



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№30 (10508) 3 августа 2018

**Уважаемые работники
и ветераны
строительной отрасли!**
Дорогие коллеги!

От имени Министерства
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации
**и от себя лично поздравляю вас
с профессиональным праздником —
Днем строителя!**

Совместная задача государства и строителей — создание комфортных условий жизни для граждан нашей страны. По всей России строятся жилые дома, детские сады, больницы, создаются новые красивые улицы и парки: только в прошлом году возведено 79,2 млн кв. метров жилья, приведено в порядок 23 тысячи объектов городской среды. В реализации этих проектов государство оказывает отрасли существенную поддержку — выделены средства на благоустройство, строятся объекты инженерной и социальной инфраструктуры в районах комплексной застройки, оказывается поддержка молодым семьям.

Строителям предстоит много работы: необходимо нарастить темпы строительства, вернуть доверие граждан к отрасли — решить проблему обманутых дольщиков и начать жить в соответствии с новым законодательством, которое вводит механизмы, обеспечивающие прозрачность отношений покупателей жилья и строителей. Построенные вами метры должны быть доступны гражданам нашей страны, поэтому сегодня принимаются меры по снижению ипотечной ставки. Государство комплексно подходит к вопросам развития строительной отрасли — ведь стройка является тем сектором экономики, который справедливо называют ее локомотивом.

День строителя — праздник многих профессий, среди которых крановщики и каменщики, маляры и инженеры, архитекторы и проектировщики. Строительству всегда будет принадлежать одно из самых высоких и почетных мест в созидательном труде человека.

Крепкого здоровья вам, дорогие строители, и вашим близким. Счастья, удачи и больших успехов в жизни!

Министр **Владимир Якушев**

ISSN 0491-1660



«Застройщиков в обиду не дам»



Глава Минстроя России Владимир Якушев о реформе долевого строительства, городской среде и разнице между работой губернатора и министра

Сергей НИКОЛАЕВ, Андрей МОСКАЛЕНКО

Владимир Якушев возглавляет федеральное Министерство строительства и ЖКХ с мая этого года. Тогда, комментируя свое назначение, он сказал, что ведомство ему досталось непростое. Самыми сложными направлениями новый министр назвал проблему обманутых дольщиков, законодательные изменения в сфере долевого строительства, расселение аварийного жилья, реформы в сфере ЖКХ и повышение доступности жилья. Спустя два месяца после прихода в Минстрой, войдя в курс дела, Владимир ЯКУШЕВ дал «Строительной газете» свое первое большое интервью.

«СГ»: Владимир Владимирович, за последнее время ваша жизнь сильно изменилась: еще весной вы были губернатором области, сейчас — федеральный министр. Работать на федеральном уровне сложнее?

Владимир Якушев: Разница, конечно, достаточно серьезная. Затраты времени, связанные с законодательством, в министерстве в два-три раза больше. Законодательский блок гораздо шире и разнообразнее, ведь министерство и само является инициатором законодательных новаций. На уровне региона этот блок состоял по большей части из работы над приведением регионального законодательства в соответствие с федеральным и формирования законодательных инициатив. Кроме того, в регионе 80% времени уходило на социальную сферу, и

мне, кстати, очень нравилось заниматься образованием и здравоохранением. Сейчас моя работа более узкоспециализированная — вопросы строительства и ЖКХ. График работы с учетом совещаний в правительстве очень плотный, поэтому домой возвращаюсь после полуночи, а в 7 часов снова на работе. Цейтнот. Всего два раза в неделю нахожу время на спорт, хотя раньше тренировался чаще. Но, не буду скрывать, испытываю удовольствие от того, что стал менее публичным. Долгое время я был персоной № 1 в регионе, практически 24 часа на виду, а сейчас могу «затеряться» в Москве и позволить себе как обычный человек походить по городу.

«СГ»: Кстати, а какое место в работе руководителя субъекта Федерации занимают вопросы жилищного строительства и ЖКХ?

В.Я.: Одно из самых важных. Тюменская область активно развивается. Регион имеет большую инвестиционную программу по дорожному и жилищному строительству, сносу аварийного жилья. Появилась и новая интересная программа — обеспечение жильем работников бюджетной сферы. Работал я и над изменением внешнего облика тюменских городов. Мы один из тех регионов, в котором удалось навести порядок с точечной застройкой, города перестали уродовать. В области, в одной из первых в стране, стали комплексно осваиваться бывшие промплощадки. При этом мы старались развивать не только областную столицу, но и другие муниципалитеты. И в рамках этой работы я как губернатор много взаимодействовал как раз с Минстроем России, в том числе по процедурным вопросам, по ценообразованию, по реформам в ЖКХ, концессиям и городской среде. Теперь всеми этими вопросами мне предстоит заниматься уже в масштабах всей страны.

«СГ»: Как известно, региональные минстрои не подчиняются федеральному ведомству. Как вы считаете, нужна ли Минстрою России «властная вертикаль»?

В.Я.: Не стоит забывать, что с полномочиями передается и ответственность. Зачем лично мне из Москвы контролировать ситуацию в 85 субъектах? В регионе есть губернатор, который в рамках своих полномочий за все отвечает. Я предпочитаю работать в режиме диалога — обсуждать, выработать совместные решения и делить ответственность поровну. Командная работа! Этот вариант мне больше нравится.

НОВОСТИ

В зоне доступа

ДОМ.РФ и власти Приморья запускают льготную ипотеку

Сергей НИКОЛАЕВ

Врио губернатора Приморского края Андрей Тарасенко, заместитель генерального директора АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) Денис Филиппов и генеральный директор Корпорации развития жилищного строительства (КРЖС) Приморья Роман Чернявский подписали соглашение о сотрудничестве. Документ, в частности, предполагает запуск в регионе льготной ипотеки по ставкам ниже рыночных.

Как рассказали «СГ» в пресс-службе ДОМ.РФ, льготная программа распространяется на сотрудников бюджетной сферы — ученых, учителей, врачей, государственных служащих, семьи с двумя и более детьми. Оформить кредит можно на покупку жилья как на первичном, так и на вторичном рынке региона. Займы на покупку жилья в одной из новостроек Приморского края будут выдавать КРЖС.

Суть программы состоит в том, что ставка для заемщиков будет субсидироваться из регионального бюджета. При сумме кредита до 3 млн рублей базовая ставка будет снижена на 3 п.п., при сумме кредита до 4 млн рублей — на 2 п.п., при сумме кредита до 5 млн рублей — на 1 п.п. С учетом субсидирования и дополнительного вычета ДОМ.РФ минимальная ставка по кредиту может составить 5,5% годовых. Узнать подробнее о льготных ипотечных программах ДОМ.РФ и подать заявку можно на сайте компании.

По данным администрации края, в текущем году на субсидирование ставок по программе региональные власти планируют направить около 30 млн рублей. Оформить ипотеку на льготных условиях смогут порядка 120 семей. В следующем году на программу планируется потратить уже 100 млн рублей, что позволит увеличить число семей — получателей льготных кредитов примерно до четырехсот. Узнать подробнее о льготных ипотечных программах ДОМ.РФ и подать заявку можно на сайте компании.

Сергей НИКОЛАЕВ

Объем выдачи ипотечных кредитов продолжает расти

В июне 2018 года в России выдано 120,5 тыс. кредитов на 242,7 млрд рублей, что практически совпало с совместным прогнозом ДОМ.РФ (ранее АИЖК) и консалтинговой компании FRG FRG (250 млрд рублей). Число кредитов увеличилось по сравнению с июнем прошлого года на 42%, а сумма — на 54%. Всего за шесть месяцев текущего года, по данным ЦБ, выдано 663,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,31 трлн рублей, что на 57% больше в количественном и на 69% — в денежном выражении по сравнению с I полугодием прошлого года. Как отмечают в АО



Востребованный инструмент

«ДельтаКредит» и ДОМ.РФ закрыли сделку по секьюритизации ипотечного портфеля

Сергей НИКОЛАЕВ

Банк «ДельтаКредит» и АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) в рамках проекта «Фабрика ИЦБ» закрыли сделку по секьюритизации ипотечного портфеля банка объемом 6,19 млрд рублей. Как рассказали «СГ» в пресс-службе АО, ипотечный агент «ДОМ.РФ Ипотечный агент» выпустил ценные бумаги (облигации), покрытие по ко-

торым сформировано из высококачественных ипотечных кредитов, выданных банком «ДельтаКредит». Размещение проходило по закрытой подписке, все бумаги были приобретены ДОМ.РФ.

Облигации номинальной стоимостью 1000 рублей каждая обеспечены полным солидарным поручительством ДОМ.РФ. Сделки в формате «Фабрики ИЦБ» предусматривают выкуп

Сергей ЛАНЦОВ

Российский аукционный дом (РАД) 6 сентября 2018 года проведет первые торги в рамках сотрудничества с АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК). На продажу будет выставлен земельный участок площадью 830 кв. метров под коммерческую застройку.

Участок, начальная стоимость которого составляет 18,7 млн рублей, расположен на севере Москвы по адресу: Дмитровское шоссе, вл. 107, строение 12. В трех километрах находится съезд на МКАД, в десяти — ТТК, в двенадцати — Садовое кольцо. Время в пути до станции метро «Селигерская» — 15 минут. Рядом — железнодорожные станции и остановки наземного транспорта, природная зона «Ангарские пруды».

В соответствии с Генпланом Москвы участок находится в границах многофункциональной общественной зоны. Столичные власти уже утвердили проект планировки территории (ППТ), ограниченной Яхромской улицей, Дмитровским шоссе, улицей 800-летия Москвы и улицей Софьи Ковалевской. На участке возможно строительство производ-

РАД продать

Земельный участок на севере Москвы будет выставлен на торги

ственно-складских и общественно-деловых объектов. «Объект расположен в районе с развитой инфраструктурой и отличной транспортной доступностью, — заявила Елена Тарасова, руководитель департамента РАД по работе с корпоративными клиентами. — Учитывая уникальную локацию, инвестор может реализовать здесь востребованный коммерческий проект торгового или офисного назначения».

Напомним, что АИЖК и Российский аукционный дом подписали соглашение о сотрудничестве в 2017 году на Петербургском международном экономическом форуме. Согласно документу, стороны планируют развивать рынок земельных участков, коммерческого и иного строительства. Единый институт развития в жилищной сфере АИЖК, являясь официальным агентом РФ, осуществляет вовлечение в оборот федеральных земельных участков для

Справочно

■ Запущенная ДОМ.РФ «Фабрика ИЦБ» представляет собой механизм рефинансирования ипотечного кредитования через выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией ДОМ.РФ на программной основе. Механизм подразумевает стандартизированную процедуру быстрой «упаковки» ипотечных кредитов в ценные бумаги.

ДОМ.РФ дефолтных закладных из ипотечного покрытия и исполнение ДОМ.РФ функций расчетного агента. Обслуживание секьюритизированных кредитов продолжает осуществлять «ДельтаКредит».

«Для банка «ДельтаКредит» — это первая сделка с ДОМ.РФ в рамках «Фабрики ИЦБ». Мы уверены, что такой инструмент будет востребован среди широкого круга рыночных инвесторов благодаря стандартной структуре сделки, возможности фиксации купона для инвесторов и наличию поручительства ДОМ.РФ, — заявила Елена Кудлик, финансовый директор, член правления «ДельтаКредит». — Первая сделка для нас как для originатора была непростой: мы перестроили многие бизнес-процессы и доработали системы под стандартный формат сделок «Фабрики ИЦБ». В будущем эти наработки позволят нам быстро масштабировать новый инструмент».

Купонная ставка по облигациям установлена на уровне 8% годовых, в структуру сделки включен процентный своп. Погашение номинальной стоимости осуществляется из поступлений в счет погашения основного долга по закладным, по облигациям предусмотрены ежеквартальные выплаты.



целей жилищного, коммерческого и иного строительства. Агентство реализует подготовленные земельные участки путем проведения открытых аукционов.

Шире круг



«ДОМ.РФ», рост рынка ипотеки связан с активным снижением ставок в условиях сохраняющегося спроса на доступное и комфортное жилье.

Как отмечают эксперты, рынок новостроек показал в I полугодии позитивную динамику: Росреестром было зарегистрировано 308,5 тыс. договоров долевого участия (ДДУ)

физических лиц, что на 14% выше показателя за тот же период минувшего года (271,2 тыс. ДДУ). При этом доля ДДУ с использованием ипотеки составила 54% (за 6 месяцев 2017 года — 47%). В целом же за полгода банки выдали гражданам 166,8 тыс. кредитов на покупку жилья на первичном рынке на сумму 382,7 млрд рублей, что оставляет 29% от общего объема выдачи.

Средняя ставка по выданным в первом полугодии кредитам составила 9,62% (-1,88 п.п. к I полугодию 2017 года). В июне ставка выдачи снизилась до 9,48% (-1,62 п.п. к июню 2017 года), в том числе по кредитам на новостройки — до 9,26% (-1,45 п.п.). «В начале июня Сбербанк и ДОМ.РФ снизили ставки для широкого круга заемщиков ниже уровня 9%. С учетом времени на выдачу, это снижение отразится

в статистике Банка России к концу третьего квартала 2018 года», — отметили в ДОМ.РФ.

Эксперты компании подчеркивают, что снижение ставок по ипотеке не только увеличивает объемы выдачи, но и способствует снижению платежной нагрузки на заемщиков. Это ведет к повышению качества ипотечного портфеля: доля кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней снизилась до 2,02% (2,54% годом ранее). Это, по мнению аналитиков, говорит об отсутствии предпосылок для формирования на рынке так называемого «пузыря». Не вызывает опасений у специалистов и рост объема ипотечного портфеля банковской системы, который на 1 июля 2017 года превысил 5,9 трлн рублей (+23% за последние 12 месяцев).

БИМу время



Сергей НИКОЛАЕВ

Информационное моделирование в строительстве внедряют в течение года

До 1 июля 2019 года правительство РФ в целях модернизации стройотрасли и повышения качества строительства должно обеспечить переход к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования (БИМ-технологии). Об этом говорится в поручении главы государства, опубликованном на сайте Комитета по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия РСПП. В поручении говорится также о необходимости применения типовых моделей внедряемой системы управления (проектной, строительной, эксплуатационной и утилизационной) в первоочередном порядке в социальной сфере.

Правительству также поручено утвердить показатели эффективности системы управления жизненным циклом, принять стандарты информационного моделирования, а также гармонизировать их с ранее принятыми нормативно-техническими документами, с международным и российским законодательством, сформировать библиотеки типовой проектной документации для БИМ.

Также в рамках поручения предстоит обеспечить подготовку специалистов в сфере информационного моделирования в строительстве, а также стимулирование разработки и использования отечественного программного обеспечения для БИМ.

Как известно, БИМ-технологии повышают качество проектирования, строительства и эксплуатации объектов раз-

личного назначения, позволяют точнее прогнозировать сроки выполнения работ и стоимость работ на всех этапах «жизненного цикла» объекта капитального строительства. Формирование нормативно-технической базы для внедрения информационного моделирования в строительстве началось в России в 2015 году. Разработка сводов правил и стандартов продолжается и сейчас в рамках разработанной Минстроем России «дорожной карты» по внедрению БИМ. Данный план мероприятий по внедрению оценки экономической эффективности обоснования инвестиций и БИМ-технологий на всех этапах «жизненного цикла» объекта капитального строительства был утвержден вице-премьером Дмитрием Козаком 11 апреля 2017 года.

По данным Минстроя, к настоящему времени завершена разработка большинства базовых документов, обеспечивающих внедрение информационного моделирования, в том числе утверждены несколько сводов правил. В процессе создания находятся нацстандарты, национальный словарь строительных терминов и БИМ-ориентированный классификатор строительной информации. Этим, в частности, занимается подведомственное министерству ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФЦС)».

Предполагается, что БИМ-технологии будут повсеместно использоваться при строительном госзаказе. Частные девелоперы сейчас не очень активно используют данную технологию, мотивируя это необходимостью дополнительных затрат на внедрение цифровых платформ и сложностью переквалификации сотрудников. На сегодняшний день в России БИМ используют около 5-7% компаний, в основном в крупных городах или мегапроектах.

Прямой разговор

Татьяна ТОРГАШОВА

Руководство Кировской области обсудило со строителями проблемы отрасли

В правительстве Кировской области прошла встреча губернатора региона Игоря Васильева с представителями строительной отрасли. На встрече обсуждались перспективы реализации указа президента страны Владимира Путина, в котором, в частности, поставлена задача нарастить объемы жилищного строительства. «В чем региональная власть может оказать помощь строителям для достижения этой цели, мы и хотели бы услышать в ходе этой встречи», — отметил Игорь Васильев.

В ходе дискуссии гендиректор института «Кировводпроект» Владимир Смирнов обратил внимание на то, что многие застройщики, желающие взяться за исполнение государственного заказа, сталкиваются с препятствиями еще на стадии электронного аукциона. По мнению Смирнова, выбор подрядчиков с помощью этого инструмента — прямое стимулирование «серого» бизнеса, так как стоимость проектных и строительных работ по-прежнему определяется по схеме: чья цена за услуги ниже — тот и победил. «В результате электронные аукционы часто выигрывают никому не известные фирмы из других регионов. Но ведь понятно, что выполнить подряд на проектирование и строительство по более низким ценам можно только за счет снижения зарплат работников, неуплаты налогов и применения более дешевых материалов в стро-

ительстве», — сказал Владимир Смирнов. В связи с этим прозвучало предложение перейти только на открытые конкурсы и приравнять проектные работы к научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим.

Кроме того, по мнению участников рынка, надо придавать больше значения опыту работы застройщика — участника конкурса, квалификации его работников, наряду у него материально-технических ресурсов и оборудования. Это позволит существенно снизить роль такого фактора, как стоимость услуги, и тем самым отсеять недобросовестных участников.

Еще одна проблема, на которую кировские строители обратили внимание губернатора, — жесткая политика налоговых органов. Позицию застройщиков по этому вопросу изложил член Профсоюза строителей Владимир Шибанов. Он пояснил, что из-за падения спроса на жилье застройщики испытывают сложности с реализацией объектов, вследствие чего возникают задержки с выплатой налогов. В ответ на это налоговая инспекция и судебные приставы накладывают арест на регистрационные действия, а это лишает застройщика возможности зарегистрировать жилье, продать его и соответственно получить прибыль, с которой он мог бы рассчитаться с долгами. Губернатор Игорь Васильев предложил руководителям строительных организаций в ближайшее время провести аналогичную встречу с представителями налоговых органов и службой судебных приставов, чтобы сообща найти пути выхода из проблемной ситуации.



Уважаемые коллеги!

Сердечно поздравляю архитекторов и проектировщиков, строителей и работников промышленности строительных материалов, ветеранов строительной сферы Москвы и коллег из регионов страны с нашим профессиональным праздником — Днем строителя!

Строительство всегда было и остается главным локомотивом столичной экономики и градообразующей отраслью всей страны.

В 2018 году миллионному коллективу московских строителей предстоит колоссальная работа. Мы строим новые благоустроенные микрорайоны, начали реализацию масштабной программы реновации жилого фонда, прокладываем и реконструируем дороги и развязки, возводим сложнейшие инженерные и транспортные сооружения, начали интеграцию радиальных железных дорог в единую сеть городского пассажирского транспорта. В этом году нам предстоит сдать 24 новых станции метро — такого масштаба строительства подземки Москва не знала никогда!

Мэр Москвы Сергей Семенович Собянин четко определил цели строительной отрасли столицы на многие годы вперед. Перед строителями поставлена масштабная и сложная задача — превратить Москву в самый удобный, красивый и современный мегаполис мира. Осуществление задуманного требует от всех нас не только высокого профессионализма и кропотливого труда, но и искренней увлеченности делом созидания, любви к своему делу. Все это у московских строителей есть!

От всей души желаю вам крепкого здоровья, счастья, удачи и больших успехов в нашей непростой и очень нужной людям работе!

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства
М.Ш. ХУСНУЛЛИН



Все средства хороши

Регионы хотят иметь широкий набор инструментов для расселения «аварийки»

Сергей НИКОЛАЕВ

В основу будущего механизма расселения аварийного жилого фонда ляжет успешный опыт регионов, накопленный в период с 2013-го по 2017-й год, и принцип софинансирования со стороны федерального бюджета. Об этом министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев заявил на Всероссийском селекторном совещании, состоявшемся 30 июля.

Глава ведомства напомнил, что в настоящее время сохраняется возможность продолжать переселение из аварийного жилья с помощью механизмов, описанных в статье 32 Жилищного кодекса РФ «Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд».

В дальнейшем, по мнению участников совещания, субъектам РФ должен быть предоставлен максимально широкий набор инструментов по снижению объема аварийного жилого фонда — выкуп аварийного жилья, реализация инвестиционных проектов, предоставление альтернативного жилья и другие. Предлагается также сделать акцент на социальной направленности программ переселения: сохранять право собственности на квартиру за теми, кто не имеет другого жилья, проводить переселение в равнозначное по общей площади жилье и др.

Напомним, что всего, начиная с 2008 года, в России было расселено около 16 млн кв. метров аварийного жилья, общее число граждан, получивших новые квартиры, превысило 1 млн человек.

ИНТЕРВЬЮ

«Застройщиков в обиду»

с.1 → Административное «насаждение», работа из-под палки ни к чему хорошему не приводят. А когда люди объединяются вокруг какой-то идеи, то эффект гораздо больше. Мне нужны союзники. Тем более что большинство губернаторов я хорошо знаю, а они меня.

«СГ»: Сегодня одна из самых горячих тем — реформа долевого строительства. С одной стороны, есть желание защитить интересы покупателей. С другой стороны, замена бесплатных денег дольщиков на платные ресурсы банков может привести к удорожанию стройки и повышению цен. Нет ли здесь противоречия?

В.Я.: Все изменения в законодательстве о долевом строительстве, в первую очередь, направлены на защиту прав и законных интересов дольщиков. Но регламентация строительной отрасли направлена и на поддержание необходимых условий и возможности динамичной работы застройщиков. Ведь необходимым условием их эффективной работы является возвращение доверия покупателей к строительным компаниям и, как следствие, увеличение спроса на новое жилье.

Да, новый механизм предполагает некоторые издержки. Да, остались открытыми некоторые вопросы. Как раз для этого Минстрой и инициировал цикл консультаций и встреч с участием представителей

развития рынка ипотечного кредитования и снижение ставки, которая уже сейчас находится на довольно комфортном уровне. В настоящее время россияне экономически активны, их покупательская способность не сократилась.

«СГ»: Еще одна проблема — девелоперы, стремясь выжать максимум из имеющихся участков, строят все более высокие дома. Средняя этажность жилищного строительства и плотность застройки растет практически во всех крупных городах. В то же время урбанисты и психологи утверждают, что для жителей полезнее и приятнее дома в 5-7 этажей. Как совместить интересы бизнеса и человека?

В.Я.: Согласно исследованию международной организации «Концепция компактного города», среднеэтажная застройка способствует формированию уникального характера жилого района, создает у жителей ощущение защищенности и способствует развитию отношений между соседями. Оптимальное расстояние до улицы — около 25 метров, поэтому уже на уровне 6-го этажа контакт с окружающим пространством начинает пропадать. И практика показывает, что проекты, где создана комфортная среда, пользуются большим спросом, именно за них покупатели голосуют рублем. Застройщики, которые будут работать по-старому и строить бетонные коробки, не смогут жить в новых экономических условиях.

«СГ»: Что лучше — иметь собственное жилье или арендовать его?

В.Я.: В России около 27 миллионов человек хотели бы улучшить жилищные условия, выявило исследование ДОМ.РФ. Из них порядка семи миллионов готовы арендовать недвижимость, если будут созданы подходящие условия, 4,7 млн рассматривают аренду как долгосрочное решение квартирного вопроса. Но чтобы этот потенциальный спрос стал реальным, необходим ряд условий: создание прозрачного рынка арендного жилья, где права арендатора защищены, где есть уверенность в том, что его завтра не выгонят на улицу и т.д. Такой рынок нельзя создать мгновенно: это требует долгой и планомерной работы. Сейчас ДОМ.РФ реализует пилотную программу строительства современных арендных домов. Первые результаты показали высокую востребованность такого формата. «Доходные дома» могут появиться в крупных городах, где идет конкуренция за человеческий капитал. Отдельное направление — арендное жилье в местах реализации крупных инвестпроектов, где идет создание



Владимир Якушев (в центре) на совещании по законодательству о долевом строительстве в Красногорске

инфраструктурных объектов, промышленных предприятий. Там есть запрос на привлечение специалистов, которых необходимо обеспечить жильем.

«СГ»: Еще одна тема, которая волнует всех, — ЖКХ. В последние годы был взят курс на привлечение в отрасль частных инвестиций через концессии. Насколько эффективным оказался этот механизм?

В.Я.: Напомню, что еще пять лет назад ситуацию в сфере ЖКХ россияне считали наиболее острой проблемой для страны. Год назад в 2017 году этот вопрос спустился на 10-ю позицию, то есть ситуация начала меняться. В частности потому, что были созданы необходимые условия для активного привлечения в отрасль частных инвестиций. И мы продолжаем системную работу в этой сфере, анализируем уже действующие

концессии и требуем расторжения фиктивных соглашений. Ведь необходимо понимать специфику работы этого института. На территории России огромное количество малых городов и сельских поселений — в работе с такими территориями концессионный механизм не является для бизнеса привлекательным и эффективным. Это говорит о том, что необходимо разрабатывать и применять также иные механизмы, способные вывести модернизацию сферы ЖКХ на новый уровень.

«СГ»: Как, на ваш взгляд, работает система капитального ремонта многоквартирных домов? Нуждается ли что-то в ней в улучшении?

В.Я.: Давайте вспомним, что послужило толчком к созданию этой системы. Быстрое увеличение доли ветхого и аварийного жилья в нашей стране. Почему так произошло? В первую очередь из-за того, что проведение капремонтов лежало на плечах регионов, которые должны были изыскивать средства в своем, как правило, очень скудном бюджете. Поэтому решили перейти на механизм софинансирования, привлечь средства собственников жилья. В 2014 году региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах стартовали по всей стране, и сегодня это один из самых масштабных проектов модернизации жилищного фонда, который когда-либо проводился в России. Он рассчитан на 30 лет и направлен на обеспечение безопасности проживания населения, снижение уровня износа жилищного фонда, сокращение количества аварийного жилья. Однако мы объективно смотрим на ситуацию и констатируем, что в системе капремонта очевидна следующая проблема: в эту сферу неохотно идут крупные строительные организации. К сожалению, такая ситуация фиксируется практически в каждом регионе страны. Необходимо сформировать пул проверенных, компетентных подрядчиков, кото-

395 млрд рублей —

стоимость выполненных за неполные 5 лет работ по капитальному ремонту 124 тыс. многоквартирных домов общей площадью более 430 млн кв. метров, в которых проживают более 16 млн человек

профильных контролирующих ведомств, строительного бизнеса и банковской сферы по обсуждению новелл законодательства о долевом строительстве. Аналогичные площадки, на мой взгляд, обязательно должны заработать и на местах, в регионах. И в случае, если в процессе таких дискуссий обнаружатся пробелы, они будут дополнительно урегулированы уже в осеннюю сессию либо Госдумой, либо специальными постановлениями правительства, либо приказами Минстроя.

Важно не потерять в этот переходный период хороших, добросовестных застройщиков. Для этого мы и будем проводить со всеми заинтересованными сторонами встречи, как говорится, «глаза в глаза». Не секрет, что банки сейчас пытаются толковать новый закон в своих интересах. Будем их поправлять. Задача министерства — выступить буфером между застройщиком, банковским сообществом и контролирующим органом. На днях мы отправили разъяснение в ЦБ о том, как, на наш взгляд, должно происходить банковское сопровождение, чтобы это было выгодно не только банкам. Навести порядок, не убив отрасль, — это самое главное. Застройщиков в обиду не дам!

Относительно стоимости жилья могу сказать, что паника по поводу ее возможного роста представляется мне во многом искусственной. Если застройщики сделают цены выше платежеспособного спроса, то жилье у них просто не будут покупать. Придется учитывать ситуацию на рынке.

Факторами поддержки спроса — наряду с защитой прав покупателей — остаются



Министр Владимир Якушев ведет прием граждан в Доме правительства РФ (июнь 2018 года)

МИХАИЛ ЯРКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА МИНСТРОЯ РФ

не дам»



МИХАИЛ ВРЖЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА МИНСТРОЯ РФ

комментарии субъектов Федерации. Ведь нести персональную ответственность за реализацию программы будут главы регионов, а это значит, что они должны быть полностью погружены во все аспекты еще до вступления новых документов в силу. Проект разослан во все субъекты РФ, и мы уже начали получать отклики на него.

«СГ»: Сравнительно недавно в России началась реализация приоритетного проекта по формированию комфортной городской среды. Как он был воспринят в регионах? Стоит ли сохранить федеральное финансирование проекта?

В.Я.: Назову несколько цифр. Общий бюджет проекта в прошлом году составил 57,4 млрд рублей. Деньги распределились следующим образом: 25,6 млрд рублей выделено из федерального бюджета, 20,8 млрд рублей — это средства регионов, 10,1 млрд рублей — муниципалитетов и еще 940 млн рублей инвестировал бизнес. Это позволило обустроить более 23 тысяч объектов (103% от плановых показателей) — дворов и общественных пространств в городах, в которых живет почти 86 млн человек. Так или иначе, проект затронул больше половины населения страны! Во всех муниципалитетах, в которых проживает более тысячи человек, а это не только города, но и сельские поселения, разработаны пятилетние программы благоустройства, на федеральном и региональном уровнях сформировано новое законодательство в сфере благоустройства. Например, в Иркутске благоустроили парковую зону на островах Юность и Конный — теперь там круглый год можно комфортно отдыхать, кататься на велосипедах или коньках. В Тарусе сделали удивительный сад искусств, в Химках установили энергоэффективные фонари и оснастили детские площадки системами видеонаблюдения.

Важно и то, что в эту работу вовлекается все больше неравнодушных людей, участие жителей стало принципиальным условием проекта. В ряде мегаполисов ранее были созданы инструменты привлечения горожан к обсуждению решений, и мы использовали их опыт. Минстрой России совместно с Агентством стратегических инициатив разработал целевую модель вовлечения граждан в реализацию проектов благоустройства — и мы сделали ее обязательной для применения всеми регионами и муниципалитетами. Более того,

рые будут заниматься капитальным ремонтом на постоянной основе. Роль министерства здесь — создать такие правовые условия, чтобы формирование этого пула произошло максимально быстро.

«СГ»: Расселение аварийного жилья. За последние пять лет в этой области достигнуты заметные успехи. Но процесс старения жилья — процесс непрерывный, а значит, нужны постоянно действующие механизмы расселения «аварийки». Каким вы видите решение этой проблемы?

В.Я.: В настоящее время существуют две концепции, поэтому сейчас — на стадии разработки — особенно важно получить



ADM/TUMEN.RU

В бытность губернатором Тюменской области Владимир Якушев много времени уделял вопросам строительства



АЛЕКСЕЙ ДРУЖИНИН/ПРЕСС-СЛУЖБА ПРЕЗИДЕНТА РФ/ТАСС

Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев (справа) с министром инфраструктуры, транспорта и туризма Японии Коичи Хагидой во время церемонии подписания Меморандума относительно развития взаимодействия в сферах строительства, ЖКХ и городской среды (май 2018 года)

в этом году мы пошли дальше — впервые было проведено рейтинговое голосование по проектам благоустройства, в котором приняло участие более 18 млн человек. По итогам было определено 1545 проектов благоустройства общественных пространств, из них 68% предложено гражданам.

«СГ»: Еще одна важная реформа, начатая Минстроем в последние годы, — это реформа ценообразования в строительстве. Удастся ли запустить новый механизм осенью этого года, как планируется?

В.Я.: Напомню, что задача совершенство-

компаний с государственным участием и государственных корпораций, а также региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, станет более прозрачным и контролируемым.

«СГ»: Важным направлением в работе Минстроя является техническое регулирование. Что планируется сделать в этой сфере?

В.Я.: Государство фактически не принимало участие в разработке нормативно-технических документов с 90-х годов, этим занимались участники рынка на свои средства. И

338 433 договора долевого участия (ДДУ)

в строительстве зарегистрировано в стране с января по июнь 2018 года, что на 10% больше, чем за аналогичный период 2017 года

вания системы ценообразования поставлена президентом и правительством страны. Необходимо создать единую базу государственных сметных нормативов, применяемых при проектировании и строительстве, и сметных цен строительных ресурсов, определяемых на основе результатов государственного мониторинга цен производителей. Это нужно для того, чтобы исключить использование при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства цен посредников. В сентябре 2017 года была введена в эксплуатацию Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Это инструмент, с помощью которого ценообразование становится более открытым и прозрачным. Система ориентирована на заказчиков объектов, строительство которых осуществляется с привлечением бюджетных средств. Информация, которая содержится в ФГИС ЦС, единая для всех субъектов РФ. Ранее планировалось, что цены будут размещены в системе в декабре 2017 года, но сведения о стоимости строительных ресурсов оказались недостаточно информативными, по некоторым регионам информация вовсе отсутствовала. Поэтому в настоящее время мы продолжаем работу — в правительство внесен пакет проектов федеральных законов, направленных на совершенствование процедуры мониторинга цен строительных ресурсов, в части установления мер ответственности за нарушение порядка предоставления информации, необходимой для определения сметных цен строительных ресурсов. Мы уверены, что объективная информация о стоимости строительных ресурсов позволит точнее определять стоимость объектов и даст экономию расходов бюджетов на капитальное строительство более чем в 7%. А процесс инвестиций в капитальное строительство за счет средств

эта работа не была системной. Между тем, любая система нормативных документов должна развиваться, так происходит во всем мире — нормы регулярно перерабатываются и обновляются, ведь появляются новые материалы и технологии, научные разработки, методы анализа и контроля. У нас же в техническом нормировании образовался дефицит, что приводило к технологическому отставанию отрасли. Поэтому была проведена инвентаризация действовавших документов, выявлены те, которые нуждаются в пересмотре, изменении и актуализации, определены сферы, где требовалась разработка новых сводов правил. Согласно госзаданию, утвержденному правительством, к концу 2018 года должно появиться почти 400 новых документов.

Разработан проект федерального закона, которым предлагается внести изменения в 184-ФЗ «О техническом регулировании», ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и другие. Законопроект направлен на обеспечение взаимной согласованности нормативно-технических документов (своды правил, федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности, санитарные нормы и правила) в строительной сфере. Это большой документ, где, в частности, говорится, что Минстрой России утверждает обязательные для применения требования безопасности к зданиям и сооружениям. Документ проходит доработку с учетом мнения экспертов.

Особо хочу отметить, что началась работа по широкому внедрению технологий информационного моделирования в строительстве BIM. В целом, реформирование системы технического регулирования в строительстве позволит к 2025 году создать современную нормативную базу, необходимую для полноценного функционирования и развития отрасли.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Точки приложения усилий

Законодатели сконцентрируются на жилищном строительстве, контрактной системе и пространственном развитии России

Владимир РЕСИН, депутат Госдумы, председатель Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете по транспорту и строительству

Программный майский указ президента России обозначил главные направления приложения усилий для всех органов власти. Одним из ключевых условий обеспечения заявленного «рывка» является своевременное и эффективное законодательное обеспечение необходимых действий государства и общества. Сегодня объем законодательных инициатив, находящихся на рассмотрении в нашем комитете, превышает три десятка. Желание оптимизировать деятельность строителей радует, но вместе с тем мы обращаемся к коллегам с призывом «повысить планку», делать изменения в регулирующие документы высшего уровня — федеральные законы — максимально точными и минимально объемными. За долгий путь в строительстве я не изменил своего мнения: лучшая система регулирования та, которую человек не замечает, пока не начинает отклоняться от безопасного и эффективного поведения. Надо помнить: никогда избыток регулирования и надзора не заменит профессионализма и ответственности. Именно эти принципы должны позволить нам сформировать законодательство, которое, не связывая развитие строительного комплекса, обеспечит и инновационное продвижение, и инвестиционную привлекательность отрасли, и комфортную городскую среду.

Приоритетными в нашей работе сегодня я бы назвал три крупных блока: блок жилищного строительства, включая аспекты его финансирования; блок отраслевой экономики, включая вопросы контрактной системы, ценообразования и управления рисками; блок эффективного управления пространственным развитием территории России. Остановлюсь на этих направлениях подробнее.

Жилищное строительство всегда было и остается важнейшим вопросом государственной политики. Не случайно именно в этой сфере президентом поставлена, пожалуй, самая амбициозная и абсолютно конкретная цель — 120 миллионов квадратных метров жилья в год. Думаю, эта задача нам по силам, мощности строительного комплекса уже сегодня позволяют выполнить такой объем работ, однако все же следует остановиться на ряде важных моментов. Перед нами не стоит задача построить основной объем этого жилья в Москве, Подмосковье, Петербурге и Краснодаре. В президентском указе четко сформулировано направление на «оживление» регионов, на формирование достойных параметров жизни в средних и малых городах, на развитие сельских поселений. Эту задачу непросто решить традиционными, чисто рыночными методами. Инвестор всегда будет идти в крупные города, где уровень рентабельности девелоперской деятельности выше, а объем жилищного строительства определяется почти исключительно объемом спроса. Конечно, усиливая правительство, новации ДОМ.РФ в части ипотечных программ расширили объем возможностей россиян, но решить проблему более равномерного распределения объемов строительства только этими механизмами невозможно.

Принятый закон о переходе от долевого строительства к банковскому финансированию тоже ставит непростые задачи перед банковской системой, которая должна в кратчайшие сроки заменить кредитами финансовый ресурс дольщиков. В процессе обсуждения закона мы неоднократно слышали от коллег из банковского сообщества заявления о готовности сделать это. Будем надеяться, они нас не подведут. Тем не менее, вопрос формирования дополнительных объемов спроса стоит очень остро и в этой связи мы подготовили ряд инициатив, которые могли бы ощутимо помочь в этом вопросе.

Это, прежде всего, проект закона, позволяющий строить жилье в рамках концессионных соглашений. Такое решение в сочетании с давно обсуждаемой необходимостью перехода от субсидирования покупки



ЭДУАРД ЖИГАЛОВ



Владимир Ресин

Цитата

Приоритетными в нашей работе сегодня я бы назвал три крупных блока: блок жилищного строительства, включая аспекты его финансирования; блок отраслевой экономики, включая вопросы контрактной системы, ценообразования и управления рисками; блок эффективного управления пространственным развитием территории России

недвижимости к формированию фонда субсидируемого, прежде всего некоммерческого, найма позволит создать огромный рынок со вполне понятными механизмами бюджетного финансирования. Значение этой практики для территорий опережающего развития, промышленных кластеров, комплексов ВПК трудно переоценить.

Еще одним предложением было сохранение или создание региональных фондов жилищного строительства по аналогии с подобным институтом в Татарстане, с Фондом реновации Москвы. Эти структуры могли бы работать в рамках социальных программ, с категориями граждан, имеющими право на господдержку. И процедура привлечения средств граждан для них не должна быть такой жесткой, как для прочих застройщиков. Полагаю, в осеннюю сессию мы сможем реализовать эти инициативы.

Сегодня строительная отрасль и экономика в целом переживают не лучшие времена: снижается рентабельность производства, сокращаются объемы инвестиций. Однако в этих условиях особенно необходимо четкое и прозрачное регулирование контрактных отношений, прежде всего в сфере государственного и особенно оборонного заказа. При этом необходимо четко следовать принципу — достойная плата за качественную работу, выполненную в срок. Необходимо минимизировать возможности для недобросовестного ценообразования, создав систему укрупненных, но достоверных показателей, позволяющих эффективным строителям иметь достаточную прибыль, а государству не нести избыточные издержки. При этом важно не «шить семь шапок из одной шкуры», жертвуя качеством, а иногда и безопасностью в погоне за дешевизной. Необходимо обеспечить отрасли рентабельность, позволяющую предприятиям не только выживать, но и инвестировать в развитие, в инновации, в кадровый потенциал. В этой части предстоит серьезная

работа с новым блоком правительства, курирующим строительную отрасль.

И, наконец, остановлюсь на задаче, значение которой переоценить невозможно. Президентом страны Владимиром Владимировичем Путиным дано поручение разработать Стратегию пространственного развития территории Российской Федерации. Эту работу ведет сегодня Минэкономразвития.

Совершенно разумно, что основой для принятия управленческих решений должен стать ясный «образ будущего», своего рода «Генплан России» — документ, определяющий основные направления развития инфраструктурного комплекса, системы расселения, размещения производительных сил страны. Ведь в свое время план ГОЭЛРО помог Советскому Союзу создать огромный экономический потенциал. Задачи, стоящие перед нами сегодня, не менее амбициозны. Для нас, строителей, такая стратегия стала бы планом работы на долгие десятилетия, символом уверенности в будущем страны и нашей профессии. Полагаю, что эта работа должна стать основой построения эффективной

Цитата

За долгий путь в строительстве я не изменил своего мнения: лучшая система регулирования та, которую человек не замечает, пока не начинает отклоняться от безопасного и эффективного поведения. Надо помнить: никогда избыток регулирования и надзора не заменит профессионализма и ответственности

системы планирования и регулирования территориального развития, дать объективные, экономически и технологически обоснованные параметры необходимых капитальных вложений. Лучшие умы в градостроительстве, инфраструктурном планировании, экономике должны быть включены в эту важнейшую работу. Полагаю, ее результат станет предметом пристального внимания как Федерального собрания, так и всех неравнодушных граждан России.

В завершение хочу поздравить строителей, работников промышленности строительных материалов, архитекторов, проектировщиков, ветеранов отрасли, всех коллег из регионов России и Москвы с профессиональным праздником — Днем строителя! Искренне желаю всем, кто связал свою судьбу с созидательной профессией строителя, интересных проектов, новых успехов и достижений! Счастья вам, друзья, здоровья, благополучия и удачи!



К диалогу ОТКРЫТЫ

Минстрой продолжает консультации с банками и застройщиками по вопросам долевого строительства

Оксана САМБОРСКАЯ

Поправки в законодательство о долевом строительстве, вступившие в силу с 1 июля 2018 года, все еще вызывают немало споров и вопросов у участников строительного рынка. В среднем в день в Минстрой поступает 234 вопроса, касающихся работы в новых условиях. Такую цифру привел министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев в беседе с журналистами во время Всероссийского совещания «Новеллы законодательства о долевом строительстве» в Красногорске. Главной задачей совещания как раз и было разъяснение основных положений закона, затрагивающее взаимоотношения застройщиков и банков.

Глава Минстроя отметил, что в переходный период очень важно, чтобы все участники рынка трактовали новое законодательство одинаково. «Наша задача — разобрать наиболее острые вопросы, выслушать предложения, что-то мы возьмем на заметку для дальнейшего разбора, — подчеркнул министр. — Отрадно, что в семинаре принимают участие представители такого большого количества регионов, каждый со своей спецификой, которую необходимо учитывать». Специфика действительно есть практически у каждого региона. Так, например, для маленькой Адыгеи оказалось невыполнимым требование к застройщикам иметь в «послужном списке» не менее 10 тыс. кв. метров построенной недвижимости. Там просто нет таких объемов и таких застройщиков. «Что делать? Строить надо, застройщиков сохранить надо, и мы должны подумать, как нам из этой истории выйти», — сказал Владимир Якушев. И таких «частностей» в регионах немало.

Впрочем, нет полной ясности и по ключевым вопросам. Возникают трения между застройщиками и банками по содержанию и стоимости банковского сопровождения. Для урегулирования конфликтных ситуаций будет создана комиссия Минстроя. По словам министра, ее основной задачей будет подготовка предложений для формирования единой позиции министерства и ЦБ РФ по типовым ситуациям, возникающим при взаимодействии уполномоченных банков и застройщиков, в том числе по вопросам, связанным с проведением операций по расчетному счету застройщика и банковскому сопровождению. Как считает замминистра Никита Стасишин, стоимость банковского сопровождения не должна повлиять на стоимость жилья. По его словам, сопровождение одного расчетного счета стоит в Сбербанке 5 тысяч рублей в месяц. «Я думаю, что это погреш-

Кроме того

■ В ходе совещания в Красногорске Владимир Якушев сообщил, что пока дата повышения размера взносов в Фонд защиты прав дольщиков для застройщиков не определена. «Повышение будет, но по проценту идет дискуссия», — сказал он. Ранее сообщалось, что размер обязательных взносов застройщиков в Фонд дольщиков вырастет в пять раз — с текущих 1,2% от каждого договора участия в долевом строительстве (ДДУ) до 3% — с октября и 6% — с января 2019 года.

ность в стоимости квадратного метра квартиры», — сказал Стасишин. Напомним, что в настоящее время ЦБ и правительством России осуществляются деятельность по банковскому сопровождению застройщиков и работать по счетам эскроу уполномочены 55 коммерческих банков. Представительства этих кредитных организаций присутствуют практически во всех крупных городах России.

На совещании обсуждались возможные послабления для застройщиков, в том числе возможность частичного перечисления застройщикам денежных средств с эскроу-счетов. По словам Владимира Якушева, этот вопрос сейчас обсуждается. Министр не исключил, что «нужно будет вносить поправки в закон на зимней сессии Госдумы».

Вместе с тем министерство четко обозначило свою позицию по ряду принципиальных вопросов. Так, застройщикам не стоит рассчитывать на то, что можно будет достраивать проблемные объекты на деньги, полученные от продажи квартир в новых проектах. Министр назвал эту схему «новой пирамидой» и посоветовал местным властям «помогать застройщикам, чтобы они не завалились и чтобы у них сошлась экономика».

Также министр заявил, что застройщики не должны «держаться под сукном» полученные до 1 июля разрешения на строительство, позволяющие строить по «старым правилам». «Ажиотаж был, возможность такую дали, ограничения не наложили», — сказал министр. Однако теперь Минстрой намерен предпринять определенные меры, стимулирующие быстрее выходить на стройку. Какие это будут меры, пока не сообщается. «Пока эта концепция зреет, — сказал Владимир Якушев. — Как мы будем их стимулировать, скажем попозже». Одним из стимулов может стать рост размера обязательных взносов застройщиков в Фонд дольщиков, это заставит девелоперов быстрее переходить на эскроу-счета.

Генеральный директор ЗАО ИК «ИНТЕРБЛОК», доктор технических наук Олег БОГОМОЛОВ:



Уважаемые коллеги, дорогие друзья!
Инженерная компания «ИНТЕРБЛОК», реализующая государственную программу энергосбережения и повышения энергоэффективности на период до 2020 года, активно проводит модернизацию паросилового хозяйства заводов ЖБИ, КПД, других предприятий стройиндустрии России, создавая автономные, децентрализованные теплоэнергетические системы на основе применения парогенераторов серии ST. Сегодня парогенераторы серии ST, успешно функционирующие на более чем 220 предприятиях России, Канады, США, Англии, Норвегии, Польши, Китая, Южной Кореи, Украины, Казахстана, Белоруссии, — одни из наиболее экономичных в своем классе видов оборудования. Они составляют основу теплоэнергетики нового поколения для предприятий строительной индустрии.
Примите искренние поздравления в связи с профессиональным праздником — Днем строителя! Желаем надежных заказчиков и партнеров, успешного решения производственных задач, инновационного развития бизнеса!
Счастья и здоровья в личной жизни!



Уважаемые коллеги, партнеры, друзья!



От всей души поздравляю вас с нашим общим профессиональным праздником — Днем строителя!

От вашей работы по строительству жилья, объектов промышленной и социальной инфраструктуры зависит будущее нашей страны! Ваш труд важен и благороден!

После масштабной реформы саморегулирования в строительстве Ассоциация «Центр объединения строителей «СФЕРА-А» смогла сохранить лидирующие позиции в Санкт-Петербурге и рада сотрудничеству как с постоянными, так и новыми партнерами строительного бизнеса!

Уверен, что положительные изменения будут и дальше способствовать повышению качества строительных работ и безопасности строительства!

Желаю вам новых интересных проектов, профессиональных достижений, крепкого здоровья, мира и уюта Вашему дому!

С Днем строителя!

Илья КОНСТАНТИНОВ,
Президент Ассоциации
«Центр Объединения Строителей «СФЕРА-А»

Юрий КРИВЦОВ,
доктор технических наук,
Председатель Совета директоров
НПО «Ассоциация Крилак»:



Уважаемые коллеги, дорогие друзья!

За 27 лет работы на российском рынке НПО «Ассоциация Крилак» стало узнаваемым и широко востребованным брендом, идущим курсом на обеспечение комплексной и пожарной безопасности в стройиндустрии. Создание новых проектов, внедрение эффективных технологий по производству противопожарной продукции для нужд отрасли укрепляют силы компании, расширяют творческие горизонты и научно-технический потенциал работников, создающих инновационную продукцию, функциональную и безопасную. Коллектив Ассоциации сердечно поздравляет работников отрасли с замечательным праздником — Днем строителя! Желаем всем работникам отрасли высокого конкурентоспособного тонуса, уверенности и оптимизма в работе, осуществления намеченных планов и реализации перспективных проектов!
Счастья, благополучия и здоровья вам и вашим близким!

Рецепт эффективности

Как сделать так, чтобы концессии в коммунальном секторе заработали в полную силу

Сергей СИВАЕВ, профессор НИУ «Высшая школа экономики»

Концессионные механизмы сегодня рассматриваются как главный и едва ли не единственный инструмент привлечения инвестиций в коммунальный сектор. При этом в российской практике существует определенное недопонимание основополагающих теоретических положений, на которых базируется государственно-частное партнерство в сфере развития инфраструктуры. Во-первых, механизмы ГЧП предполагают конкурсный отбор частных бизнесов, заинтересованных во взаимодействии с публичной властью. Это означает, что развитие естественных технологических монополий осуществляется на конкурсной основе, когда право управлять монополистической деятельностью на ограниченный договором срок получает тот или иной участник рынка. То есть ГЧП — это инструмент развития конкуренции, но не на рынке, а за рынок, и, значит, инструмент дерегулирования монопольного рынка и формирования на нем не административно регулируемых, а договорных тарифов. Во-вторых, концессионные механизмы предполагают обязательность привлечения частных инвестиций, возврат которых должен обеспечиваться в рамках реализации проекта. Следовательно, концессии должны привлекать инвестиции в рамках проектного финансирования, когда в качестве обеспечения рассматривается будущий финансовый поток, рождаемый при реализации проекта. Возникает вопрос: насколько текущее законодательство соответствует этим положениям?

Исходное несоответствие

Главным содержательным новшеством концессионного законодательства стало положение о конкурсном отборе концессионера на основании лучшего финансового предложения — приведенной к сопоставимым условиям минимальной необходимой валовой выручки (НВВ) за период действия соглашения. Да, определение в концессионном соглашении будущих доходов концессионера может резко повысить инвестиционную привлекательность коммунального сектора. В то же время такое положение позволяет органу власти — концеденту определять возможные предельные уровни изменения тарифов на стадии организации конкурса, а потребителям — иметь достоверную информацию о тарифах на коммунальные услуги не только сегодня, но и в будущих периодах. Позднее (с начала 2017 года) концессионное законодательство претерпело существенные изменения. В коммунальных концессиях с публичной стороны к органам местного самоуправления — собственникам коммунальной инфраструктуры добавились региональные органы госвласти, которые отвечают за тарифные решения, что, по мнению законодателя, должно снизить риски установления «не тех» тарифов.

И вот минули четыре года со вступления в силу принципиальных нововведений. Число проектов ГЧП в городской инфраструктуре за это время выросло в 18 раз. В рамках заключенных концессий обещаны сотни миллиардов инвестиций, но только большая их часть — не сейчас, а лет через 10-20. При этом факты финансовых закрытий концессий, то есть привлечения реальных заемных денег в коммунальный сектор — единичны. Почему?

Общение со многими потенциальными концессионерами выявило одну принципиальную позицию: участники конкурсов не рассматривают концессионное соглашение и конкурсную заявку как инструменты обеспечения будущих доходов. Получается, что выиграть конкурс — это одно, а договариваться о тарифе — это другое, это потом. В итоге потенциально позитивные изменения законодательства не работают и привлеченных инвестиций в коммунальный сектор при таком положении дел ждать не стоит.

Так происходит потому, что законодатель почему-то решил соединить в один процесс конкурсное определение цен и их административное регулирование. Чрезмерная сложность и непрозрачность используемого подхода оставляет высокую степень неопределенности в тарифных решениях будущих периодов. А, следовательно, оставляет высокие инвестиционные риски для концессионера.



Сергей Сиваев

Справочно

■ По информации Минстроя России, общий объем инвестиционных обязательств концессионеров в жилищно-коммунальном хозяйстве составил 288,6 млрд рублей, из них более 9 млрд рублей — по соглашениям, заключенным уже в этом году. На конец прошлого года в коммунальной отрасли действовало 2245 концессионных соглашений, в I квартале 2018 года было заключено еще 19 соглашений. Но успешных проектов намного меньше.



Газовая котельная в Тихвине — первый такой объект в Ленинградской области, построенный в рамках концессионного соглашения

Как минимизировать риски

Можно ли снизить тарифные риски в долгосрочных инвестиционных соглашениях? Безусловно — да. И теория конкуренции за монопольный рынок, и международная практика дают положительные примеры таких подходов, которые следует применять в российской практике. Основных предостережений, направленных на устранение указанных недостатков закона, три.

Во-первых, при оценке конкурсных предложений финансовые показатели следует использовать только в ценах на момент проведения конкурса, предусмотрев в проекте договора формулу перевода цен (тарифов) на момент подписания конкурса в цены (тарифы) текущего момента исполнения соглашения с учетом инфляционного фактора, изменения тарифов на регулируемые товары, изменения налогового законодательства. В этом случае не требуются избыточные расчеты, но главное — в этой ситуации речь идет о реальной договорной цене, которая определяется на основании конкурса и договора, а не путем действия третьего по отношению к договору лица — регионального тарифного регулятора, как это происходит сегодня.

Во-вторых, в качестве финансового критерия надо использовать минимальный средний тариф за период действия соглашения, а не минимальную валовую выручку. При этом концедент гарантирует минимальный объем реализации коммунальных услуг. В этой ситуации риски сбыта перекладываются на публичный сектор — заказчика исполнения концессионного соглашения. Такая процедура приводит к снижению инвестиционных и, следовательно, удешевлению проектов.

В-третьих, наряду с финансовыми критериями следует исходить из того, что частный бизнес владеет техническими компетенциями и может на конкурентной основе предложить наилучшее техническое решение.

Скорая помощь

Однако изменение законодательства — задача не простая и не быстрая. А имеющиеся примеры финансовых закрытий концессионных сделок показывают, что инвестиционно-привлекательную концессию все же возможно подготовить и в действующих нормативно-правовых рамках.

Чтобы успешных примеров стало больше, сформулируем рекомендации по подготовке концессионных соглашений и по включению в них некоторых обязательных условий. Все они не противоречат существующему законодательству и могут быть использованы для структурирования любого концессионного соглашения в секторе теплоснабжения или водоснабжения и водоотведения.

1. В концессионном соглашении должны определяться конкретные инвестиционные задачи исходя из потребностей сегодняшнего дня со сроком их решения в начальной стадии концессионного соглаше-

ния — не позднее 5 лет с момента подписания концессии. В соглашение не должны включаться инвестиционные задачи, которые предстоит решать через десять и более лет.

2. Концессионное соглашение должно заключаться на относительно короткий период (15-20 лет), который определяется инвестиционным циклом и длиной денег на финансовых рынках, что позволит существенно повысить качество прогнозируемости будущих доходов.

3. Концессионное соглашение должно включать в себя долгосрочные параметры тарифного регулирования, определенные на основании финансового моделирования, которые рассматриваются как единая инвестиционная программа в рамках концессии.

4. Необходимо определять систему целевых показателей как результат вложенных инвестиций. Основные показатели должны быть достигнуты в период цикла инвестирования (не позднее 5 лет с момента подписания концессии). Соглашение должно предусматривать систему мониторинга целевых показателей и санкции за их недостижение.

5. С целью снижения политических рисков при определении объема возможных инвестиций должны быть приняты консервативные гипотезы изменения тарифов, таким образом, возврат инвестиций должен быть обеспечен в основном за счет сокращения эксплуатационных издержек.

6. Для снижения рисков неадекватного учета инфляционных факторов и неподконтрольных регулятору параметров концессионное соглашение должно включать формализованную процедуру учета этих факторов и параметров (формула индексации тарифов) и определять последствия для сторон в случае отклонения решений тарифного регулятора от такой формализованной процедуры учета.

7. Концессионное соглашение должно также содержать процедуры определения размеров возмещения инвестиционных вложений в случае досрочного расторжения соглашения по вине той или иной стороны.

8. Надо, чтобы концессионное соглашение в обязательном порядке предусматривало заключение прямого договора между концедентом и кредиторами концессионера, согласно которому в случае неисполнения обязательств концессионером свои обязательства концедент и кредиторы концессионера могли бы без конкурса выбрать нового концессионера по предложению кредиторов в рамках того же концессионного соглашения.

Для системного решения задач развития инвестиционной деятельности в коммунальной сфере необходим государственный финансовый институт развития, специализирующийся на вопросах снижения рисков финансирования инвестиционных проектов и формирования рыночных финансовых продуктов для этой сферы. Такой институт можно сформировать на базе существующего Фонда содействия реформированию ЖКХ.

ЖКХ

Номинальные инвестиции

Елена ДОВЛАТОВА, исполнительный директор
Российской ассоциации водоснабжения
и водоотведения (РАВВ)

Почему концессии в отрасли водоснабжения и водоотведения часто остаются на бумаге

По нашим данным, сегодня в сфере водоснабжения и водоотведения реализуется 350 концессий на общую сумму 122 млрд рублей. При этом 93,4 млрд рублей (76%) приходится всего на три проекта (Волгоград, Саратов и Тюмень), остальные 28,6 млрд рублей (24%) распределены другими городами. Более 80% концессий в отрасли предусматривают инвестиции на сумму 10 млн рублей сроком на 30 лет. Однако пока концессионные проекты в коммунальной инфраструктуре остаются во многом номинальными: идет активный количественный рост проектов и планируемых инвестиций, но качество и реальные вложения пока не позволяют говорить о высокой эффективности концессионных инструментов. Особенно это заметно, когда речь заходит о системах водоснабжения и водоотведения в малых городах.

В муниципальных образованиях не готовы к заключению концессионных соглашений по формальным причинам: отсутствуют акты технического обследования, устарели схемы водоснабжения и водоотведения, не поставлены на кадастровый учет объекты недвижимости, не оформлены права собственника, разрешительные документы (лицензии на добычу подземных вод, документы, связанные с негативным воздействием на водные объекты и др.).

Острой остается проблема текущей кредиторской задолженности унитарных предприятий. В целом по отрасли объем долгов составляет 42% от годовой выручки профильной организации, а в отдельных случаях размер «кредиторки» превышает годовую выручку водоканала.

Многие водоканалы в малых городах работают по упрощенной системе налогообложения (УСН) и не являются плательщиками НДС. Между тем, концессионер обязан уплачивать НДС независимо от системы налогообложения. При переходе в концессию тарифы сразу



Елена Довлатова

увеличиваются на 18%, а с 1 января 2019 года увеличение будет составлять 20%, что не позволяет уложиться в предельный индекс платы граждан за коммунальные услуги и сильно влияет на возможности по возврату инвестиций.

Особое внимание необходимо обратить на проблемы, возникающие при реализации концессий в сфере водоотведения. Во многих небольших и сельских городских поселениях очистные сооружения канализации (ОСК) или отсутствуют, или не осуществляют очистку сточных вод до нормативных требований. Создание новых ОСК или реконструкция имеющихся требует значительных вложений. По расчетам специалистов РАВВ, основанным на опыте подготовки концессионных соглашений в малых городах Смоленской, Тульской и Архангельской областей, объем затрат на реконструкцию ОСК в городе с населением около 50 тысяч жителей составляет примерно 500 млн рублей. При этом весь годовой

оборот водоканала в сфере водоотведения составляет 50-60 млн рублей. Сроки окупаемости проектов по реконструкции очистных сооружений составляют от 60 до 170 лет, а в случае нового строительства соответствующих объектов — 140-250 лет. Очевидно, что в таких условиях без поддержки государства не обойтись.

Таким образом, проведенный РАВВ анализ практики реализации концессий в сфере водоснабжения и водоотведения подтверждает острую необходимость в системной господдержке инвестиционной активности в отрасли. Кроме того, для повышения качества проектов и увеличения объема реальных финансовых вложений необходимы стабильная правовая среда, гарантирующая неизменность правил игры в отрасли, и компетентный заказчик. К сожалению, муниципалитет не в состоянии сегодня поставить четкую задачу инвестору по модернизации инфраструктуры, подготовить соответствующие объекты для передачи в концессию, контролировать выполнение обязательств сторон. Поэтому требуется планомерное и регулярное обучение на местах сотрудников органов местного самоуправления работе по реализации инфраструктурных ГЧП-проектов. Тем не менее, РАВВ продолжает шаг за шагом запускать концессионные проекты в малых городах, анализировать возникающие сложности и формулировать предложения по их устранению, вести диалог с профильными органами власти. Важной поддержкой в этой работе на протяжении многих лет остается Фонд содействия реформированию ЖКХ, который сегодня, по сути, стал компетентным институтом поддержки инфраструктурных проектов.

Кроме того

Концессионер в сфере водоотведения может быть подвергнут штрафу за негативное воздействие на окружающую среду в период с момента заключения концессионного соглашения и до момента завершения работ по созданию и реконструкции очистных сооружений. Размеры штрафов составляют 20-30 млн рублей в год при годовом обороте в сфере водоотведения 50-60 млн рублей.

Помогает ли лекарство?

Борис ХМЕЛЬНИКОВ, генеральный директор
Центра муниципальной экономики

Четкой взаимосвязи между числом концессий и динамикой показателей РСО пока не прослеживается

Инструмент концессий изначально рассматривался как способ восполнить сокращающиеся бюджетные расходы в коммунальную инфраструктуру, и сегодня многие чиновники и эксперты считают концессионные соглашения основной формой эксплуатации и развития систем коммунальной инфраструктуры. За последние годы произошли существенные изменения в законодательном и нормативном регулировании концессионных соглашений, а в большинстве регионов страны проводится инвентаризация результатов деятельности РСО с целью выявления приоритетных направлений при переходе к формату концессий. В итоге количество концессионных соглашений в коммунальной сфере выросло, и теперь уже можно оценить первые итоги и результаты, которые принес переход к новой форме организации деятельности РСО.

Ценную информацию дает мониторинг выполнения производственных и инвестиционных программ РСО, которые ежеквартально публикуются на страницах сборника «Цены и тарифы в ЖКХ» в сочетании с данными о динамике изменения количества систем водоснабжения и теплоснабжения, переданных в концессию. Если оценивать эту статистику с точки зрения двух универсальных показателей деятельности любой РСО — уровня потерь и аварийности на системах коммунальной инфраструктуры, то можно сделать некоторые важные выводы.

Во-первых, заключение концессионных соглашений происходило за рассматриваемый период неравномерно. При этом показатели заключения новых соглашений и в сфере водоснабжения, и в сфере теплоснабжения имеют схожую динамику. 2016-й год дал наибольший прирост количества систем водоснабжения и теплоснаб-



Борис Хмельников

Учебно-тренировочный полигон компании «Концессии водоснабжения» (Волгоград)



жения, эксплуатируемых на основании концессионных соглашений. Однако уже в 2017 году темпы появления новых концессий несколько снизились.

Во-вторых, количество заключенных соглашений увеличивается на десятки процентов ежегодно, но их доля в общем количестве систем невелика (6% для водоснабжения и 5% для теплоснабжения).

В-третьих, динамика потерь воды и тепловой энергии носит более сглаженный характер, но отмечается рост рассматриваемых показателей на всем протяжении анализируемого периода (за небольшими исключениями). Показатели аварийности, напротив, снижаются год за годом. Таким образом, изменение ключевых индикаторов деятельности РСО происходит вне зависимости от темпов внедрения концессионных соглашений, что позволяет сделать предположение о пока достаточно слабой их взаимосвязи.

Если же дополнительно включить в анализ данные по двум группам регионов — с наибольшими успехами по внедрению концессий в коммунальное хозяйство (доля концессий в системах теплоснабжения и водоснабжения составляет 8% и более) и с показателями концессионирования ниже среднего по стране (3% и менее), то выяснится, что взрывной рост числа концес-

сионных соглашений в ЖКХ пока не дает столь же заметного эффекта с точки зрения объективных параметров деятельности РСО. Так, показатель потерь и аварийности для субъектов РФ первой группы (с более высокой долей концессионных соглашений) превышает аналогичный показатель для регионов второй группы. При этом данная ситуация никак не меняется на протяжении всего рассматриваемого периода.

Кроме этого, для группы регионов с высокой долей концессионных соглашений по некоторым показателям отмечается негативная динамика. Например, показатели уровня потерь воды и тепловой энергии по итогам 2017 года несколько ухудшились по сравнению с 2015 годом. По второй группе субъектов РФ отмечается схожая тенденция. Однако ухудшение показателей происходит меньшими темпами.

Таким образом, нельзя однозначно утверждать, что концессионные механизмы приводят к повышению качества и надежности поставки коммунального ресурса РСО. Пока какой-либо четкой взаимосвязи между темпами внедрения концессий и реальными изменениями в ключевых показателях деятельности организаций не наблюдается. Поэтому говорить, что концессия как механизм обеспечения развития коммунальной инфраструктуры уже состоялся и его применение приносит ощутимые результаты, несколько преждевременно.

При этом уже сейчас можно отметить ряд факторов, сдерживающих расширение применения концессионных соглашений в коммунальном хозяйстве. К ним относятся низкая коммерческая привлекательность проектов, особенно с высокой долей заемного финансирования, в условиях ограничения роста тарифов и платы за коммунальные услуги предельными индексами, высокие бюрократические риски (субъект РФ становится третьей стороной концессионного соглашения, что увеличивает количество инстанций, с которыми необходимо согласование условий концессионного соглашения) и нормативные риски (законодательство о концессионных соглашениях подвержено постоянным изменениям). Пока успешно развиваются в основном концессии, получающие государственную поддержку в виде софинансирования Фондом содействия реформированию ЖКХ затрат на реализацию проектов.

БИЗНЕС

Президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин считает, что строить надо на свои — без денег дольщиков и кредитов

Сергей НИКОЛАЕВ, Андрей МОСКАЛЕНКО

Два года назад президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин приобрел один из старейших московских домостроительных комбинатов — ДСК-1 и номинально стал одним из крупнейших производителей железобетонных конструкций для жилищного строительства в стране. Производственная мощность четырех заводов комбината — до 1,2 млн кв. метров индустриального жилья, или 800 тыс. кубометров железобетонных изделий в год. Однако на деле предприятие в тот момент было недогружено и работало в убыток. О том, что дала реорганизация комбината и какова стратегия развития головной компании, Владимир ВОРОНИН рассказал в интервью «Строительной газете».



Досье

Владимир Воронин получил образование в главном российском строительном институте — МИСИ, где защитил кандидатскую и докторскую диссертации. Свой карьерный путь он начал с мастера, а уже через пять лет, в 2002 году, занял должность генерального директора компании «Главмосстроймонолит». Пройдя все ступени профессионального становления, изучив на практике все особенности работы девелоперской компании, в 2005 году Владимир Воронин создал собственную финансово-строительную компанию — ФСК «Лидер».

«СГ»: В каком состоянии вам достался ДСК-1?

Владимир Воронин: На момент покупки комбинат находился на грани банкротства. Первые месяцы у меня ушли на то, чтобы договориться с Россельхозбанком о реструктуризации долга, составлявшего в июле 2016 года около 13 млрд рублей. Еще 2,7 млрд пришлось внести для покрытия кассового дефицита, чтобы можно было платить людям зарплату. При этом все четыре завода предприятия — Тушинский, Ростокинский, Краснопресненский и Хорошевский заводы ЖБИ — с миллионной совокупной годовой производственной мощностью были загружены в лучшем случае наполовину и частично работали в убыток.

«СГ»: А в чем, на ваш взгляд, была причина такого плачевного положения?

В.В.: ДСК-1 появился в советское время, когда была плановая экономика и отсутствовала рыночная конкуренция. Был один банк, который финансировал строительство, пара генподрядчиков, которые подвели сети и строили «нули», и домостроительные комбинаты.

ДСК-1 в те времена не было равных, на комбинате действовала самая эффективная система производства и монтажа «с колес». Каждый пятый квадратный метр в Москве построил ДСК-1. Но времена изменились, и к рыночным условиям нужно было адаптироваться, ведь заказчик не хочет получать часть продукта. Тогда ДСК-1 создал внутри себя генподрядную организацию, которая оказалась очень слабой и экономически неустойчивой. К тому же при расчетах в ДСК-1 применялась бартерная схема — комбинат получал от контрагентов-застройщиков готовое жилье в обмен на свою продукцию. Для реализации этого жилья создали неэффективный отдел продаж, в который попасть мог только очень упорный клиент, так как продавцы работали с выходными, перерывами на обед и сидели на зарплате, а не на комиссии. В общем, приобретенный актив нуждался в серьезной реорганизации.

«СГ»: С чего начали?

В.В.: То, что не умел делать ДСК-1, было отлично налажено в ФСК «Лидер»: девелопмент, функции генподрядчика, договорные отношения, маркетинг и продажи. Поэтому все эти функции мы перевели в ФСК. Но бренд ДСК-1 мы, конечно, сохранили. Это как «Аэрофлот» в пассажирской авиации или Сбербанк в банковском секторе. У предприятия 57-летняя строительная история, этот бренд — для многих знак качества, покупатели этих квартир сами говорят: «здесь все по ГОСТу». К слову, приобретение ДСК-1 позволило нам провести определенную диверсификацию своего портфеля. К своей существующей аудитории 30-35 лет с появлением бренда ДСК-1 мы смогли прибавить более зрелых покупателей.

Кроме того, провели оптимизацию, отказались от непрофильных бизнесов, все процессы подчинили повышению эффективности. Вычислили, что востребованная рынком загрузка комбината составляет не более 600 тыс. кв. метров в год. Заводы обслуживают сейчас девять проектов в Москве и области, из них два по горзаказу. Мы постоянные участники городских строек. Из 530 тыс. кв. метров от ДСК-1, введенных в

Мечта



Цех завода «ДСК-Прогресс»



ЖК «Некрасовка»

прошлом году, порядка половины пришлось на горзаказ. Самый известный пример — кварталы застройки в Некрасовке.

«СГ»: Каковы дальнейшие шаги, ведь производство наверняка тоже требует модернизации?

В.В.: Как я говорил, у ДСК-1 есть уникальная технология — «монтаж с колес». Процесс настолько отработан, что дом можно собрать за 17 дней. Но если производство проработает сейчас хотя бы два дня без вывоза продукции на стройплощадки, мы завалим его всю территорию ДСК-1.

Вместе с этим у ДСК-1 огромные площади, а это означает высокие накладные расходы, налоги и т.д. Но нельзя просто закрыть пару цехов, потому что существуют заказы, которые они обслуживают.

Вот такая сложная задача перед нами стояла: провести модернизацию, не прерывая производственный цикл.

Строить новый завод с нуля — тоже не вариант, на это ушло бы минимум лет пять. Получалось, что для реализации стратегии развития ДСК-1 требовалась покупка еще одного завода. На поиск ушел почти год. Самым подходящим по расположению был один из подмосковных заводов развалившейся группы компаний СУ-155, но документы, по которым он был оформлен, вызвали сомнения. Решение было найдено в марте этого года, когда у группы ЛСР Андрея Молчанова был приобретен современный завод ЖБИ-6 на Ново-



УР-квартал «Сколковский»

ДОМОСТРОИТЕЛЯ



холовской улице на юго-востоке Москвы. Завод теперь называется «ДСК-Прогресс». Плановая мощность предприятия — 250 тыс. кв. метров жилья и 150 тыс. кубометров железобетонных изделий в год. Его покупка позволит нам теперь оптимизировать производство на заводах ДСК-1 без изменения сроков поставок по текущим заказам. Синергетический эффект от включения ЖБИ-6 в производственную цепь ДСК-1 в среднесрочной перспективе может составить 400 млн рублей в год.

«СГ»: Но ведь на этом реорганизация комбината не закончится?

В.В.: Нет, конечно. Даже на новом заводе мы готовим определенную реконструкцию по цехам, сам «ДСК-Прогресс» при этом активно работает. Фактически начали сейчас поэтапную реконструкцию Ростокинского ЖБИ, на полную реконструкцию закроем его в сентябре. В будущем собираемся перенести на них все производство с Краснопресненского и Хорошевского заводов, так как они расположены в сложившейся жилой застройке, и их освобождение для реализации девелоперских проектов — один из основных способов погасить долги ДСК-1. Это еще будет и экономически рентабельно — сейчас на содержание этих двух заводов у меня ежегодно уходит до полумиллиарда рублей.

Завершить все этапы реорганизации планируется к концу 2019-го — началу 2020 года, в результате чего ДСК-1 сможет спокойно ежегодно производить в три смены более 700 тысяч «квадратов» жилья. При этом расчетные производственные мощности оставшихся трех площадок будут почти в два раза выше — 1,5 млн кв. метров.

«СГ»: Сколько средств в это уже было вложено?

В.В.: 800 млн рублей пошло на «латание дыр», поддержание и развитие старых заводов. А чтобы, согласно стратегии, нам к концу 2019-го — началу 2020 года получить производство индивидуального жилья в промышленном исполнении, потребуется еще порядка 3 млрд рублей.

«СГ»: А что с окупаемостью?

В.В.: По нашим оценкам, промышленное строительство дешевле монолита на 5 тыс. рублей с одного метра. Соответственно с 700 тыс. «квадратов» будет 3,5 млрд в год. Понятно, что мы многое делаем своими силами, но все равно существуют подрядные и субподрядные работы. Но главное наше преимущество — скорость. В связи с изменениями в законодательстве строить быстрее сегодня стало выгоднее. На монолит

у меня по технологическим нормам уходит в среднем 1,5 года. На промышленный дом с монолитным первым этажом — от 6 месяцев (трехслойная панель) до 9 месяцев (вентилируемые фасады).

«СГ»: Такими темпами и президентский приказ о ежегодном вводе 120 млн новых «квадратов» можно легко выполнить...

В.В.: Не совсем. Квалифицированной рабочей силы в стране не хватает. Сейчас ключевой трудовой ресурс — поколение Y, рожденное в 1985-1990-е годы прошлого века. Люди, мечтавшие и ставшие юристами, адвокатами, экономистами — офисными сидельцами, но отнюдь не монтажниками. Так что с рабочими кадрами сейчас очень плохо. С кем строить эти 120 млн — это отдельный, большой вопрос. Но не у нас! У ДСК-1 и с персоналом, и с его подготовкой все нормально. Я все оставил — и собственный учебный комбинат, и курсы повышения квалификации. ДСК-1 — это сплошь рабочие династии. Они даже живут как бы в своем микромире — свои ДСКашные дома, школы, поликлиники. На каждом заводе бассейны, футбольные поля — для поддержки корпоративного духа нам было важно все это сохранить.

«СГ»: А что с головной компанией? Какие стратегические задачи перед ФСК ставите?

В.В.: У «Лидера» есть, конечно, стратегия развития, и она расписана до 2025 года. Среди целей, к примеру, основательно закрепиться в тройке лидеров. Понятно, что каждый рейтинг крупнейших застройщиков отличается своей методологией — одни считают по зарегистрированным ДДУ, другие — по метражу заявленных проектов. Я считаю, что правильнее мерить по объему ввода жилья или продажам. В любом случае, какие бы критерии аналитиками не применялись, во всех рейтингах мы, как правило, занимаем топовые позиции. Да, до недавнего времени мы были более заметны в Подмосковье, но сейчас активно работаем с Москвой. Думаю, года через три года наша совокупная доля здесь, конечно, тоже должна вырасти. Надеюсь, что раза в три-четыре.

Московский регион остается в приоритете. После того как освоим три площадки в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, есть планы реализовать там еще два проекта. Презентуем их концепцию уже в этом году. Есть у нас объекты в Обнинске и Калуге, но это не стратегические для ФСК регионы. Какой-либо другой региональной экспансии до 2025 года пока не планируем.

Я стараюсь ничем не запасаться, не набирать впрок. Серьезная ликвидность — вот стратегия преуспевающего девелопера. Я не покупаю площадки, если нет денег на строительство. Придерживаюсь следующей трехмерной бизнес-модели: покупка площадки — стройка — продажи. Знаете, в последние годы многие лендлорды или ресурсные люди, особенно в Москве, приобрели в собственность (аренду) земельные участки, получили на них ГПЗУ, но сами строить там даже не

5,5 МЛН КВ. М

недвижимости — совокупный портфель объектов ФСК «Лидер» за 13 лет. Среди проектов компании — 22 жилых комплекса в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, из которых 12 уже построено и введено в эксплуатацию

собирались, сидели на них или торговали ими за бешеные деньги. Вот только с нынешними законодательными изменениями в сфере жилищного строительства эти площадки будут сейчас падать в цене. И продавать они их теперь будут вынуждены с большим дисконтом. В этом году мы готовимся презентовать более пяти проектов в Московском регионе. Один из них — ЖК комфорт-класса «Датский квартал» общей жилой площадью 220 тыс. «квадратов» — стартовал в конце июля. Комплекс с авторской архитектурой от бюро «Остоженка» появится на участке в 17,85 гектара на севере ближайшего Подмосковья, в районе Мытищ, менее чем в километре от МКАД. Объем инвестиций в проект оценивается в 19,6 млрд рублей. Начнем, пойдет денежный поток, и все эти проекты будут сами себя потом окупать. И средства, которые я в них когда-то вложил, я смогу себе вернуть даже по обновленному 214-ФЗ. А вот когда эти деньги освободятся, я только тогда пойду на рынок и еще куплю какие-нибудь площадки.

«СГ»: Кстати, а как вы относитесь к реформе долевого строительства, предполагающей в итоге отказ от привлечения средств граждан с переводом отрасли на банковское проектное финансирование?

В.В.: Отказ от «долевки» с переходом рынка на продажу полностью готового жилья совпадает с моей личной стратегией, можно сказать — с мечтой. Я давно пытаюсь уйти от долевого строительства и строиться исключительно за свой счет. И даже без кредитов! Когда берешь первые 30 тыс. «квадратов» в ЖК, возводишь на свои средства, вводишь и продаешь, и начинаешь строить следующие с прибыли. Возможно, уже в этом году я смогу вытащить из портфеля один дом и попробовать отработать на нем новую технологию. Хотя по большому счету даже все мои текущие договора ДДУ в ДСК-1 — это уже и так практически готовое жилье (со строительной готовностью от 80% выше). Мы возводили эти дома так быстро, что не успевали договора заключать. В ФСК «Лидер» такого где-то 25-27%. К концу следующего года, уверен, смогу довести долю готового жилья в продаже до 50%.

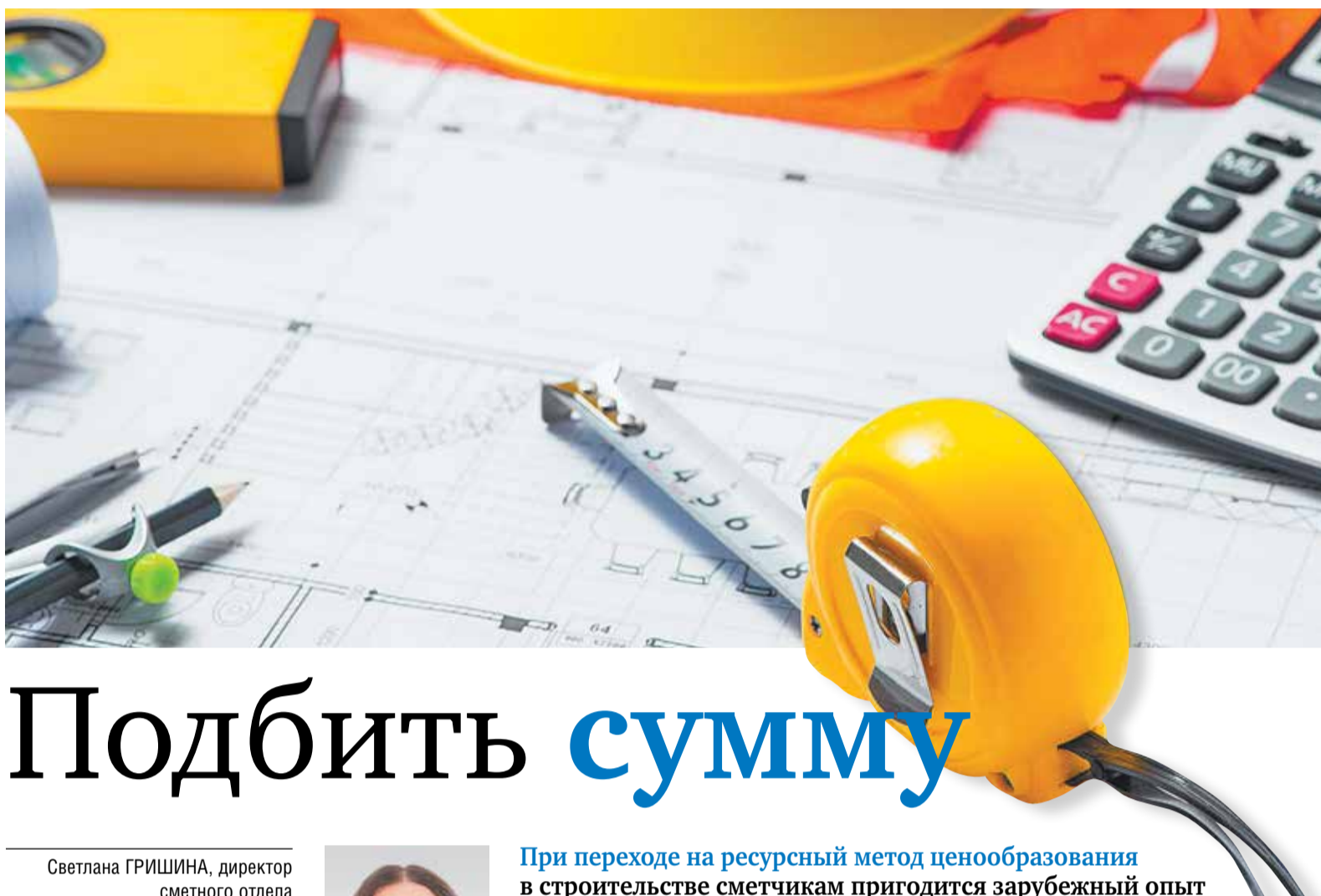
«СГ»: А время на что-то кроме работы у вас остается?

В.В.: Все свободное время стараюсь проводить со своей семьей в Москве или за ее пределами. Зимой катаемся на сноуборде, а весной отдыхаем на островах.

Проект ЖК «Датский квартал»



СМЕТНОЕ ДЕЛО



Подбить сумму

Светлана ГРИШИНА, директор
сметного отдела
возмещения особо крупного
ущерба компании Writeloss



При переходе на ресурсный метод ценообразования в строительстве сметчикам пригодится зарубежный опыт

Сметчик — это специалист, без которого невозможна работа ни одной серьезной строительной или инфраструктурной компании. Его задача — определить стоимость строительства или ремонта, составить, проверить и согласовать сметы и акты выполненных работ. Точность этих расчетов намного возрастает, если российские сметчики будут использовать современные компьютерные программы как российские, так и зарубежные. С отечественными программами я работала десять лет, с американскими — четыре года. У каждой из них есть свои плюсы и минусы, но в целом все они справляются со своей главной задачей — помогать сметчику делать его работу. В первой части статьи мы поговорим о российских программах.

Базовые принципы

Ценообразование в строительстве начинается с двух элементов: разработки общей методики расчета строительной цены и сбора базы данных об актуальных ценах на элементы, используемые при работах. И в России, и за рубежом для определения затрат на строительство применяется сметно-нормативная база. В России до настоящего времени применяется базисно-индексный метод, когда стоимость определяется в базисном уровне цен и корректируется различными индексами (используется сметно-нормативная база 2001 года в редакции 2014 года). Однако несколько лет назад был взят курс на постепенный переход от базисно-индексного метода к ресурсному, когда затраты суммируются в текущих ценах и тарифах. В 2016 году правительство России приняло постановление «О реформе ценообразования в строительстве», предполагающее пол-

ный переход на ресурсный метод на бюджетных стройках, и многие частные подрядчики также планируют использовать в расчетах исключительно этот метод.

В США и ряде других стран с рыночной экономикой определение стоимости строительства — это, по сути, расчет реального и прогнозируемого уровня цен с государственным контролем ценообразования. В Америке еще с 1942 года при расчетах затрат ориентируются на ежегодные сборники строительных расценок от национальной корпорации R.S.MeansCo. Incorporated Ltd, которые содержат среднеамериканские стоимостные показатели. В расценки включены в том числе и

сметно-нормативной базы в системе ценообразования. Например, в отечественных сметных нормативах многие расценки усреднены без дифференциации, а в США, напротив, усреднение минимально. По-разному рассчитывается и сметная стоимость материалов. В России она складывается из оптовой цены, стоимости тары, наценки продавца-посредника, транспортных расходов и затрат на складирование. Американские сметчики руководствуются уже упомянутыми сборниками строительных расценок, в которых цены на материалы даны с учетом транспортных расходов.

По-разному относятся в двух странах и к процедуре пересмотра расценок. Обновить российские сметные нормативы, внести в них изменения можно только при серьезных причинах, обоснованных документально: это могут быть научно-исследовательские работы, а также ссылки на зарубежный опыт. Американские нормативы, которых существует больше десятка, не проходят процедуру утверждения и считаются обоснованными по умолчанию.

В России в сметную стоимость включается много видов затрат: стоимость проектных работ, материалов, машин и другого оборудования, оплата труда рабочих, сметная прибыль и накладные расходы. При этом нужно учитывать и те расходы, которые относятся к самому процессу строительства лишь косвенно: плата за землю, налоги и сборы, страхование и так далее. В Америке список таких затрат намного короче: стоимость проектных работ и оборудования, стоимость объекта строительства согласно смете, непредвиденные расходы, издержки финансирования и лимитируемые затраты. Прибыль в сметах показывается обычно вместе с накладными расходами, которые зависят от заработной платы строителей и операторов машин.

сведения о стоимости рабочей силы, а также подробные характеристики строительных конструкций. Планирование затрат на строительство предполагает разделение стоимости объекта на стадии проектирования и реализации. Это позволяет разумно распорядиться ресурсами заказчика и минимизировать непредвиденные расходы. В России схожие функции выполняют Московский центр ценообразования в строительстве (МЦЦС) «Мосстройцен» и региональные центры ценообразования.

В каждой стране сформировались и свои принципы использова-

Компьютерные помощники

Разумеется, что строительные сметы давно уже не составляются вручную. Сегодня на помощь сметчикам приходят компьютерные программы. Эти программы по-разному реализуют методику расчета и используют собственные базы данных цен/прайсов из своих источников. Какие из них могут пригодиться российскому специалисту? Расскажу о тех программах, которые смело могу рекомендовать коллегам по цеху, поскольку работала с ними сама.

Smeta.RU

Эту отечественную программу, выпущенную еще в 2000 году, я бы назвала ведущей в сметном деле в России. У нее большие возможности: все виды расчетов (базисно-индексный и ресурсный методы), формирование документов всех уровней расчетов (локальная, объектная и сводная сметы). Есть облачный сервис доступа к программе с повременной оплатой — Smeta.Cloud. Дополнительно взимается плата за пользование определенными функциями. На освоение программы потребуются от двух недель до месяца. Уже сейчас эта программа снабжена необходимыми инструментами для расчета ресурсных смет, что особенно актуально, учитывая распоряжение правительства о переходе на ресурсный метод. Кроме того, Smeta.ru планирует выпустить обновленную версию, еще более подходящую для ресурсного метода расчетов.

Справочно

■ Светлана Гришина окончила Московский автомобильно-дорожный институт по специальности «Экономика и организация строительства». Работала в Центральном научно-исследовательском и проектном институте курортных и туристских зданий в Москве. Сейчас живет в Вильнюсе и последние четыре года удаленно работает на компанию Writeloss, которая занимается оценкой ущерба для страховых компаний.

Программный комплекс ABC-4

Одно из последних дополнений к ABC — первой сметной программе в нашей стране, выпущенной еще в 1985 году. Первые шаги по созданию этой программы были сделаны энтузиастами, которые понимали, что сметные расчеты можно и нужно автоматизировать. Тогда специальный код писали на бланках, а операторы ЭВМ набивали его на перфокарты. У нее примерно такой же функционал, как у Smeta.RU, и понятный интерфейс. Ситуация с выполнением постановления правительства о переходе на ресурсный метод аналогична Smeta.ru: составить смету ресурсным методом можно уже сейчас. Несомненно, последует обновление программы для усовершенствования ресурсных сметных расчетов.

Смета ПИР

Продукт, выпущенный в России в 2004 году, в отличие от перечисленных выше, предназначен для расчета стоимости не строительных, а проектных работ. Я использовала эту программу два года, в том числе для расчета смет по проекту межеземелья Дальнего Востока. Какие возможности она открывает? Составление смет на проектные работы с использованием специальных постановлений правительства (они собраны в отдельную, регулярно обновляемую библиотеку). Что особенно важно, любую смету на проектные и изыскательские работы в этой программе можно составить за 5 минут. Уже сейчас эта программа пригодна для расчета ресурсных смет.

Зажгутся цифры на табло

Владимир ТЕН

В Москве появится первый «умный» дом по программе реновации

До конца 2020 года в рамках столичной программы реновации жилого фонда будет построен первый дом, соответствующий разработанному в столице «смарт-стандарту». Об этом сообщил руководитель Департамента градостроительной политики города Москвы Сергей Левкин. По его словам, в здании, куда переедут жители сносимых пятиэтажек, будут применены технологии «умного» города.

«По поручению мэра Москвы Сергея Собянина мы разработали «смарт-стандарт» для домов, которые будут строиться в рамках программы реновации», — напомнил руководитель департамента. «Смарт-стандарт» включает в себя целый ряд полезных опций. В частности, на входе будет установлен не привычный домофон, с помощью которого можно позвонить в квартиру, а устройство, позволяющее вызвать любую экстренную службу по номеру 112. Кроме того, с помощью «умного» домофона можно будет связаться с диспетчерской службой в случае аварии. Под аппаратом будет находиться кнопка, которой смогут воспользоваться маломобильные группы населения. Помимо этого в целях повышения безопасности дворы и подъезды новых домов будут оборудованы видеочамерами.

В новых домах также появятся усовершенствованные приборы учета потребляемых ресурсов, которые автоматически будут отсылать показания в расчетные центры по электронным средствам связи. «Сейчас надо сначала списать показания приборов учета, потом передать их, затем ждать подтверждения, а будет все гораздо проще — на мобильный придут данные о потребленных ресурсах, и следующим кликом человек оплатит их со своей карты», — пояснил Сергей Левкин.

Помимо этого в каждом лифтовом холле будет установлено табло, при помощи которого можно будет узнать прогноз погоды, ознакомиться с новостями

Кроме того

В Москве сформирована система контроля за реализацией программы реновации. В нее входят координационный штаб под председательством мэра Сергея Собянина, ответственные лица в городских органах исполнительной власти и префектурах. Помимо этого общественный штаб по контролю за программой реновации создан при Общественной палате города Москвы.

В Комплексе градостроительной политики и строительства города Москвы работает Единый контактный центр.



Дом в Бабушкинском районе Москвы, построенный по программе реновации

STROIMOS.RU

ми сайта mos.ru, воспользоваться сервисами интерактивной площадки «Активный гражданин» и удаленно получить услуги МФЦ.

Что же касается хода реализации программы реновации в целом, то на сегодняшний день проектируется более 140 стартовых домов на подобранных площадках, строятся 34 дома, введены в эксплуатацию 33 дома, из которых 11 переданы под заселение.

В 2017-2020 годах из бюджета города на программу реновации планируется потратить около 400 млрд рублей. Во всех административных округах столицы подобраны стартовые площадки, на которых можно будет возвести порядка 3,6 млн кв. метров жилья. Уже сегодня ведется переселение порядка 2 700 жителей в новые квартиры. «Это хороший ре-

зультат за достаточно короткий для таких решений срок», — считает Сергей Левкин.

Существенно снизить неудобства жителей, чьи дома вошли в программу, и тех, кто живет в непосредственной близости к реновируемым территориям, можно будет за счет сокращения срока строительства. Оптимизация количества административных процедур в сфере градостроительства на федеральном и региональном уровнях обеспечит реализацию программы реновации в заявленный срок. Если до оптимизации была всего 91 процедура — 926 дней (2,5 года), то после осталась 71 процедура — 618 дней (1,6 года). Сокращены 20 процедур и срок административных процедур практически на 1 год. И данная работа продолжается.

С профессиональным праздником — Днем строителя!

Уважаемые коллеги!

Коллектив СРО Ассоциация «Лига строительных организаций» поздравляет работников организаций — членов Ассоциации и всей строительной отрасли с профессиональным праздником — Днем строителя!

Благодаря вашим усилиям и мастерству с каждым годом хорошеет наш прекрасный город, преображается вся наша замечательная страна — Россия. Ваш труд тяжел, но почетен, а ваш профессионализм служит залогом качества и надежности возводимых объектов, а следовательно, комфорта и безопасности граждан.

Несмотря на не всегда благоприятную финансово-экономическую обстановку, постоянно меняющееся законодательство, затрагивающее все стороны нашей с вами профессиональной деятельности (саморегулирование, контрактная система, долевое строительство), вы продолжаете добросовестно работать и создавать будущее России. И мы вместе с вами гордимся результатами вашего созидательного труда.

От всей души желаем всем вам профессиональных успехов, благополучия, здоровья вам и вашим семьям!

Председатель Совета Ассоциации «Лига строительных организаций» Н. С. Таскин



197110, Санкт-Петербург,
Пионерская ул., д. 22, пом. 45-Н
т/ф.: 309-49-05
<http://sro-lso.ru/> info@sro-lso.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

ЖИЛЬЕ

Главный по достройке



Недостроенные корпуса ЖК «Царицыно» в столичном районе Бирюлево Восточное

Антон МАСТРЕНКОВ

Функции санатора всех столичных долгостроев будут возложены на городскую подрядную организацию — АО «Мосотделстрой № 1»

Проблема обманутых дольщиков продолжает оставаться острой во многих регионах России, в том числе и в Москве. Сегодня в столице зарегистрировано около 4,5 тысячи пострадавших, а если учитывать все объекты с задержками по срокам сдачи, то их число может составить около 12-13 тысяч. Весной этого года московскими властями было принято беспрецедентное решение о достройке ряда объектов за счет города. К настоящему времени решено достраивать силами города три крупнейших долгостроя — ЖК «Царицыно», «Терлецкий парк» и «Академ-Палас». Это самые сложные и масштабные проекты, практически не имеющие перспектив быть достроенными рыночными механизмами. Для завершения работ по этим объектам городу необходим надежный подрядчик из числа компаний, принадлежащих московской казне. Таким подрядчиком-санатором столичных долгостроев стало АО «Мосотделстрой № 1».

К настоящему времени по каждому из объектов уже получено специальное разрешение от Министерства строительства и ЖКХ. Однако остается еще ряд моментов, которые не позволяют начать активные работы. Дело в том, что передача АО «Мосотделстрой № 1» всех полномочий по достройке объекта состоит из двух частей. Первая — согласование судом заявления компании о передаче ей объектов, вторая — конкретизация объемов прав и обязательств, которые переходят к новому застройщику. По словам конкурсного управляющего АО «Московский комбинат хлебопродуктов» (бывший застройщик ЖК «Царицыно») Дениса Панченко, конкретизацию объема прав и обязательств планируется завершить в октябре

этого года. Есть трудности и по двум другим долгостроям. Однако принципиальная схема решения вопроса ясна, и у дольщиков появилась надежда на благополучный исход дела.

Как пояснил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, компания будет работать по всем проблемным объектам в городе. Сейчас принимается решение о ее докапитализации и о формировании команды. «Пока трудно оценить, сколько потребуется средств для достройки проблемных объектов», — пояснил глава столичного Стройкомплекса. — Для того чтобы начать работу, компании будет предоставлен займ в размере 3 млрд рублей». Позднее, после оценки всего масштаба работ и расчета их стоимости, в уставный капитал компании могут быть внесены дополнительные средства. Таким образом, город получит сильную компанию с многомиллиардным оборотом.

Власти не исключают, что в будущем удастся вернуть часть затрат. Например, в третьей очереди ЖК «Царицыно» обманутых дольщиков нет, зато есть непроданные площади. «По первым двум очередям этого долгостроя, где есть обманутые дольщики, мы не рассматриваем возможность возврата средств», — сказал Марат Хуснуллин. — По третьей очереди обманутых дольщиков пока нет, поэтому в перспективе, возможно, частично и вернем затраты на достройку». Аналогичный механизм может быть применен и в других проектах. Однако прежде чем город возьмется за достройку других проблемных объектов, там должны быть исчерпаны все возможности завершения строительства силами инвесторов. Напомним, что на данный момент в городе насчитывается 34 проблемных жилых стройки.

Справочно

■ За последние семь лет усилиями столичных властей были решены проблемы более чем 11 тысяч обманутых дольщиков.

Справочно

■ Трест «Мосотделстрой № 1» был основан в феврале 1937 года указом Президиума Верховного Совета СССР. На протяжении всего советского периода предприятие выполняло городские заказы по возведению жилых и инфраструктурных объектов. Однако в российской действительности предприятию удалось найти себя не сразу. Весной 2012 года трест «Мосотделстрой № 1» находился на грани банкротства, стоял вопрос о его ликвидации. Компании удалось стать партнером холдинга «Мосинжпроект», который передал ей заказ на возведение мотовозного цеха в электродепо «Митино». С этой задачей трест справился и позднее выиграл тендеры на большой объем работ в рамках строительства станции метро «Спартак» и на полный комплекс работ по электродепо «Солнцево». Результатом стало прекращение процедуры банкротства и погашение финансовой задолженности. В 2016 году ГУП трест «Мосотделстрой № 1» был преобразован в городское акционерное общество.



Сардар АБДУЛЛАЕВ, президент Ассоциации СРО «Тверское объединение строителей», генеральный директор ЗАО СК «Тверьгражданстрой»;

Юрий СЕРКОВСКИЙ, генеральный директор Ассоциации СРО «Тверское объединение строителей»

Уважаемые коллеги, дорогие друзья!

Поздравляем всех российских строителей с профессиональным праздником — Днем строителя!

Наше дело — созидание, творчество. Без нашей продукции — от жилых домов до самых крупных и важных объектов производственного и социального назначения — не может жить, развиваться, становиться лучше наша страна. Мы осознаем свою ответственность и призываем коллег-строителей включить все резервы отрасли, все инструменты развития, чтобы выйти на те рубежи, которые обозначил Президент РФ в майских указах этого года.

Конечно, приятно в праздничный день слышать поздравления с праздником и благодарные отзывы о нашей работе. Но далеко не все еще сделано, чтобы наши города стали самыми красивыми и ухоженными, чтобы дома и квартиры россиян ни в чем не уступали жилью в самых богатых и благополучных странах. Давайте будем использовать все возможности для развития нашей отрасли, для использования самых передовых технологий и материалов, для привлечения и подготовки молодых профессионалов высокой квалификации.

Всем коллегам-строителям мы желаем всегда оставаться передовым отрядом экономики страны, успешно решать самые сложные задачи на благо российского народа! Желаем крепкого здоровья, семейного счастья и благополучия!



E-mail:
nptos@dep.tver.ru, srotos@yandex.ru
www.nptos.tver.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Саморегулируемая организация Союз «Строители Ростовской области»

поздравляет членов Союза, а также все строительное сообщество с профессиональным праздником! Пусть ваш труд всегда будет востребован и по достоинству оценен. Пусть он всегда приносит вам удовольствие! Пусть в жизни будет все ровно, гладко. Желаем крепкого здоровья, жизненной энергии, стойкости и достатка! Пусть инструмент будет точным и качественным, материалы — лучшими, а работа складывается и принимается великолепно и легко! Благодарим вас за вклад, который вы вносите в строительную отрасль.



npsro.info

С уважением, Совет Союза «Строители Ростовской области»,
Исполнительная дирекция Союза «Строители Ростовской области»

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ И ДРУЗЬЯ!

От всей души сердечно поздравляем вас с профессиональным праздником — Днем строителя! Желаем достижения новых высот, стабильности, благополучия и надежных партнеров!

Группа компаний «Градиент».



Http://www.gradyent.ru



Проект ЖК «Терлецкий парк»

Сергей МОСЕНКО

«Зеленые» на рынке

«Инград» выводит в продажу энергоэффективные и экологичные дома

Справочно

■ ГК «Инград» — инвестиционно-девелоперская компания, которая ведет свою деятельность с 2012 года. В настоящее время ГК реализует восемь проектов в Москве («Петра Алексеева, 12А», «VAVILOVE», «Михайлова, 31», «Новочеремушкинская, 17», «Серебряный парк», «Лесопарковый», «Филатов луг» и «Преображение») и четырех — в Московской области («Новое Медведково», «Новое Пушкино», ЖК «Весна» и «Павловские кварталы»). Девелоперский портфель (NSA) — 2,5 млн «квадратов».

В условиях острой конкуренции девелоперы предлагают покупателям все новые и новые опции, чтобы привлечь внимание к своим объектам. Одной из тем, способных заинтересовать разборчивого покупателя, становится снижение энергоёмкости и повышение экологичности. В начале лета Группа компаний «Инград» приступила к сертификации всех своих жилых проектов по «зеленым» стандартам GREEN ZOOM. По словам руководителя направления стратегии и маркетинга ГК Анны Соколовой, такие объекты сегодня все больше востребованы покупателями, которые думают не только о цене квартиры, но и о том, какие эксплуатационные расходы их ждут в будущем.

Первым проектом девелопера, получившим «Золотой сертификат энергоэффективности», стал жилой квартал (ЖК) комфорт-класса «Петра Алексеева, 12А». Он расположен в Можайском районе столицы, рядом с самым большим природным заказником в черте Москвы «Долина реки Сетунь». В жилом квартале, состоящем из четырех корпусов общей площадью 57 тыс. кв. метров, будет реализован целый комплекс энергоэффективных решений. Прежде всего в домах предполагается применить погодозависимый график подачи теплоносителя в систему отопления, что позволит жителям экономить на отоплении. Существенно улучшены теплотехнические характеристики стен. Использование энергосберегающих ламп и датчиков движения в коридорах позволит сэкономить часть электрической энергии. На парковках будут установлены датчики содержания CO.

«Получение сертификата GREEN ZOOM для нас — подтверждение высоко-

го качества наших объектов, — заявила Анна Соколова. — Рекомендации стандарта помогли нам ввести множество проектных решений, влияющих не только на повышение уровня энергоэффективности объекта, но и на совершенствование условий среды в самих квартирах, где будут жить наши покупатели».

В июне-июле компания объявила о старте продаж квартир в четырех новых домах ЖК «Преображение» и «Новое Пушкино». Они также проходят сейчас сертификацию по «зеленым» стандартам. Строительство первого ведется в столичном районе Богородское, примерно в трехстах метрах от метро «Бульвар Рокоссовского». «Новое Пушкино» возводится в живописной части подмосковного города Пушкино, рядом с лесом и Учинским водохранилищем.

В корпусах № 3 и № 4 ЖК «Преображение» покупателям доступен широкий выбор квартир разных площадей и планировок — от 22 кв. метров до 111 кв. метров, в том числе студии и квартиры евроформата. Минимальная цена лота — 3,5 млн рублей. В квартирах предусмотрены лоджии, причем в некоторых



Проект ЖК «Петра Алексеева, 12А»

их сразу две. В отдельных квартирах планировочными решениями предусмотрено окно в ванной комнате.

В корпусе № 3 будущие новоселы смогут выбрать квартиру с чистовой отделкой в двух разных цветовых решениях «аквамарин» и «оникс». В корпусе № 4 квартиры реализуются без отделки. На территории ЖК будет также построена

муниципальная школа на 600 мест с дошкольным образовательным отделением на 275 мест, планируется открытие детских развивающих студий, супермаркета, кофейни и других объектов инфраструктуры.

Стартовали продажи и в корпусах № 13 и № 16 ЖК «Новое Пушкино». Здесь у покупателей есть прекрасная возможность приобрести квартиру в микрорайоне с развитой инфраструктурой по цене от 1,8 млн рублей. В продаже представлены студии, одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры площадью от 26 до 93 кв. метров с предчистовой и чистовой отделкой.

На сегодняшний день часть корпусов ЖК уже заселена. Инфраструктура микрорайона будет включать в себя 3 школы, 3 детских сада, поликлинику на 425 посещений в сутки с подстанцией скорой помощи, торгово-развлекательный и спортивный центр, а также наземные паркинги и гостевые автостоянки. При этом один детский сад на 230 мест уже открыт, строительство общеобразовательной школы на 550 мест сейчас завершается, она начнет работать 1 сентября 2018 года.

Кстати, к началу учебного года ГК «Инград» успела сдать в строй и еще одну школу в Подмоскowie. Девелопер получил разрешение на ввод в эксплуатацию муниципальной школы на 880 учащихся на территории другого своего ЖК «Весна» в Апрелевке. Общая площадь нового учебного заведения — 15,6 тыс. кв. метров. Школа станет структурным подразделением Апрелевской школы № 3, что поможет разгрузить действующие образовательные учреждения Апрелевки и, согласно губернаторской программе, сократить вторые смены в городе.



История фирмы КНАУФ началась с мечты. Мечты горных инженеров братьев Кнауф превратить гипс в универсальную основу для создания качественных строительных материалов.

История фирмы КНАУФ в России также началась с мечты. Мечты о том, чтобы строители огромной страны работали с надежными, современными материалами. А также — с веры. Веры в то, что страна, какой она была в 1993 году, сумеет преодолеть трудности. За 25 лет деятельности в России компания КНАУФ инвестировала в российскую экономику 1,5 миллиарда евро, построила и реконструировала 17 заводов, множество учебных и ресурсных центров. И главное, компания продолжает динамично развиваться, уверенно удерживая лидерство на рынке строительных материалов.

ИНФРАСТРУКТУРА



STROMOS.RU

Дорога к росту

Реализация проекта ЦКАД поможет развитию экономики столичного региона

Владимир ТЕН

Заместитель председателя правительства Российской Федерации Максим Акимов, мэр столицы Сергей Собянин и губернатор Московской области Андрей Воробьев (на фото) проинспектировали ход строительства первого и пятого пусковых комплексов Центральной кольцевой автомобильной дороги. Как известно, в основном трасса ЦКАД пролегает по территории области, но 22-километровый отрезок в первом пусковом комплексе пройдет через Новую Москву. Трасса позволит разгрузить радиальные вы-

ходы из столицы и уличную сеть города от большегрузного и транзитного транспорта, снизит себестоимость перевозок и уровень транспортных издержек для грузоотправителей.

Однако ЦКАД уготована не только роль важнейшей транспортной артерии. Возможный синергетический эффект от строительства ЦКАД отмечают все специалисты. По данным департамента развития новых территорий города Москвы, на территории ТиНАО, прилегающей к ЦКАД, может быть построено до 5 млн кв. метров недвижимости, из которых 80% составит недви-

мость коммерческая. В планах властей возводить вдоль ЦКАД технопарки, логистические центры, офисные и бизнес-площадки. Благодаря этому в столице удастся создать порядка 100 тысяч новых рабочих мест.

В частности, компанией-инвестором уже выкуплен земельный участок в несколько гектаров под строительство крупного логистического комплекса в Новой Москве на участке, прилегающем к ЦКАД. Площадь логистического центра составит 300 тыс кв. метров. Работы по строительству объекта могут быть завершены уже в 2019 году.

Кроме того, по словам руководителя департамента Владимира Жидкина, ГК «А101» предлагает построить около ЦКАД два технопарка и предложила использовать для этого свои участки площадью 100 гектаров. Также разместить близ ЦКАД технопарки и деловые центры планируют компании «МИЦ», «Самолет», RDI и «Абсолют». Есть планы по строительству коммерческой недвижимости на прилегающих к ЦКАД территориях и в Подмоск-

овье. Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) является одним из приоритетных государственных инфраструктурных проектов, реализуемых Государственной компанией «Автодор». После завершения строительства ЦКАД станет ключевым элементом транспортной системы Московского региона, а также основой сети скоростных магистральных автодорог России и частью международных транспортных коридоров.

Не стой на пути!

Популярное телешоу вынуждено переехать из-за строительства дороги

Антон МАСТРЕНКОВ

Телевизионное ток-шоу «Дом-2» сменит «прописку». Участок, на котором расположена съемочная площадка передачи, оказался в зоне строительства автомобильной дороги. Новая трасса должна соединить поселки Марьино и Саларьево и решить транспортные проблемы жителей сразу трех населенных пунктов Новой Москвы — поселков Марьино и Лето-во, а также города Московского. Жители этих населенных пунктов смогут добираться до станций метро «Саларьево» и «Филатов луг», а также двух других автомобильных дорог — Московский — Сосенки и Солнцево — Бутово — Видное. Согласно плану столичного Стройкомплекса, возведение дороги должно начаться до конца этого года и завершиться в 2021 году.

Как пояснил заместитель руководителя Департамента развития новых территорий Москвы Валерий Шкуров, проект планировки территории, необходимый для строительства дороги, был утвержден и размещен в публичном доступе. При разработке плана проектировщики постарались обойти все жилые постройки, однако площадка «Дома-2» к ним не относится.

В настоящее время участок, о котором идет речь, принадлежит ООО «ЕТК-Инвест» и по документам предназначен для дачного строительства. Для строительства дороги власти Москвы изымут данный участок в строгом соответствии с федеральным законом № 43. Это обычная процедура, регулярно применяемая строителями при возведении дорог, линий метро и крупных инженерных объектов, подчеркнули в мэрии. Владелец извещен о возможности получения денежной компенсации или нового земельного участка взамен изымаемого. «Собственник проекта выразил желание получить новую площадку, — сообщил Валерий Шкуров. — На сегодня основные решения приняты, в течение двух месяцев земля будет предложена организаторам шоу». Где именно будет находиться новая площадка «Дома-2», пока не определено. Известно лишь, что на выбор представлены несколько свободных на сегодня участков в границах Новой Москвы. Теперь слово — за собственниками.

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

АГЕНТСТВО «КВИНТЕТ»

приглашают принять участие

В 18-й международной конференции
BALTIMIX-2018

г. Астрахань, «Парк Инн от Радиссон Астрахань»
21 – 23 августа 2018 года



ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА:

- Российский рынок ССС: итоги 2017-го, первой половины 2018, прогнозы развития
- Техника для механизации работ с применением сухих строительных смесей
- Средства и методы удешевления рецептур ССС без потери качественных характеристик
- Сухие строительные смеси для ремонта и огнезащиты строительных конструкций
- Рынок гипсовых материалов России: состояние и перспективы
- Основные тенденции в производстве ССС в России и в мире
- Сухие строительные смеси специального назначения
- Строительный рынок РФ: текущее состояние, перспективы развития
- Нормативное обеспечение сухих строительных смесей, исходного минерального сырья и вяжущих
- Новейшие технологии фасовки, паллетирования и упаковки ССС

По всем вопросам, связанным с участием в конференции, обращайтесь:
Мария Сушлова (прием заявок на участие в конференции, реклама), msuslova@baltimix.ru
Евгений Бетлев (прием на рассмотрение докладов), ebelyaev@baltimix.ru
Тел./факс: +7 (812) 703-10-19
www.baltimix-tour.ru, www.baltimix.ru

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ВЫСТАВКА

Крым.
Деревянное
строительство

27-29 СЕНТЯБРЯ
г. Симферополь,
ул. Набережная, 75 В,
МФК «Гагаринский»



моб.: +7 978 78 178 83,
т.: +7(3652) 54-60-66
MARKETING@EXPOFORUM.BIZ
EXPOFORUM.BIZ

ФОРУМ КРЫМСКИЕ
ВЫСТАВКИ

Отрасль сильна профессионалами

На Кубани пристальное внимание уделяется подготовке кадров для стройотрасли

Владимир ЧЕРЕДНИК

Проблема комплектования строительных организаций квалифицированными кадрами остается весьма актуальной для отрасли. Важное место занимают кадровые вопросы в деятельности саморегулируемых организаций (СРО). О том, что делается для повышения престижа строительных специальностей на Кубани, рассказал в интервью «СГ» заслуженный строитель РФ, руководитель АО «Краснодарпроектстрой», координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Южному федеральному округу Батырбий ТУТАРИШЕВ.

«СГ»: Батырбий Зульевич, в последние годы профессиональные конкурсы вновь набирают популярность. Что в этом направлении делается в ЮФО?

Батырбий Тутаришев: Наряду с жаркими футбольными баталиями ЧМ-2018 в Южном ФО проходили другие интересные соревнования — окружной этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» с участием рабочих строительной и дорожной отраслей. С момента зарождения института саморегулирования мы организовывали СРО совместно с дорожниками. Функционирование жилых и промышленных зданий, развитие территорий, рост экономики невозможны без качественных дорог. А повышение уровня квалификации специалистов смежных отраслей — ключевая задача на ближайшее будущее. Без профессиональных кадров сделать это невозможно. Поэтому на Кубани приняли решение об организации такого конкурса, где плечом к плечу участвуют строители и дорожники. Кстати, в текущем году соревнования посвящены открытию Крымского моста, где хорошо потрудились дорожники Кубани.



Батырбий Тутаришев

«СГ»: На какой базе соревновались строители?

Б.Т.: На протяжении всех лет соревнования проводятся на базе образовательного центра АНО ДПО «Межотраслевой учебный центр «Краснодарский», история которого насчитывает уже 53 года. Руководитель центра — амбициозный профессионал Андрей Троцик. Продолжая славные трудовые традиции, центр внедряет интересные, познавательные методики, знакомит обучаемых с новейшими технологиями. Строители высоко оценивают работу Ассоциации «Национальное объединение строителей», уделяющей особое внимание обучению рабочих кадров — не только в краснодарском центре, но и на базе образовательных центров Астрахани и Волгограда. Сегодня программа пользуется большим спросом. Отмечу, идея проведения конкурса зародилась в недрах нашего Национального объединения строителей, а в 2015 году председатель правительства РФ Дмитрий Медведев распоряжением № 366-р утвердил План мероприятий, направленный на популяризацию рабочих и инженерных профессий.

Проведение конкурса становится праздником не только для конкурсантов, но и для руководителей саморегулируемых организаций, представителей органов власти, которые присутствуют на мероприятиях в качестве почетных гостей. Взять, к примеру, город Краснодар, он уже практически десять лет занимает лидирующее место по вводу объектов в эксплуатацию, по объему строящихся объектов. Неудивительно, что депутаты Городской думы особое внимание уделяют рассмотрению вопросов строительной отрасли, подготовке рабочих кадров, а ее председатель Вера Галушко не только ежегодно принимает участие в открытии конкурса, но и держит на постоянном контроле вопросы подготовки молодых кадров для строительной отрасли и всей экономики столицы Кубани.

«СГ»: Насколько нам известно, в этом году полку молодых инженеров на Кубани пришло...

Б.Т.: Да, для меня и моих соратников это долгожданная радость — в Кубанском государственном технологическом университете состоялся первый выпуск специалистов — специалистов с большой буквы! — получивших образование по курсу «Строительство уникальных зданий и сооружений». Обучение продолжалось шесть лет по классической программе подготовки инженера, а не по «бакалавриату» и «магистратуре». К первым «ласточкам» в следующем году присоединятся выпускники Кубанского государственного аграрного университета. Получать знания по строительным специальностям непросто, но что достигнуто упорным трудом, будет непременно востребовано. Отрасль сильна профессионалами. Кубань динамично развивается, поэтому надо укомплектовывать штат строительных организаций квалифицированными специалистами, повышать уровень профмастерства сотрудников, растить молодую смену. Тогда сможем качественно строить лучшие дороги, заводы, школы и жилые здания. Проблем, стоящих перед отраслью, не убавится. Мы готовы к открытой, честной, трудовой борьбе, заявлять о новых, дерзновенных планах.

От всей души поздравляю читателей газеты с профессиональным праздником — Днем строителя! Он объединяет всех, кто является Человеком труда, строящих своими руками крепкое сегодня и стабильное завтра. Без ваших рук и знаний невозможно развитие не только строительной отрасли, но и России. Здоровья, успехов в работе, счастья в личной жизни и исполнения заветных желаний!

Смотр-конкурс ко Дню строителя

Уральский совет
«Содружество
в сфере строительства»

Дмитрий ПРОВOTOROV,
заместитель директора ДНРИК СРО УрСиб

В июне-июле Союз строительных компаний Урала и Сибири при поддержке Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области и Челябинского межрегионального Союза строителей провел смотр-конкурс «Организация строительного производства».

Целью данного мероприятия являлось обеспечение соблюдения строительными компаниями требований СТО ССК УрСиб 05-2016 «Организация строительного производства на строительных объектах».

Накануне празднования Дня строителя предстояло определить наиболее эффективно работающие предприятия в области организации строительного производства согласно СТО ССК УрСиб 05-2016. Кроме этого, намечалось выявить специалистов по организации строительства, наиболее качественно выполняющих свои должностные обязанности, а также донести до строительной общественности лучшие практики организации строительного производства.

На участие в смотре-конкурсе подали заявки 15 строительных организаций из городов Карабаш, Челябинск, Магнитогорск, Курган.



Армирование фундаментов



Знак ССК УрСиб

«Организатор строительства»

Была сформирована конкурсная комиссия, в которую помимо специалистов ССК УрСиб вошли представители Уральского Государственного строительного надзора, Государственной инспекции труда Челябинской области, Южно-Уральского государственного университета и ведущих строительных организаций Урала и Сибири.

На каждом объекте строительства независимо от его назначения комиссией проверялись наличие и состояние защитно-охранного ограждения строительной площадки и информационного щита на ее въезде, условия содержания стройплощадки, качество заполнения исполнительной документации, непрерывность и постоянство строительного контроля,



Комиссия конкурса за работой

реализация мероприятий по обеспечению безопасности строительного производства, исполнение должностных функций специалистов по организации строительства, сведения о которых внесены в национальный реестр.

По каждому направлению проверки комиссией выводились баллы, которые после суммирования характеризовали уровень эффективности работы строительной организации.

После завершения смотра-конкурса комиссия определила специалистов по организации строительства, безупречно исполняющих требования стандарта «Организация строительного производства» и отметила их памятным знаком.

Участники смотра-конкурса будут награждены почетными грамотами, знаками отличия «Организатор строительства» и ценными призами на мероприятиях, посвященных Дню строителя.

Победителем межрегионального смотра-конкурса признано ООО «Уральский строительный комплекс».

Первое место завоевало ООО «Уральский строительный комплекс» (строительство жилого дома по ул. Ереванская, д. 39 (стр.), г. Челябинск). Второе и третье соответственно — АО «Прокатмонтаж» (строительство аглофабрики № 5 на территории ПАО «ММК») и ООО «Легион» (строительство ЖК «Ньютон»).

Поздравляем с профессиональным праздником всех строителей! Благодаря вам строятся объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, создается задел для развития всего народного хозяйства страны. Уверены, что наш совместный труд позволит реализовать самые смелые проекты. Уважаемые коллеги! Поздравляем с Днем строителя! Желаем профессиональных достижений, здоровья и благополучия!

Коллектив ССК УрСиб

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Оксана САМБОРСКАЯ

Москва, как и положено столице, демонстрирует новые подходы к формированию современной городской среды. Уже сегодня во многих столичных проектах создаются территории нового типа, в которых урбан-блоки комбинируются с благоустроенными общественными пространствами. То, что урбан-блоки должны стать базовым элементом квартальной застройки Москвы, считает и главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. По его словам, планировочная организация кварталов и урбан-блоков позволит возводить жилые дома с единым фронтом застройки, что больше соответствует традициям города, чем хаотично расположенные отдельные здания. ГК «Пионер» стала одним из первых девелоперов, решивших использовать этот принцип в своем проекте — LIFE-Варшавская.

Архитектурную концепцию и мастер-план будущей застройки LIFE-Варшавская разработал давний партнер компании — старейшее японское бюро Nikken Sekkei.

На площади около 30 гектаров планируется построить 579,2 тыс. кв. метров недвижимости, которая будет возводиться по самым современным градопланировочным принципам. На участке появятся семь урбан-блоков — жилых домов с социальными и коммерческими объектами на первых этажах и частным двором. «Жилые единицы» будут переменной высотности — от 6 до 12 этажей. Их дополняют 11 высотных зданий-башен. Проект планируется реализовать в восемь этапов.

Принципы нового, квартального, планирования предполагают, что урбан-блоки должны быть объединены в кварталы так, чтобы все жители имели равный доступ к инфраструктуре. В LIFE-Варшавская построят три детских сада на 610 мест, школу на 1365 учеников, а время в пути от любого корпуса до ближайшего учреждения не займет больше 5 минут пешком. По периметру застройки расположатся три многоуровневых наземных паркинга, все первые этажи будут отданы под коммерческие помещения.

Комфортная городская среда предполагает наличие красивых, благоустроенных общественных пространств. Через весь квартал пройдет прогулочная аллея длиной почти один километр. Здесь разместятся магазины, кафе, зоны отдыха для всей семьи. В самом сердце жилого комплекса появится сквер с пешеходными дорожками, детской площадкой и местом для занятий спортом. Еще одно важное условие — внешний вид зданий. Фасады LIFE-Варшавская будут радовать новоселов: дома оформят по принципу мозаики, составленной из вертикальных элементов двух разных цветов, горизонтальных поясов и остекленных оконных проемов.

Новым направлением станет внедрение элементов «умного города». На городском уровне эти технологии получили рабочее название smart standart. В ближайшее время ее отдельные элементы появятся в домах, строящихся по городским программам, в частности по программе реновации жилого фонда. Пока же концепция smart city реализуется в отдельных проектах, в том числе в квартале LIFE-Варшавская. Для этого ГК «Пионер» и

Справочно

■ Nikken Sekkei — одно из старейших японских бюро. В Японии бюро спроектировало самую высокую телебашню — Небесное дерево Токио, современный транспортно-пересадочный узел в Нагое. В Москве по мастер-плану Nikken Sekkei реализуется проект комплексного развития пристанционного пространства ТПУ «Ботанический сад», включающего не только жилую застройку, но и общественно-деловой кластер и апарт-отель сети YE'S



Жилой квартал LIFE-Варшавская

Smart – значит умный

ГК «Пионер» построит на юге Москвы квартал будущего



Nikken Sekkei готовят список «умных» решений, применяемых в мире, которые возможно эффективно адаптировать в российских реалиях. Уже известно, что smart-квартал LIFE-Варшавская включит три блока инноваций — smart living, smart comfort и smart environment.

Smart living предполагает интеллектуальный контроль потребления энергоресурсов. На практике это означает, что каждое жилое здание оборудуется индивидуальным тепловым пунктом. Это позволит существенно сэкономить расход тепла и оплачивать счета по более экономичному тарифу. В местах общего пользования будут установлены энергосберегающие светодиодные OLED-светильники. В проекте предусмотрена установка современных лифтов с функцией регенерации энергии. В квартале оборудуют двухтрубную систему отопления, чтобы каждый житель мог самостоятельно регулировать температуру воздуха в своей квартире. Наружные стены будут состоять из трех слоев с вентилируемым зазором с высокими теплотехническими характеристиками.

Справочно

■ Реализация федерального проекта цифровизации городского хозяйства «Умный город» планируется в рамках национальной программы «Цифровая экономика», разработка этого направления поручена Минстрою России. Целью проекта является обеспечение ускоренного внедрения цифровых технологий во всех сферах городского хозяйства для обеспечения качества жизни в российских городах. Заявки на участие в «Умном городе» подали уже 25 муниципалитетов из 20 субъектов РФ, они готовы стать пилотными площадками для тестирования технологий.

Справочно

■ Урбан-блок — жилые дома с социальными и коммерческими объектами на первых этажах с безопасным внутренним двором и общественным пространством по внешнему периметру застройки.

ками. Для повышения эффективности работы насосного оборудования, увеличения его износостойкости и экономичного расходования электроэнергии предполагается использовать насосы с частотным регулированием привода. Кроме того, чтобы избежать потерь тепла, в квартирах будут установлены двухкамерные стеклопакеты с мягким теплоотражающим покрытием. Предусмотрен автоматизированный учет потребления воды, тепла и электричества — жильцам не придется все время помнить, когда нужно отправлять данные, они будут передаваться автоматически.

Второй блок — smart comfort — это система безопасности комплекса. Современная система IP-видеонаблюдения работает в подъездах, дворах и на улицах. Бесплатный Wi-Fi и уличные зарядные USB-устройства позволят жителям всегда быть «на связи».

Все подъезды будут оборудованы контролем доступа, в общественных зонах установят датчики движения. На всей территории комплекса будет действовать система своевременного оповещения о чрезвычайных ситуациях.

Блок smart environment предусматривает набор решений, которые сделают жизнь обитателей комплекса более удобной и здоровой. На всех стадиях реализации проекта будут применяться высококачественные, экологически чистые материалы. В каждом дворе появятся современные игровые площадки от ведущих европейских и российских производителей, рассчитанные на детей разных возрастов. Будут в комплексе и различные спортивные площадки: тренажерные, для скейтеров и для других видов активного отдыха. И, конечно, всю территорию LIFE-Варшавская озеленят.

Еще одна сильная сторона проекта — это ближайший доступ к различным видам транспорта, что является одной из важнейших составляющих комфортной жизни в большом городе. В непосредственной близости от будущего квартала расположена станция метро «Варшавская» — расстояние от входа в метро до жилых корпусов I очереди составит меньше 100 метров. В одном километре от комплекса располагается станция «Каширская». Таким образом, будущие жители смогут воспользоваться двумя разными ветками метро. Недалеко от комплекса проходят два скоростных шоссе — Варшавское и Каширское. В пешей доступности от квартала LIFE-Варшавская располагается железнодорожная станция «Коломенское» Павелецкого направления.



Расширяя возможности



АЛЕКСАНДР РОМИН/ТАСС

лифтах. Во втором корпусе откроется бассейн, а третий корпус станет местом для показательных выступлений и проведения соревнований. Здесь будут установлены трибуна на 296 мест и балконы для 204 человек. По проекту все три корпуса будут связаны друг с другом удобными переходами.

Для соблюдения мер безопасности все корпуса спортцентра оборудуют системами видеонаблюдения и контроля доступа, пожарной и охранной сигнализациями.

Финансироваться строительство будет из областного бюджета. До конца 2018 года подрядной организацией будет выделено 53,5 млн рублей на подготовительные и земляные работы, подготовку фундамента, а в 2019 году еще 213,9 млн рублей — на основное строительство.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Ростовской области построят спорткомплекс для паралимпийцев

Спортивный центр для спортсменов-инвалидов планируют возвести в Ростове-на-Дону к осени 2019 года. Планируется, что там будут заниматься учащиеся ГБУ Ростовской области «Паралимпийская адаптивная спортивная школа № 27». Эта школа существует уже более двадцати лет. Сегодня в ней занимаются 107 человек с поражением опорно-двигательного аппарата, 120 человек с нарушением слуха, 99 человек с нарушением зрения и 30 человек с интеллектуаль-

ными нарушениями. В школе есть несколько отделений: легкая атлетика, плавание, настольный теннис, шахматы, дартс, дзюдо, фехтование и баскетбол. Тренировки ведут 20 тренеров-преподавателей.

На территории нового центра согласно проекту будет три корпуса общей площадью 6654 кв. метра. На первом этаже главного корпуса разместят гардероб, кассы, сауну, тренерскую, зал сухого плавания и подсобные помещения, на втором этаже — залы для настольного тенниса и игр, спортзал, технические комнаты, на третьем этаже можно будет отдохнуть и получить необходимую медицинскую помощь. Перемещаться между этажами можно будет на двух грузопассажирских

В 267 млн рублей

обойдется строительство спортивного центра для спортсменов-инвалидов в Ростове-на-Дону (по данным управления информационной политики правительства Ростовской области)

Первые «Буквы»

Названы лауреаты премии для журналистов, пишущих об архитектуре

Оксана САМБОРСКАЯ

Завершился II общероссийский конкурс-премия «Буква А» для СМИ, журналистов и блогеров, пишущих про архитектуру и градостроительство. В этом году на конкурс, темой которого стал «Умный город», поступило 567 работ 137 журналистов из 28 городов России.

Победителями в номинации «Умный город» в категории «Онлайн» стал «Дневник (не) молодого эколога» портала о недвижимости Domofond.ru, автор — Александра Лаврова (Москва). В категории «Видео» победили «Глубины истории: какие тайны из прошлого открываются ученым при реконструкции евпаторийского туристического маршрута «Малый Иерусалим» телерадиокомпания

«Крым», автор — Анна Шустер (Евпатория).

В категории «Печать» лучшей признана публикация «Селфи-маршрут: красота или безвкусица?» в «Ивановской газете», автор — Ксения Кабанова.

Лучшим автором в категории «Онлайн» признана Юлия Латыпова (РИА «Недвижимость», Москва), в категории «Печать» — Вера Черенева («Российская газета», Санкт-Петербург).

Лучшим СМИ в номинации «Умный город» стал Интернет-журнал о дизайне и архитектуре BERLOGOS.ru.

В номинации «Лучший автор, пишущий по теме «Умный город»» диплом II степени получила корреспондент «Строительной газеты» в Южном федеральном округе Наталья Емельянова.

Лучшим материалом в номинации «Умный квартал» в категории «Онлайн» признана публикация «10 причин, почему мы до сих пор так плохо строим жилье» интернет-журнала «Стрелка», автор — Юлия Шишалова (Москва).

В номинации «Умные здания» лучший материал в категории «Видео» — репортаж «Культурно-выставочный центр в Смоленске» телеканала «Россия 24 – Смоленск», автор — Екатерина Левицкая.

В номинации «Умные интерьеры» категории «Онлайн» победил материал «Лежак вместо парты: как выглядят новые школы Москвы» Ольги Мамаевой и Игоря Кривицкого (РБК-Недвижимость, Москва). В категории «Печать» лучшей стала статья «Как застройщики жилья отбивают инвестиции в строительство школ» газеты «Ведомости», автор — Ирина Иваненко.

В спецноминации «Памятники архитектуры» лучшим автором категории «Онлайн» признана Динара Валеева (Казань) за цикл «Дом с историей» о жизни в городах Республики Татарстан (интернет-журнал «Инде»). Лучший автор в категории «Видео» — Евгения Кашинцева, телеканал «Русский север» (Вологда). Лучший материал в категории «Онлайн» — «Исчезающий Иркутск: новый дом Шубиных, год постройки — 2017», автор — Зоя Кузнецова (Иркутск, ИА «БайкалПост»). В категории «Печать» — статья «Воспитательный дом и Москва» (журнал «Московское наследие»), автор — Николай Лукьянов (Москва). В категории «Видео» — сюжет «Томские объекты могут стать частью списка ЮНЕСКО» телекомпании «Томское время», автор — Екатерина Парфёнова.

Справочно

■ Организатором конкурса-премии «Буква А» выступил Институт современной урбанистики при поддержке Минстроя РФ, Москомархитектуры, Главархитектуры Московской области. В состав жюри вошли замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, главный архитектор Московской области Михаил Хайкин и другие.

■ Партнеры премии — Ассоциация проектировщиков Московской области, международная выставка АРХ МОСКВА, АРХ СОВЕТ Москвы, Агентство стратегического развития ЦЕНТР, Гильдия аналитических журналистов, консалтинговая компания Welhome, онлайн-школа английского языка EnglishDom, школа аргентинского танго «Планетанго».

■ Главный архитектурный эксперт — мастерская «Мезонпроект». Специальный партнер — девелоперский холдинг LEGENDA.

Сергей КИРЬЯНОВ: «Восстанавливая старое, строим будущее»



Сергей Алексеевич Кирьянов

Заслуженный строитель России убежден, что стратегия «пространственного развития» страны, озвученная президентом России, будет способствовать повсеместной реставрации памятников архитектуры, старинных сооружений и развитию современных реставрационных технологий.

Сергей ЗЕНИН

РЕСТАВРАТОР ИЗ СТАВРОПОЛЯ

Сергей Алексеевич Кирьянов, отметивший в этом году 70-летний юбилей, из славной плеяды строителей-реставраторов, чьими усилиями восстанавливаются и сохраняются для потомков памятники зодчества в их первозданном виде. А ими богато Ставрополье, считающееся наследником фундаментального архитектурного эпоса, доставшегося нам от предков. Натура неутомимая, деятельная, творческая и новаторская Сергей Алексеевич в крае личность известная благодаря соиздательной деятельности созданной им в Пятигорске компании «Стройинвест-КМВ», которую многие специалисты воспринимают как эталон реставрационных работ. В ее реестре отреставрированных памятников — Пушкинская галерея, считающаяся визитной карточкой Железноводска, «Сунитская мечеть» и «Домик С.М. Кирова» во Владикавказе, Краевая библиотека им. М.Ю. Лермонтова, здание полпредства в Пятигорске... Даже в столице оставили свой след ставропольские реставраторы: обновленные Ярославский, Белорусский, Курский и Киевский железнодорожные вокзалы Москвы — это дело рук пятигорских мастеров. С ветераном строительной отрасли мы встретились накануне профессионального праздника — Дня строителя.



Нарзанная галерея в Кисловодске

— Сергей Алексеевич, когда вы пришли в строительство?

— В строительной отрасли я уже более сорока лет. До перестройки работал на разных руководящих должностях, а в 1988 году открыл свой производственный кооператив «Квадрат». Мне удалось собрать замечательную команду и увлечь ее интересным делом, которым тогда еще никто не занимался. Пятигорск, где мы вошли в строительный бизнес, очень старый город. Там много памятников архитектуры. Чтобы участвовать в тендере на их реставрацию, необходимо получить лицензии на реставрационные работы. Нам удалось достичь своей цели и все у нас получилось.

ЗОЛОТЫЕ РУКИ МАСТЕРОВ

— Каким был первый объект реставрации?

— Здание краевого суда, которому более ста лет. Раньше это был один из корпусов Санатория имени Лермонтова, имеющего статус памятника архитектуры союзного значения.

— В чем особенность строительного реставрационных работ и как нарабатывались опыт и мастерство?

— Естественно, реставраторами не рождаются. Мастера-строители — каменщики, штукатуры, кровельщики, паркетчики и многие другие специалисты — в процессе постоянного обучения и многолетнего опыта приобретают необходимые навыки и становятся профессиональными реставраторами каждый в своей области.

В старинных зданиях присутствует множество архитектурных элементов — колонны, башенки, балконы, эркеры... Их украшают балюсы, лепнина и даже скульптура. Есть масса других особенностей, связанных с различными архитектурными стилями и применяемыми технологиями, не говоря уже о многочисленных нюансах внутренней отделки. Жаль, что все это в массовом строительстве сегодня отсутствует.

Многие здания, построенные сто и более лет назад, являются неповторимыми образцами зодчества. Процесс обучения идет у нас непрерывно. Постигая и возрождая старые технологии, изучаем новые и применяем современные материалы, которые производят мировые производители в области реставрации, имеющие собственные лаборатории. Ведь для того, чтобы восстановить, например, первоначальную «родную» штукатурку, нужно провести тщательное исследование и подобрать современный аналог. А не просто залепить стены архитектурного памятника любой штукатурной смесью. Мы давно и успешно сотрудничаем с немецкими компаниями CAPAROL — изготовителем фасадных красок, REMEZ — поставщиком сухих смесей и с другими признанными мировыми производителями стройматериалов для реставрационных работ.

Сейчас завершаем реставрацию всероссийского архитектурного памятника «Нарзанная галерея» в городе Кисловодске. Буквально несколько месяцев назад восстановили после пожара Дворец культуры им. С.М. Кирова в городе Лермонтове на Кавказе.

— У вас большой коллектив?

— Около 70 специалистов, как в области общего строительства, так и по реставрационным работам. Мастера-реставраторы аттестованы не только в НОСТРОЕ, но и в Министерстве культуры Российской Федерации. Мы являемся проектировщиками строительных и реставрационных работ и сами их и выполняем. Сплошной творческий коллектив профессионалов — успех наших трудовых достижений.

— Сергей Алексеевич, накануне Дня строителя что бы Вы пожелали коллегам и партнерам?

— Чтобы для всех нашлась работа и мы могли иметь возможность для реализации своего мастерства на благо будущих поколений. Каждому строителю в день профессионального праздника желаю здоровья, счастья и благополучия!

ПРОЕКТ

В гегуэзском стиле



ДМИТРИЙ РАТНИКОВ/КАНОНЕР.COM (2)

жилой комплекс, состоящий из двух объектов — «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы». Основные корпуса, цеха и казармы рабочих мануфактуры были снесены, однако башня, признанная к тому времени охраняемым культурным объектом, уцелела.

По словам директора по маркетингу группы RBI Михаила Гуцина, водонапорная башня пребывала в плачевном состоянии. И начать пришлось с вывоза мусора, которым памятник был заполнен доверху. После этого начались работы по укреплению ее фундамента, для этого была использована уникальная технология — рядом с башней по периметру были установлены шестнадцать свай, а под основание башни подвели специальную платформу. Затем сооружение высотой 29 метров и весом почти 1600 тонн фактически «срезали» со старого фундамента и, не разбирая, переставили на новые сваи, уходящие на 50 метров под землю. Этот проект будет первым в истории строительства Петербурга, для которого потребовались сваи такой длины.

Помимо этого были проведены работы по усилению перекрытий, лестниц, восстановлению утраченной кровли. Кирпичный фасад в верхней части был отреставрирован, в нижней части — выровнен и оштукатурен. Старые несущие чугунные колонны вынесли наружу. А вот внутри башня осталась прежней: стертые каменные ступени, шероховатые кирпичные стены и удивительная акустика. Наверху устроена смотровая площадка, где из окон открывается вид на Петербург и Неву.

На вопрос, что можно устроить в таком здании площадью 7,5 на 7 метров, Михаил Гуцин ответил, что компания готова рассматривать самые разные предложения. Один из возможных вариантов — открыть здесь картинную галерею. Впрочем, по словам менеджера, водонапорная башня ценна прежде всего своим внешним видом. Сегодня здание открыто для посещения — заглянуть в него могут все желающие.

Кстати

■ Для компании RBI это — не первый проект, связанный с реконструкцией исторических зданий и сооружений Санкт-Петербурга. Помимо Охтинской башни компания восстановила газгольдер на Заозерной улице, гараж Крюммеля. В настоящее время планируются работы на территории бывшего Левашовского хлебозавода на Барочной улице. Здесь будут сохранены фабричные корпуса — памятники конструктивизма и котельная с краснокирпичной дымовой трубой.

В Санкт-Петербурге отреставрировали водонапорную башню Охтинской мануфактуры

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Еще один памятник архитектуры Петербурга — водонапорная башня Охтинской бумагопрядильной мануфактуры начинает новую жизнь. Возможно, в скором времени в здании откроется картинная галерея.

Сама мануфактура была построена в Северной столице в 1844–1854 годах архитектором Романом фон Генрихсеном. Для бумагопрядильного производства, выпускавшего хлопчатобумажные и штапельные ткани, требовалось много воды, поэтому в 1900 году по проекту архитектора Василия Шауба была возведена водонапорная башня.

В советские времена на территории бывшей мануфактуры располагались производственные мощности фабрики «Возрождение». В конце прошлого века предприятие закрылось, а участок несколько раз переходил из рук в руки, пока, наконец, не был выкуплен в 2007 году группой RBI под



Издается с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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



Каталог российской прессы

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



Объединенный каталог «Пресса России»

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



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель и издатель
ООО «ИД «Строительная газета»
Адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр.1, офис 702

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10
Подписные индексы:
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358
Почта России — П2011, П2012, П3475, П3476

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

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 01.08.2018
фактическое: 19.30 01.08.2018

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

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