



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№18 (10496) 11 мая 2018

Свежие деньги

Рост ипотечного
кредитования продолжается
за счет новых заемщиков

Сергей ЛАНЦОВ

За первые три месяца 2018 года в России было выдано 299,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму в 582 млрд рублей. Это на 68% больше, чем в I квартале 2017 года, по количеству кредитов, и на 81% — по сумме кредитов. Об этом со ссылкой на данные Центробанка сообщил аналитический центр компании ДОМ.РФ.

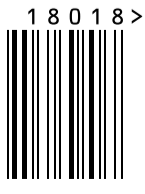
Аналитики компании прогнозируют, что в целом по итогам 2018 года будет выдано 1,4 млн кредитов на 2,5-2,8 трлн рублей. По оценкам ДОМ.РФ и FRG, доля рефинансирования в выданных кредитах в I квартале составила около 15% (85-90 млрд рублей). Возможностью рефинансировать свои кредиты воспользовались около 45 тыс. заемщиков. В ДОМ.РФ уточнили, что пик спроса на рефинансирование пришелся на февраль: доля рефинансирования в выдаче — 15,6%, а в марте этот показатель снизился на 2,4 п.п. — до 13,2%. В дальнейшем, по мнению экспертов, такая тенденция сохранится.

Соответственно, сумма новых кредитов, выданных за первые три месяца текущего года, составила около 500 млрд рублей (+55% к I кварталу 2017 года), что также является рекордным показателем для I квартала за всю историю наблюдений. Таким образом, рынок ипотеки растет, прежде всего, за счет новых заемщиков.

В аналитическом центре ДОМ.РФ обратили также внимание на то, что ставки по ипотеке устойчиво снижаются. В I квартале средневзвешенная ставка выдачи составила 9,73% (-2,07 п.п. к I кварталу 2017 года), в том числе по выданным в марте кредитам — 9,64% (-2,04 п.п. к марту 2017 года). По кредитам на новостройки ставка выдачи в марте составила 9,54% (-1,8 п.п. к марту 2017 года), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке — 9,77% (-2,09 п.п.).

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



Задачник от президента

Глава государства
определил цели в области
жилищного
строительства
и создания комфортной
городской среды

Сергей ВЕРШИНИН

В понедельник, 7 мая, в Москве прошла торжественная церемония инаугурации президента России. Вступив в должность главы государства, Владимир Путин сразу же подписал указ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до

2024 года», в котором намечены основные направления в деятельности правительства на новый президентский срок. К числу национальных целей отнесено, в частности, вхождение России в число пяти крупнейших экономик мира и обеспечение темпов экономического роста выше мировых.

Окончание на с. 2



Уборка идет нелегко

Реформа системы обращения с ТКО
сталкивается в регионах с трудностями

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время во всех регионах страны продолжается поэтапное внедрение новой системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Представление о том, как продвигается дело на местах, дает недавнее исследование НП «ЖКХ Контроль». В марте-апреле 2018 года эксперты организации провели общественный мони-

торинг внедрения новых схем обращения с отходами в регионах. Как показало исследование, к оказанию коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами полностью перешли только в четырех субъектах РФ — Ивановской и Астраханской областях (в 2017 году), в городе федерального значения Севастополе и Республике Мордовии (с 1 января 2018 года). Еще в четырех регионах новый

Справочно

■ Согласно федеральному закону от 28 декабря 2016 г. №486-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», регионы должны осуществить переход на работу по новым правилам в срок до 1 января 2019 года.

механизм заработал на территории отдельных муниципальных образований (Камчатский и Краснодарский края, Челябинская область — в 2017 году, Ставропольский край — с 1 января 2018 года).

К настоящему времени большинство субъектов успели провести конкурсные процедуры по выбору компании — регионального оператора по обращению с ТКО. Всего к 24 апреля в 50 субъектах РФ было отобрано 135 региональных операторов. Еще примерно в 30 конкурсные процедуры по выбору 37 региональных операторов объявлены к проведению.

Окончание на с. 13

НОВОСТИ

Высокая явка

На конкурс благоустройства малых городов и исторических поселений подано более 400 заявок

Юлия ПИЛИПЕЙКО

В Минстрой России поступило более 400 заявок от субъектов страны для участия во Всероссийском конкурсе малых городов и исторических поселений. Об этом журналистам сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень.

Глава ведомства напомнил, что всего по итогам конкурса отберут 80 победителей: 20 — в категории «Исторические поселения», 60 — в категории «Малые города». «Предполагается, что исторические поселения в качестве гранта получают в среднем по 50 млн рублей, а малые города — от 30 до 100 млн рублей, в зависимости от численности населения», — подчеркнул Михаил Мень.

Согласно условиям и положению конкурса, электронные заявки регионы размещали на сайте конкурса, а оригиналы направляли в бумажном виде в Минстрой. «После сверки данных, загруженных на сайт и полученных в бумажном виде, все заявки публикуют на сайте конкурса, а заседания комиссий, по итогам которых будут одобрены 160 проектов для публичной защиты в конце мая, будут транслироваться в онлайн-режиме», — сообщил замминистра Андрей Чибис.

В ведомстве напомнили, что участвовать в конкурсе могли малые города, чья численность не превышала 100 тыс. человек включительно, а также исторические поселения федерального и регионального значений за исключением административных центров и городов федерального значения.

Свежие деньги



с.1 Аналитики также отметили снижение доли кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней до 2,11% (2,52% годом ранее), что всего на 0,07 п.п. выше рекордного низкого уровня декабря 2013 года.

В ДОМ.РФ подчеркнули, что растущий рынок ипотеки способствовал росту рынка новостроек в I квартале 2018 года — число зарегистрированных ДДУ физлиц выросло на 16% к I кварталу 2017 года (147,1 и 126,6 тыс. соответственно).

С ипотекой в I квартале 2018 года, по оценкам ДОМ.РФ, зарегистрировано 53% ДДУ физлиц, что на 10 п.п. выше I квартала 2017 года (43%).

Задачник от президента



Дмитрий Медведев (слева) с Антоном Силуановым и Виталием Мутко в Кремле

с.1 Важное место в документе уделено вопросам жилищного строительства и развития городской среды. Улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно также объявлено одной из национальных целей. Важной целью, поставленной главой государства перед правительством, является повышение доступности жилья для семей со средним достатком, в том числе за счет развития ипотечного кредитования. Ставка по ипотеке должна в перспективе опуститься ниже 8% годовых.

Одной из стратегических задач остается сокращение объемов непригодного для проживания жилищного фонда и создание механизмов переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

В связи с этим объемы жилищного строительства планируется увеличить не менее чем до 120 млн. кв. м в год. Добиться этого предполагается за счет модернизации строительной отрасли, в частности, предлагается установить ограничения на использование устаревших и стимулировать внедрение передовых технологий в проектировании и строительстве.

Кроме того, правительству поручено обеспечить снижение административной нагрузки на застройщиков, улучшить нормативно-правовую базу и порядок регулирования в сфере жилищного строительства. Власти также не отказываются от идеи государственной поддержки строительства стандартного жилья и намерены совершенствовать его механизмы. Кабинет министров

продолжит вовлекать в оборот неэффективно используемые земли для целей массового жилищного строительства.

В указе подтверждается взятый курс на совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства и поэтапный переход от долевого строительства многоквартирных домов к другим формам финансирования, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них. Этот вопрос остается наиболее значимым для девелоперов. Напомним, что в ноябре 2017 года после совещания по проблемам обманутых дольщиков президент Владимир Путин заявил о необходимости отказа от «долевки» в течение трех лет. Тогда глава государства отметил, что схема банковского финансирования через уполномоченные банки позволит свести к минимуму риск появления новых граждан, пострадавших от недобросовестных девелоперов. Заинтересованным ведомствам было поруче-

но разработать «дорожную карту» по переводу рынка на новые рельсы. Необходимый план-график был утвержден правительством в конце прошлого года и содержал, в основном, меры нормотворческого характера. Ключевой вопрос об условиях кредитования банками застройщиков пока находится в стадии обсуждения. Для подавляющего числа российских застройщиков, которые до сих пор строили свой бизнес на привлечении средств граждан, перспектива отмены долевого строительства выглядит тревожной. По мнению многих экспертов, отказ от долевого строительства и ужесточение регулирования деятельности строительных компаний может привести к удорожанию финансирования и, как следствие, повышению цен на жилье. А так как реальные доходы населения в последнее время практически не растут, участники рынка могут столкнуться с падением спроса. В связи с этим специалисты предрекают уход с рынка малых и средних компаний и дальнейшую концентрацию бизнеса в руках крупнейших застройщиков.

Не обошел президент вниманием и тему создания комфортной городской среды. Правительству поручено повысить индекс качества городской среды на 30% и сократить в два раза количество городов с неблагоприятной средой. При этом особо подчеркивается необходимость прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды. Доля граждан, участвующих в решении вопросов благоустройства, должна увеличиться до 30%.

В целом новый майский указ содержит в себе цели и задачи, которые ранее уже озвучивались президентом, правительством и профильными ведомствами. И поэтому есть все основания говорить о преемственности государственной политики в области жилищного строительства и городской среды.

Кроме того

7 мая в ходе консультаций в Госдуме Дмитрий Медведев сообщил о том, что есть идея назначить Виталия Мутко вице-премьером РФ, курирующим строительство. В предыдущем составе правительства за эту сферу отвечал первый вице-премьер Игорь Шувалов и вице-премьер Дмитрий Козак. Виталий Мутко работает в правительстве уже 10 лет. В мае 2008 года он был назначен министром спорта, туризма и молодежной политики, в 2016 году — заместителем председателя правительства РФ по вопросам спорта, туризма и молодежной политики. Виталий Мутко является куратором от правительства чемпионата мира по футболу, который пройдет в России летом текущего года.

Ревизия долгостроев

В Краснодарском крае решили предметно разобраться с проблемными объектами

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА, Юлия ПИЛИПЕЙКО

Вице-губернатор Краснодарского края Андрей Алексеенко дал поручение региональному департаменту по надзору в строительной сфере распределить все зарегистрированные на Кубани долгострои среди ведущих девелоперских компаний для проведения предварительной экспертизы. Ее цель — выяснить, в каком состоянии находится каждый объект, сколько у него дольщиков и какие затраты потребуются для достройки. Кроме того, необходимо выявить объекты, которые возведены с существенными нарушениями и которые достраивать нельзя в принципе.

«Не нужно немедленно хватать кирпичи и бежать что-то строить, давайте сначала поймем: а можно ли завершать долгострой? — заявил вице-губернатор. — Наша принципиальная позиция: инвесторы должны заходить

только на те проблемные объекты, которые в итоге будут достроены без технологических нарушений, где соблюдены все требования безопасности. Через месяц будем понимать детальную картину».

Напомним, что, согласно «дорожной карте», размещенной на сайте Минстроя России, в Краснодарском крае насчитывается 56 проблемных объектов жилищного строительства, а в официальный реестр обманутых дольщиков включено 1112 человек. Однако, по мнению экспертов, эти цифры сильно занижены. СМИ со ссылкой на данные прокуратуры сообщали о более чем 600 проблемных объектах.

В настоящее время краевые власти прилагают усилия для того чтобы заинтересовать строительные компании в достройке проблемных объектов на территории края. 24 апреля этого года депутатами краевого заксо-

брана был принят во втором чтении закон «О дополнительных мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края». Документ предусматривает ряд стимулирующих мер для застройщиков. В частности, приняты нормы по компенсации затрат компании, привлеченной для выполнения обязательств недобросовестных застройщиков. Теперь инвестор, взявшийся достраивать проблемный объект, может получить в аренду земельный участок, находящийся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов. Для этого стоимость участка должна быть не больше 50% от вложенных застройщиком в долгострой финансов.

Цитата в тему

ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕНКО: «Ситуация в строительной сфере Кубани сложилась такая, что тренд задавали временщики, те, кто строил без документов и разрешений, а в итоге пострадала репутация всей отрасли. Сейчас нам вместе пора менять ситуацию»



На строительстве станции метро «Рассказовка»

К самолету на метро

Антон МАСТРЕНКОВ

«Желтая» ветка дотянется до Внукова

Определены сроки строительства нового участка Калининско-Солнцевской линии метро с конечной станцией около аэропорта Внуково. В настоящее время идет уточнение маршрута новой линии, а проект планировки территории для этого утвердят в следующем году. Проложить участок «желтой» ветки планируется от тупиков за станцией «Рассказовка» вдоль Боровского шоссе с выходом к аэропорту вдоль улицы Центральной. Протяженность участка составит около 5,5 км, на нем будет две станции — «Пыхтино» и «Внуково». Как сообщил руководитель управления внеуличного транспорта Москомархитектуры Максим Васильев, окончательного решения о том, будет ли это наземный или подземный участок, пока нет.

Однако конечная станция — «Внуково» — возможно, будет наземной. Это необходимо для того чтобы интегрировать ее в существующую инфраструктуру аэропорта. «Мы сейчас выбираем площадки, куда можем подойти, — пояснил заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. — Есть одна в отдалении от аэропортовой площадки всего в 600-800 м, то есть фактически в пешей до-

ступности». В зоне влияния нового участка Калининско-Солнцевской линии находятся поселения Внуковское, Марушкинское и Филimonковское, относящиеся к Новой Москве. Как рассказал глава Департамента строительства Москвы Андрей Бочкарев, возведение нового участка планируется начать не позднее 2019 года, а закончить — в 2021 году.

А вот участок «желтой» линии до станции «Рассказовка» планируется запустить уже этим летом. На сегодня строительная готовность участка от «Раменок» до «Рассказовки» протяженностью 14,2 км составляет около 90%. На всех семи станциях участка завершается архитектурная отделка, облицовка декоративными панелями, завершается монтаж инженерных систем и коммуникаций. Уже началась передача эксплуатирующим службам метрополитена новых станций.

Запуск движения по участку от станции «Раменки» до станции «Рассказовка» позволит почти 600 тыс. москвичей сократить время на поездку в центр города до 45 минут. Кроме того, за счет использования жителями подземного транспорта будет существенно снижена нагрузка на Мичуринский проспект и Боровское шоссе, что несет не только экономии времени для местных жителей, но и улучшает экологическую ситуацию в близлежащих районах.

Работа на высоте

Уровень производственного травматизма постепенно снижается

Владимир ТЕН

По данным Минтруда РФ, в 2017 году в России сохранилась тенденция к снижению уровня производственного травматизма. Количество несчастных случаев с тяжелыми последствиями снизилось: за 9 месяцев прошлого года произошло 3 556 несчастных случаев с тяжелыми последствиями, что на 5% ниже, чем за аналогичный период 2016 года (3 731 случай), число погибших составило 871 человек, это на 24% меньше, чем за тот же период 2016 года (1 151 человек). Наиболее высоким число погибших остается в строительстве, обрабатывающих производствах, на транспорте. При этом не менее 30% несчастных случаев происходят из-за несоблюдения правил работы на высоте. Некоторому снижению травматизма способствовало то, что правила при работе на высоте,

вступившие в силу 17 июня 2015 года, перестали носить рекомендательный характер и стали обязательными для всех. Документ расширяет полномочия работодателей в области принятия решений, но и повышает их ответственность. Кроме того, новые правила предъявляют более высокие требования к производителям средств индивидуальной защиты (СИЗ).

Сегодня защитить специалистов во время проведения высотных работ позволяют современные средства индивидуальной и коллективной защиты — комплексные системы безопасности, в состав которых входят анкерные устройства, страховочные привязи, обеспечивающие безопасную фиксацию тела, соединительно-амортизирующие элементы и системы спасения и эвакуации. Такие системы позволяют оборудовать любые площадки в соответствии с типом проводимых работ.

На новом уровне

Завершается второй этап реконструкции международного аэропорта Волгограда

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Модернизация волгоградского международного аэропорта проводится в три этапа. На первом было построено здание нового терминала «С» международных воздушных линий. Его пропускная способность составляет 400 пассажиров в час. Были также введены в эксплуатацию новая взлетно-посадочная полоса, стоянки для самолетов, очистные сооружения, установлены маяковые огни, радиотехническое и метеоборудование.

В ходе второго этапа, который должен завершиться в мае, строился терминал «В» внутренних авиалиний. Площадь объекта составила 5 тыс. кв. м, пропускная способность нового объекта — 720 пассажиров в час. Сейчас здесь завершается установка оборудования и мебели, залы уже оснащены навигацией для пассажиров. В здании также предусмотрен конференц-зал, где можно проводить встречи и переговоры. Кроме того, во время второго этапа модернизации обновился аэродромный

Справочно

■ Проведенные в волгоградском аэропорту улучшения позволяют значительно увеличить пассажиропоток. Так, в марте 2018 года аэропорт уже обслужил почти 80 тыс. пассажиров, в то числе 73 тыс. — на внутренних направлениях и 3 тыс. — на международных, это на 12% превышает показатель прошлого года.

комплекс: была выполнена реконструкция перрона, приведены в порядок существующие рулежные дорожки, построена магистральная рулежная дорожка РДМ-1 и др.

Обновление аэропорта будет продолжено и после завершения Чемпионата мира по футболу 2018 года. Официально все решения по будущему третьему этапу обновления воздушных ворот региона озвучат после ввода в эксплуатацию нового терминала внутренних линий «В».

В настоящее время ведется проектирование соединений между терминалами, внешних галерей. Предстоит превратить старый терминал внутренних линий в междугородный автовокзал, в результате в аэропорту будет создан мультимодальный комплекс, объединяющий воздушный, автомобильный и железнодорожный транспорт. Уже готова к работе новая железнодорожная ветка протяженностью 1,2 км от станции Гумрак к аэропорту. Построена платформа длиной 176 м, оборудованная навесом, турникетами, навигацией для пассажиров. Разработано удобное для жителей и гостей региона расписание электропоездов.



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г.

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.

на полугодие — 2280 руб. 00 коп.

на год — 3900 руб. 00 коп.

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru

(раздел «Подписка»)

или отправьте ее в свободной форме

по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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

Каталог российской прессы



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

Объединенный каталог «Пресса России»



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

Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»



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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

РЕГУЛИРОВАНИЕ



В лаборатории строительных материалов и технологий МГСУ

Трудный путь инноваций

Что препятствует широкому внедрению в строительстве новых технологий и материалов

Владимир ТЕН

Многие эксперты считают, что сегодня мировая экономика переходит уже к пятому технологическому укладу. Его ключевыми отличиями являются развитие нанотехнологий, резкое снижение энергоёмкости и материалоемкости производства, конструировании материалов с заранее заданными свойствами. Разумеется, эти процессы не могут обойти стороной строительство и промышленность строительных материалов. Ведь новые материалы — это новые возможности для создания изделий и конструкций. Об этом в интервью «СГ» рассуждает Александр ЦЕРНАНТ, научный консультант ФАУ «ФЦС» Минстроя РФ.

«СГ»: Сегодня появляется все больше и больше новых материалов с самыми удивительными характеристиками. А можно ли как-то обобщить этот процесс, выделить главный тренд?

Александр Цернант: Постоянный тренд — это создание материала с заданными необходимыми свойствами. При этом процесс постоянно ускоряется — срок от изобретения материала, испытаний и выводов о целесообразности применения до массового применения должен быть минимальным.

«СГ»: А какие направления вы считаете наиболее перспективными?

А.Ц.: Перспективной представляется, например, разработка продуктов, «улучшенных» углеродными нанотрубками. Их введение в матрицу композитного материала позволяет получить металлические сплавы, полимерные композиты, бетоны и другие материалы, которые значительно лучше прежних по своим потребительским свойствам.

«СГ»: Очевидно, что внедрение в строительстве новых материалов и технологий должно сопровождаться оперативным изменением нормативной базы. Инженеры-проектировщики готовы работать с новым материалом, но не могут взять его в работу до тех пор, пока не появятся нормы по его применению. Однако нередко приходится читать, что разработка нормативных материалов идет медленнее, чем хотелось бы. Почему?

А.Ц.: Создание и утверждение нормативно-технической и нормативно-сметной базы для применения новых материалов тормозится вследствие недостаточности натурных испытаний в природно-климатических условиях Российской Федерации. Надо создать такие условия, чтобы все технические комите-



«Постоянный тренд — это создание материала с заданными необходимыми свойствами. Перспективной представляется разработка продуктов, «улучшенных» углеродными нанотрубками»

ты, которые существуют в этой области, опирались в своей работе на хорошую научно-исследовательскую базу. Они должны работать в тесном контакте с исследовательскими и испытательными лабораториями строительных вузов, Химико-технологического университета имени Менделеева, МИСиС, Бауманки и других испытательных центров и лабораторий. Нужны приборы и оборудование, которые позволяют увидеть и понять процесс наноструктурирования, дешифровать увиденное, построить модель и затем принять управляющее решение. Еще одной причиной медленных темпов создания нормативной базы внедрения инноваций в строительстве являются ошибки, допускаемые при создании новых технических комитетов. ТК создаются не на основе научного анализа реальных потребностей строительной практики, а по заявочному принципу. Например, в положение о ТК-144, созданном по приказу Росстандарта №2032 от 30.12.2016 г. на базе подкомитетов ПК-27 «Строительные материалы» и ПК-28 «Композитные материалы, изделия и конструкции» базового Технического комитета ТК-465 «Строительство», включены ОКВЭД, дублирующие области деятельности подкомитетов ТК-465 не только по строительным материалам, но и по конструкциям и технологиям строительства зданий и сооружений. Растаскивание ТК-465 путем создания отдельных самостоятельных технических комитетов, подчиненных не Минстрою России, а Минпромторгу, противоречит принципам федерального закона №184 и создает дополнительные препятствия на пути внедрения новых технологий и материалов.

«СГ»: А как вообще та или иная технологическая новация попадает в нормативный документ?

А.Ц.: В нормы попадают только те технические решения, которые уже апробированы на практике. Раньше проблема решалась быстрее. Главные инженеры или руководители проектов могли включать в проекты технические решения, которые были обоснованы результатами научных исследований. При этом обязательным требованием было научное сопровождение проектирования, строительства и эксплуатации инновационного решения. Тогда после определенного цикла натурных исследований, анализа результатов научных наблюдений, создавались предпосылки для внесения инновации в нормативный документ. Сегодня, к сожалению, это не так. В одной из публикаций на строительную тематику я увидел очень правильное замечание заместителя министра строительства и ЖКХ Хамита Мавлярова, возглавляющего наблюдательный совет ФАУ ФЦС, о том, что сегодня многие технические решения, которые разработчики пытаются включить в нормы, не имеют достаточного научно-технического обоснования. Это большая проблема.

«СГ»: В чем ее истоки?

А.Ц.: Сегодня, к сожалению, большинство отраслевых научно-исследовательских институтов вследствие приватизации приказали долго жить. Уцелела незначительная часть научных школ, которые сумели влиться в состав университетов или учредить малые предприятия (ООО).

«СГ»: В такой ситуации могут ли научные лаборатории и научное сообщество отраслевых вузов хоть в какой-то мере взять на себя научно-исследовательскую роль?

А.Ц.: Вот тут есть повод для некоторого оптимизма. Могу привести в качестве примера МГСУ, они сумели сохранить свои научные школы, оснастились передовой на сегодняшний день научно-исследовательской базой, и у них очень неплохой научно-исследовательский потенциал, в том числе в области нанотехнологий строительных материалов и ВИМ-технологий. Мне нравится то, что ректор университета Андрей Волков — человек, отличающийся системным мышлением. Лаборатории МГСУ ведут разнообразные натурные испытания и исследования в непосредственной связи с производителями и предоставляют возможности для проведения исследований другим организациям.

«СГ»: Может быть, и ФАУ «ФЦС» было бы неплохо иметь под своим крылом какие-то научно-исследовательские институты или лаборатории. Или хотя бы на постоянной основе сотрудничать с такими институтами...

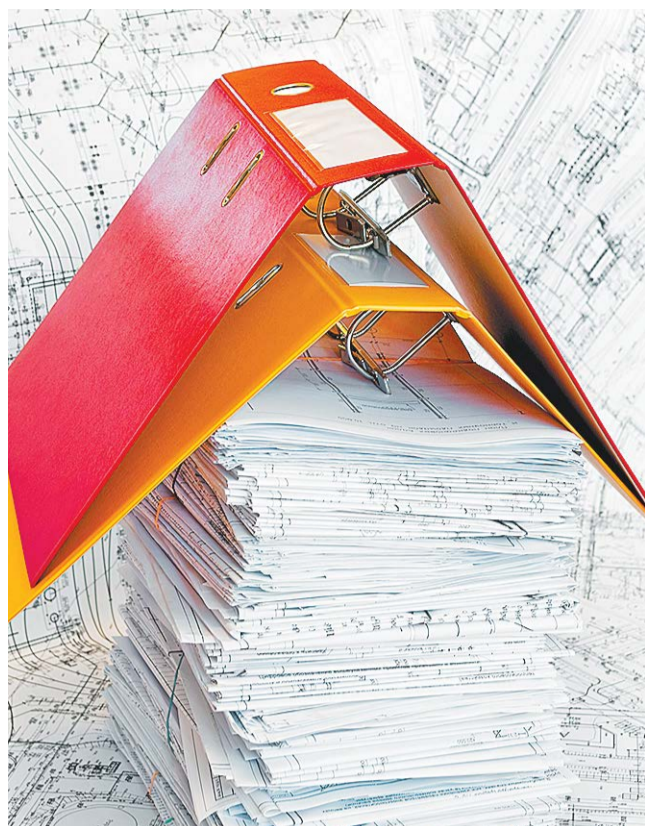
А.Ц.: Это и делается сейчас. В наших национальных исследовательских университетах, в том же НИЦ «Строительство», накоплен достаточный научный потенциал, который используется для актуализации и создания новой нормативной базы строительства, в том числе ориентированной на стратегические установки пятого технологического уклада. Конечно, сразу все по мановению волшебной палочки не возникнет. Надо воссоздавать эту базу поэлементно, определять основные направления таких исследований. Это же такой принцип: построил одну ячейку, за ней потянутся другие, по ее образцу и подобию будут создаваться новые.

«СГ»: То есть, как нанотрубка, которая обладает способностью к самоорганизации и структурированию материала.

А.Ц.: Очень хорошее сравнение. Нужны некие первичные звенья, которые станут зародышами для самоорганизации.

Справочно

■ Александр Цернант — доктор технических наук, профессор, академик Российской академии транспорта, лауреат Государственной премии СССР, заслуженный строитель России. Автор более 100 изобретений, 14 учебных пособий и более 25 актуализированных нормативных документов (СНиП, СП, ГОСТ, ОСТ, ВСН, СТО). Результаты его исследований опубликованы в 250 научных трудах, в том числе в нескольких монографиях.



Прописать лечение

Субъекты федерации нуждаются в проектно-сметной документации для строительства больниц

Алексей ТОРБА

Регионы ощущают дефицит экономически эффективной проектно-сметной документации, необходимой для строительства и реконструкции объектов здравоохранения. Об этом шла речь на состоявшемся в апреле заседании Совета Федерации. Как показывают результаты мониторинга, в 17 субъектах вообще нет центральных детских больниц. Особенно острая ситуация в связи с их отсутствием сложилась в Карачаево-Черкессии, Хакасии, Мурманской и Новосибирской областях. Заместитель председателя Совфеда Галина Карелова одну из причин такого положения видит в недостатке проектно-сметной документации. А председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко привела такой пример. Вот уже полгода она пытается ускорить начало строительства корпуса детской больницы в Смоленской области. С этой целью спикер верхней палаты парламента заручилась поддержкой руководителей Минэкономразвития и Минздрава, но сдвинуть дело с мертвой точки мешает отсутствие у региона проектно-сметной документации, которую он в лучшем случае получит к концу этого года. И хотя сенатор от Смоленской области Людмила Козлова уточнила, что проектно-сметная документация для строительства этого объекта есть, но ее надо актуализировать, сути дела это не меняет: регионы действительно испыты-

вают определенную нехватку проектно-сметной документации по объектам здравоохранения.

Помочь решить эту проблему призван реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования, который ведет Минстрой России. На прошедшем в конце апреля заседании Научно-технического совета по отбору типовой проектной документации при Минстрое как раз шла речь об использовании в регионах проектов, включенных в реестр. Как отметил по итогам заседания председатель совета, заместитель главы Минстроя Хамит Мавляиров, включенные в реестр проекты отвечают критериям экономической эффективности и рекомендованы для тиражирования по всей стране. Однако есть и проблемы. В настоящее время в реестре числится 249 проектов, но распределяются они «по отраслям» неравномерно. Так, по состоянию на 27 апреля в реестр включены 176 объектов в сфере образования (134 общеобразовательные школы и 42 детские дошкольные учреждения) и только 14 объектов здравоохранения.

По мнению Хамита Мавляирова, пополнение реестра задерживается из-за того, что представляемые регионами проекты далеко не всегда соответствуют всем необходимым законодательным требованиям. Так, в апреле в Минстрой поступило около 120 проектов для включения в реестр, 60 из них дополнили реестр, но порядка 40 были сформированы

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ХАМИТ МАВЛЯИРОВ: «С целью повышения эффективности расходования бюджетных средств при строительстве любых школ, детских садов или, например, спорткомплексов органы власти обязаны использовать экономически эффективную проектную документацию повторного применения из реестра. Такое требование распространяется на все бюджетные стройки»

с нарушением требований действующего законодательства. Нередко в заключении экспертизы отсутствовала информация о том, что сметная стоимость объекта не превышает предполагаемую (предельную) стоимость строительства. Кроме того, Хамит Мавляиров считает, что представленная для включения в реестр проектная документация, в отношении которой положительное заключение государственной экспертизы было получено в 2014 году и ранее, не учитывает современные строительные нормы и правила.

Чтобы повысить заинтересованность регионов в формировании и применении реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования, Минстрой подготовил обращение в правительство Российской Федерации с просьбой учитывать ненадлежащую подготовку проектной документации объектов образования, здравоохранения и дошкольных образовательных учреждений при выделении средств из федерального бюджета на их строительство.

Справочно

Для признания проектной документации повторного использования экономически эффективной она должна соответствовать утвержденным правительством России критериям. Сметная стоимость строительства объекта капитального строительства не должна превышать предполагаемую (предельную) стоимость строительства, определенную с применением утвержденных Минстроем России укрупненных нормативов цены строительства (НЦС). А в случае отсутствия НЦС — сметную стоимость объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется строительство объекта. Также объект должен иметь класс энергетической эффективности не ниже класса «С».

Из личного кабинета

Застройщики переходят на электронную подачу проектных деклараций



Юлия ПИЛИПЕЙКО

За I квартал работы информационной системы «Проектные декларации долевого строительства» почти 40% застройщиков перешли на электронную подачу документов. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе Минстроя России. В системе, созданной в соответствии с приказом главы ведомства Михаила Меня, отражены все сведения о проектах долевого строительства.

Напомним, что с января 2018 года все застройщики должны подавать проектные декларации в электронном виде, заверив их электронной цифровой подписью. Через личный кабинет можно оперативно вносить в документы изменения сведений о застройщике или об объекте долевого строительства. Кроме того, система позволяет направлять данные в

уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий госконтроль в области долевого строительства, и в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». Раньше подавать такие документы можно было только в печатном виде.

По информации Минстроя, система упростила взаимодействие застройщиков и органов власти, что особенно важно для компаний, ведущих строительство сразу в нескольких регионах. Создание централизованной площадки также позволило регионам сэкономить средства и не создавать аналогичные системы на местном уровне.

В ведомстве отметили, что автоматический сбор всего потока данных обеспечивает Минстрой качественной и актуальной информацией об основных показателях работы отрасли в части долевого строительства в целом по стране и в разрезе субъектов РФ.

В периоды пиковой нагрузки в системе работает до тысячи застройщиков, создающих новые проектные декларации и вносящие изменения в уже созданные.

Почти

40%

застройщиков перешли на электронную подачу документов через информационную систему «Проектные декларации долевого строительства»



INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS

МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

7 ИЮНЯ /18

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«СВАЙНЫЕ ФУНДАМЕНТЫ: ТЕНДЕНЦИИ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ»

Место проведения:

Москва, МВЦ «Крокус Экспо», отель «Аквариум», в рамках выставки «Bauma CTT RUSSIA 2018»

www.fc-union.com, info@fc-union.com

тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36

ЖКХ

Курс на энергоэффективность

Подготовка к «Российской энергетической неделе-2018» началась

Алексей ЩЕГЛОВ

Повышение энергоэффективности российской экономики остается одной из наиболее актуальных тем в работе Правительства РФ. К сожалению, Россия все еще уступает по показателям энергоэффективности валового внутреннего продукта многим развитым странам. Возможности для экономии энергии есть практически во всех отраслях — в промышленности, на транспорте и, конечно, в жилищно-коммунальном хозяйстве. По оценкам Минэнерго РФ, в России потенциал энергосбережения составляет более 40%, и четверть этого потенциала приходится на коммунальный сектор. В России разработаны и действуют планы повышения энергоэффективности, совершенствуется законодательство в сфере энергосбережения.

Важную роль в решении проблем повышения энергоэффективности и популяризации лучших практик в этой области играют различные бизнес-форумы и общественно значимые мероприятия. Одним из самых заметных среди них является Международный форум по энергоэффективности и развитию энергетики «Российская энергетическая неделя», который проводится при поддержке Минэнерго России и Правительства Москвы. Это крупнейшее в России отраслевое событие, посвященное анализу тенденций отечественного и мирового топливно-энергетического комплекса.

«Впервые в России появилась столь масштабная международная площадка, как «Российская энергетическая неделя», под эгидой которой проходят все наиболее значимые отраслевые мероприятия, — считает Министр энергетики РФ Александр Новак. — Убеден,



В этом году в рамках РЭН пройдут финальные мероприятия фестиваля #ВместеЯрче

Цитата в тему

СОВЕТНИК ПРЕЗИДЕНТА РФ АНТОН КОБЯКОВ: «Мы можем констатировать, что РЭН стал главной площадкой в России для обсуждения актуальной мировой энергетической повестки»



На заседании Международного форума «Российская энергетическая неделя» 2017 года (в центре — мэр Москвы Сергей Собянин и Министр энергетики РФ Александр Новак)

что РЭН позволит нам не только определить пути дальнейшего развития энергетики в целом, но и продемонстрировать наши достижения».

В форуме, который состоится в октябре этого года, примут участие главы государств и правительств, лидеры крупнейших международных энергетических компаний, ведущие мировые эксперты, руководители субъектов РФ и представители СМИ. В Москве и Петербурге пройдут сессии и заседания ряда правительственных и межправительственных комиссий, Всероссийское совещание по итогам подготовки к осенне-зимнему периоду.

На площадке форума состоится Международный саммит мэров по энергоэффективности и устойчивому развитию городов, в котором активное участие примет Правительство Москвы. В повестке саммита серия прикладных мероприятий по шести ключевым направлениям: здания, транспорт, «умный город», теплоснабжение, освещение и возобновляемые источники энергии. Напомним также, что на РЭН-2017 состоялось присоединение новых участников к международной Декларации по энергоэффективности и устойчивому развитию городов, которая уже объединяет более 40 городов по всему миру.

Официальный партнер РЭН-2018 — госкорпорация — Фонд содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ) проведет «Евразийский экспертный форум». Его основная тема — «Реализация потенциала энергосбережения в ЖКХ — стратегические направления и практические шаги в интересах граждан». Выбор темы сегодня

как никогда актуален, ведь поддержание необходимого уровня комфорта и безопасности жилья — одна из самых важных и при этом энергозатратных задач.

Первые шаги к повышению энергоэффективности ЖКХ уже сделаны. Так, успешная практика концессионирования неэффективных ГУПов и МУПов в сфере ЖКХ показывает, что во многих случаях за счет мер по наведению порядка и более эффективного управления можно быстро добиться существенного снижения аварийности и потерь при доставке ресурсов потребителям. В субъектах РФ созданы региональные системы финансирования капремонта многоквартирных домов. Однако эти меры сами по себе еще не гарантируют роста энергоэффективности жилья. Необходимы использование энергоэффективных технологий в жилищной сфере, активизация госпрограмм поддержки энергосберегающих мероприятий.

Но одних только усилий государства здесь недостаточно, требуется активное участие инициативных собственников жилья, общественных организаций. В этой связи, наряду с выработкой оптимальных технологических решений в сфере энергосбережения жилищной сферы, важнейшим фактором развития является просвещение и обучение широких слоев населения потребительской грамотности и навыкам потенциального заказчика работ по повышению энергоэффективности своего жилья. Именно на достижение этих целей ориентирован набирающий популярность фестиваль #ВместеЯрче, финальные

мероприятия которого приурочены к «Российской энергетической неделе».

Особенностью программы #ВместеЯрче в этом году станет широкое участие школьников и молодежи из других стран, а также обсуждение совместных инициатив в сфере популяризации энергосбережения под эгидой международных организаций — БРИКС, ООН, Международного партнерства по энергоэффективности.

Не менее важной темой фестиваля станет популяризация профессий топливно-энергетического комплекса и ЖКХ, которые открывают молодым людям огромные возможности для самореализации. Фестиваль уже получил поддержку Минэнерго РФ, Минобрнауки РФ, Фонда ЖКХ, Федерального агентства по делам молодежи (Росмолодежь), Российского движения школьников.

Справочно

■ Международный форум по энергоэффективности и развитию энергетики «Российская энергетическая неделя» пройдет 3-6 октября 2018 года в Москве и Санкт-Петербурге.

В сентябре-октябре 2017 года в поддержку фестиваля прошла социальная кампания по популяризации энергосберегающего образа жизни: в школах и детских садах были проведены тематические уроки и недели энергосбережения, тематические викторины, квесты, конкурсы сочинений для школьников и молодежи, встречи энергетиков со студентами, Дни открытых дверей на предприятиях ТЭК, корпоративные конкурсы рационализаторских предложений в области энергосбережения, благотворительные акции по замене традиционных ламп на энергосберегающие и т. п.

Пусть зажгутся

Фестиваль в 2018 году обещает быть интересным

Алексей ЩЕГЛОВ



ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА ЭНЕРГЕТИКИ РФ АНТОН ИНЮЦЫН: «Фестивалю #ВместеЯрче три года, и мы видим, что он стал мероприятием не только полезным, но и масштабным. Фестиваль начал свое движение по планете, он открыт для молодежи и экспертов со всего мира»

Концепция Всероссийского фестиваля энергосбережения #ВместеЯрче-2018 предусматривает проведение широкого спектра разнообразных и запоминающихся мероприятий. С 1-го по 23-е сентября в крупных городах и областных центрах состоятся праздники для всей семьи. В них примут участие руководители органов власти, представители компаний, деятели науки и культуры.

Также в сентябре-октябре пройдет социальная кампания в поддержку фестиваля: уроки энергосбережения в образовательных учреждениях, конкурсы и викторины, квесты, тематические смены в детских оздоровительных лагерях, дни открытых дверей на предприятиях ТЭК. Все эти события будут широко освещаться в социальных сетях (с хештегом #вместеярче).

Планируется провести мероприятия на площадках «Группы двадцати», БРИКС, ООН, Международного партнерства по энергоэффективности, а также расширить географию присутствия фестиваля на страны Латинской Америки и Азии. Обсуждение развития #ВместеЯрче в странах СНГ запланировано на конференции проектов Трастового фонда Россия —

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

История фестиваля насчитывает всего три года, но он уже полюбился многим россиянам. «Полезный праздник» — так говорят о нем в регионах России. За время существования фестиваль последовательно расширял свою географию: в сентябре 2017 года он прошел более чем в 100 крупных городах в 67 субъектах РФ. Причем во многих регионах мероприятия #ВместеЯрче лично поддержали губернаторы и главы муниципальных образований. Впрочем, в фестивале участвуют жители не только областных центров, но и небольших населенных пунктов.

Центрами мероприятий фестиваля становятся образовательные учреждения, библиотеки, дома детского творчества и районные дома культуры, молодежные объединения. Статистика свидетельствует: в прошлом году активными участниками фестиваля стали более трех миллионов школьников и десятки тысяч детей дошкольного возраста по всей стране. Кроме того, к фестивалю присоединились сотни средних специальных и высших учебных учреждений. Все это говорит о том, что идеи фестиваля находят отклик у молодежи.

Фонд ЖКХ является одним из основных участников и популяризаторов идей фестиваля. В 2017 году во всероссийских детских центрах при поддержке Фонда ЖКХ в рамках фестиваля #ВместеЯрче прошли увлекательные тематические смены. Одним из таких центров был лагерь «Орленок», где участниками смены стали победители федерального тура Всероссийского конкурса творческих, проектных и исследовательских работ учащихся «ВместеЯрче-2016», а также школьники, выполнившие конкурсные работы по теме «Энергосбережение», — всего более ста школьников 10-16 лет из двадцати регионов России и из ближнего зарубежья. Образовательную программу смены подготовил фонд «Надежная смена» при организационной поддержке Минэнерго России, Минобрнауки России и Программы развития ООН. Эта программа представляла собой комбинацию творческих занятий и образовательного курса. Ребята ждали интересные встречи с



Концерт студентов Донского государственного технического университета — одно из мероприятий фестиваля #ВместеЯрче 2017 года

Широкая палитра

Фестиваль #ВместеЯрче-2018 ждет гостей и участников

энергетиками и возможность напрямую пообщаться с профессионалами из ГК «Росатом», Фонда ЖКХ, ПАО «Россети» и других организаций. Так, например, представители Фонда ЖКХ провели в рамках тематической смены серию командных игр «Живи как хозяин», включавших конкурсы, эссе по тематике ЖКХ, «ЖКХ-квесты», спортивные эстафеты, викторину по тематике жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, в рамках игр «Живи как хозяин» прошли ознакомительные лекции и учебные кейсы по проблемам ЖКХ.

В центре «Смена» (Анапа) в октябре 2017 года в поддержку фестиваля #ВместеЯрче прошла Школа молодого энергетика — специализированная смена, направленная на привлечение внимания молодого поколения к вопросам охраны окружающей среды, стиму-



Несколько тысяч писем своим зарубежным сверстникам написали школьники и студенты России в рамках акции «Послание добра»

Кроме того

В 2018 году сотрудники Фонда ЖКХ примут участие в мероприятиях по жилищному просвещению в рамках тематических смен #ВместеЯрче, которые пройдут в июне — ВДЦ «Орленок» (Краснодарский край) и ВДЦ «Океан» (Владивосток), в октябре — в ВДЦ «Смена» (Краснодарский край). Представители Фонда ЖКХ проведут турнир «ЖКХ народов мира», викторину «Вокруг света», квест «Энергия в красках», эстафеты, интерактивные лекции «Невероятно, но факт», настольные игры «ЖЭКА», «СуперЖЭКА», «Башня», компьютерную игру «ЖЭКА», а также командную игру «Живи как хозяин».

лирование творческих способностей молодежи и профессиональную ориентацию школьников. Смена объединила 70 школьников из 20 регионов России, ее участниками стали победители олимпиады школьников «Надежда энергетики», конкурсов сочинений и проектных работ, прошедших в рамках Всероссийского фестиваля энергосбережения #ВместеЯрче. Этот проект был реализован при организационной поддержке Минэнерго РФ, Минобрнауки РФ, посольства Великобритании в РФ, Программы развития ООН и НИУ «Московский энергетический институт», а оператором образовательной программы выступил фонд «Надежная смена». В мероприятиях смены участвовали специалисты Фонда ЖКХ, НИУ «МЭИ», ГК «Росатом», ПАО «Россети», ПАО «РусГидро».



КВН в Алтайском крае — еще одно событие фестиваля прошлого года

Звезды!

ПРООН по тематике экологии и энергосбережения в рамках Международного форума «Российская энергетическая неделя».

И, наконец, 6 октября на Международном форуме «Российская энергетическая неделя» в Москве пройдет тематический Молодежный день #ВместеЯрче, где состоится официальное закрытие фестиваля #ВместеЯрче. Как ожидается, в мероприятии примут участие руководители федеральных министерств и ведомств, иностранные гости, учащиеся и молодые специалисты ТЭК.

Рекомендуемые тематические площадки и мероприятия фестиваля охватывают широкий круг тем, связанных с популяризацией идей энергосбережения. Предприятия ТЭК, компании-производители энергоэффективного оборудования, материалов и приборов продемонстрируют свои разработки, отдельный акцент будет сделан на технологиях, которые могут быть использованы населением в повседневной жизни.

Студенты технических и энергетических вузов организуют выставки технических разработок, мастер-классы, научно-популярные лекции для школьников и т.п. Особая часть программы — посвящение в студенты первокурсников энергетических факультетов. Проводится также конкурс на лучший флешмоб, победитель которого сможет стать участ-

Справочно

■ В этом году основные мероприятия фестиваля #ВместеЯрче пройдут с 1 по 23 сентября в крупных городах и областных центрах.



Мероприятия фестиваля проходили в Парке Горького в Москве

ником финала Всероссийского конкурса флешмобов #ВместеЯрче.

Учащиеся средних школ будут участвовать в квестах и развлекательно-познавательных мероприятиях, научно-популярных шоу и опытах, демонстрирующих свойства разных видов энергоресурсов.

В день закрытия фестиваля, 6 октября, его участники сформируют рекомендации для фестиваля 2019 года. Команды участников фестиваля примут участие в федеральном кубке КВН #ВместеЯрче-2018.

Эта игра станет завершающим мероприятием закрытия Всероссийского фестиваля энергосбережения #ВместеЯрче на Молодежном дне международного форума РЭН. И конечно, победителей ждут призы и награды.

Как надеются в Минэнерго России, результатом фестиваля 2018 года станут новые творческие идеи, которые помогут популяризовать внедрение современных технологий и способствовать распространению энергосберегающего поведения, в том числе в ЖКХ.

БИЗНЕС

Сергей МОГЕНКО

Экономическая ситуация и законодательные новшества на рынке новостроек привели к тому, что многие российские девелоперы, подводя итоги прошлого года, показали снижение объемов продаж в своих проектах. Однако есть компании, которые на этом фоне продемонстрировали рост по ряду ключевых показателей. О том, как застройщики противостоят негативным тенденциям и каким они видят будущее жилищного строительства, в интервью «СГ» рассказал главный финансовый директор ГК «КОРТРОС» Владислав ЯБЛОНСКИХ.

«СГ»: 2017 год был непростым для строительной отрасли: объемы жилищного строительства снизились, нормы регулирования стали жестче. Как крупные строительные компании, и в их числе «КОРТРОС», справляются с новыми вызовами?»

Владислав Яблонских: Действительно, ситуация в экономике достаточно сложная, но, несмотря на это, основные наши проекты показали положительную ценовую динамику. Так, например, на московском рынке цена квадратного метра по итогам 2017 года выросла на 82% по отношению к 2016 году, а прирост объемов проданного жилья в квадратных метрах составил 4%. Повышение маржинальности на текущем рынке, то есть, опережающий рост цены «квадрата» относительно объемов контракции в метрах, было достигнуто за счет того, что в каждом из реализуемых проектов рынку был предложен уникальный по своим качествам продукт, позволивший аккумулировать платежеспособный спрос. Так, вошел в активную фазу реализации наш проект в сфере элитной недвижимости в Санкт-Петербурге — комплекс Royal Park. Продолжает развиваться и наш базовый проект комплексного освоения территории (КОТ) «Академический» в Екатеринбурге (на фото), где в прошлом году мы впервые запустили продажи по ДДУ. Раньше там продавалось только готовое жилье, и привлечение в проект новых покупателей позволило нам увеличить продажи на 8% и занять по итогам года около 25% местного рынка новостроек. Нарастить свое присутствие мы смогли и на наиболее маржинальных рынках страны — в Москве и Санкт-Петербурге. В целом по результатам 2017 года объем поступлений денежных средств от продаж жилья

И все-таки они строятся!

Как российские девелоперы адаптируются к новым реалиям рынка



Владислав Яблонских

Справочно

■ Сейчас под управлением ГК «КОРТРОС» находится портфель проектов на более чем 16 млн кв. м. Проектные офисы холдинга расположены в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Перми, Ярославле и Краснодаре.

по сравнению с 2016 годом увеличился по всей ГК на 8%.

«СГ»: Почему же на таком позитивном фоне появляется информация чуть ли не об отзыве у компании рейтинга S&P Global Ratings?»

В.Я.: Во-первых, в сообщении агентства S&P (имеется в распоряжении «СГ») говорится лишь о приостановке «рейтинговых действий» по причине введенных санкций и подтверждении рейтинга на текущем уровне. Однако российские журналисты использовали некорректный перевод. Верный термин по-русски звучит «приостановило» (suspension), а отзыв рейтинга обозначался бы withdrawal. Во-вторых, все мы понимаем, что это — чистая политика. После введения санкций S&P как амери-

канское рейтинговое агентство просто вынуждено было совершить в отношении нас некое ухудшающее действие, что отражало бы их видение возможных последствий этих ограничений. При этом в самом S&P понимают, что бизнесу «КОРТРОСа» ничто не угрожает — хотя бы потому, что мы являемся рублевой компанией, и ведем свою деятельность только на территории РФ. В релизе S&P, кстати, четко прописано, что «группа не имеет валютных долговых обязательств и какой-либо существенной зависимости от зарубежных контрагентов. Компания не испытывает сложности с обслуживанием и погашением по текущей долговой нагрузке, а доступные источники ликвидности более чем в два раза превышают уровень долга».

«СГ»: Тогда вернемся к российским реалиям. Что вы думаете о законодательных изменениях в сфере долевого строительства и возможном переходе к проектному финансированию?

В.Я.: 1 июля, со вступлением в силу ряда ключевых поправок в 214-ФЗ, правила игры для игроков рынка могут действительно сильно поменяться. Хотя на нас это сильно не повлияет. Объясню, почему: во всех своих проектах мы либо уже получили разрешение на строительство, либо сейчас получаем их с запасом, что позволит нам как минимум 2018-2019 годы работать без учета влияния этих законодательных поправок. Что касается замены долевого строительства банковским финансированием, то пока нет ни конкретных сроков нововведений, ни конкретных механизмов. В принципе, в случае полной замены долевого строительства проектным финансированием маржа отрасли частично будет перераспределяться в пользу банков, потому что они, по сути, частично возьмут на себя функцию техзаказчика. Плюс увеличатся объемы банковского финансирования, поскольку денег от дольщиков уже не будет. Хотя, на мой взгляд, для развития отрасли было бы правильно соблюсти некий баланс, чтобы денежный поток не просто перераспределился в пользу финансового сектора, чтобы реальный сектор тоже получил бы какие-то плюсы. Как этого можно было бы добиться? С точки зрения земельных отношений, было бы уместно говорить о механизмах рассрочки платежа, особенно в длинных, масштабных проектах. В тех же КОТах, где большой объем ввода, и на балансе застройщика остается много готовых квартир, было бы, конечно, здорово снизить либо вообще обнулить на год-полтора введенный недавно налог на непроданные квартиры. Также было бы правильно с точки зрения налогов в целом более широко трактовать затраты на вход в проект. Девелопмент — это ведь мультиплицирующая отрасль, и ее устойчивое развитие полезно для экономики в целом, потому что она много рабочих мест создает. Само собой, ждем мы и уже обещанной властями поправки, касающейся правила одного SPV, в части применения ее для КОТов. Тогда у проектов, попадающих под определение комплексных, появится возможность получать одним застройщиком разрешение на разные очереди.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Ленинградской области будут строить жилье с использованием жилищно-накопительного кооператива. Ранее такой способ покупки жилья и финансирования строительства в регионе не применялся. Но он может стать популярным из-за ужесточения регулирования «долевки».

Федеральный закон №215 «О жилищных накопительных кооперативах» принят еще в конце 2004 года, как и 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...». Но на практике эта схема применялась нечасто. В едином реестре российских ЖНК значится 65 кооперативов; 14 из них ликвидированы, в том числе из-за банкротства. На территории Ленобласти ЖНК не зарегистрировано. Жилищно-накопительный кооператив с многообещающим названием — «Центр безопасной покупки жилья» — хотя имеет петербургскую «прописку», но строить будет на территории области. Кооператив создал заместитель председателя комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Российского союза строителей Константин Поро-

Квартиры вскладчину

В Ленобласти на смену «долевки» приходят жилищно-накопительные кооперативы

Цитата в тему

ПО МНЕНИЮ «КООПЕРАТОРОВ», ЖНК ПОМОГУТ ВЫЖИТЬ НЕБОЛЬШИМ ЗАСТРОЙЩИКАМ ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПОПРАВОК В 214-ФЗ, УЖЕСТОЧАЮЩИХ ТРЕБОВАНИЯ К СТРОЙКОМПАНИЯМ И ПРОЕКТАМ.

кий. В планах ЖНК возвести малоэтажный комплекс Talosi Romanovka рядом с поселком Романовка. Работы должны начаться летом, сейчас идет проектирование и завершается сделка по покупке участка. В рамках проекта построят 400 таунхаусов и три многоквартирных дома высотой до четырех этажей; общая площадь комплекса составит 34 тыс. кв. м. Схема работы построена так: ЖНК в качестве заказчика заключит контракт с генподрядчиком и будет осуществлять технический надзор. Подрядчику сразу перечислят 20% стоимости объекта из собранных гражданами средств. Пока идет стройка, пайщики должны накопить от 30 до 70% от цены будущего жилья. На выплату оставшейся суммы предоставляется рассрочка сроком до пяти лет. Заехать в квартиру или таунхаус можно сразу после завершения строи-

тельства, но оформить жилье в собственность — только после выплаты всего пая. По словам Константина Пороцкого, такая схема поможет выжить небольшим застройщикам после вступления в силу поправок в 214-ФЗ, ужесточающих требования к компаниям и проектам. Ведь ЖНК позволяет строить без привлечения банковского проектного финансирования, а пайщики переплатят не более 5% от стоимости жилья — меньше, чем при использовании ипотеки.

Эксперты строительного рынка сдержанно встретили появление новой схемы покупки жилья. Так, по мнению генерального директора ГК «УНИСТО Петро-сталь» Арсения Васильева, в регионе с данной схемой велась достаточно осознанная политика — такие стройки старались минимизировать, подавляющее большинство объектов возводилось по

схеме ДДУ. Поэтому и о безопасности схемы и проекта предлагает рассуждать предметно, изучив все их особенности. По его мнению, в любом случае, возможность наступления неблагоприятных последствий в большей степени зависит от компании, которая реализует схему с использованием ЖНК. В свою очередь, управляющий директор центра инвестиций в недвижимость Besag Asset Management Катерина Соболева отмечает, что очевидным фактом является то, что после вступления в силу поправок к федеральному закону №214-ФЗ продавать жилье смогут не все застройщики. «Это заставит игроков использовать все возможные легальные схемы продажи жилья, поэтому перспективы есть у всех форматов. Но если доленое строительство — это определенные контрактные отношения между застройщиком и покупателем, то ЖНК — это объединение заинтересованных сторон и общий контроль. Здесь существует определенный административный центр, который управляет процессом и, в свою очередь, имеет чуть больше возможностей для манипуляций, чем девелопер по 214-ФЗ», — предупреждает она.



Вход с набережной

Справочно

■ **Wopava** — один из старейших скандинавских девелоперов (работает с 1930 года). Компания представлена на восьми европейских рынках: в Швеции, Финляндии, Норвегии, Дании, Эстонии, Латвии, Германии и России. В 2017 году оборот компании составил 1,4 млрд евро.

Шведы обустроят в Петербурге общественное пространство, чтобы повисить привлекательность возводимого жилья

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Шведская компания Wopava обустроит в Петербурге участок набережной реки Охты. Это первое в городе закрытое для автомобилей общественное пространство, которое будет иметь выход к воде. Концепцию набережной разработали специалисты московского архитектурного бюро Arteza и дизайнеры Wopava.

Как рассказал глава совета директоров компании «Wopava-Санкт-Петербург» Майкл Бьерклунд, длина набережной составит 300 м, ширина — в среднем 20 м. Эту территорию компания взяла в аренду у города на три года. Вложения в обустройство набережной оцениваются в 50-100 млн рублей. Работы планируется вести постепенно — по мере возведения очередных жилых комплексов Magnifika Residence, которую Wopava строит по соседству на месте бывшего завода «Знамя труда».

«Петербург славится своими величественными историческими набережными, но большинство из них холодны и пустынно или являются общегородскими магистралями с высоким трафиком, — говорит



Майкл Бьерклунд. — Мы формируем новый подход к обустройству береговых линий. Набережная от Wopava — это место для людей, а не автомобилей».

По словам Бьерклунда, при разработке проекта набережной специалисты Wopava ориентировались на «индекс благополучия», который был создан на основе опроса 8 тыс. человек в 8 странах мира. В ответах респондентов часто присутствовало желание людей

ходить пешком или ездить на велосипеде по своему микрорайону, а больше половины опрошенных людей утверждали, что они хотели бы вести активный образ жизни и заниматься спортом у себя во дворе. Это и стало отправной точкой для разработки концепции нового петербургского общественного пространства. В своей работе шведы использовали лучшие образцы по преобразованию набережных в северных странах. В частности, они вдохновлялись набережной Акер Брюгге в Осло и хотели перенести скандинавский колорит и на берега Петербурга.

На все случаи жизни

Новая петербургская набережная будет иметь несколько зон. Ее обустроят таким образом, чтобы здесь было интересно проводить время людям разных возрастов и увлечений. Так, при входе на набережную со стороны проспекта Шаумяна появится детская площадка, на которой разместятся качели-гнезда и горки, песочницы и скамейки, площадки для игр детей младшего и среднего возраста и др. В этом месте спуск к воде будет иметь деревянный настил. В амфитеатре с деревянным покрытием и ступенями с разным шагом будет удобно сидеть. Для встречи с друзьями подойдет «барная стойка» — высокий деревянный стол со стульями вокруг. Для передышки или чтения пригодится зона с всесезонными уличными гамаками и мульчированным покрытием. Во время велопрогулки можно будет заехать в велокафе, где пообедать, сидя на велосипеде. Особое внимание шведы направят на озеленение набережной (собираются высадить кустарники и крупные деревья — иву, березу и сосну) и использование экологически чистых отделочных материалов — различных видов дерева и камня.

Представители застройщика уточнили, что сейчас проект благоустройства находится на этапе согласования, по плану его воплощение должно начаться вместе с заселением первых жильцов в комплекс Magnifika Residence. Благоустройство этого креативного пространства закончится не ранее 2020 года, а строительство всего квартала должно завершиться к 2024-2026 году. По словам руководителя департамента маркетинга и продаж ООО «Wopava-Санкт-Петербург» Павла Сивака, вкладывая деньги в строительство нового общественного пространства, компания планирует повысить привлекательность строящегося ими по соседству жилья. «Покупатель сегодня стал разборчив, и это хорошо, потому что при таком подходе к жилым кварталам у человека формируется желание купить не просто стены, а комфортную среду обитания», — говорит он. Павел Сивак также отметил, что, несмотря на санкции, шведская компания прекрасно чувствует себя на российском рынке. «Мы освоили этот рынок, знаем чего от нас ждут наши покупатели и наши подрядчики, поэтому никаких рисков для себя не видим, есть желание продолжать строить и дальше», — заявил он.

Справочно

■ **Naga Corp** является одним из лидеров мировой игровой индустрии, а также одной из крупнейших в Азии корпораций, специализирующихся на строительстве казино и отелей. Помимо России, Naga Corp рассматривает сейчас аналогичные проекты в Австралии, Монголии и Казахстане.



Не только рулетка

Камбоджийский девелопер построит в Приморье гостиничный комплекс с казино

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Корпорация Naga Corp (Камбоджа) в 2022 году планирует завершить строительство крупного гостинично-развлекательного комплекса на территории интегрированного развлекательного курорта «Приморье». Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе правительства Приморского края.

Согласно плану, четырехзвездочный гостиничный комплекс Naga Vladivostok (ранее «Маяк») будет представлять собой 11-этажное здание с 279 номерами разного класса, казино и концертным залом.

По данным Корпорации развития Приморского края, сейчас на строительной площадке китайский подрядчик компании Naga Corp ве-

дет обустройство свайного поля под строительство комплекса. Резидент игровой зоны планирует полностью завершить строительные работы в 2019 году. Общая площадь объекта первой фазы составит почти 55 тыс. кв. м. Реализация второй фазы объекта рассчитана до 2022 года.

Как подчеркнул директор департамента туризма Приморского края Константин Шестаков, Naga Vladivostok окажет значительное влияние на развитие туристического потенциала в Приморском крае. «Здесь появятся первые масштабные объекты неигрового сегмента, которые станут местом для отдыха туристов, не играющих в казино. С появлением нового комплекса темпы роста туристической отрасли могут возрасти в несколько раз», — отметил он.

На месте бань

Девелоперам предлагают построить культурно-досуговый центр на юге Москвы

Сергей ЛАНЦОВ

Комплекс зданий с земельным участком в столичном районе Бирюлево Западное выставлен на продажу через аукцион. Об этом «СГ» сообщили в Департаменте города Москвы по конкурентной политике.

По информации ведомства, предмет торга расположен по адресу: Булатниковский проезд, вл. 10А, строения 1, 2. К объекту подключены все инженерные коммуникации. Участок находится в пешей доступности от станции «Бирюлево-Товарное» и в 10 минутах езды от метро «Улица Академика Янгеля». В настоящее время актив находится в хозяйственном ведении столичного Департамента городского имущества.

На продажу единым лотом выставлены нежилое двухэтажное здание площадью 1,9 тыс. кв. м, одноэтажное здание площадью 2,9 тыс. кв. м и прилегающий земельный участок площадью 3,3 тыс. кв. м.

«Земельный участок продается с обременением в виде функционального назначения — под размещение культурно-досугового центра, — уточняют в тендерном комитете. — За его строительство на публичных слушаниях высказалась местная молодежь, так как ранее в районе подобных мест не было. В прошлом на участке располагались «Бирюлевские бани», построенные в 1960-х годах на месте старых деревянных бань. Степень износа зданий составляет 59% по данным БТИ на 2017 год».

Начальная стоимость лота — 89 млн рублей. Заявки на участие в аукционе принимаются до 29 мая. Торги пройдут 6 июня 2018 года.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Оптимизма нет в продаже



Ольга Ясько

Ольга ЯСЬКО, директор по развитию бизнеса Cushman & Wakefield

В I квартале 2018 года на рынке торговой недвижимости продолжали развиваться тенденции, сформировавшиеся в прошлом году. Возвращающиеся в магазины потребители ограничены в средствах. Несмотря на рост зарплат, реальные располагаемые доходы по итогам 2017 года снова снизились (-1,7%). Происходило снижение доли сбережений в структуре использования денежных доходов, но связано это не столько с реальным увеличением расходов, сколько со снижением доходов на фоне роста цен. Именно поэтому оборот розничной торговли показал в 2017 году незначительный рост — 1,2%. Причем такая динамика отмечается как в столичных регионах, так и по России в целом. В дальнейшем можно ожидать, что восстановление потребительского рынка в регионах будет более ощутимым, а в столице рост потребительских расходов останется умеренным. На 2018 год прогноз роста оборота розничной торговли пока не пересматривался Минэкономразвития и остается на уровне 2,9%.

В первые три месяца 2018 года в России было открыто четыре форматных торговых центра общей арендуемой площадью 95 тыс. кв. м. Сохраняется тенденция к снижению средней площади объекта: арендуемая площадь каждого из введенных ТЦ не превышает 30 тыс. кв. м. Мы ожидаем, что годовой показатель обновит минимальное значение 2017 года: к вводу планируется



около 500 тыс. кв. м торговых площадей, половина этого объема придется на Москву.

Профессионально и персонально радует интерес девелоперов и инвесторов к небольшим объектам, как строящимся, так и построенным ранее. Уже имеющиеся здания приводятся в порядок и

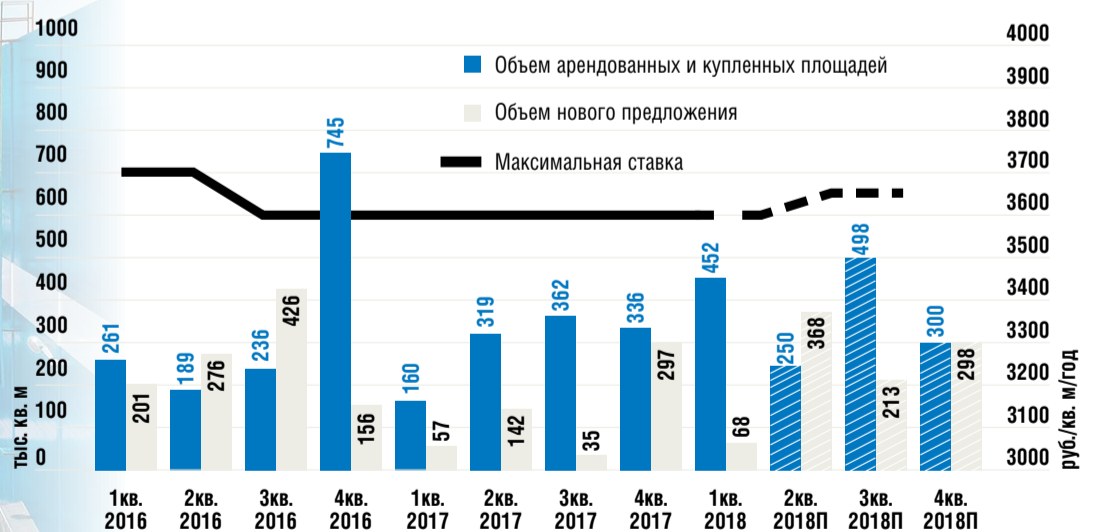
заполняются арендаторами. Такими объектами интересуются и профессиональные игроки рынка, и начинающие предприниматели, которые реализуют первые коммерческие проекты в сфере недвижимости. Обновленные торговые центры ориентируются, прежде всего, на потребности жителей близлежащих

микрорайонов, и это улучшает инфраструктуру жилых районов города. Благодаря этому в большинстве случаев удастся добиться роста посещаемости реновированных торговых объектов. Примером может служить ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» (прежнее название ТЦ «Карамель»), приобретенный компанией «Га-

Взяли на хранение



Динамика спроса, предложения и арендных ставок на складском рынке Московского региона



Источник: JLL



Оксана Копылова

В Московском регионе зафиксировано резкое снижение вакантности складских помещений

Оксана КОПЫЛОВА, руководитель направления аналитики торговой и складской недвижимости компании JLL

Начало нынешнего года было отмечено на складском рынке заметным увеличением спроса на фоне скромного роста нового предложения. Объем сделок аренды и покупки складов в Московском регионе вырос в I квартале втрое

по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и составил 452 тыс. кв. м. Данный результат является рекордным для первых кварталов за всю историю наблюдений.

При этом девелоперская активность в начале года оставалась низкой: на рынок вышло всего 68 тыс. кв. м. Снижение ввода, наблюдающееся после 2014 года, вызвано несколькими основными

факторами. Сохраняется высокий уровень вакантных площадей в готовых зданиях — на уровне 1 млн кв. м, арендные ставки остаются на низком уровне. При этом сократилось количество спекулятивных проектов, реализуемых «несистемными» для складского рынка девелоперами, а значительную долю в объеме ввода занимают объекты под клиента.

До конца года мы ожидаем ввода 879 тыс. кв. м новых складских площадей, но около половины этого объема сформируют крупные проекты built-

to-suit, преимущественно реализованные для ритейлеров. Стоит отметить, что торговые операторы были весьма активными в I квартале, они сформировали около 40% спроса. В числе заметных сделок стоит отметить аренду компанией «ВкусВилл» склада «Дикси» в «PNK Парк Северное Шереметьево», покупку ритейлером «Максидом» здания «Нидан Соки», расширение компании DNS в «Атлант Парк», а также новый BTS-проект A Plus Development для производственной компании AGC Glass в Клину.

Снижение реальных доходов населения сдерживает развитие ритейла

рант-Инвест». Работы по переделке фасадов, переформлению торговых галерей и усилению состава арендаторов были проведены без закрытия объекта и завершили в начале текущего года.

Тренд на развитие малых форматов торговой недвижимости не только восполняет пробелы в сегменте торговой недвижимости, которые были связаны с бурным развитием отрасли и ориентацией преимущественно на крупноформатные объекты, но и соответствует изменяющимся привычкам потребителей. Согласно данным компании Nielsen, исследовавшей состояние малых форматов торговли в России, Турции, Бельгии и Испании, в настоящее время маленькие магазины переживают возрождение: на них приходится 7 из 10 походов жителей в магазин и 26% продаж в денежном выражении. При этом ежегодные темпы роста оборота в небольших торговых заведениях находятся на уровне 14% при 2-2,5% в других форматах.

На рынке торговых операторов продолжается консолидация: крупные федеральные и международные игроки все чаще объявляют о покупке региональных сетей: X5 Retail Group купила 99 магазинов уфимской сети «Полушка», также к ней перешли супермаркеты «ОКей» в Санкт-Петербурге и Ленинградская области. Leroy Merlin рассматривает покупку Kesko и K-Паута.

Активно развиваются сервисы доставки: «Яндекс.Еда» выходит в регионы, Delivery Club установит вендинговые аппараты и оборудует спецзоны для встречи с курьерами в бизнес-центрах. Особую популярность набирает доставка продуктов из магазинов: ри-

тейлеры запускают свои сервисы («Ашан») и расширяют зоны доставки (X5), также появляются новые агрегаторы доставки («Ташир» запустил приложение Save Time, такси «Везет» планирует запуск сервиса доставки из супермаркетов Golamago).

Таким образом, несмотря на в целом непростую ситуацию, участники рынка не теряют интереса к дальнейшему развитию, созданию и редевелопменту объектов, выводу новых форматов. При этом складывающиеся на сегодняшний день тенденции пока достаточно противоречивы, чтобы можно было с уверенностью прогнозировать будущее состояние рынка на длительную перспективу.

Кроме того

■ На рынок торговой недвижимости в I квартале текущего года сильное влияние оказала трагедия в кемеровском ТЦ «Зимняя вишня». После этого во многих зданиях, где возможно большое скопление людей, от социальных до коммерческих, были проведены внеплановые проверки, а также учебные мероприятия по эвакуации. Кроме того, сейчас подвергаются пересмотру все проекты новых торговых центров, где предусматривалось размещение развлекательных операторов на этажах выше второго. В ряде проектов такой пересмотр может привести к отказу от части развлекательных объектов. Это приведет к тому, что будет поставлена под вопрос экономическая целесообразность реализации проекта или же девелоперу придется смириться с тем, что срок окупаемости будущего объекта возрастет.

На протяжении года бизнес-активность на рынке остается высокой (объем сделок превышает 300 тыс. кв. м в квартал). Это связано со стабильно низким уровнем арендных ставок. Средний уровень запрашиваемых ставок на складском рынке Московского региона по новым сделкам находится в диапазоне 3-3,2 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов). Такой уровень характерен для большинства строящихся объектов на малом бетонном кольце А-107. Фактические ставки аренды различаются применительно к конкретному объекту и его местоположению и зависят от степени удаленности от МКАД. Проекты, расположенные в пределах пятикилометровой зоны от МКАД предлагаются по более высоким ставкам — от 3,6 до 4 тыс. руб. за кв. м.

При условии сохранения текущего уровня активности на рынке мы ожидаем, что объем сделок со складами в Московском регионе по итогам года может достичь 1,5 млн кв. м. Сейчас на рынке ведется активная работа над целым рядом крупных заявок площадью свыше

30 тыс. кв. м каждая, и, что важно, спрос на большие блоки формируют компании самых разных секторов. На фоне этих позитивных сигналов опасения вызывают только геополитические события, которые могут скорректировать планы развития некоторых компаний, а в ряде случаев поставить их на паузу.

На фоне активизации спроса доля вакантных площадей по итогам I квартала 2018 года доля свободных складских площадей упала до 6,4% против 8,3% на конец 2017 года. В абсолютном выражении объем незанятых помещений снизился до 1,08 млн кв. м. Данный показатель как в относительном, так и в абсолютном значении является минимальным с начала 2015 года.

Существенному сокращению объема свободных помещений в течение квартала способствовала высокая активность на вторичном рынке. За первые три месяца года свой статус с «занято» на «свободно» и наоборот сменили более 0,5 млн кв. м в существующих объектах. Значительное превышение занятых блоков над высвободившимися привело к снижению вакантности. В целом тренд сокращения объема незанятых складов прослеживается с начала 2017 года. Однако надо отметить, что более половины из строящихся проектов 2018 года (487 тыс. кв. м) на данный момент не заняты. Ввод такого количества спекулятивных складов, безусловно, в какой-то момент приведет к росту вакантности, но высокая активность рынка будет способствовать ее сокращению. По итогам года мы ожидаем стабилизации доли свободных площадей в пределах 6-7%.



Места есть?

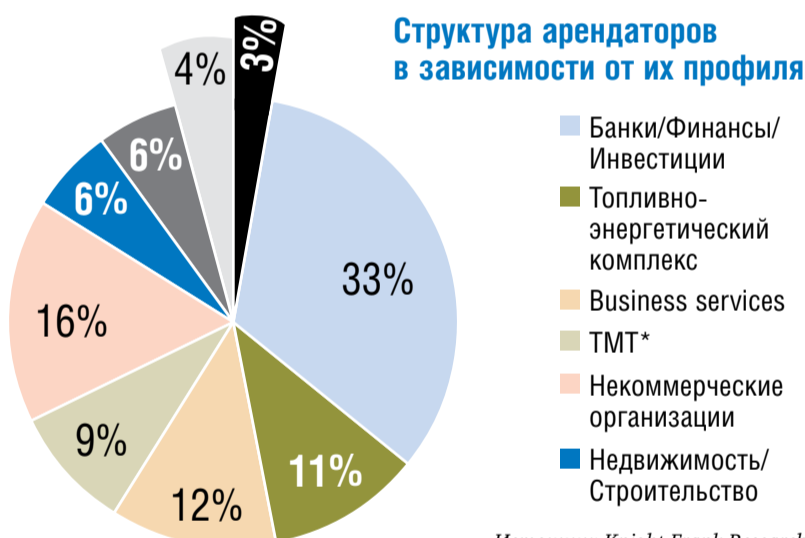
Офисные площади в деловом центре «Москва-Сити» постепенно заполняются

Оксана САМБОРСКАЯ

За время, прошедшее с кризиса 2014 года, объем пустующих офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» сократился более чем в 2,5 раза — с 340 тыс. кв. м (вакансия — 43%) до 130 тыс. кв. м (вакансия — 13%). Об этом свидетельствуют результаты исследования, проведенного международной консалтинговой компанией Knight Frank. До конца текущего года аналитики прогнозируют со-

офисов класса А в Москве. Объем свободных площадей составляет 129 тыс. кв. м, из них 27,2 тыс. кв. м выставлены на продажу, оставшаяся часть предлагается в аренду. Значительная доля предложения офисов (62%) находится в состоянии «под отделку».

Основной спрос на офисы в «Москва-Сити» на сегодняшний день сформирован российскими компаниями (74%), оставшаяся часть приходится на иностранных арендаторов и владельцев.



Источник: Knight Frank Research, 2018

кращение объема свободных площадей еще на 4 п.п. — до 9%. Таким образом, объем вакансий в районе «Москвы-Сити» будет ниже, чем в среднем по рынку.

По оценкам аналитиков, в целом в столичных офисах класса А к концу 2018 года доля вакантных площадей снизится с 15,2% до 13%, а в офисах класса В — с 10,9% до 9%. Если брать «Москву-Сити» и еще два наиболее востребованных деловых района — Павелецкий и Белорусский, то во всех трех доля вакантных площадей будет примерно одинаковой. По словам директора департамента офисной недвижимости Knight Frank Константина Лосюкова, одна из причин хорошей заполняемости площадей в «Москве-Сити» — низкий объем нового строительства. До конца года в районе запланирован ввод в эксплуатацию только одного объекта — ОКО (фаза II), площадь офисов в котором составит 26 тыс. кв. м. К концу 2019 года планируется ввод в эксплуатацию комплекса Neva Towers, офисная составляющая в котором — около 50 тыс. кв. м.

На сегодняшний день в районе введено в эксплуатацию 12 зданий с суммарной арендопригодной площадью 1,153 млн кв. м. Стоит отметить, что на офисы класса А в ММДЦ «Москва-Сити» приходится 21% от всего объема предложения

Для сравнения: в 2007-2010 гг., когда на рынок выходили первые объекты в деловом кластере, доля иностранных компаний достигала 60%. С увеличением объема предложения доля иностранцев размывалась растущим спросом со стороны российского бизнеса (банки, некоммерческие организации, ТЭК, сфера услуг и т.д.).

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в «Москве-Сити» составляет 30 тыс. руб. за 1 кв. м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов, диапазон ставок варьируется в диапазоне от 18 до 50 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Столь высокая разница в стоимости помещений зависит от их состояния (с отделкой или без) и этажности. Для сравнения: в Павелецком и Белорусском деловых районах, в которых сосредоточены схожие по классу объекты, ставки аренды в классе А колеблются в пределах 26,1-29,2 тыс. руб. за 1 кв. м в год. В классе В — 20-21 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи готовых офисов составляет 396,8 тыс. руб. за 1 кв. м (без НДС), а диапазон стоимости — от 300 тыс. руб. до 550 тыс. руб. за 1 кв. м. Средневзвешенная цена продажи офисов в строящихся зданиях составляет 243,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

9%

составит доля пустующих офисных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» к концу текущего года (прогноз)

452

ТЫС. КВ. М

составил объем сделок аренды и покупки складов в Московском регионе в I квартале 2018 года

ЖИЛЬЕ

Требуются земли

Столичные власти ищут новые площадки для строительства жилья по программе реновации

Антон МАСТРЕНКОВ

Столичные власти продолжают поиск новых стартовых площадок для строительства жилья в рамках программы реновации. Всего за год было подобрано 242 участка, однако этого недостаточно для переселения всех жителей сносимых пятиэтажек. Основной сложностью при подборе площадок является взятое на себя городом обязательство переселить жителей сносимых домов в том же районе. В плотно застроенном мегаполисе со сложившимся городским ландшафтом очень непросто найти места для размещения новых строений. Естественно, что городские власти стали присматриваться к участкам с обременениями, в частности, обратили внимание на неиспользуемые земли и площадки, занятые долгостроями. В сложившихся условиях неизбежен сценарий, при котором город будет выкупать какие-то участки у частных собственников и девелоперов. Однако размеры выкупаемых участков, условия выкупа и механизм расчетов пока не определены. Тем не менее, проектировщики уже изучают возможность возвращения к жизни неиспользуемых или заброшенных долгостроев, на месте которых возможно возведение новых домов. По предварительным оценкам, стартовые площадки реновации появятся на месте пяти-семи столичных долгостроев, хотя в итоге их может быть и больше. В качестве примера председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская назвала здание больницы-долгостроя на шоссе Энтузиастов, площадку в поселке Мосрентген, ветхое административное здание по адресу: Южное Тушино, мкр.



242
площадки с потенциалом строительства более 3,5 млн кв. м жилья утверждены в рамках программы реновации

Участок, на котором находится недостроенное здание Ховринской больницы, может быть использован для возведения жилья

11, корп. 1, а также отселенный жилой дом по адресу: ул. Лодочная, д. 11. Сегодня документация по этим участкам прорабатывается, и говорить об объемах застройки еще рано.

Разрабатываются проекты строительства жилья и на месте широко известных долгостроев и брошенных площадок. Например, уже осенью этого года должен быть подготовлен проект планировки участка, включающего в себя территорию бывшего Черкизовского рынка и расположенную по соседству территорию РГУФКа (Российского государственного университета физической культуры). Градостроительная документация будет включать планы строительства нового жилого квартала для переселенцев в рамках программы

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ ЮЛИАНА КНЯЖЕВСКАЯ:
«В собственности города есть ряд долгостроев, которые сегодня заброшены или не используются. Мы прорабатываем возможность строительства на их месте новых кварталов в рамках программы реновации»



реновации, а также проект реконструкции и развития территории университета. Предполагается, что будут обновлены и приведены в порядок существующие объекты, а также построены новые спортивные комплексы. В целом в

проект планировки попадет около 100 гектаров.

Как сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, на территории бывшего «Черкизовки» планируется построить около 250 тыс. кв. м. По его оценкам, возведение домов под переселение может начаться уже до конца этого года. Со временем сюда смогут переехать жители сносимых пятиэтажек Измайловского района.

Другой знаковый долгострой, на месте которого появится жилой квартал, — Ховринская больница. В этом районе сносимых пятиэтажек нет, но сюда смогут переехать те участники программы реновации, которые сами выберут этот район. Для освобождения площадки необходимо снести два строения-долгостроя самой больницы, а также 67 гаражей вдоль Клинского проезда. Демонтаж этих зданий начнется в этом году, а к строительству новых корпусов планируется приступить в следующем.

При этом новый проект предусматривает возведение жилого комплекса из нескольких корпусов высотой от 17 до 33 этажей. Его общая площадь составит 345 тыс. кв. м, в том числе площадь квартир — порядка 200 тыс. кв. м. В соответствии с адресной инвестиционной программой Москвы на 2016-2019 годы предельная стоимость строительства новых жилых объектов составляет 19 млрд рублей.

Кроме того, столичные власти могут в отдельных случаях инициировать процедуры изъятия земельных участков для их дальнейшего использования в рамках программы реновации. Например, часть территории квартала «Триумфальный» (ранее — «Кутузовская миля»), который начинал строить предприниматель Сергей Полонский, может быть передана под реализацию городских программ.

Пересмотр и ускорение

В Москве упрощен порядок размещения инженерных сетей

Алексей ТОРБА

Правительство Москвы внесло ряд изменений в порядок размещения и установки на территории города объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов (постановлением правительства Москвы №283-ПП от 10 апреля 2018 года вносятся изменения в постановления №636-ПП от 13 ноября 2012 г. и №199-ПП от 15 мая 2012 г.).

Комментируя новый порядок размещения инженерных сетей, руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин заявил, что реализация этого документа позволит сократить сроки ввода объектов по столичной программе реновации жилья. В частности, в целях реализации данной программы на территории города могут размещаться такие линейные объекты инженерной инфраструктуры и технологически связанные с ними объекты капстроительства, как водопроводные регулирующие узлы, насосные станции, дренажно-насосные станции, сооружения поверхностного водоотвода, технологически связанные с сетями водоснабжения и водоотведе-



Справочно

На территории города без предоставления земельных участков и установления сервитутов могут размещаться такие объекты, не требующие разрешения на строительство:

- водопроводы, самотечные и напорные сети бытовой канализации диаметром до 300 мм включительно, а также водосточные самотечные сети диаметром до 1000 мм включительно;
- кабельные, воздушные и кабельно-воздушные линии электропередачи, в том числе кабельные линии электропередачи, исполненные в блочной канализации, а также иные объекты электросетевого хозяйства напряжением до 20 кВ включительно;
- сети газопотребления и газораспределения в случаях, когда каждая из этих сетей предназначена для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 МПа включительно;
- тепловые сети, транспортирующие водяной пар с рабочим давлением до 0,07 МПа включительно или горячую воду с температурой до 115 градусов Цельсия включительно;
- линейно-кабельные сооружения связи, для размещения которых не требуется получение разрешения на строительство и др.

ния; кабельные, воздушные и кабельно-воздушные линии электропередачи, в том числе кабельные линии электропередачи, исполненные в блочной канализации, а также иные объекты электросетевого хозяйства напряжением от 20 кВ до 35 кВ включительно; тепловые сети, транспортирующие водяной пар с рабочим давлением от 0,07 МПа до 1,6 МПа включительно или горячую воду с температурой от 115 до 150 градусов Цельсия включительно, а также иные технологически связанные с ними объекты.

По словам Сергея Лёвкина, новый документ упрощает порядок размещения таких объектов — теперь получить разрешение на использование земельного участка для размещения сетей можно всего за 10 дней. Раньше подключение новостроек к инженерным сетям нередко затягивалось из-за оформления земельно-имущественных отношений, теперь же процесс оформления таких отношений будет ускорен. «Более того, при размещении объектов, указанных в перечне, не требуется разработка проекта планировки территории, — отметил руководитель департамента. — Прохождение трассы будет определяться согласованной схемой, прилагаемой к разрешению. В общем, принятие данного постановления не только повлияет на сроки размещения инженерных сетей, но и в целом позволит сократить сроки подключения новостроек, построенных в рамках программы реновации».



Мусоросортировочный комплекс «ЭкоСити» в Орле

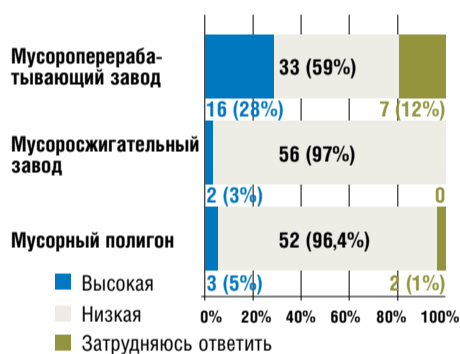
Уборка идет нелегко

с.1 Однако есть еще 8 субъектов, в которых конкурсы по выбору регоператоров пока не начинались (Самарская, Пензенская, Псковская и Томская области, город Москва, Пермский край и Республика Татарстан).

Но даже своевременный выбор и начало работы операторов не гарантируют гладкого протекания реформы. По свидетельству респондентов, в некоторых из субъектов при проведении конкурсных процедур явно не хватало прозрачности (Ивановская и Астраханская области, Санкт-Петербург). В итоге рынок услуг по вывозу ТКО в ряде регионов оказался фактически монополизирован, что вызвало резкое увеличение платы за вывоз мусора для граждан. В частности, в Севастополе тариф вырос с 2,54 рубля с квадратного метра до 114,47 рубля с человека. И даже при возросшем тарифе регоператоры не всегда добросовестно выполняют свои обязанности.

Исследование показало, что территориальные схемы обращения с ТКО разработаны во всех без исключения субъектах. Однако их качество и порядок принятия вызывают серьезные нарекания. Некоторые респонденты отмечают, что в их регионах терсхемы принимались кулуарно, без широкого публичного обсуж-

Насколько вы оцениваете готовность людей согласиться с наличием следующих объектов по обращению с отходами в регионе их проживания?



дения (например, в Астрахани и Калуге). Такое непубличное утверждение схемы не гарантирует общественную поддержку документа и впоследствии может привести к серьезным конфликтам, особенно когда речь заходит о размещении мусорных полигонов или других объектов. Как показывает мартовский опрос, проведенный Общественной палатой РФ на территории Подмоскovie, только 16% опрошенных считают, что люди готовы согласиться с наличием мусороперера-

Справочно

Исследование проводилось методами изучения документов, размещенных в открытых источниках, и экспертного опроса, в котором приняли участие 72 респондента из 21 субъекта РФ. В числе проинтервьюированных были представлены руководители региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ, региональных общественных палат, общественных советов при профильных органах власти, представители ТСЖ, управляющих компаний.

тывающего завода в «регионе их проживания», 3% готовы согласиться с наличием полигона, 2% — с наличием мусоросжигательного завода. Таким образом, нередко потребности субъекта РФ и всех проживающих в нем граждан в утилизации мусора приходят в противоречие с интересами людей, проживающих в непосредственной близости от объекта. Отсутствие гласности в этих вопросах неизбежно приводит к конфликтам.

В исследовании НП «ЖКХ Контроль» также отмечается невысокое качество многих терсхем. В целом ряде субъектов (Нижегородская, Брянская, Калужская области и другие) к составлению этих документов отнеслись формально, не учли реальные объемы накопления ТКО, которые нуждаются в утилизации. Зачастую схемы не отражают реальную картину на местах, игнорируют вопросы накопления промходов, в документах не отражены все имеющиеся в регионах объекты, включенные в ГРОРО (Государственный реестр объектов размещения отходов).

В целом, исследование свидетельствует, что реформирование системы обращения с ТКО проходит не без проблем. Так, законодательство в сфере обращения с ТКО до сих пор содержит ряд пробелов (вопросы содержания контейнерных площадок, размещенных на землях муниципалитетов и т. д.). Важно и то, что внедрение новой схемы обращения с ТКО пока не привело к притоку инвестиций в отрасль. И это объяснимо, так как конкурсы по выбору региональных операторов, как правило, не предполагают инвестиций в создание новых и модернизацию старых объектов по утилизации мусора. Таким образом, регоператоры пока что больше напоминают действовавших в регионах перевозчиков мусора, но только наделенных монопольным положением. Негативную роль играет также сопротивление, которое оказывается реформе на местах. Ведь не секрет, что до сих пор во многих регионах рынок услуг по вывозу и утилизации ТКО остается «серым», а действуют на нем фирмы, аффилированные с местными властями.

Недостающее звено

Экотехнопарки займутся глубокой переработкой коммунальных отходов

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Ростовская область может стать одним из первых регионов в стране, где будет создан экотехнопарк — комплекс, объединяющий мощности по обработке, утилизации и обезвреживанию отходов, а также научно-исследовательские учреждения, занимающиеся проблемами оборота ТКО. Предполагается, что экотехнопарки обеспечат более эффективный подход к процессам утилизации и обезвреживания отходов, в том числе электроники, и, в конечном итоге, помогут снизить объемы захоронения мусора и увеличить уровень использования вторичного сырья. Идея создания экотехнопарков обсуждается сейчас на федеральном уровне. Согласно утвержденной правительством России стратегии развития промышленности в области обращения с отходами, к 2030 году в стране должно появиться 70 таких объектов.

Напомним, что в соответствии с планом реформы системы обращения ТКО в Ростовской области с 1 января 2019 года мусор планируется разделять на несколько основных фракций — пластик, ветошь, резину, металл, макулатуру (подлежит переработке) и стекло (не подлежит переработке). В регионе планируется создать 8 межмуниципальных экологических отходовперерабатывающих комплексов (МЭОК). По словам заместителя министра ЖКХ области Ирины Ялыревой, эти комплексы должны быть введены в эксплуатацию до конца 2019 года. Однако, как признала замминистра, лишь два из них смогут заниматься хоть какой-то переработкой ТКО. В Волгодонском и Красносулинском МЭОКах можно будет перерабатывать две фракции: пластик и резину (шины и покрышки). В основном, мусор будет сортироваться по видам, обрабатываться и прессоваться в брикеты. Поэтому предлагается дополнить систему еще одним элементом — экотехнопарком, который займется более глубокой переработкой отходов. Схема работы будет примерно такой: мусор будет доставлять в МЭОКи, там его будут сортировать и часть отправлять в экотехнопарк на переработку. К примеру, резина будет перерабатываться в гранулы или более мелкую фракцию и продаваться предприятиям, которые из этого вторсырья станут снова делать шины. Предполагается, что парк будет обслуживать не только Ростовскую область, но и другие регионы Южного федерального округа.

Карта фронта



Комиссия на месте несанкционированной свалки у деревни Красный Бор (Ярославская область)

В Ярославской области борются с незаконными свалками

Татьяна ТОРГАШОВА

Инспекторы природоохранного департамента Ярославской области развернули работу по выявлению несанкционированных скоплений мусора. Для поисков они используют интерактивную карту свалок, созданную Общероссийским народным фронтом (ОНФ) в рамках экологического проекта «Генеральная уборка», а также информацию, поступающую на телефон горячей линии департамента или размещенную в социальных сетях и СМИ.

Эти меры позволили повысить эффективность инспекционных рейдов. За прошлый год на территории региона было выявлено 434 места несанкционированного складирования отходов общим объемом более 25 тыс. кубометров. 362 свалки ликвидированы, оставшиеся 72 планируется устранить в ближайшее время. Такие данные привел директор Департамента

охраны окружающей среды и природопользования Дмитрий Пеньков.

В этом году работа по выявлению несанкционированных свалок и утилизации отходов получит новый импульс. Дело в том, что регион должен получить от правительства Москвы межбюджетный трансферт в объеме 500 млн рублей за размещение на одном из своих полигонов столичного мусора. Из этой суммы около 100 млн рублей планируется направить на ликвидацию незаконных свалок.

По словам главы департамента, дополнительные средства очень нужны области, потому что ликвидация незаконных свалок и утилизация обнаруженного там мусора, как правило, производится за счет и без того скромных бюджетов муниципальных образований. Ведь отыскать виновных в возникновении таких свалок зачастую не представляется возможным. А наведение порядка — дело весьма трудоемкое и дорогостоящее. Например, уничтожение большой незаконной свалки на Юго-Западной дороге Ярославля обошлось бюджету Ярославского района, на территории которого она образовалась, в 16 млн рублей.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

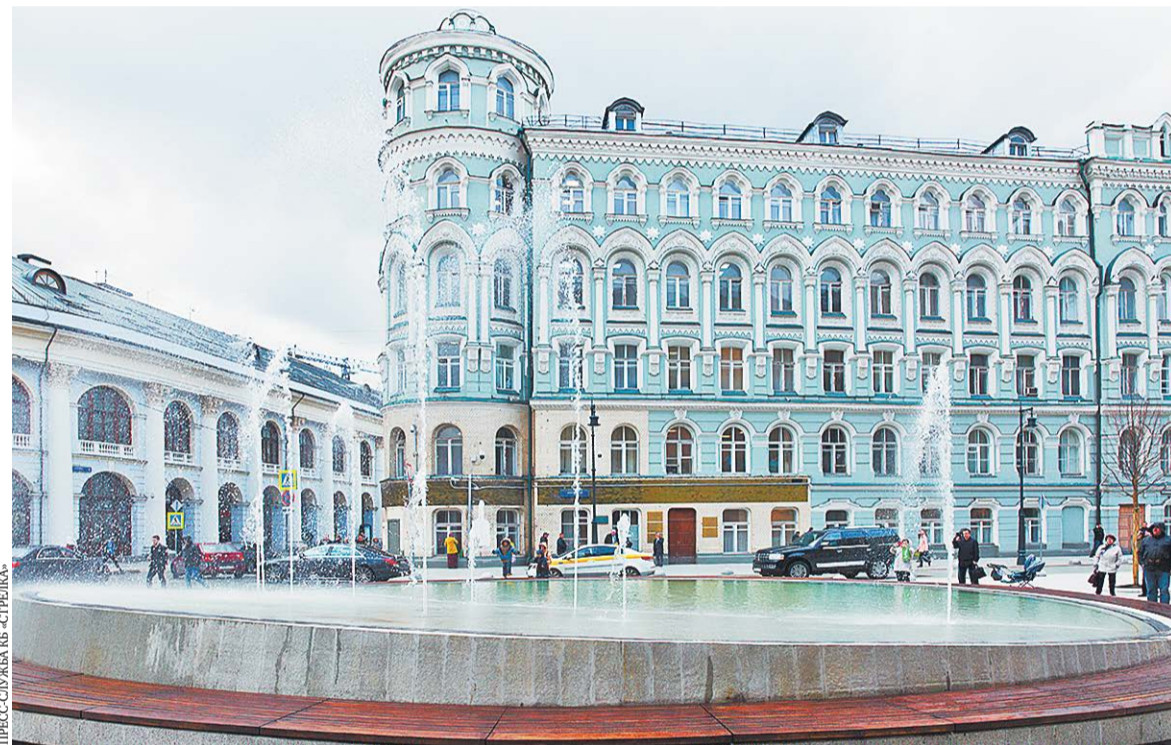
Фонтан вместо парковки

В рамках программы «Моя улица» проведена реконструкция Биржевой площади

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве после реконструкции открылась Биржевая площадь. Еще недавно на этом месте в самом центре столицы была парковка, теперь здесь заработал фонтан, появились деревья и скамейки. Для транспорта, обслуживающего расположенные поблизости министерства и ведомства, оставили одну полосу движения.

Проект создания нового общественного пространства с фонтаном был разработан голландским бюро Karres + Brands. «Наше предложение заключалось в том, чтобы разместить в сердце города уникальное уютное пространство небольшого размера, которое могло бы контрастировать с масштабным окружением», — рассказал партнер бюро и один из авторов проекта Дариус Резек. — Мы попытались освободить площадь и в то же время дать «воздуха»



ПРЕСС-СЛУЖБА ИБ «СТРЕЛКА»

Цитата в тему

БИРЖЕВАЯ ПЛОЩАДЬ — ЕДВА ЛИ НЕ ЕДИНСТВЕННОЕ В СТОЛИЦЕ МЕСТО, ПЛОТНО ОКРУЖЕННОЕ СО ВСЕХ СТОРОН ИСТОРИЧЕСКИМИ ЗДАНИЯМИ. «Этот прием планировочного решения активно использовали итальянцы при формировании своих уютных площадей», — считает партнер КБ Стрелка Александра Сытникова. — Karres + Brands тонко считали пространство, расположив фонтан в единственном углу площади, где в ясную погоду всегда солнечно. Гранитная чаша фонтана спокойной круглой формы, деликатно украшена барельефом со знаком рубля, это перекликается с названием площади. На бортике фонтана можно будет удобно посидеть, рассматривая блики в воде»

окружающей архитектуре». Фонтан, по словам архитектора, должен стать «стимулирующим многоцелевым элементом» площади.

Напомним, что реализации нынешнего проекта реконструкции площади предшествовали нешуточные страсти. При проведении работ в котловане на месте проектируемого фонтана на глубине более двух метров археологи нашли подземные конструктивные элементы, предположительно принадлежавшие галереям храма Благовещения на подворье Иосифо-Волоколамского монастыря XVI века. Остатки фундаментов самого храма, расположенные под проезжей частью улицы Ильинки, были изучены специалистами еще в 1995-1996 годах в ходе археологических исследований, связанных с прокладкой инженерных коммуникаций по улице. В ходе раскопок 2017 года были исследованы и зафиксированы бутовые кладки основания пристроенной к храму Благовещения галереи, известной по грамоте боярина князя Трубецкого и стольника Пожарского, датированной 17 декабря 1613 года: «Церковь каменная монастырское поставление Благовещение Пресвятыя Богородицы с папертью под нею две палаты да поварня да погреб каменные». В ходе раскопок была изучена и зафиксирована кирпичная лестница, ведущая в расположенные под храмом помещения, известные по описанию церкви от 1652 года. Позднее извлеченная из раскопа лестница экспонировалась в Музее Москвы в рамках выставки по результатам археологических исследований, проводимых в ходе программы благоустройства «Моя улица».

В связи с этим стал активно обсуждаться вопрос о сохранении и экспонировании каменных артефактов. Изначально планировалось кирпично-блокаменные фундаменты храма Благовещения и построек подворья Иосифо-Волоцкого монастыря (Биржевая площадь) музеефицировать и сохранить на месте в качестве элементов городской среды. Однако затем план этот был пересмотрен. Методический совет при Мосгорнаследии принял решение изъять часть деревянных сооружений из раскопа и провести необходимые работы для расчистки, фиксации и консервации разрушенных блокаменных (бутовых) и кирпичных остатков, обнаруженных в раскопе фундаментов, в связи с невозможностью их сохранения на открытом воздухе (как предполагает практика «музеев на открытом воздухе»). Была произведена фиксация каждого элемента блокаменной кладки для возможности дальнейшего построения 3D-модели. Фундаменты были покрыты геотекстилем, а затем послойно засыпаны мелкозернистым песком до лучших времен, когда специалисты научатся сохранять древние камни на открытом воздухе в нашем климате.

Оксана САМБОРСКАЯ

Наш «паровоз» вперед летит

Завершился ремонт фасадов бывшего здания МПС — памятника конструктивизма

Пятиэтажное здание, расположенное по адресу: Новая Басманная, дом 2/1, строение 1, многие москвичи знают как «дом-паровоз». Сходство с локомотивом дому придает девятиэтажная башня, напоминающая паровозную трубу. Башня эта была построена в ходе масштабной реконструкции 1932-1938 годов, тогда здание и приобрело отчетливые конструктивистские черты.

У самого этого места долгая история. В XVIII веке здесь было построено деревянное здание Государева житного, или Запасного, двора, где хранились запасы зерна и продовольствия. После пожара в 1753-1759 годах по приказу императрицы Елизаветы Петровны Житный двор перестроили и на его месте возвели Запасный дворец. В конце XIX века дворец передали Институту благородных девиц, и здание снова перестроили: оно стало трехэтажным, а фасады были выдержаны в стиле классицизма. Наконец, после революции 1917 года здесь разместился Наркомат путей сообщения, впоследствии — Министерство путей сообщения (МПС). Сейчас в «доме-паровозе» располагается офис ОАО «Российские железные дороги»

В 1932-1938 годах по проекту архитектора Ивана Фомина была проведена масштабная реконструкция здания. Нижние этажи фасадов, выходящих на Садовую-Черногрязскую и Новую Басманную улицы, украсили лаконичные полуколонны, расположенные между оконными проемами. «Здание было фактически перестроено, этажность была увеличена с трех до пяти (этажей), окна сделали шире, с фасадов убрали лепнину и декоративные украшения, оформив их в стиле конструктивизма», — рассказал глава Департамента культурного наследия города Москвы Алексей Емельянов. Но при этом на дворовых фасадах сохранили элементы декора в стиле классицизм — наличники, карнизы, русты, пилястры и лепнину.



Здание по адресу: Новая Басманная, дом 2/1, строение 1, является объектом культурного наследия регионального значения. Вверху: так выглядело здание Запасного двора в 1906 году

Об истории напоминали также сводчатые перекрытия первого-третьего этажей главного корпуса, датируемые XVIII столетием, а в интерьерах главного корпуса, в помещениях второго и третьего этажей, по сей день можно увидеть кессоны, розетки и лопатки начала XX века.



VISUAL.RZD.RU

Последний раз фасады здания на Новой Басманной реставрировали в 1988-1989 годах, с тех пор они изрядно обветшали. Дело в том, что наружные стены здания покрыты терразитовой штукатуркой — это смесь цемента, известня-пушонки, кварцевого песка и декоративных наполнителей со специальными красящими пигментами. Она позволяет создать неоднородный шероховатый рельеф на поверхности фасада, имитирующий натуральный камень. За без малого тридцать лет на покрытии появились трещины, следы от протечек, местами оно осыпалось. Состояние части балконов было аварийным: их бетонные и металлические основания пришли в негодность, перила проржавели. В аварийном состоянии находилась и скатная кровля башни: местами сгнили деревянные стропила. В ремонте также нуждались плоская крыша главного корпуса, водосточные трубы и отливы.

Реставрационные работы длились более полугода. За это время специалисты очистили фасады от слоя грязи и пыли, удалили поврежденные слои и восстановили утраченные фрагменты терразитовой штукатурки, отреставрировали лицевую кладку стен, удалили поздние красочные слои. После этого привели в порядок балконы — укрепили несущие металлические конструкции и бетонные плиты, установили на них новые ограждения. Затем фасады покрасили в серый цвет. Кроме того, реставраторы восстановили циферблаты часов на башне. Они выполнили технологическое отверстие в одной из панелей часов, которое не повлияло на исторический облик объекта культурного наследия, но при этом поможет в обслуживании циферблата.



VOVGADNIN.RU

Глядя на Волгу

В Волгограде благоустраивают Центральную набережную и прибрежные территории

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Центральная набережная является одной из визитных карточек Волгограда. В начале XIX века, когда на Волге стало развиваться паровое судоходство, вдоль берега выросли причалы и складские помещения, но прибрежная территория оставалась неблагоустроенной. В начале XX века были предприняты первые попытки облагородить верхнюю террасу набережной: там высадили акации, сделали откосы, построили деревянную лестницу к пристаням. Но в 1913 году все это было уничтожено оползнем. В 30-х годах набережная подверглась серьезной реконструкции. Были разрушены старые здания, уложен асфальт, озеленены откосы. Отрезок набережной от реки Царицы до водокачки принял благоустроенный вид. Уже в 1935-1937 годах Сталинградская

набережная считалась лучшей среди городов Поволжья.

Во время Сталинградской битвы на набережную доставлялись припасы с левого берега Волги, отсюда эвакуировали раненых и мирное население. Впоследствии набережную назвали в честь 62-й армии, защищав-

Кроме того

■ В рамках комплексного развития прибрежной зоны в Центральном районе Волгограда была также благоустроена территория у памятника морякам Волжской флотилии. Продолжается приведение в порядок поймы реки Царицы, там работает детская железная дорога, открылся интерактивный музей «Россия. Моя история». Рядом расположен парк с «сухими» фонтанами, детскими и спортивными площадками, цветниками и газонами, пешеходными и велосипедными дорожками. Благоустройство прибрежной территории будет продолжено. По просьбам горожан пойма реки Царицы включена в программу формирования современной городской среды. Согласно проекту, здесь появятся удобные спуски с пандусами для пешеходов, для активного отдыха горожан предусмотрены скейтпарк, роллердром, который в зимнее время будет использоваться как каток, площадка с уличными тренажерами и стритбол.

Гектары культуры и отдыха

В Ростове-на-Дону открыли новый парк

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Недавно на левом берегу Дона, недалеко от стадиона «Ростов-Арена», построенного к предстоящему чемпионату мира по футболу, официально открылся новый парк культуры и отдыха. Он был создан в рамках федерального приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». Ростовчанам еще предстоит дать название новому парку, но вариантов не слишком много: скорее всего, его назовут «Левобережным».

Общая площадь парка превышает 16 гектаров. Уже сейчас новый парк радует огромным количеством зелени. Здесь высажено почти 8 тыс. деревьев и кустарников, вдоль которых проложено 75 тыс. кв. м пешеходных аллей. Площадь газонов составила 26,4 тыс. кв. м. Пространство парка разбито на зоны: детскую, спортивную, для тихого отдыха, хозяйственную, парковочную, санитарную. Для занятий спортом обустроены 14 волейбольных площадок и 5 для настольного тенниса, 40 тренажерных комплексов, двухполосная велодорожка. По словам главы администрации Ростова-на-Дону Вита-



Глава администрации Ростова-на-Дону Виталий Кушнарев и губернатор Ростовской области Василий Голубев на открытии парка

лия Кушнарева, парк будет развиваться. Здесь появятся роллердром, новые аттракционы, кафе, зимой будет открыт ледовый каток. Для посетителей оборудована автопарковка почти на 1000 машиномест. А для тех, у кого нет автомобиля, в выходные дни будет организован маршрут общественного транспорта. Максимальная пропускная способность парка оценивается в 17 тыс. человек в час.

Впервые левый берег Дона «одели» в гранит. При обустройстве территории были

шей этот район города. Набережная сильно пострадала в ходе боевых действий, и в 1952 году ее отстроили заново по проекту народного архитектора СССР Василия Симбирцева. Центральная набережная состоит из двух террас — верхней и нижней. Верхняя примыкает к жилым районам, паркам, общественным зданиям, а нижняя находится непосредственно у воды. Главным сооружением ансамбля стала центральная лестница, которая на верхней террасе украшена симметричными восьмиколонными пропилеями. Этот архитектурный ансамбль является объектом культурного наследия регионального значения.

Однако за более чем полвека набережная ни разу капитально не ремонтировалась, и сооружения ее начали ветшать. Комплексное обновление объекта началось осенью 2017 года с реконструкции гидротехнических сооружений. Меньше чем за полгода была восстановлена несущая способность эстакады и причалов, модернизированы сети электроснабжения. Впервые со времени строительства нижняя часть эстакады получила искусственное освещение. В конце апреля начались работы по ремонту ротонды (на фото) и пропилей, расположенных на верхней террасе набережной.

В рамках реконструкции запланировано также восстановление Центральной лестницы, подпорных стен со смотровыми площадками, малых архитектурных форм. Благоустроена будет и парковая зона верхней террасы, где появятся новые удобные лавочки, велодорожки, цветники, новые деревья. В настоящее время ведется подготовка документации для организации работ в текущем году — проводятся соответствующие экспертизы. Реконструкция набережной стала возможной благодаря финансовой поддержке из вышестоящих бюджетов — соответствующее соглашение о выделении ассигнований было подписано между регионом и федеральным центром.

Я б в строители пошел

В Башкортостане открыта тематическая детская площадка

Алексей ЩЕГЛОВ

Формирование комфортной придомовой территории является приоритетным проектом, и застройщики учитывают это в своей работе. Сегодня практически в любом строящемся жилом комплексе проводится благоустройство — обустраиваются места отдыха, зеленые зоны и обязательно детские игровые площадки. Однако такие площадки могут иметь не только развлекательное, но и познавательное значение. Недавно рабочая группа Общественного совета при Минстрое России предложила реализовать проект «Я — строитель будущего!». Суть его в том, чтобы создать в российских городах детские площадки, которые дали бы детям представление о профессии строителя.

В конце апреля в Уфе (Башкортостан) на территории нового жилого комплекса застройщика «Уфимский кремль» открылась первая площадка «Маленький стро-

Справочно

■ Проект «Я — строитель будущего!» реализуется при поддержке Министерства строительства и ЖКХ РФ.



итель», оформленная в стиле площадки строительной. Домики, качели, горки и другие привычные аттракционы приняли вид строительных машин — экскаватора, самосвала, бетономешалки, башенного крана.

«Дети лучше всего воспринимают профессию через игру, поэтому, используя строительные элементы, мы создаем позитивный образ профессии, — считает председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин. — Важно позаботиться о кадровом потенциале отрасли уже сегодня, и это стратегически важный элемент и в развитии подрастающего поколения, и в развитии будущего строительной сферы».

Разумеется, при строительстве площадки были учтены нормы безопасности, все ее элементы соответствуют требованиям ГОСТов. Площадка покрыта специальным двухслойным резиновым покрытием толщиной 27 мм, домики и горки не имеют острых углов, а игровые зоны, находящиеся на высоте, обнесены перилами и барьерами. Строители позаботились даже и о психологической составляющей: площадка выдержана в радостных желто-оранжевых цветах, что оказывает положительное влияние на эмоциональное состояние детей.

В Общественном совете считают, что необходимо распространить этот опыт и на другие регионы. «Важно, чтобы субъекты обратили внимание и поддержали инициативу проекта «Я — строитель будущего!» по созданию таких тематических площадок, — заявил Сергей Степашин. — Мы, со стороны совета, окажем всю необходимую поддержку застройщикам, реализующим проекты в интересах детей».

Справочно

■ Работы по строительству и благоустройству парка на левом берегу реки Дон на улице Левобережной выполнила «Южная строительная компания». Работы продолжались с сентября 2017 по апрель 2018 года, их стоимость составила 913,6 млн рублей, в том числе из федерального бюджета — 193,7 млн рублей, областного — 326,9 млн рублей и муниципального — 393 млн рублей.

ПРОЕКТ



Под стук колес

Часть центрального вокзала Хельсинки превратят в гостиницу



Оксана САМБОРСКАЯ

Финское архитектурное бюро Futudesign стало победителем конкурса на лучший проект реконструкции части центрального железнодорожного вокзала Хельсинки, с приспособлением ее под гостиницу. В последнее время для нужд вокзала не использовалось административное восточное крыло, и девелопер проекта Exilion Management совместно с гостиничным оператором Scandic Hotels стали искать идеи, как вдохнуть новую жизнь



Справочно

■ Элиэль Сааринен — финский архитектор и дизайнер, основоположник стиля модерн («национальная романтика») в финской архитектуре. Учился в университете (живопись) и в Политехническом институте (архитектура) в Гельсингфорсе (Хельсинки). В 1923 году эмигрировал с семьей в США. Большую часть времени прожил там на территории возглавляемой им Академии искусств Кранбрук в Блумфилд-Хиллс, штат Мичиган.



в историческое здание, являющееся одним из символов финской столицы.

Проект-победитель от Futudesign получил название «Гермес». Архитекторы акцентируют внимание на выдающихся интерьерах здания, изначально как раз и предназначенных для создания гостиничных номеров. Помимо этого, две части здания будут соединены новыми объемами, что прибавит 4 тыс. кв. м площадей.

Первые этажи, обращенные к железнодорожным платформам, будут использоваться в коммерческих целях. Там разместится разнообразный стрит-ритейл и городское общественное пространство. Внутри появится закрытый двор, куда получат доступ только постояльцы отеля.

Арочные окна первого этажа будут перекликаться с оригинальными конструкциями главного здания. В конкурсном предложении архитекторов говорится, что, несмотря на то, что дизайн новой части опирается на формальный язык существующего здания станции, это не мимикрия, а новое прочтение. Фасад нового здания, обращенный во

двор, выгнут, что дает больше площадей для гостиницы. Новый объем хорошо вписывается и в городское окружение — верхний этаж немного утоплен, что визуально выравнивает новое здание с окружающими. Этой же цели призвана достичь и сдержанная отделка фасадов. Все эти решения позволяют добиться гармоничного симбиоза старого и нового.

Первый проект вокзала был разработан финскими архитекторами Элиэлем Саариненом и Германом Гизелиусом в 1904 году. Последствия Сааринен переработал его. Строительство вокзала закончилось к 1914 году. В связи с началом Первой мировой войны здание сначала использовалось как госпиталь, и только с 1919 года оно начало функционировать как вокзал. Постройку отличали передовые для того времени технологии — впервые в Финляндии были применены железобетонные перекрытия для сводов главного вестибюля и поперечных холлов вокзала.

Центральный вокзал не зря считается визитной карточкой города. Это грандиозное здание, построенное в стиле финского романтизма из розового гранита, увенчанное тяжелой башней с часами и двумя громадными гранитными фигурами у входа. Фигуры, держащие в руках шары-светильники, выполнены по проекту скульптора Эмиля Викстрёма. Их часто называют «Каменные люди», считая их отсылкой к героям финского эпоса «Калевала». В декабре, в самое темное время года, светильники у них в руках горят по 18 часов в сутки.

По проекту Сааринена, в здании вокзала был устроен пятидесятиметровый зал ожидания, дизайн для которого разработал сам архитектор. Холл предназначался для «высочайших особ» — императора России и других членов императорской семьи. Однако, насколько известно, члены царской фамилии там так и не побывали. Сегодня холл предоставлен в распоряжение президента Финляндии, официальных делегаций и гостей страны.