 обращений жителей и юридических лиц — примерно столько, сколько за аналогичный период прошлого года. Как сообщили в инспекции, лидирующую позицию в обращениях граждан занимают вопросы технического состояния и эксплуатации жилищного фонда — 36,8%, при этом жалоб на состояние жилья стало меньше всего на 0,9%. По-прежнему много жалоб связано с соблюдением управляющими организациями порядка начисления платы за жилищные и коммунальные услуги — 26%. Вопросы оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества составляют 11,5%, наибольшие нарекания у жителей вызывает качество отопления и холодного водоснабжения. Больше всех жалуются жители Волгограда — от них поступило свыше половины всех обращений. Из муниципальных районов по числу обращений лидируют Городищенский, Калачевский, Светлоярский и Среднеахтубинский районы. Все заявления взяты на контроль инспекторами Госжилнадзора Волгоградской области, а по фактам, изложенным в жалобах, проведены контрольно-надзорные мероприятия и даны разъяснения.

45-60 процентов

от общего объема питьевой воды, производимой во многих городах России, поставляется по трубам, требующим замены

На основе мониторинга

Татьяна ТОРГАШОВА

Изменена программа капремонта многоэтажек в Ярославской области

Актуализирована программа капитального ремонта многоквартирных домов Ярославской области, рассчитанная на 2014-2043 годы. Как пояснил директор Департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов Андрей Лукашов, в процессе формирования программы не всегда учитывалось реальное состояние домов. Это порождало ситуации, когда еще ничуть не изношенные дома подвергались ремонту раньше, чем жилые здания с большим износом основных конструкций. В процессе актуализации устранены неточности, изменены сроки проведения капремонта домов, которые в нем особенно нуждаются. Руководитель департамента отметил, что в итоге из программы исключены 26 жилых объектов, 21 из которых признан аварийным и подлежащим сносу. Взамен в соответствии с результа-



тами мониторинга технического состояния многоэтажек, которые ранее не были включены в программу, в нее внесены 27 домов.

Проект актуализированной программы капремонта многоквартирных домов был внесен на рассмотрение областной Думы, и депутаты поддержали предложенные правительством изменения в документе. В течение этого года в регионе должны капитально отремонтировать 646 жилых зданий, на что выделено более полутора млрд рублей.

Зеленый-презеленый

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На Дону стал традиционным единый День древонасаждения

В единый День древонасаждения Ростовской области, 21 октября, министр ЖКХ региона Андрей Майер приехал в Таганрог, чтобы принять участие в посадке молодых деревьев и кустарников на одном из любимых мест отдыха горожан — Пушкинской набережной. На ней посадили 30 кленов, 10 берез и ив, а также 20 кустов можжевельника. Всего же в этот день в городе Петра I было посаже-

но 720 деревьев и 1050 кустарников, обустроено 2,6 тысячи кв. метров газонов и более 3,8 кв. метра цветников, вывезено 526 кубометров мусора. В благоустройстве города приняли участие почти 7 тысяч таганрожцев. Как рассказал Андрей Майер, это уже пятый День древонасаждения в новейшей истории области. Он проводится дважды в год — весной и осенью, и по сложившейся традиции объединяется с масштабным субботником. В этом году на субботник вышли более 70 тысяч жителей региона, которые посадили более 125 тысяч деревьев и кустарников.

XIII Ежегодный Всероссийский Форум руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства

7-8 декабря 2017 года

г. Москва

ГК «Измайлово», «Вега»

Подробная информация:

Станислав Алексеевич Докшин

тел.: +7(916) 095-51-02

e-mail: s.dokshin@od-group.ru

Екатерина Сергеевна Савельева

тел.: +7(916) 448-31-58

e-mail: e.savelyeva@od-group.ru

Бесплатный тел. для регионов РФ:

8 (800)200-11-81

Организаторы:

Комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства

Информационный Портал "Управление ЖКХ" www.upravlenie-gkh.ru

www.upravlenie-gkh.ru

ПРОЕКТ

Принцип Тетриса

Дом, который растет по прихоти владельца

Владимир ТЕН

В этом проекте задействован принцип компьютерной игры Tetris, а концептуально это больше похоже на компьютерную же игру «Веселая ферма». Суть этой последней игры состоит в следующем. У тебя есть ограниченное количество средств, на которые ты приобретаешь самое необходимое. Потом, по мере роста фермы, расширяешь свою территорию, наращиваешь направления развития: заводишь курятник, зернохранилище и так далее.

Концепт модульного дома, предложенный участниками проекта Tetris Home, состоит из стандартизированных модулей, которые легко стыкуются друг с другом как по горизонтали, так и по вертикали. Этот дом, как заявляют его создатели, умеет расти по потребностям и возможностям владельца.

Вот что рассказал о предыстории проекта его идейный вдохновитель Николай Жегин: «Какое-то время назад я загорелся желанием построить дом. Мне хотелось получить стильный дизайн, качественные материалы, отсутствие стройки и невысокую стоимость. Сразу появились вопросы. Какой дом строить, чтобы не достраивать? Буду ли я жить на даче зимой? Сколько нужно будет комнат через 5 лет? Вот так появилась идея дома, который должен уметь расти по потребностям владельцев».

Николай Жегин — личность примечательная. Выпускник продюсерского факультета ГИТИСа, является участником нескольких проектов, никак не связанных друг с другом. В Tetris Home себя идентифицирует как бариста, то есть человека, умеющего творчески заваривать кофе. Еще бариста сравнивают с артистом, работающим на публику и с публикой. Наверно, Николай умеет заваривать интересные проекты. В команду, собранную под проект Tetris Home, вошли Тимофей Рябченко, 15 лет занимающийся строительством деревянных домов (он занялся производством), преподаватель Строгановки Владимир Литвинов (проектирование), Анастасия Мишина (архитектура и дизайн) и разработчик сайта проекта Елена Гороховская.

Концепция Tetris Home, как декларируют его авторы, предназначена для «персонализированного потребления», где архитектура, дизайн и бизнес-модель подстраиваются под нужды потребителя. Команда проекта создала конструктор, в котором пользователь сам собирает архитектуру, отделку и фасад своего дома.

Обычно, чтобы построить качественный дом, нужны дизайнер, архитектор, инженер, прораб и

бригада строителей. В модульном доме реализован конструктор, где любой человек может выбрать то, что ему придется по вкусу.

В результате можно построить зимний дом с отоплением и панорамными окнами за 450 тысяч рублей. Там будут качественные материалы, современные технологии, но небольшая площадь. Эту площадь можно будет постепенно расширять по мере возникновения потребности, «пристегивая» к базе дополнительные опции в виде второй спальни, кабинета и так далее. Команде проекта потребова-



TETRIS HOME (6)



Цитата в тему

НИКОЛАЙ ЖЕГИН:

«Человек не всегда может точно определить, что будет для него актуально через пять-шесть лет, поэтому, приступая к постройке загородного дома, мы часто начинаем с маленьких пространств, которые постепенно обрастают всевозможными пристройками. В результате рождаются странные дома-гибриды — подобные формы часто встречаются у подмосковных строений».

ность работы состояла в том, чтобы найти верный баланс между материалами, их качеством и, что особенно важно, скоростью сборки. Сосредоточились на следующем: максимально эффективное использование пространства, функциональность и эргономичность.

Tetris-дома изготавливают на производстве и привозят на участок уже в собранном виде, что позволяет избавиться от стройки на участке и обеспечить надлежащий контроль качества. Как правило, на сборку одного дома уходит месяц, на установку — еще один-два дня в зависимости от количества модулей. Чтобы расширить площадь дома одним или несколькими модулями, нужен всего один день.

Модульный дом, который состоит из типовых (порядка тридцати на выбор) составных модулей, собирается под конкретного человека. Это, с одной стороны, достаточно бюджетное решение (индивидуальный дизайн-проект обойдется в половину стоимости модуля), а с другой — можно спроектировать свое собственное пространство для жизни, максимально удобное и комфортное.

Несмотря на то, что модульные дома, как правило, воспринимают лишь в качестве частного жилья, дальнейшее развитие проекта предполагает создание гостиничной серии, которая будет носить общественный характер. А вообще, главная идея проекта, по словам Николая Жегина, в том, чтобы строить хорошие дома из качественных материалов постепенно и по доступным ценам.

лось несколько лет, чтобы реализовать возможность постепенной достройки дома. При этом важно было сделать так, чтобы даже промежуточные варианты постройки выглядели стильно и не были похожи на замороженный недострой. И еще слож-

