

Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№31 (10509) 10 августа 2018

Открыть кредит

Сергей НИКОЛАЕВ

Больше семей с детьми смогут получить льготную ипотеку

Правительство РФ изменило условия программы государственного субсидирования жилищных кредитов для семей с несколькими детьми. Эта программа была запущена в начале 2018 года и давала возможность семьям, где родился второй или третий ребенок, получить ипотеку под 6% годовых.

В соответствии с новым постановлением правительства круг потенциальных участников программы расширен: теперь льготную ипотеку смогут получить семьи с четвертым и последующими детьми. Кроме того, увеличена максимальная сумма льготного ипотечного кредита. Теперь в регионах она составляет 6 млн рублей (ранее — 3 млн рублей), в Москве, Подмосковье, Петербурге и Ленинградской области — 12 млн рублей (ранее — 8 млн рублей). Соответствующие изменения внесены в правила предоставления бюджетных субсидий российским банкам и АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК).

Как рассказали «СГ» в пресс-службе Минстроя России, присоединиться к программе льготной семейной ипотеки можно через дополнительное соглашение. Это позволит банкам снижать ставку своим заемщикам по действующим кредитам без заключения нового кредитного договора.

Напомним, что о планах расширить программу президент России Владимир Путин сообщил в ходе «прямой линии» с гражданами. Как известно, к главе государства обратился отец многодетной семьи из Иваново Дмитрий Верховских. По словам ивановца, ему отказали в рефинансировании ипотеки в рамках госпрограммы, поскольку в семье уже растут трое детей, и поэтому льгота ей формально не полагалась. Трансформация программы обойдется федеральному бюджету в 9 млрд рублей.

В частном порядке



Статистика фиксирует увеличение объемов индивидуального жилищного строительства

Андрей МОСКАЛЕНКО

Прошедшие шесть месяцев текущего года можно считать успешными для строительной отрасли. Несмотря на ряд факторов, объективно увеличивавших степень неопределенности на рынке (макроэкономическая ситуация в стране, реформа долевого строительства), отрасль все же закончила в плюсе. С начала 2018 года в РФ в эксплуатацию было сдано 384,7 тыс. новых жилых единиц (квартир и частных домов) общей площадью свыше 29 млн кв. м. Это на 3,8% больше, чем за аналогичный период 2017 года (28 млн кв. м). При этом наиболее заметный рост показало индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). На основе официальной статистики Росстата и с помощью экспертов «СГ» проанализирована ситуация в жилищном строительстве.

52,8%

от общего
объема ввода
в стране
в первом
полугодии

2018 года пришлось на долю индивидуального жилищного строительства

Окончание на с. 6-7

Минстрой услышит все мнения

Сергей НИКОЛАЕВ

Работа над нацпроектом по жилью и городской среде близится к завершению

Глава правительства России Дмитрий Медведев провел заседание президиума Совета при президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, в ходе которого обсуждался нацпроект «Жилье и городская среда». Премьер-министр напомнил присутствующим, что президентским указом поставлена цель — добиться того, чтобы ежегодно 5 млн российских семей улучшали свои жи-

лищные условия. «Для этого предстоит существенно увеличить объем ввода жилья, и сделать это в условиях перехода на новую модель финансирования жилищного строительства», — подчеркнул Дмитрий Медведев. — Важно синхронизировать систему банковского регулирования с этими новыми подходами, обеспечив бесперебойное финансирование отрасли». Другим важным ресурсом для достижения поставленной цели является повышение эффективности использования земли на федеральном и на региональном уровнях. Остановился премьер и на вопросе поддержания спроса на жилье. «Как минимум необходимо добиться дальнейшего снижения ставок

по ипотечным займам, здесь у нас в целом результаты неплохие, — сказал Дмитрий Медведев. — Но есть и другие возможности для того, чтобы сделать ипотеку еще доступнее, нужно развивать рынок ипотечных ценных бумаг». И в этом одну из ведущих ролей должен играть Центробанк.

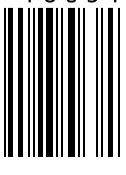
Премьер также заявил о необходимости продолжать расселение аварийного жилого фонда. По его словам, существующий механизм переселения людей из «аварийки» надо развивать, создавая новые инструменты.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



1 8 0 3 1 >



9 1770491166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

СНОСНЫЕ УСЛОВИЯ

Федеральный закон, которым регулируются правовые вопросы, связанные с признанием зданий, строений, сооружений самовольными постройками, подписан президентом Владимиром Путиным. Согласно новому закону, из числа самовольных построек исключаются объекты, построенные с нарушениями установленных ограничений, если эти объекты возведены на основании необходимых согласований и разрешений, а собственник объекта не знал и не должен был знать об ограничениях, действующих в отношении его земельного участка. Решение о сносе самовольных построек во внесудебном порядке может быть принято только в случае отсутствия разрешения на строительство или правоустанавливающих документов на землю. Во всех остальных случаях решение о сносе может приниматься только судом. Ключевой новеллой закона является возможность избежать сноса самовольной постройки при условии приведения объекта в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ПРОВЕРЕННЫЕ КАДРЫ

У главы Минстроя Владимира Якушева появится помощник по вопросам ЖКХ. Как ожидается, этот пост займет экс-глава департамента ЖКХ правительства Тюменской области Михаил Гилев. Как сообщил «СГ» источник в ведомстве, соответствующий приказ уже оформляется. В правительстве региона Гилев работал с апреля 2016 года. До этого он занимал пост руководителя департамента жилищно-коммунального комплекса, энергетики и тарифной политики Ямало-Ненецкого автономного округа. В настоящее время куратором сферы ЖКХ в Минстрое является замминистра Андрей Чибис. Профильный департамент ведомства возглавляет Елена Солнцева.

ДЕЛА КУЛЬТУРНЫЕ

Хамит Мавляров покинул пост заместителя министра строительства и ЖКХ. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ведомства. Как стало известно, Мавляров возглавил недавно созданный фонд «Национальное культурное наследие». Фонд будет заниматься инженерными изысканиями, проектированием, управлением проектами строительства объектов в сфере культуры. В Минстрое бывший замминистра курировал вопросы стандартизации и ценообразования, в частности занимался вопросами внедрения федеральной государственной информационной системы по ценообразованию (ФГИС ЦС).

КОСТРОМА — ЗА АРЕНДУ

Губернатор Костромской области Сергей Ситников поручил департаменту строительства региона разработать предложения по развитию рынка арендного жилья. Глава области подчеркнул, что необходимо обеспечить доступным наемным жильем семьи с невысоким уровнем доходов, не имеющие возможности купить собственную квартиру. Определенные меры в этом направлении в регионе уже предприняты. В частности, создана необходимая нормативно-правовая база для строительства коммерческого жилья с целью его последующей сдачи в аренду. Тем не менее, местные застройщики отмечают, что такие проекты из-за длительного срока их окупаемости сложно реализовывать без мер государственной поддержки. Одной из таких мер могло бы стать субсидирование части затрат на уплату процентов по кредитам, взятым застройщиками для возведения арендного жилья.

За преданность делу

Сергей НИКОЛАЕВ

В Москве наградили работников строительной отрасли

8 августа в преддверии Дня строителя глава Минстроя Владимир Якушев вручил государственные и ведомственные награды работникам и ветеранам строительного комплекса. В тот же день в ведомстве чествовали и победителей Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер».

В своем приветственном слове министр отметил важность профессии строителя и напомнил, что в прошлом году в стране было возведено более 79 млн кв. метров жилья. «Впереди не менее масштабные задачи, — подчеркнул Владимир Якушев. — Нам предстоит продолжить программу расселения граждан из аварийного жилья, построить сотни новых промышленных и социальных объектов». По словам главы ведомства, сейчас идет активная работа над национальным проектом «Жилье и городская среда», включающим в себя четыре важных направления — ипотека, жилье, комфортная городская среда и расселение аварийного фонда. «Эти проекты невозможно осуществить без участия высококвалифицированных специалистов, вкладывающих всю душу и все силы в любимое дело, таких, как вы», — сказал министр. Владимир Якушев отметил, что в числе удостоенных наград работников десять человек, чей общий стаж работы в отрасли составляет 322 года! Из них трое получили награды Российской Федерации, а семь — награды Минстроя.

Почетное звание «Заслуженный строитель Российской Федерации» за заслуги в области строительства и многолетнюю добросовестную работу присвоено Алексею Гречко, монтажнику стальных и железобетонных конструкций компании «Мосфундаментстрой-6», а также Ивану Клеутину, начальнику линейного участка рязанской компании «Лидер-Строй». Благодарность президента РФ была объявлена Разие Раззаковой, ведущему специалисту отдела ведения учета выданных и оплаченных сертификатов ФКУ «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» Минстроя России.

Знаком «Почетный строитель России» награждены Вера Замышляева, заместитель начальника отдела капитального строительства

АО «Домостроительный комбинат» (Липецк), Михаил Менде, монтажник стальных и железобетонных конструкций ЗАО «Управление начальника работ № 18» (Санкт-Петербург). Благодарность от Минстроя России объявлена бетонщику ООО «Домкор Строй» (Татарстан) Анатолию Аксакову, монтажнику стальных и железобетонных конструкций ООО «Генподрядная строительная фирма КПД» (Башкортостан) Фларису Ганиеву, слесарю строительному ОАО «Вертикаль» (Москва) Владимиру Гудкову, монтажнику стальных и железобетонных конструкций ООО «СпецМонолит» (Воронежская область) Андрею Деревщикову, а также каменщику ООО «Ремонтно-строительное управление № 1» (Смоленская область) Владимиру Петрову.



Министр Владимир Якушев вручил в Москве награды работникам строительного комплекса

Правительство сдало карты

Сергей НИКОЛАЕВ

Утвержден план по достройке домов Urban Group

Правительством России утвержден план мероприятий по восстановлению прав граждан, вложившихся в стройки обанкротившейся ГК Urban Group («Урбан Групп»). «Дорожной картой» предусмотрено завершение строительства всех объектов застройщика, включая жилые комплексы «Лайково» и «Лесобережный», за счет средств резервного фонда правительства, федерального бюджета РФ и бюджета Московской области.

Согласно плану до конца текущего года из средств бюджета МО Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства должна быть предоставлена субсидия в 3 млрд рублей на завершение строительства многоквартирных домов, по которым застройщиками ГК «Урбан Групп» не уплачивались взносы в компенсационный фонд, а также объектов инфраструктуры. Такая же сумма — 3 млрд рублей — должна быть выделена Фонду из резервного фонда правительства РФ.

Эти средства будут направлены на финансирование первоочередных мероприятий по достройке домов и объектов инфраструктуры в жилых комплексах «Урбан Групп» в период до конца 2018 года. В частности, будут проведены инженерно-техническое обследование и экспертиза проектно-сметной документации, необходимые для начала строительных работ.

В дальнейшем при рассмотрении и принятии федерального бюджета и бюджета Московской области на 2019-2021 годы в них должны быть предусмотрены ассигнования на завершение строительства объектов «Урбан Групп». Причем расходы будут делиться между федеральным центром и областью в равных долях — 50 на 50. Предполагается, что все дома и объекты инфраструктуры стройхолдинга будут введены в строй до конца 2022 года.

Напомним, что в мае Urban Group, столкнувшаяся с серьезными финансовыми трудностями, объявила о невозможности достройки своих жилых комплексов собственными силами. Владелец холдинга Александр Долгин обвинил в сложившейся

ситуации топ-менеджмент компании. Позднее он покинул Россию. В результате на федеральном уровне было принято решение достраивать дома с помощью Фонда защиты прав дольщиков через механизм банкротства. 9 июля Арбитражный суд Московской области признал банкротами пять «дочерних» компаний группы.

Кроме того

■ Как стало известно, Следственный комитет завел уголовное дело на руководство компании «Ивастрой» (входит в Urban Group), которая, по версии правоохранительных органов, собрала 6,7 млрд рублей с дольщиков, но не ввела в эксплуатацию дома в ЖК «Лайково» в Одинцовском районе Подмосковья. Бывший гендиректор компании и по совместительству гендиректор самой Urban Group Андрей Пучков заочно арестован по решению Савеловского суда Москвы. Сейчас бизнесмен, который обвиняется в злоупотреблении полномочиями, повлекшем тяжкие последствия (ч. 2 ст. 201 УК РФ), объявлен в международный розыск.

На новых условиях

Сергей НИКОЛАЕВ

Дольщики смогут рефинансировать ипотеку

АО «ДОМ.РФ» и принадлежащий госкомпаниями банк «Российский капитал» начали прием заявок на рефинансирование ипотечных кредитов, ранее полученных дольщиками обанкротившегося стройхолдинга Urban Group («Урбан Групп»).

Как рассказали «СГ» в пресс-службе ДОМ.РФ, ставки по программе, операторами которой выступают «Роскап» и аккредитованные партнеры ДОМ.РФ, начинаются от

8,75% годовых и зависят от соотношения суммы кредита к стоимости предмета залога. Сумма кредита может составлять от 500 тыс. до 20 млн рублей (до 85% от стоимости предмета залога). Срок кредитования — от 3 до 30 лет.

«Заемщикам, у которых после 1 января 2018 года родился второй (или) последующий ребенок, будет доступна программа рефинансирования «Семейная ипотека» по льготной ставке от 6% годовых», — сообщили в ДОМ.РФ. В этом случае сумма кредита составляет от 500 тыс. рублей до 12 млн рублей (до 80% от стоимости предмета залога), а срок также — от 3 до 30 лет.

Программа распространяется на все дома в шести жилых комплексах застройщика: ЖК «Солнечная система», ЖК «Видный город», ЖК «Опалиха ОЗ», ЖК «Митино О2», ЖК «Лайково» и ЖК «Лесобережный». Для участия в рефинансировании заемщик должен быть включен в реестр требований жилых помещений «Урбан Групп». Заявку на рефинансирование можно подать через сайт ДОМ.РФ и в центрах приема документов дольщиков «Урбан Групп» в Московской области по следующим адресам: Ленинский район, г.п. Видное, ул. Святослава Рихтера; Красногорский район, с. Опалиха, ул. Фруктовая, д. 69; город Химки, ул. Германа Титова, д. 2, стр. 5. Более подробная информация об условиях программы «Ипотека на объекты «Урбан Групп» — на сайте ДОМ.РФ, а также по «горячей линии»: 8-800-7007-214.



Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев (в центре) на заседании президиума Совета при президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам

Минстрой услышит все мнения

с.1 В своем докладе глава Минстроя Владимир Якушев сказал, что нацпроект «Жилье и городская среда» подразделяется на четыре проекта. Первый — «Ипотека» — подразумевает повышение доступности ипотеки для населения. Для этого, в частности, предусмотрены мероприятия по переводу рынка ипотеки в электронный формат, а также формирование ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг.

Проект «Жилье» направлен на увеличение объема ввода жилья в стране, в том числе путем введения безрисковых для граждан инструментов инвестирования в стройки, поддержки строительства инфраструктуры в новых микрорайонах, а также модернизации стройотрасли и снижении административных барьеров для застройщиков.

Направление «Формирование комфортной городской среды» предполагает реализацию комплексных

проектов благоустройства, которые будут отбираться на конкурсной основе. При этом принципиальным условием остается максимальное вовлечение граждан в решение вопросов городского развития. «Отдельное внимание будет уделено проектам развития городской среды в малых городах и исторических поселениях — ежегодно на конкурсной основе будут отбирать по 80 лучших проектов», — сказал глава Минстроя.

В рамках проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» предстоит создать новые постоянно действующие механизмы расселения аварийного жилья. Эти механизмы будут сформированы с использованием положительного опыта программ, реализованных в 2013-2017 годах. Так, предполагается предоставить переселенцам право на выкуп дополнительных площадей, получение субсидии на покупку

жилья, предоставление квартир в аренду на время ожидания нового жилья и ряд других мер.

После совещания в беседе с журналистами министр отметил, что сложность заключается в увязке нацпроекта с макроэкономическими показателями и с соотношением спроса и предложения на рынке жилья. Кроме того, ведомству надо будет свести планы федерального центра и региональных властей. «В ходе разработки паспорта мы получали и учитывали много мнений», — сказал министр. — Сегодня получен еще ряд рекомендаций, с учетом которых документ будет дорабатываться». Глава Минстроя также отметил, что предстоит большой объем работы в части определения объемов финансирования со стороны федерального центра. Паспорт национального проекта должен быть утвержден до 1 октября 2018 года.

Миллиарды на расселение

Финансирование ликвидации аварийного жилого фонда **обещают не урезать**

Алексей ПАНТЕЛЕЕВ

Вице-премьер РФ Виталий Мутко посетил на минувшей неделе Омск с рабочим визитом и провел там совещание по вопросам развития жилищно-коммунального хозяйства в Сибирском федеральном округе (СибФО).

Сибиряков, как и жителей других регионов России, волнуют проблемы обеспечения качественной питьевой водой, стабильное теплоснабжение и водоотведение, рост коммунальных тарифов. Но темой, которой на совещании было уделено особое внимание, стало расселение жителей ветхого и аварийного жилья. Полномочный представитель президента в СФО Сергей Меняйло сообщил, что за последние пять лет в округе удалось ликвидировать более 2 млн кв. метров ветхого жилищного фонда. Новое жилье получили 135 тысяч сибиряков. Однако до конца проблема не решена, объемы аварийного жилья на территории СибФО снова составляют порядка двух миллионов «квадратов» за счет жилья, признанного непригодным для проживания после 1 января 2012 года.



Вице-премьер правительства России Виталий Мутко (второй слева) во время рабочего визита в Омск

В Омской области проблема расселения «аварийки» стоит достаточно остро. В регионе сформирован реестр многоквартирных домов, признанных аварийными после 1 января 2012 года, в него включено 336 домов общей площадью более 82,5 тыс. кв. метров.

«Мы в Омске специально побывали в двух микрорайонах, куда переселены граждане из аварийного жилья, пообщались с ними», — рассказал Виталий Мутко. — В послании президента говорится об уско-

рении темпов расселения аварийного жилья, и, конечно, правительство примет решение, внесет соответствующий закон, который будет базироваться на отработанных механизмах, то есть сохранении финансирования со стороны субъектов РФ». По словам вице-премьера, 20 сентября правительство РФ должно утвердить бюджет. «Мы попробуем не уменьшить деньги, которые работали на расселение жилья, чтобы было не менее 40 млрд в год», — заявил Виталий Мутко.

Кангалассы. Перезагрузка

Оксана САМБОРСКАЯ

В Якутии появится «умный» город

Шахтерский поселок Кангалассы, являющийся частью городского округа Якутска, планируется превратить в экономически эффективный и социально успешный район.

Стратегия комплексного развития «Кангалассы 2.0» разработана совместно международной консалтинговой компанией Knight Frank и Агентством стратегического развития «ЦЕНТР». Бывший шахтерский поселок ждет полная перезагрузка. На месте депрессивной территории должен появиться центр притяжения кадров из России и из-за рубежа, которые получат возможность для самореализации, создания и развития перспективных бизнесов. Территория «Кангалассы 2.0» должна объединить производственный блок, креативную и образовательную составляющую. Здесь также предстоит создать новую модель развития городской среды на принципах «умного города». В проекте предусмотрена и экологическая составляющая. Стратегия предусматривает вовлечение Кангалассы в сферу азиатско-тихоокеанского сотрудничества и создание устойчивых связей с Японией, Китаем, Южной Кореей и Сингапуром.

Эксперты Knight Frank и Агентства «ЦЕНТР» проведут анализ территории и оценят возможности создания здесь различных кластеров, имеющих потенциал развития, а также разработают «дорожную карту» основных этапов развития Кангалассы. Проект реализуется по заказу ООО «СЭЙБИЭМ», дочерней структуры регионального банка Республики Саха (Якутия) АКБ «Алмазэргиэнбанк». Инициатором проекта выступил врио главы Республики Саха (Якутия) Айсен Николаев. Работа ведется при поддержке правительства Республики Саха и администрации Якутска.

Планируется, что концепция «Кангалассы 2.0» будет представлена на IV Восточном экономическом форуме, который пройдет во Владивостоке 11-13 сентября 2018 года.

Уважаемые коллеги, работники и ветераны строительного комплекса!
В канун профессионального праздника — Дня строителя — примите самые искренние поздравления от имени Союза строителей Тюменской области!



Строитель — одна из наиболее востребованных и вместе с тем одна из самых трудных, ответственных и почетных профессий. Уровень развития любого общества всегда определялся уровнем развития строительства. А это не просто возведение зданий и сооружений, это нечто большее: тепло и уют в жилых домах, надежность и комфорт производственных зданий, уникальность объектов спортивного и культурного назначения.

Современная архитектура городов, высокое качество исполнения возведенных сооружений вызывают заслуженную гордость у жителей нашей страны и уважение гостей России, как это было отмечено на чемпионате мира по футболу.

Каким будет их облик завтра — зависит от вас, от вашего профессионализма, опыта и мастерства. От вас в том числе зависит, смогут ли тысячи российских семей улучшить жилищные условия. От вас зависит, появятся ли новые рабочие места в смежных со строительством отраслях.

Накануне праздника хочется сказать добрые слова всем вам. Тем, кто возводит жилые дома и производственные объекты, строит мосты и дороги, благоустраивает скверы и дворовые площадки, восстанавливает памятники культуры.

Желаю всем работникам строительной отрасли, ее ветеранам крепкого здоровья, счастья, благополучия, больших творческих успехов, сохранять оптимизм и не останавливаться на достигнутом!

Президент Союза строителей

Тюменской области, член Совета
Российского Союза строителей

Игорь СПИРИДОНОВ

НОВОСТИ



Постучат по дереву

На Сахалине принимают меры по поддержке деревянного домостроения

Сергей НИКОЛАЕВ

Справочно

В 2017 году в Сахалинской области из дерева построено около 6400 квадратных метров. С начала текущего года — 3700. Большая часть — это индивидуальное жилищное строительство.

Власти Сахалинской области намерены реализовать масштабную программу строительства современных малоэтажных деревянных домов. Как сообщили «СГ» в пресс-службе областного правительства, на Сахалине запущен пилотный проект комплексной деревянной застройки. Под него уже выделены участки в пяти муниципалитетах. Преимущество деревянного домостроения для острова очевидно: высокая скорость строительства (3-4 месяца), экономичность, безопасность и наличие сырьевой базы.

Для поддержки строительства деревянных домов уже внесены изменения в областную госпрограмму по обеспечению населения качественным жильем. Теперь жители Сахалина смогут получить ком-

пенсацию 30% расходов на строительство (по среднерыночной стоимости), жители Курильских островов — 50%, владельцы «дальневосточных гектаров» — 30%.

Кроме того, правительство области в рамках программы развития малого и среднего бизнеса поддерживает предприятия, занимающиеся деревянным домостроением. Для таких предприятий предусмотрены субсидии на уплату процентов по кредитам, открытие собственного дела, уплату лизинговых платежей по договорам финансовой аренды и первого взноса при заключении договора лизинга.

По словам губернатора области Олега Кожемяко, будут приняты и другие меры поддержки деревянного домостроения. Так, в сентябре планируется внести изменения в местное законодательство, которые

предусматривает возмещение расходов на транспортировку домокомплектов на территорию области из других регионов. Размер компенсации может достигать до 95% суммы затрат. Также сахалинское правительство рассмотрит вопрос субсидирования объектов инфраструктуры на участках комплексной деревянной застройки. Под такой проект уже найдена площадка в 33 гектара на выезде из Южно-Сахалинска.

По данным сахалинских властей, расчетная лесосека для заготовки сырья в регионе составляет 2,4 миллиона кубических метров. Этот показатель предполагается увеличить. «В будущем запланировано строительство завода по глубокой переработке низкосортной древесины на территории области», — заключает Олег Кожемяко.

Граждан просят не беспокоиться

В Минстрое исключают резкое удорожание «коммуналки» из-за повышения НДС



Сергей НИКОЛАЕВ

Россиянам не стоит опасаться резкого роста платежей за коммунальные услуги из-за повышения налога на добавленную стоимость (НДС). Как сообщил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев, Минстрой и Минэкономразвития сейчас обсуждают возможное влияние увеличения НДС на стоимость «коммуналки». При этом глава Минстроя напомнил, что россияне защищены от существенного роста платы за ком-

мунальные услуги ЖКХ законом. «Есть четкая установка, на сколько может расти предельная вносимая плата, — сказал министр. — Даже если это (увеличение НДС. — «СГ») отразится на тарифах ЖКХ, то на платеж это не повлияет, поэтому граждан зря беспокоить не нужно». Согласно действующему законодательству, повышение платы за коммунальные услуги в России может происходить раз в год — 1 июля. При этом правительство РФ ежегодно устанавливает для каждого региона

специальный индекс, по сути, предельный размер прироста платежа в процентах. Стоимость «коммуналки» можно повышать не больше, чем на величину этого индекса. В этом году совокупный платеж мог «потяжелеть» не более чем на 4%.

Дискуссия о возможном влиянии роста НДС на стоимость коммунальных услуг началась в связи с тем, что президент Владимир Путин подписал 3 августа 2018 года федеральный закон, предусматривающий повышение налога с 18% до 20% с 1 января 2019 года. Как отмечают специалисты НИУ «Высшая школа экономики», согласно пункту 6 статьи 168 Налогового кодекса, при реализации товаров, работ и услуг населению по розничным ценам и тарифам соответствующая сумма налога включается в указанные цены и тарифы. Таким образом, в начале будущего года ресурсоснабжающие организации и управляющие компании будут включать 20-процентный НДС в цены своих услуг и ресурсов. По информации СМИ, Минэкономразвития РФ предлагает в связи с этим дополнительно повысить тарифы на ЖКУ на 2 п.п. с 1 января 2019 года. Эта мера, полагают в ведомстве, необходима, чтобы не ухудшить положение РСО.

Отсрочка по счетам

Застройщики смогут платить проценты потом

Сергей НИКОЛАЕВ

Сбербанк скорректировал схему проектного финансирования девелоперов с учетом июльских изменений в Закон о долевом строительстве. Как сообщили «СГ» в пресс-службе банка, застройщику, использующему счета эскроу, может быть предоставлена частичная или полная отсрочка процентных платежей на период реализации проекта.

Как уточнила исполнительный директор, начальник отдела методологии финансирования недвижимости Сбербанка Светлана Назарова, полная или частичная отсрочка платежей по процентам на срок до ввода объекта в эксплуатацию может быть предоставлена проектам с высокой устойчивостью к изменению цены продаж. Однако, поскольку банк будет нести повышенные риски, а также дополнительные расходы, то при использовании данного механизма стандартная процентная ставка по кредиту будет увеличена — предполагается надбавка за капитализацию процентов, сообщила топ-менеджер. Размер процентной надбавки определяется отдельно для каждого проекта, так как зависит от рисков и срока, на который предоставляется отсрочка.

Напомним, что, согласно вступившим 1 июля в силу поправкам к 214-ФЗ, в России начался постепенный переход к схеме, при которой средства дольщиков будут поступать не напрямую к застройщикам, а на специальные банковские счета (эскроу). Деньги с этих счетов могут быть перечислены застройщику только после выполнения последним всех обязательств перед покупателем жилья.

Цементный клей

для укладки керамической плитки, камня и мозаики

Теперь по ГОСТу

www.mapei.ru

MAPEI

КЛЕИ · ГЕРМЕТИКИ · ПРОДУКЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ХИМИИ

В Москву на заработки

Строительный сектор столицы остается привлекательным для иностранных инвесторов

Антон МАСТРЕНКОВ

В конце июля в рамках Дней культуры Пекина в Москве состоялся «круглый стол», посвященный проблемам устойчивого развития городов. Параллельно с этим прошел ряд деловых встреч с китайскими строительными корпорациями, на которых обсуждалась возможность их привлечения к московским программам развития. В частности, была достигнута договоренность об участии концерна CRCC (China Railway Construction Corporation) в качестве подрядчика в строительстве новой линии метро от станции «Улица Новаторов» до поселка Коммунарка в Новой Москве. При этом, по словам старшего вице-президента компании по экономике Чжао Тиньхуа, концерн заинтересован не только в сооружении метро, но в проектах застройки территорий вдоль новых линий и в инвестициях в строительство транспортно-пересадочных узлов. «В настоящее время мы работаем над строительством участка метро в Москве, — заявил господин Тиньхуа. — Безусловно, у нас есть заинтересованность в расширении сотрудничества и увеличении объемов строительства». Напомним, что специалисты этой компании уже участвуют в проектировании трех транспортно-пересадочных узлов в российской столице — «Мневники», «Мичуринский проспект» и «Терешково». По словам официального представителя корпорации Чжао Хунжу, компания намерена и впредь участвовать в конкурсах на проектирование или выполнение любых подрядных работ по строительству метро или объектов транспортной инфраструктуры.

По мнению управляющего директора инвестиционной компании UFG Wealth Management Михаила Девятова, в ближайшие несколько лет на российском рынке стоит ожидать ряда новых проектов с участием китайских компаний. «Китайские фонды и инве-



Китайский концерн CRCC участвует в строительстве станции метро «Мичуринский проспект» в Москве

Около
2
трлн
рублей

прямых инвестиций принесла Москве за последние 6 лет строительная отрасль

сты активно прорабатывают российский рынок, — отмечает эксперт. — Думаю, в ближайшие годы можно ожидать некоторого всплеска, особенно китайских компаний является долгая подготовка, однако потом они очень активно входят в рынок».

С интересом смотрят на Москву и инвесторы из других стран. Так, французская промышленно-строительная группа Bouygues заинтересована в создании консорциумов в России для реализации крупных проектов. В последние годы компания концентрирует свои усилия на создании экологических районов и энергоэффективных кварталов. По мнению генерального директора «Буйгуэ-Европа» Эммануэля Фореста, опыт в планировании и проектировании мог бы быть использован при реализации програм-

мы реновации. «У нас богатый опыт в области планирования территорий, проектирования и строительства, — сказал он. — Мы заинтересованы в создании международных консорциумов, например, с участием российских девелоперов для совместных крупных проектов. Если мы сможем достигнуть соглашения с правительством Москвы, то возможно наше участие и в программе реновации».

У другой французской компании — SUEZ — уже есть соглашение с Москвой, которое предусматривает сотрудничество в сфере утилизации отходов, в том числе образующихся при реализации программы реновации жилья.

Стоит отметить, что интерес к столице со стороны инвесторов находит отражение и в рейтингах. Например, весной этого года на Петербургском экономическом форуме были подведены итоги исследования Агентства стратегических инициатив (АСИ) на тему инвестиционного климата в субъектах России. Согласно исследованию, в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата Москва поднялась на одну позицию и теперь занимает в нем второе место. На первом находится Тюменская область, на третьем — Республика Татарстан.

Основными причинами роста инвестиционной привлекательности российской столицы чиновники называют предоставление льгот и преференций для действующих эффективных предприятий, формирование комфортной среды для ведения бизнеса, а также масштабное развитие транспортной инфраструктуры и улучшение общественных пространств города. «Москва стала эффективнее работать с инвесторами, в том числе частными, — отметила заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Наталья Сергунина. — Мы понимаем, что для гармоничного развития города необходим приток частных инвестиций».

при поддержке:

организаторы:

PROESTATE®

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

19-21 СЕНТЯБРЯ 2018, МОСКВА

WWW.PROESTATE.PRO
REGISTRATION@PROESTATE.RU
8 (495) 651-61-05

КОНГРЕСС-ПАРК RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

МИЦ, 20, Спутник, SRV, EST GROUP, K2, Profitbase, ABCOM, ODN, pro, Ключ, bnMAP.pro, SKLADMAN, PROTECH RUSSIA

28-30 ноября 2018
Москва. Экспоцентр

XX МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

ЦЕМЕНТ • БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

ИННОВАЦИИ
ДЛЯ ВАШЕГО
ПРЕДПРИЯТИЯ

 ЦЕМЕНТ • БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ Международная специализированная выставка	BlockRead «ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ: ПРОИЗВОДСТВО, ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО» Международная конференция	MixBuild «СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СУХИХ СМЕСЕЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» Международная конференция	Конкурс VI МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕМИНАР-КОНКУРС МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ И АСТЫРАНТОВ, РАБОТАЮЩИХ В ОБЛАСТИ ВКУШАЮЩИХ ВЕЩЕСТВ, БЕТОНОВ И СУХИХ СМЕСЕЙ
--	--	---	--

infocem.info / info@alitinform.ru

В частном порядке



Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме ввода новостроек растет во всех федеральных округах

Лидеры прежние

с.1 Если изучить распределение введенных площадей по регионам, то выяснится, что наибольшее количество новых «квадратов» в январе-июне появилось в Московской области — свыше 3,9 млн кв. м, или 13,5% от всего, что было сдано за полгода в стране. Первое место Подмосковье держит с 2004 года, когда регион смог обогнать по этому показателю столицу. Сама же Москва с относительно скромными 722,1 тыс. кв. м (2,5% от всех новостроек в России) занимает сейчас 9-е место в рейтинге.

По схожему сценарию развивается соревнование между Ленинградской областью и Санкт-Петербургом. Область (1,7 млн «квадратов», или 5,9% от всего ввода) обгоняет Северную столицу (961,4 тыс. кв. м, 3,3%) на три строчки (2-е и 6-е места соответственно). Это понятно, в Санкт-Петербурге и в Москве в отличие от прилегающих областей свободных участков для нового жилищного строительства остается все меньше.

Третье место среди регионов по объемам ввода занимает Краснодарский край, где с начала года сдали в эксплуатацию свыше 1,5 млн кв. м, что составляет 5,2% от общероссийского объема.

На 4-й и 5-й строчках находятся еще два «миллион-

ника»: Татарстан (1,2 млн кв. м, 4,2% от объема ввода жилья в стране) и Ростовская область (1 млн, 3,8%). На счету Башкортостана и Свердловской области уже 870,1 и 765 тыс. «квадратов» (доля 3% и 2,6%) соответственно. Замыкает полугодовой ТОП-10 — Тюменская область с автономиями (722,1 тыс. кв. м, или 2,3% от общероссийского объема ввода).

Примечательно, что если к первой десятке добавить результаты Новосибирской, Самарской, Челябинской и Нижегородской областей, то на долю 14 ведущих регионов будет приходиться половина (более 14,5 млн кв. м) общей площади нового жилья, введенного в стране.

А вот регионами с наименьшим количеством введенных «квадратов» жилья за отчетный период стали традиционные «аутсайдеры ввода» (что поделать — суровый климат): Республика Тыва, Камчатский край, Амурская, Магаданская и Мурманская области, Еврейская автономная область и Чукотский автономный округ (на всех — чуть больше 100 тыс. «квадратов»).

Однако если смотреть на ситуацию в развитии, то выяснится, что положительную динамику относительно первого полугодия 2017 года среди лидеров смогли показать лишь шесть субъектов РФ: Московская (+33,2%) и Ленинградская (+16,2%) об-

54 265

рублей —

такова была средняя цена «квадрата» в российских новостройках по итогам шести месяцев текущего года

ласти, Республика Татарстан (+12%), Свердловская (+7,3%), Тюменская (+6,6%) и Ростовская (+1,4%) области. Остальные снизили обороты. Так, например, в Санкт-Петербурге объемы ввода новостроек за отчетный период сократились на 41,2%. Построили меньше по сравнению с 2017 годом и в Краснодарском крае, Республике Башкортостан, Москве — на 27,9%, 14,4% и 12,7% соответственно.

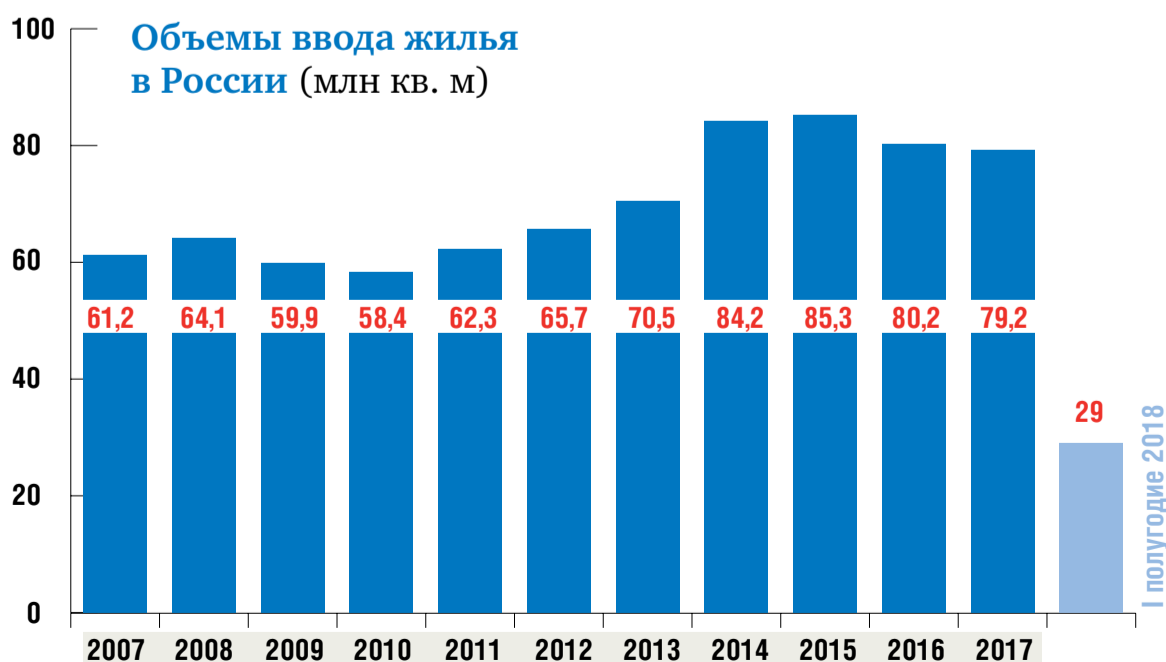
Самое большое падение было отмечено в Брянской области: по сравнению с первым полугодием 2017 года этот регион не досчитался 84% новых «квадратов» (за полгода из середины списка область опустилась в конец). В тройку «лидеров понижения» также вошли Кемеровская (-50,2%) и Амурская (-44,3) области. Всего снижение ввода жилья по итогам шести месяцев 2018 года было зафиксировано в 29 регионах.

В целом увеличение объемов показали 53 субъекта РФ, шесть из них — даже кратный. Наибольший прирост наблюдался в Севастополе и в Крыму — здесь в первом полугодии текущего года было сдано жилья соответственно в 4,5 и 2,5 раз больше, чем годом ранее. Правда, как пояснил «СГ» директор Института развития строительной отрасли Кирилл Холопик, подобный рост был обеспечен так называемым «эффектом низкой базы».

Частник тянет вверх

Как отмечает Кирилл Холопик, увеличение показателей ввода нового жилья в России происходит по большей части за счет продолжающегося с прошлого года роста объемов ИЖС. Так, с начала года индивидуальными застройщиками в общей сложности было сдано свыше 109,8 тыс. частных домовладений совокупной площадью 15,3 млн кв. м (+32,6% к первому полугодю 2017 года). При этом, если в первом полугодии 2017 года доля ИЖС в общей площади завершенного в стране строительства составляла 41,2%, то сейчас она

Объемы ввода жилья в России (млн кв. м)



Источник: Росстат

НАТАЛЬЯ ГАРНЕЛИС/ТАСС



выросла до 52,8%. Это довольно существенно, если вспомнить, что начиная с 2010 года и до 2017 года доля частных в общем вводе снижалась и в отдельные моменты составляла порядка одной трети.

Например, в Центральном федеральном округе (ЦФО) из 8,6 млн кв. м построенного жилья 4,7 млн — это ИЖС, в том числе свыше 2 млн приходится на Московскую область. В Приволжском федеральном округе (ПФО) объем ИЖС составил в I полугодии 3,4 млн «квадратов». Площадь новых частных домовладений всего Южного федерального округа (ЮФО) — 1,9 млн кв. м, Сибирского федерального округа (СФО) — 1,4 млн, Северо-Западного федерального округа (СЗФО) — 1,3 млн, Уральского федерального округа (УФО) — 1,2 млн, Северо-Кавказского федерального округа (СКФО) — 852 тыс., Дальневосточного федерального округа (ДФО) — 340 тыс. кв. м.

При этом доля ИЖС растет по всем округам: СЗФО (в 2,2 раза по сравнению с первым полугодием 2017 года), СФО (+57,5%), УФО (+56,5%), ЦФО (+38,3%), ДФО (+37%), ПФО (17,6%), СКФО (16,9%), ЮФО (8,2%). А в некоторых регионах, таких, как республики Тыва, Ингушетия и Чечня, а также в Камчатском крае и Белгородской области, на долю домов, построенных населением, приходится сейчас от 93,7% до 96,3% от общей площади вводимого там жилья. А в Карачаево-Черкесской Республике, Магаданской и Мурманской областях, Еврейской автономной области и вовсе все 100%.

Вместе с тем эксперты обращают внимание на тот факт, что собственники в последнее время стали строить дома куда меньшей площади. Так, по данным Росстата, средняя «квадратура» частного дома по итогам прошлого года снизилась на 4% — со 136 до 130 кв. м. Эксперт «СГ» объясняет это тем, что физические лица просто быстрее реагируют на не слишком благоприятные экономические условия.

Оставшиеся после «частников» 47,2% общей площади завершеного в январе-июне строительства — на счету девелоперов (годом ранее — 58,8%). С начала

2018 года профессиональными застройщиками по всей стране в эксплуатацию было введено свыше 274,9 тыс. новых квартир в многоэтажках. Общая площадь индустриального жилья — 13,7 млн «квадратов».

Регион региону рознь

Помимо динамики ввода жилья в метрах, большой интерес, с точки зрения аналитиков, представляет движение цен на жилье. Специально для «СГ» специалисты федерального портала «Мир квартир» сделали соответствующую выборку по городам с населением более 300 тыс. человек и выяснили, что средняя цена квадратного метра в них составила по итогам I полугодия 2018 года 54 265 рублей (-1,9% по сравнению с тем же периодом прошлого года), средняя цена квартиры — 3 041 039 рублей (-1,2%).

А вот региональные лидеры и аутсайдеры по цене квадратного метра в новостройках, по словам генерального директора «Мира квартир» Павла Луценко, сохраняются из года в год, и резких изменений тут нет. Так, в числе регионов с самой высокой средневзвешенной стоимостью «квадрата» традиционно оказались Москва и Санкт-Петербург с прилегающими областями, Крым с Севастополем, а также дальневосточные регионы и Краснодарский край (в первую очередь — за счет курортов). В числе недорогих регионов — Дагестан, Алтай, Хакасия, Северная Осетия, Тыва, Ингушетия, а также Брянская, Саратовская и Орловская области — именно здесь сейчас представлено самое недорогое в стране жилье.

По оценкам эксперта, больше всего новый «квадрат» подорожал с начала года в Хакасии, Чечне, Татарстане, Крыму, Белгородской и Мурманской областях и в Ставропольском крае. «Именно здесь мы заметили положительную корреляцию роста стоимости жилья с инвестиционным потенциалом, деловой активностью и востребованностью региона», — поясняет Павел Луценко. — Этим можно объяснить повышение цен на новостройки в них».



ПРЕСС-СЛУЖБА ФСК «ЛИДЕР»

Одна из новостроек 2018 года — ЖК «Поклонение» в Москве

Естественно, что на рынок жилья влияют различные факторы, например, «затоваренность» рынка. Так, в Москве, где уровень жизни самый высокий в стране, конкуренция проектов во всех сегментах такова, что застройщикам уже приходится снижать цены. То же, например, касается и Свердловской области. Но все же сильнее всего цены падают в регионах с низким качеством жизни и плохими экономическими показателями. К числу таких субъектов эксперт относит Северную Осетию, республики Коми, Тыва, Карачаево-Черкесия и Адыгея, Забайкальский и Пермский края, Рязанскую, Брянскую и Орловскую области.

Жилищное строительство в России в I полугодии 2018 года. Объемы и динамика ввода новостроек, цена «квадрата»

Место	Регион	Введено в январе-июне 2018 г. (тыс. кв. м)	Изменение в % к аналогичному периоду 2017 г.	Средняя цена кв. м в январе-июне 2018 г. (тыс. руб.)	Изменение в % к аналогичному периоду 2017 г.
1	Московская область	3928,8	+33,2	83,2	+1,3
2	Ленинградская область	1702,5	+16,2	65,8	-4,5
3	Краснодарский край	1501,1	-27,9	73,8	+3,3
4	Республика Татарстан	1222,9	+12	78	+7,4
5	Ростовская область	1076,4	+1,4	56,9	+3,2
6	Санкт-Петербург	961,4	-41,2	105,3	+1,5
7	Республика Башкортостан	870,1	-14,4	54,3	-2,4
8	Свердловская область	765	+7,3	60,1	-2,8
9	Москва	722,1	-12,7	199,7	-2,9
10	Тюменская область (в т.ч. Ханты-Мансийский авт. округ – Югра и Ямало-Ненецкий авт. округ)	702	+6,6	55,3	-3,5
11	Новосибирская область	624,9	+1,4	53	-3,3
12	Самарская область	563,4	+3,6	47	-6,2
13	Челябинская область	554	+3,9	35	-1
14	Нижегородская область	542,5	+4,6	63,7	+1,6
15	Белгородская область	452,6	+0,6	63,3	+6,5
16	Красноярский край	449,4	+9,2	50,3	+4
17	Ставропольский край	420	+49,5	35,4	+5,1
18	Калининградская область	415,1	+34,7	49,3	-2,1
19	Оренбургская область	401,6	+26	35,7	+1,2
20	Алтайский край	394,9	+67,4	42,3	+4,7
21	Саратовская область	394,7	+2	31	-5,7
22	Пермский край	386,1	+45,3	45,1	-6
23	Липецкая область	384,2	-18,8	33,6	-5,2
24	Республика Дагестан	376,8	-17,3	21,8	-5
25	Рязанская область	367,6	+4,5	35,6	-8,8
26	Воронежская область	360,1	-9,8	42,6	+3,2
27	Ярославская область	343,8	+15	47	-3,9
28	Калужская область	331,7	-6,7	57,8	-1,7
29	Удмуртская Республика	310,8	-5,2	47	+6,1
30	Иркутская область	307,7	-2	50,8	+4,6
31	Ульяновская область	296,7	-7,8	37,3	+2,5
32	Тульская область	295,5	+63,4	47,6	+2,6
33	Волгоградская область	266,7	+7,1	37,9	+2,6
34	Тамбовская область	255,5	+0,7	37,8	-5,1
35-36	Вологодская область	251,7	+16,7	37,3	-5,2
	Кировская область	251,7	+23	42,9	-2
37	Томская область	245,8	+38,2	42,2	+0,8
38	Пензенская область	241,9	-15,3	41,8	+4,2
39	Владимирская область	237,9	+4	40,3	+2,8
40	Приморский край	236,9	+95,3	80,9	+3,4
41	Республика Саха (Якутия)	223,8	+15,7	27,8	+1,2
42	Курская область	221,2	+5,6	34,6	-4,2

Место	Регион	Введено в январе-июне 2018 г. (тыс. кв. м)	Изменение в % к аналогичному периоду 2017 г.	Средняя цена кв. м в январе-июне 2018 г. (тыс. руб.)	Изменение в % к аналогичному периоду 2017 г.
43	Чувашская Республика	215,3	+36,5	39,4	-2,7
44	Чеченская Республика	210,3	в 2,7 раза	35,7	+7,7
45	Республика Крым	210,2	в 2,5 раза	87,2	+6,7
46	Астраханская область	205,4	+10	55,3	-4
47	Кемеровская область	192,1	-50,2	37,6	-5,7
48	Смоленская область	190,7	-12,8	39,6	-2,8
49	Севастополь	173,9	в 4,5 раза	70,6	+3,6
50	Омская область	172,2	-16,6	35,9	+2,5
51	Архангельская область (в т.ч. Ненецкий авт. округ)	154,7	+29,5	50,8	+2,4
52	Ивановская область	153,9	+50,1	39,3	-3,8
53	Республика Мордовия	141,9	+80,7	41,7	-3,7
54	Республика Марий Эл	141	-26,2	37	-0,9
55	Республика Коми	136,9	в 2,5 раза	48,8	-13,4
56	Тверская область	130	-2,3	44,7	-2
57	Кабардино-Балкарская Республика	119,5	+5,1	35,9	-2,6
58	Хабаровский край	118,7	+23,4	71,9	+3
59	Новгородская область	117,7	в 2,5 раза	43,9	+0,1
60	Орловская область	112,9	+0,2	30,5	-8,4
61	Республика Бурятия	108	+42,1	39	+1,3
62	Курганская область	104,8	+24,2	33,8	-1,9
63	Республика Северная Осетия – Алания	99,8	+16,5	26,9	-14,3
64	Псковская область	98,4	+88,1	32,6	-2,1
65	Сахалинская область	97,4	-39,1	42,3	+2,3
66	Республика Адыгея	93,5	в 2,7 раза	36,3	-10,2
67	Костромская область	90,2	-21,4	40,4	-4,8
68	Республика Хакасия	88,5	+80,1	31,3	+9,2
69	Республика Карелия	78,8	-13,9	40,1	+2,4
70	Республика Алтай	77,5	+42,6	28,4	+1,6
71	Республика Ингушетия	58,4	-26,8	20,8	-3,6
72	Забайкальский край	49,7	-26,7	42	-10,1
73	Карачаево-Черкесская Республика	45,8	-34,6	34,4	-9,2
74	Республика Калмыкия	41,2	+44,9	34,6	-5,4
75	Брянская область	34,1	-84	30,8	-4,8
76	Республика Тыва	26	-19	19,3	-11,3
77	Амурская область	24,1	-44,3	56,8	+8,5
78	Камчатский край	20,6	+22,1	67	-4,2
79	Мурманская область	16,7	+3,8	41,3	+6,8
80	Еврейская авт. область	12,2	-16,4	33,6	-2,3
81	Магаданская область	2,5	-1,5	н/д	н/д
82	Чукотский авт. округ	0,4	н/д	н/д	н/д

ИСТОЧНИК: РОССТАТ, «МИР КВАРТИР» (MIRKВАРТИР.RU)

БИЗНЕС

Пришелся ко двору

Исторический комплекс получил нового стратегического инвестора

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Санкт-Петербурге выбран стратегический инвестор реконструкции «Апраксина двора». Им стало ООО «Инвестиционно-строительная компания (ИСК) «Апраксин двор», которая контролируется владельцем концерна «Питер» Николаем Пономаревым. По данным Смольного, этот холдинг является

Всего на территории «Апраксина двора» инвестор обязуется осуществить приспособление для современного использования 21 объекта недвижимости. Под землей разместятся 8-10 электроподстанций и парковки на 450 машино-мест. 30 тыс. кв. м отводится под апартаменты (они запланированы на верхних этажах зданий). До 25,5 тыс. кв. м займут кафе, рестораны и торговая зона (правда, по подсчетам экспертов, в результате реновации общий объем торговых площадей сократится в полтора-два раза). На 15,5 тыс. кв. м разместятся коворкинги, студии, художественные мастерские. Не менее 10 тыс. кв. м в проекте планируется предоставить под музеи, просветительский (развлекательный) центр, учреждения культуры. Гостиничный комплекс займет 17 тыс. «квадратов». По плану рекон-



Апраксин двор сегодня и после реконструкции (проект)



струкция «Апраксина двора» продлится семь лет — с 2018-го по 2025-й год.

Комментируя предстоящие изменения, генеральный директор АО «Апраксин двор» Сергей Дубровский подчеркнул, что этот исторический объект находится под охраной государства, и никакие новации тут невозможны. «Это реставрационные работы по приспособлению его под современное использование, — отметил он. — Все предыдущие проекты содержали элементы, которые не были выполнимы с точки зрения охранного законодательства. Здесь этого нет».

Проект «Преобразование территории Апраксина двора» уже признан стратегическим инвестиционным проектом Санкт-Петербурга. Общий объем вложений инвестора в реконструкцию «Апрашки» составит 5,1 млрд рублей, из них — 1,5 млрд будут собственные средства ИСК, а 3,6 млрд — подтвержденные заемные. Инженерное обеспечение комплекса город обещал взять на себя. По расчетам Смольного, затраты на инженерии составят 3-4 млрд рублей. Это будут бюджетные деньги и часть средств от аренды помещений.

Напомним, что реконструировать Апраксин двор Смольный пытается уже много лет. В 2008 году город заключил инвестиционное соглашение с компанией «Главстрой-СПб» Олега Дерипаски, которая намеревалась вложить в реконструкцию объекта до 40 млрд рублей. Но в 2013 году соглашение было расторгнуто из-за того, что компания так и не начала заниматься проектом. В «Главстрое» объяснили это проблемой с многочисленными собственниками помещений рынка, которые препятствовали его реконструкции. При этом «зачистка» рынка уже началась — под снос пошло более 100 торговых павильонов. Площади, принадлежащие предыдущему инвестору — компании «Главстрой-СПб», нынешняя реконструкция не затронет.

Справочно

■ Апраксин двор, построенный во второй половине XVIII века, является памятником архитектуры регионального значения. Комплекс расположен на территории в 14 гектаров, ограниченной улицами Садовой, Ломоносова, набережной Фонтанки и Апраксиным переулком. Он насчитывает 57 корпусов. Всего в Апраксином дворе работает около 3 тысяч торговых точек.

одним из крупнейших собственников площадей в Апраксином дворе. Компании предстоит реализовать проект, подготовленный «Студией 44» Никиты Явейна и утвержденный в начале 2016 года.

Реконструкция будет проводиться в несколько этапов. На первом планируется превращение линий Апраксина двора в ритейл-парк и обновление Яблочной площади, на втором — создание галереи искусств и ремесел. Третий этап — реновация пассажей и западного брандмауэра. В ходе четвертого этапа будут созданы музейное, креативное и театральное пространства, а также сад. И, наконец, пятый этап подразумевает реконструкцию линии Шукина двора и исторических фруктовых рядов.

«ЗИЛ» меняет лицо

Столичные власти подвели первые итоги развития бывшей промзоны



Макет жилого комплекса «Зиларт»

Антон МАСТРЕНКОВ

До конца текущего года на территории бывшего завода «ЗИЛ» планируется сдать в эксплуатацию первые четыре дома. Общая площадь вводимой в строй недвижимости составит около 200 тыс. кв. метров, из которых 95 тыс. — жилье. Всего же проектом реконструкции северной части бывшего завода предусмотрено возведение около 1,5 млн кв. метров недвижимости.

Проект реконструкции промзоны — комплексный, поэтому помимо жилья создается коммерческая, социальная и транспортная инфраструктура. В числе возводимых объектов есть и уникальные. Например, на «ЗИЛе» строится самая большая в России школа, рассчитанная на 2,5 тыс. учеников. Планируется также создать здесь филиал Эрмитажа площадью до 15,3 тыс. кв. метров. В апреле Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) согласовала выделение земельного участка (0,64 гектара) под строительство музейного комплекса. Он находится на пересечении бульвара Братьев Весниных и улицы Родченко. В настоящее время проект филиала Эрмитажа готов и проходит экспертизу. По оценкам инвестора, объект может быть построен в течение ближайших четырех лет.

Еще одной «фишкой» нового квартала стал ландшафтный парк «Гюфелева роща» («СГ» подробно писала об этом объекте). Парк, проект которого был разработан известным голландско-американским дизайнером и урбанистом Джерри ван Эйком, занимает 10 гектаров. В нем устроены оригинальная пергола и пруд площадью 3 тыс. кв. метров.

Важной частью плана по развитию бывшей промзоны «ЗИЛа» является строительство дорог. Здесь строятся новые проезды и транспортно-пересадочный узел. Всего на этой территории планировалось построить 31 километр дорог, два искусственных сооружения, в том числе путепровод через МЦК и мост через Нагатинский затон, восемь внеуличных пешеходных переходов. Уже в начале сентября планируется открыть движение по дорожной связке от Третьего транспортного кольца до проспекта Андропова. Эта дорога свяжет станцию Московского центрального кольца «ЗИЛ» и станцию метро «Технопарк». «Строительство этой дороги с путепроводом через МЦК является частью проекта по развитию дорожной сети в промзоне, — пояснил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. — Создание новых проездов позволит сформировать удобную транспортную сеть, необходимую и для последующей застройки территории».

Транспортно-пересадочный узел появится на базе уже действующей станции метро «Технопарк». Этот ТПУ будет формироваться в две очереди. Первая предполагает создание разворотной площадки для общественного транспорта, а также строительство съездов к станции метро от ТТК и проспекта Андропова. Эту работу планируется закончить к середине следующего года. Вторая очередь строительства предполагает размещение здесь автовокзала, а также офисных площадей. Эта часть проекта будет реализовываться за счет частного капитала. В середине следующего года предполагается провести торги на выбор инвестора, а сами строительные работы займут около двух лет.

10 лет

потребуется, по оценкам столичных властей, на реализацию проекта реконструкции бывшей промзоны завода «ЗИЛ»

Кроме того, на «ЗИЛе» появится самая длинная в Москве пешеходная набережная с прогулочными зонами. Недавно было принято решение об увеличении втрое протяженности набережной Марка Шагала — теперь ее длина составит около 3,8 километра. В этом году город планирует сдать первый участок с автомобильным проездом на 1,2 километра. В следующем году будет открыта пешеходная часть между автодорогой и береговой линией. Впоследствии набережная будет продлена на южную часть бывшего завода через старое русло Москвы-реки.

Справочно

■ Согласно официальной «дорожной карте», размещенной на сайте Минстроя России, в Краснодарском крае насчитывается 56 проблемных объектов жилищного строительства, а в реестр обманутых дольщиков включено 1112 человек. Но, по мнению экспертов, эти цифры занижены в разы.



Один из проблемных объектов Краснодара — ЖК «Южный», литер 4

Под прокурорским прессом

Власти Краснодарского края пытаются решить проблемы обманутых дольщиков



Дольщики ЖК «Южный»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Краснодарский край — один из самых сложных регионов России с точки зрения защиты прав обманутых дольщиков. Ситуация в крае настолько неблагоприятная, что федеральные органы власти вынуждены были взять ее под осо-

бой контроль. В регионе регулярно проводятся межведомственные совещания по ужесточению мер по отношению к застройщикам, нарушающим права дольщиков. В них принимают участие представители Генеральной прокуратуры РФ, руководители края и главы муниципальных образований. Как правило, они сопровождаются масштабными операциями правоохранительных органов — задержаниями, обысками и выемками документов. Последнее такое совещание прошло в Краснодаре 26 июля, участие в нем принял заместитель генерального прокурора РФ Андрей Кикоть и губернатор Кубани Вениамин Кондратьев.

И буквально в это же время — ночью и днем 26-го числа — в администрации города Сочи правоохранительными органами были проведены обыски и выемки документов. В отношении трех должностных лиц возбуждены уголовные дела, двое — сотрудник БТИ города и сотрудник управления земельного контроля — взяты под стражу. По версии следствия, они способствовали выдаче разрешений на строительство девяти самостроев в Адлерском районе города. В результате на землях, предназначенных для индивидуального жилого строительства (ИЖС), были построены многоквартирные дома. Об этом замгенпрокурора Андрей Кикоть заявил на совещании в Краснодаре во время доклада мэра Сочи Анатолия Пахомова. «У вас под носом выросли девять самостроев, семь из них не значатся в краевом реестре «проблем-

ных домов», — возмутился Кикоть. — Сейчас в реестре 619 проблемных домов по всему краю, пятьсот относятся к Краснодару и Сочи, то есть по двести пятьдесят на город, если грубо. И если в Краснодаре в эксплуатацию введены более двадцати (объектов. — «СГ»), то у вас всего два». По словам Кикоты, сейчас в городе-курорте 6 тысяч обманутых дольщиков. В итоге мэру Сочи дали полтора месяца на то, чтобы ситуация с самостроями в городе-курорте сдвинулась с мертвой точки. Сейчас здесь насчитывается 185 самостроев, это — дома, которые были построены без разрешительной документации, но там живут люди, иногда без коммуникаций.

Кстати, напомним, что в апреле текущего года одновременно с таким же прокурорским совещанием в Краснодарском крае прошла еще более масштабная операция правоохранителей. Тогда было проведено 97 обысков, задержано 15 человек, возбуждено 40 уголовных дел. А всего с ноября прошлого года в регионе возбуждено 166 уголовных дел (незаконное строительство, хищение денежных средств), под следствие попало 147 застройщиков и 19 должностных лиц.

Со своей стороны, губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев признал, что проблема обманутых дольщиков остается для Краснодарского края одной из самых острых. Однако он считает, что совместная деятельность краевой власти и прокуратуры помогла улучшить ситуацию. По данным краевого правительства, с ноября 2017 года удалось решить проблемы более 26 тысяч обманутых дольщиков Кубани. Однако, несмотря на это, в регионе все еще очень много граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, — около 14 тысяч.

Краевые власти возлагают большие надежды на принятый в апреле закон, позволяющий принудительно изымать недостроенные объекты вместе с земельными участками и передавать их новым инвесторам и застройщикам, которые имеют возможность и желание завершить строительство. Несмотря на то, что применять его масштабно на практике планируют в сентябре, уже есть первые результаты: инвестиционные меморандумы по достройке четырех крупных объектов.

Однако представители дольщиков полагают, что этот закон лишь частично решит проблему. Координатор общероссийского движения дольщиков по Краснодарскому краю Артем Андриасов считает, что объекты, по которым администрация Краснодара заключила соглашения с инвесторами, имеют хорошую экономику и выгодны застройщикам и без преференций от властей. Что же касается долгостроев, которые убыточны, а их, по словам собеседника, в крае официально 64, то еще ни по одному из них не было найдено решение как возобновить строительство. Кроме того, по словам Андриасова, до сих пор не утверждена методика расчета стоимости достройки проблемных объектов, нет методики поиска инвесторов, а без этой конкретики закон не будет работать достаточно эффективно.

Как ожидается, следующее совещание по проблемам дольщиков с участием прокуратуры пройдет в Краснодаре через полтора месяца.

В зоне высокого риска

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Каждый третий строящийся в Волгоградской области дом является проблемным

2 августа в администрации Волгоградской области состоялся «круглый стол», посвященный изменениям законодательства в сфере долевого строительства. В нем приняли участие представители органов исполнительной власти, банков и строительных компаний, работающих на территории региона.

По информации областного правительства, сегодня в регионе возводятся 176 объектов долевого строительства, из них 47, или почти треть, являются проблемными (41 объект включен в областной реестр долгостроев). Из 73 компаний-застройщиков 29 работают с нарушениями, не выполняют свои обязательства перед дольщиками. Поэтому принятие поправок в законодательство о долевом строительстве в области считают своевременным. Как подчеркнула заместитель губернатора региона Валентина Гречина, но-

вый закон призван защитить интересы дольщиков. Она напомнила, что в целях контроля за целевым расходованием средств вводится банковское сопровождение деятельности компании-застройщика. Банки будут иметь право отказывать в проведении операции, если строители попытаются направить деньги на иные цели.

Заместитель руководителя инспекции государственного строительного надзора Волгоградской области Роман Касьянов рассказал о том, что расширяется перечень документов и информации, которые застройщики обязаны предоставлять в контролирующие органы, Фонд защиты прав дольщиков и Росреестр и размещать в Единой информационной системе жилищного строительства. За несвоевременное размещение информации вводится административная ответственность в виде крупных денежных штрафов.

В ходе «круглого стола» представители строительных компаний получили подробные разъяснения по вопросам технологического присоединения к инженерным сетям и формирования платы за эту услугу. При возникновении разногласий с ресурсоснабжаю-

щей организацией по поводу начислений застройщикам рекомендовано обращаться в областной комитет тарифного регулирования. Первый заместитель комитета Татьяна Чернова пообещала провести проверку РСО и в случае выявления нарушений наказать виновных.

Сегодня в регионе продолжается работа по достройке проблемных домов. По каждому объекту, включенному в областной реестр, разработана «дорожная карта». В области созданы механизмы, которые помогают привлекать новых инвесторов для завершения долгостроев. Начиная с 2014 года, благодаря усилиям областных властей удалось завершить строительство 43 проблемных домов. Только за 2017 год в регионе стало на семь долгостроев меньше. На днях возобновлено строительство проблемного дома «АхтубаСитиПарк» в Волжском. Проблема сдвинулась с мертвой точки благодаря решению губернатора региона Андрея Бочарова выделить из областного бюджета 60 млн рублей на приобретение квартир для государственных нужд. Застройщик направил эти средства на окончание строительства.

ИНФРАСТРУКТУРА



КИРИЛЛ ЗЫКОВ/АГН «МОСКВА»



СЕРГЕЙ ВЕДИШКИН/АГН «МОСКВА»

СКВОЗЬ ВЕКА

В Москве в Красностуденческом проезде отреставрирована старейшая в городе трамвайная остановка. Построена она была в конце 1890-х годов по проекту Франца Когновицкого, в 1920-х годах павильон реконструировал архитектор Евгений Шервинский, использовавший для этого чугунные детали. Несколько раз павильон перестраивался и достраивался, но всегда оставался... трамвайной остановкой. Сегодня здесь останавливается трамвай № 27. Московеды утверждают, что на этом маршруте некоторое время работал кондуктором писатель Константин Паустовский. Несмотря на то, что район полностью был перестроен во второй половине XX века, остановке удалось «выжить». В 90-е годы в павильоне случился пожар, но вновь остановке повезло — за нее вступились краеведы, занимавшиеся исследованиями московского транспорта. В XXI веке павильон был поставлен на кадастровый учет как объект недвижимости. В 2016 году Департамент города Москвы по конкурентной политике выставил павильон площадью 39,2 кв. метра на аукцион по программе «рубль за метр». Стартовая стоимость годовой арендной платы составила 978 тыс. рублей. В июле павильон был открыт после реставрации. Функционально помещение будет использоваться под розничный бизнес.

Справочно

Тенденция к возрождению трамвая наблюдается не только в России. За последние тридцать лет во многих крупных городах мира восстановлены трамвайные сети или построены трамвайные системы нового поколения. Масштабные мероприятия по реконструкции и совершенствованию действующих трамвайных систем проводятся в Берлине, Праге, Риме, Будапеште и других городах.

Вагончик тронется

Москва реализует программу капитального ремонта трамвайных линий

Владимир ТЕН

Еще совсем недавно казалось, что трамвай в Москве — это анахронизм и «уходящая натура». Но оказалось, что «хоронить» привычный горожанам рельсовый транспорт рано. Сегодня трамвай переживает в столице своеобразный ренессанс. По состоянию на март 2018 года длина путей московского трамвая в однопутном исчислении, включая путевое развитие депо, составляла 418 км. Трамвай образует в Москве две изолированные сети: основную и северо-западную, обслуживаемую Краснопресненским трамвайным депо в Строгино. Число трамвайных маршрутов составляет 48, а среднесуточное количество пассажиров превышает 800 тысяч. И, как отмечал мэр Москвы Сергей Собянин, по показателю провозной способности трамвай занимает второе место после метро. А по словам замэра Максима Ликсутова, «трамвай растет быстрее всех остальных видов транспорта в Москве с точки зрения пассажиров, почти 7% каждый год мы прирастаем. Это очень высокий показатель».

Сейчас в городе действует программа капитального ремонта трамвайных линий (на 2017-2019 годы). С начала текущего года специалисты Мосгосэкспертизы согласовали семь проектов на проведение капремонта двадцати километров трамвайных путей в четырех округах Москвы. В Южном округе работы будут проводиться в Холодильном переулке, на Загородном шоссе и Серпуховском Валу. В центре Москвы трамвайные пути заменят на Новоспасском мосту. На северо-востоке трамвайные пути обновят на двенадцати перекрестках на Полярной улице, улице Менжинского и в других местах. А недавно журналистам показали, как идет ремонт на улице Бориса Галушкина на севере столицы. Здесь на самом протяженном — 4,5 км — участке вдоль улицы Галушкина и Ростокинского проезда будут заменены контактная сеть и кабельные линии, перестроены посадочные платформы и установлены современные павильоны.

В результате после проведения ремонтных работ повысится уровень комфорта для пассажиров. Как сообщил директор ГУП «МосгортрансНИИпроект» Алек-

сандр Поляков, в нынешнем году трамвайные пути в столице начнут оборудовать виброизоляционными матами, что позволит снизить уровень вибрации на 30%. Кроме того, при ремонте путей в 2018 году начнут активно использовать шпалы из переработанного пластика. По словам Александра Полякова, срок службы новых конструкций в 5 раз больше, чем у стандартных деревянных шпал, — 50 лет. В этом году новые шпалы будут использовать при ремонте более чем шести километров путей.

Капитальный ремонт трамвайных линий сопровождается модернизацией парка вагонов. На 2017-2019 годы запланирована поставка в Москву 300 низкопольных трехсекционных трамвайных вагонов модели 71-931М «Витязь-М», а также вагонов других марок для обновления подвижного состава.



IVBC.RU

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Северной столице планируют пустить скоростные поезда в аэропорт Пулково

Администрация Санкт-Петербурга объявила конкурс на проектирование и строительство железнодорожной ветки из центра города до аэропорта Пулково. Проект по созданию новой линии будет реализован в формате государственно-частного партнерства. Планируется, что первые скоростные поезда в аэропорт отправятся в 2022 году.

Идея пустить в аэропорт скоростной транспорт, не завязанный на городскую уличную сеть, впервые была озвучена в 2012 году. По словам партнера бюро «Качкин и партнеры» Дениса Качкина, Пулково — четвертый в России по пассажиропотоку аэропорт. Но он до сих пор

По примеру Москвы

не имеет стабильного сообщения с городом, и авиапассажиры вынуждены добираться до него рейсовыми автомобилями, на такси или на личных автомобилях, рискуя опоздать к вылету из-за пробок. Проект строительства экспресса даже планировали включить в программу подготовки к чемпионату мира по футболу-2018, но затем все же отложили. Одной причиной была высокая стоимость проекта, а другой — дефицит времени. Зато теперь городские власти решили вернуться к проекту строительства скоростной электрички.

Первоначально в качестве точки отправления рассматривался Балтийский вокзал. Однако от этой идеи позже отказались. По предложению специалистов ПАО «Ленгипротранс» более удобным местом был признан Витебский вокзал. По мнению экспертов, этот вариант имеет целый ряд преимуществ. Здесь не надо проводить реконструкцию существующих станций и перегонов Октябрьской железной дороги; на этом направлении отсутствует грузовое движение. Все это в перспективе должно позволить повысить скорость пассажирских поездов. Еще одним плюсом является то, что на Витебском вокзале сходятся две линии метро (станции «Пушкинская» и «Звенигородская») и несколько маршрутов наземного транспорта. Здесь есть большое парковочное пространство. А кроме того, есть возможность сделать промежуточную остановку экспресса у станции метро «Кулчино».

Правда, за шесть лет стоимость проекта успела существенно вырасти. Если на первоначальном этапе говорилось, что сумма инвестиций в этот проект должна со-

ставить 11 млрд рублей, теперь это уже 18,8 млрд рублей. Размер частных инвестиций составит не менее 8,8 млрд рублей. Город готов выделить инвестору 10 млрд как капитальный грант. Победителем конкурса будет признан тот соискатель, который обойдется наименьшим вложением городских денег. Источником возврата инвестиций станет плата за проезд.

Заявки на конкурс принимаются до 10 октября 2018 года. Среди возможных претендентов называют компанию «Аэроэкспресс», которая уже наладила пассажирское сообщение между Москвой и аэропортами московского авиаузла. Победителя объявят в марте 2019-го. Согласно тендерной документации ему предстоит построить станцию и здание вокзала в аэропорту. Кроме того, будущий инвестор должен будет создать новую двухпутную электрифицированную линию длиной 8 км от станции Шушары до Пулково.

Справочно

Планируется, что в направлении Пулково и обратно будет ходить не менее 39 пар поездов в день. Время в пути от Витебского вокзала до Пулково, по предварительным расчетам, составит до 30 минут. Стоимость проезда оценивается в 250-350 рублей. Обязательным условием конкурса является подписание концессионером или оператором услуг договора с ОАО «РЖД» об оказании услуг по использованию инфраструктуры железнодорожного транспорта.

Подбить сумму

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



Светлана Гришина

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

В прошлом номере «Строительная газета» опубликовала первую часть статьи, посвященной современным компьютерным программам, с помощью которых сметчики могут быстро и точно определить стоимость работ и качественно составить смету. Это особенно актуально сегодня, когда отрасль переходит от базисно-индексного к ресурсному методу ценообразования. Неделю назад мы кратко рассказали о существующих российских программах, сегодня речь пойдет об американских.

Hactimate

Эта сметная программа 1986 года выпуска — ведущая в США: она занимает 80% рынка. У нее расширенный по сравнению с российскими программами функционал и много важных дополнительных возможностей, помимо непосредственного расчета смет:

- ✓ рисование скетча — плана объекта, что дает возможность автоматическо-

го расчета объема строительных работ, например, площади стен и потолков для окраски, пола для ковра или кровли для гибкой черепицы;

- ✓ добавление фотографий объекта и логотипа компании;
- ✓ автоматический расчет некоторых строительных конструкций (деревянные конструкции кровли, бетонные фундаменты, бетонные блоки для стен).

Но кое в чем Hactimate уступает естественным решениям: она предназначена только для локальных смет. В российских программах к этим расчетам, которые могут занимать несколько сотен страниц, можно добавлять и маленькие сводные сметы для обобщения расчета. Это важная функция, позволяющая анализировать смету, в Hactimate отсутствует. Кроме того, Hactimate не имеет инструментов для расчета ресурсных смет, и добавлять их не планируется. Сейчас в основе расчетов Hactimate не ресурсы, а набор элементарных базовых работ, например, окраска 1 кв. метра, укладка 1 кв. метра ламината, монтаж 1 кв. метра гипсокартона (все материалы включены).

3D-ТЕХНОЛОГИИ В СМЕТНОМ ДЕЛЕ

Существует коренное отличие смет, которые составляются по разные стороны океана. В России они неразрывно связаны с бюджетными организациями, поскольку именно оттуда поступают деньги на строительство объекта, а в Америке — со страховыми компаниями. Именно по этой причине в США широко используются 3D-технологии — такие, как Matterport. Разработка калифорнийского стартапа Matterport — это 3D-камера, при помощи которой можно сделать трехмерную модель любого помещения. В процессе съемки она совершает поворот на 360 градусов и делает серию снимков вокруг себя. Далее пользователь Matterport переставляет камеру в другую точку и делает это несколько раз, чтобы сканировать всю поверхность и детали объекта. Затем нужно загрузить всю полученную информацию на сервер Matterport и получить готовую 3D-модель объекта. Изначально камера использовалась главным образом агентствами недвижимости, а сегодня — и в страховании. Идея применять ее таким образом принадлежит Дэвиду Херрину, генеральному директору WriteLoss — компании,

которая предоставляет услуги составления смет для оценщиков ущерба, подрядчиков, юристов, а также консультации в случае крупного ущерба (и сметы на крупный ущерб) в США и Канаде. Купив такую камеру ради интереса год назад, Дэвид сначала отсканировал свой дом. Ему пришла в голову мысль: а что если соединить полученные с камеры данные и программу Hactimate и попробовать таким образом рассчитать смету? Я как пользователь Hactimate помогла ему: мы смогли импортировать скан дома в программу Hactimate и на его основе нарисовать скетч отсканированного объекта. В результате WriteLoss первыми в США стали использовать эту камеру в страховой индустрии и сметном деле. Сейчас Matterport — важный инструмент, когда речь идет о возмещении ущерба после стихийных бедствий. Эта технология делает реальными две важные возможности: — 3D-модель объекта на сервере Matterport — свидетельство реального состояния объекта: видны все его разрушения и повреждения объекта, что является весомым аргументом для страховых компаний; — скан Matterport можно импортировать в Hactimate, нарисовать скетч и рассчитать смету.



Time and Material

Эта американская программа — аналог российского ресурсного метода расчета, основанного на точном фактическом количестве затрат труда, материалов, эксплуатации машин. Инструменты программы позволяют вести расчеты, исходя из рыночной стоимости ресурсов, что делает смету максимально точно отражающей реальные затраты. Есть и недостаток: излишняя детализация и необходимость вести подробные первичные документы в процессе строительства объекта. Кроме того, рыночные цены трудно обосновать. Создатель программы ориентирован на постоянное улучшение продукта, поэтому он лично, от своего имени, рассылает электронные письма пользователям с просьбой дать обратную связь. На мой взгляд, он стремится усовершенствовать программу так, чтобы она калькулировала самые мелкие расходы, возникающие на объекте. И в этом недостаток программы: такая достоверность бессмысленна.

Symbility

У этой американской программы ограниченный круг пользователей, при этом она очень популярна в Канаде. Ее функционал похож на Hactimate, но значительно уступает ему в объеме. Кроме того, у нее слабая поддержка текущих цен. Symbility не работает с ресурсными расчетами, как и Hactimate, а это значит, что после окончательного перехода на ресурсный метод в России для местных специалистов эта программа не будет актуальна.

Что выбрать?

Совершенно очевидно, что переход на ресурсный метод не может произойти одномоментно. Какое-то время будет разрешено использовать и базисно-индексный метод. Но поскольку российское правительство поставило задачу переходить к ресурсным сметам, все программы будут обновляться с учетом новых требований. Предстоит подготовить ежеквартальные сборники текущих цен. По моим данным, вероятнее всего, эти материалы выйдут только к марту будущего года. Сборники в формате pdf будут выложены в свободный доступ на специальном сайте. Но получить эти данные в цифровом формате для использования в сметных программах можно будет за отдельную плату.

В этой ситуации, если у вас пока мало опыта в сметном деле, я бы рекомендовала для начала освоить Smeta.RU. И не

потому, что она чем-то лучше остальных: просто это популярная программа, которую используют во множестве организаций. Если проанализировать требования к сметчикам на сайтах вакансий, очевидно, что какой-то одной универсальной программы, которую должен знать этот специалист, нет. У разных компаний — разные предпочтения. Куда бы вы ни пришли работать, вам придется осваивать то программное обеспечение, которое установлено в конкретной организации. И здесь гибкость мышления и быстрая обучаемость окажутся намного важнее навыков владения какой-то программой.

Есть ли смысл сначала освоить более дешевую программу? Многие думают, что бюджетные программы не уступают дорогостоящим, но это мнение ошибочно. Есть несколько самых известных программ, о которых я рассказывала, и их цены приблизительно одинаковы. Искать более дешевые варианты не стоит: они не годятся для полноценной работы. Да, хорошие сметные программы могут стоить ощутимую сумму, но их стоимость, однозначно, окупится в процессе работы.

Как же определяется конечная стоимость строительного объекта — нормативами и сборниками расценок, расчетами программ для сметчиков или как-то еще? Правильный ответ — третий: финальную цену определяет только человек. Позвольте объяснить, почему я так думаю. Много лет я проработала со сметами и для России, и для США. И в обеих странах я часто слышала от получателей сметы две фразы: «Цена в смете ниже, чем цена на рынке/в магазине» и «Где я найду подрядчика, который будет строить за эти деньги?» Расчет сметы — это не финальный этап ценообразования. Ей еще предстоит пройти утверждение, чтобы заинтересованные стороны смогли прийти к единому мнению, и итог может сильно отличаться от изначальных расчетов из-за, например, перемены строительных решений и материалов. Получается, итоговую цену строительного объекта определяет только человек.



ЖКХ

Алексей ТОРБА

В июне 2018 года был утвержден Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации свод правил СП 373.1325800-2018 «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования». В этом документе изложены правила проектирования интегрированных в здания различного функционального назначения крышных, встроенных и пристроенных котельных, в том числе требования к их объемно-планировочным, конструктивным и компоновочным решениям, оборудованию, водно-химическому режиму работы, топливоснабжению, трубопроводам и арматуре. Новый свод правил будет необходим при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, расширении и техническом перевооружении как основных зданий, так и автономных источников теплоснабжения, являющихся их неотъемлемой частью. О том, как создавался этот документ, какие перспективы открываются с его утверждением, и что необходимо сделать для дальнейшего повышения эффективности теплоснабжения, в интервью «СГ» рассказал Альберт ШАРИПОВ — генеральный директор ООО «СанТехПроект», руководитель авторского коллектива, разработавшего этот СП.

«СГ»: Альберт Якубович, централизованное теплоснабжение всегда считалось большим достижением технического прогресса и одним из символов комфорта. С чего бы это вдруг актуальным стал вопрос об автономных источниках теплоснабжения зданий?

Альберт Шарипов: Технология централизованного теплоснабжения на базе комбинированной выработки тепловой и электрической энергии безусловно и сегодня не утратила свою актуальность. Но у нас централизованное теплоснабжение осуществлялось также и от централизованных источников — отопительно-производственных, квартальных, районных котельных. Такая система существует в значительной части малых и средних городских и сельских поселений, в которых котельные строились при градообразующих предприятиях. Экономическая ситуация 90-х годов привела к очень большим сложностям содержания и эксплуатации таких источников теплоты и тепловых сетей в связи с ликвидацией или банкротством этих предприятий. Тогда-то и возникла необходимость внедрения инновационной технологии автономного теплоснабжения на базе крышных, встроенных или/и пристроенных котельных, органически, архитектурно и технологически связанных с основным зданием. Требования к таким котельным весьма специфичны. Например, если это крышная котельная, то она не должна сильно нагружать несущие конструкции здания, ее оборудование должно быть достаточно легким и компактным, чтобы можно было использовать обычный грузовой лифт для доставки на крышу и последующего монтажа. Кстати говоря, первая крышная котельная в жилом здании высотой 13 этажей была запроектирована и смонтирована нами в середине 90-х годов в городе Владимире. Там впервые оборудование поднимали на крышу здания лифтом. Для этого пришлось с технического этажа сделать маршевую лестницу, чтобы с технического этажа можно было поднимать чугунные секции котлов на кровлю и там монтировать их.

«СГ»: Какой экономический эффект дают автономные котельные?

А.Ш.: Использование автономных источников теплоты позволяет снизить затраты потребителя на оплату коммунальных услуг примерно на 40% за счет

Свое тепло

Новый свод правил позволит шире использовать в зданиях автономные источники теплоснабжения



МК76.RU



Альберт Шарипов

Кроме того

■ Положениями свода правил СП 373.1325800-2018 «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования» установлены требования к системам подачи воздуха на горение и удаление продуктов сгорания, электроснабжению и электрооборудованию, энергетической эффективности, к обеспечению надежности и ремонтно-пригодности оборудования автономных источников теплоснабжения, а также дополнительные требования к строительству в особых природных условиях.

уменьшения топливной составляющей и эксплуатационных затрат на транспортировку теплоносителя, содержание и эксплуатацию тепловых сетей, отсутствующих при автономном теплоснабжении. В целом коэффициент энергетической эффективности использования по первичному топливу повышается на 20-25% по сравнению с централизованным теплоснабжением.

«СГ»: Не секрет, что проблемы сокращения потерь теплоты и экономически выгодного теплоснабжения остро стоят не столько для новых домов, сколько для старых. Могут ли автономные источники теплоты применяться в существующем жилом фонде?

А.Ш.: Там, где системы теплоснабжения на сегодняшний день отработали свой срок, нужно вложить колоссальные средства для того, чтобы привести их в нормальное состояние. На поддержку содержания этих систем государство тратит порядка 300 млрд рублей в год в виде дотаций. Если эти деньги тратить не на дотации, а вкладывать в реконструкцию стареющих систем централизованного теплоснабжения, постепенно переводя дома на автономные системы, то через 10 лет мы могли бы получить колоссальный экономический эффект.

«СГ»: Как долго продолжалась работа над сводом правил? И кто ее финансировал?

А.Ш.: У СП 373.1325800-2018 «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования» длинная история. Мы разработали его в 2013 году по собственной инициативе за счет средств НОСТРОЙ. В течение пяти лет СП находился на экспертной оценке в Минстрое России. За пять лет, естественно, произошло много изменений и в технологии, и в оборудовании, и во взглядах на автономное теплоснабжение. И нам пришлось дополнительно дорабатывать документ, чтобы он отвечал нынешним требованиям и смог, наконец, выйти.

«СГ»: Насколько нам известно, раньше крышные котельные нельзя было ставить на зданиях выше 28 метров. На какую высоту позволяет «подниматься» новый СП?

А.Ш.: Да, до сих пор крышные котельные можно было ставить только на здания высотой не более 28 метров. Это требование пожарной инспекции появилось исходя из длины эвакуационной

пожарной лестницы, но сейчас такие лестницы стали гораздо длиннее. Кроме того, были спроектированы два-три десятка зданий высотой более 28 метров, на которых установлены крышные котельные. Эти здания строились по специальным техническим условиям (СТУ), которые согласовывались со службами пожарной охраны и Минстроем России.

Самые яркие примеры — крышные котельные на отметке более 100 метров на «Башне-2000» на набережной Тараса Шевченко и на жилом доме на Сельскохозяйственной улице в Москве и на отметке более 200 метров на башне Исеть в Екатеринбурге.

Этот опыт показал, что можно размещать крышные котельные на любой высоте.

Поэтому требования нового СП распространяются на проектирование автономных источников теплоснабжения в жилых домах высотой до 75 метров включительно и общественных зданий и сооружений высотой до 55 метров включительно.

«СГ»: Не возникает ли проблем с подачей газа на такую высоту?

А.Ш.: Газ легче воздуха, и он поднимается на любую высоту. Чем выше он поднимается, тем больше нарастает давление в газопроводе. Разработав СТУ, мы спроектировали фасадный газопровод, который подает газ в крышную котельную до ре-

дукционной установки, размещаемой не внизу, как раньше, а на крыше. Такое расположение редуцирующей установки позволило уменьшить диаметр газопровода и облегчить его. В результате газопровод стало легче монтировать и скрыть в нише или шахте здания. Для пристроенных котельных была использована новая конструкция и технология размещения дымовых труб, которые встраивались в фасадные ограждения конструкций зданий. Кроме того, раньше мы ограничивали мощность крышных котельных до 3 МВт, а новый свод правил разрешает увеличить мощность котельной до 5 МВт. Это очень важно, потому что сейчас строятся жилые здания с большим количеством квартир и с большей тепловой нагрузкой. Увеличена также мощность пристроенных котельных к жилым домам. Все эти технические решения мы в порядке эксперимента опробовали в столичном микрорайоне Куркино, который полностью построен с использованием автономных источников теплоты. Все они отлично функционируют по сей день. В этом микрорайоне ни разу не было такого случая, чтобы дом был готов, а его нельзя было сдать в эксплуатацию из-за того, что теплосеть не подсоединена или нет источника тепла. Ситуации, когда дом готов, а с теплом вопросы не решены, возникают при централизованном теплоснабжении почти повсеместно.

«СГ»: Что, на ваш взгляд, мешает шире внедрять автономные источники теплоты?

А.Ш.: Прежде всего нехватка отечественного оборудования. Особенно не хватает отечественного оборудования для крышных котельных и поквартирных систем теплоснабжения. Зачастую для крышных котельных используются котельные модульного исполнения с большим весом оборудования — 10-12 кг/кВт при норме 1,5-2 кг/кВт. Приходится использовать импортное оборудование, а это сильно влияет на цену. Но главное, на законодательном уровне сегодня разные системы не являются «равноправными». В постановлении правительства от 5 июля 2018 года № 787 не предусматривается возможность использования систем импортного и поквартирного теплоснабжения при отсутствии возможности подключения к централизованной системе. И при разработке схем теплоснабжения для населенных пунктов, в которых отсутствуют источники комбинированной выработки тепловой и электрической энергии, альтернативные системы не рассматриваются.

«СГ»: А вы не согласны с таким подходом?

А.Ш.: Я могу согласиться с таким положением только тогда, когда централизованное теплоснабжение обеспечивается с помощью комбинированной выработки тепловой и электрической энергии. Вот там, где есть большие ТЭЦ (например, в Москве), где теплота вырабатывается как бросовая часть при получении электрической энергии, там централизованное теплоснабжение оправдано. Но отапливать Серпухов, Подольск, Ногинск и другие сравнительно небольшие города централизованными котельными, считаю, неоправданно дорого, если это не связано, например, с сжиганием мусора.



SANTETHEKTRU

Жилой дом в Серпухове с поквартирным теплоснабжением

Справочно

■ Проект «Принеси пользу своему городу» реализуется совместно министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан и пивоваренной компанией «Балтика» (часть международной Carlsberg Group). Деятельность по развитию системы раздельного сбора отходов компания осуществляет не только в Татарстане, но и в других городах и регионах России. В 2018 году пивовары намерены инвестировать в программу более 50 млн рублей.



Бутылки отдельно

В Татарстане реализуют проекты по раздельному сбору мусора

Оксана САМБОРСКАЯ

По данным Росприроднадзора, ежегодно в России образуется около 35-40 млн тонн твердых коммунальных отходов. Иными словами, каждый житель нашей страны «производит» в среднем 300 кг мусора в год. При этом только 4-5% отходов вовлекается в переработку. Для того чтобы увеличить долю перерабатываемых ТКО, регионы намерены всячески стимулировать внедрение системы раздельного сбора мусора. Одним из субъектов Федерации, предпринимающих практические шаги в этом направлении, является Татарстан.

В декабре 2017 года в республике был дан старт проекту «Принеси пользу своему городу». В рамках этой программы в

Елабуге и Набережных Челнах было установлено 70 контейнеров для раздельного сбора отходов ПЭТ-упаковки, стекла и картона. За прошедшие шесть месяцев в этих городах удалось собрать более 50 тонн отходов, которые были отправлены на переработку. Теперь власти планируют расширить географию проекта и распространить его на другие города республики.

Кроме того, в начале года в Казани в здании министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана был установлен контейнер для сбора отработанных химических источников малого тока (батареек и аккумуляторов), относящихся ко 2-му классу опасности. Эта акция проводилась совместно с одной из российских страховых компаний. Позднее такие контейнеры установили в Набережных Челнах (4 адреса) и Альметьевске (свыше 30 адресов). Всего за время акции по сбору батареек, проведенной в рамках Года экологии (2017), было установлено несколько десятков контейнеров (преимущественно в государственных учреждениях и торговых центрах), собрано и направлено на утилизацию около 2,2 тонн батареек.

А в ближайшие годы в Татарстане планируют ввести дуальную систему раздельного сбора твердых коммунальных отходов (ТКО). Об этом недавно сообщил начальник отдела обращения с отходами республиканского минстроя Рустем Богданов. По его словам, жителям Татарстана в связи с этим надо будет дома сортировать мусор на две фракции: пищевые и так называемые сортируемые отходы.



КОНТЕЙНЕРЫ НА СВЯЗИ

Внедрение системы раздельного сбора мусора идет и в Москве. В последние недели компания-оператор «МСК-НТ» установила еще несколько специальных контейнеров на территории Зеленоградского и Юго-Восточного административных округов. Теперь число оборудованных площадок увеличилось здесь до 150. Ранее площадки для раздельного сбора мусора устанавливались из расчета один пункт на 12,5 тыс. жителей округа. Сейчас плотность возросла, и вскоре можно будет говорить о том, что практически все проживающее в этих московских округах население имеет возможность выбрасывать мусор «правильно». Сами контейнеры представляют собой сетчатые конструкции (на фото), в которых имеются емкости для приема четырех типов отходов: пластика, металла, бумаги и стекла. Их содержимое затем вывозится специальными мусоровозами, которые его доставляют на дополнительную сортировку, и уже после этого отходы идут на переработку. Впрочем, технологии развиваются, и скоро на двух специальных пунктах раздельного сбора мусора в Марьино появятся контейнеры, оснащенные системой автономных датчиков WasteOut. Эта система работает следующим образом: ультразвуковые датчики-дальномеры по беспроводной сети 2G/GPRS передают данные на платформу диспетчерской smart-квартиры, где в режиме реального времени отслеживается наполнение контейнеров. Все данные сохраняются, а затем анализируются. Это оборудование устойчиво к перепадам температур и может работать в интервале от -40 до +75°C. Корпус датчика водонепроницаемый. Низкое энергопотребление позволяет эксплуатировать датчик в течение пяти лет. Установка таких контейнеров — часть пилотного городского проекта «Смарт-квартал».

Из одного центра

В Волгограде создадут единую диспетчерскую для систем водоснабжения и теплоснабжения

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

К концу этого года в Волгограде появится единая диспетчерская для концессий в сфере жилищно-коммунального хозяйства (на фото). Компании «Концессии теплоснабжения» и «Концессии водоснабжения» создадут ее на базе обновленной котельной на улице Камской. Как ожидается, единый диспетчерский центр позволит сократить время реагирования на нештатные ситуации и повысит эффективность работы теплового и водопроводного хозяйства областного центра в целом.

Как рассказали «СГ» в компании «Концессии теплоснабжения», современное оборудование нового центра позволит в режиме онлайн контролировать ситуацию на сетях в режиме онлайн и своевременно фиксировать технологические нарушения.

Комплексная реконструкция котельной на Камской улице началась в 2017 году, и сегодня работы по ее модернизации продолжаются. Специалисты практически полностью разобрали старое здание, введенное в эксплуатацию еще в 1977 году, в том числе демонтировали

две дымовые трубы, через которые в атмосферу выбрасывалось большое количество продуктов сгорания. В результате экологическая ситуация в плотно застроенном жилом микрорайоне заметно улучшилась. Во время второго этапа реконструкции на месте старой котельной построили блочно-модульный тепловой пункт с современной системой автоматического управления. Параллельно велась модернизация еще одного источника теплоснабжения — резервной котельной, которая заработала в 2007 году. Ее построили в качестве помощника старому объекту с тем, чтобы надежно обеспечивать потребителей застраиваемого микрорайона теплом и горячей водой.

Сегодня Волгоградская область является одним из лидеров в России по числу концессионных соглашений в различных отраслях. В сферах водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, которые еще недавно отличались высокой степенью изношенности фондов, регион пошел по пути модернизации сетей при помощи механизмов государственно-частного партнерства.

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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

Каталог российской прессы



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

Объединенный каталог «Пресса России»



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

Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»



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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



На фестивале «Императорские сады России 2017» в Санкт-Петербурге

«Зеленая» мечта

Владимир ТЕН

Урбанизация — глобальная тенденция, формирующая облик современного мира. Все больше людей живет в крупных и сверхкрупных городах. В мегаполисах концентрируются финансовые и интеллектуальные ресурсы, здесь создаются невиданные прежде возможности для развития. Однако одним из негативных следствий роста городов становится отрыв человека от природы, ухудшение экологии. Можно ли снова выпустить природу в черту городов? По мнению члена экспертного совета по проекту «Комфортная городская среда» Минстроя РФ, эксперта комитета ГД по строительству Ильи Мочалова, это могут сделать ландшафтные архитекторы. «СГ» побеседовала с Ильей МОЧАЛОВЫМ о сути профессии и о ее перспективах в России.

Все озелененные территории города должны быть объединены в единый урбоэкологический каркас, отвечать за который будет ландшафтный архитектор



Детский парк Wunderpark в Московской области

«СГ»: Илья, давайте начнем, как и положено, с начала. Кто такой ландшафтный архитектор и в чем его отличие от архитектора вообще?

Илья Мочалов: Пространство вокруг себя человек пытался организовать всегда, но профессия ландшафтного архитектора появилась сравнительно недавно — около ста лет назад. «Решились» на это архитекторы Фредерик Лоу Олмстед и Калверт Вокс после победы в конкурсе на лучший проект Центрального парка в Нью-Йорке в 1863 году. Они использовали словосочетание «ландшафтная архитектура» (landscape architecture), позаимствованное у Джилберта Мизсона. После этого началось развитие и утверждение профессии, открытие специализированных факультетов в университетах США, Великобритании, появились профессиональные союзы, ассоциации.

«СГ»: Не припомню, чтобы в СССР была такая профессия...

И. М.: Формально ее и не могло быть. В 1955 году вышло памятное постановление о борьбе с излишествами в архитектуре. Верх взяла идея индустриального жилищного строительства, плоды которого мы сейчас пожинаем. Тогда же были закрыты факультеты озеленения городов, где учились мои учителя. Словосочетание «ландшафтная архитектура» очень трудно у

нас приживалось. Мы были и «озеленителями», и инженерами садово-паркового строительства, и дендрологами, и даже «зеленщиками». Профессия на долгие годы свелась к уровню озеленения и благоустройства. И только в 2002 году Госстандарт внес в Госреестр России отдельную профессию «ландшафтный архитектор». Так что Россия, наконец, пошла «в ногу» с остальным цивилизованным миром.

«СГ»: И теперь все встало на свои места?

И. М.: Ну, хотя «в ногу» мы пошли, но все время запаинаемся! С 2017 года ведется работа по подготовке профстандарта «ландшафтный архитектор». К сожалению, здесь есть сложности. Коллеги-архитекторы пытаются сделать этот стандарт похожим на профстандарт архитектора. Есть глубокое непонимание, что это — две разные профессии, с разными компетенциями, знаниями, опытом. До настоящего времени профессиональный стандарт ландшафтного архитектора еще не принят. А ведь еще в 2006 году было подписано историческое соглашение между Международным союзом архитекторов и Международной федерацией ландшафтных архитекторов, которое признавало разную природу и основы отдельных профессий: архитектура и ландшафтная архитектура.

Справочно

■ Илья Мочалов, глава компании «Илья Мочалов и партнеры». Начал профессиональную карьеру в Лондоне в 1994 году. Работал в Москве в качестве главного ландшафтного архитектора в московском представительстве Bruns Pflanzen. Автор многих осуществленных проектов, в том числе проекта озеленения пространства вокруг мемориального архитектурного ансамбля «Могила Неизвестного солдата» в Александровском саду.

«СГ»: Так, все же, каковы перспективы профессии в отдельно взятой России?

И. М.: Есть тренд, о котором нельзя не сказать, — это ренессанс благоустройства! Выделяются большие деньги через национальный приоритетный проект «ЖКХ и городская среда». Это хорошо и правильно, потому что за последние 50 лет и городское хозяйство, и ЖКХ в стране пришли в упадок. Но и тут не все идет гладко. Даже в Москве в рамках программы «Моя улица» многие создаваемые общественные пространства становятся похожими друг на друга. С одной стороны хорошо, что мы разбираемся с этим наследием, доставшимся нам от СССР, делая улицы комфортными, экологичными, безопасными. Но нельзя подходить к ним с точки зрения унификации, ведь каждая улица, площадь, двор, даже подъезд — это индивидуально!

«СГ»: Какое место ландшафтный архитектор должен занимать в иерархии городской власти?

И. М.: Я бы говорил о «главном ландшафтном архитекторе» города, который должен и может возглавить всю систему управления общественными пространствами, площадями, озелененными и особо охраняемыми природными территориями города. И для этого не нужно создавать отдельный департамент в системе городского управления или городской комитет. Достаточно иметь специалиста — ландшафтного архитектора в системе управления, но с достаточно широкими полномочиями. Это приведет к качественному изменению уровня благоустройства и озеленения города, который должен постепенно превратиться в концепцию создания единого урбоэкологического каркаса города.

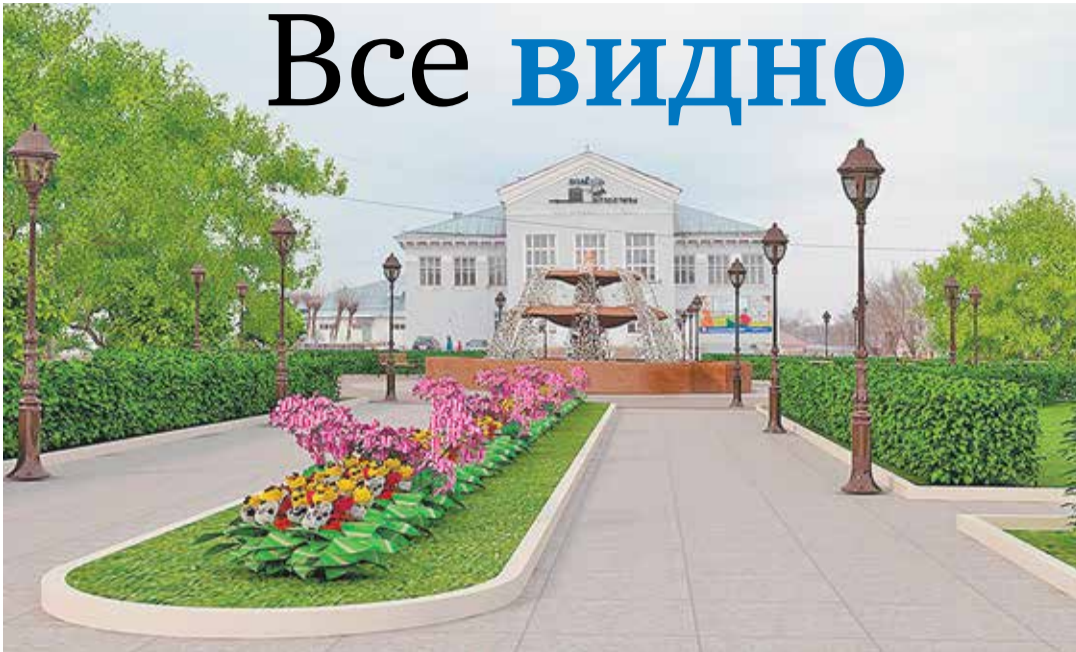
«СГ»: То есть все парки, массивы зеленых насаждений, все живое должно входить в некую единую «зеленую» систему?

И. М.: Собственно, весь город должен представлять собой такую систему. Для этого и нужен главный ландшафтный архитектор, который обеспечит единство города и его внутренних пространств. Урбоэкологический каркас — это система непрерывных городских зеленых пространств, связанных друг с другом: крупные парки, лесопарки, скверы, объекты озеленения специального назначения — школы, сады, улицы с аллеями и единичными посадками, водные подпространства. Это и бульвары, и зеленые крыши — все это складывается в единую цельную систему городского ландшафтного каркаса, напрямую влияющего на здоровье людей и качество их жизни. Управлять такой системой должен главный ландшафтный архитектор города. Эффективность этой системы подтверждают и зарубежные примеры по управлению крупными мегаполисами — такими как Чикаго, Лондон, Сингапур. Впрочем, зачем так далеко ходить? Есть положительный пример и в России. В Санкт-Петербурге успешно работает главный ландшафтный архитектор города Лариса Канунникова. И в городе за последние десять лет произошли большие изменения. В частности, впервые на законодательном уровне были приняты городские регламенты (Невский проспект, пешеходные улицы, набережные города). Ландшафтный сценарий города приобрел уровень закона!

«СГ»: Парк «Зарядье» стал прорывом в этом деле?

И. М.: Замечательно уже то, что было принято решение сделать общественное пространство в этом месте. Смелое градостроительное решение в масштабе города, да и страны в целом. На мой взгляд, это успешно реализованная задача, которая задает тренды и для других российских городов. В числе плюсов «Зарядья» — проведение международного конкурса по развитию этого пространства. Это едва ли не единственный конкурс такого уровня в России, доведенный до своего логического завершения. Еще один момент хотелось бы отметить в связи с «Зарядьем». При его проектировании по-новому была осмыслена существующая нормативная база, многие решения здесь — в русле современных подходов в благоустройстве и озеленении. Такие нормы уже давно применяются во многих странах мира, но до сих пор они не получили отражение в российской практике. Логичен следующий шаг: откорректировать, изменить существующую нормативную базу — МГСН по благоустройству и озеленению, СНиПы, своды правил, ГОСТы, используя этот прецедент.

Все видно



Проект благоустройства городской площади в Гавриловом Посаде (Ивановская область) — один из победителей в номинации «Малые города с численностью населения до 10 тысяч человек включительно»

Оксана САМБОРСКАЯ

На днях Минстрой России опубликовал интерактивную карту Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. Этот конкурс, напомним, проводился во исполнение решений Форума малых городов, состоявшегося в Коломне в январе этого года.

Победителями состязания стали 80 проектов, 60 из которых будут реализованы в малых городах, а 20 — в исторических поселениях. И вот теперь все работы, представленные на конкурс (455 концепций из 82 регионов), опубликованы на интерактивной карте конкурсных проектов, которая размещена на официальном сайте конкурса konkurs.gorodsreda.ru.

Карта сформирована таким образом, чтобы на ней можно было увидеть весь

Проекты благоустройства малых и исторических городов размещены на интерактивной карте

конкурсный процесс: с момента получения заявки до финального решения жюри. Для более простого и удобного поиска она имеет три слоя: все проекты (455 проектов), финалисты (198 проектов) и победители (80 проектов). Поступившие на конкурс работы скомпонованы по региональному признаку. Это позволяет изучить все заявки, присланные от конкретного субъекта Федерации на всех трех стадиях конкурсного отбора. По каждому проекту даны несколько визуализаций и презентация, доступная для просмотра и скачивания. Интерактивная карта разработана агентством «ЦЕНТР», стратегическим партнером Минстроя по проведению конкурса.

«Конкурс малых городов и исторических поселений должен стать традиционным, поэтому сейчас мы работаем над созданием методических материалов для всех городов, которые намерены принять в нем участие, — сообщил замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. — Для того чтобы с каждым годом качество предоставляемых проектов росло, мы анализируем поступающие работы и на основании этого проводим обучающие мероприятия».

Генеральный директор Агентства стратегического развития «ЦЕНТР»,

5 млрд рублей выделяется из федерального бюджета на реализацию проектов — победителей конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях

глава экспертных групп и заместитель председателя Межведомственной рабочей группы конкурса Сергей Георгиевский считает, что карта станет хорошим подспорьем для будущих конкурсантов. «Мы уверены, что такой подход позволит потенциальным участникам будущего конкурса лучше подготовиться к нему и представить в следующем году более качественные и проработанные проекты, которые будут достойны победы, а также позволит ознакомиться с лучшими практиками создания общественных пространств в России», — считает Сергей Георгиевский.

По мнению региональных участников, также было бы неплохо, если бы впоследствии на карте появились фотографии реализованных проектов.



Консультант программы АРХИТЕКТОРЫ.РФ на Московском урбанфоруме-2018

Со всей страны

Сергей НИКОЛАЕВ

Для участия в программе АРХИТЕКТОРЫ.РФ записались специалисты из 83 регионов

На онлайн-обучение в рамках образовательной программы АРХИТЕКТОРЫ.РФ зарегистрировались 8556 человек из 83 субъектов РФ. Об этом «СГ» сообщили в АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК). Напомним, что это бесплатная образовательная программа, целью которой является раскрытие личного и профессионального потенциала специалистов в области архитектуры и градостроительства. Участники смогут приобрести новые знания и навыки, получить актуальную информацию о мировых архитектурных тенденциях и передовых практиках, сформировать портфель профессиональных связей. Программа была запущена в этом году АО «ДОМ.РФ» и Институтом «Стрелка» при поддержке Минстроя России.

Как рассказали «СГ» в пресс-службе ДОМ.РФ, онлайн-обучение в рамках программы проводится по актуальным темам, среди которых — проблемы и возможности строительства качественного и доступного жилья, факторы эффективности общественных пространств, влияние экономики на архитектуру, реализация архитектурного проекта. «В связи с высоким интересом к образовательным материалам, возможность получить доступ к онлайн-курсам будет сохраняться на протяжении всего срока реализации образовательной программы — до 25 декабря. Регистрация на онлайн-обучение доступна на сайте программы», — отметили в пресс-службе.

Из восьми с лишним тысяч специалистов, записавшихся на онлайн-обучение, 1377 намерены принять участие в конкурсном отборе на модульную офлайн-программу. Наибольшее число заявок поступило из Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ростовской, Свердловской, Новосибирской и Самарской областей, а также Татарстана, Башкортостана и Краснодарского края. Сто финалистов конкурса будут объявлены в конце августа, а первый образовательный модуль офлайн-программы стартует уже 10 сентября в Москве.

АРХИважное задание

Антон МАСТРЕНКО

Городские власти ждут от архитекторов смелых проектов

О том, как реновация жилья повлияет на архитектурный ландшафт столицы, шла речь на традиционной встрече руководителей столичного Стройкомплекса с представителями архитектурного сообщества. Программа вызвала у архитекторов большой интерес, многие специалисты видят в реновации шанс изменить к лучшему планировку и устройство городских кварталов. Со своей стороны, городские власти не раз заявляли, что задача состоит не просто в замене старых домов на новые, но в изменении формата городской жизни, в создании новой планировочной системы столицы.

По мнению заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина, при реализации программы реновации существенно возрастает роль архитекторов, в том числе районных. «В каждом районе есть архитектурные подразделения, которые отвечают за развитие своей территории, есть штатные архитекторы, которые лучше других знают потребности и желания жителей района, — напомнил заместитель мэра. — Москомархитектура регулярно проводит с этими специалистами совещания для совместной разработки планов преобразования территорий».

Однако участие архитектурного сообщества в программе реновации может быть шире. Так, уже прошел большой архитектурный конкурс, участники которого предложили свои концепции застройки для пяти пилотных площадок в районах Кузьминки, Царицыно, Головинский, Хорошево-Мневники и проспект Вернадского. Итоги конкурса объявят осенью, и на основе наиболее удачных концепций будут



Презентация конкурсных проектов по программе реновации жилфонда в районе Кузьминки

разработаны проекты планировки территорий. При этом надо понимать, что каждая площадка, включенная в программу, индивидуальна, обладает рядом ландшафтных и градостроительных особенностей. В связи с этим исключено массовое тиражирование и повторение, хотя и возможно использование отдельных базовых решений при реорганизации кварталов. Общась с участниками конкурса, Марат Хуснуллин рекомендовал им обращать внимание на такие аспекты, как внедрение информационных технологий, благоустройство и малые архитектурные формы. Не исключено, что и для выработки проектов реновации других районов будут объявлены новые серьезные конкурсы.

Впрочем, реновация — далеко не единственное направление, на котором взаимодействуют столичный Стройкомплекс и архитекторы. Ежегодно в российской столице проводится около десятка крупных архитектурных конкурсов, а в ближайшие годы их станет еще больше. Немаловажно и то, что в этих творческих соревнованиях принимают участие не только маститые архитекторы, но и молодые специалисты. Нередки случаи, когда именно

молодые коллективы побеждают в конкурсах на лучший дизайн станций московского метро. До конца года планируется провести до десятка конкурсов на эту «тему».

Также руководители Стройкомплекса обратились к архитекторам с просьбой смелее предлагать интересные проекты и творческие решения сложных градостроительных задач. «Участникам встречи предложили подумать о том, каких еще знаковых объектов не хватает городу, — рассказала председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская. — Город открыт к предложениям и готов продолжать обсуждать и воплощать в жизнь крупные проекты». В свою очередь главный архитектор столицы Сергей Кузнецов отметил, что именно у архитекторов нередко рождаются проекты, которые становятся со временем общим трендом городского развития. В качестве примера он назвал проект развития территорий вдоль Москвы-реки. «Именно архитекторы в свое время продвигали идею активного развития набережных Москвы-реки, а сейчас — это городская программа, над которой работает все профессиональное сообщество», — сказал Сергей Кузнецов.

ПРОЕКТ

Кирпичная библиотека



Долгие годы кандидат геолого-минералогических наук, доцент института наук о Земле Южного федерального университета Борис Талпа исследовал различные виды минерального сырья для производства кирпичей. В 1986 году он создал на геолого-географическом факультете лабораторию технологической минералогии и новых видов минерального сырья, которую возглавляет до сегодняшнего дня. К 2013 году в лаборатории и в хранилище образцов собралось около сотни кирпичей. В том же году Борис Васильевич узнал о существовании в Санкт-Петербурге в Академии строительства и архитектуры музея старинного кирпича, созданного профессором Всеволодом Инчиком. В петербургском музее были собраны образцы кирпича, произведенного в Северной столице и ее окрестностях. Побывав в 2014 году в Петербурге, Борис Талпа решил создать в Ростове-на-Дону музей кирпича, но с более широкой географией и историей. Эту идею поддержал директор Института наук о Земле ЮФУ Андрей Кузнецов. Так появился музей «Кирпичная библиотека».

В это же время Борис Талпа познакомился с российскими коллекционерами Владимиром Смирновым, Любомиром Бакиным, Марией Ковзалиной и другими и стал обмениваться с ними образцами кирпичей. С этого момента во время всех поездок по России и за границу Борис Талпа искал новые образцы для музейной коллекции, которые привозил в Ростов-на-Дону. Большую помощь в работе ему оказывают студенты Института наук о Земле ЮФУ. Все привезенные кирпичи изучаются, доводятся до выставочного состояния, каталогизируются и выставляются на выставочных стеллажах. В результате сегодня на стеллажах музея представлено для осмотра около тысячи образцов кирпичей. В собрании есть раритетные кирпичи из Карнакского храма Египта, возраст которых составляет 4000 лет, из Китая-города, Помпей, Рима, Вены, Лондона, Сиены, Ливорно, Риги, Санкт-Петербурга, Валаамского монастыря и других исторических мест. Имеются в коллекции и образцы современных кирпичей со всей России — от Норильска до Анапы, с заводов, с которыми Борис Талпа длительное время сотрудничал, помогая найти сырье для производства. Всего за свою жизнь Борис Васильевич побывал в сорока странах мира и отовсюду привозил образцы кирпичей, песков (более 1100 образцов), минералов и горных пород. Собранные им коллекции активно используются на учебных занятиях и в научной работе студентов и аспирантов ЮФУ. Сегодня Борис Талпа вместе с коллегами из Москвы и Санкт-Петербурга мечтает создать большой музейный комплекс истории кирпича и технологий его производства и занят поиском заинтересованных в этом ведомств, организаций и спонсоров. А пока он подал заявку на участие в конкурсе Русского географического общества.

В Ростове-на-Дону действует один из крупнейших в России музеев кирпича

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Почему в качестве экспоната выбран именно кирпич? Создатель музея Борис Талпа (на фото) отвечает на этот вопрос так: «Кирпич — одна из важнейших инноваций в истории, материал, который полностью преобразил жизнь человека. Если хлеб — это основа питания, то кирпич — это основа строительства. Кирпич позволил людям расселиться в неблагоприятных для проживания климатических условиях, дал толчок развитию архитектуры и технологии строительства. А потребность в качественном керамическом сырье привела к зарождению таких дисциплин, как геология и минералогия».



Справочно

Музеев кирпича в мире немного. Самым популярным считается Всемирный музей кирпичей в городе Майзуру (Япония), открывшийся в 1993 году. Ежемесячно его посещают более десяти тысяч туристов. В США есть три музея кирпича — в городах Орхард-Парк, Хаверстро и Джонсон Сити. Свои кирпичные музеи есть также в Австрии, Венгрии, Германии, Англии и на Тайване. В России музеи кирпича возникли из частных коллекций в постсоветское время. Первый Музей истории кирпичного производства основан в Санкт-Петербурге в 1991 году на кафедре химии архитектурного университета. Сегодня здесь собрано около 500 кирпичей от IX века до наших дней. В октябре 2002 года в Санкт-Петербурге открылся второй музей при ОАО «Победа ЛСР». В коллекции 500 экспонатов, в основном это санкт-петербургские дореволюционные клейменные кирпичи. Первый сибирский музей кирпича был создан в Омске. В 2006 году в его коллекции было 130 оригинальных образцов.



Карфаген



Деревня Луковка (Псковская губерния)



Египет



Ливорно (Италия)



Глазурованный кирпич из мавзолея Гур-Эмира (Самарканд)

Строительная газета

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

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

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

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

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

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 08.08.2018
фактическое: 19.30 08.08.2018

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

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