

Около 120 млн кв. метров жилья находится в настоящее время в стадии строительства

Обзор рынка жилой недвижимости: Иркутская область **с. 8-9** Обучающая игра «ЖЭКА» помогает школьникам узнать больше о жилищно-коммунальном хозяйстве **с. 10-11** Стоит ли строить мосты из алюминия? **с. 12**



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№39 (10466) 6 октября 2017

## Посчитать правильно

Алексей ТОРБА

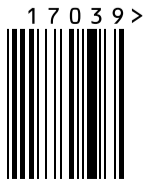
### Эксперты обсуждают, как определить стоимость капитального ремонта

Согласно закону «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» № 369-ФЗ от 3 июля 2016 года был расширен круг объектов капитального строительства, в отношении которых должна проводиться проверка достоверности определения сметной стоимости. Если раньше проверялась лишь сметная стоимость строительства объектов, возводимых с привлечением бюджетных средств, то теперь это правило распространено на работы по реконструкции и капитальному ремонту. 29 сентября подходы к проверке достоверности стоимости капремонта объектов капитального строительства обсуждались на прошедшем в Главгосэкспертизе России заседании Совета государственной экспертизы.

Как рассказала заместитель начальника Главгосэкспертизы России Наталья Богомолова, с момента вступления в силу постановления правительства РФ № 1159 от 12 ноября 2016 года «О критериях экономической эффективности проектной документации» в центральный аппарат и филиалы госучреждения поступило 490 заявлений на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов, подлежащих капитальному ремонту. Однако только 105 из них были приняты к рассмотрению. Среди основных причин отказа в принятии документов на проверку — отсутствие согласованной проектной документации, задания на проектирование, а также необходимых разделов проектной документации, отсутствие документа о финансировании объекта капитального ремонта и подписание электронных документов лицами, не соответствующими установленным требованиям.

Окончание на с. 5

ISSN 0491-1660



## У нас есть план



### Минстрой обнародовал дорожные карты решения проблем дольщиков в регионах

Андрей МОСКАЛЕНКО

Минстрой России разместил на своем официальном сайте дорожные карты — региональные планы-графики решения проблем обманутых дольщиков. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе ведомства. Статистика проблемных домов представлена в виде интерактивного сервиса — детальной карты, на которой отмечены 830 объектов в 72 субъектах РФ. При их строительстве были нарушены права

почти 38 154 россиян. По данным, полученным Минстроем из регионов, наибольшее число долгостроев зафиксировано в Ростовской и Самарской областях, а также в Краснодарском крае.

Напомним, что своим распоряжением № 1063-р от 26 мая 2017 года правительство РФ обязало регионы предоставить в Минстрой России планы-графики (дорожные карты) по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр обманутых дольщиков.

Окончание на с. 4

## Наши улицы

### Задача проекта по благоустройству — дать новый импульс развитию российских городов

Оксана САМБОРСКАЯ

На этой неделе в Москве в Гостином дворе состоялся ежегодный фестиваль «Зодчество». За годы своего существования (а основан фестиваль был в 1992 году) он превратился в крупное международное событие в области архитектуры и градостроительства, место, где мо-



Далия Сафиуллина

лодые и опытные архитекторы обмениваются мнениями по актуальным вопросам профессиональной жизни. В этом году в рамках фестиваля активно обсуждались предварительные итоги реализации приоритетного проекта по созданию комфортной городской среды. Формально эта федеральная программа не распространяется на регионы-доноры, в числе которых Москва и Санкт-Петербург. Однако не секрет, что именно программа «Моя улица», стартовавшая в Москве в 2015 году, дала импульс работе по благоустройству российских городов. О том, как столичный опыт повлиял на регионы, в интервью «СГ» рассказала партнер КБ «Стрелка» Далия САФИУЛЛИНА.

«СГ»: Давайте начнем с Москвы. Как вы оцениваете социальный и экономический эффект от реализации программы «Моя улица»?

Далия Сафиуллина: В целом еще пока рано говорить об изменениях, которые принесла с собой программа «Моя улица». Чтобы заметить изменения, нужно подождать, как минимум, пару сезонов, а лучше больше. Вопросы благоустройства рассчитаны на долгую перспективу, они должны прижиться и изменить поведение людей в городе. Масштабные программы по благоустройству — достаточно новая история для России, поэтому пока еще никто не смог качественно замерить эффекты благоустройства.

Окончание на с. 14

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## НОВАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ

Проекты строительства семи участков автомобильной дороги федерального значения «Таврида», которая пройдет через весь Крым и соединит полуостров с Кубанью, одобрены специалистами подведомственного Минстроя России ФАУ «Главгосэкспертиза России». Трасса пройдет по маршруту Керчь — Феодосия — Белогорск — Симферополь — Бахчисарай — Севастополь. По проекту на новой федеральной трассе, пересекающей Крым, будет четыре полосы движения с разделением потоков встречного направления и обочинами шириной 3,5 метра каждая. Трасса пройдет в обход многих населенных пунктов и будет оснащена разноуровневыми развязками: например, транспортная развязка с автодорогой Севастополь — Инкерман будет построена по типу «трубы». Все это позволит развивать на трассе «Таврида» скорость движения до 120 км/ч. При проектировании дорожного покрытия предусмотрено применение инновационной технологии, направленной на увеличение его срока службы: предполагается, что используемый в рамках реализации проекта асфальтобетон сможет прослужить без капитальных ремонтов восемнадцать лет даже с учетом интенсивного движения транспорта.

## ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ НОВОСЕЛОВ

Ярославская область завершила выполнение программы расселения аварийного жилья. Об этом недавно сообщил губернатор региона Дмитрий Миронов. За пять лет действия программы в регионе в новые дома переехали более 9500 человек. Всего с 2013-го по 2017-й год в области расселено 3996 жилых помещений общей площадью 144 тысячи квадратных метров. По словам главы региона, на расселение ставших непригодными для проживания домов было затрачено 5,2 миллиарда рублей, половина из которых предоставлена Фондом содействия реформированию ЖКХ. Остальные средства поступили из областного и местных бюджетов, а также из внебюджетных источников. «Благодаря этой работе люди получили возможность улучшить условия проживания, переехать в комфортные благоустроенные квартиры. Но это не значит, что проблема аварийного жилья в регионе полностью решена, — подвел итог Дмитрий Миронов. — Дома, к сожалению, все также ветшают, многие признаны аварийными уже после начала действия программы. Поэтому работу по их расселению необходимо продолжать».



Министр строительства и ЖКХ Михаил Меня на выставке «Экспо Реал» в Мюнхене

## В ногу с Европой

Развитие BIM-проектирования поможет привлечь иностранные инвестиции в российское строительство

Юлия ПАВЛОВА

На этой неделе в Мюнхене (Германия) прошла XX Международная выставка коммерческой недвижимости и инвестиций «Экспо Реал» (ExpoReal). В ее работе приняла участие делегация Минстроя России во главе с руководителем ведомства Михаилом Менем.

На совместном стенде Минстроя России и Правительства Москвы были представлены проекты, созданные российскими компаниями с применением BIM-технологий. Стенд вызвал большой интерес у немецких участников выставки. Так, управляющий директор Drees&Sommer Штефен Зендлер, давно работающий с российскими партнерами, заявил, что за последние два года интерес к технологиям информационного моделирования в России резко возрос, а господдержка данной технологии позволит придать этому процессу динамику.

Со своей стороны, Михаил Меня отметил, что Россия сегодня идет в ногу с европейскими коллегами по внедрению технологий информационного моделирования — нового подхода к процессам управления строительством и эксплуатацией зданий. Глава Минстроя подчеркнул, что основная задача, которая стоит сейчас перед министерством, — сделать BIM общепринятой практикой на всей российской стройке и перевести госзаказ на эту технологию. «В рамках решения этой задачи созданы рабочая группа и экспертный совет, которые занимаются созданием механизмов регулирования строительного процесса в области

промышленного и гражданского строительства, — сказал министр. — Нам предстоит разработать единую нормативно-правовую базу, внести необходимые изменения в законодательство, чтобы работа с BIM-моделью осуществлялась на тщательно подготовленном правовом поле».

В рамках мюнхенского форума российская делегация устроила бизнес-завтрак для иностранных партнеров на тему «Девелопмент в городах России: новые тренды, форматы и возможности для международного сотрудничества». Выступая на завтраке, глава Минстроя отметил, что строительная отрасль в России имеет огромный потенциал для развития, но серьезным вызовом является необходимость создания современной инфраструктуры. «В рамках приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» в будущем году будет выделено 20 млрд рублей на создание инженерной и социальной инфраструктуры при реализации комплексных проектов жилищного строительства», — сообщил министр. По словам Михаила Меня, финансовая поддержка строительства инфраструктуры более чем в 100 микрорайонах позволит в 2018 году дополнительно ввести 8 млн кв. метров жилья. Глава ведомства рассказал также иностранным гостям о том, что 30 сентября запущена в эксплуатацию Федеральная государственная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), таким образом отрасль получила удобный рабочий инструмент, необходимый для определения сметной стоимости строительства.

## С господдержкой

Сергей ВЕРШИНИН

## В Тюменской области заработало новое производство

На заводе «Тюменьремдормаш» приступили к тестовой эксплуатации оборудования в сервисном центре по продольной резке металла. Центр выпускает штрипсы — мерные металлические полосы в рулонах, которые используются для изготовления барьерного дорожного ограждения, опор освещения, труб различного формата. Оборудование позволяет производить штрипсы практически любых размеров из металла толщиной до 8 мм. В новое производство инвестор вложил 226 млн рублей, здесь создано 40 рабочих мест. В понедельник предприятие посетил губернатор Тюменской области Владимир Якушев.

По словам гендиректора «Тюменьремдормаша» Алексея Рагозина, центр обеспечит не только собственные нужды завода, но и даст возможность выполнять заказы для соседних регионов. По словам гендиректора, инвестиционный проект реализуется при активной поддержке регионального правительства. Общий объем господдержки в форме возмещения затрат на уплату первого взноса за приобретенное в лизинг оборудование в 2016-2017 годах превысил 27,3 млн рублей.

Губернатор Владимир Якушев также отметил, что проект по созданию на заводе сервисного центра по продольной резке металла реализован успешно. «Самое главное — у предприятия есть планы развития, создания новых производств, — подчеркнул глава региона. — Завод может рассчитывать на нашу помощь в реализации задуманного, несмотря на все сложности, реальные инвестиционные проекты мы будем поддерживать».

## Справочно

■ Завод «Тюменьремдормаш» выпускает навесное дорожное оборудование — грейдеры, пескоразбрасыватели, скальватели льда и роторные снегоочистители, а также дорожные знаки, опоры уличного освещения и волновое барьерное ограждение. Продукция предприятия находит сбыт не только в Тюменской области, но и далеко за ее пределами. Всего на предприятии трудятся более 400 человек.



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017-2018 гг. 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](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [stroygazet@gmail.com](mailto:stroygazet@gmail.com)

## ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через «Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представителей «Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ НАЧАЛАСЬ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА 2018 ГОД

ТЕКУЩАЯ ПОДПИСКА НА 2017 ГОД ПРОДОЛЖАЕТСЯ



## Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):

■ 10929 - для индивидуальных подписчиков

■ 10930 - для предприятий и организаций

Подписные индексы (годовая подписка):

■ 12357 - для индивидуальных подписчиков

■ 12358 - для предприятий и организаций



## Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):

■ 32010 - для индивидуальных подписчиков

■ 50092 - для предприятий и организаций

Подписные индексы (годовая подписка):

■ 32538 - для индивидуальных подписчиков

■ 32539 - 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

Подписные индексы (годовая подписка):

■ П3475 - для индивидуальных подписчиков

■ П3476 - для предприятий и организаций

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

# Как это будет по-русски?

Представитель России впервые возглавит строительный подкомитет ИСО



Штаб-квартира Международной организации по стандартизации (ИСО) в Женеве

Юлия ПАВЛОВА

Секретариат Международной организации по стандартизации ИСО (ISO) объявил 2 октября 2017 года о назначении российского эксперта руководителем подкомитета «Терминология в строительстве», входящего в состав одного из наиболее значимых подкомитетов ИСО/ТК 59 «Строительство зданий». Это — первый случай, когда специалист из России занимает руководящую позицию в системе строительного направления ИСО. Выбор руководителя подкомитета «Терминология в строительстве» состоялся в ходе электронного голосования экспертов стран, входящих в данную структуру. Наибольшее число голосов получил руководитель международного направления Федерального центра нормирования, стандартизации и тех-

нической оценки соответствия в строительстве (ФЦС) Андрей Харитонов. «Назначение представителя нашего центра позволит активизировать работу по гармонизации нормативно-технической документации в строительстве с международными нормами и начать разработки международных стандартов на базе российских», — заявил директор ФАУ «ФЦС» Дмитрий Михеев. — Эта работа ведется в рамках выполнения задачи, поставленной президентом на Госсовете по строительству».

Подкомитету, в частности, предстоит окончательно доработать и принять стандарт ИСО 6707-1:2014(E) «Строительство зданий и гражданское строительство. Словарь. Часть 1. Общие термины» на русском языке. Принципиальная договоренность о гармонизации терминологии, содержащейся в этом стандарте со

строительной терминологией, применяемой в России, была ранее достигнута в Лондоне на совещании представителей ТК 465 «Строительство» с руководством подкомитета ИСО «Терминология в строительстве, гармонизация языков». В 2017 году ФАУ «ФЦС» начало активную работу над редакцией этого документа, для чего на базе ТК 465 «Строительство» была создана рабочая группа, в состав которой вошли ведущие специалисты АО «ЦНИИПромзданий», АО «НИЦ «Строительство», АО НИИСФ РААСН и др. «На протяжении полугода эксперты вели работу над стандартом по терминологии, — пояснил Дмитрий Михеев. — Проект официального перевода проходит процедуры публичного обсуждения и экспертизы нормативных технических документов, затем перевод будет представлен на заседании международного ТК 59».

## Справочно

■ В настоящее время специалисты ФАУ «ФЦС» и ТК 465 принимают участие в 22 комитетах ИСО, сферой деятельности которых является строительная отрасль. Эксперты образуют национальные рабочие группы, которые являются зеркальными комитетами ИСО. Всего в деятельности ИСО принимают участие порядка 90 экспертов от Российской Федерации, они ежегодно рассматривают порядка 800 проектов международных стандартов в области строительства на различных стадиях разработки, формируя позицию для голосования. В настоящее время приоритетными направлениями в сфере строительства являются «устойчивое» или «зеленое» строительство, «умные» или адаптивные города и BIM-моделирование.

## Ближе к покупателю

Владимир ТЕН

В подмосковном индустриальном парке «Ступино 1» состоялась торжественная церемония закладки первого камня на строительстве завода по производству стальных панельных радиаторов немецкой компании Kermi. На приобретенном земельном участке в индустриальном парке производитель планирует возвести предприятие общей площадью около 15 тысяч кв. метров. Предполагается, что на первом этапе завод будет выпускать 500 тысяч радиаторов в год. Представители компании особо подчеркнули, что в дальнейшем планируется более глубокая локализация производства радиаторов и других товарных категорий. Инвестиции в проект оцениваются примерно в 1,4 млрд рублей, на заводе будет создано около 150 новых рабочих мест. Ввести объект в эксплуатацию планируется уже в конце 2018 года. «Первую линию мы планируем запустить в начале 2019 года, вторую — в середине 2019 года, — сообщил управляющий директор компании в России Кнут Бартш. — Основное внимание компания будет уделять российскому рынку, но, конечно, мы бы хотели сотрудничать также с теми странами, которые входят вместе с Россией в Таможенный союз». Фирма Kermi является одним из лидеров европейского рынка теплотехники для жилых, офисных и других помещений. Производством агрегатов для отопления компания занимается с 1967 года. Российский рынок является для нее одним из ключевых, именно поэтому было принято решение построить в РФ собственный завод.

# Коммунальные маневры

Татьяна РОПОТОВА

## «МОЭК» и «Мосэнерго» провели совместную тренировку по устранению аварии

В Северо-Восточном административном округе Москвы прошла совместная противоаварийная тренировка ПАО «МОЭК» и ПАО «Мосэнерго». Кроме оперативного и диспетчерского персонала энергетических компаний, в мероприятии приняли участие территориальные подразделения МЧС, УВД, ГИБДД, а также представители Департамента ЖКХ Москвы, префектуры СВАО, управы района «Отрадное» и ГБУ «Жилищник района Отрадное».

По легенде учений, в диспетчерскую службу ПАО «МОЭК» поступил сигнал о вытекании на поверхность горячей воды в районе Алтуфьевского шоссе. Условное повреждение произошло на подающем трубопроводе с диаметром трубы 800 мм. О «происшествии» были сразу же оповещены все оперативные службы города. На месте был развернут аварийный штаб и произведено подключение абонентов для теплоснабжения по резервной схеме.

Во время противоаварийной тренировки диспетчеры Центрального диспетчерского управления и персонал щита управления ТЭЦ-21 обеспечили поддержание гидравлического режима при производстве переключе-



ний согласно диспетчерскому графику. Ремонтные бригады «МОЭК» огорожили место условного повреждения трубопровода, произвели аварийную раскопку и устранили повреждение.

В рамках тренировки сотрудники «МОЭК», «Мосэнерго» и экстренных служб столицы отработали алгоритм совместных действий при поступлении сообщения о повреждении систем теплоснабжения и горячего водоснабжения жилых зданий. Было проверено реальное время прибытия на место происшествия представителей согласующих организаций. Всего в учениях было задействовано 39 единиц спецтехники.

## Кроме того

2 октября ПАО «МОЭК» отчиталось об окончании мероприятий по подаче тепла в жилые дома и объекты социальной сферы Москвы.

По состоянию на 11 часов 2 октября теплом обеспечены 33 458 жилых зданий (98,98% от общего количества) и 8 003 социальных объекта (99,61% от общего количества). В зоне теплоснабжения ПАО «МОЭК» находится более 70 тысяч зданий, из них свыше 33 тысяч — жилые дома. В ходе подготовки к отопительному сезону «МОЭК» провел ремонтные и профилактические работы на объектах централизованной системы теплоснабжения, в частности к работе в осенне-зимний период подготовлено около 15,6 тыс. км тепловых сетей и 10058 тепловых пунктов.

19<sup>th</sup>  
SPECIALIZED EXHIBITION  
FOR CONSTRUCTION  
MATERIALS

19-я  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ  
ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ  
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

23–26 January  
января  
Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. №7  
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:  
**КЕРАМБРИКТЕХ**

Бесплатный пригласительный билет  
на [www.osmexpo.ru](http://www.osmexpo.ru)

Организатор / Organizer:

Стратегический партнер / Strategic partner:

Партнеры выставки / Exhibition partners:

При содействии / With assistance:



# У нас есть план

с.1

Ответственными за их подготовку были назначены заместители губернаторов регионов. Первоначально карты должны были быть готовы к 1 августа, но в срок уложились не все. К началу августа свои планы представили только 52 региона, из них документы только 39 субъектов соответствовали требованиям, установленным распоряжением правительства. На сегодняшний день дорожные карты утверждены практически всеми регионами, в которых существует проблема обманутых дольщиков.

На основании представленных данных Минстрой создал карту, с помощью которой можно получить подробную информацию по каждому объекту и узнать, какие меры и когда собираются предпринять региональные власти для решения проблемы. Любой желающий может самостоятельно изучить дорожную карту интересующего региона, отдельного жилого комплекса или дома. Прописаны, в частности, сроки и объемы средств, необходимые для завершения строительства. Там же можно найти и информацию о лицах, ответственных за принятые меры и их реализацию с контактами для связи.

Так, например, согласно разработанным регионами дорожным картам, в этом году будет достроено 139 объектов, в следующем — еще 187. На сдачу в 2019 году могут рассчитывать дольщики 160 домов. Годом позже — еще 97. Новоселье в 19 долгостроях будут праздновать в 2021 году. К сожалению, у 228 объектов конкретных сроков достройки пока нет. Впрочем, как заявил глава Минстроя Михаил Мень, по каждому такому объекту описан алгоритм решения проблемы. При этом, по его словам, регионы еще будут ежеквартально отчитываться в Минстрой России о реализации

принятых дорожных карт. Поэтому опубликованные графики будут актуализироваться с той же периодичностью. Причем, с учетом убывающих или, наоборот, вновь появившихся проблемных объектов.

Параллельно с подготовкой дорожных карт идет процесс разработки механизмов и инструментов, помогающих решить проблемы обманутых дольщиков. Один из таких инструментов — безвозмездное предоставление регионам федеральных земельных участков. Власти субъектов Федерации наделяются полномочиями по управлению и распоряжению такими участками, в том числе они имеют право передать их в аренду без проведения торгов компаниям-застройщикам, взявшим на себя завершение долевого строительства. Агентом РФ по вовлечению федеральных земель в оборот выступает АИЖК.

Как сообщили «СГ» в пресс-службе агентства, после летних парламентских слушаний по защите прав дольщиков в Госдуме РФ в АИЖК обратились шесть регионов с запросами на предоставление им федеральных земель. Это — Новосибирская, Нижегородская и Тюменская области, Пермский и Краснодарский края, а также Республика Татарстан. При этом на сегодняшний день по 300 и 160 гектаров уже получили Новосибирская и Тюменская области («СГ» писала об этом). В настоящее время ведется оформление участка в 190 гектаров в Пермском крае. «Мы видим серьезные изменения в отношении субъектов к проблемам дольщиков по итогам проведенных парламентских слушаний, — подчеркнул генеральный директор АИЖК Александр Плутник. — Нет ни одного региона, где бы не занимались дольщиками. Сейчас важно эту работу контролировать, чтобы вопрос решался как можно более оперативно».

## Дольщик дольщику рознь

Мэр Краснодара предложил отделить покупателей от инвесторов



Евгений Первышов

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Краснодарскому краю нужна специализированная структура, которая бы оценивала стоимость достройки проблемных домов. С такой идеей глава администрации Краснодара Евгений Первышов выступил на встрече с участниками долевого строительства в администрации Краснодарского края. По мнению градоначальника, это сняло бы многие вопросы дольщиков и сделало бы процедуру выделения и расходования средств на достройке проблемных объектов более прозрачной. Кроме того, напомнил Первышов, с 2018 года заработает компенсационный фонд долевого строительства, за счет которого будут достраиваться незавершенные объекты. И здесь оценка необходимых затрат тоже окажется нелишней.

Глава Краснодара выдвинул еще несколько инициатив. Так, он посоветовал на то, что в действующем законодательстве никак не ограничены дольщики, которые покупают жилье для улучшения своих жилищных условий, и дольщики, приобретающие так называемые инвестиционные квартиры с целью извлечения прибыли. Есть случаи, сказал Евгений Первышов, когда в проблемном доме у одного дольщика десять и более квартир. Такие дольщики, считает чиновник, должны нести предпринимательские риски, и подход

к ним должен быть иным. В качестве примера такого дифференцированного подхода глава Краснодара привел систему страхования вкладов, которая уже доказала свою результативность и работоспособность. Как известно, за счет страховых выплат от Агентства по страхованию вкладов граждан получает 100% суммы вклада, не превышающей 1,4 млн рублей. А те вкладчики, кто держал больше средств, остальные деньги получают в процессе ликвидации банка.

Принимавший участие во встрече руководитель рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав дольщиков, депутат Госдумы Александр Сидякин согласился с тем, что правильным было бы при оказании помощи обманутым дольщикам отделить бизнес-риски от рисков граждан, приобретающих квартиры исключительно для улучшения своих жилищных условий.

Евгений Первышов также предложил на законодательном уровне рассмотреть возможность закрепить следующее положение: если найден инвестор, готовый достроить проблемный объект, город должен получить из федерального или регионального бюджета средства на возведение социальных объектов в районе, где находится достраиваемый дом. Прежде всего, это касается школ и детских садов. Сегодня иногда получается так: дом для обманутых дольщиков достраивается, но при этом он не обеспечен социальной инфраструктурой. Понятно, что «вешать» на инвестора, который взял на себя проблемный объект и вкладывает в него средства, еще и «социалку» было бы неправильно, поэтому здесь должны включаться механизмы государственной поддержки. Обеспечение социальной инфраструктурой проблемных территорий и районов, где возводятся дома обманутых дольщиков, должно учитываться в целевых программах.

### Справочно

■ 10 октября Арбитражный суд Москвы также будет рассматривать заявление Росбанка о банкротстве экс-владельца «СУ-155» Михаила Балакина. Долг депутата Мосгордумы и предпринимателя перед банком составляет порядка 3 млрд рублей. Правда, часть долга банк этим летом переуступил ООО «Никитское». Аналогичные требования к этому должнику есть и со стороны банка «Открытие», которому бизнесмен задолжал порядка 5 млрд рублей.

## Кривые продажи

Алексей АНДРЕЕВ

### Топ-менеджеров «СУ-155» подозревают в мошенничестве

В Москве задержаны и заключены под стражу до 10 октября два бывших руководителя печально известного стройхолдинга ГК «СУ-155» — гендиректор Александр Мещеряков и финдиректор Сергей Мурашко. По версии следствия, менеджеры причастны к хищению средств дольщиков, купивших квартиры в домах «СУ-155». Им предъявлено обвинение по ч. 4 ст. 159 УК РФ («Мошенничество в особо крупном размере»), максимальная санкция по этой статье — до девяти лет лишения свободы.

По данным правоохранителей, компания продала несколько сотен квартир в шести жилых комплексах (ЖК) в столице, не имея для этого необходимой документации. В ряде случаев у «СУ-155» отсутствовали разрешения на строительство, не были оформлены права собственности на земельные участки. Для продажи квартир использовались различные виды договоров, ни один из которых не подпадал под нормы Закона о долевом строительстве (214-ФЗ).

Например, земельный участок на улице Бочкова (СВАО Москвы), где «СУ-155» строила свой ЖК «Sky City», оставался на балансе ЗАО «Калибровский завод», и на него впоследствии претендовал банк ВТБ в рамках банкротства предприятия. Несмотря на это, ГК «СУ-155» успела продать здесь 167 квартир на 1 млрд рублей. После краха компании покупатели не смогли заявить свои права, поскольку юридически не имели отношения к имуществу завода. Следователи настаивают, что подобным образом застройщик также реализовал квартиры и в подмосковной Балашихе.

Стоит отметить, что Александра Мещерякова и Сергея Мурашко привлекают к уголовной ответственности уже во второй раз. Два года назад они являлись фигурантами расследования налоговых нарушений («СГ» подробно рассказывала об этом). Предпринимателям вменялось уклонение от уплаты налогов на сумму 210,5 млн рублей (ч. 2 ст. 199.1 УК РФ/«Неисполнение обязанностей налогового агента в особо крупном размере»). Однако после того как налоговые недоимки были погашены, уголовное дело было прекращено.

### На двести меньше

В Ставропольском крае более двухсот обманутых дольщиков получат квартиры до конца 2017 года. Как сообщил начальник краевого Управления по строительному и жилищному надзору Валерий Савченко, с 2014 года по настоящее время введены в эксплуатацию девять проблемных объектов, восстановлены права 731 гражданина. Сейчас в реестр обманутых дольщиков включены в крае 1174 человека.



## Посчитать правильно

**с.1** Проекты капитального ремонта объектов капитального строительства, которые Главгосэкспертиза принимает для рассмотрения, проходят проверку достоверности сметной стоимости капремонта, а экспертиза проектной документации, за исключением капремонта автодорог, не проводится, так как не предусмотрена законодательством. Одной из причин является то, что в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации объем проектной документации, которую надо разработать, определяется заказчиком с учетом конкретного объема капремонта. Заказчики же считают, что поскольку затраты на разработку проектной документации не соизмеримы с выделенными средствами на капитальный ремонт, то не нужно разрабатывать никакой проектной документации.

Еще один аспект заключается в том, что согласно статье 42 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений (№ 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года) здания и сооружения, построенные до вступления в силу этого технического регламента, могут существовать в своем «текущем состоянии» только до того момента, как владелец здания решит провести реконструкцию либо капитальный ремонт. При проведении реконструкции либо капитального ремонта у него возникает обязанность привести здание или сооружение в соответствие с требованиями технического регламента. Однако заказчики не выполняют это тре-

бование Федерального закона № 384-ФЗ, ссылаясь на то, что определение капитального ремонта в Градостроительном кодексе не оперирует понятиями периодичности и комплексности. В результате, по словам Натальи Богомоловой, зачастую под титулом «Капитальный ремонт» в Главгосэкспертизу поступает сметная документация, не соответствующая требованиям техрегламента. В связи с этим возникла необходимость устранения неполноты норм и установления четкого регулирования в данной сфере.

### Кроме того

■ 25 сентября 2017 года на официальном интернет-портале правовой информации опубликован приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ № 864/пр от 13 июня 2017 года «Об утверждении Порядка ведения реестра заключений о достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и предоставления сведений, содержащихся в указанном реестре». Порядком определены структура и состав сведений реестра заключений о достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ или госкомпаний, правила включения сведений в реестр, внесения изменений в сведения реестра, а также состав сведений, доступ к которым обеспечивается всем заинтересованным лицам на бесплатной основе, и правила их предоставления. Доступ к сведениям реестра всем заинтересованным лицам будет обеспечен путем размещения содержащихся в реестре сведений на официальном сайте ФАУ «Главгосэкспертиза России» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Также Порядком предусматривается необходимость организации электронного документооборота при направлении запросов и получении сведений из реестра. Установлено, что все электронные документы должны подписываться с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи. Приказ вступает в силу 6 октября 2017 года.

## Блокчейн на марше

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

### В Петербурге хотят использовать новую технологию для сдачи в аренду недвижимости

Фонд имущества Санкт-Петербурга предложил использовать технологию блокчейн в процессе сдачи в аренду городской собственности. Заявка на разработку и создание первой в России блокчейн-площадки для реализации имущественных прав города направлена в местный комитет финансов. Запрошенная сумма пока не обнародована.

Как сообщили «СГ» в пресс-службе Фонда, если петербургское правительство согласится выделить деньги на проект, то запустить блокчейн-площадку можно будет уже в 2018 году. На первом этапе на ней планируется сдавать в аренду встроенные помещения, нестационарные торговые объекты и земельные участки. В Фонде полагают, что внедрение новых технологий позволит городу более эффективно пополнять бюджет за счет принадлежащей ему недвижимости. В перспективе площадку можно использовать и для проведения любых иных торгов.

«Блокчейн-технология, исключая возможность изменения данных после их внесения в реестр,

способна решить ряд проблем. В частности, карточки лотов, в которые занесена их историческая или культурная ценность, и заключение искусствоведов, что актуально для Санкт-Петербурга, нельзя будет подделывать или скопировать. Распределенный реестр исключит и спор между участниками торгов, часто лишаящий муниципалитет части законного дохода от реализации объектов», — комментируют причину интереса к инновационной сфере представители имущественного Фонда. Эксперты также говорят, что создание такой площадки позволит сформировать полноценный цифровой архив городской недвижимости, защищенный от ошибок, искажений, а также от потери и взлома. «В XXI веке сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть коммерческого оборота, но совершаются они при помощи средств XVII века», — отмечают в Фонде имущества.

Аналитики прочат технологии блокчейн большое будущее. Главный ее плюс, по их мнению, — экономия времени и денег. Согласно прогнозам Accenture, если блокчейн начнут использовать восемь крупнейших инвестиционных банков мира, то к 2025 году они смогут сэкономить до 12 млрд долларов в год. По мнению вице-президента агентства недвижимости «АРИН» Екатерины Лапиной, технология блокчейн позволяет снизить количество посредников при за-

Кроме того, Наталья Богомолова предложила доработать Положение о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденное постановлением правительства РФ № 427 от 18 мая 2009 года. В нем для оценки объема работ, предусмотренных в рамках капремонта, помимо проектной документации предусматривается предоставление дефектной ведомости и акта технического осмотра объекта капитального строительства. Однако на практике эти документы нередко предоставляются с пропусками и лакунами, и на их основании достаточно сложно сделать какие-либо выводы. Поэтому акт технического осмотра, по мнению Натальи Богомоловой, надо заменить заключением о комплексном обследовании, которое позволит заказчику правильно определить объем капремонта в соответствии с требованиями Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Подводя итоги дискуссии по этому вопросу, начальник Главгосэкспертизы России Игорь Маньков подчеркнул необходимость предоставления на экспертизу проектной документации на проведение капитального ремонта. Он отметил, что поскольку в ряде регионов разработана нормативная база, на основании которой проводится экспертиза этой документации, необходимо обобщить опыт этой работы. Кроме того, он считает необходимым представить в Минстрой России предложения по корректировке положения о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением правительства РФ № 427.

Советом Главгосэкспертизы была также рассмотрена текущая ситуация с разработкой на федеральном уровне проектов нормативных правовых актов в области государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий. Обсуждались на заседании и проблемы, связанные с применением экономически эффективной проектной документации повторного использования.

ключении сделки и, как следствие, уменьшить ее стоимость. А потому с внедрением этой технологии рынок недвижимости станет более цивилизованным.

Скептики, однако, напоминают, что ранее Фонд имущества уже использовал собственную электронную площадку для реализации городских объектов. В онлайн удалось продать свыше 300 лотов на сумму почти в 2 млрд рублей. Но затем в ведомстве от этой площадки отказались на том основании, что непрофессионалы не могут разобраться в интерфейсе. Сейчас большинство торгов проводится по классической схеме — в зале с аукционистом и молотком. А потому, предупреждают они, чтобы вновь не повторилась такая же история и не пришлось вновь возвращаться к «дедовским способам торгов», не стоит спешить с внедрением новых и пока малопонятных для многих технологий. Во всяком случае, пока рынок не окажется к этому готов.

### Справочно

■ Блокчейн — технология распределенных реестров. Термин происходит от англ. blockchain — цепочка блоков. Блокчейн позволяет создать децентрализованную систему отношений, где каждая следующая транзакция зависит от предыдущей. Таким образом, данные о транзакции невозможно изменить или удалить. Места, где хранились бы все записи участников системы, не существует, реестр обновляется при каждом изменении.

## ИНФРАСТРУКТУРА

# Дорога для инвестиций

## Объем разрешенного строительства на землях вокруг МЦК составляет около 26 млн кв. метров



Станция МЦК «Ботанический сад»

Антон МАСТРЕНКОВ

За год, что прошел с открытия движения на Московском центральном кольце (МЦК), им воспользовались 100 млн человек. Однако проект МЦК не только транспортный, но и градостроительный. Кольцо должно не только разгрузить сеть метро и городские дороги, но и создать новые точки экономического роста на землях, прилегающих к железной дороге. В настоящее время продолжается активная работа по разработке и уточнению градостроительного потенциала территорий, расположенных в зоне МЦК. Не секрет, что большую часть этих территорий составляют старые производственные площадки, подлежащие реорганизации с изменением функции на общественную, общественно-жилую или

природно-рекреационную. На сегодня городскими властями «проработано» около 10,8 тыс. гектаров, что составляет около четверти всех земель, расположенных вдоль МЦК. По утвержденным на сегодня проектам планировок (ППТ) и действующим ГПЗУ (градостроительные планы земельных участков), объемы нового строительства могут составить здесь порядка 26 млн кв. метров недвижимости, в том числе 10,2 млн кв. метров жилой застройки и 15,8 млн кв. метров нежилой.

Наиболее активно реорганизация идет сегодня в промзонах, находящихся одновременно рядом с МЦК и Москвой-рекой. На западе это промзоны «Магистральные» и «Силикатные улицы» (здесь строятся ЖК «Сердце столицы» и ЖК «Утесов»), Западный порт, Бережковская набережная, на юге

### Справочно

■ Пассажирское движение на Московском центральном кольце открылось 10 сентября 2016 года. Пассажирам доступно 14 пересадок с МЦК на станции метро. Благодаря новому кольцу сократился пассажиропоток на загруженных линиях метро. Например, на Кольцевой линии — на 15%, Сокольнической — на 20%, Люблинско-Дмитровской — на 14%, Филевской — на 12%.

— земли бывшего завода «ЗИЛ» и вдоль Варшавского шоссе.

Одним из наиболее масштабных проектов является реновация производственной зоны «ЗИЛ». Открытие одноименной станции МЦК сыграло важную роль в деле реорганизации и застройки этой площадки. Строящиеся новые комплексы «ЗИЛАРТ» и «Парк Легенд» непосредственно примыкают к новой железнодорожной платформе. Станции существенно улучшают условия транспортной доступности уже построенного «ВТБ-Ледового дворца» и строящихся спортивных объектов, возводимых офисно-деловых центров и новых жилых комплексов.

Другим примером является территория, прилегающая с севера к транспортно-пересадочному узлу (ТПУ) «Ботанический сад». Здесь обустривается заброшенная производственная территория бывшей зеркальной фабрики, строится новый жилой комплекс с современной инфраструктурой и объектами обслуживания. В увязке с ним будет построена коммерческая часть ТПУ — торговый и офисный центры. Планируется, что со временем именно ТПУ станут мощными точками роста. К настоящему времени на торгах продано право застройки только на упомянутом выше «Ботаническом саду». Всего же на МЦК будет расположен 31 узел. По предварительным оценкам, общая площадь только коммерческой застройки по этим объектам составит около 1,1 млн кв. метров.

Вдоль северо-восточной и северной части МЦК строятся жилой район «Грин Парк», ЖК «Березовые аллеи» и многофункциональный центр водного спорта «Динамо», МФК «Водный», ЖК «Маяковский», ЖК «Невский», ЖК «Поколение», а также деловой центр «Парк Хуамин».

На востоке реорганизуется часть производственной зоны «Калошино» и «Соколиная гора» (ЖК «Золотая звезда»), на юго-востоке — части производственных зон «Южный порт», «Волгоградские улицы» и «Грайвороново».

### Кроме того

ГОРОД ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТА ВЕДЕТ АКТИВНУЮ РАБОТУ ПО ПРИВЕДЕНИЮ В ПОРЯДОК И БЛАГОУСТРОЙСТВУ 250-МЕТРОВОЙ ЗОНЫ ВДОЛЬ МЦК.

На сегодня уже благоустроено более 2,7 тыс. гектаров. За год силами города построено пять новых подъездных дорог к платформам. В частности, появились новые удобные подъезды к станциям «ЗИЛ», «Новопесчаная», «Волоколамская», «Волгоградская» и «Николаевская».

# Развязки большие и малые

Антон МАСТРЕНКОВ

## Начинается второй этап реконструкции МКАД

С открытием в сентябре движения на транспортной развязке МКАД — Профсоюзная улица завершился первый этап реконструкции кольцевой магистрали. За шесть лет были полностью перестроены четырнадцать развязок на пересечении МКАД и вылетных трасс. Старые, так называемые клеверные, развязки заменили на новые, которые позволяют избежать пересечения транспортных потоков. Однако уже в ближайшем будущем МКАД ждут не менее серьезные изменения. Запланирована реконструкция так называемых развязок второго уровня, то есть районного масштаба. Это, как правило, пересечения с небольшими дорогами, но значение их не меньше, чем у больших развязок. В числе первых объектов реконструкции будут Бесединская и Липецкая развязки, а также узел с выходом на Сколково. Работы на Липецкой улице и Бесединском шоссе начнутся до конца этого года. Предполагается, что здесь будут построены дублеры, эстакады, внеуличные переходы, другие инженерные объекты, которые должны улучшить дорожную ситуацию. В настоящее время прорабатываются проекты и других развязок. Всего в рамках второго этапа планируется построить порядка ста километров разгонных полос, а также почти двести километров эстакад, тоннелей, съездов.

По оценкам главы Департамента развития новых территорий Москвы Владимира Жидкина, который возглавляет рабочую группу при столичном стройкомплексе по градостроительному развитию МКАД, весь проект реконструкции кольцевой магистрали стоит около 190 млрд рублей. Порядка 100 млрд рублей уже вложено в реконструкции развязок первого этапа. Таким образом, в течение ближайших 6-8 лет

в дальнейшее развитие кольцевой дороги будут вложено еще около 90 млрд рублей.

В основном новое строительство будет вестись за счет городского бюджета, но будут привлекаться и средства дорожного фонда, куда поступают деньги от инвесторов. Сейчас активно ведутся переговоры с инвесторами по тем участкам, где застройка уже сформирована, но необходимо возводить разгонную полосу или полосу торможения. По таким проектам, безусловно, будут привлекаться средства собственников недвижимости, расположенной вдоль трассы.

Важным аспектом реконструкции магистрали является застройка прилегающих территорий. Сегодня на руках у инвесторов уже имеются ГПЗУ (градостроительные планы земельных участков) и разрешения на строительство около 5 млн «квадратов» недвижимости — жилья, офисов, торговых, производственных и складских помещений.

# 90

млрд рублей будет вложено в развитие МКАД в ближайшие 6-8 лет

Развязка на пересечении кольцевой автодороги и Мичуринского проспекта



Открыто движение на развязке МКАД — Профсоюзная улица

Известно, что до конца этого года планируется завершить разработку территориальной схемы развития земель, расположенных вдоль МКАД. До этого времени новые разрешения на строительство на этих участках выдаваться не будут. По оценкам, на землях вдоль МКАД можно построить еще 4-5 млн кв. метров недвижимости сверх уже выданных разрешений. Около половины будущих объемов застройки придется на жилье, остальное — коммерческая застройка, то есть места приложения труда.



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Еще недавно в Смольном жаловались на то, что строители предпочитают строить на севере города, а южным районам уделяют недостаточно внимания. И вот теперь ситуация стала меняться. В последнее время девелоперы начали активно осваивать именно юг Петербурга и прилегающие к нему районы. Совсем недавно «СГ» писала о планах строительства в Гатчинском районе, а на днях тема получила продолжение уже в Пушкинском районе Северной столицы. Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга одобрила проект малоэтажной жилой застройки «Югтаун», благодаря которому петербургская агломерация «прирастет» сразу почти 600 тыс. «квадратов» нового жилья.

В наследство от Промстройбанка банку ВТБ еще в 2005 году достались 198,5 гектара земли. Участок находится на пересечении Волхонского и Пулковского шоссе, недалеко от «Экспофорума», и граничит на юго-востоке с поселком Александровская. Девелопером проекта выступает компания «ВТБ Девелопмент». В «Югтауне» запланирована малоэтажная жилая застройка (пять этажей с учетом мансарды) площадью 577 тыс. кв. метров. В перспективе население района составит более 12 тыс. человек. Кроме жилья, здесь будет построено 366 тыс. кв. метров объектов социальной и коммерческой инфраструктуры: гостиница, пять детсадов, три школы, здание почты, поликлиника. Около 10 гектаров в «Югтауне» отведено под развлекательный комплекс «Ленфильм-парк». Соглашение о его строительстве ВТБ и «Ленфильм» подписали еще в марте прошлого года. В перспективе парк должен стать своего рода «якорем» общественно-деловой зоны. По проекту на территории «Ленфильм-парка» будут построены павильоны, натурные съемочные площадки и развлекательно-интерактивная зона с бутофорскими улицами, стилизованными под различные эпохи и архитектурные стили, аттракционы и магазины для туристов. Общий объем инвестиций в «Югтаун» предварительно оценивается в 40 млрд рублей.

Опрошенные «СГ» эксперты по-разному оценивают перспективы проекта. Так, по мнению руководителя проектов развития территорий Besar Asset Management Group Александра Кириятских, команда «ВТБ Девелопмент» планирует построить современный, многофункциональный, удобный для жизни квартал. Его плюсом является малоэтажный формат, как раз то, чего не хватает сегодня пригородным новостройкам Петербурга. В то же время руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко отмечает, что одним из главных недостатков проекта является его плохая транспортная доступность. Ведь в этой части города уже частично возведен крупный ЖК «Триумф парк» от MirLand Development. Через дорогу напротив «Югтауна» Setl City (входит в Setl Group) ведет строительство малоэтажного квартала «Планетград». Чуть дальше ГК «Санд» реализует проект комплексного освоения территорий «На Царскосельских холмах» (высотки и малоэтажные дома). А впереди строительство города-спутника «Южный» от УК «Старт Девело-



Девелоперы начали активно осваивать южные окраины Петербурга. Здесь, на пересечении Волхонского и Пулковского шоссе, вырастет новый жилой микрорайон

## «Югтауну» дали добро

В Пушкинском районе Петербурга вырастет новый жилой район



577 тысяч «квадратов» жилья предстоит построить в «Югтауне»

мент» («СГ» подробно писала об этом проекте). Эксперт отмечает, что жители Пушкинского района уже и сейчас испытывают транспортные проблемы, а когда «Югтаун» будет построен, то это уже может привести к коллапсу.

Еще одной проблемой может стать близость «Югтауна» к Пулковской обсерватории. В октябре 2016 года

**18** проектов общей площадью 249 тыс. кв. метров реализуется сейчас в Пушкинском районе Петербурга. По данным аналитиков агентства «Петербургская недвижимость», средняя стоимость «квадрата» жилья здесь составляет 92,1 тыс. рублей, что на 13,5% ниже среднего городского уровня

Президент Владимир Путин поднял вопрос о временном моратории на застройку земель защитно-парковой зоны научного учреждения. А это практически вся территория будущего «Югтауна». На данном этапе согласование обсерватории для проекта не требуется, оно понадобится позже, когда девелопер будет получать разрешение на строительство. Между тем, стало известно, что девелопер надеется уже в этом году утвердить проект планировки и начать проектирование. А в 2018-м — выйти на стройплощадку. Первый лот будущего городского квартала «Югтаун» застроят жильем. Строить будет компания «ВТБ Девелопмент». Остальные лоты (в среднем по 20 гектаров) планируются предложить для освоения другим застройщикам.

## Долгострой «Поднебесный»



Проект МФК Sky City, разработанный «АММ-Проект»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

### Китайский бизнесмен купил незавершенный МФК Sky City

Учредитель китайского холдинга «Хуа Жэнь Инвест» Чжао Мин купил компанию «Венеция», начинавшую строительство на набережной Обводного канала в Петербурге многофункционального комплекса (МФК)

Sky City. Возведение этого известного в городе долгостроя началось еще в 2013 году, но далее котлована дело так и не продвинулось.

Проект строительства МФК по заказу ООО «Венеция» разработала архитектурная мастерская «АММ-Проект», основанная Юрием Митуревым (в свое время занимал пост главного архитектора Санкт-Петербурга). Здание должно было стать частью Измайловской перспективы и располагаться на первой линии набережной Обводного канала. Проектом предполагалось, что общая площадь Sky City составит 109 397 кв. метров, в том числе торговая часть — 32 950 кв. метров, офисная часть — 52 010 кв. метров. Комплекс должен был иметь 12 этажей и состоять из двух зданий, объединенных между собой. Помимо офисов, под его крышей должны были расположиться гостиница, фитнес-клуб, SPA-зона, кафе и видовые рестораны, а также двухуровневый подземный паркинг.

Первоначально «Венеция» планировала ввести объект в эксплуатацию в 2016 году. Однако к активным строительным работам застройщик так и не приступил. За это время компания сумела всего лишь провести проектно-изыскательские работы, снести старые постройки, выполнить свайное поле и отрыть котлован. Эксперты отмечают, что в течение последних нескольких лет владельцы компании безуспешно

пытались найти инвестора на этот объект. Поначалу недострой на Обводном канале хотели продать за 650 млн рублей. В итоге объект был продан за сумму почти в два раза меньше — за 320 млн рублей. Кстати, китайский холдинг «Хуа Жэнь», купивший недострой, хорошо известен на петербургском рынке. Дело в том, что ранее ее возглавлял предприниматель Ван Линань, который оказался замешан в коррупционном скандале. В прошлом году его обвинили в даче взятки в 100 тысяч рублей начальнику Тосненского отдела судебных приставов. После чего бизнесмен покинул страну, а китайскую компанию возглавил Чжао Мин. Эксперты говорят, что, если китайский инвестор достроит многофункциональный центр Sky City на Обводном канале, то проект может быть успешным. Ведь за то время, что объект дождался нового инвестора, вокруг него сформировался офисно-торговый кластер, а окружающие промышленные территории активно застраиваются новыми домами, в том числе жильем. Плюсами будущего МФК также является выгодное расположение — близость к центру города, наличие метро и основных транспортных магистралей. В планах компании «Хуа Жэнь» не затягивать со строительством и построить многофункциональный центр на Обводном канале к 2019 году. Именно до этого времени действует разрешение на строительство Sky City.

# Ростом не вышли

Андрей МОСКАЛЕНКО

## Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/inrso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технической сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства по состоянию на июнь 2017 года, были переданы на эксклюзивных условиях «СГ».

Иркутская область — один из тридцати российских регионов, где в стадии строительства находится свыше миллиона «квадратов» жилья. В общей сложности силами 51 девелоперской компании в области сейчас возводится 295 домов на 20 223 квартиры общей площадью 1 004 175 кв. метров. Почти половину из них — 466 699 кв. метров — местные застройщики планируют сдать уже в этом году. Подробности — в нашем очередном аналитическом обзоре, подготовленном «СГ» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

## Где и что строится

Больше всего новых домов в регионе сейчас возводится в областной столице Иркутске — 103 объекта на 11 738 квартир общей площадью 623 903 кв. м (62,1% совокупной строящейся жилплощади). На «пригород» — Иркутский район — приходится 139 домов на 4919 квартир площадью 217 086 «квадратов» жилья (21,6% областного «метража»). В том числе, в поселке Маркова (2,6 км от Иркутска) строится 76 домов (2671 квартира, 116 352 кв. м), в поселке Березовый — 6 домов (664 квартиры, 27 562 кв. м), в Дзержинске — 16 домов (704 квартиры, 26 933 кв. м), в селе Пивовариха — 16 домов (576 квартир, 24 869 кв. м). Еще 25 домов со скромными 21 343 «квадратами» в 304 квартирах возводятся по соседству — в поселках Патроны, Молодежный и Изумрудный. В сумме областная столица и ее «спутники» забирают 83,7% площадей регионального рынка новостроек (свыше 840 тыс. кв. м).

Оставшиеся 16,3% делят между собой шесть территориальных образований области. В городах Ангарске и Шелехове строится сейчас по 64 тыс. кв. м нового жилья в каждом. Здесь скоро должны появиться 5 и 17 домов на 1 215 и 1698 квартир соответственно (на двоих 12,9% всего «метража»). 3,8% текущего «квадратного производства» находится в Братске, Саянске, Усть-Куте и Южном (совокупно 31 дом на 653 квартиры площадью 33 921 кв. м).

Основной объем областного жилищного строительства приходится в целом на многоквартирные дома: 197 из 295 зданий (66,8% всех объектов). При этом совокупная площадь находящихся в них 19 673 квартир составляет и вовсе 95,2% (955 864 кв. м) возводимого на данный момент в регионе жилья. «Остаток» — 48 311 «квадратов» в 550 квартирах (4,8% областных площадей) располагаются в 98 блокированных домах (таунхаусах). А вот жилых комплексов (ЖК) с апартаментами, популярных во многих регионах страны, в Иркутской области сейчас вовсе не строится (таких проектов в «рабочих портфолиях» местных застройщиков аналитики ИРСО не обнаружили).

В настоящее время в области возводится 71 ЖК. Самый крупный из них строит ФСК



«ДомСтрой» в 8-м микрорайоне Ново-Ленино Иркутска. В него входят 10 домов на 1888 квартир совокупной площадью 60 995 кв. метров. По количеству «квадратов» этому девелоперскому проекту немного уступает другой иркутский жилой комплекс — «Эволюция» от застройщика «УКС города Иркутска», где в шести домах на 808 квартир будет 56 560 кв. м. А вот самый скромный (по объемам) ЖК в регионе находится опять же в Иркутске, на улице Первомайская. Там застройщик «Эко+» запланировал к сдаче дом всего на 22 квартиры (969 кв. м).

Примечательно, что Иркутская область — один из немногих региональных рынков, описанных ИРСО и «СГ», где средняя площадь строящихся квартир немного превышает общероссийские показатели — 49,7 «квадрата» против 49,5 в целом по РФ. Самое маленькое в регионе жилье представлено в Шелехове — в ЖК «Синергия» от строительной компании «Развитие»: средняя площадь квартиры здесь составляет 32 кв. метра. Самые просторные, по местным меркам, квартиры можно найти в Саянске — в микрорайоне «Центральный, 9» от застройщика «МСУ-50» (158 кв. м).

## Из чего и какого «роста»

Если говорить об используемых при строительстве материалах, то у иркутских строителей в большом почете кирпич, который применяется

# 45 267 м<sup>2</sup>

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Иркутской области

сейчас при возведении 145 домов на 357 022 кв. м (35,6% общего регионального метража). На втором месте по популярности — монолит. Из него в области строится 51 дом, на долю которых приходится 28,5% новых площадей (286 267 кв. м). «Гибридные технологии» (молонит-кирпич) применяются на 48 объектах площадью 239 684 кв. м (23,9% всех «квадратов»). Блочных домов в регионе в ближайшее время появится 31, но показатели такого домостроения в пересчете на площадь квартир будут уже значительно ниже: 84 237 кв. м, или 8,4% областного «метража». Еще меньше востребовано панельное домостроение — таких жилых зданий будет всего 20, и их площадь составляет лишь 36 965 кв. м (3,7%).

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Иркутской области составляет

## ТОП-30 ЗАСТРОЙЩИКОВ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЪЕМАМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	УКС ГОРОДА ИРКУТСКА	105 131	10,5	1 802	8,9	17	5,8
2	ГК ВОСТСИБСТРОЙ	102 494	10,2	2 391	11,8	26	8,8
3	ФСК ДОМСТРОЙ	74 461	7,4	2 240	11,1	22	7,5
4	АЗГИ	57 385	5,7	943	4,7	16	5,4
5	СК СТРОЙКОМПЛЕКС	55 984	5,6	1 088	5,4	3	1,0
6	ГРАНД-СТРОЙ	45 711	4,6	921	4,6	6	2,0
7	КВАРТАЛ	37 719	3,8	512	2,5	4	1,4
8	СК РАЗВИТИЕ	32 303	3,2	1 008	5,0	11	3,7
9	КОМПАНИЯ МАИРТА	30 958	3,1	510	2,5	3	1,0
10	ГК ВОСТОК ЦЕНТР	28 232	2,8	533	2,6	3	1,0
11	СТК	28 222	2,8	605	3,0	2	0,7
12	ХОЛДИНГ СЭРС	27 562	2,7	664	3,3	6	2,0
13	ЭКОЭНЕРГОГРАД	24 896	2,5	576	2,8	16	5,4
14	СК МАКССТРОЙ	24 069	2,4	301	1,5	3	1,0
15	СК ВЫСОТА	20 478	2,0	333	1,6	3	1,0
16	КРЕСТА	19 924	2,0	504	2,5	2	0,7

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
17	ДГ ХРУСТАЛЬНЫЙ	17 798	1,8	264	1,3	55	18,6
18	ТОПКА-СТРОЙИНВЕСТ	16 598	1,7	340	1,7	2	0,7
19	СИБИНСТРУМЕНТ	16 525	1,6	296	1,5	2	0,7
20	МЕДСТРОЙ	14 592	1,5	295	1,5	10	3,4
21	МСС	14 270	1,4	410	2,0	7	2,4
22	ФСК РОДНЫЕ БЕРЕГА	13 724	1,4	223	1,1	2	0,7
23	ТАО-СТРОЙ	13 533	1,3	308	1,5	3	1,0
24	МОБИКЛИН	13 130	1,3	178	0,9	1	0,3
25	СК ВОСТОК	12 686	1,3	210	1,0	2	0,7
26	ГК ПАРАПЕТСТРОЙ	11 072	1,1	238	1,2	2	0,7
27	КРОСТ	10 854	1,1	90	0,4	18	6,1
28	СК РЕГИОН СИБИРИ	10 731	1,1	224	1,1	2	0,7
29	ИНСТРОЙТЕХ-С	9 880	1,0	196	1,0	1	0,3
30	ФК ДЕЛОВЫЕ ИНВЕСТИЦИИ	9 361	0,9	165	0,8	2	0,7

Источник: ИРСО



## Особенностью Иркутской области является отсутствие в регионе высотного строительства



# 881 500

«квадратов» нового жилья было введено, по данным Росстата, в эксплуатацию в Иркутской области в прошлом году. По этому показателю регион занял 29-е место среди 85 субъектов РФ, на область пришлось почти 1,1% всех новостроек страны

(52,4% совокупного «метража»). Строительству 21,2% площадей — 212 570 кв. м в 48 домах — старт был дан в 2015 году. Годом раньше в работу были взяты 32 дома площадью 102 175 кв. м (10,2%). По документам, выданным в 2012-2013 годах, в сумме строится 37 домов на 144 555 жилых «квадратов» (14,5% новых площадей). При этом до сих пор в регионе ведется строительство одного дома на 90 квартир площадью 4590 кв. м, документация на который была получена еще в декабре 2011 года (0,5% от всей жилой площади в области).

На момент исследования ИРСО разрешение на строительство в этом году успели получить только два девелоперских проекта. На долю новичков приходится 1,2% совокупных площадей (12 356 «квадратов» в 295 квартирах).

До конца текущего года иркутские застройщики планируют ввести в эксплуатацию больше половины (53,6%) строящихся сейчас в регионе домов — 158 жилых объектов на 466 699 кв. м (это будет 46,5% от всего находящегося в работе «метража»). Сдача 39,5% площадей (103 дома на 396 164 «квадрата») может состояться в следующем году. На 2019 год намечен ввод еще 62 090 кв. м жилья (11 домов, или 6,2% всех площадей). Еще больше метров — 73 420 «квадратов» (7,3%) в 17 домах — запланировано к сдаче на 2020 год. Согласно проектной документации, изученной ИРСО, с 2021 по 2023 годы новоселить в регионе не ожидается, а последние из

7,8 этажа (из расчета на строящийся дом). Больше всего здесь строится домов высотой всего в 1-3 этажа — 107 зданий (36,3% от всех объектов). Однако, если сравнить дома разной высоты по количеству квадратных метров, то тогда наибольший объем будет приходиться на 13-17-этажные строения (39,4% от всей жилой площади, подробности — в инфографике). В остальном высотность возводимых в области домов распределяется следующим образом: на долю 4-8-этажных домов приходится 23,1% строящегося сейчас жилья (68 домов), 9-12-этажных — 14,6% (43 здания), 13-17-этажных — 19,3% (57 жилых строений), 18-24-этажных — 6,8% (20 объектов). А вот небоскребов — зданий выше 25 этажей — в регионе сейчас не строят. Этим Иркутская область тоже отличается от среднероссийской картины, согласно которой доля высотного строительства составляет 13,6%. Самым высоким строящимся объектом в регионе является 20-этажный многоквартирный дом на 193 квартиры общей площадью 10 742 кв. м в поселке Маркова в ЖК с характерным названием — «Небо» (застройщик ГК «Восток Центр»). На один этаж ниже будут три дома в Иркутске — в ЖК «Гранд-парк» (СК «Максстрой»), «Эволюция» и «Предместье» (оба — «УКС города Иркутска»).

При этом самым «вместительным» (по общей жилой площади) в регионе является дом в ЖК «Победа», который в Ангарске строит СК «Стройкомплекс», рассчитанный на 909 квартир площадью 47 181 кв. м.

### Кто и когда

Почти 1/5 регионального рынка новостроек (20,7%) на пару контролируют два крупнейших областных игрока. С практически равными долями в регионе лидируют застройщики «УКС города Иркутска», в портфеле которого сейчас свыше 105 тыс. кв. м жилья (10,5% от общего объема возводимых в области «квадратов»), и ГК «ВостСибСтрой» (102 тыс. кв. м, 10,2%). Остальные девелоперы даже не дотягивают до сотни тысяч «квадратов» (ТОП-30 региона из 51 застройщика, работающих сейчас в Иркутской области, представлен в таблице).

Наибольший объем текущего областного жилищного строительства приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в прошлом году, — 526 665 кв. м в 175 домах

### НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ДО КОНЦА 2017 ГОДА

Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК / объекта	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
III квартал	УКС ГОРОДА ИРКУТСКА	«Эволюция»	31 150	445	3
	ЭКОЭНЕРГОГРАД	«Ушаковский»	24 896	576	16
	АЗГИ	«Символ»	12 698	207	4
	ГК ВОСТСИБСТРОЙ	«Луговое-7»	11 232	292	4
	МСС	«По улице Янгеля»	9 252	270	5
	ПЕРВОСТРОИТЕЛЬ	«Жарки»	7 744	108	3
	СК ВОСТОК	«Успенский, 2»	7 350	105	1
	СК БАЙКАЛТРЕЙДИНВЕСТ	«Олимп»	6 231	99	1
	ATMEN HOUSE	«По улице Халтурина»	5 541	103	3
	СК СТРОЙКОМПЛЕКС	«Клевер»	4 213	89	1
IV квартал	ХОЛДИНГ СЭРС	«Южный парк»	27 562	664	6
	СК РАЗВИТИЕ	«Синергия»	26 203	847	9
	АЗГИ	«Новый»	21 316	330	4
	МЕДСТРОЙ	«Преображенский»	13 409	265	9
	ГК ВОСТСИБСТРОЙ	«Нижняя Лисиха-4»	12 871	208	3
	АЗГИ	«Символ»	12 668	208	4
	ГК ВОСТСИБСТРОЙ	«Юго-Западный»	12 086	377	5
	СК РЕГИОН СИБИРИ	«Якоби-Парк»	10 731	224	2
	ГК ВОСТОК ЦЕНТР	«Стрижи»	10 600	204	1
	СИБИНСТРУМЕНТ	«Онегин»	10 276	176	1

Источник: ИРСО

строющихся сейчас шести домов на 5802 кв. м (0,6%) будут заселены в 2024 году.

Вот только проанализировав областную ситуацию с переносом сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь), можно предположить, что и в эти планы еще могут быть внесены коррективы (возможно, и не один раз). Так, например, 158 737 кв. м жилья, объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть введены в строй еще в 2016 году. Еще 15 576 «квадратов» покупатели ждут уже два года (с 2015-го). На те же два года вперед, но уже с 2016-го на 2018-й, «переехал» ввод 45 008 тыс. кв. м. Также уже известно, что подождать до следующего года придется и тем, кому жилье в 13 097 областных «квадратах» обещали предоставить в этом году. При этом, пожалуй, рекордный, четырехлетний «перенос» сроков (с 2016-го на 2020-й) год ожидает владельцы еще 3245 кв. м.

Впрочем, нельзя сказать, что «уточнение сроков ввода», проще говоря, «просрочка», — явление в Иркутской области очень распространенное. Все-таки 35 из 51 местных девелоперских компаний в задержке сдачи объектов аналитиками ИРСО замечены не были. Хотя корректировка первоначальных сроков ввода встречается даже среди упомянутых двух лидеров по объемам текущего

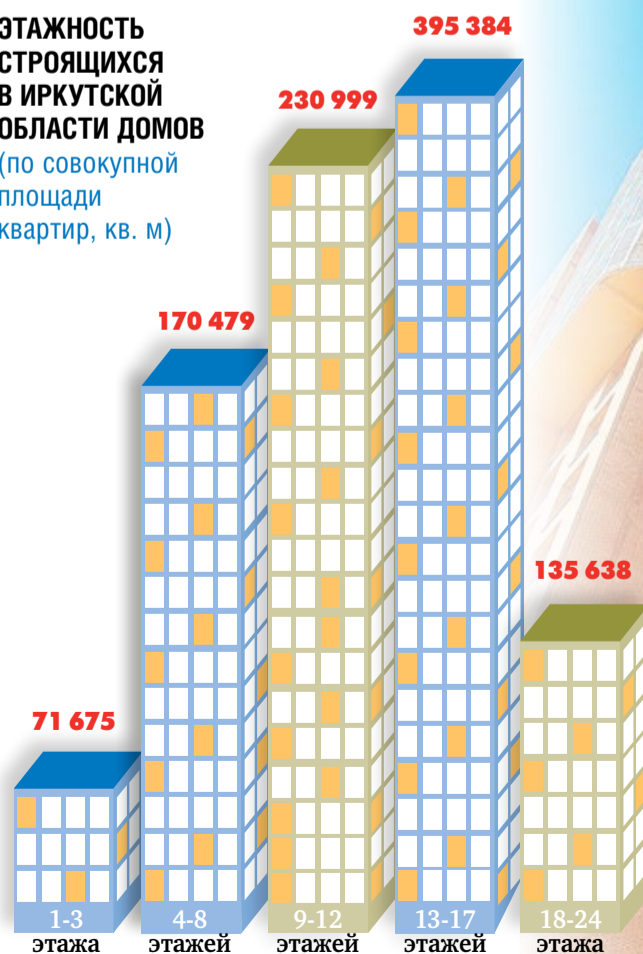
строительства в регионе. Так, 64% от всего «портфеля» «УКС города Иркутска» уже были перенесены с прошлых периодов (в среднем — на 7,5 месяца). На такой же примерно срок «подправляла» даты ввода и ГК «ВостСибСтрой», сдвинувшая окончание 45,5% своих строек.

Стопроцентный перенос ввода объектов был отмечен лишь у 9 из 16 «корректировщиков». На их счету свыше 120 тыс. кв. м строящегося в регионе жилья. Диапазон «просрочки» у этих компаний — от шести месяцев до почти двух лет. Максимальное среднее «уточнение сроков ввода объектов в эксплуатацию» выявлено у застройщика «Северный». Уже 21 месяц он никак не может завершить строительство одного дома на 105 квартир общей площадью 4881 кв. м в Иркутске.

### Справочно

■ Ранее в «СГ» уже вышли обзоры новостроек Москвы (№ 17), Санкт-Петербурга (№ 18), Республик Башкортостан (№ 19) и Татарстан (№ 20), Новосибирской (№ 21), Ленинградской (№ 22), Самарской (№ 24), Воронежской (№ 25), Нижегородской (№ 27), Ростовской (№ 28), Свердловской (№ 29), Тюменской (№ 34) и Челябинской (№ 38) областей, Красноярского края (№ 37).

### ЭТАЖНОСТЬ СТРОЯЩИХСЯ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ДОМОВ (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО

## ЖКХ

# Знакомьтесь, «ЖЭКА»!

Компьютерная игра помогает выработать ответственное отношение к использованию ресурсов в ЖКХ



Посетители экспозиции Фонда ЖКХ на XIII Международной специализированной выставке «ЖКХ России» могли ознакомиться с обучающей компьютерной игрой «ЖЭКА» (Санкт-Петербург)

Алексей ЩЕГЛОВ

XXI веке без компьютерных технологий не обходится ни одна сфера деятельности. Особенно велика их роль в образовательном процессе, там компьютерные игры и пособия уже потеснили привычные бумажные учебники. Не стало в этом смысле исключением и жилищно-коммунальное хозяйство. Несколько лет назад по инициативе и при поддержке Фонда ЖКХ была разработана первая обучающая компьютерная игра по ЖКХ под названием «ЖЭКА». Цель игры — воспитание у молодого поколения культуры энергосбережения, бережного отношения к окружающей среде, популяризация передовых технологий в сфере ЖКХ.

«ЖЭКА» разделена на несколько уровней и включает в себя познавательные викторины и мини-игры, обучающие основам экономного ведения жилищно-коммунального хозяйства. На сегодняшний день разработаны три уровня игры: «Квартира», «Дом», «Квартал», готовится к выходу четвертый уровень — «ЖЭКА: Чистый город» (подробнее см.



Руководитель Пресс-центра Аппарата Фонда ЖКХ Ольга Гришина

статью ниже). Созданы версии игры для мобильных устройств на платформах Android и iOS.

Как отмечает руководитель Пресс-центра Аппарата Фонда ЖКХ Ольга Гришина, игра «ЖЭКА» — это облеченная в увлекательную игровую форму методика обучения азам жилищно-коммунального хозяйства. Игра сразу привлекла к себе внимание и стала хорошим помощником для маленьких и взрослых. Знания, полученные в ходе игры, геймеры успешно применяют в реальной жизни.

Начиная с 2015 года, школьные уроки на основе игры «ЖЭКА» регулярно проводятся в более чем семидесяти регионах России. Ежегодно Фонд ЖКХ принимает активное участие в мероприятиях Всероссийского образовательного лагеря-семинара «Территория развития», который проводится в международном детском центре «Артек» в Симферополе в Крыму. В программу семинара включены соревнования по игре «ЖЭКА».

«Во многом это стало возможным благодаря поддержке Министерства образования и науки, которое рекомендовало использовать разработку Фонда ЖКХ в рамках обязательных учебных предметов — окружающего мира, обществознания, экономики, права, — рассказывает Ольга Гришина. — В эту игру можно играть как в одиночку, так и в составе команды, в нее с удовольствием играют родители, педагоги, люди старшего поколения. Для пенсионеров, кстати, начали организовывать отдельные чемпионаты. Все чаще из регионов в Фонд ЖКХ поступают предложения проводить соревнования по игре среди старших по домам, специалистов жилищно-коммунального отдела и даже чиновников, занятых в этой сфере».

Простота и увлекательность помогли игре «ЖЭКА» быстро завоевать популярность среди людей разных возрастов. Игра удостоена награды «Премия Рунета 2016», она победила в VII Всероссийском конкурсе интернет-проектов «Позитивный контент». Сегодня «ЖЭКА» уже вышла на международный уровень. В марте 2016 года и в августе 2017 года Фондом ЖКХ совместно с Советом Федерации, Молодежным департаментом Совета Европы, МИДом и Минобрнауки были проведены практик-семинары с использованием обучающей компьютерной игры «ЖЭКА» для российских и французских школьников. А в январе 2017 года был проведен выездной семинар для российских и китайских школьников в Специальном административном районе Гонконг Китайской Народной Республики. Играют в «ЖЭКУ» в Казахстане,



Участники Всероссийского образовательного лагеря-семинара «Территория развития» в международном детском центре «Артек»

Белоруссии, Армении и других государствах. И это неудивительно, ведь содержание и социальная направленность игры «ЖЭКА» актуальны для любой страны. Она неизменно получает высокие оценки участников крупных российских и международных мероприятий, таких как Петербургский международный экономический форум (ПМЭФ-2017), Восточный экономический форум (ВЭФ-2017), представителей профильных министерств и ведомств, образовательных организаций. На сегодня созданы несколько игровых уровней на английском, французском и китайском языках.

Игра постоянно развивается, становится интереснее и увлекательнее. Как известно, 2017-й год был объявлен Годом экологии, и не случайно, что на сайте Фонда ЖКХ недавно был представлен новый уровень обучающей компьютерной игры «ЖЭКА: Чистый город». Как отмечает Ольга Гришина, повышение уровня грамотности в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) является приоритетной задачей. И одним из путей ее решения должна стать последовательная работа по информ-

## Ступени к совершенству

Алексей ЩЕГЛОВ

Переходя от уровню к уровню, пользователи игры «ЖЭКА» решают все более сложные задачи

Функционал компьютерной игры «ЖЭКА» построен так, что в ходе игры участники переходят от простых уровней к более сложным, постепенно они становятся все более умелыми и уверенными пользователями жилищно-коммунальных услуг, начинают лучше разбираться в вопросах повышения энергоэффективности — сначала в масштабе квартиры, затем многоквартирного дома, городского квартала, а потом уже и целого города! Пройдя все этапы игры, участники узнают, как можно экономить энергию в быту, как формируется плата за жилищно-коммунальные услуги, как проводится капитальный ремонт в многоквартирных домах и многое другое. Впоследствии игроки смогут использовать эти знания в повседневной жизни. Не зря же говорят, что знание — сила!

Как известно, компьютерная игра «ЖЭКА» разделена на уровни. Первый из них — «Квартира». На этом этапе дети и их родители узнают об основных способах экономии электроэнергии, воды, газа. Например, игра наглядно демонстрирует, как замена

устаревших бытовых приборов на новые, установка счетчиков и следование простым правилам энергосбережения (например, не оставлять в розетке зарядное устройство для мобильного телефона, вовремя чинить сантехнику, выбирать правильное место для установки холодильника — подальше от источников тепла и др.) помогают оптимизировать семейный бюджет и сделать жилье теплым, комфортным и уютным для проживания.

Второй уровень игры — «Многоквартирный дом». На этом уровне игроку предстоит обучиться азам управления целым домом. Благодаря игре становится понятно, что эффективно управлять жилищем, объединяющем несколько квартир, можно только сообща с соседями. Кроме того, игрок много узнает об альтернативной энергетике, которая нашла широкое применение при строительстве «умных» домов.

Третий уровень игры — «Квартал». На этом уровне пользователь выходит на территорию микрорайона, где игровым полем становятся детские и спортивные площадки, придомовые парковки, зоны сбора бытовых отходов, а объектами приложения знаний и навыков по жилищно-коммунальным наукам — десятки многоквартирных домов, требующих своевременного обслуживания и капитального ремонта.

Новый уровень игры «ЖЭКА» — «Чистый город».



## ЖКХ

## Игра — дело серьезное

В игру «ЖЭКА» уже сыграли и продолжают играть тысячи людей во всех субъектах Российской Федерации. Масштабные региональные чемпионаты среди школьников и студентов по игре «ЖЭКА» проведены в 75 субъектах Российской Федерации. Игра стала известна в 52 странах мира

## Республика Калмыкия

14 сентября в рамках Всероссийского фестиваля энергосбережения «Вместе ярче» Министерство ЖКХ и энергетики Калмыкии провело урок энергосбережения для учеников 7-го класса МБОУ «Русская национальная гимназия им. Преподобного Сергия Радонежского» (Элиста). На занятии представители министерства рассказали школьникам о том, как сэкономить энергию и средства семейного бюджета. Для освоения современных технологий энергосбережения и повышения правовой грамотности в сфере ЖКХ для учащихся были организованы соревнования по интерактивной компьютерной игре «ЖЭКА». Все участники соревнований получили памятные подарки от организаторов мероприятия, а победителей наградили дипломами и ценными призами во время праздничного концерта фестиваля. «Игра очень понравилась детям, — рассказала директор гимназии Алена Манджиева. — «ЖЭКА» пошагово и наглядно учит экономить энергетические ресурсы дома. Это имеет большое значение, так как ребенку непросто объяснить основы энергосбережения в понятной форме». По словам директора, учителя сами узнают много нового через эту игру.



В рамках Фестиваля энергосбережения в Элисте (Калмыкия) прошли соревнования по игре «ЖЭКА» среди школьников

## Нижегородская область

Чемпионат по обучающей компьютерной игре «ЖЭКА» прошел в Городецком муниципальном районе Нижегородской области. В нем приняли участие школьники средних школ. Мероприятие было организовано администрацией муниципалитета при поддержке Фонда ЖКХ. Как отметил глава администрации района Владимир Беспалов, идея популяризировать разработанное Фондом игровое приложение появилась еще год назад. «Подростающее поколение должно знать, как экономить коммунальные ресурсы и эффективно управлять домами, — подчеркнул Беспалов. — Это позволит не только рачительно расходовать семейный бюджет, но и воспитывать активных собственников жилья». Школьники проходили два уровня игры: учащиеся средних классов — уровень «Квартира», а старшеклассники — «Дом». Победителями в своих возрастных группах стали Анна Блинова и Данила Копылов из МБОУ СШ № 2 города Городец и Анна Стенюкова и Ксения Погузова из МБОУ СШ № 8 города Заволжье. Все участники и победители получили почетные грамоты от администрации муниципального района и памятные подарки с символикой игры «ЖЭКА» от Фонда ЖКХ.

## Тамбовская область

В Тамбове игра «ЖЭКА» была представлена на ежегодном городском празднике для учащихся младших классов в рамках общероссийского социального проекта «Дети — наше будущее!». Мероприятие второй год подряд проходило на базе Тамбовского государственного технического университета, его цель — в увлекательной игровой форме ознакомить школьников с различными профессиями. На одной из тематических площадок детям рассказали о труде работников сферы жилищно-коммунального хозяйства. Игра «ЖЭКА» вызвала у ребят очень большой интерес. По словам сотрудницы ТГТУ Елены Крючковой, у стенда с обучающей компьютерной игрой «ЖЭКА» все время собирались дети, которым не терпелось попробовать себя в роли работников ЖКХ. «Хочу отметить, что родители тоже постоянно подключались к процессу игры «ЖЭКА» и не отрывали своих детей от компьютера, как это обычно бывает дома», — заметила Елена Крючкова.



Чемпионат по игре «ЖЭКА» в Петропавловске-Камчатском

## Сахалинская область

Добралась «ЖЭКА» и до Дальнего Востока. В апреле 2017 года в городе Холмске на базе Сахалинского техникума отраслевых технологий и сервиса для студентов 1-го и 2-го курсов было организовано соревнование — чемпионат по обучающей компьютерной игре «ЖЭКА». С ее помощью участники осваивали современные технологии энергосбережения и узнавали о способах экономии коммунальных ресурсов. По результатам финального испытания победителями стали Диана Дмитриева (1-е место), Дмитрий Александров (2-е место) и Марк Раменский (3-е место). Кроме того, для школьников 8-х классов общеобразовательных организаций города Холмска представители Фонда ЖКХ организовали профориентационный урок «За собой в профессию ЖКХ». Победители чемпионата и самые активные участники получили памятные сувениры от Фонда. В тот же день несколько десятков жителей приняли участие в акции «Всероссийский диктант ЖКХ», который также прошел на базе Сахалинского техникума отраслевых технологий и сервиса. Участникам было предложено в течение 45 минут дать ответы на 30 вопросов, касающихся управления МКД, проведения капитального ремонта и предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Победителем соревнования стала Елена Курилах, которой потребовалось менее десяти минут, чтобы пройти весь тест.

## Карачаево-Черкесская Республика

В июне этого года в республике прошел первый республиканский чемпионат по компьютерной игре «ЖЭКА». Его участниками стали учащиеся 10-х классов десяти общеобразовательных школ. Мероприятия были организованы в рамках проекта «Школа грамотного потребителя», программы Общественной палаты КЧР «Управдом» на технической базе и при поддержке Северо-Кавказской государственной гуманитарно-технологической академии. Участникам чемпионата подробно рассказали о принципах энергосбережения и управления многоквартирным домом. Затем, используя полученные знания, учащиеся приступили к прохождению викторин и квестов игры «ЖЭКА». Первое место в личном первенстве одержал учащийся школы № 2 станицы Сторожевой Зеленчукского района Максим Новиков. Второе место занял Альберт Айбазов из Ногайского района, третье место — Егор Клоконос из Усть-Джегутинского района.

В командном зачете первое место заняла команда Усть-Джегутинского района, второе место — Урупского района, третье место — Ногайского района. После игры победителям были вручены грамоты Министерства строительства и ЖКХ Карачаево-Черкесской Республики, а также памятные призы от Фонда ЖКХ.



В Республике Башкортостан в «ЖЭКА» играют не только школьники, но и пенсионеры



рованию и просвещению граждан. Положительный опыт европейских стран показывает, что воспитание разумного отношения к отходам должно закладываться еще в детстве. Важно, чтобы каждый школьник понимал необходимость правильного сбора мусора и ежедневно применял эти знания на практике — в своем доме, школе или на улице. Обучение в игровой форме — лучший способ познания любого предмета, поэтому по инициативе Фонда ЖКХ и был разработан новый уровень обучающей компьютерной игры «ЖЭКА». В ходе игры на этом уровне пользователи в доступной и понятной форме смогут узнать, как правильно обращаться с ТКО, как проводится сбор, сортировка, обезвреживание, утилизация и переработка мусора, каким образом проходит транспортировка и размещение отходов на полигонах, как бороться с нелегальными свалками. Мини-игры, которые являются ключевыми элементами игры «ЖЭКА: Чистый город», можно проходить бесконечно, решая головоломки снова и снова на разных уровнях сложности. «Таким образом, через обучение в популярной игровой форме мы рассчитываем сформировать новый тип граждан, которые с юных лет будут заботиться об окружающей среде и следить за уровнем отходов в собственном доме и в стране», — заключила Ольга Гришина.



Действие этого уровня игры разворачивается в городе, на этот раз главный герой — домовенок ЖЭКА — сталкивается с проблемой утилизации отходов. Как и на предыдущих уровнях, длительность игровой сессии не превышает 30 минут, за это время игроку в доступной форме будет показан весь цикл обращения с твердыми коммунальными отходами — начиная со сбора, обезвреживания, использования и заканчивая деятельностью по транспортировке и размещению их на полигонах, отвечающих требованиям законодательства России. Игроку предстоит решать головоломки, участвовать в викторине, помогать жителям виртуального города улучшать экологию и многое другое. Игра призвана помочь в повышении грамотности людей в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами.

## МАТЕРИАЛЫ



# Мост из алюминия

В России идет работа над правилами применения алюминиевых сплавов в пролетных строениях

## Цитата в тему

ПРОФЕССОР МГСУ АНДРЕЙ КОРГИН: «Одним из перспективных направлений работы с автомобильными мостами является реконструкция сооружений с заменой старой стале-железобетонной плиты проезжей части на полотно из алюминиевого сплава, ведущее к значительному увеличению грузоподъемности»

Илья БЕЗРУЧКО

Когда-то давно алюминий был почти так же дорог, как золото, и никому не могла прийти в голову мысль строить из него мосты. Но с открытием промышленного способа получения металла сменилась и его «специализация». Алюминий покинул столы августейших особ, но зато нашел себе применение в строительстве и промышленности. Среди прочего, сплавы этого металла стали применяться для изготовления мостовых конструкций.

### Как все начиналось

Родиной алюминиевых мостов можно считать США. Первый мост из алюминия был железнодорожным. Его построили в маленьком городке Масена в штате Нью-Йорк в 1946 году. А первое мостовое сооружение для автотранспорта длиной 153 м появилось в провинции Квебек в Канаде в начале 50-х. Всего до 1963 года на территории Северной Америки было построено девять алюминиевых мостов, восемь из которых действуют и поныне. В 70-е годы интерес мостостроителей к алюминию упал, но с середины 90-х проектировщики и строители снова обратились к этому материалу. Помимо США и Канады, алюминиевые мосты появились в Европе и Японии.

В нашей стране технология не прижилась. Первым и до недавнего времени единственным алюминиевым мостом в стране был Коломенский пешеходный мост через канал Грибоедова в Петербурге. Он был построен в 1969 году в качестве эксперимента, по инициативе инженеров ЛИСИ. Кстати, опыт это можно признать вполне успешным — мост действует и сейчас. Сплав, из которого изготовлен пролет, обладает хорошей стойкостью к коррозии, но недостаточно прочен, чтобы



Коломенский пешеходный мост через канал Грибоедова в Санкт-Петербурге



Возведение алюминиевого моста в деревне Афонино Нижегородской области

применить его в более серьезных сооружениях.

Однако были и неудачи. Пролет автодорожного моста через реку Рузу в Подмосковье был изготовлен из дюралюминия достаточно прочного, но значительно менее стойкого к коррозии сплава. В итоге меньше чем за год под воздействием антиголедных реагентов сооружение пришло в полную негодность.

Еще одной причиной отказа от использования алюминиевых конструкций стала их высокая стоимость по сравнению со сталью. «Стремление к экономии при капитальных затратах фактически остановило развитие технологии, и вопросы использования алюминия в несущих конструкциях искусственных сооружений оказались практически неизученными, — считает сопредседатель Алюминиевой ассоциации России Ирина Казовская. — В результате сейчас в стране отсутствует необходимая нормативная база, что не позволяет широко применять такие конструкции».

### Полвека спустя

Спустя почти 50 лет с момента строительства первого алюминиевого моста в России появились два пешеходных моста из этого металла. Они были открыты в середине минувшего лета недалеко от Нижнего Новгорода в деревне Афонино. Сооружения представляют собой две практически идентичные арочные конструкции с длиной пролетного строения 38 м, шириной 6,5 м и массой 22 тонны (к слову, в три раза легче стального аналога) и расчетными нагрузками 400 кг/кв. м. Сооружения скромные, но сам факт их строительства примечателен. Появление таких сооружений стало результатом серьезного труда. Чтобы проекты мостов прошли экспертизу, понадобилась разработка специальных технических условий. Но уже скоро подготовка СТУ для каждого последующего

сооружения из алюминия не потребуется — специалисты МГСУ работают над сводом правил применения и проектирования алюминиевых сплавов в пролетных строениях. С вступлением в силу этого норматива технология будет легализована в России.

Как отмечает руководитель проекта СП «Мосты из алюминиевых сплавов», профессор МГСУ Андрей Коргин, работу по развитию нормативно-технической базы необходимо продолжать и далее. «Так, необходимы стандарты на изготовление современных строительных алюминиевых сплавов, включающие в себя данные по усталостной прочности, хладостойкости, чувствительности к концентрации напряжений», — говорит Коргин.

### Преимущества и недостатки

Среди преимуществ алюминиевых сплавов — высокая удельная прочность и легкость конструкций. Пролетные строения из алюминия могут достигать длины 90 м, что позволяет без дополнительных опор перекрывать значительные препятствия. Поэтому особую популярностьнискали надземные пешеходные переходы над многополосными магистралями, которые можно построить без промежуточных опор.

Малый вес конструкций значительно упрощает транспортировку и ускоряет сборку. Например, при строительстве нижегородских мостов время перекрытия движения на трассе составило не более двух часов, а непосредственно монтаж пролетов был выполнен всего за 17 минут! Это также снижает требования к несущей способности опор. Еще одно важное преимущество алюминиевых мостов заключается в их долговечности и коррозионной устойчивости.

«Эксплуатация Коломенского моста дешевле, чем стального, потому как не требуется регулярной защиты от коррозии, — комментирует Елена Лебедева, начальник сектора южных районов СПб ГБУ «Мостотрест». — Алюминиевый сплав не ржавеет. В последний раз пролетное строение было покрашено в 2008 году. Прошло почти десять лет, и сейчас наблюдаются лишь незначительные разрушения окрасочного слоя».

Главный же недостаток заключается в высокой стоимости алюминиевых конструкций, которые на 10-15% дороже стали. Впрочем, специалисты утверждают, что, если рассматривать весь жизненный цикл сооружения, то относительно высокая стоимость материала нивелируется.

Однако существенным ограничением становятся некоторые физико-механические свойства алюминиевых сплавов. Поскольку модуль упругости этого металла значительно меньше, чем у стали, конструкции из него более склонны к деформациям, вибрациям и потере устойчивости при приложении динамических нагрузок. Усталостная прочность алюминия примерно в два раза ниже, чем у стали. Это обстоятельство делает конструкции из алюминия неподходящими для больших автомобильных и железнодорожных сооружений.

### Показания к применению

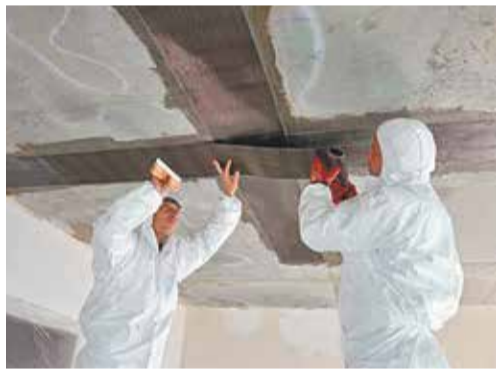
Подводя черту под вышесказанным, можно сказать, что сегодня лучшие перспективы применения алюминиевых конструкций связаны со строительством пешеходных переходов. «На сегодняшний день запланировано строительство ряда таких сооружений в Москве, Красноярске, на Черноморском побережье и на Дальнем Востоке, — рассказывает Ирина Казовская. — Алюминиевые конструкции особенно актуальны для агрессивного морского климата, который способствует быстрому разрушению стальных пролетов. Сейчас прорабатывается проектное решение по строительству трех пешеходных мостов в Сочи. Кроме того, в сотрудничестве с властями Камчатского края мы готовим типовой проект для алюминиевых пролетных строений автомобильных мостов длиной 12, 15 и 18 м». Пешеходными переходами из алюминия всерьез заинтересовались в ОАО «РЖД». Железнодорожники планируют построить два путепровода над путями, сейчас готовится технико-экономическое обоснование. Результаты пилотного проекта должны подтвердить заявленные качества алюминия в несущих конструкциях: коррозионную и сейсмостойкость, низкую металлоемкость. В любом случае, технология может найти свою нишу в отечественном строительстве. А с появлением норматива возводить алюминиевые конструкции будет значительно проще.

# Принцип скотча

Система внешнего армирования может стать хорошим решением при ремонте и реконструкции зданий и сооружений



Технология внешнего армирования композитами применяется для восстановительного ремонта бетонных сооружений



Владимир ТЕН

Всем знакома такая полезная вещь, как скотч — лента с клеевым покрытием, которая используется для склеивания бумаги и различных предметов. Однако принцип клейкой ленты с успехом может быть использован и в строительстве. Представьте себе обветшавший от времени железобетонный мост, который давно превысил сроки своей службы. Таких, к слову, в нашей стране немало. По правилам такому мосту необходим капремонт или даже реконструкция. При традиционном подходе это означает усиление или замену бетонных кон-

струкций. Дело это достаточно дорогостоящее. К тому же само сооружение на время производства работ выключается из хозяйственного оборота. Но есть альтернатива — система внешнего армирования. Одна из таких технологий — СВА CarbonWrap — предназначена для усиления бетонных, железобетонных, каменных, армокаменных и стальных конструкций зданий и сооружений. При применении этой технологии мост обследуется, определяются его «слабые» места. После подготовки усиливаемой конструкции на поверхность с помощью эпоксидных двухкомпонентных связующих (CarbonWrap Resin) наклеивают высокопрочные элементы системы — углеродные ленты, ткани, сетки, углепластиковые ламели, мультиаксиальные ткани. Далее поверхность усиления наносят защитный слой, выбор которого определяется условиями эксплуатации. Работы занимают несколько дней и обходятся значительно дешевле. И при этом никакой тяжелой техники, бетономешалок, многотонных домкратов, выпиливания кусков разрушившегося бетона и замены стальной арматуры. А главное, пока идет ремонт, мост может продолжать работать.

В России уже накоплен определенный опыт использования данной технологии. С применением СВА CarbonWrap выполнен капитальный ремонт мостового перехода над водосбором

## Справочно

Система СВА может быть использована для повышения сейсмостойкости зданий и сооружений. В 2016 году были выполнены научно-исследовательские работы по теме «Проведение натуральных испытаний фрагментов зданий, не усиленных и усиленных СВА, на сейсмостойкость при сейсмических нагрузках от 6 до 10 баллов по шкале MSK-64». Результаты натуральных испытаний фрагментов зданий из каменной кладки, монолитного железобетона и стального каркаса, проведенных на сейсмостендах в ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко и ООО «ЦКСИ», показали эффективность применения внешнего армирования на основе полимерных композитов для сейсмоусиления строительных конструкций.

Можайской плотины (Московская область), произведено усиление пролетных строений моста через реку Сторожевая (24-й километр автодороги Выборг — Комсомольское — Светлогорск), а также конструкций Нагатинского автомобильного моста. Усилены конструкции здания Волгоградского областного уронефрологического центра (Волжский, Волгоградская область) и монолитные железобетонные балки корпуса № 2 Богучанского алюминиевого завода. Произведено усиление балок пролетного строения моста через реку Арадан на автомобильной дороге Р-257 «Енисей». По этой же технологии усилены балки пролетного строения моста через суходол на автомобильной дороге А-144 Курск — Воронеж — Борисоглебск, а также конструкции здания, расположенного в ОЭЗ «Зеленоград» (площадка «Алабушево»), отремонтированы и усилены фундаментные плиты ростверка административного здания в Ханты-Мансийске.

Обладателем технологии внешнего армирования композитами является в России Нанотехнологический центр композитов (НЦК), учрежденный Фондом инфраструктурных и образовательных программ РОСНАНО и холдинговой компанией «Композит». По словам генерального директора центра Михаила Столярова, применение данной системы является для России относительно новым решением, поэтому приходится преодолевать определенную инерцию заказчиков. Но, несмотря на это, элементы СВА поставляются в среднем на двадцать объектов в месяц.

Один из ведущих специалистов НЦК Павел Осипов отметил, что при подготовке проекта усиления проводятся расчеты по СП 164.1325800.2014. Кроме того, проводится оценка, насколько целесообразно применение композитов по технико-экономическим показателям для каждого конкретного случая по сравнению с традиционными методами усиления. В целом СВА позволяет увеличить несущую способность на 10-100% в зависимости от конструкции и элемента усиления.

«При этом удается снизить затраты в среднем на 20-60% для большинства случаев, увеличить межремонтные периоды, сократить сроки выполнения работ, — заявил Осипов. — Есть случаи, когда это может быть единственным решением — при стесненных условиях работы, при работе под водой или при невозможности изменения геометрических параметров объекта или остановки эксплуатации».

Почти 78 тыс. кв. м составляет площадь объектов парка «Зарядье»

Владимир ТЕН

Открытие парка «Зарядье» стало заметным событием в жизни Москвы, его активно обсуждают в СМИ и социальных сетях. Однако внимание горожан и гостей столицы привлекает, главным образом, то, что в буквальном смысле слова находится на поверхности. Между тем, «невидимыми» остаются технологические решения, которые применялись при строительстве.

Главная особенность «Зарядья» состоит в том, что все его объекты находятся под ландшафтным парком. Это потребовало от проектировщиков применения нестандартных решений. В частности, при формировании парка был использован инновационный материал — пеностеклянный щебень. Он обладает целым рядом полезных свойств: легкий, прочный, устойчивый к агрессивным средам, морозостойкий и долговечный. Благодаря этим характеристикам пеностекла удалось решить проблему снижения нагрузки на бетонные перекрытия заглубленных помещений (паркинг, магазины, технические помещения) и сформировать над ними многометровый сложный ландшафт со взрослыми деревьями. Всего при формировании парка было использовано 16

## Пеностекло для «Зарядья»

При формировании ландшафтного парка был использован инновационный материал



Ландшафтный парк «Зарядье» в Москве

тыс. куб. м пеностеклянного щебня. Насыпная толщина слоя составила от 40 см до 5,2 м в зависимости от характера ландшафта.

Производителем материала является фирма ICM Glass, портфельная компания РОСНАНО.

«На счету ICM Glass более шестисот реализованных проектов, приятно сознавать, что в этот список добавился парк «Зарядье» — самый сложный с инженерной точки зрения объект, — отметил управляющий директор по инвестиционной деятельности УК «РОСНАНО» Дмитрий Лисенков.

Пеностекло, изготовленное из стекляного боя, находит все более широкое применение при строительстве дорог, жилых домов, промышленных зданий, социальных объектов. Так, материал этот использовался при строительстве парка «Патриот», некоторых станций столичного метрополитена, Северо-Западной хорды в Москве (дорога, тоннель), школы на 2100 мест в Некрасовке, жилых домов в Калужской области.

«Продукция компании прошла соответствующую экспертизу, включена в Московский территориальный строительный каталог и активно применяется, — отметил коммерческий директор ICM Glass Андрей Митин. — Благодаря поддержке руководства Фонда капитального ремонта города Москвы уже в этом году мы планируем начать активно использовать пеностекло в качестве теплоизоляции кровель при проведении ремонта многоквартирных домов».

# Заглянуть в будущее

Объявлены лауреаты LafargeHolcim Awards — крупнейшего конкурса в области экологически безопасного проектирования



Команда бельгийской TETRA Architecten спроектировала здание для сбора мусора, которое затем может быть приспособлено для других целей



Архитекторы из британской ZEDpods предложили строить недорогое жилье для молодежи над парковками

## Справочно

LafargeHolcim Awards — международный конкурс проектов и концепций в области архитектуры, ландшафтного дизайна, городского строительства, ориентированных на будущее. Конкурс проводится раз в три года в пяти географических зонах (Европа, Ближний Восток/Африка, Северная Америка, Латинская Америка, Азия/Океания). Призовой фонд каждого регионального конкурса — 300 тысяч долларов США. Общий призовой фонд — 2 млн долларов США. В этом году церемония вручения премии в зоне Европы проходила в Марселе (Франция).



Оксана САМБОРСКАЯ

П ретенденты на LafargeHolcim Awards должны представить не просто хорошие, грамотные проекты, они должны превосходить существующие стандарты и предлагать по-настоящему новые и даже дерзкие решения технологических, экологических и иных проблем, актуальных для современной строительной отрасли. По словам профессора архитектуры Марка Анжелиля, раньше понятие устойчивого развития означало, что архитектор добавляет в проект отдельные компоненты, берегающие природу и ресурсы, например, солнечные панели. «Сегодня устойчивое развитие — это комплексный процесс, а устойчивое строительство стало гораздо более систематическим и специализированным», — убежден Анжелиль.

У конкурса два раздела — основной и «Следующее поколение», в котором принимают участие работы архитекторов в возрасте до 30 лет. Всего на европейский конкурс нынешнего «созыва» было подано 792 заявки.

В этом году жюри во главе с профессором архитектуры Федеральной политехнической школы Лозанны (Швейцария) Гарри Гаггером решило присудить 1-е место в основном разделе сразу двум проектам из Брюсселя (Бельгия). Золотые награды получили проект интеграции существующего бетонно-смесительного предприятия в городскую среду с совмещением промышленных и общественных функций, разработанный компанией BC Architects and Studies, и проект гибкого объекта по сбору мусора от команды TETRA Architecten. Бронзовая награда досталась концепции «жилых парковочных пространств» из Лондона. По проекту

британской компании ZEDpods, над существующими парковками могут быть созданы жилые площади.

Интерес представляли и поощрительные награды. Команда Asociata Culturala Grivita 53 намерена создать в Бухаресте (Румыния) первый за несколько десятилетий независимый театр за счет инновационного использования существующей инфраструктуры. Компания AGi architects из Мадрида планирует развивать места археологических раскопок в Понтеведре (Испания). Компания Karamuk Kuo Architekten из Цюриха представила проект раскопок древнеримского города Августа-Раурика в Швейцарии. Компания NP2F из Парижа планирует создать центр отдыха в Бордо (Франция).

Впервые за всю историю конкурса в разделе «Следующее поколение» было подано больше заявок, чем в основном. Здесь было присуждено четыре награды. Две первых отправились в Польшу. Малгожата Мадер (1-е место) планирует превратить старое здание завода в Лодзе в обновленное многофункциональное жилое пространство, а Якуб Грабовски (2-е место) предложил проект реконструкции исторического комплекса в Отыне и его последующего использования.

Третий приз получила Анна Андропова из России (на фото). Она представила виртуальную модель, созданную на основе Казани, которая направлена на продвижение устойчивого развития в цифровом пространстве. «С помощью моделей пространственной организации города — ландшафты парка, площади, рынка, школы, жилых ячеек, плантаций и т. д. — «переизобретается» пространство, — пояснила Андропова. — Концептуальные тезисы апробируются методом реконструкции трех локальных участков в городе Казани».

Четвертым победителем в разделе «Следующее поколение» стал Фредерик Бувье из Швейцарии. Он спроектировал сооружение, которое поможет бороться с лесными пожарами в регионе Коллобриер во Франции.

# Наши улицы



Улица Петровка в Москве после благоустройства

Проект реконструкции Большой Садовой улицы в Ростове-на-Дону



СИТИРЕПОРТЕР.RU

снижении в разы числа ДТП на благоустроенных улицах. ЦОДД и правительство Москвы сообщают об увеличении, как минимум, в три раза потока пешеходов на обновленных улицах. Исследования некоторых консалтинговых компаний свидетельствуют об улучшении экономических показателей в местах, обновленных еще в 2015 году. Это и увеличение среднего чека, и повышение арендной ставки, и снижение доли свободных площадей. Это, кстати, подтверждают и исследования, проводившиеся на Западе: благоустроенные улицы улучшают городскую среду, укрепляют экономику города, меняют в лучшую сторону поведение людей.

«СГ»: Во многих российских городах сейчас тоже идут работы по бла-

гоустройству. Учитывается ли там московский опыт?

Д.С.: Да, московский опыт, безусловно, учитывается, но не копируется. В регионах есть свои программы благоустройства территорий, не такие масштабные, как «Моя улица», но достаточно интересные. В нашей совместной программе с АИЖК есть направление «Благоустройство ключевых общественных пространств в 40 городах России». Нельзя говорить, что это — программы, аналогичные «Моей улице», но впервые в регионах ведется работа по созданию связанной сети благоустроенных общественных пространств. Если говорить кратко, то в каждом из сорока городов с 2017-го по 2022-й год должно быть преобразовано от 3 до 14 территорий, непосредственно связанных друг с другом. До этого в регионах работы по благоустройству проводились точно, например, на участке набережной или на центральной площади. При этом в каждом городе необходимо ориентироваться на его специфику, климат, ландшафт, культурные и социальные особенности. Нельзя переносить из одного в другой город типовые решения. Однако задачи нашего проекта шире, нежели просто благоустройство территорий. Необходимо вдохнуть новую жизнь в развитие города, создать отправную точку изменений. Мы уверены, что первые изменения будут видны уже в 2017 году. Проекты по благоустройству общественных пространств реализуются в 26 городах страны. Особо стоит отметить Белгород, Воронеж, Оренбург, Новосибирск, там работы начались летом этого года и уже выполнены более чем наполовину.

## Цитата в тему

МАШТАБНЫЕ ПРОГРАММЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ — достаточно новая история для России, работа по созданию связанной сети благоустроенных общественных пространств ведется в регионах впервые

с.1

# Зеленая реновация

В Ростове-на-Дону представлена концепция одного из главных парков города



Проект входной группы согласно плану реконструкции парка

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Парк имени Максима Горького является старейшим парком Ростова-на-Дону, объектом культурного наследия РФ. Он был основан в 1813 году и до 1917 года назывался Городским садом. В 1868 году архитектор Владимир Шкитко соорудил в парке первый фонтан. На средней террасе был устроен бассейн с беседками и скульптурами. В нижней части парка появились каменный грот, водоем с живыми лебедями — «Лебединое озеро» — и фонтаны, которые питались от бивших неподалеку родников. Ковровые цветоч-

ные узоры газонов регулярно обновлялись, высаживались экзотические растения, цветы. В конце XIX века в Городском саду появились ажурная кованая ограда и парадный вход с улицы Большой Садовой, оформленный в виде крепостных ворот, но в годы Великой Отечественной войны решетка и входная арка были утрачены. В последнее время парк пребывал в запущенном состоянии, и сегодня, по словам архитектора Александра Стадника, здесь царит полный хаос — инфраструктура в ужасном состоянии, покрытия требуют замены, зелени мало, а система освещения не соответствует современным требованиям.



Парадный вход в парк в виде крепостных ворот на старинной фотографии

Согласно концепции, представленной АБ «Проект», у входа в парк появится портал. В социальных сетях обсуждалась идея восстановления дореволюционной арки, но архитекторы АБ «Проект» предложили более современный вариант. По словам Стадника, парк вновь будет обнесен оградой. Внутреннее пространство парка условно разделено на три зоны. Северная часть — зона активного отдыха, где разместят кафе, детскую игровую площадку, луна-парк и столы для тенниса. Центральная часть — зона тихого отдыха на территории ботанического сада, а также место для настольных игр. Южная часть — парадный вход с центральной зоной отдыха, дополненной выставочной зоной, зоной ярмарки и сценой. Выставочная зона скульптур появится вдоль второстепенных троп, которые замкнутся в кольцевой смотровой маршрут. Для проведения ярмарок выделят аллеи по периметру юго-восточной клумбы.

## Справочно

■ 11 гектаров занимает ростовский Парк культуры и отдыха имени Максима Горького.

В парке появятся современная уличная мебель и освещение, а также разноуровневое озеленение. На центральных аллеях будет плиточное мощение, а второстепенные дорожки посыплются каменной крошкой теплого оттенка. Появятся и элементы деревянного мощения, а также ухоженные газоны, на которых можно будет посидеть с ноутбуком или электронной книгой в теплые дни. Приведут в порядок и любимое ростовчанами место отдыха — ротонду в северной части парка. Ее отреставрируют с использованием природных материалов. Завершить реновацию парка планируется к 2022 году.

## Наведут красоту

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

С 12 по 18 октября в Астрахани пройдет первый фестиваль публичного искусства «Чилим», в котором примут участие местные и приглашенные художники. Участники фестиваля будут расписывать фасады и фрагменты домов. Поверхности для росписи уже выбраны, эскизы разрабатываются с учетом личных историй и воспоминаний жителей. Это позволит вписать проект в культурно-исторический контекст и создать произведения, отражающие особенности городских районов. Кстати, художники будут работать и в тех дворах, которые вошли в программу «Городская среда». Так что некоторым астраханцам повезет вдвойне — они получат благоустроенные территории плюс произведения уличного искусства.

Напомним, что в 2017 году в Астрахани в рамках приоритетного проекта по созданию комфортной городской среды планируется благоустроить 11 дворовых территорий, на которых расположено по несколько многоквартирных домов. На сегодняшний день проектно-сметная документация готова. Работы планируются завершить до конца ноября 2017 года. Благоустройство включает комплекс работ, куда входит ремонт проезжей части и тротуара, установка малых архитектурных форм, оборудование местами для проведения досуга и отдыха горожан разных возрастов — спортивные и детские площадки.

Как сообщил заместитель начальника Управления по коммунальному хозяйству и благоустройству Астрахани Александр Раров, уже идет формирование планов на ближайшие годы. На сегодняшний день в Управление по коммунальному хозяйству и благоустройству от жителей поступило 174 заявки.

## Страна квартир

Ленар ЗАЛЯЛОВ

Структура российского жилого фонда нуждается в изменении

Недавно в Казани прошла III архитектурно-градостроительная конференция «Архитектурный мост: Казань — Москва. Современная архитектура жилой застройки средней этажности». Организаторами мероприятия выступило Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан совместно с Национальным агентством по архитектуре и градостроительству (АНО). В этом году в качестве основной темы конференции рассмотрены вопросы формирования современной архитектуры жилой застройки средней этажности.

«На протяжении последних лет в Татарстане вводится 2,4 млн кв. метров жилья и по этому показателю республика стабильно входит в число лидеров среди регионов РФ», — рассказал заместитель министра Владимир Кудряшев. — Сюда входит и высотная застройка, и малоэтажное жилье, но опыт показывает, что именно застройка средней этажности позволяет сочетать высокое качество гуманной жилой среды с экономической эффективностью строительства». Если говорить о Татарстане, то жилищное строительство развивается в республике по трем основным направлениям: социальная ипотека, многоквартирное инвестиционное жилье, малоэтажная жилая застройка. По программе социальной ипотеки вводится в эксплуатацию 16-20% от общего объема жилья. На многоквартирное инвестиционное жилье, которое возводят коммерческие застройщики в Казани, Набережных Челнах и других крупных городах республики, приходится 40-43%. Остальные 40% — малоэтажное строительство. «Однако потенциал этого вида жилищного строительства (малоэтажного. — «СГ») еще не раскрыт, поэтому обмен опытом здесь очень важен», — отметил Владимир Кудряшев.

Выступивший на конференции архитектор Андрей Боков весьма критически отозвался о сложившейся в стране структуре жилого фонда. До 1955 года Россия жила преимущественно в индивидуальных, деревянных домах. Это был особый образ жизни. Но за последние шестьдесят лет облик страны разительно изменился, людей переселили в квартиры. Это решало ряд бытовых проблем, это был настоящий прорыв, но, по мнению экспертов, маятник слишком сильно качнулся в другую сторону. «Наши города не похожи на города, которые мы встречаем по всему



ЖК «Лесной городок» в Казани

миру, — заявил Андрей Боков. — Они выглядят принципиально отлично в силу того, что значительная часть национального жилого фонда представляет собой квартиры... Нет нигде такого количества квартир, как таковых. Более того, массив квартир все время накапливается, их становится все больше и больше, они становятся доминирующим, основным базовым типом жилья для населения». По мнению архитектора, это результат прямого следования той модели, которая сложилась еще в годы Советской власти, когда жилище было важным инструментом жесткого контроля над обществом. В результате большинство россиян живут сегодня в многоэтажных домах-муравейниках.

Между тем, в большинстве стран мира доминирует иной тип застройки: среднеэтажное (6-9 этажей), малоэтажное (3-4 этажа) и индивидуальное жилищное строительство. Это более соразмерные человеку и потому более гуманные виды строительства. Они создают приватное городское пространство. Однако такое строительство требует и иной организации бизнеса, другого типа подрядчика. Во всем мире это, преимущественно, малый и средний бизнес. В России же индустрия создания малоэтажного дома пока не так совершенна, как индустрия создания крупных многоэтажных зданий. Тем не менее, по мнению многих экспертов, надо развиваться в этом направлении, потому что только среднее- и малоэтажное строительство и ИЖС могут обеспечить человеку иное качество жизни.

## Справочно

■ В среднем на одного россиянина приходится сегодня всего 23 кв. метра жилья. В США этот показатель превышает 70 кв. метров.

ПРОЕКТ

# Место для битвы



Музей-панорама «Бородинская битва» на Кутузовском проспекте в Москве



Оксана САМБОРСКАЯ

В конце года здание музея-панорамы «Бородинская битва» закроется на ремонт. Компании, которую предстоит выбрать по результатам аукциона, организуемого Департаментом по конкурентной политике Москвы, предстоит капитально отремонтировать стилобатную часть здания, а также инженерные сети музея.

Музей-панорама «Бородинская битва» был открыт на Кутузовском про-

## Здание Бородинской панорамы получит новые инженерные сети

спекте в 1962 году. В основу экспозиции легла панорама, созданная художником Францем Рубо, автором более чем двухсот монументальных батальных полотен. Гигантское полотно было заказано Николаем II в преддверии празднования 100-летнего юбилея Отечественной войны 1812 года. Первоначально Бородинская панорама размещалась на Чистых прудах в специальном павильоне, построенном архитектором П.А. Воронцовым-Вельяминовым (он также является автором памятника-обелиска Кутузову на Бородинском поле). Ажурную купольную конструкцию павильона разработал инженер Е. Израйлович. Панораме не повезло — здание павильона строилось в спешке, почти сразу после открытия начала течь крыша. А вскоре началась Первая мировая война, и в здании панорамы разместили госпиталь. В 1918 году павильон на Чистых прудах был разобран, а гигантское полотно размером 14 на 115 метров намотано на вал и отправлено в хранилище. Почти сорок лет оно хранилось в ужасных условиях, порой в самых неподходящих местах — под сценической площадкой Нескучного сада, в подвале Мисского собора, в саду «Аквариум», на театральном складе сада «Эрмитаж» и в других совершенно непригодных помещениях. Впервые вопрос о реставрации полотна был поднят в 30-х годах прошлого века, но тогда комиссия пришла к выводу, что реставрация невозможна — слишком велики утраты. Вер-

# 152

млн рублей

составляет начальная (максимальная) цена контракта на ремонт здания Бородинской панорамы

нулись к идее уже после войны — в 1948 году. Совет Министров СССР выпустил специальное постановление. Работа была поручена Центральным художественным мастерским. К 1950 году картину привели в порядок и... вновь поместили на склад — экспонировать ее было негде. Здание Бородинской панорамы было построено только к 1962 году, картину отреставрировали во второй раз, но, как оказалось, не в последний. В 1967 году в центральном зале произошел пожар, и батальному полотну вновь потребовалась помощь профессионалов. На сей раз полотном Франца Рубо занимается Студия военных художников имени М.Б. Грекова.

Но время шло, и здание музея постепенно ветшало. Наконец, к 200-летию Бородинской битвы музей был реконструирован, появились новые экспозиционные площади, где разместились подлинные предметы времен Отечественной войны 1812 года, появилась картинная галерея. Однако тогда реконструкция не коснулась инженерных сетей. Их не ремонтировали капитально с момента строительства здания музея в 1962 году, были только небольшие локальные работы. Кроме того, капремонта требовали конструктивные элементы стилобата — цокольной части объекта.

Как рассказал директор ГКУ «Технический центр Департамента культуры города Москвы» Алексей Баукин, победитель электронного аукциона должен провести устройство тепловых и электрических сетей, водоснабжения, канализации, а также автоматизировать инженерные сети здания музея-панорамы «Бородинская битва» и ремонт стилобата. В аукционе может участвовать неограниченное число компаний. Однако от участника требуется наличие опыта исполнения хотя бы одного контракта на выполнение соответствующих строительных работ за последние три года. Подрядчик должен провести капитальный ремонт в течение семи месяцев после заключения контракта и предоставить гарантию на выполненные работы сроком на три года.



**Строительная газета**

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Комитетом Российской Федерации по печати.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Председатель Попечительского совета  
М.А. Мень  
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 04.10.2017  
фактическое: 19.30 04.10.2017

Отпечатано:  
ОАО «Московская областная 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.