



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№37 (10515) 21 сентября 2018

Торг здесь уместен?

Андрей МОСКАЛЕНКО

Застройщики хотят послаблений

Перспектива обязательного использования эскроу-счетов при расчетах с покупателями жилья остается одной из главных тем, обсуждаемых в строительном сообществе. Она стала лейтмотивом сразу двух крупных профильных мероприятий, прошедших в середине сентября в Москве и Санкт-Петербурге (подробнее об этом на с. 9). Девелоперы настаивают на смягчении новых требований, и их призыв на днях «подхватил» российский бизнес-омбудсмен Борис Титов, обратившийся с соответствующей инициативой к вице-премьеру РФ Виталию Мутко. Последний провел по этому поводу специальное совещание в правительстве. Некоторые предложения бизнеса смогут войти в пакет ближайших поправок в 214-ФЗ.

Утром — стулья...

Действующая конфигурация схемы с использованием эскроу-счетов, которая должна заработать в стране с 1 июля 2019 года, предполагает, что всю стоимость строящейся квартиры покупатель будет перечислять на специальный счет в уполномоченном банке. Эти деньги должны храниться на счете эскроу до конца строительства, доступ к ним застройщик сможет получить только после передачи жилья дольщику. Сам дом придется возводить на кредитные и (или) собственные средства.

Девелоперы утверждают, что такой порядок является для них слишком обременительным, и что он неизбежно приведет к удорожанию строительства и росту цен на жилье. Поэтому застройщики с самого начала реформы настаивали на возможности частичного снятия средств дольщиков с эскроу-счетов по мере завершения определенных этапов строительных работ. Пожалуй, одним из первых открыто об этом заговорил президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий.

Окончание на с. 8

Дом, который лечит

В «Сколково» открыт первый корпус медицинского кластера



Атриум в первом корпусе МММК «Сколково»

До

300

тыс. пациентов в год сможет принимать медкластер «Сколково» после завершения строительства.

Оксана САМБОРСКАЯ

В начале сентября в Московском международном медицинском кластере (МММК) «Сколково» начал работу диагностический центр израильской клиники «Хадасса» (Hadassah). Это первый «резидент» в медкластере, который

со временем должен стать центром инноваций в медицине. Под стать передовым медтехнологиям будут и архитектурные решения. Мастер-план района, опираясь на существующий генплан «Сколково», разработало архитектурное бюро Асадова. Кластер займет 50 гектаров, всего здесь будет построено около 400 тыс. кв. м площадей. Корпус диагностического центра — своеобразная витрина будущего кластера, поэтому архитекторы старались создать образ больницы будущего, где новейшие технологии соединятся с гуманным отношением к человеку.

«Ключевая задача для нас была создать пространство, которое не угнетает и не подавляет, а оздоравливает само по себе, — рассказывает Андрей Асадов. — Оно должно энергетически настраивать на определенный лад». По мнению архитектора, все в здании: свет, воздух, цвет, живые растения — должно работать на идею заботы о здоровье. Диагностический центр — это место для регулярного «техосмотра» организма, и пространство здесь должно быть дружелюбным.

При этом архитекторы постарались соблюсти архитектурные принципы самого «Сколково»: инновационность, экологичность, комфорт. Трехэтажный диагностический корпус — здание довольно простой прямоугольной формы. «Сейчас выстроены первый корпус и атриум, — поясняет Асадов. — И это довольно странно смотрится в чистом поле, как будто приземлился космический корабль». Но когда появится второй — клинический — корпус, атриум площадью 700 кв. м и высотой 20 м будет выглядеть как объем, заполняющий пространство между корпусами.

Окончание на с. 14

Не запрещать, а помогать

Специалисты считают главными задачами экспертизы обоснование инвестиций и повышение качества строительства

Алексей ТОРБА

В Центре международной торговли в Москве 17 сентября прошла II Международная конференция «Развитие института строительной экспертизы». В ее работе приняли участие более 100 специалистов из Армении, Белоруссии, Казахстана, Киргизии и России. Как отметил выступивший на конференции глава Минстроя Владимир Якушев, экспертиза сегодня должна быть институтом не запрещающим, но развивающим и повышаю-

щим эффективность строительства и капитальных вложений. Если прежде главной задачей экспертов считалась проверка соответствия проектной документации нормативным и техническим требованиям, то «экспертиза будущего должна научиться работать с обоснованием инвестиций и быть в авангарде внедрения современных технологий». Сейчас в высокой степени готовности находятся документы, касающиеся введения института обоснования инвестиций, что, по сути, является модернизированной версией

предпроектной стадии работы экспертов. Научные исследования, экспертная оценка и предварительный аудит документации, в том числе инвестиционных проектов, позволят создать своего рода новый институт — экспертизу двойного назначения, заявил Владимир Якушев.

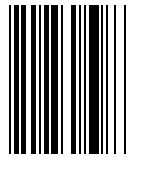
Министр сообщил также, что Минстрой начал разработку проекта «Цифровое строительство» в целях исполнения поручения президента «О модернизации строительной отрасли и повышении качества строительства», которое предписывает перейти к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования.

Окончание на с. 5

ISSN 0491-1660



1 8 0 3 7 >



9 17704911166776

НОВОСТИ

К СТОЛУ!

28 сентября 2018 года в рамках деловой программы 39-й выставки-ярмарки «Недвижимость от лидеров» пройдет круглый стол на тему: «Девелопмент 2025. Дом будущего глазами поколения Z». Организатором дискуссии выступает «Строительная газета». Сегодня на рынок жилой недвижимости начинают выходить проекты, покупателями которых станут те, кому сейчас еще нет двадцати. Смогут ли девелоперы, которые в ближайшее время начнут продавать только готовое жилье, предугадать, что будет востребовано через три-пять лет, какими характеристиками должен обладать дом, в котором захотят жить молодые люди поколения Z? На эти и другие вопросы постараются ответить представители девелоперского бизнеса, банковского и архитектурного сообщества, которые примут участие в круглом столе. Мероприятие пройдет с 11:30 до 14:00 в Зеленом зале Гостиного двора, по адресу: ул. Ильинка, 4.

Почти два триллиона

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Объем выдачи ипотеки в России продолжает расти

В августе 2018 года в России было выдано ипотечных кредитов на сумму 260-270 млрд рублей, что в 1,5 раза больше, чем в августе 2017 года. Такую предварительную оценку дают ДОМ.РФ и FrankRG. А всего за восемь месяцев текущего года выдано 910-920 тыс. ипотечных кредитов (в 1,5 раза больше) на сумму 1,8 трлн рублей (в 1,65 раза больше, чем за тот же период прошлого года).

Как сообщили в ДОМ.РФ, в июле средневзвешенная ставка по ипотеке на новостройки достигла 9,09%. Это стало результатом летнего снижения ставок лидерами рынка для широкого круга заемщиков и роста числа совместных программ банков и застройщиков. Средневзвешенная ставка по кредитам на приобретение готового жилья на вторичном рынке составила 9,75%, а средневзвешенная ставка по всем выданным в июле кредитам — 9,57%. По мнению экспертов ДОМ.РФ, дальнейшая динамика ставок по ипотеке будет определяться макроэкономическими условиями и траекторией движения ключевой ставки Банка России. Однако цель добиться снижения ставок по ипотеке до 8% и ниже к 2024 году сохраняет актуальность и делает еще более необходимым формирование надежной базы долгосрочного фондирования ипотечного рынка.

По оценкам аналитического центра ДОМ.РФ, объем выдачи ипотеки по итогам 2018 года составит 3 трлн рублей. Темпы прироста ипотечного рынка к концу 2018 года могут составить 20-30%. Доля рефинансирования в общем объеме выдачи составит 10-13%.

В ДОМ.РФ уточнили, что ипотечный портфель банковской системы на 1 августа 2018 года превысил 6 трлн рублей. Прирост за последние 12 месяцев составил 24%, что объясняется востребованностью ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий. Качество ипотечного портфеля остается на высоком уровне: просроченная задолженность 90+ (свыше 90 дней) снизилась до рекордного уровня — 1,95%. Доля ипотеки в общем портфеле кредитов населению по итогам 7 месяцев 2018 года сохранилась на уровне конца 2017 года и составила 44%.

1,8 трлн рублей составляет сумма ипотечных кредитов, выданных в России за восемь месяцев текущего года

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Застройщики запросили у «Роскапа» финансирование на 130 млрд рублей

Банк «Российский капитал» (на 100% принадлежит ДОМ.РФ) получил от застройщиков заявки на проектное финансирование на 130 млрд рублей. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ДОМ.РФ (ранее АИЖК).

Напомним, что с 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в закон о долевом строительстве, предусматривающие создание новой системы финансирования жилищного строительства. Одно из основных изменений закона — застройщики теряют право напрямую привлекать деньги дольщиков. Теперь покупатели жилья будут зачислять деньги на специальные счета (эскроу) в уполномоченных банках, которые перечислят их девелоперу только после того, как дом будет введен в эксплуатацию. Чтобы заместить деньги дольщиков, банки будут выдавать застройщикам кредиты в рамках проектного финансирования. В начале сентября банк уже одобрил первую сделку по кредитованию застройщика с использованием счетов эскроу — открыл кредитную линию на 324 млн рублей застройщику «ПрофАльянс» для строительства многоквартирного жилого дома в Нижнем Новгороде. Кредит полностью покрывает расходы на завершение строительства дома.

По мнению члена правления «Роскап» Ки-

Дело пошло



рилла Гришанова, новый механизм надежно защищает права граждан и их инвестиции в жилищное строительство. Ведь часть рисков, связанных со строительством жилого дома, берет на себя банк. «Проекты будут устойчивыми, достройка проектов практически гарантирована, не будет нужды беспокоиться и проверять, насколько надежен выбранный застройщик», — пояснил Кирилл Гришанов.

По словам эксперта, для банков открыва-

ются значительные возможности финансировать индустрию объемом более 4 трлн рублей. «До конца года ДОМ.РФ предложит инструмент — гарантирование, — сообщил Гришанов. — Суть его в следующем: банки смогут получать от института развития гарантию или поручительство, которое позволит снизить риск-вес кредита при расчете достаточности капитала в пять раз — со 100% до 20%. Это большая помощь».

Время быстрых решений



Юлия ПИЛИПЕЙКО

Ипотечный кредит можно будет оформить удаленно

В июле этого года в России была запущена единая система удаленной биометрической идентификации. В перспективе она позволит физи-

ческим лицам дистанционно получать банковские услуги, в том числе ипотечные кредиты. Для этого необходимо будет один раз лично пройти идентификацию в одном из уполномоченных банков. После этого банк зарегистрирует гражданина в Единой системе идентификации и аутентификации и направит биометрические данные (изображение лица и голос) в Единую биометрическую систему. Идентификационную базу клиентов для развития онлайн-кредитования накопят примерно за 1,5 года. Об этом замдиректора по развитию ипотечного бизнеса банка «Российский капитал» (на 100% принадлежит ДОМ.РФ) Олег Комлик рассказал на конференции «Финтех — время быстрых решений. Экосистема залогового кредитования».

«Пока известны единичные случаи использования системы гражданами, но судя по тому, как часто люди пользуются удаленными цифровыми сервисами, база данных скоро будет накоплена, — заявил Комлик. — Мы полностью поддерживаем переход взаимодействия на электронные площадки».

Эксперты считают, что развитие единой системы удаленной биометрической идентификации избавит банки от необходимости запрашивать у клиентов документы для проверки, а заемщиков — от необходимости посещать отделения банков при оформлении того или иного продукта или услуги. По мнению Олега Комлика, это позволит банкам снизить расходы на обслуживание и повысить уровень сервиса, а заемщикам — сэкономить время.

Для детей

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Хабаровчане смогут получить ипотеку под 5,5% годовых

В Хабаровском крае разработана новая программа ипотечного кредитования населения. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе регионального правительства. Теперь родители первенца, появившегося на свет в 2018 году, могут рассчитывать на жилищный кредит под рекордно низкий процент — 5,5% годовых. Региональным правительством определены и другие параметры льготной ипотеки: размер займа не должен превышать 3 млн рублей, максимальный срок кредитного договора — 30 лет, первоначальный взнос — не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья. Важный момент: возраст родителей не ограничен. Оформить льготную ипотеку можно в кредитных организациях, которые являются аккредитованными партнерами ДОМ.РФ. Как подчеркнули в краевом министерстве, программа адресована тем, кто планирует завести детей, но откладывает этот шаг из-за отсутствия жилплощади.

Недополученные доходы кредитным организациям, выдающим кредит, возмещаются за счет средств краевого бюджета. В 2018 году на реализацию новой программы предусмотрено 10



млн рублей, что позволит предоставить льготные кредиты 30 семьям.

В пресс-службе правительства края напомнили, что в регионе также продолжается реализация жилищной программы для молодых семей. Для них предусмотрена социальная выплата для строительства либо покупки недвижимости на территории края в размере 30-40% от расчетной стоимости недвижимости. На эти цели в 2018 году будет направлено более 570 млн рублей бюджетных средств, из них почти 390 млн рублей выделит краевой бюджет, свыше 70 млн рублей — бюджеты муниципалитетов, а около 110 млн рублей составит субсидия федерального бюджета. Ожидается, что выплаты получат не менее 550 семей.

Сергей НИКОЛАЕВ

В среду, 19 сентября, в Москве начал работу международный форум недвижимости PROESTATE 2018. Форум проводится с 2007 года и за это время успел стать признанной площадкой, где встречаются ведущие игроки рынка недвижимости. В числе участников мероприятия — представители федеральных и региональных органов власти, инвесторы, девелоперы, управляющие и инженеринговые компании, архитекторы, риэлтеры и другие структуры.

В церемонии открытия форума принял участие глава Минстроя России Владимир Якушев. В своем выступлении он подчеркнул важность проведения форума такого масштаба на фоне серьезных изменений на российском девелоперском рынке. Министр напомнил: в настоящее время в России идет реформа сферы жилищного строительства. «Для нас очень важно, чтобы эти изменения прошли как можно мягче для участников рынка, — сказал Владимир Якушев. — Уверен, что участники форума выскажут свое мнение и на эту тему, а мы, со своей стороны, рассмотрим все предложения, которые поступят в Минстрой по итогам форума». Другой важной задачей, по словам главы ведомства, является сегодня создание комфортной городской среды. «После работы мы хотим возвращаться в комфортные квартиры и дворы, где есть детские и спортивные площадки, — отметил Владимир Якушев, — и такие форумы являются местом, где профессионалы находят пути решения этих вопросов, обмениваются новыми технологиями и подходами».



Глава Минстроя России Владимир Якушев (справа) и министр окружающей среды и урбанизации Турецкой республики Мурат Курум (слева) во время церемонии открытия форума PROESTATE 2018

На фоне перемен

В Москве прошел международный форум недвижимости PROESTATE

Справочно

■ Международный форум недвижимости PROESTATE 2018 проводится при поддержке Минстроя России и правительства Москвы, соорганизаторами его являются Департамент развития новых территорий Москвы и Москомстройинвест.

По традиции, в рамках PROESTATE прошел ряд деловых встреч. Одним из таких мероприятий стали переговоры представителей Минстроя России и министерства окружающей среды и урбанизации Турции. По сло-

вам замглавы российского ведомства Никиты Стасишина, стороны, в частности, договорились о создании рабочей группы по обмену опытом, в том числе в части строительства сейсмостойчивых зданий.

Говоря о текущей ситуации на рынке строительства жилья, замглавы Минстроя отметил, что существенное влияние на рынок по-прежнему оказывает ипотека. «Сейчас средняя ставка по кредиту на покупку жилья составляет 9,09% годовых, с учетом прогноза по изменению инфляции до конца года до 5,5%, увеличения ключевой ставки Банка России на 0,25 п.п. и ситуации с ОФЗ, мы надеемся, что ставка по ипотеке до конца года сохранится на близком к текущему уровне», — сказал Никита Стасишин. При этом он отметил, что граждане сейчас хотят купить не только доступное, но и комфортное жилье с современной инфраструктурой за пределами дома. Стоимость строительства квадратного метра в субъектах РФ за последние годы существенно снизилась и приближается к себестоимости, отметил заместитель министра. А это означает, что у застройщиков практически не остается возможностей, например, модернизировать домостроительные комбинаты, внедрять в проекты инновационные технологии, а без этого создать комфортную среду невозможно ни вне дома, ни внутри него. В связи с этим, по словам Стасишина, стоит задача стимулировать регионы к проектированию и строительству жилья по новым стандартам и правилам. Такое стимулирование, в частности, предполагает создание комфортных условий работы девелоперов в новых законодательных реалиях. «Например, с 1 июля 2018 года заработало банковское сопровождение, которое распространялось и на проекты, разрешение на которые получено до июля, — сказал замглавы Минстроя. — Мы понимаем всю сложность адаптации застройщиков в данном случае, поэтому дошлифовываем схему, чтобы эти стройки завершились».

За счет правительства



Одно из отреставрированных старинных зданий Ирбита — бывший жилой дом мещанина Хлебина на улице Володарского

Татьяна ТОРГАШОВА

На Урале приступили к капремонту зданий-памятников

В Свердловской области начали проводить капитальный ремонт жилых зданий, имеющих статус памятников культуры и архитектуры. Работа началась в этом году с города Ирбита, в котором проживает 37 тыс. жителей. Решением губернатора Евгения Куйвашева из резервного фонда правительства выделены 45 млн рублей на ремонт шести домов, включенных в первоочередной список. В зданиях меняют кровлю, ведется ремонт фасадов, систем электроснабжения, в двух домах будет также произведена замена внутренних водопроводных коммуникаций. Ход работ на объектах проверил министр ЖКХ и энергетики региона Николай Смирнов.

По его словам, капитальный ремонт жилых памятников архитектуры для области — пи-

лотный проект. Строительно-монтажные работы в старинных зданиях требуют от работников высокого мастерства и профессионализма, а кроме того, обходятся дороже, чем работы в обычных домах, и далеко не покрываются взносами на капремонт. «В целом реализация проекта идет успешно, — сообщил Николай Смирнов. — Конечно, проводимые работы достаточно трудоемки и затратны по времени, однако жители домов, несмотря на эти неудобства, оценивают деятельность рабочих бригад положительно. Поэтому практика ремонта такого жилфонда не просто продолжится, но и будет рекомендована к тиражированию в других городах области».

В самом Ирбите уже подготовлен следующий список объектов культурного наследия, подлежащих капремонту. В него включено семь жилых зданий. Средства на разработку проектно-сметной документации по ним в размере 25 млн рублей уже выделены из того же источника — резервного фонда областного правительства.

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

НОВОСТИ



От теории к практике

«ЖКХ Контроль» создаст центр по энергоэффективности

Алексей ЩЕГЛОВ

«Центр повышения энергоэффективности многоквартирных домов» откроется вскоре при НП «ЖКХ Контроль». Об этом исполнительный директор организации Светлана Разворотнева сообщила, выступая на секции «Проблемы и опыт энергоэффективности и энергосбережения в муниципалитетах» в рамках итоговой Конференции перекрестного Российско-германского года 2017/2018. По ее словам, центр займется консультированием собственников жилья по проблемам энергопотребления, платежей за энергоресурсы и по-

ску возможностей по проведению энергоэффективных работ. Специалисты будут разъяснять гражданам, как на общих собраниях принимать решения, способствующие реализации энергоэффективной политики на уровне дома.

Как известно, правительством РФ утверждена «дорожная карта» мероприятий, предусматривающая снижение удельного годового расхода тепло- и электроэнергии всех площадей в МКД на 25% к 2025 году. На сегодня жилой сектор является крупнейшим потребителем энергии в стране, на него приходится 42% потребления тепловой энергии, 16% — электроэнергии и 30% — природного газа. Однако, по мнению экспертов, добиться их достижения только «сверху», без поддержки рядовых собственников жилья, невозможно. По словам Светланы Разворотневой, в Рос-

сии существует определенный разрыв между планами и их воплощением на практике. Кроме того, политика правительства не во всем последовательна. С одной стороны, взят курс на энергоэффективность, с другой, практически нет мер поддержки переустройства старых систем в многоэтажках. «Импортные системы очень дороги, а более дешевые отечественные не внедряются», — отметила она. — Кредиты на закупку и монтаж оборудования собственникам многоэтажек пока недоступны». Даже такие, казалось бы, простые мероприятия, как внедрение приборов учета, реализуются медленно. В результате даже в «продвинутой» с точки зрения внедрения технологий Москве период «перетопа» составляет 40% отопительного сезона, и на это тратится 10-15% годового расхода тепла на отопление.

По примеру столицы

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Краснодаре заинтересовались «умными» светофорами

В Краснодарском крае планируют внедрить автоматизированную систему управления транспортом «Умный город», которая должна помочь решить проблему автомобильных пробок. Как рассказали в пресс-службе краевой администрации, губернатор Вениамин Кондратьев во время XII Международной выставки и научной конференции «Гидроавиасалон-2018» в Геленджике познакомился с работой системы и поручил своему заместителю Василию Швецу проработать возможность ее внедрения в крупных муниципалитетах региона — Краснодаре, Сочи, Геленджике, Туапсе, Анапе.

Руководителю Краснодарского края систему представил заместитель генерального директора холдинга «Швабе» (входит в госкорпорацию «Ростех») Иван Ожгихин. Как известно, недавно холдинг стал победителем тендера на обеспечение работы интеллектуальной транспортной системы Москвы и получил контракт более чем на 17 млрд руб. Представитель компании сообщил, что с помощью «Умного города» можно спрогнозировать пробки на определенном транспортном маршруте и оперативно принимать меры для разрешения ситуации. Кроме того, по его словам, работа системы снижает аварийность на дорогах.

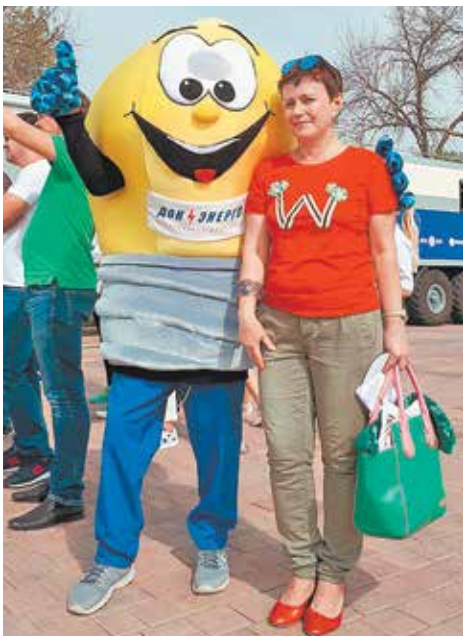
Напомним, что интеллектуальные системы управления дорожным движением являются одним из важных пунктов «повестки дня» российско-японской рабочей группы по вопросам городской среды, в которой участвует Минстрой России. Впервые японские светофоры, самостоятельно определяющие наиболее эффективный режим переключения сигналов, были установлены на 10 перекрестках Воронежа. По итогам полугодия эксплуатации регион признал эксперимент успешным и планирует установить такие светофоры еще на 30 перекрестках. Опираясь на опыт Воронежа, к реализации аналогичного проекта приступил и второй пилотный город — Владивосток. Об этом заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис рассказал на состоявшемся недавно 10-м заседании рабочей группы.

Ростовчане зажгли

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В столице Дона прошел фестиваль #ВместеЯрче

Ростовская область уже не первый раз принимает участие во Всероссийском фестивале энергосбережения #ВместеЯрче. В этом году фестивальные мероприятия прошли 15 сентября в Левобережном парке, недалеко от нового стадиона «Ростов-Арена». По словам главы Министерства промышленности и энергетики Ростовской области Михаила Тихонова, основная цель фестиваля #ВместеЯрче — популяризация энергосберегающего образа жизни среди населения и внедрения современных энергосберегающих технологий.



Организаторы — профильное региональное министерство и крупные ресурсоснабжающие организации — подготовили для гостей большую насыщенную программу. Так, ПАО «МРСК Юга» организовало творческую «электробезопасную зону», где юные дончане могли разрисовать футболки и участвовать в интерактивной игре «Энергомафия». А на площадке филиала ПАО «ФСК ЕЭС» — Ростовского предприятия МЭС — продемонстрировали современные приборы учета электроэнергии и тепловизор. Там же можно было увидеть беспилотный летательный аппарат — дрон, с помощью таких аппаратов работники предприятия выявляют дефекты на линиях электропередач и низовые пожары.

АО «Донэнерго» установило стенды с информацией о различных способах экономии тепло- и электроэнергии, а также провело тематические викторины и конкурсы для детей и взрослых с раздачей памяток по энергосбережению. На площадке ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» можно было попробовать свои силы на боксерской груше под названием «Отдай энергию», а в подарок получить сувениры — магниты с номерами телефонов служб компании.

В этом году гости фестиваля могли ознакомиться с одним из перспективных направлений развития донской энергетики — ветроэнергетикой. Этой теме был посвящен стенд ПАО «Энел Россия», участвующего в реализации проекта строительства первой ветроэлектростанции на территории Ростовской области. На фестивале компания представила модель ветряка, а также научила маленьких посетителей делать мини-ветряки из бумаги. Для всех желающих был открыт лекторий о ветроэнергетике. Напомним, что до 2020 года в Ростовской области должны начать работать шесть ветропарков.



**НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ.
ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН**

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ТИПС»

Не запрещать, а помогать



Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньлов и глава Минстроя РФ Владимир Якушев (в центре) на конференции по развитию строительной экспертизы

с.1 В свою очередь, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньлов заявил, что экспертное заключение по итогам оценки обоснования инвестиций будет учитываться при выделении средств федерального бюджета. По его словам, именно в рамках института обоснования инвестиций будет осуществляться проработка принципиальных проектных решений, определение предельной стоимости строительства с использованием нормативов цены строительства и стоимости проектов-аналогов и подготовка задания на проектирование. Аудит такого обоснования будет осуществляться экспертными организациями. Введение этого института обеспечит значительное повышение качества исходных данных для проектирования и точность бюджетного планирования.

Уже закреплена нормативно порядок проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций в создание объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов одновременно на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию. Новые изменения в законодательство, работа над которыми идет, предусматривают внедрение механизма обоснования инвестиций в отношении более широкого круга объектов капитального строительства.

При этом экспертное заключение, выданное по результатам оценки обоснования инвестиций, должно учитываться заказчиком при утверждении задания на проектирование и при принятии решения о включении проекта в федеральную адресную инвести-

ционную программу и предоставлении средств федерального бюджета.

По мнению Игоря Маньлова, магистральным должен стать такой подход экспертов к

Справочно

■ 5414 заключений выдала в 2017 году Главгосэкспертиза России. Общая заявленная стоимость всех объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств федерального бюджета и прошедших экспертизу в Главгосэкспертизе России в минувшем году, составила 1487 млрд рублей. По результатам экспертизы общее снижение заявленной стоимости строительства составило 184 млрд рублей, из которых 142 млрд рублей — средства федерального бюджета.

работе, когда оценка проекта и его стоимости ведется с учетом оптимальности и эффективности предлагаемых решений и последующих расходов на эксплуатацию объекта. «Мы стремимся к снижению административных барьеров, совершенствованию системы аттестации экспертов, объединению проектной и сметной документации в единый комплекс и решению многих других задач, которые помогут улучшить условия работы для строительного комплекса», — подчеркнул руководитель Главгосэкспертизы.

Все необходимые решения, в том числе устанавливающие обязательность использования экономически эффективной проектной документации государственными заказчиками, приняты на законодательном уровне. Теперь на первое место выходят вопросы обеспечения качества проектов и их агрегации в рамках одного ресурса.

Участники конференции также высоко оценили опыт Казахстана в деле организации государственной экспертизы. Как отметил Владимир Якушев, Россия пока не может похвастаться таким достижением казахстанских коллег, как объединение строительной, экологической и санитарной экспертиз. При этом важен не только сам факт организации работы казахстанской госэкспертизы по принципу «одного окна», но и предшествовавшая этому большая работа по расширению перечня услуг, оказываемых в электронном виде. В частности, большой интерес на конференции вызвал опыт предоставления услуг в электронном формате Республиканским государственным предприятием «Госэкспертиза» Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан.

Алексей ЩЕГЛОВ

В муниципалитетах появятся единые реестры контейнерных площадок для сбора ТКО

Все места для сбора твердых коммунальных отходов будут отражаться в едином реестре, а ответственность за их состояние возложена на органы местного самоуправления. Соответствующие положения закреплены в постановлении правительства РФ, подписанном 31 августа 2018 года. В силу документ вступает 1 января 2019 года.

Норма, закрепляющая за местными властями полномочия по обустройству контейнерных площадок, была внесена в федеральный закон «Об отходах производства и потребления» еще в конце 2017 года. Теперь же правительство утвердило правила обустройства контейнерных площадок и ведения их реестра. Реестр будет размещаться в интернете на официальной странице муниципалитета, а в случае отсутствия таковой — на сайте регионального органа исполнительной власти, курирующего сферу ЖКХ. «С 1 января следующего года граждане смогут ознакомиться с реестром контейнерных площадок своего города, определить ближайшую или обратиться в органы местного самоуправления с просьбой о создании более удобного места расположения сбора ТКО», — сообщил замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. — Также в реестре будет содержаться информация о лице, ответственном за состояние каждой контейнерной площадки».

В некоторых муниципалитетах такие реестры уже работают. Например, создан такой реестр в Екатеринбурге, где муниципальный комитет по экологии и природопользованию разработал электронную карту мест размещения отходов на территории города. И теперь на официальном портале города все желающие могут ознакомиться с территориальной принадлежностью площадки, узнать ее точный адрес с привязкой к карте, и получить сведения о собственнике контейнеров и обслуживающей организации.

Однако тем муниципалитетам, где реестров пока нет, предстоит проделать определенную подготовительную работу. До конца года региональным операторам следует направить в органы местного самоуп-

Кроме того

Как считает гендиректор компании «МСК-НТ» Елена Поволоцкая, переход на новые правила обращения с ТКО будет способствовать внедрению системы раздельного сбора отходов. Тем самым создаются предпосылки по формированию отрасли по производству продукции из вторсырья.

Места надо знать



правления, которые находятся в зоне их деятельности, всю информацию о размещенных или планируемых к размещению контейнерах с указанием объема их загрузки. Со своей же стороны местным властям необходимо заложить в бюджеты финансирование на создание и ремонт мест накопления ТКО, закупку контейнеров, в том числе предназначенных для раздельного сбора отходов. Так как средств в местных бюджетах часто не хватает, можно привлекать финансирование от местного бизнеса. Бизнесменов можно, например, заинтересовать возможностью размещения коммерческой рекламы на контейнерах и площадках. Кроме того, зоной совместной ответственности регоператора и муниципалитета станет наблюдение за санитарным состоянием мест сбора отходов и прилегающих территорий.

Качество услуг по вывозу ТКО будет оцениваться по целому ряду параметров, среди которых важнейшими являются своевременность и полнота вывоза. Отметим, что контроль соблюдения графика вывоза

мусора в населенных пунктах сегодня существенно упростился за счет использования современных технологий. Так, мусоровозы регоператоров должны быть оборудованы датчиками ГЛОНАСС, а доступ к их GPS-трекерам — иметься у ответственных лиц в муниципалитетах. Также местные власти должны уже сегодня озаботиться вопросом обеспечением беспрепятственного проезда мусоровозов к контейнерным площадкам.

Кроме того

Контейнерные площадки должны создаваться органами местного самоуправления, за исключением тех случаев, когда такая обязанность лежит на других структурах, к примеру, на садовых товариществах. Однако тем же СНТ следует письменно согласовать создание места накопления ТКО с муниципальными властями.

ЖКХ

Ставка на технологии

Внедрение энергоэффективных решений и современных систем организации работ — главные направления развития системы капремонта

Алексей ЩЕГЛОВ

Сегодня едва ли надо кому-то доказывать, что созданная в стране система капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) стала важным средством обновления жилого фонда страны. На сегодняшний момент общее количество домов, включенных в региональные программы, составляет 737 тыс. Капитальный ремонт по отдельным видам работ проведен в 124 тыс. домов. На конец 2016 года стоимость проведенных работ составляла 108 млрд рублей, но уже в 2017 году этот показатель достиг 171 млрд рублей. А в ближайшей перспективе ежегодный оборот отрасли составит порядка 200 млрд рублей в год. Однако теперь перед всеми участниками системы капремонта МКД встают новые задачи. Важно не просто делать капитальный ремонт качественно, но и повышать энергоэффективность домов, а также увеличивать межремонтные сроки.

Из новых материалов

В Ассоциации региональных операторов капитального ремонта (АРОКР) считают, что один из основных векторов развития системы капитального ремонта в стране — это проведение высокотехнологичного и энергоэффективного капитального ремонта. «Сегодня регионы стремятся при капитальном ремонте использовать материалы и технологии, позволяющие сократить срок производства работ и последующие эксплуатационные расходы на содержание дома, увеличить межремонтные периоды», — говорит исполнительный директор АРОКР Анна Мамонова. По ее словам, применение современных технологий постепенно перестает носить разовый характер. Например, в Московской, Калужской, Белгородской, Томской областях, в Якутии и на Сахалине уже опробована инновационная фасадная теплозащитная система отечественного производства. 95% системы изготавливается в заводских условиях, что позволяет значительно сократить сроки монтажа. Кроме того, от строителей не требуется проведения подготовительных работ по выравниванию стены.

А в Липецкой области в этом году 198 домов региона получают обновленные фасады, в

том числе с применением новой технологии — самоочищающейся силиконовой краски с так называемым «эффектом лотоса». «Благодаря такому эффекту внешний штукатурный слой дольше остается чистым, становится более устойчивым к механическим нагрузкам и атмосферному воздействию», — рассказывает генеральный директор Фонда капитального ремонта Липецкой области Александр Козин. — Загрязнения скатываются вместе с каплями дождя, что, помимо всего прочего, препятствует размножению на его поверхности микроорганизмов». Срок эксплуатации фасадов, покрытых такой краской, превышает 25 лет, что значительно дольше, чем при использовании традиционных технологий.

И примеров использования высокотехнологичных материалов все больше. Так, в Хабаровском крае и в Приморье при ремонте крыш используют мембранное покрытие кровли. Материал обеспечивает полную герметичность шва, он огнеупорен и прост в использовании. В ряде регионов при ремонте инженерных систем домов применяют стеклопластиковые трубы. Этот материал позволяет увеличить срок службы коммуникаций и снижает общие потери тепла.

В рамках сотрудничества АРОКР с Фондом инфраструктурных и образовательных программ (ФИОП) РОСНАНО в этом году была запущена серия вебинаров, цель которых — проинформировать региональных операторов капитального ремонта о выпускаемой в России инновационной продукции. Каждый месяц на образовательной площадке eNano (<https://edunano.ru/>) производители рассказывают о своих продуктах. На сегодняшний момент состоялось уже шесть таких вебинаров. Их темами стали: применение инновационной системы утепления фасадов домов, использование композиционных материалов для ремонта фасадов, инженерных коммуникаций (водоснабжение и водоотведение), фундамента зданий, а также практика применения инновационной кабельной продукции для электроснабжения многоэтажек.

Важным направлением работы остается стандартизация. Часто действующие государственные стандарты (ГОСТы) являются устаревшими, так как принимались без уче-



Дом на Ленинградском проспекте в Калининграде после ремонта фасада

Справочно

■ В 2016 году средний уровень собираемости взносов на капитальный ремонт был равен 85,7% от начисленных сумм, по итогам прошлого года средний уровень собираемости вырос до 92,1%.

та специфики жилищного законодательства и новой системы капитального ремонта.

«Чтобы обеспечить качество проводимых работ в условиях ограниченного минимального размера взноса, профессиональным сообществом ведется работа по формированию единых требований к материалам, технологиям и оборудованию, применяемым при капитальном ремонте», — говорит Анна Мамонова.

Связующие сети

Примечательно, что современные технологии приходят не только в строительномонтажные работы, но и в сам процесс организации капитального ремонта. Например, в Оренбургской области недавно запустили

электронную систему контроля разработки проектно-сметной документации. Она позволяет вести библиотеку проектов, а также отслеживать в онлайн-режиме все этапы подготовки документов, выявлять проблемы и принимать меры для их оперативного решения. «В последующем накопленные данные будут использованы как платформа для создания единой базы технических решений, это позволит участникам процесса обмениваться лучшими практиками», — считает генеральный директор Фонда модернизации ЖКХ Оренбургской области Тарген Бахтов.

Не отстают и другие субъекты. В Ростовской области запустили сервис мгновенной оплаты взносов на капитальный ремонт через СМС, push-уведомление мобильного приложения или электронную почту. А у жителей Новосибирской области в платежных документах появился QR-код. Использование данной технологии повышает скорость проведения платежей. Подобная практика уже существует в Волгоградской, Липецкой, Оренбургской, Смоленской и Самарской областях, Республике Дагестан, Республике Ингушетии, Забайкальском крае.

Омская область

В Омской области при капремонте мягкой кровли опробовали самоклеющийся рулонный кровельный и гидроизоляционный материал «Ризолин». Он изготовлен на основе стеклоткани, пропитанной специальным битумно-полимерным составом с добавками, улучшающими его эксплуатационные свойства. Материал прост в применении и не требует использования специального оборудования. «Кровля, выполненная из данного покрытия, обладает целым рядом положительных свойств: улучшенной звукоизоляцией, долговечностью, высокой степенью надежности, быстротой монтажа и ремонта, минимальными затратами на содержание крыши», — рассказывает главный инженер Фонда капитального ремонта Омской области Дмитрий Пестряков. — Кроме того, любые локальные повреждения могут быть устранены без повреждения основного покрытия». Старшая по дому №383 в 16-м военном городке Омска Наталья Журко, выпускница проекта «Школа грамотного потребителя», об этом материале узнала на курсах. При разработке проекта по ремонту крыши про-

ектировщики учли пожелания собственников и одобрили материал в качестве кровельного покрытия. Капитальным ремонтом крыши собственники остались довольны, испытание дождем покрытие выдержало. Всего же за весь период реализации региональной программы по капитальному ремонту в Омской области отремонтировано 1705 домов, из них капитальный ремонт крыши проведен в 1388 домах.

Ярославская область

В Ярославле испытали новую технологию замены канализации. Многоквартирный дом №163 на Московском проспекте жители города называют «китайской стеной». Такое название он получил из-за своей длины (490 м). Это самый длинный дом в Ярославле, а также самый большой многоквартирный дом в Ярославской области — в нем 19 подъездов, 682 квартиры, более 3 тыс. жителей. Дом формирует фонд капитального ремонта на специальном счете. В феврале 2018 года собственники приняли решение выполнить капитальный ремонт наи-



В Ярославле испытали новый бестраншейный способ замены канализации

более изношенных инженерных сетей — холодного водоснабжения и канализации. Для выполнения работ привлекли Центр организации капитального ремонта. Эта организация

оказывает методологическую и практическую помощь собственникам жилья, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете. Замена выпусков канализации



Для многих собственников жилья уже привычной стала оплата коммунальных услуг, в том числе взносов на капремонт, через «личный кабинет». Практически все региональные операторы предоставляют возможность отслеживать с помощью этого инструмента информацию по начислениям и взносам конкретного дома, а также оплачивать квитанции в режиме онлайн. Например, в Пензенской области на старте программы услугой сервиса в регулярном режиме пользовалось всего несколько десятков собственников. Но уже в 2018 году в «Личном кабинете» зарегистрировано более 6,5 тыс. плательщиков.

Кроме того

Много внимания при проведении работ по капитальному ремонту уделяется эстетическому оформлению зданий. Так, региональные фонды капремонта были активно вовлечены в подготовку городов к Чемпионату мира по футболу 2018 года. За время подготовки к первенству было реализовано немало интересных проектов, в городах, принимавших ЧМ-2018, были обновлены фасады более 400 домов. При этом в ряде регионов за счет средств бюджета и бизнеса на фасадах появились памятные граффити на спортивную тему.

осуществляется с использованием принципиально новой технологии бестраншейным способом. Процесс осуществляется с помощью компактного тягового устройства, которое устанавливается в стандартный колодезь и работает от автономной гидростанции. Старый трубопровод разрушается с помощью ножей и расширителя, его остатки вдавливаются в грунт. Процесс замены трубопровода не требует обустройства котлована и рытья траншеи. При таком способе выполнения работ не повреждается дорожное покрытие и газоны, не разрушаются другие коммуникации. Стоимость такого ремонта ниже, а скорость работ выше.

Пермский край

В Пермском крае Фонд капитального ремонта и краевой многофункциональный центр запустили совместный сервис для приема граждан по вопросам капремонта. С 1 июля в офисах МФЦ жители края могут получить дубликат квитанции для оплаты взносов, акт сверки взаиморасчетов, детальный отчет по пеням или справку о наличии (отсутствии) задолженности. Последний документ необхо-

Кадровая перезагрузка

Региональные фонды капитального ремонта за время работы накопили немалый опыт решения кадровых вопросов. В деле отбора и подготовки специалистов им поможет внедрение соответствующих профессиональных стандартов. Весной текущего года Минтруд России утвердил профессиональный стандарт «Специалист по организации капитального ремонта многоквартирного дома». Этот стандарт содержит указание на обобщенные трудовые функции с детальным описанием действий, знаний и умений, необходимых для эффективного выполнения их специалистами. К базовым функциям сотрудников региональных операторов отнесены аккумулирование взносов на капитальный ремонт, организация проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, организация финансирования капитального ремонта и руководство организацией капитального ремонта.

В настоящее время профильной комиссией Совета профессиональных квалификаций ЖКХ ведется работа по согласованию Национальным агентством развития квалификаций наименования перечня квалификаций в сфере капитального ремонта.

На утверждении находится шесть наименований квалификаций. В их числе руководитель организации, осуществляющей деятельность по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; специалист по работе с программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; специалист по организации проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах; специалист по строительному контролю в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; специалист по финансовому планированию в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; специалист по расчетам в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Как отмечает Анна Мамонова, следующим этапом для профессионального сообщества региональных операторов капитального ремонта станет разработка и утверждение комплекса оценочных средств, которые позволят проводить аттестацию специалистов по основным направлениям деятельности.

дим для оформления субсидий или компенсации по взносам, а также при продаже недвижимости. Перечисленные документы будут выдаваться гражданам в течение нескольких минут после обработки их обращения. Ежемесячно Фонд капремонта принимает от 4 до 6 тыс. заявлений. В 70% случаев время подготовки ответа сократится до нескольких минут.

Свердловская область

В регионе разработано специальное мобильное приложение «Око капремонта», которое позволяет автоматизировать подготовку существующих форм отчетности и исключает возможность предоставления недостоверных данных. Данное приложение загружает информацию (процент выполнения работ, фотоматериал) непосредственно на объекте во время проведения проверки выполнения работ. При этом весь массив данных получает геометку, а также содержит полную историю работ в доме: с момента передачи объекта, заканчивая приемкой работ, с возможностью загрузки информации по гарантийным обязательствам.



Учимся вместе

Алексей ЩЕГЛОВ

Проект «Школа грамотного потребителя» дал россиянам возможность узнать больше о ЖКХ

В 2014 году по инициативе партии «Единая Россия» стартовал проект «Школа грамотного потребителя». Его цель — научить людей совместно решать насущные проблемы и одновременно изменить к лучшему всю сферу жилищно-коммунального хозяйства. За время, которое прошло с момента начала проекта, удалось реализовать немало интересных и полезных инициатив. Но жизнь не стоит на месте и ставит перед организаторами все новые задачи.

В этом году «Школа» вместе с Минстроем России обновила «Азбуку для потребителей услуг ЖКХ». Первый ее выпуск увидел свет четыре года назад. В этом красочном учебнике специфические отраслевые темы изложены простым языком с использованием иллюстраций. Новый выпуск дополнен материалами по самым «горячим» темам. В нем нашлось место для разделов по энергоэффективности, реновации жилья, новой системе сбора и вывоза коммунальных отходов и «прямым договорам», которые стали реализовываться совсем недавно.

«Мы старались не только изложить теорию, но и сделать «Азбуку» современной и полезной на практике, — говорит координатор «ШГП», депутат Госдумы Александр Сидякин. — Например, в пособии объясняется, как провести голосование в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ или других информационных систем, как ввести счетчик в эксплуатацию и что делать, если он сломался. Описан порядок действий собственников, если им нужно принять решение о проведении текущего ремонта, рассказывается, как зафиксировать факт предоставления услуг ненадлежащего качества, например, некачественной питьевой воды».

Сегодня ШГП активно пропагандирует возможности электронного участия граждан в жизни МКД. Ведь с помощью сетевых технологий собственник, находясь в любой точке мира, может узнать, что происходит в его доме, а также при необходимости принять участие в собрании и проголосовать, если, конечно, такой формат одобрен собранием заранее. В 48 регионах был проведен мониторинг «Онлайн-собрания собственников МКД», в ходе которого были опрошены больше 15 тыс. человек. Оказалось, что только 50% из них знали о том, что закон позволяет проведение онлайн-собраний собственников жилья в МКД. Многие готовы учиться проведению таких собраний у себя в доме. Реакцией на этот запрос стала

Кроме того

Одной из наиболее известных инициатив ШГП является празднование «Международного дня соседей». В этом году этот день отмечался в России в четвертый раз. Более 100 тыс. жителей 68 регионов вышли во дворы, на спортивные площадки, чтобы участвовать в конкурсах, благоустраивать территорию, угощать друг друга чаем и пирогами, просто знакомиться и узнавать соседей.

подготовка законопроекта 487583-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». Кроме того, был запущен виртуальный образовательный проект «Старший по дому онлайн», в рамках которого известные профессионалы и эксперты сферы ЖКХ ведут вебинары, на которых дают ответы на интересующие людей вопросы.

Пристальное внимание активисты «Школы грамотного потребителя» продолжают обращать на проведение капитальных ремонтов в МКД и на уровень собираемости взносов. Как считает Александр Сидякин, необходимо и важность региональных программ капремонта сегодня уж никому не надо доказывать. До конца года должен пройти целый ряд крупных мероприятий по популяризации лучших практик и обмену опытом по таким важным вопросам, как энергоэффективный капремонт и энергосервис, проведение онлайн-собраний и установка «умных счетчиков» в МКД. Будет проведено несколько исследований по самым актуальным направлениям, в том числе мониторинг деятельности единых расчетных центров в субъектах РФ, мониторинг роста платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с ростом тарифов с 1 июля 2018 года и мониторинг подготовки жилого фонда к зимним условиям. Акцент по-прежнему будет сделан на региональной повестке, подчеркивает депутат.

Цитата в тему



ПЕРВЫЙ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
КОМИТЕТА
ГОСДУМЫ
ПО ЖИЛИЩНОЙ
ПОЛИТИКЕ И ЖКХ
АЛЕКСАНДР
СИДЯКИН:
«Обновленная
«Азбука для
потребителей услуг

ЖКХ» будет доступна в крупнейших электронных библиотеках, а также будет распространяться среди общественных организаций и жилищных активистов в регионах. Пособие уже сейчас можно скачать на сайте «Единой России»

Торг здесь уместен?

с.1 → «Мы идем здесь по западному пути, но в западной модели банк порциями «размораживает» средства на эскроу-счетах для застройщика по мере того как строится дом, — говорил он. — У нас же сейчас заложена модель, при которой деньги попали в банк, до конца стройки там лежат и, по сути, не работают ни для застройщика, ни для покупателя». Кроме того, девелоперы заявляли, что данный порядок препятствует достройке проблемных объектов. Призывы строительного бизнеса были услышаны уполномоченным при президенте РФ по защите прав предпринимателей Борисом Титовым. Он проработал этот вопрос с банками, а затем обратился к правительству с предложением ввести для строителей механизм поэтапной «разморозки» средств с эскроу-счетов. Этот вопрос обсуждался на совещании, которое прошло недавно под председательством вице-преьера РФ Виталия Мутко. И, судя по всему, строителям могут разрешить снимать деньги дольщиков с эскроу-счетов по мере готовности объектов. Главное, чтобы факт окончания этапа работ был подтвержден актом стройнадзора.

Кроме того, на совещании у вице-преьера также прозвучало предложение ввести термин «вознаграждение застройщика» в структуре стоимости ДДУ. Цель — выделить в отдельную статью поступления, которые девелопер мог бы направить — по согласованию с властями и под контролем банка — на достройку проблемных объектов других компаний. Сейчас такие стройки фактически встали, поскольку обновленный закон №214-ФЗ не позволяет использовать деньги дольщиков на иные проекты. Соответствующие поправки в законодательство о долевом строительстве планируется внести на рассмотрение в Госдуму в осеннюю сессию.

По западному образцу

Постепенное использование средств покупателей жилья в строящихся проектах пропорционально объемам выполненных работ, действительно, является общемировой практикой. Подобная схема применяется в Германии, Австрии, США. И появление таких поправок в российском законодательстве выглядит оправданным. В этом уверены все опрошенные «СГ» игроки рынка. Так, к примеру, управляющий директор «ЛСР. Недвижимость-М» Иван Романов опирается на немецкий опыт внедрения счетов эскроу. При этом он отмечает сходство многих подходов в российском и немецком законодательстве. «Однако в Германии уровень банковского контроля существенно ниже, чем

Справочно

■ Термин «эскроу-счет» имеет английское происхождение. В переводе escrow account — это целевой депозитный счет, предназначенный для временного хранения денег до момента возникновения конкретных обстоятельств или исполнения взятых обязательств.

55

российских банков

имеют право открывать счета эскроу для дольщиков (по состоянию на 1 июля 2018 года, перечень кредитных учреждений доступен на сайте ЦБ РФ)



предусмотрено нововведениями в России, при этом там полностью отсутствует такое явление, как обманутые дольщики», — подчеркивает девелопер.

По подсчетам генерального директора компании «Талан» Константина Макарова, возможность частичного снятия средств с эскроу-счетов снизит финансовые расходы девелопера в два раза за счет того, что освобожденными деньгами застройщики могут погашать кредиты. «В сочетании с пониженной ставкой при успешных темпах продаж кредитная нагрузка на девелоперский проект не превысила бы 1-2% от бюджета проекта, — предполагает он. — Это стало бы рекордно низким показателем в истории российского девелопмента и могло бы позитивно сказаться на его развитии».

Генеральный директор Tekta Group Роман Сычѳв полагает, что у дольщиков должно быть право выбора. Если покупатель хочет минимизировать риски, то он выберет модель, при которой все средства девелопер получает после окончания строительства, но при этом жилье обойдется ему дороже. Альтернативная схема должна предполагать поэтапный перевод средств застройщику. В этом случае риск потери средств дольщиков, конечно, будет присутствовать, но благодаря банковскому контролю его удастся минимизировать.

По мнению генерального директора Level Group Кирилла Игнахина, поэтапная «разморозка» станет полезным механизмом. «Такая модель позволит значительно улучшить финансовые параметры девелоперского проекта, сделает его более устойчивым и

рентабельным, — считает он. — Сочетание различных источников финансирования снижает риски для бизнеса, потребителя и банка. Кроме того, нужно понимать, что по сравнению с текущей схемой, когда деньги дольщиков замораживаются на 2-2,5 года строительства, поэтапное использование средств эскроу-счетов позволит снизить издержки на обслуживание банковского кредита. Соответственно, будет предотвращен рост цен на жилье, который ожидается при переходе на проектное финансирование».

В свою очередь, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая считает, что модель поэтапного финансирования строительства изначально должна была стать основной в ходе реформы. Ведь исключить средства покупателей из оборота строительного проекта невозможно без повышения издержек. Риски при этом фактически перекалываются на государство, которое страхует средства на эскроу-счетах. «Сейчас мы видим, как государство направляет финансирование долгостроев, что неверно, так как фактически происходит социализация издержек, — отмечает эксперт. — При этом я не вижу в предложениях бизнеса какого-то отступления от логики реформирования рынка долевого строительства: средства покупателей все равно будут защищены, а их расходы останутся под контролем банка. Отмечу только один минус — новации в закон вносятся слишком часто, из-за чего девелоперы не успевают к ним адаптироваться».

Время — деньги

Как застройщик может компенсировать дополнительные затраты, связанные с переходом на счета эскроу



Евгений РОМАНЕНКО, финансовый директор компании «ТАЛАН»

В июле этого года наша компания заключила со Сбербанком крупнейшую на данный момент сделку с использованием счетов эскроу. Для нашего проекта ЖК «Семейный квартал Счастье» (Пермь) банк открыл проектное финансирование на сумму 1,7 млрд рублей. В настоящий момент мы уже заключили 81 договор на сумму 262 млн рублей, из которых более 211 млн перечислены на счета эскроу. Мы ясно понимали, что, несмотря на все возможные сложности, переходить на новые правила работы надо именно сейчас, так как это даст возможность получить время на тестирование и отладку всех бизнес-процессов на конкретном проекте. Ведь через год предстоит приступить к тиражированию данного опыта на все наши проекты в 13 регионах. Опыт работы на проекте позволил нам увидеть все плюсы и минусы системы.

Итак, с какими трудностями мы столкнулись? Первый минус — это процентная нагрузка. Затраты по проекту оцени-

ваются в 2 млрд рублей. При этом, когда мы с банком согласовывали финансовую модель, то он очень консервативно подошел к оценке рисков. В результате процентная нагрузка оказалась достаточно высокой и составила 280 млн рублей, или 14% от бюджета проекта! Могут сказать, что это стало для нас серьезным вызовом. Без снижения процентной нагрузки развивать систему эскроу в регионах будет практически невозможно.

Второй минус — это увеличение собственного капитала. По требованию банка застройщик должен покрыть 15% от стоимости проекта до начала выдачи кредитных средств, а также предоставить гарантии и обеспечить проценты на инвестиционной фазе. В ходе переговоров мы смогли уменьшить сумму обеспечения в пять раз, а для гарантий источника оплаты процентов купили банковские векселя. Общая сумма собственных инвестиций составила 18,5% от стоимости всего проекта.

Третий минус — отсутствие слаженной работы в переходный период. Часть процессов приходится реализовывать в ручном режиме, находить новые реше-

ния по ходу дела. Так, например, у нас были случаи, когда клиенты купили квартиру, зарегистрировали ее в Росреестре, пришли открывать счет эскроу и были вынуждены ждать четыре часа завершения сделки!

Четвертый минус — страхование. Мы — чистый девелопер, и риски строительного-монтажных работ у нас закрывает генеральный подрядчик. Однако в рамках кредитного договора со Сбербанком ответственность за страхование была возложена на нас.

В итоге могу сказать, что «входить» в систему эскроу без понимания всех этих минусов региональным застройщикам будет довольно сложно.

А теперь о плюсах, которые в какой-то степени уравновесили проблемы. Первое — это команда. Мы вместе с коллегами из Сбербанка настроены преодолевать барьеры и создавать единое коммуникационное пространство. Банк и застройщик должны быть фактически продолжением друг друга. На текущий момент с нами на разных уровнях работают десять сотрудников Сбербанка. Вместе мы действуем как единая команда. Благодаря этому, когда возникает новая идея, она моментально идет в проработку.

Второе — механизмы для снижения расходов. Высокая финансовая нагрузка чаще всего возникает из-за продолжительной реализации проекта и низких темпов продаж. При этом у банка две

ставки: чистая, когда на счетах эскроу денег нет, и специальная, когда на счетах есть деньги. Также на ставку влияет скорость наполнения счетов эскроу, а значит, и цена продажи квартир. В нашем случае по плану мы до конца года должны были продать на 80 млн рублей, однако всего за месяц смогли получить 262 млн, соответственно, если наложить наш новый темп продаж на модель, то получается эффект в виде снижения ставки. Он составит примерно 120 млн рублей.

Третье — мы не платим в компенсационный фонд. Это дает экономии порядка 30 млн рублей.

Четвертое — темпы строительства. По нашим оценкам, ускоряя проект на 1 месяц, мы получаем дополнительный доход в размере 0,3% от бюджета проекта. Значит, сокращение на 6 месяцев увеличит доход на 1,8% от бюджета.

В итоге, суммировав все достигнутые с банком решения, мы смогли полностью компенсировать расходы по переходу на эскроу. Причем сейчас для нас открывается новая возможность. Если на счетах эскроу будет денег больше, чем застройщик потратил на расходы проекта из кредита банка, то процентная ставка будет снижаться. А если собранные средства от клиентов будут вдвое превышать выборку кредита, то ставка вообще может стать нулевой. За такие условия наши продавцы и маркетологи готовы побороться.



SHUTTERSTOCK.COM

Притирка и придирки

Банки и застройщики обсуждают работу по новым правилам

Андрей МОСКАЛЕНКО (Москва),
Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

По подсчетам экспертов, в «дореформенной» России застройщики ежедневно привлекали средства дольщиков, достаточные для строительства 20 жилых домов на 3,5 тыс. квартир. После начала реформы долевого строительства и вступления в силу поправок в закон №214-ФЗ получать финансирование станет сложнее. Как будет выглядеть рынок в новых условиях? Смогут ли строительные компании быстро адаптироваться к более жестким требованиям? Баланс выгод и потерь от нововведений пытались проведи участники сразу двух круглых столов, прошедших на днях в Москве и Санкт-Петербурге.

Двое в лодке

В Москве круглый стол прошел под патронажем Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА). Открывая дискуссию, руководитель аппарата НОЗА Кирилл Холопик подчеркнул, что сейчас банкиры и девелоперы оказались в одной лодке, и теперь им предстоит в максимально короткие сроки «обкатать» новые схемы взаимодействия.

Член правления банка «Российский капитал», управляющий директор «ДОМ.РФ» Кирилл Гришанов рассказал, что застройщики активно включаются в работу по новым условиям. Общий объем заявок на проектное финансирование и связанное с ним банковское сопровождение только в «Роскапе» превышает 130 млрд рублей. Банком уже отработаны все технологические вопросы, а недавно был заключен первый договор использования счета эскроу.

О высокой степени готовности к работе с эскроу-счетами рассказал и исполнительный директор Управления по работе с клиентами крупного и среднего бизнеса Сбербанка России Денис Ковриженко. «В настоящее время один застройщик уже перешел к массовому применению такой схемы (подробнее об этом на с. 8 — «СГ»), еще несколько застройщиков открыли первые счета, — сообщил Ковриженко. — Активные переговоры ведутся с несколькими десятками застройщиков». До конца года банкир ожидает, что многие из них уже начнут опробовать новую технологию.

Со своей стороны, начальник департамента девелопмента «РГ-Девелопмент» Дмитрий Назаров в качестве сдерживающего фактора отметил положение, согласно которому владельцу эскроу-счета в случае банкротства банка может быть возвращено не более 10 млн рублей. Для Москвы, по мнению Назарова, этого недостаточно. «Люди все равно оказываются незащищенными», — заявил он.

Коммерческий директор «Сити-XXI век» Виталий Разуваев считает, что для успешного внедрения новой схемы нужны соответствующие стандарты. Четкие правила позволят существенно ускорить переход на новую модель финансирования жилищного строительства. Именно такие стандарты сейчас и разрабатывает, кстати, «ДОМ.РФ» в рамках программы гарантий по проектному финансированию.

Не так страшен черт

А вот строительные компании, работающие в Северной столице, особых изменений в своей работе в связи с нововведениями пока не почувствовали. По словам заместителя председателя комитета по строительству Санкт-Петербурга Евгения Барановского, местные девелоперы создали задел практически на пять лет вперед, получив до вступления в силу поправки к закону около 200 разрушений на строительство с привлечением средств дольщиков, совокупной площадью 22 млн «квадратов». По мнению чиновника, теперь главное — сохранить стабильный и растущий спрос на жилье и не снижать темпов строительства.

Однако, каким бы большим ни был задел, рано или поздно застройщикам придется перейти к работе по новым правилам. И тогда, как считает сопредседатель комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Константин Пороцкий, строительное сообщество может разделиться на три категории: тех, кому доступно проектное финансирование; кому оно не требуется, поскольку строят за счет собственных средств; и тех, кто его получить вообще не сможет. Тогда часть застройщиков, оставшихся без кредитных средств, будет вынуждена уйти с рынка, и вот тогда предложение жилья может сократиться, а цены вырасти.

Эти опасения разделяет и начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. «Требования банков к застройщикам значительно превышают те, что продиктовал законодатель, — отмечает она. — Например, если законодатель говорит, что у застройщика должен быть опыт ввода в эксплуатацию 10 тыс. кв. м жилья, то банк хочет видеть минимум 75 тыс. кв. м жилья. Если законодатель говорит, что у застройщика должно быть 20% собственных средств, то банк требует минимум 20% на счете, плюс накопленные вложения в проект, плюс средства на обслуживание кредита. С учетом периода кредитования — это очень немалые суммы». Тем не менее, первый шаг к проектному финансированию, по словам Денисовой, уже сделан: перевод застройщиками счетов в уполномоченные банки, в основном, завершен. «Хотя это удалось сделать и не всем компаниям — небольшие строительные фирмы не справляются с административными процедурами», — посетовала эксперт. В целом же, по мнению Светланы Денисовой, технические проблемы перехода оказались не такими сложными, как это казалось в начале пути. Платежи по счетам проходят достаточно оперативно, петербургские банки в массе своей оказались готовы к нововведению.

Начальник отдела финансирования недвижимости Северо-западного филиала Сбербанка России Маргарита Клименко не скрывает, что появление эскроу-счетов увеличивает привлекательность проекта, но, поскольку риск у нас платный, то и платить за это придется девелоперам. Насколько увеличатся расходы застройщиков, банкир затруднилась ответить, заметив при этом, что тот факт, что дольщики будут больше защищены, уже покрывает все затраты, связанные с банковским финансированием.

Поправки к цене

Как изменения в законе о долевом строительстве отразятся на стоимости квадратного метра



Павел ЛЕПИШ, генеральный директор ростовской компании «Магистрат-Дон» (входит в ГК «ИНТЕКО»)

Предполагается, что с началом действия новых правил игры на рынке жилищного строительства жизнь покупателей улучшится, их права и интересы будут лучше защищены. Однако надо понимать, что за дополни-

тельную безопасность придется заплатить. Ведь себестоимость строительства новых объектов вырастет. Помимо введения эскроу-счетов, девелоперов ждет переход на так называемое проектное финансирование, а оно дороже, чем деньги дольщиков. До сих пор покупатели жилья, по сути дела, кредитовали девелоперские стройки и взамен могли рассчитывать на более дешевые квартиры. Банки же будут давать деньги под определенный процент. Например, сейчас рыночная ставка — 10-12%. А в некоторых случаях могут и вовсе отказать в финансировании.

Таким образом, поправки ведут к дополнительным издержкам, которые в итоге отразятся на цене квадратного метра. Помимо проектного финансирования, законодательство допускает и вариант использования собственных средств застройщиков. Однако он возможен лишь при возведении небольших объектов. При крупной застройке в любом случае необходимо внешнее финансирование. Чтобы его получить, потребуются выполнить ряд требований банков. Не всем компаниям, особенно мелким, это под силу. Часть застройщиков будет вынуждена уйти с рынка, что через некоторое время приведет к ограничению предложения. Это еще один фактор, который в среднесрочной перспективе будет подталкивать цены вверх.

Поэтому многие застройщики и поспешили заранее получить разрешения на строительство, чтобы иметь возможность еще некоторое время продавать квартиры по прежним правилам. Напомним, что нынешние изменения в законодательстве полностью вступят в силу только 1 июля 2019 года, до этого времени действует переходный период.

При этом новые положения закона содержат неясные моменты как для дольщиков, так и для девелоперов. Например, гарантии по средствам, внесенным покупателем за жилье на счет эскроу, предоставляет Агентство по страхованию вкладов (АСВ). Однако лимит ограничен 10 млн рублей. Нет понимания, как будут страховаться риски в случае приобретения жилья в верхних ценовых сегментах. Пока нет ответа и на вопрос, как покупатели смогут оплатить дополнительные метры после обмеров БТИ. В этом случае важно договориться о порядке действий, который был бы приемлем для всех участников долевого строительства: застройщика, банка и покупателя.

Но главная тревога для застройщика — формула расчета процентной ставки проектного финансирования. Пока банки не спешат публично раскрывать методику расчетов. А от этого зависит финансовая модель проекта, а значит, и его целесообразность. Ясность в этом вопросе важна для устойчивости всей отрасли.

При благоприятных внешних обстоятельствах участники рынка достаточно быстро бы адаптировались к новым правилам игры. Однако текущая экономическая ситуация при ограниченном спросе потребует больше времени, чтобы приспособиться к работе в новых условиях. У крупных застройщиков это получится быстрее, компании поменьше ожидают более тернистый путь. Но и для тех, и для других это очередной вызов. Насколько достойно он будет принят, покажет профессиональный уровень девелопера.

ЖИЛЬЕ

Цифры

33 жилых комплекса бизнес-класса

введут в строй до конца 2018 года в Москве. В общей сложности в этих проектах запроектировано 5 тыс. квартир. Самый низкий «порог входа» в столичный проекте «Хорошевский» (Северо-Западный административный округ) — 4,94 млн рублей. За такую сумму можно стать обладателем студии площадью чуть более 20 «квадратов».

14 га

территорий пивзавода «Бадаевский» и карандашной фабрики «Сакко и Ванцетти», расположенных за гостиницей «Украина», застроят жильем и офисами. При этом два исторических здания, находящихся на участке, будут отреставрированы. Такое решение было принято недавно столичной Градостроительно-земельной комиссией (ГЗК). В общей сложности на месте промзоны планируется возвести около 500 тыс. кв. м недвижимости.

393 заключения

о соответствии объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (ЗОС) было выдано с начала 2018 года застройщикам Московской области. По данным подмосковного Главгосстройнадзора, общая площадь завершаемых за восемь месяцев объектов составляет 4,7 млн кв. м.

100 тыс. кв. м

жилой и коммерческой недвижимости построит группа «Эталон» Вячеслава Заренкова в Московском районе Санкт-Петербурга. Права на соответствующий земельный участок приобретены, и основная часть разрешительной документации уже получена. Стройхолдинг планирует приступить к строительству в начале 2019 года.

1431 разрешение

на строительство было выдано к началу осени в Томской области. Это на 11% больше, чем за восемь месяцев прошлого года, когда было выдано 1284 документа на новые проекты. По данным областного Департамента архитектуры и строительства, наибольшее количество разрешений на строительство выдано в Томском районе — 529, в городе Томске — 271 и Зырянском районе — 136.

2 жилых дома

на 65 квартир (20 однокомнатных, 40 двухкомнатных и 5 трехкомнатных) введут в эксплуатацию до конца сентября в городе Елизово на Камчатке. Дома общей площадью свыше 3200 кв. м были возведены с привлечением средств федерального бюджета в рамках краевой подпрограммы по «сейсмике».

Фамильные ценности

Алексей АНДРЕЕВ

В Петербурге еще одну промзону застроят дорогой недвижимостью

Новый ЖК бизнес-класса Familia появится на месте бывшей канатной фабрики на Петровском острове. Проект станет продолжением программы редевелопмента так называемого «серого пояса» Северной столицы («СГ» рассказывала об этом подробно в №36). По соседству с Familia уже строятся ЖК Neva Haus и «Петровский. Квартал на воде».

Застройка промзоны в Петровском проезде в 200 м от реки Малой Невки должна начаться уже в октябре. По проекту, здесь возведут три восьмизэтажных жилых дома на 233 квартиры (от одной до четырех комнат) совокупной площадью 70 тыс. «квадратов». Два из трех зданий будут объединены на уровне цоколя встроенно-пристроенным двухъярусным паркингом на 157 машиномест. Кроме этого, в Familia построят собственный детский сад на 100 мест. Строительство ЖК будет вестись по монолитной технологии с отделкой натуральным камнем.

Справочно

■ Концепция застройки Петровского острова была утверждена администрацией города в 2015 году. Согласно документу, до 2025 года здесь планируется построить в общей сложности около 1,5 млн «квадратов» новой недвижимости (в т. ч. свыше 800 тыс. кв. м — жилой).



Застройщик: группа компаний «РосСтройИнвест»
Предполагаемый объем инвестиций в проект: **6,3-6,5 млрд рублей**
Участок всей застройки: **3,5 га**
Завершение работ: **III квартал 2021 года**

Достичь баланса

Сергей МОСЕНКО

В Москве появятся «прогрессивные жилые кварталы»

На юго-востоке столицы в районе Рязанского проспекта началась реализация крупного жилого проекта — «Прогрессивные жилые кварталы Balance». Здесь планируется в пять этапов возвести 518 тыс. кв. м жилья. Авторы проекта позиционируют ЖК Balance как микрогород со сбалансированной инфраструктурой и местами для жизни, работы и отдыха. Помимо жилья, будут построены три детских сада на 750 мест, две школы на 1725 мест, детская и взрослая поликлиника на 320 посещений в смену, спортивный комплекс с бассейном, пять подземных паркингов. На первых этажах зданий предусмотрены помещения для

социальных и коммерческих предприятий. Центром притяжения жителей должен стать собственный парковый комплекс площадью 5 га с аллеями длиной 600 м.

Как стало известно «СГ», инвестор уже приступил к возведению первой очереди, в рамках которой планируется построить 149,7 тыс. кв. м жилья и нежилых помещений. Будут построены три жилых многосекционных корпуса переменной этажности (9-30 этажей) на 1872 квартиры, а также детский сад на 150 детей и подземный паркинг с автомойкой. На первых этажах разместятся кафе, магазин, кондитерская, салон красоты, аптека, центр бытового обслуживания.

Девелопер: «Главстрой» (входит в холдинг «Базовый элемент» Олега Дерипаски)

Предполагаемый объем инвестиций в проект: **60 млрд рублей**
Участок застройки: **27,5 га**
Завершение работ (первый этап): **IV квартал 2022 года**



коротко



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

5 жилых корпусов высотой 6-12 этажей построят в подмосковном Красногорске недалеко от железнодорожной станции Опалиха. В домах 972 квартиры общей площадью 50 тыс. «квадратов», жить в них будут примерно 4 тыс. человек. Предусмотрены различные варианты планировки: студии (27-30 кв. м), 1-, 2-, 3-комнатные квартиры (32-92 кв. м). В состав нового комплекса также войдут: детский сад на 250 мест, школа на 825 учащихся, современный спортивный центр со стадионом, гаражно-торговый комплекс с наземным паркингом. Автором проекта планировки территории стала команда одного из ведущих проектных институтов страны «ЦНИИЭП жилища». Возвести жилые дома и объекты социальной инфраструктуры планируется в три очереди.

Миниполис «Серебрица»

Девелопер: «Сити-XXI век»
Предполагаемый объем инвестиций: **8,5 млрд рублей**
Участок застройки: **14,54 га**
Завершение всех работ: **II квартал 2022 года**



СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

300 квартир для молодых семей с детьми построят в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП) в Первоуральске. Территория нового жилого комплекса, состоящего из одного трехэтажного и двух четырехэтажных домов с централизованной системой коммуникаций, будет закрытой и охраняемой. Проект осуществляется Уральским строительным кластером и станет одним из первых результатов работы созданного в этом году Центра кластерного развития региона. Особенность проекта в том, что в его реализации примут участие 13 местных малых предприятий. Деньги из областного фонда поддержки предпринимательства будут предоставлены частному бизнесу в виде займа на три года, выделенная сумма составляет около 20% полной стоимости строительства.

ЖК в Первоуральске

Инвестор: Свердловский областной фонд поддержки предпринимательства
Предполагаемый объем инвестиций: **40 млрд рублей**
Участок застройки: **1 га**
Завершение работ: **2021 год**



САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

14 арендных многоквартирных домов на 381 квартиру общей площадью более 22,5 тыс. кв. м сдадут в регионе до конца года. Поселиться в них смогут работники бюджетной сферы, муниципальные служащие и специалисты востребованных профессий из городов: Корсаков, Озерский, Анива, Малокуринск и Южно-Сахалинск. Важным преимуществом является небольшая арендная плата, она составляет от 4,5 тыс. рублей, что примерно в два раза ниже рыночного уровня. Впоследствии арендное жилье можно будет оформить в собственность с одним ребенком равна всего 7%. С двумя детьми — 3,5%, с тремя — 0%. Кроме этого, нулевая ставка в рамках программы также действует и для жителей Курильских островов.

Арендное жилье

Реализация проекта ведется при поддержке Сахалинского ипотечного агентства
Сроки программы: **2015-2020 годы**
Уже сданы в эксплуатацию: **33 дома в 13 районах области**

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Вечер «хрустальных собак»

Девелоперов и рекламщиков наградили необычными призами

В столичном торгово-развлекательном центре «Афимолл Сити» 6 сентября состоялось награждение лауреатов премии за самую креативную рекламу в недвижимости — WOW Awards 2018. Организаторы премии из Ассоциации профессионалов рынка недвижимости REPA, вдохновленные успехами национальной сборной на чемпионате мира по футболу, решили провести церемонию как «Чемпионат лучших рекламных проектов». Участники, надевшие вместо вечерних платьев и костюмов кеды и рубашки поло, на несколько часов превратились в игроков и фанатов. Да и страсти на церемонии кипели не менее горячие, чем на стадионе.

В этом году из 422 заявок со всей России эксперты выбрали более 20 проектов. Лучшей в номинации «Сувенирная продукция» была признана коллекционная презентационная продукция клубного дома Barkli Gallery (корпорация Barkli). Кроме того, компания получила награду за имиджевый ролик «Все грани искусства в спецпроекте Barkli Gallery».

В номинации «Нестандартное продвижение» лучшей стала онлайн-премия «Headliner года» (ГК КОРТРОС/РА ВОСХОД), а церемония вручения этой премии была отмечена как лучший «Event» (ГК КОРТРОС/STAR PROJECT). Самыми-самыми признали выставочный стенд Группы «Эталон», разработанный к XXXVIII специализированной выставке-ярмарке «Недвижимость от лидеров» (Группа ЭТАЛОН/MOSLAB), офис продаж ЖК «Prime park» (Optima Development/A-HOLZ), буклет клубного дома «ART VIEW HOUSE» — OKHTA GROUP (Санкт-Петербург)/WHITEMARK.

Среди рекламных модулей в печатных СМИ лучшим стал модуль, посвя-



Участники церемонии вручения премии WOW Awards 2018

Справочно

■ Премия WOW Awards была учреждена в 2012 году по инициативе Ассоциации профессионалов рынка недвижимости REPA. В состав экспертного совета премии входят ведущие специалисты по маркетингу и рекламе крупных девелоперских компаний и рекламных агентств. В этом году премия проводилась в седьмой раз. Ее официальными партнерами стали ART3D и Callexchange.

щенный ЖК «Западный Порт» (ШАТЕР ДЕВЕЛОПМЕНТ/SmartHeart). В наружной рекламе пальму первенства отдала Сити-XXI век/POSSIBLE («Продаем квартиры, а не пустые обещания»). Премия за серию слоганов («Центр там, где я», «Центр там, где я в своем кругу» и др.) досталась ГК INGRAD (ГК INGRAD/SmartHeart). Кстати, у этой же компании оказался и лучший бренд девелопера.

Наивысшая награда за аудиорекламу досталась ГЛОБУС ГРУПП (Липецк)/АУДИО-РЕКЛАМА.RU («Квартиры от «Глобус Групп»).

«Хрустальных собак» получили ГРУППА ПСН/MORE за презентационный ролик «SREDA для чемпионов». А LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT (Санкт-Петербург)/POSSIBLE удостоились сразу двух наград: за ролик рекламной кампании «Эксперты» и за лучшую одноименную рекламную кампанию.

Лауреатом премии стала также компания ИСКО-Ч (Чебоксары) с проектом в соцсетях «Директорский показ». Лучшим корпоративным сайтом назвали сайт PNK Group (PNK Group/LIQUUM), а промо-сайтом — сайт премиум-квартала JAZZ (SMINEX/WHITEMARK).

Удостоился награды и нестандартный интернет-баннер «Устраивайтесь поудобнее» «Галс-Девелопмент» и брендинг объекта Co_loft (COLDY/SmartHeart). Командой года среди девелоперов признана команда ONLY, а среди агентств — SmartHeart. Специальными дипломами награждены компании РК «Девелопмент», SA MEDIA GROUP и AFI Development.

20th SPECIALIZED EXHIBITION FOR CONSTRUCTION MATERIALS

20-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

ufi Approved Event

ОСМ 2019

29 января - 1 февраля
January 29 - February 1
Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав.№7
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:

КЕРАМБРИКТЕХ SERAMBRICKTECH

Забронируйте стенд на выставке в 2019 году!

www.osmexpo.ru

Партнеры выставки / Exhibition partners

Для владельцев / For owners

ПРИГЛАШЕНИЕ

НЕДВИЖИМОСТЬ 2018

ОТ ЛИДЕРОВ 29 МАРТА – 1 АПРЕЛЯ

ГОСТИНЫЙ ДВОР
Москва, ул. Ильинка, д. 4

0 000003 104487

ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Время работы: 11:00 - 19:00
Приглашение действительно на 1 лицо. Дает право бесплатного входа во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО 20% НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

БОЛЕЕ 200 ЗАСТРОЙЩИКОВ, АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ

КВАРТИРЫ ДО 1,2 МЛН. РУБ.

120 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Недвижимость – источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах

31 марта – 1 апреля
ФЕСТИВАЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ
Акции и скидки от застройщиков
Конкурсы и розыгрыши

ДЕТСКИЙ ГОРОДОК
Анимационная программа для ваших детей

#недвижимостьотлидеров
www.exporealty.ru

Вся недвижимость Москвы и Московской области

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: МИЦ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: МОЙ АДРЕС

КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР: RG IT Development

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: PIONEER

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: ОКЕАНПРОСТОР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-БОРНА: ЭТАЛОН

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-БОРНА: АС

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-КОНСОРЦИИ: ЛИДЕР ИНВЕСТ

ПАРТНЕР РАЗДЕЛА «НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ»: ПОНСТРОИ

ПАРТНЕР РАЗДЕЛА «ЦЕНТР НЕКОТОРОГО КРЕДИТОВАНИЯ»: ГАЗПРОМБАНК

ПАРТНЕР РАЗДЕЛА «СМОУНТЭД ЖИЛЬЕ»: ЭТАЛОН

Понимаем ли мы бетон?

Устаревшие представления о твердении портландцемента сдерживают внедрение эффективных технологических приемов

Геннадий ПШЕНИЧНЫЙ,
доцент института строительства и транспортной
инфраструктуры Кубанского государственного
технологического университета (КубГТУ)

В Краснодаре 12-13 сентября прошла II Международная научно-практическая конференция «Современные бетоны и технологии: проблемы, решения, перспективы», приуроченная к столетию со дня образования Кубанского государственного технического университета. На конференции было сделано немало интересных докладов. Их авторы — опытные эксперты и молодые специалисты — говорили о различных методах повышения прочности бетонов (химическими добавками, кавитационной обработкой дисперсных компонентов, ранним нагружением изделий и конструкций), о получении уникальных свойств бетонов, в том числе светопропускающих, и так далее. Вместе с тем, на наш взгляд, некоторые важные теоретические вопросы бетоноведения по-прежнему остаются вне поля зрения специалистов отрасли.

В отечественной бетонной науке сложилась непростая, требующая кардинального решения ситуация. Теоретическая ущербность породила «кубико-прочностной» подход в бетоноведении и строительной практике. Прочность считается едва ли не синонимом качества несущего бетона, показателем, определяющим, по мнению некоторых авторов, его долговечность, надежность и область применения. При этом наметившаяся тенденция получения высокопрочных бетонов путем снижения расхода воды и использования сильно действующих гиперпластификаторов входит в явное противоречие с предостережением бесспорных бетоноведческих авторитетов В. В. Бабкова, А. Ф. Полак, П. Г. Комохова, указывавших на опасность такого рода технологий. Подтверждение тому — существенные поздние деструктивные процессы в так называемых бетонах «нового поколения».

Разумеется, у автора этой статьи нет и тени сомнения относительно благих намерений исследователей, их стремления к развитию, совершенствованию и процветанию отечественной строительной индустрии. Тем не менее, тезис одного из организаторов конференции, заявившего, что «мы понимаем бетон», представляется преувеличением.

Хочу напомнить, что давно известная «скачкообразность» (по В. А. Кинду, 1932 г.) отвердевания портландцемента, легко обнаруживаемая различными методами, в том числе пластометрией, так и остается загадкой. Природа «пилообразности» (по Л. А. Малининой) — процесса твердения, сопровождающегося периодическими сбросами прочности (см. рисунок), также не уточнена. Последний аспект может быть причиной аварийных ситуаций и даже катастроф. Однако, несмотря на бесспорную актуальность, эти особенности поведения бетона не только не изучены, но даже не упоминаются в учебных материалах при подготовке специалистов строительного направления.

Отечественная бетоностроительная отрасль «развивается» и «совершенствуется» в полном теоретическом «мраке». Используемая десятилетиями сквозьрастворная трехстадийная кристаллизационная теоретическая концепция откровенно искажает суть отвердевания портландцемента и материалов на его основе. Подтверждением данного обстоятельства является ряд ставших уже хроническими научных проблем. Среди них отсутствие ясности в понимании природы индукционного периода, «движущей силы» структурообразования и упрочнения цементного композита, «волнообразного» (или «ступенчатого») характера изменения ряда сопровождающих процесс свойств и явлений, аморфной и своеобразной морфологии основного цементирующего компонента — гидросиликата кальция, формирования ослабленной контактной зоны бетона (железобетона).

В этом отношении западная модель твердения портландцемента, предусматривающая химическое взаимодействие реагентов, минуя индукционный период, более последовательна и логична. Теоретический аспект взаимодействия гетерогенной цементной системы сле-

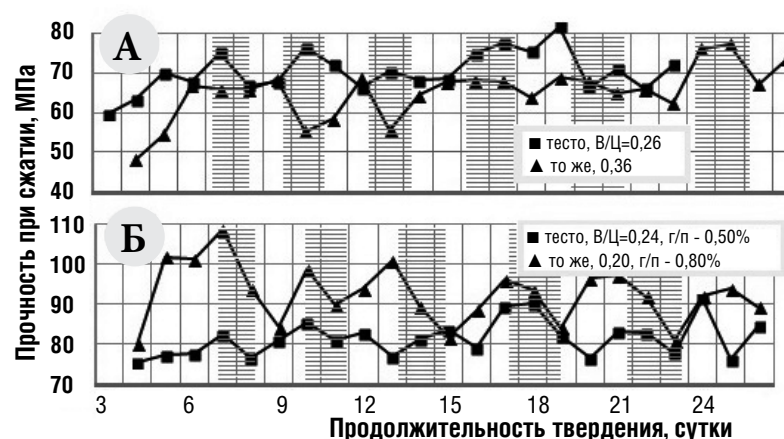


Геннадий
Пшеничный

Цитата в тему

МОЖНО ЛИ ПРОИЗВОДИТЬ ПРОДУКЦИЮ «С НАПЕРЕД ЗАДАНЫМИ СВОЙСТВАМИ», ИМЕЯ СМУТНОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО МЕХАНИЗМА, ФИЗИЧЕСКОЙ СУЩНОСТИ КОНКРЕТНОГО ЯВЛЕНИЯ? Конечно же, очевиден отрицательный ответ на этот вопрос. Производить продукцию требуемого качества возможно исключительно «направленным» воздействием, согласованием технологических факторов, приемов и воздействий с особенностями и закономерностями структурообразующего процесса

дует рассматривать с позиций теории активированного комплекса (по Г. Эйрингу) или переходного состояния (по М. Поляни), предусматривающих взаимодействие реагентов путем предварительного формирования на границе раздела фаз некоей переходной метастабильной энергетической композиции. Общий вид этой композиции, представляющей собой рассредоточенные на клинкерной поверхности дипольные густки, впервые обнаружены американскими исследователями еще в 50-х годах прошлого столетия. Периодическое развитие (накопление собственной внутренней энергии) и распад (появление активных частиц и их взаимодействие) этой композиции и является причиной скачкообразности процесса твердения портландцемента. Быстротечное стадийное потребление цементными минералами порций диполей приводит к появлению в межзерновых пустотах вакуума (движущей силы структурообразования), организующего и упрочняющего микробетон.



Справочно

■ Организаторы II Международной научно-практической конференции «Современные бетоны и технологии: проблемы, решения, перспективы» — Департамент промышленной политики Краснодарского края, ФГБОУ ВО «КубГТУ» и ООО «Реопласт». Цель конференции — повышение значимости интеллектуального капитала как важнейшего фактора инновационного развития строительства; основные задачи — проанализировать и оценить проводимые научные исследования с точки зрения их результативности, способствовать внедрению современных технологий.

Принципиальный момент — разрушение компонентов (цементных минералов, воды) происходит при значительно меньших затратах энергии по сравнению с распадом индивидуальных реагентов. Изложенный механизм характерен не только для начальной (пластичной) стадии, но и для поздних этапов твердения. Вновь образующийся гидрат в условиях сложившейся структуры микробетона является причиной возникновения внутренних растягивающих напряжений и сбросов прочности. Как видно из рисунка, временные интервалы сбросов прочности, действительно, приходится на «определенные сроки твердения» (по В. А. Кинду).

Заметим, прочность цементных бетонов — динамичное, постоянно меняющееся свойство. Этот динамизм обусловлен массообменными процессами цементного композита с окружающей средой и неограниченным во времени химическим взаимодействием реагентов. Поэтому считать прочность несущего бетона определяющим свойством вряд ли оправданно. Использование конкретного показателя прочности (величина которого наблюдается в течение весьма продолжительного временного интервала, см. рисунок) в качестве критерия для осуществления тех или иных силовых воздействий (нагружения колонн монолитных зданий путем удаления поддерживающих опор, передачи усилия напряженной арматуры на конструкцию и т. п.) должно осуществляться с определенной осторожностью. Нагружать бетон (железобетон) следует в структурно-стабильных (индукционных) периодах, и весьма нежелательные результаты можно получить при осуществлении этой операции в деструктивных временных интервалах. В связи с этим под непрерывным контролем несущих элементов должна быть не столько величина прочности, сколько динамика и характер ее развития.

Структурная стабильность и эксплуатационная надежность цементных бетонов, таким образом, достигаются в случае использования технологических приемов, согласующихся с движущей силой структурообразования (развивающимся в межзерновых пустотах микробетона вакуумом), обеспечения предельно полного электрохимического взаимодействия реагентов в технологический период. Положительный результат достигается, например, тепловлажностной обработкой (несмотря на закономерное снижение прочности за счет температурного разброса, неравномерной усадки, контракции и микротрещинообразования). Данный аспект должен быть непременно учтен в монолитном производстве высотных и многопролетных объектов.

Цементное тесто, растворные и бетонные смеси — стадийно самоуплотняющиеся объекты, по природе своего твердения требующие обязательного приложения в пластической стадии в рациональные сроки (моменты самоорганизации) дополнительных силовых воздействий (вибрирования, прессования, трамбования). Циклическое вибрирование является фактором, обеспечивающим компактную упаковку клинкерных частиц, уплотнение «клеевых прослоек» микробетона, существенное упрочнение контактной зоны «цементный камень — заполнитель (арматурные элементы)», повышение трещиностойкости, плотности, морозостойкости и надежности бетонов. К тому же, представляется возможной интенсификация твердения бетона, сокращение продолжительности тепловой обработки, снижение расхода энергосодержащего портландцемента на 10-15%. Циклическая виброактивация вполне вписывается в стендовое, кассетно-стендовое, некоторые разновидности конвейерной технологии сборной железобетонной продукции и монолитное производство несущих элементов зданий и сооружений (стен, колонн, шахт лифтов и др.). Данный прием — не использованный в должной мере резерв совершенствования отечественной строительной отрасли.

**Устаревшие
нормативы
и технологии делают
стальное
строительство
невыгодным**

Дорогое

удовольствие

В башне «Евразия» железобетон в центральном ядре соединен с высокопрочным металлом колонн

Алексей ТОРБА

На минувшей неделе в Москве состоялся пресс-завтрак, тема которого была обозначена так: «Стальное строительство: есть ли будущее?». Разговоры о том, почему, несмотря на определенные достоинства стального каркаса, эта технология так и не получила в России широкого применения, ведутся не первый год. Как известно,

существенным преимуществом стального строительства является высокая скорость возведения зданий. По словам гендиректора Ассоциации развития стального строительства (АРСС) Александра Данилова, «коробку» десятиэтажного дома площадью 23 тыс. кв. м из стального каркаса можно построить всего за четыре месяца. Тогда как при использовании монолитных технологий за это же время удастся возвести только 4 этажа, при ис-

пользовании панельных блоков — 7 этажей. Однако, несмотря на это, ситуация с развитием строительства на стальном каркасе не претерпела за последние годы заметных изменений. В 2017 году доля стального строительства по всем видам зданий и сооружений составляла всего 17%, тогда как в других странах этот показатель приближается к 70%.

Анализируя причины столь слабого интереса строителей к конструкциям на стальном каркасе, участники дискуссии сходились во мнении, что данная технология проигрывает конкурентам из-за несовершенства существующей нормативно-технической базы. Так как действующие нормативные документы не учитывают возможностей современных технологий, стальные здания и сооружения все еще остаются слишком дорогими по сравнению с железобетонными. Между тем, стоимость стального строительства можно было бы снизить, просто пересмотрев некоторые требования, которые действуют в отношении сооружений из металлоконструкций.

Особенно это актуально, когда речь идет о высотных зданиях на стальных

конструкциях. Выступивший на пресс-завтраке директор московского филиала компании Thornton Tomasetti (США) Леонид Зборовски отметил, что имеющаяся в России нормативная база по-прежнему не годится для высотных зданий на стальном каркасе. Это относится, прежде всего, к огнезащите стальных конструкций, которые в России должны при пожаре сохранять свою несущую способность не 2 часа, как в других странах, а вдвое больше. Соответственно, и огнезащитные покрытия у нас в стране должны быть гораздо толще. Это значительно удорожает стоимость высоток из стальных конструкций, и если эти нормы будут пересмотрены, то стоимость таких зданий существенно уменьшится. Представитель американской фирмы предложил также снизить требования к максимальным ускорениям на верхних этажах высоток, которые почти вдвое жестче, чем в США, Китае, Индонезии, Чили и других странах. Из-за существующих требований использование металла в ряде случаев становится невозможным, и его приходится заменять бетоном.

Еще одним способом снижения стоимости зданий на стальном каркасе является сокращение расхода металла за счет применения новых, так называемых композиционных технологий. Такие технологии позволяют эффективно сочетать металл с бетоном. Примером может служить башня «Евразия» в «Москве-Сити», в которой железобетон в центральном ядре был соединен с высокопрочным металлом колонн. В результате здание получилось достаточно гибким для того чтобы там можно было комфортно разместить любых арендаторов, и достаточно прочным, чтобы выдерживать сильные ветровые нагрузки. Подобные технологии могут применяться не только при строительстве высотных зданий, но и при возведении, например, паркингов, где используются длиннопролетные конструкции (в России их длина составляет 17 м). Как отметил Леонид Зборовски, бороться за чисто бетонные или чисто стальные здания — это уже неправильно. По его словам, бороться надо за максимальное использование стали в строительстве высотных зданий при разработке композиционных схем. Однако, как показала дискуссия на пресс-завтраке, даже многие руководители предприятий, специализирующихся на возведении металлоконструкций, не всегда задумываются об этом тренде.

17%

составила в России доля строительства на стальном каркасе по всем видам зданий и сооружений (2017 год)



Новый энергоблок от «Уралэнергострой»

Николай БАЖЕНОВ

29 августа 2018 года в столице Татарстана на территории филиала АО «Татэнерго» Казанская ТЭЦ-1 состоялось открытие и запуск нового энергоблока ПГУ-230 МВт имени Али Ганиева.

Участие в церемонии приняли министр энергетики Российской Федерации Александр Новак, президент Республики Татарстан Рустам Минниханов, большое число приглашенных руководителей и специалистов. В их числе — Виктор Суруда, генеральный директор Управляющей компании «Уралэнергострой», которая на правах генерального подрядчика возвела новый энергоблок.

Суруда, генеральный директор Управляющей компании «Уралэнергострой», которая на правах генерального подрядчика возвела новый энергоблок.

Сооружение энергоблока ПГУ-230 МВт на Казанской ТЭЦ-1 является частью инвестиционной программы АО «Татэнерго» «Достояние республики». Общая стоимость проекта составила 15,6 млрд рублей. Отметим особенность проекта: ПГУ монтировалась на компактном участке в черте города Казани, что добавило проблем на этапах проектирования и реализации. И все же ввод жизненно важного объекта в эксплуатацию осуществлен на четыре месяца раньше установленного распоряжением правительства Российской Федерации срока — сократить сроки строительства удалось благодаря многочисленным новаторским решениям уралэнергостроевцев.

Парогазовая установка мощностью 230 МВт состоит из двух блоков. В состав каждого блока входит газотурбинная установка производства General Electric, паровая турбина производства «Уральский турбинный завод», котел-утилизатор производства ОАО «ЭМАльянс» (Таганрог), силовые трансформаторы производства ОАО «Тольяттинский трансформатор» и другое оборудование российского производства.

Александр Новак произнес теплые поздравления в связи с реализацией проекта, подчеркнув, что новые энергетические мощности — это импульс для экономического развития Татарстана. Рустам Минниханов также отметил важность поступательного развития энергетики, от которой зависит наращивание производственных мощностей республики. Осо-



Общий вид филиала АО «Татэнерго» Казанская ТЭЦ-1

бые слова благодарности он высказал строителям, которые в кратчайший срок построили самую совершенную по мировым меркам электростанцию.

Виктор Суруда вручил Раузилу Хазиеву символический ключ от новой станции, поблагодарил за совместную работу. «На этом объекте, — отметил руководитель «Уралэнергострой», — я впервые, построив за последние годы шесть электростанций, ощутил поддержку и участие компании, которой предстоит эксплуатировать новый энергоблок. Я считаю именно такое сотрудничество наиболее эффективным и действенным».



Момент запуска энергоблока. Слева направо: Раузил Хазиев, Александр Новак, Рустам Минниханов, Виктор Суруда

Дом, который лечит



ИГОРЬ ИВАННОВ/АГН «МОСКВА»

с.1

Впрочем, и сегодня атриум выглядит очень эффектно. По замыслу архитекторов, это место для отдыха и снятия стресса у пациентов и в то же время современное многофункциональное помещение, в котором можно проводить самые разные мероприятия. Ведь функции кластера — это не только лечение, но и образование, и научная деятельность.

«Мы делали больницу, не похожую на больницу, — говорит Асадов. — У нас при проектировании были очень хорошие партнеры-технологи, с которыми мы реализовали центр детской гематологии, и здесь мы решили продолжить эту тему, добавив сколковские инновации». Инновации начинаются уже с внешнего облика: легкая стеклянная оболочка прикрыта ламелями, которые, то сгущаясь, то разрежаясь, напоминают биение человеческого пульса. В атриуме посетителей встречают газоны и живые растения. Архитекторы уговорили заказчика разместить полноценные деревья в кадках, которые создают ощущение природной среды. Идею продолжила легкая трансформируемая мебель, которая может быть использована для общественных мероприятий. Тема позитивного оздоровляющего пространства продолжается и в интерьерах лечебного корпуса. Так, в каждой палате будет стена, облицованная деревом, на окнах шторы. Это создаст ощущение домашнего уюта, что очень важно для пациентов, которые проводят в стационаре много времени.

«Медицина будет двигаться от реагирования на запущенные случаи к превентивной, диагностической форме, — надеется Андрей Асадов. — Тогда люди сами захотят приходить и проверять состояние организма, а архитектура будет этому способствовать». Архитектор мечтает и о том, что такой подход к архитектуре и здоровью должен стать «типовым». Диагностический центр может со временем стать позитивным элементом застройки, возможно, даже местом, где можно будет проводить досуг. Если поликлинику ненавязчиво соединить с фитнес- или спа-центром, это будет совершенно другой подход к профилактике здоровья.

Справочно

■ Открытие диагностического центра клиники «Хадасса» (на фото) — событие для российской медицины примечательное. Клиника известна своими инновационными методиками лечения. Это будет первая полностью иностранная медицинская организация на территории Российской Федерации. И, что особенно важно, она может не согласовывать свои методики с российским Минздравом.

■ Всего в Международном медицинском кластере будут работать около 15 ведущих мировых клиник. Вслед за «Хадассой» в Сколково придет одна из лучших южнокорейских клиник — Bundang. Концепция ее сколковской клиники будет готова в конце сентября.

Города на заре

Развитие жилищной сферы Дальнего Востока требует особой поддержки

Оксана САМБОРСКАЯ

Развитие жилищной сферы Дальнего Востока стало одной из ключевых тем Восточного экономического форума, состоявшегося на минувшей неделе в столице Приморья. В ходе сессии «Национальные проекты: что будет сделано на Дальнем Востоке? Жилье и городская среда» министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев рассказал, что на заседании президиума Госсовета, которое состоялось во Владивостоке 10 сентября, президент Владимир Путин дал ряд поручений, направленных, в том числе, на развитие жилищной сферы в регионе. «По итогам президиума Госсовета мы получили перечень поручений, согласно которым внесем изменения в паспорт нацпроекта («Жилье и городская среда» — «СГ»), который актуализируем для субъектов, входящих в Дальневосточный федеральный округ», — сказал Владимир Якушев. Напомним, что защита проекта намечена на 24 сентября, а к 1 октября станут известны его окончательные положения.

В числе мер, необходимых для развития жилищной сферы дальневосточного региона, участники сессии назвали создание специального ипотечного продукта, строительство современного жилья и формирование комфортной городской среды, обеспечение жильем молодых семей, расселение ветхого и аварийного жилья, а также ликвидацию очереди на получение жилищных

субсидий гражданами, выезжающими из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

Выступивший на сессии генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник рассказал, что наибольшей популярностью у населения региона пользуются три города: Якутск, Хабаровск и Владивосток, там строится практически 90% жилья Дальневосточного федерального округа. «Именно туда хотят переезжать жить и работать люди», — отметил Александр Плутник. По его словам, темпы прироста объемов ипотечного кредитования на Дальнем Востоке превышают среднероссийские. Если в целом по стране по итогам семи месяцев 2018 года прирост ипотеки составил 54,6% по количеству кредитов и 67,7% по сумме выданных кредитов, то на Дальнем Востоке эти показатели составили соответственно 58% и 71%. Однако если взять абсолютные цифры, то окажется, что на регион приходится не многим более 5% выдачи ипотеки в России (77,8 млрд рублей из 1,5 трлн руб.). «Чтобы развивать города, необходимы новые стандарты, мастер-планы и проекты создания общих прогулочных зон, парков, скверов, набережных, сделанные по



SHUTTERSTOCK.COM

Европа оценила вклад

Оксана САМБОРСКАЯ



Сергей Чобан стал лауреатом престижной архитектурной премии

Известный российский архитектор Сергей Чобан удостоен Европейской премии в области архитектуры (European Prize for Architecture) за 2018 год. Эта награда учреждена Европейским центром архитектуры, искусства и дизайна совместно с чикагским музеем «Атенеум» и вручается ежегодно архитекторам, активно работающим в нескольких странах Европы и внесшим заметный вклад в развитие профессии. Как говорится в официальном сообщении, распространенном музеем «Атенеум», Сергей Чобан признан европейским архитектором 2018 года не только за построенные по его проектам здания, но и за «уникальное художественное видение, которое он привносит в каждый проект». По словам президента и исполнительного директора «Атенеума» Кристиана Наркевича-Лейна (Christian Narkiewicz-Laine), архитектура Чобана включает в себя бесконечное разнообразие форм, поверхностей и цветов, и использует самые современные устойчивые решения, создавая комфортную и сомасштабную человеку среду и восстанавливая почти забытый сегодня принцип ансамблевого подхода к развитию городских территорий.

Справочно

■ Сергей Чобан (род. в 1962 году в Ленинграде) — член Союза архитекторов России и Союза художников России, Союза немецких архитекторов (BDA), академик Московского отделения Международной академии архитектуры и почетный академик Российской академии художеств.

Справочно

■ В сессии «Национальные проекты: что будет сделано на Дальнем Востоке? Жилье и городская среда» приняли участие министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев, председатель Внешэкономбанка Игорь Шувалов, генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник, партнер КБ «Стрелка» Алексей Муратов, генеральный директор Aggreko Eurasia Алекс де Валухофф и мэр Иркутска Дмитрий Бердников.

самым современным стандартам», — заявил Александр Плутник.

Однако для создания комфортной городской среды на Дальнем Востоке необходимы квалифицированные специалисты в архитектурной сфере. Между тем, сегодня уровень кадров не соответствует задачам развития городской среды в регионе, считает партнер КБ «Стрелка» Алексей Муратов. Улучшить ситуацию призвана образовательная программа АРХИТЕКТОРЫ.РФ, которую по поручению правительства РФ запустили ДОМ.РФ и институт «Стрелка» совместно с Минстроем. «Выпускникам» будут оказывать поддержку в реализации полученных знаний при осуществлении проектов по улучшению комфорта городской среды. Планируется также, что на федеральном уровне сформируют реестр молодых архитекторов, которые будут достойны стать главными архитекторами субъектов и городов.

Справочно

■ Лауреатами премии European Prize for Architecture в разные годы становились Бьярке Ингельс (Дания), Марко Казагранде (Финляндия), Алессандро Мендини (Италия), Сантьяго Калатрава (Испания/Швейцария), Мануэль Готран (Франция).

водных видов спорта (Казань), павильон России на Всемирной выставке ЭКСПО-2015 (Милан).

«Это чрезвычайно почетное для меня звание, я, конечно, горд и несколько даже ошарашен подобным вниманием к моей работе, — заявил Сергей Чобан. — Особенно приятно то, что это не приз за совокупность заслуг, но высокая оценка актуальной работы, служащей вкладом в развитие современной архитектуры Европы».

Торжественная церемония вручения награды лучшему европейскому архитектору 2018 года состоится 28 сентября в Афинах, у подножия знаменитого Акрополя. В этот же день в галерее Contemporary Space начнет свою работу выставка «Сергей Чобан: архитектор-визионер», представляющая наиболее значимые реализации архитектора в России и Германии.

Оксана САМБОРСКАЯ

И корабль плывет...

В сентябре этого года отправился в плавание очередной, уже третий по счету, «АРХ ПАРОХОДА». В рамках этого проекта, инициированного выставкой АРХ Москва и Pluton Project, мэтры российской архитектуры и дизайна собираются, чтобы обсудить актуальные проблемы отрасли. В этом году пароход направился в сторону Казани, что отнюдь не случайно: республика Татарстан — почетный гость года выставки АРХ Москва-2018 и VI Московской биеннале архитектуры — по праву считается передовиком в сфере благоустройства и создания комфортной городской среды.

В этом году главными темами «АРХ ПАРОХОДА» стали «Архитектура и общество», «Архитектура и музей», «Архитектура и дизайн интерьеров». Тон дискуссии задал куратор проекта архитектор Илья Мукасей. По его словам, между архитектором и обществом нет понимания. «Общество часто не понимает, почему строится то или иное здание, а архитекторы, несмотря на исследования, не понимают, что же людям на самом деле нужно», — считает Мукасей. Сегодня архитекторы встречаются с горожанами разве что на общественных слушаниях, где странно было бы рассчитывать на конструктивный диалог. Люди в большинстве случаев сначала негативно относятся к любым переменам в своем окружении и предпочитают жить без каких бы то ни было, даже самых прогрессивных, строек под окнами. Про смысл и значение тех или иных архитектурных событий публике никто не рассказывает, профессиональная архитектурная критика практически отсутствует, сетуют архитекторы. При этом сами в информационное пространство попасть не спешат:

Пассажиры «АРХ ПАРОХОДА» обсудили отношения архитекторов и общества



Проект музейно-выставочного комплекса «Оборона и блокада Ленинграда» «Студии 44» Никиты Явейна

коллеги по цеху критиковать никто не хочет, а свои проекты до утверждения готовы показывать только молодежи. Поэтому и вопрос, заданный Иллеей Мукасей: «Как сделать архитекторов публичными персонами и придать им социальную значимость в глазах общества?» — остался без однозначного ответа.

Дискуссия на тему «Архитектура и музей» оказалась не менее горячей. Музейное строительство сегодня в моде — расширяется Пушкинский, реконструируется Третьяковская галерея, о новом здании или новых площадях мечтает МУАР. Проектирование музеев — сложный процесс, который опирается на другие принципы. Архитектор должен

Справочно

■ АРХ Москва — коммуникационная площадка, объединяющая ведущие зарубежные и российские архитектурные, дизайнерские бюро, девелоперов, а также производителей и дистрибьюторов эксклюзивных материалов. Обширная программа мероприятий позволяют позиционировать проект как основное профессиональное и культурное событие в Москве и лучшую платформу для установления контактов в сфере архитектуры, дизайна, девелопмента и строительства. Как планируется, 24-я Международная выставка архитектуры и дизайна пройдет 15-19 мая 2019 года в Центральном Манеже.

создать пространство, а наполняют его музейные работники. В зависимости от функции музея и его задач простран-

ство может быть совершенно разным: постоянная экспозиция художественного музея, где ничего нельзя трогать руками, требует одного пространства, «музей науки», где проводятся опыты — совсем другого, инсталляции — третьего. Об опыте музейного проектирования на классических примерах и примерах собственных работ рассказал руководитель архитектурного бюро «Студия 44» Никита Явейн. Музей Октябрьской железной дороги в Петербурге, Музей истории Казахстана в Астане — во всех этих случаях тематика потребовала разных подходов к проектированию. Самый свежий проект студии — Музейно-выставочный комплекс «Оборона и блокада Ленинграда» — стал инверсией античного театра, где декорацией и главным действующим лицом выступает город.

Не осталась в стороне и тема музейфикации городского пространства и городских ландшафтов, где пересекаются интересы архитектуры и градостроительства. Такое соединение чрезвычайно оправданно, считает президент Делового клуба «Наследие и экономика», эксперт Дмитрий Ойнас, так как позволяет развивать малые города с интересной архитектурой, создавать там точки притяжения туристического потока. Так произошло, например, с подмосковной Коломной, а сейчас происходит с Зарайском или Торжкем. По итогам дискуссий будут сделаны выводы, появится итоговый документ с намеченной стратегией движения. На это, говорит директор выставки «Арх Москва» Евгения Михайлиди, понадобится примерно месяц.

Тайны подземелья

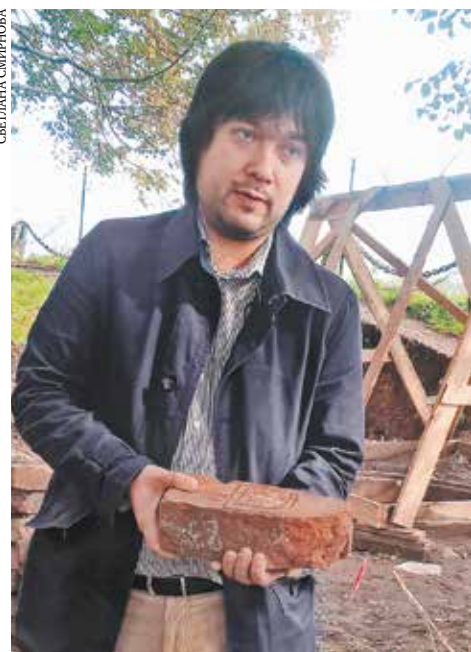
Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Выборгском замке археологов ждала интересная находка

На территории Выборгского замка обнаружены средневековые подземные помещения, из которых может идти потайной ход в город. Находка сделана во время работ, проводившихся Выборгской археологической экспедицией Института истории материальной культуры РАН. По словам руководителя экспедиции Александра Смирнова, археологические исследования на Замковом острове проводятся впервые за много лет. О том, что на острове есть «тайный

дом» из нескольких помещений, соединенных подземными ходами, было известно давно. Первыми его обнаружили финские археологи в 30-х годах прошлого века и обозначили на старых картах Выборга. В архивах даже сохранились фотографии тех раскопок. Но финны дальше копать не стали, а законсервировали находку — установили над входом три бетонных кольца, а сверху накрыли все бетонным куполом, чтобы туда не попадала влага. «В Выборге существует легенда, что где-то на Замковом острове есть потайной ход, по которому можно спуститься под землю и по нему выйти в город», — рассказывает директор Выборгского объединенного музея заповедника Владимир Цой.

Сегодня попасть в подземелье можно по приставной металлической лестнице. Внизу посетители увидят помещение, стены которого выложены из валунов. Археологи считают, что они раскопали только верхний этаж «тайного дома», и что внизу находится еще один или два яруса. Куда приведут эти проходы, сказать сложно, так как раскопки еще продолжаются. Одна из версий: на этом месте находится основание одной из утраченных средневековых башен, из которой и был прокопан потайной ход. В будущем после консервации в «тайный» город планируется организовать доступ туристов. Работники Выборгского замка говорят, что сооружение очень хорошо сохранилось и под землей на удивление сухо. Они даже планируют установить удобные винтовые лестницы для спуска на глубину. По итогам археологических исследований будет составлен отчет, который станет основой для историко-культурной экспертизы. На ее основании будет рассматриваться вопрос включения подземных помещений Выборгского замка в реестр памятников истории и культуры.



Владимир Цой с найденным на территории Выборгского замка уникальным кирпичом XVI века



РОССИЙСКИЙ
АРХИТЕКТУРНЫЙ
САЛОН

25–28 октября 2018
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА

ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ
САЛОН ИНТЕРЬЕРОВ
САЛОН КАМНЯ
ANTIO & ARTS САЛОН

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ



houses.ru
weg.ru

ОРГАНИЗАТОР
Красивые дома
+7 (495) 730-5591
weg@weg.ru houses.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ПАРТНЕРЫ



ПРОЕКТ

ZAHRA HADID ARCHITECTS

В Каире возобновилось строительство самого высокого здания в Африке

Выше пирамид



Оксана САМБОРСКАЯ

В 2007 году знаменитый архитектор Заха Хадид разработала проект 70-этажного небоскреба под названием «Нильская башня» (Nile Tower). Здание планировалось построить в столице Египта — Каире. Проект получил поддержку на самом высоком государственном уровне. Его лично одобрил тогдашний президент страны Хосни Мубарак. Через год начались строительные работы. Однако в 2011 году с началом политических волнений, приведших к падению режима Мубарака, стройка прекратилась. Экономика страны тогда сильно пострадала: местная валюта обесценилась, а импортные строительные материалы резко вздорожали. Но от проекта не отказались, а только отложили его реализацию до лучших времен. После отстранения от власти исламистов и возвращения военных во главе с Абдул-Фаттахом Ас-Сиси в Египте вернулись к проекту строительства небоскреба по проекту Захи Хадид. Проблемы, в том числе финансового плана, остаются, однако ряд обстоятельств позволяет рассчитывать на то, что строительство удастся завершить. «Нильская башня» — проект не только архитектурный и коммерческий, но и политический. По мысли новых властей, он должен символизировать развитие Египта, возвращение к стабиль-



ности и экономический подъем. Решение на строительство уже получено, и в правительстве надеются, что появление таких проектов, как «Нильская башня», даст толчок притоку инвестиций в экономику Каира и страны в целом.

Здание, спроектированное Захой Хадид, станет самым высоким не только в Египте, но и во всей Африке. Его высота составит 300 м. Площадь башни — 396 тыс. кв. м. На верхних 36 этажах расположатся жилые апартамен-

ты, в середине высоты — на 18 этажах — будет отель на 230 номеров. В нижней стилобатной части разместятся магазины, казино, ночной клуб, SPA-центр и прочая инфраструктура, необходимая для «красивой жизни». Башня главным фасадом будет повернута к Нилу, а из окон откроются прекрасные виды на Каир и главную здешнюю достопримечательность — пирамиды.

Справочно

■ До настоящего времени самым высоким зданием Египта является Каирская телебашня. Она расположена в центре города на острове Джезира в районе Замалик. Высота башни — 187 м, она на 43 м выше, чем знаменитая пирамида Хеопса, расположенная в 15 км к юго-западу от башни. Построена башня была в 1956-1961 годах. Ее дизайн напоминает цветок лотоса.

Девелопер проекта — египетская компания Living in Interiors. Предполагаемый объем инвестиций составляет 600 млн долларов. Как пишет местная пресса, возведение «Нильской башни» повлечет за собой реконструкцию прилегающих городских районов. Как только появились планы по возобновлению строительства, тут же возникли инвесторы, заинтересованные во вложении средств в девелоперские проекты в центральной части Каира. Инвесторскую активность поддерживают и власти, которые намерены всячески способствовать преобразованию столицы страны. Правительство города намерено снести ветхие строения, переселить жителей и на освободившихся площадях возвести современные многофункциональные сооружения. Около 4300 семей уже получили денежные компенсации и были переселены в другие районы города. К слову, проект застройки прилегающей территории готов. Здесь планируется возвести комплекс зданий, разработанный британским архитектурным бюро Foster + Partners. Объем инвестиций в привлекательные девелоперские проекты, строительство которых может начаться в стране в ближайшее время, оценивается уже в 250 млрд долларов.

Справочно

■ Заха Мохаммад Хадид (1950-2016) — архитектор и дизайнер арабского происхождения, представительница деконструктивизма. В 2004 году стала первой в истории женщиной, награжденной Притцкеровской премией. Дама-командор ордена Британской империи (2012). К числу известных ее работ относятся Центр водных видов спорта для Олимпийских игр в Лондоне, Большой художественный музей Мичиганского университета в США и Оперный театр в Гуанчжоу (Китае). Некоторые разработанные ею здания строятся после ее смерти, среди них — стадион Аль-Вакра в Катаре (стране — организаторе Чемпионата мира по футболу 2022 года).



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 — П12011, П12012, П13475, П13476

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 19.09.2018
фактическое: 19.30 19.09.2018

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.