



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№7 (10536) 21 февраля 2019

Задача — строиться

Президент анонсировал
льготы и меры поддержки
жилстроительства

Анна КОМАРОВА, Юлия ПИЛИПЕЙКО

В среду, 20 февраля, президент России Владимир Путин выступил с традиционным посланием к Федеральному собранию. В своей речи глава государства затронул ряд проблем, связанных с развитием жилищного строительства и ипотекой.

В частности, президент поручил освободить застройщиков от налоговой нагрузки при строительстве объектов социнфраструктуры. «Сегодня, когда строительные компании передают государству или муниципалитетам социальные объекты, они вынуждены еще и заплатить с них налог на прибыль и НДС», — отметил Владимир Путин. — Нужно освободить застройщиков от этого бремени, тем самым стимулировать именно комплексное развитие наших городов и поселков, когда рядом с жильем есть все необходимое семье: и поликлиника, и школа, и спортивные площадки».

Комментируя это предложение, министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев заявил, что отмена налога на прибыль и НДС для застройщиков, возводящих социальные объекты для передачи государству и муниципалитетам, позволит строительным компаниям оптимизировать свои затраты и избежать существенного удорожания стоимости строительства.

Президент также анонсировал новые меры в области ипотечного кредитования. По мнению главы государства, правительство и ЦБ должны последовательно выдерживать линию на снижение ставок по ипотеке до 9%, а затем до 8% и ниже. Однако особые меры поддержки нужно предусмотреть для семей с детьми. Глава государства напомнил, что с прошлого года для семей, в которых родился второй или последующий ребенок, действует программа льготной ипотеки.

Окончание на с. 3



Сложности старта

Нацпроект по жилью могут
скорректировать с учетом
возможностей регионов



Сергей НИКОЛАЕВ

В этом году Российский инвестиционный форум в Сочи прошел под знаком национального проекта «Жилье и городская среда». Связанные с нацпроектом проблемы обсуждались на различных сессиях и в кулуарах форума. И это неудивительно. Накануне РИФа, выступая в Казани на расширенном заседании президиума Госсовета, президент Владимир Путин

отметил, что «решение жилищных вопросов определяет не только настроения в обществе, что чрезвычайно важно, но определяет и целые секторы развития экономики России, которые тянут за собой и другие направления». При этом глава государства признал, что одна из главных целей нацпроекта — увеличение объемов ввода жилья — вступает в определенное противоречие с требованиями реформы долевого строительства. «С одной стороны, нужно довести до 120 млн кв. ме-

тров строительство жилья, с другой — ввести ограничения, связанные с переходом на новую систему финансирования, которые могут привести к сжатию рынка, — сказал президент. — Здесь нужно решить двуединую задачу: с одной стороны, стимулировать развитие и строительство, а с другой стороны, все-таки перейти на современные цивилизованные способы организации работы». Именно решению этой «двуединной задачи», поиску компромисса между стимулированием строительства и безопасностью покупателей и были посвящены последние месяцы, в течение которых прошли десятки, если не сотни разного рода дискуссий, консультаций и переговоров. В ходе РИФа некоторые моменты, связанные с поддержкой застройщиков, наконец, прояснились. Однако процесс утряски и дошлифовки новых правил игры, очевидно, будет продолжен, в том числе и на уровне регионов.

Возможны коррективы

Важное заявление сделал вице-премьер правительства России, куратор строительной отрасли Виталий Мутко, выступивший на основной сессии форума — «Национальные проекты и регионы: главные вопросы в начале пути». Он сказал, что некоторые показатели нацпроекта «Жилье и городская среда» могут быть изменены. «По ряду показателей мы готовы вносить коррективы после проведения аналитической работы с регионами, но не убирая главные цели, — сообщил вице-премьер. — Нам придется с каждым субъектом РФ садиться и смотреть, что нужно поменять, исходя из их стратегий развития, потому что на сегодняшний день мы видим, что старт этого проекта очень сложный для регионов».

Окончание на с. 2

Методом исключения

Власть и бизнес определяют критерии работы
по «старым правилам»

Андрей МОСКАЛЕНКО

С 1 июля 2019 года российские застройщики перейдут на банковское финансирование и использование механизма счетов эскроу. Исключение составят только те проекты, которые будут соответствовать определенным критериям. Такие объекты застройщики смогут завершить по «старым правилам». Эта мера, несколько смягчающая последствия перевода рынка на «новые рельсы», была поддержана президентом Владимиром

Путинным на недавнем заседании президиума Госсовета в Казани. Чуть позже министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев на Российском инвестиционном форуме в Сочи озвучил предварительные параметры «игры на прежних условиях», а уже на этой неделе в министерстве прошло специальное совещание под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Никиты Стасишина. На совещании представители Минстроя и бизнеса обсудили критерии, определяющие степень готовности девело-

перского проекта, а также методику определения соответствия данным критериям. Так, для продолжения строительства по старым правилам минимальная степень готовности объекта должна быть не ниже 30%.

Проработка деталей еще продолжается, и итоговый документ должен быть представлен на днях на федеральном портале нормативных правовых актов (regulation.gov.ru) для оценки регулирующего воздействия.

Тем временем «Стройгазета» поинтересовалась мнением об этой инициативе у участников рынка. Забегая вперед, скажем, что, в принципе, никто из застройщиков не усомнился в пользе данной меры, но ряд вопросов все еще остается открытым.

Окончание на с. 3

Сложности старта



ИГОРЬ РУССАК/ФОНД РОСКОМПРЕСС

Заместитель председателя правительства РФ Виталий Мутко и президент Республики Татарстан Рустам Минниханов (справа) на церемонии награждения победителей Всероссийского конкурса лучших практик и инициатив социально-экономического развития субъектов РФ

6%

составил вклад строительства в российский ВВП в 2018 году, это примерно 8 трлн рублей. Такие данные привел на РИФе вице-премьер Виталий Мутко

с.1

При этом Виталий Мутко пообещал, что субъектов Федерации не будут нагружать дополнительными полномочиями без финансового обеспечения их исполнения. «Я не исключаю, что мы рассмотрим вопрос докапитализации нацпроекта по отдельным направлениям», — заявил вице-премьер.

Вице-премьер уточнил, что основная сложность при реализации нацпроекта, который предполагает наращивание объемов ввода жилья до 120 млн кв. метров в год к 2024 году, связана с отказом от существующей схемы долевого строительства. «За годы работы этого механизма дольщики вложили в жилье 13 трлн рублей, на них было построено 400 млн кв. метров», — сообщил Виталий Мутко, — а теперь (строители) должны перейти на новую формулу. Это необходимо, чтобы защитить вложения граждан в стройки».

По словам Мутко, сегодня в процессе строительства находится порядка 132 млн кв. метров жилья. Часть будет достроена в первом полугодии текущего года, и к 1 июля останется 95 млн кв. метров. «Из них, по нашим оценкам, примерно на 20 млн застройщики не смогут получить банковское финансирование», — сказал вице-премьер. — Это где-то 30%. Мы не можем рисковать, и по ним будет особое решение».

Говоря о господдержке застройщиков, Виталий Мутко сказал, что строительство объектов социальной инфраструктуры в рамках проектов комплексного освоения территории можно совместить с реализацией нацпроектов из других отраслей. «Мы можем здесь попробовать поправить ситуацию привле-

Кроме того

■ В ходе РИФа глава Минстроя Владимир Якушев обозначил еще одну важную задачу для стройотрасли — развитие института проектирования. «Хороший проект — это 80% успеха. Сейчас хорошие проектные организации и институты можно на пальцах двух рук пересчитать, так как в 90-е годы над этим «хорошо» поработали и продолжили разрушать в 2000-х годах», — подчеркнул министр. — Надо серьезно поработать в этом отношении, также, как и в сфере строительного образования в целом».



Глава Сбербанка Герман Греф считает, что к концу 2019 года вслед за замедлением темпов инфляции на рынке кредитования может начаться снижение ставок, в том числе

по ипотеке. По словам Грефа, переход на эскроу-счета в долевом строительстве в целом не отразится на ставках по ипотеке, но приведет к росту ставок по кредитам для застройщиков, а также к росту себестоимости строительства многоквартирных домов увеличится в среднем на 5%.



Глава ВТБ Андрей Костин не видит большой необходимости в ипотечных каникулах для попавших в трудную ситуацию заемщиков, введение которых сейчас обсуждается

на уровне ЦБ. «Мы и так всегда стараемся урегулировать трудную ситуацию заемщика, если это жилье с детьми и единственное жилье», — сказал Костин. — Но если граждане живут в Париже, и у них это третья или четвертая квартира — это другая ситуация. Мы с не очень большим энтузиазмом воспринимаем эту идею, не потому что нам не хочется помочь людям, а потому что всегда можно найти какие-то решения». Глава банка добавил также, что такие отсрочки могут негативно сказаться на рынке секьюритизации ипотечных кредитов.

Кроме того

■ В настоящее время Минстрой России по поручению президента готовит необходимые расчеты для того, чтобы многодетные семьи и семьи, в составе которых есть инвалиды, расселять из аварийного жилья не из расчета «метр за метр», а по социальным нормам. Кроме того, ведомством готовится решение, по которому в случае досрочного выполнения регионом программы расселения аварийного жилья, признанным таковым до 1 января 2017 года, субъект РФ сможет расселять жилье, поставленное на учет после этой даты.

чением средств из других нацпроектов, допустим, образования, здравоохранения», — пояснил он. — В конце концов, все эти проекты нацелены на одно — улучшение качества жизни людей». Можно, по словам зампреда правительства, рассмотреть и другие варианты поддержки, включая привлечение средств от институтов развития, стимулирование процентных ставок по кредитам для ресурсоснабжающих организаций, которые участвуют в подготовке инженерной инфраструктуры для участков под жилищную застройку.

Работа над деталями

Об основных мерах поддержки стройбизнеса журналистам на форуме рассказал глава Минстроя Владимир Якушев. В частности, он сообщил, что правительство рассматривает вопрос делегирования субъектам РФ права самостоятельно определять компании, которые с 1 июля смогут не переходить на эскроу-счета и проектное финансирование. По словам министра, вопрос влияния перехода застройщиков на работу по новому механизму финансирования жилищного строительства был одним из ключевых пунктов дискуссий на прошедшем в Казани заседании президиума Госсовета РФ. «Представители многих регионов говорили, что изменения в работе застройщиков могут привести к снижению объемов ввода», — сказал министр. — В некоторых субъектах в зону риска могут попасть до 50% девелоперов».

В связи с этим в ближайшее время должны быть утверждены критерии, которые позволят части стройкомпаний в отдельных случаях работать по

Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ ТАТАРСТАНА РУСТАМ МИННИХАНОВ: «По оценкам «ДОМ.РФ», 28% застройщиков не вписываются в стандарты проектного финансирования. Татарстан — не последний регион, у нас 109 застройщиков, но пока 54 из них не вписываются. Это небольшие и добросовестные компании, которые строят жилье для 12 тыс. дольщиков»

старым правилам. «Главный критерий — это строительная готовность объекта. Он дает нам понимание того, сколько инвестор уже вложил в проект. На наш взгляд, речь должна идти о 30-процентной готовности», — пояснил глава Минстроя. — Второй момент — число уже заключенных договоров долевого участия. Есть предложение, чтобы регионы сами определяли эти критерии, но с важной оговоркой. Если девелопер, который прошел по региональным критериям, не достроит объект, регион за свой счет должен будет его завершить».

Также глава Минстроя рассказал, что в целях смягчения последствий внедрения проектного финансирования принято решение о докапитализации госкомпании «ДОМ.РФ» и Банка «ДОМ.РФ» на общую сумму 160 млрд рублей. «Если говорить конкретно, то «ДОМ.РФ» получит около 120 млрд рублей в течение нескольких лет, а дочерний банк докапитализируют на 40 млрд рублей», — уточнил министр. — Это даст возможность гарантий для застройщиков на 1 трлн рублей».

Кроме того, по словам Владимира Якушева, обсуждается вопрос докапитализации Фонда защиты дольщиков, что поможет достраивать проблемные объекты. «Те проекты, которые не получают банковского финансирования и не могут достраиваться по старым правилам, получат возможность привлечь денежные средства Фонда для достройки своих объектов на принципах небанковского финансирования на возвратной основе под гарантию субъектов РФ, требования там будут не такие жесткие, как при проектом кредитовании», — сказал Владимир Якушев.

Глава Минстроя отметил, что в связи с необходимостью создания инфраструктуры для новых жилых массивов будет продолжено обсуждение вопроса о дополнительном финансировании программы «Стимул». «В рамках этой успешной действующей программы субсидирования региональных бюджетов федеральный центр поддерживает строительство социальной и транспортной инфраструктуры», — напомнил Владимир Якушев, — но мы намерены включить сюда и коммунальные объекты».

В кулуарах форума замглавы Минстроя Никита Сташин уточнил, что Минстрой инициирует увеличение финансирования программы «Стимул» минимум на 10% ежегодно. При этом в ведомстве считают, что этим видом господдержки в идеале должны быть охвачены все регионы. Замминистра напомнил, что в этом году в рамках программы на сумму 22,5 млрд будет профинансировано строительство социальной и транспортной инфраструктуры примерно в 100 проектах в 42 регионах, на это выделено 22,5 млрд рублей.



Глава Минстроя Владимир Якушев отвечает на вопросы журналистов

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Ни один инвестиционный проект не может быть реализован, если там не присутствуют специалисты, имеющие отношение к строительной отрасли. Давайте как-то менять отношение к стройотрасли, давайте относиться к тем людям, которые работают в этой отрасли, как к тем, кто создает будущее и что-то хорошее»

с.1

По самым скромным подсчетам, под тридцатипроцентную физическую готовность может пройти половина текущих строек. Так, только по данным Института развития строительной отрасли, из почти 15 тыс. возводимых сейчас жилых объектов общей площадью свыше 127 млн кв. м к вводу в эксплуатацию в этом году заявлены 7,2 тыс. многоквартирных домов на 51,4 млн кв. м. Что означает, что фактически 48,9% всех объектов и 40,2% площадей находятся в высокой степени готовности, и, соответственно, именно на них нововведение и распространится в первую очередь.

«Обсуждаемое смягчение условий для застройщиков по уже строящимся объектам — это фактически спасательный круг для стройбизнеса, — заявил «Стройгазете» руководитель рабочей группы по обеспечению безопасности предпринимателей в области строительства ТПП РФ, руководитель Всероссийского центра национальной строительной политики Александр Моор. — Мы не раз говорили, что большинство предпринимателей просто не смогут достроить свои объекты из-за отсутствия собственных средств. Таким образом, появились бы новые долгострои. Предложенные Минстроем меры теперь дают надежду, что этого не случится».

«Это действительно здоровое решение, — добавляет коммерческий директор ФСК «Лидер» Ольга Тумайкина, — поскольку те проекты, строительство которых уже началось, очень сложно, а порой невозможно перевести на новую модель финансирования — бизнес-модель прорабатывается и формируется до начала строительных работ на площадке».

По мнению экспертов, решение завершать такие проекты по «старым правилам» существенно снизит нагрузку и на застройщиков, и на банки. Так, например, по оценкам президента Национального объединения застройщиков жилья Леонида Казинца, запрет на привлечение в строительство средств дольщиков с переходом на проектное финансирование потребует от банков 4,6 трлн рублей, и это лишь для того чтобы сохранить сегодняшний уровень ввода жилья, не говоря про поставленную цель роста объемов жилищного строительства в два раза.

В свою очередь, за счет «метода исключения» у строителей появится возможность в более щадящем режиме осуществить переход на полное банковское финансирование. Как подсчитал, к примеру, финансовый директор компании «Талан» Евгений Романенко, общие расходы строительной отрасли на переход на счета эскроу могут составить свыше 200 млрд рублей, 50 млрд из которых потребуются на дофинансирование проектов, а 150 млрд — на уплату процентов по проектному финансированию.

В любом случае, как считает финансовый директор ГК «А101» Дмитрий Трубников, предложенная мера представляется эффективной с точки зрения снижения рисков заморозки строительства тех объектов, которые рискуют вообще не получить проектное или альтернативное финансирование после 1 июля 2019 года.

Однако для того чтобы данная мера оказалась эффективной, по мнению экспертов, необходимо определить ключевые параметры соответствия проекта заявленным критериям. «В вопросе критериев



Главное, что сейчас волнует бизнес: как определить степень готовности недостроенного дома — составляет она больше или меньше 30%?

Методом исключения

Кроме того

■ Как стало известно «СГ», определенные послабления могут затронуть и проекты комплексного освоения территорий (КОТ). «Когда строятся крупные микрорайоны, важна не только готовность домов, но и готовность инфраструктуры. Это необходимо, чтобы вынести решение, продолжать ли там продажи по ДДУ или переходить на механизм счетов эскроу. Сейчас мы обсуждаем вопрос о понижающем коэффициенте степени готовности для проектов КОТ», — заявил на днях заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин.

самое важное — определенность, — считает вице-президент, руководитель инвестиционно-коммерческого блока «ИНТЕКО» Евгения Семенова. — На текущий момент регулятор склоняется к показателю тридцатипроцентной строительной готовности, но пока что официального решения не принято. Но уже отрядно, что данное требование становится гораздо лояльнее к застройщикам, ведь раньше обсуждалась семидесятипроцентная готовность объекта. Это (снижение планки) расширяет диапазон проектов, финансовую модель которых не придется перенастраивать».

По мнению Александра Моора, Минстрой России говорит о 30% готовности потому, что на этой стадии строительства уже можно провести экспертизу качества постройки. Именно на этом этапе подводятся коммуникации, а это одна из самых затратных стадий, и если она пройдена, значит, есть хорошая перспектива завершения стройки.

Вот только на текущий момент, по словам Ольги Тумайкиной, не совсем ясно, к примеру, с какого момента власти будут отсчитывать тридцатипроцентную готовность — с момента выхода на строительную площадку или с момента «освоения» 30% общего бюджета проекта, ведь затраты застройщика на проект начинаются задолго до старта строительных работ. «Этот момент важно проработать и конкретизировать», — подчеркивает она.

На четком определении, что такое проект в целом, настаивает и Дмитрий Трубников. Будет ли это отдельный жилой дом, группа домов, строящихся в рамках одного разрешения, или весь жилой комплекс? Также, по мнению застройщика, особенно важно понять, будет ли при расчете 30% готовности учитываться включенные в ППТ объекты социальной инфраструктуры. «Именно эти объекты продолжают оставаться вне зоны дискуссии», — уточняет он.

В целом бизнес понимает, что оценка уровня строительной готовности — процесс достаточно сложный и в определенной степени субъективный. Именно поэтому рынку также нужен еще один прозрачный показатель, который сможет дать однозначное понимание стадии реализации проекта. Таким показателем может стать количество заключенных договоров долевого участия, которое фиксирует Росреестр. «На мой взгляд, 30-40% проданных площадей — это существенный фактор, который необходимо принимать во внимание при квалификации реализации проекта по старым правилам, — считает Евгения Семенова. — Остается дождаться официального решения властей по этому вопросу».

с.1

Ставка по льготным кредитам — 6%, все, что выше, субсидируется государством. Однако льготой воспользовались всего 4500 семей. По мнению президента, это означает, что условия программы не оптимальны. «Предлагаю установить льготу на весь срок действия ипотечного кредита, — заявил Путин. — Да, конечно, это потребует дополнительных денег, и немаленьких: в 2019 году — 7,6 млрд рублей, в 2020 году — 21,7 млрд рублей, 2021 году — 30,6 млрд рублей. Но, по оценкам, программа может охватить 600 тыс. семей».

Президент также считает возможным ввести дополнительную меру поддержки семей, где рождается третий или последующий ребенок, а именно напрямую из федерального бюджета «погасить» за такую семью 450 тыс. рублей из ее ипотечного кредита. «Предлагаю запустить эту меру, что называется, задним числом — с 1 января 2019 года, пересчитать и предусмотреть для этого средства в бюджете текущего года, — сказал президент. — Посмотрите, что у нас получится. Если сложить с материнским капиталом, который также можно направлять на погашение ипотеки, получается более 900 тыс. рублей. Во многих регионах это существенная часть стоимости квартиры».

Владимир Путин отметил также, что необходимо предоставить семье возможность не только покупать готовое жилье, но и построить свой дом, на своей земле.

Задача — строиться



Владимир Путин

«Прошу правительство совместно с Центральным банком разработать удобные и, главное, доступные финансовые инструменты для поддержки индивидуального жилищного строительства, поскольку эта сфера не охвачена сегодня ипотекой, — заявил президент. — И, конечно, справедливо должен рассчитываться налог на землю. Понятно, что может меняться кадастровая или рыночная стоимость объекта, но в любом случае сумма налога не должна скакать, непредсказуемо меняться».

В Минстрое это решение назвали знаковым. «Собственный дом — это реальное решение жилищного вопроса для жителей регионов, — заявил глава ведомства Владимир Якушев. — Немаловажен и финансовый аспект — за те же деньги можно построить дом большей площади, чем жилье в городе. Большой дом — это большая семья, что помогает решению демографической проблемы».

Президент России также считает необходимым увеличить федеральную льготу по налогу на недвижимость для многодетных семей. Как заявил глава государства в ходе послания Федеральному собра-

нию, речь идет об освобождении от фискальной нагрузки 5 кв. м в квартире и по 7 кв. м в доме на каждого ребенка. «Сейчас налогом не облагается 20 м площади квартиры, — напомнил глава государства. — Если в семье трое детей, то из-под налогообложения будет выведено еще 15 м. Что касается земельных участков, принадлежащих многодетным семьям, то предлагаю освободить от налога полностью 6 соток и, таким образом, полностью вывести из-под налогообложения наиболее распространенные по площади участки».

Кроме того

■ Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев отметил, что предложение главы государства о предоставлении ипотечных каникул гражданам, которые лишились дохода в силу потери работы, болезни или иных обстоятельств, будет проработано совместно с Минфином, ЦБ РФ, ДОМ.РФ и другими заинтересованными ведомствами.

ФОРУМ

КОРОТКО

ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

Заместитель президента-председателя правления банка ВТБ Денис Бортников и гендиректор компании «Комосстрой Холдинг» Виталий Девяткин подписали соглашение, предполагающее совместное развитие строительного комплекса Удмуртии. Среди планируемых проектов — строительство в Ижевске жилого комплекса «Республика» (для расчетов по договорам долевого участия будут использоваться счета эскроу). Общая сумма кредита составит 1,7 млрд рублей. По словам Дениса Бортникова, проект является на сегодняшний день крупнейшей в республике сделкой, осуществляемой по новым правилам финансирования жилищного строительства. Виталий Девяткин, в свою очередь, сообщил, что в рамках проекта уже заключены первые ДДУ.

ЖИЛЬЕ ДЛЯ ПЕРЕСЕЛЕНЦЕВ

В Магаданской области для расселения аварийного жилья построят крупный микрорайон «Нагаевский». Проект застройки был представлен на Российском инвестиционном форуме в Сочи. Строительство должно начаться в текущем году. На земельном участке общей площадью 11,3 га планируется возвести 22 тыс. кв. м жилья. По информации областного правительства, проект позволит расселить из ветхого и аварийного жилья более 3 тыс. человек. Основная идея градостроительной планировки нового микрорайона — в создании защищенных от ветра пешеходных внутривортовых пространств. Концепция застройки предполагает небольшие кварталы, прямоугольные в плане, внутри которых размещаются площадки для отдыха детей и взрослых. «Мы строим не для того чтобы отчитаться по программе или отработать, — прокомментировал губернатор Магаданской области Сергей Носов. — Речь идет о концепции, которая разрабатывается на долгие годы вперед».

ПРИГЛАШЕНИЕ К ИНВЕСТИЦИЯМ

ГК «КОРТРОС» в рамках РИФ-2019 подписала соглашение о комплексном сотрудничестве с АО «Комплант» (China National Complete Plant Import and Export Group Corporation Limited). Церемония подписания состоялась в присутствии премьер-министра России Дмитрия Медведева. Подписи под документом поставили президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий и председатель совета директоров АО «Комплант» Лю Янь. Документ предусматривает использование российским застройщиком передовых технологий строительства и привлечение китайских партнеров в девелоперские проекты компании. «Соглашение открывает большие перспективы. Объединив свой опыт и возможности, мы будем создавать новые объекты недвижимости и сопутствующей инфраструктуры на территории РФ, — заявил президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий. — Иностранные компании проявляют интерес к инвестированию в отечественный девелопмент. При этом их подход к рынку недвижимости заключается в расчете на стабильность в долгосрочной перспективе. Поэтому иностранный бизнес делает ставку на надежных партнеров. Рейтинги и доходность ГК «Кортрос» подтверждают наше устойчивое развитие и делают компанию привлекательной для зарубежных инвесторов и реализации совместных проектов».

Бизнес получит доступ ко всем инструментам поддержки сразу

Сергей НИКОЛАЕВ

ВЭБ.РФ совместно с другими институтами развития и Mail.Ru Group создаст электронную платформу для быстрого доступа бизнеса к инструментам поддержки проектов в различных сферах. На платформе будут представлены продукты таких организаций, как ВЭБ.РФ, ДОМ.РФ, Корпорация МСП и Российский экспортный центр (РЭЦ). Соответствующее соглашение было подписано на Российском инвестиционном форуме в Сочи.

«Платформа должна быть простой, удобной и понятной для пользователя, рассматривающего на доступ к господдержке, будь то представитель малого бизнеса, крупная компания или экспортер, — заявил в ходе церемонии председатель ВЭБ.РФ Игорь Шувалов. — Они смогут получить от институтов развития комплексные решения поддержки, что отразится на решении поставленных президентом РФ и правительством РФ задач по развитию экономики и, в конечном итоге, повышения

Кроме того

■ ДОМ.РФ и ОАО «РЖД» в рамках РИФ договорились о совместных проектах по развитию и модернизации железнодорожной инфраструктуры и прилегающих территорий. Соглашение направлено на повышение эффективности использования земель железнодорожного транспорта, а также создание условий для их развития инвесторами и девелоперами, в том числе для строительства жилья, создания социальной инфраструктуры и объектов гостиничной недвижимости.

Комплексный подход

Регионы ЮФО планируют реализовать крупные жилищные проекты

Сергей НИКОЛАЕВ



Проект ЖК «Вересаево» в Ростове-на-Дону

Субъекты РФ, входящие в состав Южного федерального округа (ЮФО), приняли активное участие в РИФе. Власти Краснодарского края и Ростовской области подписали на РИФ несколько соглашений о реализации проектов комплексной жилой застройки.

Так, в Ростове-на-Дону планируется построить экорайон «Вересаево» общей площадью 540 тыс. кв. м. Соответствующее соглашение заключено между правительством региона и компанией «ЮГСтройИнвест». Проект будет реализован в несколько этапов, общий объем инвестиций оценивается в 24 млрд рублей. Стоит отметить, что 5% общей площади построенного жилья (719 квартир) будет передано обманутым дольщикам.

Вице-губернатор Краснодарского края Андрей Алексеенко и главы ряда муниципальных образований региона подписали с

инвесторами соглашения, предусматривающие строительство новых жилых массивов в Краснодаре, Новороссийске и Северском районе. «Общий объем инвестиций в проекты составит 15,4 млрд рублей, будет введено в эксплуатацию более 360 тыс. кв. м жилья», — заявил Алексеенко.

В Новороссийске ООО «ЮГСтройИмпериал» построит ЖК «Босфор». Завершить стройку планируется в 2023 году.

В Краснодаре компания «Империал-Град» возведет ЖК «Абрикосово». Кроме того, в столице края к 2022 году предполагается построить микрорайон «Южане».

В Северском районе края предполагается строительство коттеджного поселка «Пятница» с частным детским садом, магазинами, торговым центром.

Все проекты, помимо строительства жилья, предусматривают возведение школ, детских садов и других объектов инфраструктуры.

Справочно

■ Основанная в 1908 году Soprema занимается производством стройматериалов, делая акцент на выпуске гидроизоляции. Компания работает в 90 странах, имеет 13 научно-исследовательских центров и 23 учебных центра в семи странах.

нии по выпуску битумной гидроизоляции, теплоизоляции, жидкой гидроизоляции и паронита.

По словам Фуреля, завод в Подмоскowie будет использовать новейшие технологии. «Мы также предлагаем решения для дорожного строительства, — отметил менеджер. — В наши намерения входит не только развиваться в России, но также и экспортировать товары на соседние рынки».



Во время подписания соглашения (слева направо): гендиректор Корпорации МСП Александр Браверман, гендиректор Mail.Ru Group Борис Добродеев, председатель ВЭБ Игорь Шувалов, гендиректор ДОМ.РФ Александр Плутник и гендиректор РЭЦ Андрей Слепнев

Платформа для развития

качества жизни людей». По мнению гендиректора ДОМ.РФ Александра Плутника, платформа позволит эффективно управлять ресурсами в рамках исполнения приоритетных национальных проектов и достичь поставленных в них целей.

«Данный проект — это важный шаг к развитию цифровой экономики в России, — считает генеральный директор Корпорации МСП Александр Браверман. — Мы начали данную работу в 2016 году с создания портала бизнес-навигатора МСП, который объединил в себе большой массив актуальной рыночной информации и уникальный функционал. На сегодняшний день на портале уже зарегистрировано более 1,5 млн пользователей. При создании электронной плат-

формы может быть использован практический опыт корпорации».

Гендиректор РЭЦ Андрей Слепнев заметил, что с появлением электронной платформы потенциальным экспортерам не придется ходить по разным организациям для решения каждой отдельной проблемы.

В свою очередь, гендиректор Mail.ru Group Борис Добродеев напомнил, что компания имеет большой опыт в создании и управлении сервисами, которые уже объединяют миллионы пользователей. По его словам, предпринимателям предоставляется доступ к продвижению бизнеса в социальных сетях, а также поддержка современными технологиями — облачными сервисами, почтовыми доменами и собственной платформой для бизнеса.

Теперь и в России

Французы вложат 2 млрд рублей в подмосковный завод гидроизоляции

Сергей НИКОЛАЕВ

Власти Московской области заключили на РИФе соглашение с французской компанией Soprema Group о создании в регионе крупного производства рулонной гидроизоляции. Подписи под документом поставили губернатор Подмоскowie Андрей Воробьев и директор компании по Западной Европе Жан-Ноль Фурель.

Сейчас проект стоимостью около 2 млрд рублей находится на стадии проектирования. Строительство завода в подмосковных Луховицах, в индустриальном парке «Южный», начнется не раньше 2020 года. «Мы представлены во многих странах мира, но только сейчас начинаем инвестировать в российский рынок, где у нас до сих пор еще не было представительства, — заявил Фурель. — Поскольку мы только начинаем работать в России, хотелось бы быть максимально ближе к центрам потребления, где проще находить заказчиков». Предприятие будет включать в себя четыре производственных ли-

Оксана САМБОРСКАЯ

Как субъект субъекту

Регионы готовы обмениваться опытом создания комфортной городской среды

Развитию городской среды и вовлечению граждан в формирование облика российских городов была посвящена секция Минстроя РФ «Умный город»: от теории к практике» на Российском инвестиционном форуме в Сочи. Как известно, благоустройство — одна из составных частей национального проекта «Жилье и городская среда». В числе целей проекта — повышение индекса качества городской среды на 30% и сокращение количества городов с неблагоприятной средой в два раза. Одним из важнейших условий реализации проектов по формированию комфортной городской среды признано участие граждан. Число жителей городов, участвующих в решении вопросов благоустройства, также должно увеличиваться. По словам министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева, не менее 30% жителей городов должны иметь возможность участвовать в выборе проектов благоустройства.

Как считает глава Минстроя, наиболее эффективным механизмом для этого является внедрение в регионах цифровых платформ. В рамках ведомственного проекта «Умный город» в ближайшее время во всех регионах появятся такие сервисы по вовлечению граждан в принятие решений по развитию городской среды. 48 субъектов федерации уже приступили к этой работе. «Те регионы, где таких сервисов еще нет, смогут финансировать работы по их созданию, в том числе и за счет средств проекта по городской среде», — отметил Владимир Якушев. Для решения задачи регионы могут обратиться к «Банку решений умного города», куда



На РИФе «Ростелеком» совместно с Минстроем России представили технологии для «Умного города»

внесены сервисы, успешно функционирующие в других регионах: в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Новосибирской области, Пермском крае и других.

Одним из самых заметных проектов, представленных на сочинском форуме, стал проект реновации исторического центра Курска, которую планируется провести к 1000-летию города. Как рассказал врио губернатора области Роман Старовойт, в проект планируется включить два центральных парка и на-

промышленной площадки (в другую категорию земель) будет закончен уже в этом году, и на этой территории можно будет реализовать такие проекты, как строительство картинной галереи, краеведческого музея, кукольного театра, строительство гостиницы, бизнес-центра». Для разработки концепции реновации объявлен архитектурный конкурс, который закончится в августе текущего года. На сегодняшний день уже подано десять заявок, сформировано представительное жюри, экспертная комиссия, в состав которой входят члены Союза архитекторов России, представители известных архитектурных бюро, в том числе «Студии 44» из Санкт-Петербурга. Предполагается, что к обсуждению проекта будут привлечены общественность города. Кроме того, врио губернатора рассказал, что при благоустройстве общественных территорий в центре будет использован опыт Татарстана. Роман Старовойт рассказал, что во время президиума Госсовета в Татарстане ему понравились несколько проектов по строительству набережных, поэтому было решено сотрудничать с местными специалистами, в том числе с помощником президента Татарстана Натальей Фишман. В Курской области планируют использовать как сами методики благоустройства, так и приемы привлечения общественности к обсуждению проектов.

Кроме того

■ Над совместным проектом по развитию комфортной среды в городах России намерены продолжить работать и финалисты программы Архитекторы.рф. Об этом участники программы рассказали во время встречи с вице-премьером РФ Виталием Мутко в рамках Российского инвестиционного форума в Сочи.

бережную реки Тускарь. «Это порядка 30 гектаров, — сказал Старовойт. — Мы предполагаем, что перевод одной

В нацпроект смолоду

Директор вуза предложила привлечь студентов к решению государственных задач

Оксана САМБОРСКАЯ

Президент России Владимир Путин пообещал рассмотреть предложение о включении профильных вузов в национальные проекты, в частности, в проект «Жилье и городская среда». С такой идеей выступила директор института архитектуры и дизайна Казанского государственного архитектурно-строительного университета Карина Набиуллина во время встречи главы государства с представителями общественности в Казани. Руководитель КГАСУ рассказала, что студенты вуза проектируют не только на «учебных материалах», но и на реальных объектах. «Программа востребована, — сказала Набиуллина. — Выигрывают все: муниципалитеты получают безвозмездно базу актуальных градостроительных, архитектурных проектов, студенты — опыт проектной деятельности, актуальные компетенции, которые позволяют нам выигрывать конкурсы, где участвуют лучшие архитектурные школы мира». В качестве примера Набиуллина привела Алсу Садриеву, по проекту которой (в сотрудничестве с канадской фирмой Design Build Research) в канадском Ванкувере был построен деревянный павильон для Международной конференции TED. По проектам студентов КГАСУ построены также Парк Победы в Набережных Челнах, фрагмент Московской набережной в Чебоксарах. Кроме того, казанцы выиграли тендер на разработку генерального плана Набережных Челнов, идет работа над проектом театра юного зрителя с созданием системы общественных пространств. Опыт Татар-

стана может быть распространен на всю страну, считает директор КГАСУ. Для этого должен быть разработан механизм работы с профильными вузами в рамках национального проекта, распространения опыта вовлечения студентов в работу по созданию комфортной городской среды.

Глава государства предложение поддержал. «Вопрос молодых специалистов важен, и мы будем его решать, — пообещал президент. — Надо посмотреть, куда это упаковать. Возможно, включить в нацпроект «Образование», частично в нацпроект «Жилье и городская среда».

Кроме того, президент пообещал, что продолжится программа Архитекторы.рф, разработанная ДОМ.РФ и институтом «Стрелка» при поддержке правительства и Минстроя России. По словам главы государства, «программа не решает всех проблем, но является подспорьем, в ее рамках есть уже хорошие результаты в кадровом плане».

Справочно

■ Пилотная программа Архитекторы.рф завершилась 21 декабря 2018 года. Она состояла из двух частей — очной и заочной. Для участия в онлайн-версии зарегистрировались более 11 тыс. человек из 83 регионов России. Заявки на участие в офлайн-программе подали 1377 человек из 73 регионов России. На основе портфолио, мотивационных писем, видео-интервью и онлайн-тестирования отборочным комитетом были определены 100 финалистов из 50 городов России.

Открытый диалог о финансах в недвижимости

Real Estate Finance Summit

PROFin

Москва
28 февраля
2019

+7 (495) 651 61 05
registration@proestate.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ:

PROESTATE

ARE

ГВА

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР:

bon ton realty

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Вернуть доверие

Владимир Ресин: «В долгосрочной перспективе реформы приведут к формированию прозрачной и эффективной строительной отрасли»



Сергей ВЕРШИНИН

Цитата в тему

НАМ ПРЕДСТОИТ ОДНОВРЕМЕННО СТИМУЛИРОВАТЬ РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕХОДИТЬ НА СОВРЕМЕННЫЕ, ЦИВИЛИЗОВАННЫЕ СПОСОБЫ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ С ГРАЖДАНАМИ, РЕШИВШИМИ УЛУЧШИТЬ СВОИ УСЛОВИЯ

Реформа жилищного строительства уже долгое время остается одной из самых обсуждаемых в отрасли тем. Необходимость ее многим была очевидна уже давно. По состоянию на начало января 2019 года в субъектах РФ, только по официальным данным, насчитывалось 894 проблемные новостройки, по которым заключено более 98 тысяч договоров долевого участия (ДДУ). Проблему надо было решать кардинально. В то же время столь резкий разворот создавал серьезные трудности для многих строительных компаний и мог поставить под угрозу планы по увеличению объемов ввода жилья. Что важнее — безопасность дольщиков или комфортные условия работы застройщиков? Как сделать правила игры понятными и прозрачными и не допустить при этом волну банкротств? Об этом в интервью «Стройгазете» рассуждает известный строитель, депутат, член Комитета Госдумы по транспорту и строительству Владимир РЕСИН.

«СГ»: Владимир Иосифович, отказ от прежней схемы долевого строительства с привлечением средств граждан был неизбежен?

Владимир Ресин: Если в самом начале существования долевого строительства недостроев было относительно мало, то в последние годы количество их стало увеличиваться лавинообразно. За полгода-год до вступления изменений в закон о долевом строительстве в России появилось около 16 тысяч новых обманутых дольщиков. Росло и число банкротств застройщиков. Что послужило причиной этого? Внешние экономические факторы или то, что недобросовестные компании почувствовали собственную безнаказанность? Это — тема для отдельной беседы. К каждой компании нужно присмотреться, любые негативные явления — обычно совокупность факторов. Но в любом случае необходимо было найти схемы и средства, чтобы завершить строительство, закрыть эту тему и одновременно отшлифовать все механизмы, чтобы оздоровить отрасль. Теперь дело пойдет быстрее. Законы приняты, и реформа неизбежна. Нам предстоит, как говорил президент, одновременно стимулировать развитие строительства и переходить на современные, цивилизованные способы организации работы с гражданами, решившими улучшить свои условия.

«СГ»: Многие застройщики откровенно напряглись, когда узнали о новых правилах. Значит ли это, что отрасль не готова стать прозрачной?

В. Р.: Нововведения всегда пугают. Особенно, когда

они меняют годами отлаженный механизм. Но основа отрасли — это ответственные и здоровые компании, добросовестные застройщики, которые любят свою профессию и работают честно. Любопытный факт: мы предполагаем, что с 1 июля 2019 года для новых проектов обязательным станет использование эскроу-счетов. Но в течение года до этого срока любой застройщик, начинавший проект, мог перейти на эскроу-счета и проектное финансирование. Некоторые компании, например, в Москве, Иркутске, Ставрополе, так и поступили. То есть время подготовиться было.

«СГ»: Однако многие застройщики поступили иначе. Они поспешили набрать как можно больше разрешений на строительство по старым правилам. Получается, они не хотят переходить на новую схему. Это что — пассивное сопротивление реформе?

В. Р.: Скорее, это проявление человеческой природы. Застройщики постарались подстраховаться, подстелить себе соломку. Компании намеренно оставили за собой пул проектов, которые можно потом потихоньку реализовывать. Формально все по закону, раз разрешение получено до 1 июля 2018 года, то эти проекты, действительно, не попадают под новые правила и требования, которые и призваны отсеять недобросовестных застройщиков и защитить граждан — участников долевого строительства.

«СГ»: Как в этой ситуации вести себя покупателю? Покупать по новому закону или «из старых разрешений»?

В. Р.: К покупке недвижимости всегда надо подходить очень тщательно. Переводя отрасль на проектное банковское финансирование, мы сделали все, чтобы граждане избежали рисков при строительстве жилья. Но раз многие компании поспешили воспользоваться лазейкой переходного периода, пришлось и нам принимать отдельные меры. Полученное компанией-застройщиком разрешение не является бессрочным, его необходимо продлевать. Там ряд условий, все рассчитано. Повторю, сделано все, чтобы и в этом случае предотвратить риски для граждан. А с 1 июля этого года все в обязательном порядке должны перейти на эскроу-счета. Без реформы очищать отрасль от недобросовестных компаний-застройщиков пришлось бы еще в течение двух-трех лет. Теперь это произойдет в течение года, только новых строительных пирамид не появится. С одной стороны, надо быть готовыми, что число проблемных объектов может увеличиться, но у нас уже есть все необходимые механизмы и практический опыт регулирования таких ситуаций и достройки проблемных объектов. С другой стороны,

пройдя этот этап, мы получим прозрачный и безопасный рынок жилищного строительства для наших граждан.

Минстрой прямо сейчас работает над документом, где будут прописаны все критерии, по которым можно будет закончить строительство по старым правилам. Критерии включают в себя степень готовности дома и долю проданных договоров долевого участия. Они должны быть четкими, даже жесткими. Компаниям, которые честно делают свое дело, мешать никто не собирается. Новые правила направлены только на то, чтобы отсеять булгаковские разрешения на строительство, взятые то ли с перепугу, то ли по злему умыслу. Имею в виду разрешения, работа по которым еще даже не начиналась. Сегодня более 70% девелоперских проектов по строительству жилья в России финансово устойчивы. Расшатывать ситуацию правительство не намерено. **«СГ»:** Вопрос, возможно, философский: безопасность для дольщиков и комфортные условия для бизнеса — что важнее? Можно ли это совместить?

В. Р.: Здесь нечего выбирать. Это не бизнес, если для него требуется пожертвовать безопасностью людей. Даже звучит чудовищно. Как говорится, страна богата настолько, насколько богаты ее граждане. Все, а не только владельцы заводов, судов, пароходов и строительного бизнеса. Реформа должна отсеять тех застройщиков, которые работали по принципу финансовой пирамиды. Мы говорим о комфортных условиях для бизнеса, а не для мошенников. Для строительного бизнеса новые условия окажутся стимулирующими. На заседании президиума Госсовета в Казани и на Инвестиционном форуме в Сочи профессиональное сообщество обсуждало меры, которые должны стимулировать рынок жилищного строительства. Во главу угла, как сказал президент, мы должны поставить решение фундаментальной задачи — создать качественную среду для жизни наших граждан, укрепить веру и надежду в развитие будущих поколений, что чрезвычайно важно. При этом было отмечено, что именно успех строительной отрасли определяет устойчивое развитие нашей экономики в целом. Поэтому обе задачи должны быть решены, и переход на новую модель планирования и реализации проектов жилищного строительства надо осуществить в кратчайшие сроки.

«СГ»: А как все же реформа отразится на стоимости квадратного метра?

В. Р.: Замещение беспроцентных денег дольщиков на недешевые банковские кредиты, естественно, увеличит инвестиционную нагрузку на собственный капитал застройщика и, как следствие, может отразиться на цене квадратного метра, по крайней мере, в первое время. После того как новая схема станет обычной, все должно встать на свои места.

894 проблемные новостройки насчитывалось в субъектах РФ на начало января 2019 года

«СГ»: А каково будет влияние нововведений на банковский сектор?

В. Р.: Банковская сфера должна быть кровно заинтересована в успехе каждого проекта. Порядок банковского сопровождения детально регламентирован. Введен прямой запрет на осуществление ряда операций по расчетному счету застройщика. Предусмотрен механизм, позволяющий отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Денежные средства теперь гражданин несет не застройщику, он несет их в банк, кладет на отдельный эскроу-счет. Этот счет разблокируется и денежные средства передаются застройщику только после того, как гражданин получил квартиру. Конечно, переход на проектное финансирование в краткосрочном периоде может оказать негативный эффект на объем ввода жилья, поскольку необходима адаптация застройщиков к новым условиям. Однако в долгосрочной перспективе эти реформы приведут к формированию прозрачной и эффективной строительной отрасли, которая вернет доверие людей. Это повлечет рост объемов привлекаемых средств и гарантирует те ключевые цели и параметры строительства, которые определены в указе президента.

От генплана к мастер-плану

Реформа системы градостроительных документов призвана сократить сроки подготовки строительства



Марат Чабдаров

Татьяна ЯКОВЛЕВА

В конце 2018 года президент России Владимир Путин утвердил перечень поручений по итогам расширенного заседания президиума Госсовета, состоявшегося 23 ноября 2018 года. В одном из них говорится, что к 1 марта 2019 года правительство РФ должно «представить предложения, предусматривающие переход в крупных городах от генерального плана к документу, определяющему стратегические направления градостроительного развития города». Фактически новый документ должен будет увязать между собой долгосрочные стратегические цели и текущие аспекты развития территорий. О том, какие перемены ожидают всех участников градостроительного процесса, в интервью «Стройгазете» рассказал глава ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» Марат ЧАБДАРОВ.

«СГ»: Марат Мухажирович, что сегодня представляет собой генеральный план города? И почему возникла идея отказаться от него?

Марат Чабдаров: Изначально генплан являлся проектным документом, определяющим стратегию развития города, на основании которого осуществлялись долгосрочная планировка, застройка, реконструкция и другие виды градостроительного освоения территорий. Но сейчас в крупных городах все территории, как правило, уже освоены, и для развития нужно решать более крупные проблемы — выход за границы, разви-

тие в структуре агломерации и (или) реорганизация больших территорий в городе, для чего нужны муниципальные программы. В связи с быстро меняющимися условиями строительства, интенсивным освоением городских и пригородных территорий, реализацией крупных инвестиционных проектов генеральные планы 8-10-летней давности часто не имеют ничего общего с реальностью. Главенствующую роль сейчас играют социально-экономические и отраслевые стратегии.

«СГ»: То есть генплан как документ стратегического планирования не работает?

М. Ч.: Сегодня вся суть генплана фактически сведена к карте границ населенных пунктов, карте планируемого размещения объектов местного значения и карте функциональных зон. Генплан в его нынешнем виде не учитывает ряд важнейших градостроительных факторов, в том числе необходимость реконструкции центра города, промзон, застроенных территорий, аккуратной, точечной реставрации; развитие общественных пространств. При разработке проектов планировки часто не учитывается необходимость развития застройки в увязке с транспортной и инженерной инфраструктурами, системы общественного транспорта, а также природного каркаса города в целом.

«СГ»: Что предлагается взамен?

М. Ч.: Когда мы говорим об отказе от генплана, надо понимать, что речь идет не о простом упразднении, а о создании нового смыслового наполнения основных документов развития. Фактические границы города

выходят за пределы городской черты, вокруг крупных городов давно формируются агломерации, и необходимо закладывать общую инфраструктуру, совместные резервы для развития, планировать развитие всей системы расселения. В международной практике крупные города используют двухуровневую систему. Верхний уровень — это стратегии экономического и пространственного развития. Нижний — документы землепользования, конкретизирующие действия на территориях меньшего размера. Часто между этими двумя уровнями существует еще и прослойка в виде отраслевых схем развития транспорта, инженерной инфраструктуры, развития природных территорий. Такой комплекс документов и может прийти на смену нынешнему генплану.

«СГ»: Как это должно выглядеть применительно к российским условиям?

М. Ч.: Когда мы говорим о документе, определяющем стратегические направления градостроительного развития города, мы понимаем под этим целую структуру документов. СЭР отвечают за целеполагание, устанавливают смыслы и параметры развития, отвечающие целям национальных проектов. Далее идет уровень градостроителей: создание схем и проектов пространственного развития территорий (схемы территориального планирования), которые отвечают за структурную организацию, землепользование, зоны размещения объектов и систем объектов соответствующего уровня. Затем начинают работать документы территориального планирования муниципального уровня (сегодняшний генплан) и, наконец, уже в рамках реализации — правила землепользования и застройки (ПЗЗ), проекты планировки и архитектурно-строительное проектирование. В Европе такой комплекс документов называют мастер-планом.

«СГ»: Чем мастер-план отличается от генплана?

М. Ч.: Мастер-план — это документ стратегического пространственного планирования города. Такое планирование носит долгосрочный характер и фокусируется на ограниченном числе целей и задач. В отличие от сегодняшнего генплана, сконцентрированного на вопросах землепользования и размещения в городе тех или иных объектов, концептуальная часть мастер-плана четко связана со стратегиями социально-экономического и пространственного развития и обобщенно показывает то, каким будет город.

«СГ»: Какие практические цели преследует эта реформа?

М. Ч.: Речь идет о том, чтобы заставить документацию работать. Этот переход запланирован в целях сокращения сроков градостроительной подготовки строительства. В том же поручении президента есть, например, пункты об упрощенной корректировке ПЗЗ для размещения объектов федерального и местного значения.

Теория и практика

За последнее время в законодательстве и правоприменительной практике произошли важные изменения



Константин ГЛУШКОВ,
старший юрист правового департамента
Консалтинговой группы «БАЗИС»

В настоящее время завершается масштабная корректировка регулирования градостроительной отрасли. В 2018 году в Градостроительный кодекс РФ были внесены существенные поправки. Некоторые из них уже начали действовать, другие вступят в силу только в текущем году. Например, в середине лета станут применяться новые правила, касающиеся содержания проектной документации при строительстве зданий и сооружений. Суть их сводится к тому, что в главы проектной документации подлежит включению информация об архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических решениях и (или) мероприятиях, направленных на обеспечение различных требований, начиная от санитарно-эпидемиологических и заканчивая антитеррористической защищенностью объектов.

Есть новеллы и в законодательстве о защите прав дольщиков. Среди многочисленных поправок, затрагивающих деятельность Фонда защиты прав дольщиков, основное внимание следует обратить на то, что

теперь для завершения долгостроя можно привлекать не только организацию, выбранную на конкурсной основе в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве), но и унитарную некоммерческую организацию, учредителем которой является сам Фонд (минуя конкурентные процедуры). К этой НКО переходят имущество застройщика, а также обязательства перед участниками строительства. Кроме того, расширен список целей, для достижения или действия которым возможно использование средств Фонда, полученных за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований. Одной из таких целей является покрытие всех расходов на судебные издержки в рамках процедур банкротства.

Что касается правоприменительной практики, то здесь следует обратить внимание на правовые позиции, которые были выработаны в сфере саморегулирования в строительстве, проектировании и инженерных изысканиях. Так, определением Судебной коллегии по экономическим спорам по делу № А40-213640/2016 от 18 декабря 2018 года Верховный Суд РФ пришел к выводу о том, что осуществление НОСТРОЙ выплат производится из сумм компфондов СРО, фактически зачисленных на его спецсчет. Ранее

многие суды по требованиям о перечислении средств саморегулируемой организации, исключенной из государственного реестра СРО или обязанной по иным причинам зачислить на счет НОСТРОЙ средства компенсационного фонда, в случае отсутствия соответствующих средств у СРО указывали, что НОСТРОЙ является правопреемником таких СРО, поскольку он получал право требования к ним на средства компенсационного фонда. Такой подход обуславливался в том числе политико-правовыми соображениями о том, что деньги ряда СРО вернуть уже не удастся никогда, а НОСТРОЙ является гарантированным плательщиком, у которого все равно остается некий излишек средств, которые ему перечисляют СРО, выбывшие из госреестра. Так что можно говорить о том, что Верховный суд РФ занял в этом вопросе более формальную позицию.

В другом деле постановлением от 4 декабря 2018 года Арбитражный суд Московского округа подтвердил правомерность актов нижестоящих инстанций, которые признали недействительным предписание Ростехнадзора. В нем содержалось указание на необходимость возмещения средств компенсационного фонда СРО, «зависших» на счетах в банке, в отношении которого была введена процедура банкротства. Позиция Ростехнадзора заключалась в том, что пока банк не признан банкротом, то нельзя утверждать, что деньги компенсационного фонда потеряны. В этой ситуации суд, напротив, посчитал неприемлемым слишком формальный подход к трактовке положений законодательства и принял решение, учитывая баланс прав и законных интересов всех сторон.

АНАЛИТИКА

Хорошо поторговали

В прошлом году застройщики московского региона выручили от продажи жилья 1 трлн рублей



Строительство ЖК «Бунинские луга» (Москва)

Алексей АНДРЕЕВ

Состояние жилищного строительства определяется множеством показателей. Одним из главных является объем продаж по договорам долевого участия (ДДУ), на долю которых приходится почти 85% всех сделок на рынке. Так, к примеру, только в Москве в 2018 году Росреестром было зарегистрировано свыше 103 тыс. ДДУ. Еще 85,3 тыс. — в соседнем Подмосковье. Используя эти цифры, аналитики

ЦИАН попытались подсчитать, сколько смогли выручить застройщики московского региона от продажи жилья в прошлом году.

По оценкам ЦИАИ, в минувшем году общий объем выручки у строителей впервые превысил отметку в 1 трлн рублей (1040,6 млрд). При этом годовые темпы прироста выручки оказались даже выше, чем темпы прироста числа заключенных сделок: выручка выросла на 30%, количество ДДУ — на 20%. Это означает, что средняя «цена» ДДУ увеличилась.

При этом почти половина (48%) всей выручки досталась всего десяти застройщикам (см. таблицу). В тройке лидеров — компании «ПИК», Ingrad и «Самолет Девелопмент». При этом «серебряный призер» — Ingrad — показал еще и самые высокие темпы прироста показателя по сравнению с предыдущим годом (+218%) среди компаний первой десятки. А «чемпионом» по темпам прироста выручки стал застройщик «Основа» (+548%). «Лидером повышения» по числу строчек в рейтинге стала компания «Пионер», перескочившая с прошлогодней 16-й строчки сразу на 8-ю.

Стоит отметить, что выручка хорошо росла во всех административных округах Москвы — в среднем на 46%. Исключением стал только Троицкий АО (Новая Москва), где объем выручки сократился на 6%. Зато его сосед по присоединенным территориям — Новомосковский АО — возглавил тройку округов-лидеров по этому показателю. Выручка застройщиков в НАО составил 144,5 млрд рублей (+51% к 2017 году). Половину этих денег заработали всего две компании — «А101» (27%) и «ПИК» (23%), оставшиеся 50% распределены между 18 компаниями.

Второе место по выручке среди округов столицы у Западного АО. За про-

385

застройщиков

работают сейчас в московском регионе (142 в Москве и 243 в области) (по данным ЕРЗ. РФ)

Справочно

■ Расчеты ЦИАИ выполнены по итогам обработки выписок ЕГРН Росреестра. Аналитиками учитывались только продажи физическим лицам по ДДУ. Цены рассчитаны по средней стоимости квадратного метра на месяц регистрации ДДУ в том или ином ЖК (по декларируемой стоимости без учета акций и скидок).

шлый год здесь было заключено сделок на 107,4 млрд рублей. Около половины — на счете жилых проектов компаний «ПИК» (24%), «ЛСР» (16%) и Capital Group (9%). ЗАО показал наибольший прирост выручки по сравнению с 2017 годом — плюс 82%. «Бронза» — у Центрального АО, где застройщики смогли заработать около 95,5 млрд рублей (+34% за год). Здесь хорошо заработать смогли Renaissance Construction (12%), Vesper (10%), «Интеко» (10%) и Мо-наАрх (10%).

В Московской области, как и год назад, наибольший интерес для покупателей представляют Ленинский (44,6 млрд рублей), Красногорский (43,6 млрд) и Люберецкий (34,3 млрд) районы. В двух из них по выручке лидирует компания «ПИК» (29% и 30% выручки соответственно); в Люберецком районе — «Самолет Девелопмент» (48%).

ТОП-10 застройщиков — лидеров московского региона по оценочному объему выручки

№	Застройщик	Оценка выручки за 2018 г., млрд руб.	Изменение к 2017 г., %
1	ПИК	197,8	+12%
2	Ingrad	42,3	+218%
3	Самолет Девелопмент	41,1	+28%
4	А101	39,9	+76%
5	MR Group	39,1	+56%
6	Донстрой	36,9	+47%
7	Группа ЛСР	30,1	+48%
8	Пионер	27,5	+149%
9	МИЦ	25,2	+31%
10	Группа ПСН	24,5	+5%

Источник: Аналитический центр ЦИАИ

ОФИЦИАЛЬНО

ОПОВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

В соответствии с Федеральным Законом от 23.11.1995 №174-ФЗ «Об экологической экспертизе» на общественные обсуждения представляется:

1. Проектная документация «Наружные сети связи. Кабельная канализация для объекта «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по адресу: г. Москва, СВАО, в кадастровом квартале 77:02:0014004, ограниченном ул. Сельскохозяйственной, пр. Серебрякова и долиной р. Яуза. Корректировка» (район Свиблово).

Заказчик — ООО «РДК «Пионер» (119435, Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. I, ком. 17, тел.: 8 (495) 502-95-59, e-mail: office@pioneer.ru).

2. Проектная организация — АО «Инжпроектсервис» (117105, Москва, ул. Нагатинская, д. 1, стр. 5, тел.: 8 (495) 641 44 74, e-mail: info@i-ps.ru).

Проектная документация по объекту: «Комплексное благоустройство прибрежной территории левой и правой береговых линий р. Яуза вдоль 1-го Ботанического проезда» (район Свиблово).

Заказчик — ООО «РДК «Пионер» (119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. I, ком. 17, тел.: 8 (495) 502-95-59, e-mail: office@pioneer.ru).

Проектная организация — ЗАО «НИИПИ ИГСП» (127051, Москва, Сухареvский Б. пер, дом №19, строение 1, тел.: 8 (495) 786-67-30, e-mail: info@ecocity.ru).

С материалами по указанным проектам для подготовки предложений и замечаний можно ознакомиться с 4 по 14 марта 2019 года в управе района Свиблово по адресу: ул. Летчика Бабушкина, д. 1, корп. 1, 1 этаж и на официальном сайте управы района Свиблово (sviblovo.mos.ru).

Общественные обсуждения в форме слушаний состоятся 21 марта 2019 года в 19:00 по адресу: ул. Седова, д. 4, корп. 1 (ГБОУ «ШКОЛА Свиблово» УК «Классическая гимназия»).

Замечания и предложения принимаются Заказчиком в письменном и электронном виде во время проведения обсуждений, а также в течение 30 дней после проведения собрания: ООО «РДК «Пионер» (119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. I, ком. 17, тел.: 8 (495) 502-95-59, e-mail: office@pioneer.ru).

Зачем откладывать?

Многие покупатели жилья постараются выйти на сделку до 1 июля

Сергей МОСЕНКО

Реформа жилищного строительства окажет влияние на поведение не только застройщиков, но и потребителей. В сегменте новостроек «рынок покупателя» постепенно уступает место «рынку продавца». Людям, планирующим приобрести квартиру, предстоит принять решение в ближайшее время. На фоне происходящего повышения ипотечных ставок и прогнозируемого увеличения себестоимости строительства 20% потенциальных покупателей постараются выйти на сделку до середины лета. Только так они успеют купить жилье на «старых» ипотечных условиях и по текущим ценам. К такому выводу пришли аналитики компании «ИНКОМ-Недвижимость», оценившие перспективы перехода строительной отрасли с 1 июля 2019 года на проектное финансирование и продажу жилья через эскроу-счета и общеэкономическую ситуацию в стране в целом.

В подтверждение своих слов аналитики приводят такой факт: оказавшиеся в ситуации неопределенности российские застройщики стали менее восприимчивы к прессингу клиента, стремящегося снизить цену. «Яркой иллюстрацией этого является, к примеру, сокращение среднего размера скидок с рекордных 15% в 2015-2018 годах до нынешних скромных 5%», — отмечают в компании. Аналитики считают, что позиции покупателей слабеют, и им придется быстрее принимать решение о покупке. К этому их будет подталкивать и удорожание ипотеки.

Кстати

■ По данным «ИНКОМ-Недвижимость», на данный момент среди покупателей наиболее популярны квартиры площадью от 35 до 85 кв. м в жилых комплексах комфорт-класса, которые находятся в высокой степени готовности и имеют собственную инфраструктуру. Что касается бюджета покупки, то, к примеру, для Москвы самым распространенным диапазоном является сумма 5-10 млн рублей, для Подмосковья — 2-5 млн.

«Я предполагаю, что в ближайшие полгода каждый пятый покупатель на первичном рынке жилья выйдет на сделку именно с такой мотивацией», — считает руководитель Аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

А вот после всплеска спроса в первом полугодии может произойти заметное его сокращение. Одновременное действие двух факторов — роста ипотечных ставок и повышения цен на жилье (плюс 15% уже к будущему году) — способно в краткосрочной перспективе уменьшить спрос на новостройки на четверть. «В случае реального удорожания ипотеки и уменьшения предложения рынок новостроек только одного московского региона может потерять к концу года до 25% продаж», — считает Дмитрий Таганов. — Однако долгосрочные прогнозы давать пока рано: в поправках к 214-ФЗ много неясностей с точки зрения законодательства и правоприменительной практики. Но уже летом картина должна проясниться».



Председатель совета директоров АФК «Система» Владимир Евтушенков

«Эталонная» сделка

АФК «Система» стала крупнейшим акционером группы «Эталон»

Андрей МОСКАЛЕНКО

Буквально за один день петербургская группа «Эталон» сначала приобрела 51% акций московской компании «Лидер-Инвест» — девелоперской «дочки» АФК «Система» Владимира Евтушенкова, а потом сама перешла под фактический контроль последнего.

Утром 19 февраля «Стройгазете» стало известно о подписании двухстороннего соглашения о покупке «Эталон» за 15,2 млрд рублей контрольного пакета акций «Лидер-Инвеста».

Свое добро на эту сделку дала Федеральная антимонопольная служба РФ, а деньги на покупку выделил Сбербанк России — за счет долгосрочной кредитной линии. Однако в результате «продажа», как это ни парадоксально звучит, обернулась приобретением. Уже вечером того же дня в распоряжении «СГ» появилась официальная информация о том, что АФК «Система» приобрела 25% уставного капитала «Эталона» по цене 3,07 долларов США за глобальные депозитарные расписки, которые торгуются на Лондонской фондовой бирже. В сообщении также говорилось, что после закрытия сделки семья основателя «Эталона» Вячеслава Заренкова сохранит за собой миноритарный пакет акций компании, равный 5,7%. В связи с изменением в акционерной структуре совет директоров петербургского холдинга покинули все Заренковы, а сам Вячеслав Заренков ушел с поста председателя. Зато в совет вошли два представителя АФК «Система»: Сергей Егоров и Олег Мубаракшин (последний единогласно избран новым председателем). Кроме того, принято решение об увеличении числа независимых директоров до шести. В связи с этим в совет в качестве независимых директоров без исполнительных полномочий были избраны Марина Оглоблина и Анна Хоменко.

Как позже пояснил Вячеслав Заренков, продажа АФК «Система» пакета одной из крупнейших и старейших на российском рынке компаний в сфере девелопмента и строительства стала завершающим шагом на пути тех преобразований, которые были запущены несколько лет назад для того, чтобы «Эталон» развивался в соответствии с намеченной стратегией. «Для меня было особенно важно найти покупателя, разделяющего те же взгляды на будущее компании, при этом обладающего достаточной энергией, экспертизой и опытом, которые дополняют компетенции группы и помогут в реализации намеченных планов», — заявил Заренков. В компании отмечают, что происходящие изменения в акционерной структуре не предполагают каких-либо корректировок стратегии «Эталона» в ближайшем будущем. Группа планирует и даль-

ше самостоятельно развивать бизнес в ключевых регионах присутствия в соответствии с ранее утвержденной стратегией.

«АФК «Система» давно стремилась увеличить масштабы своей деятельности в девелопменте, одним из перспективных секторов российской экономики, — прокомментировал сделку президент «Системы» Андрей Дубовсков. — Объединение активов и экспертизы менеджмента группы «Эталон» и «Лидер-Инвест» позволит создать лидера рынка жилой недвижимости с портфелем проектов общей площадью 4 млн кв. м. При этом эффект масштаба и значительные операционные синергии повысят инвестиционную привлекательность «Эталона».

Стоит отметить, что обе компании не имеют пересечения с проектами друг друга. Ключевым рынком для «Эталона» является Санкт-Петербург, «Лидер-Инвест» представлен в Москве. К тому же, большая часть портфеля «Лидер-Инвеста» относится к сегментам «бизнес» и «премиум», тогда как для «Эталона» традиционным полем деятельности считается «комфорт-класс».



МАРИЯ ЛИТИНЕЦКАЯ, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР КОМПАНИИ «МЕТРИУМ», УЧАСТНИК ПАРТНЕРСКОЙ СЕТИ СВРЕ: «Слияние организовано таким образом, чтобы сохранить ценный опыт «Эталона» и его структуру (компания представлена в трех регионах) и встроить в него более маленький и

узкоспециализированный «Лидер-Инвест». Теперь в активе АФК «Системы» появится девелоперский бизнес с общим объемом только текущего строительства порядка 1,18 млн «квадратов». Это позволит подняться «Эталону» во всероссийском реестре застройщиков РФ с 10-го на 8-е место».



НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов КНАУФ — это залог качества в строительстве и ремонте!

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ-ТИПС»

На центр надеяться...



Сегодня многие дороги Санкт-Петербурга работают с перегрузкой, средняя скорость движения на них падает

17,9 млрд рублей

федерального софинансирования рассчитывает привлечь Санкт-Петербург для реализации первоочередных транспортных проектов

Петербург попросит федеральной помощи для решения транспортных проблем

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

До 2025 года Санкт-Петербургу на реализацию масштабных транспортных проектов необходимо почти 207,5 млрд рублей. Из них 48,5 млрд рублей Северной столице требуется на первоочередные цели — реконструкцию действующих дорог, путепроводов и развязок. Еще почти 159 млрд рублей нужно на строительство Восточного скоростного диаметра (ВСД). В случае реализации этих проектов доля дорог, работающих с перегрузкой, уменьшится более чем на 27 км, средняя скорость на городских автотрассах вырастет на 10-12%, улучшится сообщение с портами Финского залива и будет сокращено время передвижения до пограничных переходов.

Представляя на состоявшемся недавно специальном совещании список проектов, врио губернатора Александр Беглов был предельно краток. По его словам, темпы развития транспортной инфраструктуры

Санкт-Петербурга отстают от растущей автомобилизации населения и потребностей мегаполиса. В первую очередь Петербург нуждается в магистралях скоростного и непрерывного движения.

Однако собственных средств Северной столице решительно не хватает, и, чтобы осуществить задуманное, Смольный намерен просить помощи у федерального бюджета. «Даже при условии мобилизации всех имеющихся у города финансовых ресурсов наши бюджетные возможности не позволяют реализовать весь комплекс транспортных проектов в нужных масштабах», — признал Александр Беглов. В частности, не хватает средств на реконструкцию и расширение участков федеральных трасс, примыкающих к городу: М-10 «Россия» в районе Московского шоссе (2,6 млрд из 7 млрд рублей), М-11 «Нарва» от железнодорожной станции Лигово до Красного Села (1,1 млрд из 3,1 млрд рублей) и Ропшинского шоссе от Санкт-Петербургского шоссе до границы города со строительством транспортной развязки на пересечении с путями Ориентибаумского направления (1,3 млрд рублей из 3,5 млрд рублей).

Кроме того, в список проектов-кандидатов на получение федерального софинансирования вошли путепровод на проспекте Энгельса (1,1 млрд из 3,2 млрд рублей) и путепроводная развязка в Кронштадте с

подключением к дамбе и КАД (1,2 млрд из 3,5 млрд рублей). Не хватает городского бюджета и для переустройства проспекта Энгельса на участке от улицы Михаила Дудина до КАД (346 млн из 937 млн рублей). При этом эти объекты городу нужны сегодня.

Бюджет города готов выделить на реализацию этих и других дорожных проектов до 2025 года свыше 48,5 млрд рублей. «Федеральное софинансирование при этом должно составить 17,9 млрд рублей», — отметил вице-губернатор Эдуард Батанов. Однако министр транспорта РФ Евгений Дитрих, принимавший участие в совещании, денег не обещал. Тем более что Ленинградская область тоже представила список первоочередных транспортных проектов, запросив из федерального бюджета финансовую поддержку на сумму почти 40 млрд рублей. В итоге было принято решение: сначала выбрать первоочередные объекты, требующие поддержки федерального бюджета и представляющие интерес для двух субъектов федерации. На определение транспортных приоритетов Дирекции по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области дано полтора месяца.

Один из транспортных проектов, в реализации которого заинтересованы и Петербург, и Ленинградская область, — это строительство Восточного скоростного диаметра с мостом через Неву в створе Фаянсовой улицы — улицы Зольной. Его масштаб, а соответственно, инвестиционная емкость гораздо больше, чем у всех остальных проектов вместе взятых. Только на петербургскую часть проекта нужно 159,2 млрд рублей (на областную — еще 12,1 млрд). Построить трассу планируют к 2024 году. По словам Эдуарда Батанова, проект будет реализовываться на условиях ГЧП — половину стоимости проекта внесет частный инвестор, половину — бюджет. «Нам было бы комфортно, если бы было софинансирование из федерального бюджета», — заметил Эдуард Батанов. Однако и на этот раз призыв о помощи не был услышан. «На федеральный бюджет надеяться, а сам не плошай», — парировал в ответ Евгений Дитрих. По его словам, раз проект хороший и окупаемый, то лучше всего властям Северной столицы начать с ним работать, не дожидаясь федерального финансирования. Министр транспорта также напомнил, что Петербург — город, где была построена первая в стране платная магистраль и где работают профессионалы, которые могут справиться со структурированием проекта без федерального финансирования.

Впрочем, как выяснилось, даже при отсутствии поддержки со стороны федерального центра Смольный отказывается от строительства еще одной скоростной магистрали на карте города не планирует. «Хотя сделать это будет тяжело», — признался Эдуард Батанов.

Подходы к переходу

ГК «Автодор» завершила проектирование строительства объезда Краснодара

Владимир ТЕН

ГК «Автодор» в сжатые сроки разработала проектную документацию по строительству дороги М-4 «Дон» на участке дальнего западного объезда Краснодара (ДЗОК). В феврале 2019 года проект получил положительное заключение ФАУ «Главгосэкспертиза России». Проектирование ДЗОК осуществлено в соответствии с поручением президента России по организации подходов к транспортному переходу через Керченский пролив.

Дальний западный обход Краснодара — это новое строительство 51 км скоростной автомобильной дороги технической категории 1Б с разделенными встречными потоками и четырьмя полосами движения. В рамках проекта предусмотрено создание трех транспортных развязок, четырех мостовых сооружений и двадцати путепроводов.

Реализация проекта позволит существенно сократить время в пути к транспортному переходу через Керченский пролив и вывести транзитный трафик из городской черты Краснодара, что значительно улучшит экологическую ситуацию в городе и повысит мобильность населения агломерации.

В ходе проектирования было проработано несколько вариантов прохождения трассы, применялись современные технологии информационного моделирования. В сентябре прошлого года была разработана и утверждена распоряжением Федерального дорожного агентства документация по планировке территории ДЗОК. Маршрут ДЗОК выбран таким образом, чтобы выйти из городской черты Краснодара и в минималь-

ной степени затрагивать другие населенные пункты. Благодаря этому удалось полностью избежать сноса существующей жилой застройки. Трасса пройдет по территориям муниципального образования города Краснодара, Красноармейского и Динского районов.

Кроме того, в ходе состоявшейся на Российском инвестиционном форуме в Сочи встрече руководителя ГК «Автодор» Вячеслава Петушенко и главы Республики Адыгеи Мурата Кумпилова были обсуждены вопросы развития транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса на территории республики. В частности, речь шла о строительстве двух многофункциональных зон сервиса на прилегающих к М-4 «Дон» территориях, в оформлении которых могут быть использованы элементы национального колорита. Также было достигнуто понимание в вопросе о разработке новых автомобильных подходов к черноморскому побережью со стороны Адыгеи.

Мурат Кумпилов подчеркнул, что с открытием Керченского моста увеличился туристический трафик через регионы Южного федерального округа и, в частности, Адыгею. Поэтому развитие транспортной сети имеет большое значение для региона. Вячеслав Петушенко согласился с этим, отметив, что «стоит задача не точно решать проблемы, а комплексно подходить к развитию транспортной инфраструктуры южного направления».

Справочно

■ В настоящее время на трассе М-4 в Адыгее строятся два крупных объекта: транспортные развязки на 1342-м км (в месте примыкания дороги к поселку Тлюстенхабль) и на 1346-м км в районе Тугургия. Их возведение будет способствовать перераспределению транспортных потоков и повышению безопасности движения.



L34-NEWS

Очистка контейнерных площадок в Волгограде

Не управились с отходами

В начале года в Волгоградской области возникли проблемы с вывозом мусора

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Иначе как провальным нельзя назвать старт реформы системы по обращению с ТКО в Волгоградской области. Во многих местах мусор впервые вывезли на седьмой или восьмой день 2019 года. Эксперты ОНФ выявили нехватку новых контейнеров для сбора отходов. Жители областного центра жаловались на то, что во многих дворах вместо прежних четырех-пяти мусорных контейнеров регоператор ООО «Управление отходами – Волгоград» установило всего два-три, а кое-где вообще один. Конечно, такое количество мусоросборников не могло вместить весь объем ТКО. Из-за многочисленных жалоб жителей региона на некачественную работу регоператора деятельность ООО «Управление отходами – Волгоград» уже стала предметом прокурорской проверки.

Директор регоператора Алексей Савенков ответственность за мусорный коллапс возложил на компании, которые раньше вывозили мусор. По его словам, они перестали обслуживать мусорные площадки еще 20 декабря 2018 года. Савенко пообещал, что к началу марта будет установлено 9793 новых евроконтейнера объемом 1,1 кубометра, а также восемьдесят 8-кубовых бункеров в дополнение к уже

смонтированным двумстам сорока восьми и 19 бункеров для частного сектора объемом 37 кубометров. Таким образом, количество пластиковых емкостей для мусора возрастет почти в два раза. Дополнительно закупается техника: если на 1 февраля в Волгоградской области работало 88 спецмашин отечественного и иностранного производства, до конца февраля количество автомобилей должно было увеличиться до 95. Одновременно с этим идет набор водителей и грузчиков для работы на маршрутах. Кроме того, с 1 марта обязательной станет фото- и видеофиксация состояния контейнерных площадок вблизи жилых домов.

Глава региона Андрей Бочаров признал, что в области имеются существенные проблемы с вывозом отходов. По распоряжению губернатора регоператор должен выйти на плановые показатели по уборке мусора до 30 марта. К этому же моменту будут сформированы и начнут работать специальные группы экспертов, которые станут следить за качеством работы компании. Глава региона также потребовал, чтобы плата за вывоз мусора за первые недели 2019 года была пересчитана с учетом фактического объема оказанных услуг. Так что в январе волгоградцы заплатят за утилизацию отходов меньше, чем предполагалось по расчетам. Так, например, жители частных домов в шести районах Волгограда (Центральном, Ворошиловском, Краснооктябрьском, Дзержинском, Тракторозаводском и Советском) в январе не заплатят ничего. В Кировском и Красноармейском районах «скидка» для частного сектора составит 64,6%. Жителям многоквартирных домов Волгограда начислят на 32-64% меньше, чем полагалось бы в случае вывоза мусора в полном объеме.

А что с тарифами?

Напомним, что до 1 января 2019 года в Волгоградской области не было единообразия в оплате услуги по вывозу ТКО. Вследствие этого существовала большая дифференциация в тарифах (от 154 руб./куб. м до 864 руб./куб. м) и нормативах накопления мусора (от 0,15 до 3,5 куб./м на человека). В одних муниципальных образованиях плата взималась с человека, в других с квадратного метра, а в некоторых не взималась вообще. В 2016-2017 годах в области специально созданными рабочими группами производились контрольные замеры для определения объема отходов с учетом количества жителей. За год наблюдений были разработаны нормативы, которые прошли общественные обсуждения. Для многоквартирного дома этот показатель составил 2,472 куб./м с одного проживающего в год (0,206 куб./м в месяц); для частного домовладения — 2,436 куб./м с одного проживающего в год (0,203 куб./м в месяц). Эксперты комитета тарифного регулирования Волгоградской области провели тщательную проверку заявки регионального оператора на установление тарифа за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами. В результате представленный первоначально проект тарифа был уменьшен почти на треть и составил 557,86 руб./куб. м для населения и юридических лиц (с учетом НДС 20%). Тариф сформирован с учетом требований законодательства к качеству оказания данной услуги, которые направлены, в первую очередь, на повышение уровня экологической безопасности при обращении с отходами в регионе.

Таким образом, с 1 января 2019 года плата за вывоз мусора составила 114 рублей 92 копейки в месяц с одного проживающего в многоквартирном доме и 113 рублей 25 копеек — с проживающего в частном домовладении. Она сопоставима с уровнем платы в других регионах. Например, в Саратовской области для граждан, проживающих в многоквартирных домах, плата составила 117,21 рубля с одного человека в месяц, в индивидуальных домовладениях — 116,18 рубля с человека в месяц, в Ростовской области соответственно 114,84 рубля и 135,85 рубля, в Адыгее 109,45 рубля и 145 рублей с человека в месяц.

Без свалок

Московская область намерена в пять раз снизить долю отходов, вывозимых на свалки

Алексей ЩЕГЛОВ

К 2030 году доля мусора, складированного на свалках Московской области, снизится до 18%. Об этом заявил губернатор региона Андрей Воробьев. По его словам, больше всего мусора в стране образуется именно в Московском регионе, почти четверть от общероссийского объема. Поэтому запрос на отдельный сбор отходов и их переработку в Подмосковье очень высок.

По словам Андрея Воробьева, сейчас идет очень трудный переход на новую систему обращения с отходами. Московская область стала первым в стране регионом, где отдельный сбор мусора внедряется в каждом муниципалитете. Согласно новой системе, собранный мусор будет перерабатываться, из него извлекут максимально возможное число полезных фракций.

Как считает губернатор, новый экологический стандарт обращения с мусором и отдельный сбор отходов позволят снизить долю складированного на свалках Московской области мусора с 91% в 2018 году до 18% к 2030 году. В настоящее время началось формирование инфраструктуры, которая позволит приступить к глубокой переработке мусора. В активной фазе строительства находятся девять из 12 комплексов по переработке отходов. «Комплексы по переработке отходов будут работать на основании самых современных экологических стандартов», — заверил губернатор.

Мусор, который не пойдет на переработку, будет сжигаться на мусоросжигательных заводах. Правда, планы строительства МСЗ вызывают сегодня активные протесты со стороны жителей области, которые опасаются увеличения вредных выбросов в атмосферу. Однако областные власти считают, что только сжигание мусора позволит ликвидировать многие из действующих свалок, в том числе, например, свалки в Серпухове (полигон «Лесная») и возле Алексинского карьера. «Наша задача — закрыть все грязные свалки, которые существуют еще с давних времен, с эпохи Советского Союза», — отметил глава региона.

Справочно

■ ООО «Управление отходами - Волгоград» входит в группу компаний АО «Управление отходами», которая реализует 11 концессионных соглашений в девяти регионах России на сумму свыше 11 млрд рублей. Помимо Волгоградской области АО «Управление отходами» имеет статус регоператора по обращению с ТКО в пяти территориальных зонах трех субъектов РФ — Мурманской, Нижегородской и Саратовской областях. В Волгоградской области регоператор будет обслуживать территорию с населением свыше 2,5 млн человек. Количество образующихся ТКО в зоне деятельности компании составляет порядка 6,47 млн куб. м отходов в год.

Имя ему компактор

Разработана отечественная машина для уплотнения коммунальных и промышленных отходов

Владимир ТЕН

На рыбинском Заводе дорожных машин, входящем в Ассоциацию «Росспецмаш», спроектировали и построили 39-тонную машину для уплотнения мусора (компактор) UM-38 (на фото). Машина предназначена для качественного выполнения работ по уплотнению твердых коммунальных и промышленных отходов в местах хранения. Компактор оснащен отечественным двигателем ЯМЗ-7511 (400 л.с.). Передний валец машины

расположен между двумя задними стальными колесами, которые перекрывают его след. В результате за один проход полоса уплотняется сразу по всей ширине (4000 мм). По словам представителей завода-изготовителя, достигается уплотнение отходов до 1200-1400 кг/м³. Удельное давление кулачков на грунт составляет 315 кг/см² при суммарном количестве кулачков 190 шт. на машину. К преимуществам машины можно отнести то, что она благодаря особенностям конструкции имеет дополнительную поперечную устойчивость при работе на уклонах и высокую проходимость. В настоящее время на полигоне в Ярославской области начались испытания компактора.

UM-38 была разработана конструкторским бюро завода при поддержке Минпромторга России в рамках про-

граммы НИОКР. Напомним, что в соответствии с постановлением правительства РФ № 1312 от 30 декабря 2013 года российским организациям предоставляются субсидии на компенсацию до 100% затрат на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР) по приоритетным направлениям гражданской промышленности в рамках реализации ими комплексных инвестиционных проектов.

Компактор UM-38 отвечает современным техническим требованиям и благодаря более низкой цене способен конкурировать с машинами иностранного производства. Это подтверждается тем фактом, что уже ведутся переговоры о поставке этого вида спецтехники в Пакистан и Объединенные Арабские Эмираты.



DORMASHINA.RU

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

Склонность к сбережению



Меры по повышению энергоэффективности ЖКХ уже дают экономическую отдачу



Андрей САВРАНСКИЙ, начальник Отдела энергоэффективности Контрольного департамента ГК - Фонда содействия реформированию ЖКХ

Энергосбережение и повышение энергетической эффективности являются важными факторами повышения конкурентоспособности страны. Ведь мероприятия по повышению энергоэффективности обходятся в три раза дешевле наращивания производства энергоресурсов. Это хорошо понимают в развитых странах. По данным Немецкого энергетического агентства

(DENA), начиная с 2006 года, на меры государственной поддержки повышения энергоэффективности в Германии потрачено более 239 млрд евро, или 15,5 трлн рублей. И эти расходы приносят плоды. Сегодня Германия вместе с Италией возглавляет список энергоэффективных экономик мира, тогда как наша страна находится лишь на 21-м месте. России предстоит догонять лидеров в этой области, энергоёмкость экономики которых ниже в 1,5-2 раза.

Большими возможностями для повышения энергоэффективности обладает сфера жилищно-коммунального хозяйства, на эту отрасль приходится около 20% потенциала по снижению энергопотребления в РФ. Удельный вес текущего потребления энергоресурсов в МКД в общем объеме произведенных в стране ресурсов, по оценкам экспертов, составляет в настоящее время по тепловой энергии 52% и по электроэнергии — 30%. По данным Росстата, расходы консолидирован-

ного бюджета РФ на ЖКХ ежегодно составляют порядка 980 млрд рублей, в том числе 486 млрд рублей — расходы на льготы и субсидии. Если рассматривать «энергоэффективность потребления», то, согласно статистическим данным, основная доля ежемесячного платежа приходится на отопление и ГВС — 70-75%. Учитывая, что «энергетическая» доля дотаций составляет подавляющую часть (364,5 млрд рублей), потенциал снижения расходов бюджетов в результате энергосбережения огромен и может составлять около 110-150 млрд рублей в год. Именно столько бюджетная система платит сегодня за расточительность в жилищном секторе.

Начало положено

В России долгое время не предпринималось мер по повышению энергоэффективности. Не велось и активной разъяснительной работы в области энергосбережения. Но в последние годы ситуация изменилась. Активная работа правительства РФ по направлению повышения энергоэффективности началась в рамках исполнения указа президента РФ № 889 от 4 июня 2008 года, а также Федерального закона № 261-ФЗ от 23 ноября 2009 года. На сегодняшний день в целом сформированы необходимые механизмы для обеспечения энергосбережения и повышения энергетической эффективности в сфере ЖКХ.

К числу наиболее важных направлений стоит отнести энергосервисный контракт, механизм присвоения домам класса энергетической эффективности, концессионное соглашение, обеспечивающее достижение показателей надежности, качества и энергетической эффективности.

В апреле 2018 года правительство РФ приняло новый комплексный план мероприятий по повышению энергоэффективности экономики, который учитывает современные тенденции развития общества. Он включает в себя внедрение интеллектуального учета, автоматизацию и цифровизацию процессов использования энергии. И это неслучайно — цифровая трансформация пронизывает сегодня процессы во всех отраслях.

План направлен на обеспечение модернизации основных фондов и увеличение вклада технологического фактора в снижение энергоёмкости ВВП не менее чем на 1,5% в год, а также на обеспечение сокращения технологического отставания России от ведущих стран. Поставлен также ряд задач, непосредственно касаю-

Справочно

Повышение качества предоставляемого гражданам жилья с акцентом на энергоэффективность и энергосберегающие материалы и технологии, применяемые при строительстве МКД, является одним из ключевых направлений национального проекта «Жилье и городская среда».

щихся ЖКХ. Это, прежде всего, снижение к 2030 году потерь в распределительных сетях: в части водоснабжения — на 10% от фактического значения базового 2016 года; теплоснабжения — на 7%.

В многоквартирных домах (без учета нового строительства) темп снижения потребления тепловой энергии к 2030 году должен составить 10% от фактического значения базового 2016 года, потребления электрической энергии на ОДН — 15%.

Первые результаты

Какие же результаты дали первые, но важные шаги по повышению энергоэффективности? По официальным данным, на сегодня в России построено 9062 дома, соответствующих Правилам определения класса энергетической эффективности МКД (утверждены Минстроем России в 2016 году). Класс энергоэффективности присвоен 8686 домам. Из них 5439 МКД (около 63%) получили класс «В-высокий», а количество домов классов «С», «D» и «E» составило 2143 (25%).

С 2010 года ГК - Фонд содействия реформированию ЖКХ реализует в ряде субъектов РФ проекты по переселению граждан из аварийного жилфонда в энергоэффективные дома. Построено 154 энергоэффективных МКД в 37 субъектах общей площадью 266,7 тыс. кв. метров, что составляет 1,7% от общей площади расселенного аварийного жилья за время реализации федеральной программы.

По независимым оценкам экспертов Центра по эффективному использованию энергии (ЦЭНЭФ), полученный эффект выразился в экономии тепловой энергии в диапазоне 5-37% в зависимости от применяемых технологий и материалов. По выборке из 32 МКД экономия тепловой энергии составила 0,034 Гкал/кв. м/год, или 16,2%. Максимальная доля МКД (28%) получила экономии тепловой энергии в диапазоне 15-20%; 53% МКД — свыше 15%, а 19% МКД — свыше 20%! Другими словами, первый блин получился отнюдь не комом. Если захотим — можем!

Справочно

Энергосбережение — это реализация целого комплекса мер (организационных, правовых, технических, технологических, экономических и иных), направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования.

Средство от перетопов



Установка недорогого контрольного оборудования поможет собственникам жилья экономить энергию

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время свыше 80% жилого фонда России возведено по устаревшим строительным нормам и не отвечает современным требованиям к энергоэффективности. Многоэтажка, построенная до 1999 года, в среднем потребляет тепловой энергии на 70% больше, чем аналогичное здание, возведенное после 2000 года. Сегодня работы по капитальному ремонту, как правило, могут лишь восстановить проектные характеристики дома, но не привести показатели энергопотребления в соответствие с современными стандартами. Однако, по мнению экспертов, существуют относительно недорогие способы экономии энергии, которые могут быть использованы жителями МКД.

В конце 2018 года НП «ЖКХ Контроль» инициировало проект «Повышение энергоэффективности МКД», направленный на оказание помощи тем собственникам жилья, которые накапливают деньги на капитальный ремонт на спецсчетах и хотят оптимизировать свои затраты на оплату отопле-

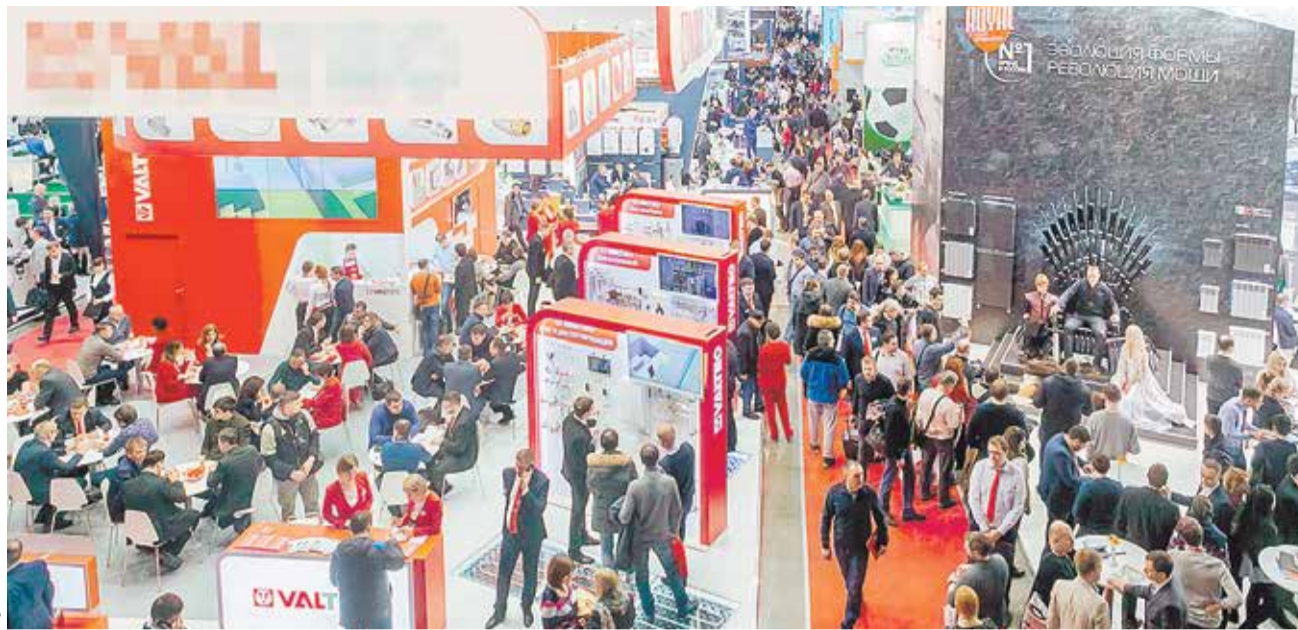
ния. Суть предложения состоит в том, чтобы в ходе работ по капремонту системы теплоснабжения одновременно с заменой коммуникаций установить дополнительное оборудование, эксплуатация которого позволит в будущем повысить энергоэффективность дома и сократить платежи жителей.

Как отмечают специалисты НП «ЖКХ Контроль», в настоящее время на рынке представлен достаточно широкий набор отечественного оборудования, которое позволяет регулировать поступление тепла в дом в зависимости от температуры воздуха на улице. Стоит такой комплект для большого дома 300-400 тысяч рублей, что сравнительно немного по сравнению с ценой полной замены старого теплового оборудования в доме. Параллельно за небольшие средства можно установить систему дистанционного считывания показаний приборов учета, чтобы контролировать фактическое поступление тепла в дом и соответствие качества ресурса температурному графику.

Как отмечает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана

Разворотнева, внедрение таких несложных технологий помогает решить проблему недотопов-перетопов и устранить нестыковки между платой за фактически оказанную услугу и реальным объемом потребления ресурса. В настоящее время усилия активной организации направлены на то, чтобы ознакомить собственников с энергоэффективными технологиями и порядком их внедрения при капремонте.

«Масштаб жилищного фонда нашей страны и его состояние вынуждает искать решения, направленные на четкое, грамотное распределение ресурсов и повышение эффективного контроля повсеместно, в каждом доме, — заявила «СГ» Светлана Разворотнева. — Мы надеемся, что в ближайшее время будут утверждены поправки к постановлению правительства РФ № 18 от 17 января 2017 года, которые позволят Фонду ЖКХ компенсировать собственникам часть затрат на проведение энергоэффективного капремонта, а банки поторопятся с открытием специальных кредитных линий на эти цели».



AQUATHERM-MOSCOW.RU

Котловой метод

Современные теплогенераторы могут стать хорошим решением для индивидуального и малоэтажного строительства

Алексей ТОРБА

В рамках состоявшейся недавно в Москве 23-й Международной выставки Aquatherm Moscow прошли конференции, посвященные высокотехнологичным инженерным системам в малоэтажном и коттеджном строительстве и котельным на базе теплогенераторов малой и средней мощности. Главную тему, обсуждавшуюся на конференциях, председатель правления Ассоциации производителей качественной продукции для теплоснабжения (АКТС) Рашид Артиков сформулировал так: выгодна ли потребителю тепла малая генерация? Одни участники дискуссии говорили, что да, собственный котел окупится за 3-4 года, и при этом не нужно будет оплачивать дырявые трубы и обслуживающий их многочисленный персонал. Другие возражали: доходы населения, к сожалению, невелики, поэтому для перехода на малую и среднюю мощность необходимо снижение стоимости котельного оборудования и повышение его экономичности. Что же предлагает отечественный рынок тем, кто хотел бы иметь автономную систему теплоснабжения?

Котлы сбрасывают вес

Сегодня рынок теплового оборудования предлагает потребителям большой выбор конденсационных теплогенераторов, работающих на газе. Развитию этого направления способствует, в частности, рост производства сжиженного природного газа. Это позволяет использовать генераторы в местностях, в которых отсутствуют или слабо развиты газовые сети.

В отличие от стандартных котлов, в конденсационных теплогенераторах имеется второй теплообменник, использующий высокую температуру дымовых газов для извлечения энергии. Поэтому температура выходящих из конденсационных котлов дымовых газов составляет всего 45 градусов, тогда как в обычных котлах они не охлаждаются ниже 120 градусов. Значительная разница в эффективности использования газа в конденсационных теплогенераторах не новость, но до недавнего времени их применению в малоэтажном домостроении препятствовали немалый вес и габариты. Од-

нако в последние годы производителям удалось сделать генераторы более компактными.

Выступивший на конференции Виктор Лукинский, генеральный директор одной из московских фирм, занимающихся обслуживанием котельного оборудования, рассказал, что сейчас почти каждый из ведущих производителей имеет в своем арсенале линейку конденсационных котлов. Они различаются материалами теплообменников, размерами и диапазоном мощности, но принцип действия сохраняют один и тот же. При этом год от года уменьшаются их вес, размеры и водоизмещение. Это особенно очевидно в сегменте котельных установок средней мощности с теплообменниками малого водоизмещения. Так, масса чугунных теплообменников мощностью 120 кВт с постоянно вентилируемой топкой раньше составляла полтонны. Увесистыми были и такие же по мощности теплообменники с выносной горелкой и закрытой камерой сгорания, изготовленные из стали или секционного чугуна, — 350-400 кг. Более современные напольные скоростные теплообменники из силуминов, сплавов или нержавеющей стали с принудительным выбросом отходящих газов весят уже порядка 200 кг. А вес сделанных из тех же материалов настенных «конденсатников» с принудительным выбросом отходящих газов не превышает 100 кг. Габариты и вес теплообменников имеют решающее значение в ограниченных пространствах, а также когда необходимо ограничить нагрузки на пол, стены и несущие конструкции. Кроме того, у легких теплообменников гораздо более высокая ремонтпригодность, а их сравнительно небольшие размеры облегчают доступ к ним при ремонте с разных сторон. В недалеком будущем конденсационные котлы станут еще более миниатюрными. «Не исключаю, что завтра теплообменник мощностью 100 кВт будет выглядеть как банка из-под шпрот!» — заявил Виктор Лукинский. При этом он отметил, что конденсационные котлы стали гораздо менее прожорливыми и практически бесшумными, что имеет немалое значение при использовании их как в крупных бытовых котельных, так и в подвальных помещениях, модульных и крышных котельных.

Батарея, огонь!

Новые перспективы перед малой генерацией открываются в связи с развитием такой технологии, как объединение нескольких конденсационных котлов в один каскад. Каскадная (многоконтурная) система управления, в которой выходное воздействие или сигнал одного контура является воздействием

Справочно

■ Aquatherm Moscow — международная выставка бытового и промышленного оборудования для отопления, водоснабжения, инженерно-сантехнических систем, вентиляции, кондиционирования, бассейнов, саун и спа. В 2019 году на ней было зарегистрировано 770 участников из 30 стран, что на 230 участников больше, чем в прошлом году. Впервые в рамках выставки прошла четырехдневная деловая программа, включавшая 11 мероприятий для специалистов

для другого (вложенного) контура управления, применялась и раньше. Но ее широкое распространение в малоэтажном домостроении сдерживалось высокой стоимостью конденсационных котлов. Теперь же, как рассказал представитель одной из компаний — поставщиков оборудования Алексей Миронов, цена обычных и конденсационных котлов практически сравнялась, что позволяет использовать в одном проекте сразу несколько малогабаритных, легких и экономичных конденсационных котлов. Преимущество каскадной системы с двумя и более газовыми котлами перед обычными системами состоит, прежде всего, в том, что встроенный или внешний контроллер постоянно измеряет температуру подающегося в систему теплоносителя, сравнивает ее с расчетным значением и определяет, сколько котлов необходимо включить и на какой мощности. Это позволяет экономнее расходовать топливо, причем экономия газа достигает 30%. Немаловажна и простота транспортировки и монтажа оборудования. Несколько настенных котлов установить или смонтировать, например, на крыше, гораздо проще, чем один мощный котел. А в случае поломки одного котла вся система не выйдет из строя, потому что остальные котлы продолжают работу на пониженной или средней мощности. Если же понадобится увеличить мощность котельной, то для этого не придется менять оборудование, достаточно будет добавить необходимое число котлов в действующую систему. И самое главное: при устройстве автономного теплоснабжения с помощью каскадных котельных не надо строить теплотрассу от централизованной системы отопления.



INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS

МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор конференции:

ISCHEBECK TITAN

Спонсор конференции:

PETROMODELING

20-21 МАРТА / 2019

ВТОРАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

Место проведения:

Сочи, «Маринс Парк Отель», пер. Морской, 2, конференц-зал «Ялта»

www.fc-union.com, info@fc-union.com
тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Оксана САМБОРСКАЯ

В начале года произошло два важных для Москвы события. Почти одновременно открылись одноименные (по случайности) объекты: новый фуд-молл «Депо» на Лесной улице в здании бывшего трамвайного парка и книжный клуб «Депо» в здании крутового депо Николаевской железной дороги, построенного по проекту Константина Тона. Оба этих проекта являются примером того, как реконструируются и приспособляются к современному использованию памятники культурного наследия.

Фуд-молл на Лесной занимает большой вагонный ангар Миусского трамвайного депо. В 2017 году этот ансамбль промышленной архитектуры получил статус памятника культурного наследия. Тогда же состоялись торги на право аренды зданий с возможностью последующей их реконструкции. Выиграла их инвестиционная группа «Сигма». За полтора года здания бывшего депо были отреставрированы, обновлены все коммуникации. Общая площадь фуд-молла составит 11 тыс. кв. м. На одной из антресолей, возможно, появится коворкинг, чтобы в «Депо» можно было не только обедать и ужинать, но и работать, проводить встречи.

История депо Николаевской железной дороги была более драматичной. Несколько лет назад депо стояло под снос, но благодаря широкому общественному резонансу и протестам Архнадзора здание признали памятником культурного наследия. Оно было частично сохранено и отреставрировано. А теперь здесь может появиться еще одно модное место, где будут продавать книги, устраивать лекции и кинопоказы.

Однако зданиями XIX века реновация не ограничивается, в городской оборот возвращаются здания разных эпох, включая и образцы советской эпохи. Так, например, недавно было объявлено о реновации 7-этажного Московского института радиосвязи, расположенного на Нижегородской улице в Таганском районе. Это здание было построено в середине прошлого века в стиле «нового ампира». Вместо «связистов» в реконструированном доме разместится жилой комплекс с апартаментами. А связь с исторической памятью места обеспечат музей радиосвязи на территории комплекса и собственная радиостанция в FM-диапазоне.



Миусское трамвайное депо на Лесной улице после реставрации

О пользе переосмысления

Редевелопмент исторических зданий становится одним из трендов развития строительства в Москве

Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ МАСТЕРСКОЙ NOOR ARCHITECTS МИХАИЛ БЕЛЯКОВ: «Как показывает опыт, переосмысление классики практически всегда является лучшим вариантом, чем попытка воссоздать что-то с нуля. Неиспользуемые промышленные здания стали новой модой и неким контрапунктом времени. Фактически в крупных мегаполисах почти не остается мест для формирования новых пространств, как жилых, так и коммерческих. И поэтому у девелоперов практически нет иного выбора, кроме как реконструировать и застраивать промзоны, действующие НИИ, городские особняки и многое другое. Более того, востребованность таких пространств у общественности подтверждается их высокой популярностью — в Москве таких мест уже десятки, и для города это уникальный шанс воссоздать историю и дать ей вторую жизнь»

Большой популярностью пользуются проекты, предусматривающие превращение старых зданий в элитную жилую недвижимость. В 2018 году число таких проектов по сравнению с 2017 годом практически удвоилось. Это связано с тем, что проводить точечную застройку в центре города становится все труднее. В то же время в центральных районах не-

мало зданий, представляющих собой историческую ценность, но нуждающихся в реставрации. В минувшем году на рынок вышли такие проекты, как комплекс «Меценат», проект Кадашевской Слободы в районе Якиманки, комплекс апартаментов Sinatra, «Усадьба MANOR» в Мещерском районе, «Дом с Атлантами» в Таганском районе. А годом ранее на-

чалась реновация Квартала Jazz, клубного дома ORDYNKA, Bolshevik, до этого реновация стартовала в клубном доме The Pleasant House, «Театральном доме», Loftec, il Ricco, Bunin, Cloud Nine и многих других проектах.

Стоимость квадратного метра в исторических домах после реновации всегда выше, чем в жилых комплексах элитного класса, построенных с «нуля». Так, по данным экспертов рынка, себестоимость восстановления исторических зданий варьируется в пределах 100-300 тыс. рублей за квадратный метр, тогда как в «новостройках» верхняя планка вложений девелопера в один «квадрат» обычно не превышает 100 тыс. рублей. Это отражается и на конечной стоимости жилой недвижимости в историческом доме, она в 1,5-2 раза выше, чем в новых элитных домах. Генеральный директор проекта «Дом Наркомфина» Гарегин Барсумян считает, что в будущем больше элитных жилых объектов будет возникать на месте исторических зданий в результате реновации. По его словам, по этому пути идут все цивилизованные страны. Каждый проект реновации исторического здания индивидуален, что позволяет выводить на рынок уникальный продукт, аналогов которому по планировочным решениям, исторической составляющей просто нет. «Квартиры в исторических зданиях можно сравнить с предметами искусства, картинами, которые год от года растут в цене и являются отличным инвестиционным вложением», — считает Барсумян.

Интерес к таким проектам во многом связан и с так называемой «памятью места», историей дома или прилегающего района. «В Москве уже есть примеры приспособления (под новые нужды) зданий и комплексов с историей. Бывшие фабрики и заводы, будь то «Красная роза», Флакон, «Красный октябрь», становятся точками притяжения горожан и туристов, — отмечает глава бюро T+T Architects Сергей Труханов. — Сложно представить, что было бы, если на их месте появился «новодел». Вряд ли эти места пользовались бы тогда такой популярностью. И это очень отраднo, что совершенно разные сегменты — рестораны, офисы, жилье, парки — переосмысляются в ключе не только финансовом, но и культурном, что в масштабах градостроения правильный мировой тренд».

Анастасия СЕМЕНЧЕНКО, сооснователь проектно-конструкторского бюро М.К.З

Каждое десятилетие оставляет свой след в архитектурном облике города. Еще недавно вызывавшие бурные споры здания 1990-х — 2000-х годов уже «вросли» в существующий ландшафт. «Лужковский период» в архитектуре города (1992-2010 годы) принято ругать за эклектичность, непоследовательность, но эти здания — лицо своего времени и в этом смысле представляют определенную историко-культурную ценность. Например, «Помпейский дом» архитектора Белова — один из лучших проектов Москвы того времени. В постперестроечный период архитекторы стали гораздо свободнее, а у заказчиков появились деньги на реализацию своих капризов. Это было время самовыражения и экспериментов, пусть часто и спорных. Некоторые здания кажутся вычурными, странными, они порой смотрятся вырванными из архитектурного контекста. Когда дом «Патриарх» появился на Патриарших, меня это шокировало, так же, как и памятник Петру Первому на Стрелке. Но сегодня для туристов, для молодых москвичей и Петр, и дом «Патриарх» — часть их города, сегодняшней



Анастасия Семенченко

Не сносить, а переделать

К каждому зданию, нуждающемуся в реконструкции, нужно искать свой подход

Москвы, они не представляют столицу без них.

Между тем, многие здания, построенные в конце 90-х — начале 2000-х уже требуют реконструкции. Они не соответствуют современным требованиям к отделке, к инженерным системам, системам противопожарной безопасности. К примеру, в одном из бизнес-центров в 500 м от Кремля, построенном в «лужковский» период, сидят очень «крутые» арендаторы, а ставки аренды весьма высоки. Однако в холле на первом этаже нет доступного туалета для посетителей, нет пандусов для инвалидов, а скорость лифтов такая, что люди утром стоят в очереди, чтобы подняться в свои офисы. Все эти проблемы можно решить, проведя реконструкцию, перепланировку. Не нужно сносить, нужно перепроектировать. Наше бюро принимало участие в проектировании таких объектов, как офисные центры «Романов двор», «Знаменка», БЦ «Моховая». Все это до-

стойные объекты, у них хорошая базовая концепция, они успешно живут и сейчас. Можно отметить, что здесь архитектура и назначение «нашли» друг друга, к тому же реконструировать нежилые здания гораздо проще.

Конечно, надо признать, что в «лужковский период» строилось и много откровенной «халтуры», экономии и на строительных материалах, и на проектных решениях. Вот такие здания сегодня требуют немедленно комплексного обследования, они могут быть опасны. За прошедшие годы изменились требования по безопасности, санитарные и строительные нормы, а также правила эксплуатации. К сожалению, часто не сохраняются чертежи и документация. Восстановление же требует времени и затрат, порой приходится поднимать архивы, на помощь приходит старая добрая рулетка — измеряется все «в поле», приходится использовать квадрокоптеры, но в основном работа

ведется вручную. Новые технологии — обследования с помощью BIM-технологий, 3D-сканеры можно использовать далеко не везде в действующих зданиях, многое скрыто за подвесными потолками (часто неразборными, гипсовыми). Проблема и в том, что в нашей стране порой безответственно относятся к возведенным зданиям, нет понятия правильной эксплуатации. В том числе и поэтому (а также из-за того, что объекты переходили «из рук в руки» арендаторов) некоторые здания 1990-х — 2000-х находятся в плачевном состоянии, во многих из них не было капитальных ремонтов, или ремонт носил чисто номинальный характер. Если резюмировать сказанное, то к каждому отдельному зданию нужно искать свой подход, с обязательным обследованием конструкций, возможно, с поиском нового функционала. Но и сразу категорически «сбрасывать» здания со счетов или выносить им приговор не стоит.

Справочно

По информации пресс-службы управления Генпрокуратуры РФ в Южном федеральном округе, по результатам дополнительных проверок в Ростовской области заведено 39 уголовных дел о преступлениях, совершенных при строительстве 65 домов с привлечением средств дольщиков. В том числе, 20 дел возбуждено в отношении застройщиков, 19 — в отношении должностных лиц органов местного самоуправления, стройнадзора, судебных приставов и других. Сейчас в реестре проблемных объектов Ростовской области числится более 300 домов.

В незаконном стиле

Один из эпизодов дела связан с выдачей разрешения на строительство бизнес-центра «Риверсайд-Дон» (многоэтажное здание на заднем плане)



Архитекторов подозревают в превышении должностных полномочий

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Как уже сообщала «Стройгазета», 12 февраля были задержаны главный архитектор Ростовской области Алексей Полянский, главный архитектор Ростова-на-Дону Роман Илюгин и архитектор Мартыновского района области Александр Корчига. Все они подозреваются в превышении должностных полномочий. По данным правоохранительных органов, чиновники незаконно выдавали и продлевали разрешения на строительство МКД, в результате чего был нанесен ущерб более чем шестидесяти участникам долевого строительства. Все трое заключены под стражу на два месяца.

На то, что в Ростовской области что-то готовится, указывали некоторые события, случившиеся в начале

месяца. 7 февраля написал заявление об увольнении по собственному желанию руководитель Региональной службы Госстройнадзора Ростовской области Юрий Попов, а через пять дней в службе начались обыски. А 8 февраля заявление написал и главный архитектор Ростовской области Алексей Полянский (его освободили от должности 11-го числа).

Как сообщили в управлении СКР по Ростовской области, в деле бывшего главного архитектора региона пока два эпизода. Первый связан с якобы незаконной выдачей разрешения на строительство здания по адресу: улица Береговая, 8 в Ростове. Как установлено следствием, объект возвели слишком близко от береговой линии реки Дон. Сегодня там находится бизнес-центр «Риверсайд-Дон». Второй эпизод касается многоквартирного жилого дома в Советском районе Ростова на

улице Научной, 19. По версии следствия, Алексей Полянский получил от застройщика неполный пакет документов, но все же выдал разрешение на его строительство. Впоследствии деньги участников долевого строительства были похищены.

Ранее Полянского уже дважды судили за халатность и превышение полномочий. В 2014 году его как главного архитектора Ростова приговорили к 200 часам обязательных работ за то, что он способствовал незаконной приватизации городской земли на льготных условиях. В сентябре 2018 года он получил три с половиной года условного срока за аналогичное преступление. Тогда суд признал, что чиновник намеренно занизил стоимость пяти земельных участков, которые затем были приобретены коммерческой структурой. Кроме условного срока, Алексею Полянскому ограничили на полтора года право занимать должности на государственной службе. Но приговор так и не вступил в законную силу, поскольку архитектор подал апелляционную жалобу, что позволило ему продолжать работать главным архитектором региона. Как раз 12 февраля Ростовский областной суд должен был рассмотреть апелляцию Полянского, но заседание не состоялось из-за неявки осужденного.

Что касается второго задержанного — главного архитектора Ростова Романа Илюгина, то в СК утверждали, что, работая в 2014-2015 годах архитектором Ворошиловского района, чиновник незаконно выдал разрешения на строительство двух жилых домов. Оба строения признаны не соответствующими нормам строительства. Как считают следователи, Илюгин, как и Полянский, разрешил строительство жилья, не получив от застройщика необходимый пакет документации.

О третьем задержанном известно меньше. На официальном сайте Мартыновского района говорится о том, что Александр Корчига является главным архитектором — начальником отдела архитектуры и градостроительства районной администрации. Он окончил Ростовский инженерно-строительный институт, получив специальность «архитектор». В должности главного архитектора работал с 1986 года.

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

RosBuild

2–5 апреля 2019



Международная специализированная выставка строительных, отделочных материалов и технологий



Строим будущее России вместе!

www.rosbuild-expo.ru

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр»

Организатор: ЭКСПОЦЕНТР. При поддержке: Минстрой России, Ассоциация «РосСтройИнформ», Ассоциация «РосСтройИнформ», Ассоциация «РосСтройИнформ», Ассоциация «РосСтройИнформ». Под патронажем: Ассоциация «РосСтройИнформ», Ассоциация «РосСтройИнформ».

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:
■ 10929 – на полгода
■ 12357 – на год
для предприятий и организаций
■ 10930 – на полгода
■ 12358 – на год

Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:
■ 32010 – на полгода
■ 32538 – на год
для предприятий и организаций
■ 50092 – на полгода
■ 32539 – на год

Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:
■ П2012 – на полгода
■ П3475 – на год
для предприятий и организаций
■ П2011 – на полгода
■ П3476 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ПРОЕКТ



СНИТСЯ мне деревня

Идеи для будущего французские архитекторы позаимствовали из прошлого



Справочно

■ Мануэль Готран — одна из самых известных женщин-архитекторов в мире. В 2017 году она была удостоена Европейской премии в области архитектуры European Prize for Architecture, учрежденной Европейским центром архитектуры, искусства и дизайна совместно с чикагским музеем «Атенеум». Парижский офис бюро Manuelle Gautrand занимается проектированием зданий различного назначения — жилых, коммерческих, развлекательных, офисных. Однако наиболее известными работами бюро являются объекты культуры (театры, музеи и культурные центры).



Первый дом называется «Большой кусок» и сделан из белого кирпича в соединении с гладкими блестящими поверхностями.

Второе здание получило название «Игривый, или полосатый дом». Основной объем облицован крупными металлическими и цветными панелями. Такое сочетание создает ощущение «радостной» архитектуры.

Третий — «Дом с большими лоджиями». Фасады его практически полностью застеклены. За стеклами спрятаны просторные лоджии, дающие жителям пространство для жизни вне квартиры.

Серию продолжает «Дом с большими террасами». Фасады основного объема отделаны красным кирпичом, что напоминает о классической голландской архитектуре. Каждая квартира дополнена террасой, отделанной голубым металлом.

Угловой пятый дом — скульптура из черного кирпича. Черный цвет стен продолжается в отделке больших консольных террас, которые меняют свой цвет в зависимости от освещения в течение дня.

Шестой — «Зеленый дом», или «Дом с оранжереями», отделан панелями из нержавеющей стали. Наружные террасы с небольшими оранжереями разбросаны по всему объему.

Седьмой дом переключается с первым. Он тоже белый. Отличительной чертой являются большие озелененные балконы и вставки из зеленого металла.

Восьмой дом носит название «Лофт». Высокое узкое здание выполнено из красного кирпича. Черные вставки добавляют зданию «брутальности».

Последний, девятый — «Дом в саду» — развернут во двор. Дом образует несколько террас, дополняющих зеленое пространство двора. Основной объем состоит из зеленых металлических панелей, которые повторяют эту функцию «садового» интерьера.

Оксана САМБОРСКАЯ

Французское архитектурное бюро Manuelle Gautrand разработало проект футуристического квартала «Гайд Парк» в Амстердаме. Всего в квартале планируется построить девять зданий (400 жилых апартаментов и 250 парковочных мест), отличающихся по форме, материалам фасадов, цвету, высоте. Завершение строительства квартала «Гайд Парк» намечено на 2022 год.

По словам авторов, идея проекта заимствована из деревенской жизни, а его цель — объединить людей для переосмысления городской жизни.