



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№38 (10465) 29 сентября 2017

## Ставка на инновации

Алексей ЩЕГЛОВ

### Подготовлена стратегия опережающего развития строительной индустрии

В пятницу, 22 сентября, в Москве состоялось заседание президиума Общественного совета при Минстрое РФ, на котором обсуждались стратегические направления развития строительной отрасли. С докладом на заседании выступил заместитель министра строительства и ЖКХ Хамит Мавляров. Он сообщил, что реализовывать стратегию опережающего развития строительной индустрии предполагается в три этапа. На первом из них — в 2017-2020 годах — будет разработана госпрограмма инновационного развития стройотрасли и создана сбалансированная система управления ею, осуществлен переход к институту обоснования инвестиций, внедрены технологии информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства. На втором этапе (2020-2025 гг.) широкое внедрение информационных технологий и инноваций позволит выйти на решение проблем с ресурсосбережением и энергоэффективностью, осуществить технологический прорыв в создании отечественных стройматериалов и технологий, начать их масштабный экспорт. Благодаря этому на третьем этапе (2026-2030 гг.) удастся перейти к развитию стройотрасли на основе нового качества человеческого капитала и нарастить отдачу от интеллектуального капитала и научных разработок. В целях контроля и координации за реализацией стратегии при Минстрое РФ будет создан Центр управления инновационным развитием стройотрасли.

Замминистра проинформировал членов ОС о подготовке к намеченному на 30 сентября этого года запуску федеральной государственной информационной системы по ценообразованию (ФГИС ЦС).

Окончание на с. 2

## От начала до конца

### Главгосэкспертиза начнет оценивать государственные стройки на предпроектной стадии

Алексей ТОРБА

На минувшей неделе начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Маньлов представил новую модель работы учреждения. На состоявшемся в Москве VI Российском инвестиционно-строительном форуме (РИСФ) он выступил с докладом «Совершенствование механизма принятия решений о направлении инвестиций в объекты капитального строительства». По словам Игоря Маньлова, сейчас Главгосэкспертиза России приступает к оценке проекта лишь на финальной стадии его подготовки. При этом нередко выясняется, что с самого начала проект основывался на неверных исходных данных, и это делает невозможной его реализацию в соответствии с инвестиционным решением. По этой причине ежегодно возвращаются на доработку проекты на строительство объектов, общая стоимость которых достигает 500 млрд рублей. В результате реализация проектов замедляется. Руководитель Главгосэкспертизы России считает, что сумму потерь, которые образуются в результате ошибок на начальной стадии проектирования, можно уменьшить как минимум вдвое. Для этого эксперты должны рассматривать проект не только на финальном, но и на начальном этапе работы. С этой целью Главгосэкспертиза России инициировала ввод нулевой стадии экспертизы — оценки инвестпроекта на предпроектном этапе. Такая двухэтапная технология должна обеспечить существенное повышение качества исходных данных для проектирования и точность бюджетного планирования. Это означает кардинальную смену модели работы экспертизы. Сегодня акценты смещены в сторону нормоконтроля, а если эксперты начнут работать на предпроектной стадии, то будут оценивать проект с учетом оптимальности выбора принципиальных решений, их соответствия современному уровню инженерной мысли и технологий.

Окончание на с. 5

## Все на форум!

### На 100+ Forum Russia обсудят передовые технологии проектирования и строительства высотных зданий и других уникальных объектов

Анна СЕРГЕЕВА

Международный форум высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia пройдет в этом году в Екатеринбурге в четвертый раз. В его работе планируют принять участие более пяти тысяч специалистов из России, Казахстана, Италии, Индии, Китая и других стран. Гостей ждет обширная деловая программа, выставка новейших достижений и технологий в строительстве. В рамках фо-

рума пройдет выездное совещание Минстроя России.

100+ Forum Russia уже зарекомендовал себя как одно из главных отраслевых событий года. Здесь встречаются и обмениваются мнениями участники рынка, представители органов власти, ученые. В результате этих контактов на площадке форума принимаются важные решения по развитию строительной отрасли. Так, на форуме 2016 года Минстроем РФ была проведена практическая работа над

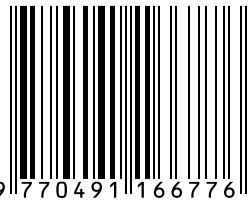
важнейшим документом в строительной сфере — сводом правил «Здания и комплексы высотные. Правила проектирования». Этот документ был затем утвержден и вступил в действие с июня 2017 года. На форуме-2017 планируется обсудить первую редакцию другого важного документа — по пожарной безопасности в высотном строительстве.

На форуме будет обсуждаться широкий спектр вопросов, в числе которых создание транспортной инфраструктуры, сохранение памятников архитектуры и их интеграция в структуру современного мегаполиса, проблемы «зеленого» строительства и экологии городского пространства, сооружение мостов и большепролетных конструкций, освоение подземного пространства и многие другие.

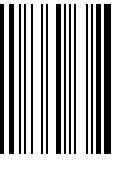
Окончание на с. 2



ISSN 0491-1660



1 7 0 3 8 >



9 1770491 166776

## НОВОСТИ

## Все на форум!

**с.1** → Одной из важных тем форума этого года станет приоритетный проект по формированию комфортной городской среды. НИЦ «Строительство» приглашает специалистов принять участие в общественном обсуждении проектов сводов правил по применению BIM-технологии в строительстве. Специалисты Крыловского государственного научного центра Санкт-Петербурга, которые проводили математическое и экспериментальное моделирование операции по транспортировке судовых арок Крымского моста, представят макет своей ландшафтной аэродинамической трубы и проведут ряд тематических сессий для мостостроителей. Большую научную программу для форума подготовили НИИСФ РААСН, ЦНИИП Минстроя России, ГУП Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» и другие.

На выставке 100+ Forum Russia крупнейшие российские и иностранные предприятия представят инновационные материалы, технологии и уникальные методы строительства. Посетители выставки смогут познакомиться с разработкой одного из уральских предприятий в области строительства домов с помощью 3D-принтера. Всего в выставке примут участие около ста компаний: это застройщики и девелоперы, разработчики инновационных строительных технологий, проектировщики, научно-исследовательские и образовательные учреждения.

## Справочно

■ Международный форум высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia пройдет 4-6 октября в Екатеринбурге, в МВЦ «Екатеринбург Экспо».

На ежегодной ассамблее ассоциации «Европейское строительное образование и переподготовка кадров» (Association The European Civil Engineering Education And Training Association — EUCSEET), которая также пройдет в рамках форума, будут обсуждаться вопросы участия российских студентов в европейских образовательных программах и грантах. А о том, как повысить интерес детей и молодежи к профессиям в сфере строительства, архитектуры, урбанистики и ЖКХ, пойдет речь на мероприятиях, посвященных проекту Минстроя России «Я — строитель будущего!» С подробной программой форума можно ознакомиться на сайте <http://www.forum-100.ru/programma>.



## Стартовые ВОЗМОЖНОСТИ

Антон МАСТРЕНКОВ, Андрей МОСКАЛЕНКО

## Переселение москвичей по программе реновации начнется в 2018 году

26 сентября столичные власти утвердили 210 стартовых площадок в 75 районах, где начнется строительство домов по программе реновации жилищного фонда. «Эти площадки свободны, поэтому начать строительство можно в ближайшее время», — говорится в сообщении мэрии. — Они ближе всего к домам, которые включили в программу, поэтому многие горожане переедут в квартиру в том же квартале». Детальная интерактивная карта уже опубликована на официальном портале мэрии [www.mos.ru](http://www.mos.ru).

Строительство первых «реновационных» домов и переселение в них жителей будет проходить в две волны, рассказали «СГ» в Департаменте градостроительной политики Москвы. Так, в первую волну, которая, по словам главы департамента Сергея Левкина, может начаться уже в 2018 году, включены 59 площадок. Во вторую, которая стартует в 2020 году, вошла 151 площадка. В общей сложности, на 210 площадках планируется построить около 3,4 млн кв. м жилья,

в которое переедут 119,5 тыс. жителей 568 домов, включенных в программу реновации. Первыми домами, в которые смогут въехать москвичи, станут 12 уже построенных домов в Северном, Восточном и Западном округах. «Они будут приведены в порядок к концу этого — началу следующего года», — заявил Левкин. «Это жилье, которые мы строили ранее по другим программам, но они будут адаптированы к стандартам реновации», — пояснил руководитель Департамента строительства Москвы Андрей Бочкарев. — В этих жилых домах мы подготовили для показа шоу-румы с 1-, 2- и 3-комнатными квартирами. В настоящее время раз-

## Штурман реновации

С 26 сентября главой Фонда реновации жилья стал бывший руководитель ДСК-1 Анатолий Константинов. Строитель с 40-летним стажем, выпускник МИСИ (ныне МГСУ), возглавлял крупнейший домостроительный комбинат Москвы в 2008-2016 годах. До нынешнего назначения занимал должность заместителя директора по строительному производству в АО «Управление экспериментальной застройки микрорайонов». Напомним, сам фонд был создан в начале августа. Организация станет официальным застройщиком, который на средства городского бюджета будет возводить дома и переселять людей из «хрущевок». Фонд также наделен правом заключать договоры долевого участия, чтобы продавать на рынке «невостребованные остатки жилья» в рамках программы реновации.

## Спросите граждан

Оксана САМБОРСКАЯ

## Стартовал конкурс на лучшие проекты по созданию комфортной городской среды

В рамках приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» пройдет конкурс на лучшие проекты в этой области. «Цель конкурса — мотивировать регионы делать хорошие проекты и тиражировать лучшие практики», — заявил министр строительства и ЖКХ Михаил Минькович, выступая на недавнем РИСФ. — Конкурс продлится полгода, уже в конце февраля лучшие проекты будут занесены в федеральный реестр лучших практик». Включение проектов в федеральный реестр будет положительно влиять на рейтинг региона по выполнению федерального проекта по формированию в городах России комфортной городской среды.

Конкурс пройдет в четыре этапа. Первый этап — прием документов — продлится до 1 декабря 2017 года. Второй этап — предва-

рительное рассмотрение и оценка документов, представленных на конкурс, — завершится 20 января 2018 года. Затем конкурсная комиссия примет решение о включении лучших из представленных проектов в федеральный реестр — эта работа должна быть завершена до 15 февраля 2018 года. После этого приказами Минстроя реестр будет сформирован и размещен на официальном сайте ведомства. Планируется, что реестр будет доступен для пользователей уже 25 февраля.

Регионы смогут представить заявки в 13 категориях, в том числе таких, как вовлечение общественности в проекты благоустройства, обеспечение доступности для маломобильных людей, проект в области городской среды, реализованный силами предпринимателей. Конкурсная комиссия будет состоять из экспертов профильного совета Минстроя России по городской среде.

Глава Минстроя особо подчеркнул, что одним из ключевых параметров при оценке проектов, представленных на конкурс, станет участие в их разработке жителей. Даже если проект будет признан удачным, но при этом будут какие-то проблемы с привлечением граждан к принятию решения, то это станет минусом при определении победителя. «Это очень важно для того чтобы в дальнейшем стимулировать развитие нашего приоритетного проекта», — отметил Михаил Минькович.

## Ставка на инновации

**с.1** → Этот новый инструмент призван повысить качество проектов и, в конечном счете, снизить затраты на строительство объектов с использованием бюджетных средств и средств госкомпаний.

Хамит Мавляиров рассказал также о завершении работы над «дорожной картой» по энергоэффективности зданий, строений и сооружений. Сейчас продолжается разработка мер господдержки энергоэффективного капремонта. Всего «дорожная карта» содержит 13 мероприятий, из которых за Минстроем РФ закреплено 10. Их реализация позволит к 2015 году на 25% уменьшить удельный расход тепловой и электроэнергетики, используемой в многоквартирных жилых домах и административных зданиях. К этому же сроку доля введенных в эксплуатацию МКД наивысшего класса энергоэффективности возрастет до 30%.

Также на заседании обсуждались вопросы рефинансирования ЖКХ, пути повышения уровня оплаты работников отрасли и нововведения в области безопасного использования и содержания лифтов. Как сообщил руководитель Комиссии ОС по вопросам лифтового хозяйства Сергей Чернышов, уже запущен госучет всех лифтов, введено понятие «владелец лифта» и уже-

## Справочно

■ Всего в программу реновации жилья столицы вошли 5144 дома, в которых проживают около миллиона человек. До 2032 года за счет городского бюджета планируется снести примерно 16 млн кв. м жилья, преимущественно в пятиэтажках, а жителей переселить в новые многоэтажные дома.

работывается график посещения этих объектов жителями».

Кроме этого, еще порядка 25 жилых домов планируется достроить за счет города до конца года, после чего они тоже могут быть предложены переселенцам. Ранее замэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин сообщил, что практически весь объем жилья, возводимого казенным предприятием города Москвы «Управление гражданского строительства» (КП «УГС»), может быть использован для программы реновации. На протяжении последних лет силами этого предприятия для социальных нужд города и реализации на рынке строилось около 500 тыс. жилых «квадратов» в год.

Напомним, главным критерием при отборе стартовых площадок являлось расположение в границах района проживания жителей сносимых домов, а также их градостроительный потенциал. Стартовые площадки отбирались на основе предложений префектур, с учетом мнения жителей и согласия Москомархитектуры. При выборе каждой площадки учитывалась минимизация перекладки инженерных сетей и возможность квартальной застройки на месте волны переселения. Принимались во внимание и близость основных маршрутов общественного транспорта. Также был проведен анализ расположения в этих кварталах объектов социальной инфраструктуры.

## Кроме того

На заседании президиума Общественного совета при Минстрое было объявлено о создании Ассамблеи региональных общественных советов в сфере строительства и ЖКХ. «Ассамблея создается впервые и является продолжением линии общественного контроля», — заявил председатель Общественного совета Сергей Степашин. — Ее ключевой целью станет получение независимой обратной связи от представителей общественности, власти и бизнеса по вопросам современного законодательства и правоприменительной практики в области строительства, реализации важнейших задач отрасли в регионах». Планируется, что до 10 октября 2017 года будет утверждено положение об ассамблее, а первое заседание представителей 72 субъектов, уже вошедших в ее состав, состоится в ноябре-декабре этого года.

сточена его ответственность, повышены требования к установке и вводу лифтов в эксплуатацию, а также к классификации обслуживающего персонала. Определено, что эвакуация граждан из лифта должна быть обеспечена в течение не более чем сорока минут.



## Земля столичная

Алексей АНДРЕЕВ

### АИЖК продает участки в московском регионе

АИЖК выставило на продажу сразу три участка в Москве и Московской области. Общая площадь участков составляет 2,63 га, два из них находятся на северо-западе Москвы, а один — в ближайшем Подмосковье.

Начальная стоимость участка (1,01 га), расположенного на Пенягинской улице, владение 115 (кадастровый номер 77:08:0003001:9938), составляет 41,6 млн руб. Это участок производственно-складского назначения, здесь размещены ангары общей площадью 3 тыс кв. м, используемые как склады и хранилища. Участок отличается хорошей транспортной доступностью: МКАД находится на расстоянии трех километров.

Второй участок (0,8 га) находится на улице Героев-Панфиловцев, владение 20, корпус 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:9938) и относится к категории земель населенных пунктов. На участок получен ГПЗУ. Согласно плану, разрешенная площадь строительства составляет более 17 тыс. «квадратов» жилья. Участок расположен в сложившейся жилой зоне, которая обеспечена всей необходимой социнфраструктурой. В частности, в 150 м находятся жилые микрорайоны, а напротив — природный парк «Тушинский». Расстояние до станции метро «Планерная» составляет 1,8 км, до МКАД — 2,4 км. Стартовая цена этого лота — 38,7 млн рублей.

### Справочно

■ АИЖК в рамках закона №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» обладает полномочиями агента РФ по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности и неиспользуемыми правообладателями. В настоящее время агентские полномочия АИЖК установлены в отношении земельных участков в большинстве регионов России.

Объект в подмосковном Красногорске, расположенный по адресу: Оптический проезд, дома 1 и 2, представляет собой два земельных участка площадью 0,5429 га и 0,277 га (всего около 0,82 га). На участках размещены два производственно-складских здания 1971-1972 годов постройки общей площадью 7,6 тыс. кв. м. Расстояние от участка до МКАД составляет 5,5 км, до центра Красногорска — 2 км. Начальная цена — 48,6 млн рублей.

Дата проведения аукционов по участкам на Пенягинской и в Оптическом назначена на 18 и 19 октября соответственно. Торги по объекту с Героев-Панфиловцев пройдут 15 ноября. С лотами и условиями торгов можно ознакомиться на официальном сайте АИЖК — [dom.rf](http://dom.rf) — в разделе «Земельные участки».

## Проценты вниз



Сергей МОСЕНКО

25 сентября АИЖК снизило на 0,5-2,5 процентных пункта ставки по всем своим ипотечным продуктам. «Поводом послужило недавнее снижение Банком России ключевой ставки до 8,5%», — пояснили «СГ» в пресс-службе агентства. Теперь ставки АИЖК начинаются от 8,75% годовых и являются одними из самых низких на рынке ипотеки наряду со Сбербанком и банком

ВТБ. В частности, ставки АИЖК по продуктам «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование», «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» снижены на 0,5 п.п. — до 9%. Еще на 0,25 п.п. — до 8,75% — были снижены ставки при покупке строящегося жилья для многодетных семей, а также для случаев, когда квартира покупается в Дальневосточном федеральном округе или Байкальском регионе. По «Военной ипотеке» ставка уменьшилась на 2,5 п.п. В связи со снижением ставки максимальная сумма кредита, выдаваемого в рамках этого продукта, увеличена с 2,1 до 2,41 млн рублей. Ставки ниже 10% — новая реальность ипотечного рынка в России, отмечают в АИЖК. При этом аналитики агентства прогнозируют дальнейшее снижение ставок по ипотечным кредитам всеми основными участниками рынка до конца года. Напомним, что ипотечные кредиты по стандартам АИЖК выдают порядка 70 банков-партнеров в более чем 70 регионах страны. Заявку на кредит можно подать на официальном сайте агентства [dom.rf](http://dom.rf).

## Регионы сдали карты

Андрей МОСКАЛЕНКО

### Минстрой и Госдума получили полную картину проблем с дольщиками

На минувшей неделе депутаты Госдумы получили от Минстроя России «дорожные карты» — региональные планы-графики по решению проблем обманутых дольщиков. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе Комитета ГД РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. Примечательно то, что теперь и ведомство, и парламентарии имеют полную картину по обманутым дольщикам: всего в региональные «дорожные карты» включены 850 проблемных объектов, при возведении которых нарушены права почти 40 тыс. россиян.

«В целом, масштаб проблемы огромный и требует очень серьезной работы», — заявил председатель Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям ГД РФ Николай Николаев. При этом он подчеркнул, что «дорожные карты» — это еще не дома, но «у нас впервые в руках документы, многие из которых являются реальными планами, подписанными руководителями регионов». В частности, до конца текущего года планируется ввести в эксплуатацию 127 долгостроев.

Николаев также отметил, что Госдума может способствовать решению проблем обманутых дольщиков. Депутат, в частности, напомнил, что в июле спикер верхней палаты Вячеслав Володин рекомендовал провести в регионах специальные общественные слу-

**850** проблемных объектов включены в региональные «дорожные карты» по решению проблем обманутых дольщиков

шания по вопросам долевого строительства с участием всех заинтересованных сторон: граждан, представителей стройкомплекса и местных властей. На предложение спикера отреагировали руководители 52 субъектов РФ. Более того, по итогам этих совещаний в АИЖК, к примеру, уже поступило несколько заявок от регионов о предоставлении участков земли для передачи их в качестве компенсации застройщикам, которые взяли на себя достройку проблемных объектов. А уже в конце сентября Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ, одобрила передачу четырех участков общей площадью 141 га органам власти Тюменской области. Земли переданы по предложению АИЖК и губернатора Тюменской области Владимира Якушева для решения проблем участников долевого строительства, которые в том числе вложили свои средства в строительство двух домов ООО «ПСК «Континент». Сейчас правительство Тюменской области проводит отбор строительной организации, которая передаст обманутым дольщикам квартиры в своих построенных домах при условии предоставления земельных участков для жилищного строительства.

## Центробанк на стройке

Алексей АНДРЕЕВ

### Девелоперские активы группы «Сафмар» могут перейти под контроль регулятора

Центробанк России объявил на минувшей неделе, что он намерен провести с помощью Фонда консолидации банковского сектора (ФКБС) санацию «Бинбанка», входящего в финансовую группу «Сафмар». Спустя всего несколько дней после этого появились сообщения, что под контроль ЦБ могут перейти и две строительные компании холдинга — «Интеко» и «А101 Девелопмент». Такого варианта развития событий не исключают и владельцы «Сафмара» — братья Михаил и Саит-Салам Гучериевы (51% и 19% группы соответственно) и их племянник Михаил Шишханов (29,5%).

Напомним, что 21 сентября ЦБ РФ официально сообщил о решении повысить финансовую устойчивость ПАО «Бинбанк» (12-е место в стране по объему активов) и АО «Рост-Банк» (санируется «Бинбанком»). О санации регулятора попросили сами владельцы «Бинбанка» (Гучериевы и Шишханов вместе владеют 96,45% акций банка). По мнению большинства экспертов, «Бинбанк» и связанные с ним финансовые учреждения будут спасены, но при этом у них могут поменяться владельцы.

Однако помимо финансовых активов группа «Сафмар» имеет в своем портфеле еще и крупные девелоперские компании полного цикла с большим земельным банком. И как рассказал «Ведомостям» Михаил Шишханов, «Интеко» и часть компании «А101 Девелопмент» тоже могут перейти под контроль Центробанка. «Я отдаю все свои доли, покупку которых финансировал, в том числе, и за счет Бинбанка», — объяснил он. Сколько в общей сложности ранее было потрачено на эти приобретения, бизнесмен не уточняет. Покупка Шишхановым «Интеко» в 2011 году у Елены Батуриной оценивалась, к примеру, в 1,2 млрд долларов.

В свою очередь, представитель Центробанка заявил, что переговоры на этот счет действительно ведутся, но «говорить по деталям рано». «СГ» будет следить за развитием событий.

### Справочно

■ Помимо «Интеко» и «А101 Девелопмент» (23-е и 17-е места по объемам текущего строительства в Едином реестре застройщиков соответственно), в промышленно-финансовую группу «Сафмар» также входят крупные подрядные компании «Стратегия» и «Моспромстрой».

ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края (г. Чита, ул. Забайкальского рабочего, 68, телефоны: (3022) 212-005/212-142) информирует о проведении общественных слушаний по проектной документации «Забайкальский край, Хилокский район, п. Могзон. №1 «Школа-детский сад в п. Могзон», №2 «Модульная котельная», включая материалы по оценке воздействия на окружающую среду (ОВОС) в Хилокском районе Забайкальского края. Слушания состоятся 30.10.2017 г. в 18 часов по адресу: Забайкальский край, г. Хилок, ул. Ленина, 9, в Большом зале 2 этажа администрации района.

Ознакомиться с материалами проекта, а также оставить свои письменные замечания и предложения можно по адресу г. Чита, ул. Забайкальского рабочего, 68, либо на сайте <http://gkusez.ru> с 28.09.2017 г. в течение 30 дней.

# Парад, стройся!



Смотр коммунальной техники в Жуковском (Московская область)

Владимир ДАРЬИН

## В регионах России прошли показы коммунальной техники

Во многих российских городах 23 сентября прошел масштабный смотр коммунальной техники, инициатором которого выступил Минстрой РФ. В этом году к акции, которая проводится уже во второй раз, присоединились порядка 50 регионов. Цель смотра — продемонстрировать готовность городов к зиме и познакомить жителей с современной техникой специального назначения. Города, участвовавшие в смотре, выставили от 30 до 200 машин. Самые крупные акции прошли в Тамбовской, Московской и Калужской областях, активное участие в общероссийских праздничных мероприятиях приняли Хабаровск, Рязань и Волгоград. Мероприятия в разных городах России будут проходить в течение всей недели, а завершатся 28 сентября парадом в Кемере.

В Ярославской области среди экскаваторщиков прошли соревнования по футболу, боулингу и разливу по ведеркам воды из бутылки. Все операции водители машин выполняли с поразительной точностью. Чудеса

## Цитата в тему

ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ АНДРЕЙ ЧИБИС:

«Пожалуй, самое интересное в параде, что можно будет не просто увидеть технику, которая каждый день обеспечивает чистоту и комфорт на наших улицах, но и посидеть в кабинах, узнать, где и как данная техника работает, для чего она предназначена»

ловкости продемонстрировали и калужские коммунальщики: маневренные машинки для уборки тротуаров привели в восторг самых маленьких гостей парада. В Брянске показали машину для проведения ямочного ремонта, которая производится в регионе, с ее помощью за одну смену можно укладывать до 100 кв. м асфальта.

В Ижевске к параду присоединились семь предприятий сферы ЖКХ, а местный водоканал представил автомобиль-илосос, используемый для удаления дренажных вод из колодцев и при производстве земляных работ. На этот смотр пришли учащиеся нескольких школ, для которых были устроены гонки в мусорных контейнерах, предоставленных одной из управляющих компаний.

В Самаре и Калининграде ресурсоснабжающие организации продемонстрировали машины, предназначенные для диагностики состояния труб и ликвидации засоров в сетях.

Взрослые и дети смогли узнать, как управляют роботами, наблюдать за их движениями на специальных мониторах. Для контраста жителям Самары показали образец дореволюционной коммунальной техники — бочку-водовоз.

Замминистра Андрей Чибис, выступая на открытии парада коммунальной техники в Жуковском (Московская область), подчеркнул, что современная коммунальная техника обладает высокой маневренностью и мощностью, удобна в управлении. Предпочтение отдается сегодня всепогодным многофункциональным машинам, на которых можно оперативно поменять навесное оборудование для проведения тех или иных видов работ. Замглавы Минстроя выразил благодарность работникам сферы коммунальных услуг, которые ежедневно обеспечивают нас с вами всем самым необходимым: теплом, водой и светом.

# С большим запасом

Сергей ВЕРШИНИН

## Столица подготовилась к зиме

Комплекс городского хозяйства Москвы завершил подготовку столицы к осенне-зимнему сезону. Об этом сообщил в пятницу журналистам заместитель столичного мэра по вопросам ЖКХ Петр Бирюков (на фото). По его словам, к пуску тепла готово основное оборудование на шестнадцати ТЭЦ «Мосэнерго», полностью подготовлены 172 тепловые станции и котельные, 10,3 тыс. тепловых пунктов, 495 газовых и шкафных распределительных пунктов, 7,5 тыс. км газовых сетей, 158 высоковольтных подстанций. В весенне-летний период были проведены гидравлические испытания 16,4 тыс. км тепловых сетей. «К пуску тепла подготовлены все 72,5 тыс. зданий и сооружений, в том числе весь жилой фонд — более 33 тыс. зданий — и объекты социальной сферы, почти 9 тыс. строений», — заявил Бирюков.

Заместитель мэра отметил, что по

всем системам ресурсообеспечения в городе имеется практически двукратный резерв по тепловой мощности (59,4 тыс. Гкал/час). В газоснабжении запас системы составляет более 23%. Максимальная электрическая мощность московской энергосистемы на сегодня составляет 21,5 тыс. МВт с резервом мощности в 16% (около 4 тыс. МВт).

Сформированы запасы резервного топлива: 402,8 тыс. тонн мазута (109% от плана), 288,8 тыс. тонн угля (103% от плана), 27,3 тыс. тонн дизельного топлива (133% от плана). Петр Бирюков отметил, что в последние несколько лет необходимости в использовании запасов резервного топлива не было. Также к работе в осенне-зимний период подготовлены все водопроводные, канализационные, водосточные сети и инженерно-технические сооружения. К работе подготовлена аварийная техника. Для очистки 16,5 тыс. скатных кровель укомплектованы 4,2 тыс. бригад.

Продолжение темы на стр. 12



## Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ СТОЛИЧНОГО МЭРА ПО ВОПРОСАМ ЖКХ ПЕТР БИРЮКОВ: «К утилизации снега готовы 146 мобильных снегоотвалов и 56 стационарных снегослайпных пунктов, это позволит обеспечить утилизацию 550 тыс. кубометров снега в сутки, подготовлены 24,9 тыс. единиц коммунальной и специализированной техники»

# Человеческий фактор

## Нехватка квалифицированных кадров — главная проблема ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Специалисты Общероссийского народного фронта (ОНФ) провели опрос экспертов и профессионалов ЖКХ с целью выяснить, что, по их мнению, мешает развитию отрасли. Были опрошены специалисты из двадцати регионов страны, причем 74% из них заняты непосредственно на предприятиях ЖКХ, то есть сталкиваются с отраслевыми проблемами ежедневно. Итак, главной проблемой ЖКХ, по мнению опрошенных, является нехватка кадров. В отрасли остро не хватает грамотных управляющих МКД, электриков, сантехников и другого технического персонала, качественно работающих дворников и даже квалифицированных юристов, способных отслеживать многочисленные изменения в нормативно-правовой базе.

Экспертов попросили оценить уровень по 10-балльной шкале профессионализма работников разных звеньев ЖКХ. Наивысшую оценку получил руководящий состав предприятий, набравший 5,5 балла. Средний персонал удостоился пятерки, а технические работники всего 4,5 балла. Причем многие эксперты затруднились оценить

## Цитата в тему

ЭКСПЕРТ ОНФ СЕРГЕЙ ЕРМАКОВ: «Повысив престиж профессии, мы можем ожидать приток в отрасль качественных кадров»

профессионализм персонала предприятий ЖКХ в своем регионе. Как считает большинство опрошенных, во многом сложившаяся ситуация объясняется тем, что работа в отрасли все еще считается непрестижной и относительно низкооплачиваемой. Из-за этого в последние годы из ЖКХ ушли в другие сферы многие грамотные специалисты. Как свидетельствует мониторинг соблюдения условий оплаты труда работников ЖКХ за I полугодие, за время действия отраслевых тарифных соглашений удалось на 35% увеличить минимальную ставку рабочего I разряда. Но, несмотря на это, средняя зарплата в ЖКХ остается на уровне 60-65% от среднемесячной зарплаты по РФ. И если по России средняя зарплата на сегодня составляет 35,4 тыс. рублей, то в ЖКХ — всего 23 тыс., что не позволяет рассчитывать на приток квалифицированных кадров.



# В десяти минутах

## В Новой Москве создается сеть пожарных депо

Владимир ТЕН

Понятие городской инфраструктуры включает в себя не только школы, детсады и поликлиники, но и объекты, обеспечивающие работу экстренных служб. В настоящее время в Новой Москве ведется активное строительство пожарных депо.

По информации Департамента развития новых территорий, до конца года будут закончены шесть объектов: в Щербинке, поселениях Марушкинском, Роговском, Киевском, Кленовском, Михайлово-Ярцевском. Еще три депо в Московском, Щаповском и Первомайском будут введены в 2018 году. В 2019 году пожарные депо будут построены в поселениях Рязановском, Новогородовском, Краснопахорском и Филимонковском. Как сообщили в пресс-службе департамента, к 2021 году в Новой Москве будет уже 21 такой объект.

«Расстояния между населенными пунктами Новой Москвы достаточно большие. Тем не ме-

нее, здесь действуют городские нормативы по времени подъезда пожарных машин к месту возникновения огненной опасности, — заявил руководитель департамента Владимир Жидкин. — Выход один — создание более плотной сети пожарных депо». Он добавил, что места размещения пожарных депо и очередность их ввода в эксплуатацию согласованы с управлением МЧС по Москве. «Новые объекты позволят оперативно выезжать на места происшествий и тушить пожары», — заверил руководитель департамента.

Напомним, что подразделения пожарной охраны на территориях поселений и городских округов размещаются таким образом, чтобы время прибытия первого подразделения к месту вызова не превышало десяти минут, а в сельских поселениях — двадцати минут. Порядок и методика определения мест дислокации подразделений пожарной охраны регулируются соответствующими документами по пожарной безопасности.



Замглавы Минстроя России Хамит Мавляиров (слева) и руководитель ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Маньлов на РИСФ-2017

## От начала до конца

**с.1** Необходимым условием перехода к новой организации работы Главгосэкспертизы является создание необходимой информационной среды. Ее компоненты активно обсуждались участниками круглых столов, проведенных в рамках РИСФ на стенде Главгосэкспертизы. Как сообщил первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов, усовершенствована система интерактивного взаимодействия с заявителем (СИВЗ), в ближайшее время начнется ее опытная эксплуатация. СИВЗ позволит всем экспертам работать в формате сквозного процесса и даст дополнительные возможности заявителям — предоставлять документы, подписывать договоры и заключения, работать с замечаниями экспертов в личном кабинете. Зарегистрироваться в системе можно будет после прохождения идентификации и аутентификации, а заходить в нее пользователи смогут через Единый портал государственных услуг Российской Федерации и через официальный сайт Главгосэкспертизы России.

Следующий шаг в развитии электронного пространства строительной экспертизы — консолидация данных и формирование условий для их хранения, анализа и последующего использования с помощью Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ). Вадим Андропов сообщил, что работа над ЕГРЗ близится к завершению, и с января 2018 года она будет запущена в эксплуатацию.

Как рассказал начальник экспертно-аналитического управления Главгосэкспертизы России Александр Плескачев, в ЕГРЗ будут включаться не только систематизированные сведения о заключениях экспертизы проектной доку-

ментации и (или) результатов инженерных изысканий и представленных для ее проведения материалов. Неотъемлемой частью реестра станут сами заключения и представленные для проведения экспертизы документы. Александр Плескачев считает, что формирование единой базы данных о проектах-аналогах станет основой функционирования института проектной документации повторного использования, института ценообразования и сметного нормирования и планирования бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства.

Еще один новый информационный ресурс — Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). О нем на заседании круглого стола подробно рассказала первый заместитель начальника Главгосэкспертизы по ценообразованию Ирина Лищенко. Она напомнила, что система создается для информационной поддержки процесса определения сметной стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств бюджетов различных уровней или компаний, в которых доля государства превышает 50%.

«Ввод ФГИС ЦС позволит оптимизировать стоимость работ и обеспечить применение современных информационных технологий при ее расчете, повысить стабильность отрасли и улучшить конкурентный климат на рынке строительных материалов», — отметила Ирина Лищенко. С вводом ФГИС ЦС должны также сократиться сроки составления сметных расчетов. Напомним, что в состав ФГИС ЦС входят три подсистемы: ведения Федерального реестра сметных нормативов, классификатора строительных ресурсов и мониторинга цен строительных ресурсов, подготовкой которых также занимаются специалисты Главгосэкспертизы России. Ввод ФГИС ЦС в эксплуатацию запланирован на конец сентября 2017 года.

По мнению Игоря Маньлова, создание двух этих информационных ресурсов — ФГИС ЦС и ЕГРЗ — важный этап процесса повышения эффективности инвестиционных проектов и перехода к полноценной единой информационной среде. «Отрасли необходим информационный ресурс, консолидирующий информацию о проектах, позволяющий отбирать и использовать наиболее эффективные, — подчеркнул Игорь Маньлов. — Так же, как необходима и ФГИС ЦС, без нее невозможно обеспечить переход на ресурсный метод определения сметной стоимости. Создание такой информационной среды позволит развивать как институт строительной экспертизы, так и строительный комплекс в целом».

В то же время руководитель Главгосэкспертизы России отметил, что для повышения качества планирования бюджетных инвестиций в капитальные вложения следует улучшить и качество исходных данных, на основе которых принимаются решения об инвестициях. В настоящий момент бюджет проекта оценивается только по затратам на стадии проектирования и строительства и не учитывает последующую стоимость «владения» объектом и его сноса, несмотря на то, что эксплуатационные расходы зачастую значительно превышают затраты на строительство. Такие данные должны быть включены в обоснование инвестиций. Полноценный переход к оценке экономической эффективности капитальных вложений на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства с применением технологий информационного моделирования намечено осуществить до 2020 года.

## Совет для генподрядчика



**Как добиться возмещения вреда, причиненного нерадивыми строителями**

Максим НИКОНОВ,  
директор правового департамента  
ООО «БизнесЭкспертПроф»

Участниками подрядных правоотношений традиционно являются заказчик работ, генподрядчик и более мелкие компании, выполняющие отдельные виды или этапы работ на субподрядной основе. Чуть более года назад вступил в силу федеральный закон №372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором уделено особое внимание компенсационным фондам саморегулируемых организаций (СРО). Не все знают, что членство инженерной или строительной компании в СРО является для генподрядчика реальной экономической гарантией возмещения вреда, причиненного третьим лицам, или компенсации заказчику за недостатки построенного объекта. В качестве примера можно привести реальную ситуацию, когда предприниматель обязался построить и передать заказчику здание торгового центра, которое должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов. В свою очередь, предприниматель заключил договор с подрядчиком, передав ему в работу проектно-сметную документацию на запланированный объект. Работы по договору подрядчик выполнил, но менее чем через год после сдачи объекта у здания сорвало крышу. Это привело к затоплению помещений, повреждению каркаса, наружных стен, окон, внутренней отделки и инженерных сетей, систем кондиционирования, вентиляции, сигнализации и электрооборудования, а также иного имущества. По заключению эксперта, причиной повреждения здания стали допущенные подрядчиком при выполнении монтажных работ нарушения и отступления от нормативно-технических требований к работам и строительным материалам. В итоге, предпринимателю, взявшему на себя роль генподрядчика, пришлось возместить заказчику связанные с инцидентом многомиллионные убытки.

Вполне очевидно, что предприниматель получил право взыскать выплаченную заказчику сумму со своего подрядчика в порядке «регресса». Но к этому моменту фирма-субподрядчик уже представляла из себя только запись в ЕГРЮЛ. Она больше не вела реальной хозяйственной деятельности, закрыла банковские счета, и получить с нее кредиторы уже ничего не могли.

С такой ситуацией кредиторы сталкиваются довольно часто, причем не только в строительстве. Для ее разрешения обычно требуются длительные и дорогостоящие процедуры банкротства, оспаривания сделок по «выводу активов», привлечение контролирующих лиц к субсидиарной ответственности и другие меры.

Однако в случае с долгами строительных компаний, допущенных к выполнению работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, ГрК РФ позволяет генподрядчику в ряде случаев получить выплаты за счет СРО. Согласно ст. 55.16 ГрК РФ, для обеспечения имущественной ответственности своих членов по обязательствам, возникшим из-за причинения вреда чужому имуществу вследствие разрушения или повреждения здания либо сооружения, СРО формирует особый компенсационный фонд, в пределах которого несет солидарную ответственность по обязательствам подрядчика.

Статьей 60 ГрК РФ предусмотрено, что застройщик, который возместил причиненный вред, имеет право обратного требования (регресса) не только к лицу, выполнившему соответствующие работы, но и к СРО в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда, если подрядчики являлись членами СРО. А если сведения об указанной СРО исключены из соответствующего государственного реестра, иск может быть напрямую к национальному объединению саморегулируемых организаций.

Таким образом, компенсационный фонд СРО является реальной финансовой гарантией для генеральных подрядчиков, столкнувшихся с необходимостью возместить заказчику и третьим лицам убытки, причиненные по вине подрядчиков (субподрядчиков).

### Справочно

■ План мероприятий по внедрению оценки экономической эффективности обоснования инвестиций и технологий информационного моделирования на всех этапах «жизненного цикла» объекта капитального строительства утвержден заместителем председателя правительства РФ Дмитрием Козаком 11 апреля 2017 года (поручение правительства РФ №2468п-П9). Институт обоснования инвестиций придет на смену технологическому ценовому аудиту крупных инвестиционных проектов. Подготовка обоснования будет обеспечиваться заказчиком до принятия решения о капитальных вложениях. Аудит обоснования станет проводиться экспертными организациями в целях обеспечения оптимального выбора места размещения объекта, основных проектных решений, обоснования предельной стоимости и достаточности исходных данных. Предметом экспертизы станет оценка проекта с учетом обоснования инвестиций. Развитие института обоснования предполагает переход к оценке эффективности капитальных вложений с учетом «жизненного цикла» объекта капитального строительства. В результате перехода к оценке эффективности капитальных вложений с учетом «жизненного цикла» объекта повысится качество бюджетного планирования за счет более точного определения предполагаемой (предельной) стоимости всех проектов, реализуемых за счет бюджета и госкомпаниями. Будет обеспечено более высокое качество исходных данных для проектирования и снижение рисков «перепроектирования». Станет возможным контроль соблюдения заказчиком требований к проектированию на стадии «предпроект».

БИЗНЕС

# Путешествие из Петербурга в Москву

Один из крупнейших российских девелоперов «созрел» для выхода на столичный рынок

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В сентябре в столице открылось представительство крупного петербургского стройхолдинга Setl Group. В 2018 году девелопер планирует начать работу над собственными жилыми проектами в Москве и Подмосковье. До недавнего времени компания Setl Group, входящая в число крупнейших застройщиков жилья в России, в столичном регионе представлена не была.

## Готовились пять лет

Стоит отметить, что о своих планах прийти в Москву топ-менеджеры Setl Group говорили минимум последние пять лет, но дальше «словесных интервенций» дело не шло. Между тем, по результатам 2016 года компания вошла в число крупнейших застройщиков жилья в России, построив 600 тыс. кв. м жилья. Выручка холдинга за прошлый год составила 61,3 млрд рублей. У компании сформирован земельный банк под строительство 6,6 млн кв. м жилой недвижимости на ближайшие 15 лет. При этом, несмотря на то, что компания занимала высокие места в рейтингах «Единого реестра застройщиков» (как по объемам ввода, так и по объемам текущего строительства), она не была представлена ни в Москве, ни в Подмосковье. Основные проекты компании находятся в Северной столице и Ленинградской области. Кроме того, она возводит жилые дома в Калининградской области. Был у Setl Group также опыт строительства в Финляндии. В общей сложности за годы существования холдинг реализовал 148 проектов.

И вот в начале осени ведущий петербургский девелопер, наконец, объявил о выходе на московский рынок. Правда, первое время компания собирается работать как агентство недвижимости и только со следующего года — как застройщик. Напомним, в состав холдинга входит агентство «Петербургская недвижимость», которое продает около 30% квартир в Петербурге и Ленобласти. И как сообщили «СГ» в Setl Group, именно поэтому для начала компания будет предлагать москвичам и гостям столицы квартиры в своих петербургских объектах и домах в Москве от застройщиков-партнеров. В настоящее время уже заключены агентские договоры с несколькими крупными девело-



Жилой район «Семь столиц» — проект комплексного освоения территорий, реализуемый холдингом Setl Group

перами, реализующими проекты в столице. «Со следующего года на базе московского офиса мы планируем развивать и девелоперский бизнес, — говорит генеральный директор Setl Group Ян Изаак. — Сейчас мы ищем участки для реализации жилищных проектов в Москве и Подмосковье». А заместитель председателя правления холдинга Setl Group Наталья Луговская добавила, что компания считает рынок московской недвижимости перспективным и рассчитывает войти в число его наиболее активных игроков.

## Все здесь

То, что петербургские девелоперы могут успешно работать на столичном рынке, подтверждает деятельность таких компаний, как «Группа ЛСР» и ГК «Эталон». В этом году вышла на рынок столицы еще и ГК «Росстройинвест». Кроме того, недавно петербургская «Лидер Групп» выделила бизнес в са-

мостоятельную компанию («СГ» рассказывала об этом). При этом все они признают, что московский рынок отличает высокая конкуренция и важная роль репутационной составляющей строительной деятельности. Тем не менее, игра стоит свеч. Президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский считает, что столичный рынок интересен более высокой рентабельностью и капиталоемкостью проектов. «В ближайшие несколько лет насыщения здесь не предвидится, рынок плотный с точки зрения административных барьеров, но не с точки зрения конкуренции», — утверждает Тиктинский. А потому следует ожидать, что число петербургских девелоперов, выходящих на рынок Москвы, будет расти. А по мнению председателя правления ГК «Росстройинвест» Игоря Креславского, сейчас удачное время для выхода в Москву, поскольку на падающем рынке проще договориться о покупке земельных активов.

## Справочно

Холдинг Setl Group основан в 1994 году, он консолидирует компании, специализирующиеся на девелопменте, услугах генерального подряда, продаже стройматериалов, брокерских операциях на рынке жилой и коммерческой недвижимости. Основной владелец Setl Group — председатель совета директоров холдинга Максим Шубарев, ему принадлежит 69% акций, еще 25% — у Яна Изаака, оставшиеся акции — у Ильи Еременко.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## Аренда стройтехники выгоднее при относительно низкой загрузке мощностей

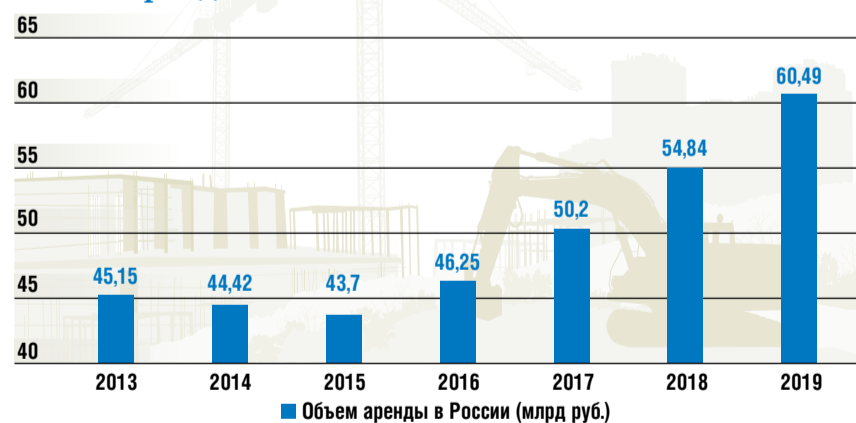
На минувшей неделе в Ростове-на-Дону прошел Международный форум арендных и строительных компаний. Как отметил президент Национальной ассоциации арендодателей строительной техники (НААСТ) Валерий Клименко, пожалуй, впервые строители и компании, сдающие технику в аренду, встретились на региональной площадке. До этого все заинтересованные в арендном бизнесе структуры встречались на специализированной выставке «Строительная техника и технологии» в Москве.

Как отмечают эксперты, в последние годы аренда техники и оборудования получила в России широкое развитие. Все больше строительных компаний видят преимущества, которые дает аренда. Сегодня 90% арендного рынка завязано на строительной отрасли. Опрос компаний, входящих в НААСТ, показал, что, начиная с 2016 года, происходит расширение рынка аренды стройтехники, растет количество компаний, занятых в арендном бизнесе. В 2016 году объемы рынка выросли на 2,8% по сравнению с предыдущим годом, в 2017 — на 1,9%.

Тем не менее, в строительной отрасли идут дискуссии на тему, что все-таки лучше — покупка оборудования или его аренда? Ответить на этот вопрос попыталась группа ученых под руко-

# Купить или арендовать?

## Объем аренды в России



Национальная ассоциация арендодателей строительной техники (НААСТ)

водством доктора технических наук, профессора Российского государственного аграрного университета — МСХА имени К. А. Тимирязева Игоря Кравченко. Ими была разработана методика обоснования экономической целесообразности аренды строительной техники. Если изложить выводы ученых кратко, то аренда становится выгоднее при уровне загрузки оборудования менее 60-70% времени, если же уровень загрузки выше, то имеет смысл подумать о покупке. В качестве примера специалисты сравнили затраты на покупку и аренду парка самосвалов КамАЗ-55111. Анализ показывает, что при сроках строительства менее 1000

суток эффективнее вариант аренды техники. Но если сроки строительства превышают 1000 суток, то выгоднее использовать собственные самосвалы, приобретенные на рынке и поставленные на баланс строительной организации. Разумеется, данная методика позволяет сделать лишь первоначальный (укрупненный) расчет эффективности аренды техники определенного вида, так как каждый из видов техники будет иметь свои границы эффективного использования арендуемых машин.

Сильный толчок развитию арендного бизнеса дали события 2014 года, экономический спад и девальвация рубля привели к резкому сокращению заку-

пок общестроительной техники. Если в 2013 году было приобретено 15,3 тыс. единиц, то в 2016 — всего 6 тыс. единиц. В связи с этим в ближайшее время, по словам Валерия Клименко, вырастет парк арендного оборудования, при этом в нем растет доля новой техники. Одновременно усиливается конкуренция между арендодателями, а арендаторы становятся разборчивее, учитывают при выборе партнера такие факторы, как количество оборудования, год его выпуска, количество отработанных моточасов, наличие сервиса (желательно круглосуточного), наличие подменного оборудования и другие.

Эксперты отмечают, что тенденции развития арендного бизнеса в России в целом повторяют европейские. Как рассказал президент Европейской арендной ассоциации (ERA) Мишель Петижан, сегодня арендные компании стремятся диверсифицировать свой бизнес, снизить его зависимость от строительной сферы. Больше в этом преуспели американцы — в США примерно 50% портфеля заказов связано со строительной отраслью, в Европе эта доля выше и составляет 60-70%. При этом акцент сегодня делается на предоставление услуг: обучение персонала, подготовка к использованию арендуемого оборудования. Широкое распространение в развитых странах получают онлайн-сервисы.

# ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ НА ХОДЫНСКОМ ПОЛЕ



АРХ-ПРОЕКТ «ЛИЦА»

+7 495 127 6400

 CAPITAL GROUP

[WWW.CG-LITSA.RU](http://WWW.CG-LITSA.RU)

# От панелей до дерева

Сегодня в Челябинской области используются практически все известные технологии жилого домостроения



ЖК «Манхэттен» в Челябинске

Андрей МОСКАЛЕНКО

Свыше 1,3 млн кв. м нового жилья было введено в эксплуатацию в Челябинской области в прошлом году (данные Росстата). По этому показателю регион занял 17-е место среди 85 субъектов РФ, на область пришлось почти 1,8% всех новостроек страны. Немного меньше — около 1,1 млн «квадратов» — планируют сдать местные застройщики и в этом году, это примерно две трети от того, что находится у них в работе сейчас. В общей сложности силами 57 девелоперских компаний в области возводится 261 дом на 39646 квартир общей площадью 1733595 кв. м. Подробности — в аналитическом обзоре, подготовленном «СГ» по материалам Исследовательского Института развития строительной отрасли (ИРСО).

## Где и что строится

Строительство в Челябинской области идет в 20 территориальных образованиях. Больше всего нового жилья возводится в Челябинске — 131 дом, рассчитанный на 22814 квартир площадью 1047886 кв. м. В общей сложности на долю областной столицы приходится 50,2% строящихся домов, 57,5% квартир, или 60,4% возводимых в регионе жилых площадей.

Еще 19,3% областного «метража» строится в соседнем с городом Сосновском районе. Здесь в четырех населенных пунктах появится 55 домов на 9002 квартиры площадью 334 912 кв. м, но большая часть новостроек приходится на два поселка: Западный и Красное поле (153448 и 134364 «квадратов» соответственно). В Западном строится 25 домов на 3861 квартир (8,9% региональных площадей), в Красном поле — 23 на 4028 квартир (7,8%).

Если брать долю в общем объеме областных площадей, то 4-е место будет у граничащего с Челябинском города Копейска, на долю которого приходится 6,2% региональных «квадратов» (106724 кв. м в 2526 квартирах в 26 домах). На 5-й строчке — Магнитогорск, где сейчас строится 12 домов на 1891 квартиру площадью 80985 кв. м (4,7% всего «метража»). В десятку также входят Миасс (7 домов, 1024 квартиры на 49 721 кв. м, или 2,9% жилых площадей региона), Снежинск (8 домов, 646 квартир, 32 760 кв. м/1,9%) и Южноуральск (4 дома, 473 квартиры, 20 060 кв. м/1,2%).

Оставшиеся 3,5% текущего «производства» новых жилых площадей (60547 «квадратов») делят между собой сразу 10 территориальных образований области, где строится в среднем всего по два-три дома. При этом довольно крупные города — Чебаркуль, Златоуст или Озерск — существенно уступают по возводимому «метражу» маленькой деревне Чурилово (13685 кв. м нового жилья).

Основной объем текущего жилищного строительства в Челябинской области приходится на многоквартирные дома, которые составляют 98,5% всех объектов (257 из 261 здания). Еще в регионе возводятся три блокированных дома (таунхауса) на 48 квартир (2681 кв. м) и даже один

комплекс с апартаментами на 394 квартиры общей площадью 25811 «квадратов».

Средняя площадь строящихся в регионе квартир заметно не дотягивает до общероссийского «лекала» и составляет 43,7 кв. м (в среднем по стране — 49,5 «квадратов»). Самое маленькое областное жилье представлено в Копейске в жилом комплексе (ЖК) «Новый Парковый» (застройщик — компания «Основа»). Средняя площадь квартиры здесь составляет 31,2 кв. м. Кстати, площадь самой просторной квартиры всего лишь в 2,5 раза больше и составляет 75,3 кв. м. Найти такие «хоромы» можно в 145-м микрорайоне Магнитогорска в проекте от застройщика «Трест Магнитострой». Для сравнения: в Москве разница между минимальной и максимальной «квadrатурой» в столичных ЖК отличается на порядок.

К слову, о самих ЖК: их в Челябинской области сейчас строится 90. В состав самого крупного из них — ЖК «Чурилово Lake City» (компания «Речелстрой»), расположенного в областном центре, входит 30 домов на 5801 квартиру соковой площадью 227372 кв. м. По количеству жилых метров этому девелоперскому проекту в регионе нет равных. Ближайший «преследователь» — застройщик «ЭкоСити» — возводит в поселке Западном микрорайон «Вишневая горка» на 25 домов (3861 квартир), и проигрывает лидеру по общей площа-

## Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Воронежской области до конца 2017 года

Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
III квартал	РЕЧЕЛСТРОЙ	«Чурилово Lake City»	63 168	1 713	8
	НИКС	«Смолинский»	23 783	504	2
	ГРИНФЛАЙТ	«АКАДЕМ Riverside»	22 297	554	2
	ЧЕЛЯБСТРОЙПОДРЯДЧИК	По проспекту Коммунистический	14 410	332	2
	СТРОЙВЫБОР	По проспекту Коммунистический	14 024	268	1
	ИК ПИОНЕР	«Король плаза»	13 649	197	1
	ИМПЕКС	Микрорайон 16А	10 547	199	1
	ЧЕЛЯБСТРОЙПОДРЯДЧИК	«Бриз»	9 804	297	2
	ТРЕСТ МАГНИТОСТРОЙ	147-й микрорайон	7 200	240	1
IV квартал	ЧЕЛЯБСТРОЙПОДРЯДЧИК	Дом по проспекту Славы	6 796	170	1
	АЛЬТЕРНАТИВА	Микрорайон «Звездный»	123 599	3 701	20
	ГРИНФЛАЙТ	«АКАДЕМ Riverside»	100 685	2 258	8
	РЕЧЕЛСТРОЙ	«Чурилово Lake City»	80 176	1 919	11
	АПРИ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ	«Чурилово. Квартал у озера»	47 043	1 213	6
	ХОЛДИНГ ЛЕГИОН	«Ньютон»	36 344	577	4
	ЭФЕКС	«Манхэттен»	29 114	480	2
	ЧГС	Микрорайон «Славино»	27 980	584	4
	ЧГС	Микрорайон №49-А	17 942	374	3
	ЧЕЛЯБСТРОЙПОДРЯДЧИК	«Радуга»	16 472	485	3
	ЧЕЛЯБСТРОЙПОДРЯДЧИК	Дом по проспекту Победы	15 533	381	4

## Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.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 технически 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».

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



## ТОП-30 застройщиков Челябинской области по объемам текущего строительства

Источник: ИРСО

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	РЕЧЕЛСТРОЙ	227 372	13,1	5 801	14,6	30	11,5
2	ЭКОСИТИ	153 448	8,9	3 861	9,7	25	9,6
3	ЧЕЛЯБСТРОЙПОДРЯДЧИК	149 399	8,6	3 900	9,8	30	11,5
4	ГРИНФЛАЙТ	145 224	8,4	3 372	8,5	12	4,6
5	АЛЬТЕРНАТИВА	129 167	7,5	3 880	9,8	21	8,0
6	ХОЛДИНГ ЛЕГИОН	95 890	5,5	1 432	3,6	8	3,1
7	ТРЕСТ МАГНИТОСТРОЙ	79 393	4,6	1 885	4,8	11	4,2
8	ЧГС	74 187	4,3	1 500	3,8	13	5,0
9	АПРИ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ	73 579	4,2	1 758	4,4	10	3,8
10	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ГОРОДА	43 898	2,5	852	2,1	5	1,9
11	ДЕЛЬТА	39 342	2,3	915	2,3	10	3,8
12	НИКС	37 375	2,2	844	2,1	3	1,1
13	ЧЕЛСИ	32 122	1,9	676	1,7	6	2,3
14	ЭФЕКС	29 114	1,7	480	1,2	2	0,8
15	ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА	28 387	1,6	401	1,0	1	0,4

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
16	ПИОНЕР	26 032	1,5	383	1,0	2	0,8
17	КОНЦЕПТ СТРОЙ	25 811	1,5	394	1,0	1	0,4
18	ФСХ МАЙЛСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ	20 563	1,2	433	1,1	4	1,5
19	ЮУ КЖСИ	18 526	1,1	393	1,0	3	1,1
20	ФИНПРОМСТРОЙ	16 140	0,9	374	0,9	2	0,8
21	БИ.АЙ.ДИ ГРУПП	15 054	0,9	283	0,7	3	1,1
22	ТРЕСТ УРАЛАВТОСТРОЙ	14 856	0,9	328	0,8	2	0,8
23	СТРОЙВЫБОР	14 024	0,8	268	0,7	1	0,4
24	ПАРК ПУШКИНСКИЙ	13 640	0,8	203	0,5	1	0,4
25	УМР-4	13 321	0,8	346	0,9	2	0,8
26	ОСНОВА	12 957	0,7	339	0,9	2	0,8
27	ПРОМИНВЕСТ	12 260	0,7	234	0,6	2	0,8
28	ПСХ СИНАЙ-ГРУПП	12 169	0,7	210	0,5	2	0,8
29	МКУ ПОЖАРНОЕ ДЕПО	12 140	0,7	252	0,6	1	0,4
30	КВАРТАЛ	11 650	0,7	312	0,8	8	3,1

# 73 225 м<sup>2</sup>

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

ди почти 74 тыс. (!) «квадратов». Самым маленьким (по объемам) комплексом, строящимся в регионе, можно считать ЖК «Еланчик» в деревне Сарафаново (Чебаркульский район области), где СК «КвадроСтрой» возводит всего один дом на 12 квартир (519 кв. м).

### Из чего и какого «роста»

В отличие от «среднестатистической» России, где на сегодняшний день наиболее распространенным материалом для стен является монолит (применяется при строительстве почти 30% домов), у челябинских строителей в большем почете технологии панельного домостроения. Панельными в области будут две трети (!) новых домов — 189 из 261, или 69,8% всей регио-

нальной жилплощади (1209494 кв. м в 29 773 квартирах). Такого «СГ» еще не встречала ни в одном из регионов. При том, что в целом по стране «панелька» используется (в пересчете на метры) как минимум в пять раз реже (12,6% строящихся площадей).

Второй по популярности «конструктив стен» — «связка» монолит-кирпич. «Гибридных» домов в области будет 26 общей площадью 304311 кв. м, что составляет 17,6% текущего строительства. Кирпичных домов в регионе строится больше — 31, однако на их долю приходится только 99901 жилой «квадрат» (5,8% объема рынка). Из «чистого» же монолита здесь строится всего 7 домов на 47406 кв. м (2,7% объектов). Еще меньше востребовано блочное домостроение — по этой технологии в области возводится 5 зданий (1,9%). Примечательно, что Челябинская область стала еще и первым из описанных «СГ» региональных рынков, где аналитикам ИРСО удалось найти в «рабочих портфелях» местных застройщиков сразу три деревянных (!) дома на 48 квартир площадью 2681 кв. м (1,1% от всех строений).

Средняя этажность текущего строительства составляет 11,2 этажа (из расчета на строящийся дом). Больше всего в регионе строится 9-12-этажных домов — 176 (67,4% от всех местных новостроек). В остальном высотность возводимых в области домов распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 6,1% строящегося сейчас жилья (16 зданий), 4-8-этажных — 4,2% (11 домов), 13-17-этажных — 10,3% (27 жилых строений), 18-24-этажных — 10% (26 объектов).

При этом, если не брать в расчет такой показатель, как количество домов, а сравнить их по общему метражу, то тогда 1-3-этажки займут последнее место — 1,4% площадей (подробности на графике).

Появятся в регионе и свои небоскребы (25 и более этажей) — пять домов (1,9% строящихся объектов), и все они находятся в областной столице. Самым высоким строящимся сейчас домом является 27-этажный «Дом по улице Свободы» на 186 квартир совокупной площадью 12383 «квадратов» от застройщика «ИК Пионер». На один этаж ниже будет один из двенадцати корпусов ЖК «Академ Riverside» (строит компания «Гринфлайт»). По два этажа не дотягивают до самого высокого дома сразу три челябинских небоскреба в ЖК «Манхэттен» (застройщик — «Эфекс»), «Король плаза» («ИК Пионер») и «Утесов» («Территория комфорта»). Один из них, кстати, является еще и местным рекордсменом по общей жилой площади: в ЖК «Утесов» будет 401 квартира совокупной площадью 28387 кв. м.

### Кто и когда

Из 57 застройщиков, работающих сейчас в Челябинской области, пятерка крупнейших игроков возводит почти половину региональных новостроек (46,5% всех новых площадей). Первое место в области занимает компания «Речелстрой», которая строит свыше 227,3 тыс. кв. м жилья (13,1% от общего объема областных «квадратов»). Далее идут застройщики «ЭкоСити» (153,4 тыс. кв. м, или 8,9% площадей), ГК «Челябстройподрядчик» (149,3 тыс. кв. м, 8,4%), «Гринфлайт» (145,2 тыс. кв. м, 8,4%) и СК «Альтернатива» (129,1 тыс. кв. м, 7,5% рынка). Остальные девелоперы до сотни тысяч «квадратов» не дотягивают (см. таблицу).

Наибольший объем текущего областного жилищного строительства приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в прошлом году

— 695258 кв. м в 111 домах (40,1% совокупного «метража»). Строительству одной трети (33%) площадей — 572115 кв. м в 83 домах — старт был дан в 2015 году. Годом раньше в работу были взяты 43 дома площадью 269000 кв. м (15,5%). По документам, выданным в 2012-2013 годах, в сумме строится 22 дома на 184392 жилых «квадрата» (10,6% новых площадей). При этом до сих пор в регионе ведется строительство одного дома на 90 квартир площадью 6780 кв. м, документация на который была получена еще в июне 2009 года (0,4% от всей жилой площади в области). На момент исследования ИРСО разрешение на строительство в этом году успел получить только один девелоперский проект. На долю новичка приходится 0,3% совокупных площадей (6050 «квадратов» в 179 квартирах).

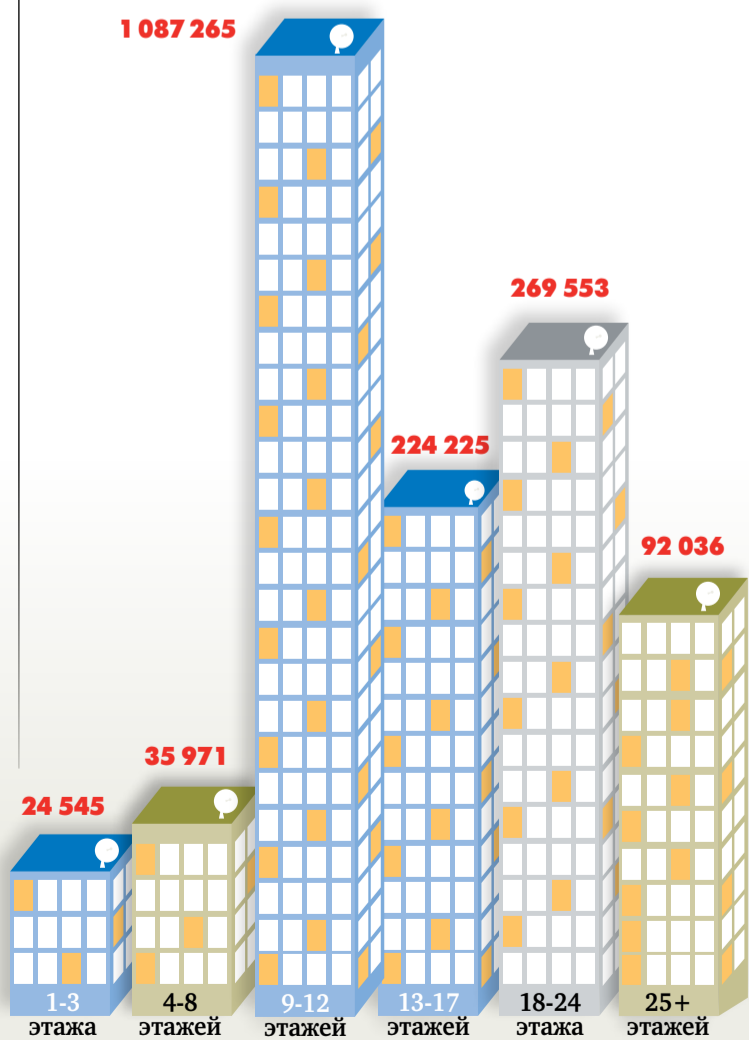
До конца текущего года челябинские застройщики планируют ввести в эксплуатацию почти две трети строящихся сейчас в регионе домов — 170 жилых объектов на 1113102 кв. м (это будет 64,2% от всего находящегося в работе «метража»). Сдача 26,2% площадей (62 дома на 454861 «квадрат») может состояться в следующем году. На 2019 год намечен ввод еще 157783 кв. м жилья (27 домов, или 9,1% всех площадей). Согласно проектной документации, изученной ИРСО, в 2020 году новоселий в регионе не ожидается, а последние из строящихся сейчас два дома на 7849 «квадратов» (0,5%) будут заселены в 2021 году.

Однако анализ областной статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию области в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы. Так, например, свыше 423 тыс. кв. м жилья, объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть введены в строй еще в 2015 и 2016 годах — 106358 и 317164 кв. м соответственно. На два года вперед — с 2016 на 2018 — «переехал» ввод 73346 тыс. кв. м. Уже известно, что подождать до 2021 года придется и тем, кому жилье в 3838 областных «квадратах» обещали предоставить в этом году.

«Уточнение сроков ввода», проще говоря, «просрочка», — явление в Челябинской области очень распространенное. В задержке сдачи объектов аналитиками ИРСО была замечена половина местных девелоперских компаний (28 из 57). Корректировка первоначальных сроков сдачи встречается даже среди компаний первой пятерки по объемам текущего строительства в регионе. Так, к примеру, из 145224 кв. м жилья, возводимого сейчас компанией «Гринфлайт», сдача 110213 «квадратов» (75,9% «портфеля» этого девелопера) уже была перенесена с прошлых периодов (в среднем на 15,7 месяцев). «Подправляли» даты ввода и местные лидеры — «Речелстрой» и «Челябстройподрядчик», сдвинувшие окончание 46,2% и 48,7% своих строок соответственно примерно на семь месяцев. Компании «Альтернатива» и «ЭкоСити» «запаздывали» не так сильно: в среднем на 0,5-0,9 месяца, и в менее значительных объемах: 4,3% и 5,8% «рабочих» площадей.

Стопроцентный перенос сроков ввода объектов с прошлых периодов отмечен у восьми областных застройщиков (на их счету в сумме почти 100 тыс. кв. м жилья в регионе). Диапазон «просрочки» у этих компаний — от трех до тридцати месяцев. Максимальная корректировка сроков ввода объектов в эксплуатацию выявлена у застройщика «Уралавтострой-Челябинск». Уже два с половиной года он никак не может завершить строительство одного дома на 105 квартир общей площадью 6021 кв. м в Копейске.

### Этажность строящихся в Челябинской области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО



«1.2.2.4. Процентная ставка за пользование каждым выданным Кредитом устанавливается в следующем порядке:

1.2.2.4.1. В размере ключевой ставки Банка России, увеличенной на 2 (два) процента годовых.

В случае изменения ключевой ставки Банка России новый размер этой ставки применяется с даты официального опубликования нормативного акта об установлении нового размера ключевой ставки Банка России или опубликования сведений о размере ключевой ставки на официальном сайте Банка России (в зависимости от того, какая дата наступит ранее).

1.2.2.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств, установленных п.5.2.10 Кредитного договора №2, действующая процентная ставка увеличивается на 1 (один) процент годовых (процентный пункт) со дня, следующего за днем, когда не было исполнено или было ненадлежащим образом исполнено любое из указанных обязательств, до дня (включительно), в котором все указанные обязательства полностью исполнены надлежащим образом».

5. Изложить п. 1.2.3.2. Договора в следующей редакции (условия Договора об открытии кредитной линии №043/2014-РЛ00-00 от 29 апреля 2014 г. — «Кредитный договор №3»):

«1.2.3.2. БАНК открывает ЗАЕМЩИКУ кредитную линию на срок со дня выдачи первого Кредита по 30 апреля 2018 г. включительно.

После наступления всех событий, указанных в п. 5.2.18. Кредитного договора №3 (регистрация дополнительного соглашения №6 от 27.06.2017 г. к Договору об ипотеке (последующий залог) №043/2014-ЗН01-00 от 12 мая 2014 г.) и 5.2.19. Кредитного договора №3 (внесение в ЕГРН изменений в регистрационные записи об ипотеке в части изменения срока обеспеченного ипотекой обязательства) срок кредитной линии устанавливается по 30 апреля 2027 г. включительно».

6. Изложить п. 1.2.3.5. Договора в следующей редакции (условия Договора об открытии кредитной линии №043/2014-РЛ00-00 от 29 апреля 2014 г. — «Кредитный договор №3»):

«1.2.3.5. Процентная ставка за пользование каждым выданным Кредитом устанавливается в следующем порядке:

1.2.3.5.1. В размере ключевой ставки Банка России, увеличенной на 2 (два) процента годовых.

В случае изменения ключевой ставки Банка России новый размер этой ставки применяется с даты официального опубликования нормативного акта об установлении нового размера ключевой ставки Банка России или опубликования сведений о размере ключевой ставки на официальном сайте Банка России (в зависимости от того, какая дата наступит ранее).

1.2.3.5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ любого из обязательств, установленных п. 5.2.10. и/или п.5.2.11. Кредитного договора №3, действующая процентная ставка увеличивается на 1 (один) процент годовых (процентный пункт) со дня, следующего за днем, когда не были исполнены или были ненадлежащим образом исполнены любые из указанных обязательств, до дня (включительно), в котором все указанные обязательства полностью исполнены надлежащим образом».

7. Изложить п. 1.2.4.2., 1.2.4.3. Договора в следующей редакции (условия Договора об открытии кредитной линии №052/2014-РЛ00-00 от 30 июня 2014 г. — «Кредитный договор №4»):

«1.2.4.2. БАНК открывает ЗАЕМЩИКУ кредитную линию на срок со дня выдачи первого Кредита по 30 апреля 2018 г. включительно.

После наступления всех событий, указанных в п. 5.2.15. Кредитного договора №4 (регистрация дополнительного соглашения №5 от 27.06.2017 г. к Договору об ипотеке (последующий залог) №052/2014-ЗН01-00 от 30.06.2014 г.) и 5.2.16. Кредитного договора №4 (внесение в ЕГРН изменений в регистрационные записи об ипотеке в части изменения срока обеспеченного ипотекой обязательства) срок кредитной линии устанавливается по 30 апреля 2027 г. включительно.

1.2.4.3. Возврат всех выданных в рамках Кредитного договора №4 Кредитов осуществляется ЗАЕМЩИКОМ не позднее последнего рабочего дня календарного месяца по следующему графику:

— в июле 2017 г.	— в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей
— в сентябре 2017 г.	— в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей
— в ноябре 2017 г.	— в размере 10 000 000 (десять миллионов) рублей
— в декабре 2017 г.	— в размере 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей
— с января 2018 г.	— ежемесячно в размере не менее 10 000 000 (десять миллионов) рублей каждый месяц
— не позднее 30.04.2018 г.	— в размере остатка суммы задолженности по Договору».

После наступления всех событий, указанных в п. 5.2.15 Кредитного договора №4 (регистрация дополнительного соглашения №5 от 27.06.2017 г. к Договору об ипотеке (последующий залог) №052/2014-ЗН01-00 от 30.06.2014 г.) и 5.2.16. Кредитного договора №4 (внесение в ЕГРН изменений в регистрационные записи об ипотеке в части изменения срока обеспеченного ипотекой обязательства) возврат всех выданных в рамках Кредитного договора №4 Кредитов осуществляется ЗАЕМЩИКОМ не позднее последнего рабочего дня календарного месяца по следующему графику:

— в июле 2017 г.	— в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей
— в сентябре 2017 г.	— в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей
— в ноябре 2017 г.	— в размере 10 000 000 (десять миллионов) рублей
— в декабре 2017 г.	— в размере 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей
— с января 2018 г. по декабрь 2018 г.	— ежемесячно в размере не менее 10 000 000 (десять миллионов) рублей каждый месяц
— с января 2019 г. по декабрь 2019 г.	— ежемесячно в размере не менее 11 250 000 (одиннадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей каждый месяц
— с января 2020 г. по декабрь 2020 г.	— ежемесячно в размере не менее 12 250 000 (двенадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей каждый месяц

— с января 2021 г. по декабрь 2021 г.

— с января 2022 г. по декабрь 2022 г.

— с января 2023 г. по декабрь 2023 г.

— с января 2024 г. по декабрь 2024 г.

— с января 2025 г. по декабрь 2025 г.

— с января 2026 г. по декабрь 2026 г.

— с января 2027 г. по март 2027 г.

— не позднее 30.04.2027 г.

ежемесячно в размере не менее 14 166 600 (четырнадцать миллионов сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей каждый месяц

ежемесячно в размере не менее 15 833 300 (пятнадцать миллионов восемьсот тридцать три тысячи триста) рублей каждый месяц

ежемесячно в размере не менее 17 666 600 (семнадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей каждый месяц

ежемесячно в размере не менее 19 666 600 (девятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей каждый месяц

ежемесячно в размере не менее 22 083 300 (двадцать два миллиона восемьдесят три тысячи триста) рублей каждый месяц

ежемесячно в размере не менее 24 583 300 (двадцать четыре миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи триста) рублей каждый месяц

ежемесячно в размере не менее 27 083 300 (двадцать семь миллионов восемьдесят три тысячи триста) рублей каждый месяц

— в размере остатка суммы задолженности по Договору».

8. Добавить п.1.2.4.6. Договора абзацем следующего содержания (условия Договора об открытии кредитной линии №052/2014-РЛ00-00 от 30 июня 2014 г. — «Кредитный договор №4»):

« — при неисполнении (ненадлежащем исполнении) ЗАЕМЩИКОМ обязательств, установленных в пп. 5.2.18.-5.2.20., 5.4.6. Кредитного договора №4 — в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый день нарушения до дня устранения нарушения (включительно). При нарушении нескольких обязательств одновременно совокупный размер неустойки за каждый день просрочки составляет 100 000 (сто тысяч) рублей».

9. Дополнить п. 1.2.4. Договора новым п.п. 1.2.4.7. следующего содержания:

«1.2.4.7. Банк вправе потребовать от ЗАЕМЩИКА дополнительно к платежам по Графику погашения, указанному в п. 1.4. Кредитного договора №4, погасить не позднее 30 апреля каждого календарного года, следующего за истекшим календарным годом, основной долг по Кредитному договору №4 в размере, который определяется в следующем порядке: 200 000 000 (двести миллионов рублей), уменьшенные на следующие суммы:

— на сумму фактически уплаченного налога на имущество по итогам истекшего календарного года;

— на сумму понесенных расходов по снижению кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых уплачивается налог на имущество за истекший календарный год;

— на сумму разницы между размером арендной платы за земельные участки с кадастровыми номерами 77:07:0006005:26, 77:07:0006005:2, 77:07:0006005:4368 за истекший календарный год и размером арендной платы за 2016 г.».

Председатель Собрания  
Секретарь Собрания

Бойчук А. М.  
Мостовая Е. М.

natural & artificial stone  
натуральный и искусственный камень

РОССИЯ  
26-29 ОКТЯБРЯ  
2017  
МОСКВА  
МВЦ КРОКУС ЭКСПО  
+7 (495) 730-5591  
e-mail: mnv@weg.ru

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА  
САЛОН  
КАМНЯ  
АРХИТЕКТУРА + ДИЗАЙН + ДЕКОР

WWW.WEG.RU  
WWW.HOUSES.RU

Организатор  
Красивые дома  
ПАРТНЕР

НП «АБОК»

1-3 ноября 2017 года

XXXIV МОСКОВСКИЙ ФОРУМ И ВЫСТАВКА  
МОСКВА -  
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ ГОРОД

Информационный партнер - ООО ИМП «АБОК-ПРЕСС»

Место проведения  
Здание правительства Москвы, Новый Арбат, 36

По вопросам участия обращайтесь в оргкомитет  
Тел. (495) 984-99-72 E-mail: potarov@abok.ru  
Подробная информация о мероприятиях на events.abok.ru

ЖКХ



# 200-230

суток работает ПАО «МОЭК» в режиме отопительного сезона. Это самый продолжительный период среди мировых столиц. С 2011 года срок летних профилактических работ на сетях горячего водоснабжения сокращен в Москве до 10 дней

В середине сентября специалисты компании завершили гидравлические испытания тепловых сетей, построенных МОЭК на территории бывшего автозавода имени Лихачева. Как сообщили в пресс-службе компании, для размещения «прямого» и «обратного» участков строящейся теплотрассы на глубине до 13 м были проложены два тоннеля диаметром по 2 м и длиной около 110 м каждый. Тоннели проложены с использованием технологии микротоннелирования методом щитовой проходки. Это позволило выполнить работы без перекрытий дорожного движения на ТТК и перекладки смежных коммуникаций — сетей водоснабжения и водоотведения, канализации, газоснабжения, связи и других.

Проходческий щит двигался под землей со скоростью до 20 м в сутки. После прохождения каждых трех метров в канал продвигались бетонные кольца весом по 6,5 тонн. Работы по монтажу оборудования и его перемещению выполнялись в ночное время. В ходе гидравлических испытаний смонтированных теплосетей на прочность и герметичность была проведена опрессовка 2,2 км трубопроводов различного диаметра при избыточном давлении 24 атмосфер (стандартное рабочее давление составляет 16 атмосфер) и подтверждена их готовность к обеспечению теплоснабжения.

Гидравлические испытания других тепловых сетей столицы в рамках подготовки к отопительному сезону 2017-2018 годов были завершены в конце августа согласно графику, сообщили в пресс-службе

## Километры тепла

### Справочно

■ 15,6 тыс. км составляет протяженность тепловых сетей, эксплуатируемых ПАО «МОЭК» (в том числе около 7,9 тыс. км магистральных и 7,7 тыс. км разводящих сетей). Это самая протяженная теплотрассовая система в мире. Компания эксплуатирует также свыше 9,9 тыс. тепловых пунктов, в том числе 6,5 тыс. центральных и 3,4 тыс. — индивидуальных. Установленная тепловая мощность ПАО «МОЭК» составляет 4,24 тыс. Гкал/ч.

### Московские энергетики готовятся к отопительному сезону

Татьяна РОПОТОВА

На днях «Московская объединенная энергетическая компания» (ПАО «МОЭК») завершила сложный этап работ по прокладке тоннелей для тепловой магистрали под Третьим транспортным кольцом. Теплосети свяжут ТЭЦ-9 ПАО «Мосэнерго», которая находится по другую сторону от ТТК, с потребителями на реконструируемой территории завода ЗИЛ. Работы выполнялись в ночное время, чтобы не создавать помех движению транспорта. Проект реализуется в рамках комплексной реконструкции территории ЗИЛ согласно «Схеме теплоснабжения города Москвы на период до 2030 года с учетом развития присоединенных территорий». Проект развития системы теплоснабжения территории ЗИЛ, в частности, предусматривает вывод из эксплуатации ТЭЦ ЗИЛ и переключение потребителей на ТЭЦ-9 и ТЭЦ-8 ПАО «Мосэнерго».

Напомним, что первая очередь ТЭЦ ЗИЛ начала работать еще в 1937 году, вторая вводилась в эксплуатацию с 1971 года. Тогда станция предназначалась для энергообеспечения автомобильного завода. Сегодня, в связи с комплексной застройкой промышленной зоны бывшего автозавода, перед столичными энергетиками стоит задача повышения надежности теплоснабжения и эффективности использования топлива на производство энергии. «Перевод тепловой нагрузки с ТЭЦ ЗИЛ на ТЭЦ «Мосэнерго» позволит повысить надежность энергоснабжения потребителей за счет теплоснабжения от двух независимых источников, обеспечить дополнительный отпуск тепловой энергии с высокоэффективных ТЭЦ (около 1,3 млн Гкал в год), повысить коэффициент использования теплофикационной мощности и коэффициент использования топлива на ТЭЦ-8 и ТЭЦ-9», — сообщили в пресс-службе МОЭК.



Работы по прокладке тоннелей под ТТК велись ночью, чтобы не мешать движению транспорта

### Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН: «ТЕРРИТОРИЯ ЗИЛ НАХОДИТСЯ В АКТИВНОЙ СТАДИИ РЕОРГАНИЗАЦИИ. ОГРОМНАЯ ДЕПРЕССИВНАЯ ТЕРРИТОРИЯ СТАНОВИТСЯ ТЕРРИТОРИЕЙ АКТИВНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО, СТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. Уже продумана схема снабжения всеми необходимыми энергоресурсами. Заранее спланированы источники электроэнергии, тепла и водоснабжения, система канализации»

МОЭК. По словам руководителя центрального диспетчерского управления компании Валерия Маслова, профилактические работы в 2017 году были начаты ПАО «МОЭК» почти на три недели позже намеченного срока из-за аномально холодной весны. «Несмотря на изменения графика, все работы на системах теплоснабжения завершены в запланированные сроки», — сказал Валерий Маслов.

Плано-предупредительные ремонты прошли на 12 находящихся в эксплуатации районных тепловых станциях (РТС), 10 квартальных тепловых станциях (КТС), 73 малых котельных и 10058 тепловых пунктах. К работе в осенне-зимний период подготовлены 15,6 тыс. км тепловых сетей. «Теплоснабжение более 70 тыс. зданий, в том числе 33 тыс. жилых домов обеспечивают 8 тыс. км магистральных тепловых сетей и вводов в центральные тепловые пункты (ЦТП), а также 7,6 тыс. км разводящих сетей», — рассказали в МОЭК.

Кроме того, в рамках испытания сетей на тепловые потери и максимальную температуру теплоносителя температурным испытаниям были подвергнуты более 8 тыс. км тепловых сетей. Во время проведения температурных испытаний теплоноситель в магистрали нагревается до 130°C. Благодаря этому в сетях диагностируются скрытые дефекты, требующие проведения срочного ремонта. Во время проведения таких испытаний энергетики просят жителей столицы быть максимально осторожными: не приближаться к местам парения, не заходить за установленные ограждения, не оставлять автомобили в местах проведения испытаний. Температурные испытания тепловых сетей в Москве завершены 31 августа 2017 года.

При подготовке к отопительному сезону МОЭК также осуществила полный комплекс диагностических работ. В комбинации с традиционными методами, как гидравлические и температурные испытания тепловых сетей, столичные энергетики применили инновационные методы неразрушающего контроля трубопроводов — например, внутритрубную диагностику. На сегодня начало отопительного сезона в Москве зависит только от погодных условий. Обычно отопление в домах включается, если среднесуточная температура в столице держится ниже +8°C в течение пяти дней.

Свыше **14** тыс. сотрудников работают в ПАО «МОЭК»



Проходческий щит двигался под землей со скоростью до 20 м в сутки

# Зима близко

## В Краснодарском крае завершают подготовку к холодам



Краснодарская ТЭЦ

### Включили батареи

Отопительный сезон начался уже в десяти субъектах страны: Республиках Коми, Тыве и Саха (Якутия), Иркутской и Новосибирской областях, Ямало-Ненецком, Ханты-Мансийском, Ненецком автономных округах, а также на Камчатке и Чукотке. Помимо этих десяти регионов, отопление включено также в некоторых муниципальных образованиях Архангельской и Мурманской областей. В целом по стране подготовка жилищного фонда и тепловых сетей идет с превышением темпов прошлого года по ряду показателей. Об этом 19 сентября во время визита в Саратовскую область сообщил замглавы Минстроя Андрей Чибис.

«Мы оцениваем уровень подготовки страны к зиме как

удовлетворительный, — отметил Андрей Чибис. — Даже регионы с мягким климатом, такие, как Ростовская, Оренбургская, Воронежская и Саратовская области, сообщают о полной подготовке к зиме. В прошлом отопительном сезоне мы сумели добиться существенного снижения аварийности, и задача этого года — сохранить эту динамику». Замминистра напомнил, что по инициативе Минстроя с прошлого года из правил предоставления коммунальных услуг населению удален пункт о так называемой «холодной неделе» (согласно этому правилу, отопление включалось после того, как температура держалась на низком уровне в течение нескольких дней). Теперь регионы самостоятельно рассматривают вопрос о начале сезона отопления, принимая во внимание местные климатические условия.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На минувшей неделе Минстрой России сообщил о том, что в десяти регионах страны стартовал отопительный период. Конечно, речь идет, главным образом, о северных краях и областях, но активная подготовка к холодам идет и на юге. Недавно губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев провел видеоконференцию, посвященную отопительному сезону 2017-2018 годов. В ней приняли участие вице-губернаторы, руководители профильных краевых ведомств, представители ресурсоснабжающих организаций, главы городов и районов.

В 2017 году в Краснодарском крае будет заменено 155 км теплотрасс, примерно столько же, сколько и в прошлом году. Из 2795 котельных 2745 (98,2%) уже подготовлены к работе в зимнее время. Объекты, отапливающие учреждения социальной сферы, готовы полностью. Из 13460 многоквартирных жилых домов, подключенных к системам централизованного теплоснабжения, готовы 13258 (98,5%). Также почти на 100% готовы объекты электроснабжения, электрические сети, газотранспортная сеть и объекты газоснабжения.

Особое внимание на совещании было уделено теплоснабжению Краснодара. Как отметил вице-губернатор края Андрей Алексеенко, подготовка тепло-

го хозяйства города велась с учетом уроков прошлого отопительного сезона. В частности, перебои возникли при подаче тепла с Краснодарской ТЭЦ в центральную часть города и в Комсомольский микрорайон. В ходе подготовки к новому отопительному сезону специалисты АО «Краснодартеплосеть» заменили аварийные участки трасс, отремонтировали поврежденные, а также выполнили другие необходимые работы. По словам директора компании Николая Алимова, всего на подготовку к отопительному сезону 2017-2018 годов будет потрачено около 158 млн рублей. Деньги пойдут, прежде всего, на проведение текущего и капитального ремонта сетей и оборудования, а также на введение в строй второй очереди блочно-модульной котельной (БМК-250) в Восточно-Кругликовском микрорайоне.

По информации департамента городского хозяйства и ТЭК, на 18 сентября 2017 года в Краснодаре готово 98% жилого фонда (6337 домов с центральным отоплением из 6477), а также более 98% котельных (232 котельных из 236), 94,5% тепловых сетей. Как рассказал глава Краснодара Евгений Первышов, в 2017 году на подготовку к зиме теплового хозяйства муниципалитетов выделено более 1,5 млрд рублей. Сумма беспрецедентная, учитывая, что в 2016 году на эти же цели направляли 915 млн рублей. К 1 октября 2017 года готовность к отопительному сезону должна быть стопроцентной.

Однако краснодарские коммунальщики сталкиваются с одной проблемой. Оперативно устранять аварии на теплосетях в старых микрорайонах города иногда мешают установленные над трассами автомобильные гаражи. В случае прорыва такой участок дольше выявляется, а восстановительные работы затягиваются на несколько дней. Нередко эти вопросы приходится решать в судебном порядке. В частности, в Юбилейном микрорайоне для замены коммуникаций пришлось добиваться демонтажа нескольких гаражей, расположенных прямо на сетях. Глава Краснодара Евгений Первышов дал поручение провести детальный анализ и актуализацию схем расположения всех сетей тепло-, водо- и электроснабжения, после чего начать работу по освобождению территорий от гаражей и других нестационарных конструкций.

### Справочно

■ Инвестиционное соглашение с ООО «Концессии теплоснабжения» заключено сроком на 29 лет. Оно предусматривает поэтапное восстановление, модернизацию и строительство новых инженерных систем и развитие сферы коммунального хозяйства Волгограда.

## Чтобы не мерзли

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

### Концессионеры взялись за модернизацию теплового хозяйства

Сегодня в Волгограде реализуется программа обновления объектов теплового хозяйства. Обновление инженерных коммуникаций, снабжающих горячей водой и теплом жилые дома и социальные объекты города, ведется в рамках инвестиционной программы ООО «Концессии теплоснабжения». Только в 2017 году в модернизацию теплового хозяйства будет вложено порядка 1,85 млрд рублей, всего же до 2019 года на реконструкцию системы теплоснабжения планируется потратить 6,4 млрд рублей. Столь масштабное обновление коммунальной инфраструктуры происходит в Волгограде впервые за несколько десятилетий.

В рамках этой программы реконструируется более 15 км трубопроводов, параллельно во время текущих ремонтов ведется замена отдельных участков теплосетей. Всего в работе находится свыше 36 км магистралей. Своевременная замена поврежденных участков сетей обеспечит стабильную подачу тепла в многоквартирные дома в осенне-зимний период.

Так, например, участок магистрального трубопровода диаметром 500 мм по улице Константина Симонова в Дзержинском районе был построен тридцать лет назад и износился. Специалисты «Концессии теплоснабжения» заменили наиболее проблемный участок тепломатриалы протяженностью порядка 414 м в однотрубном исчислении. Реконструкция теплотрассы обеспечит подачу тепла и горячей воды в 62 многоквартирных дома. Также ведется работа по замене участка теплотрассы длиной 1,1 км на улице Толбухина.

Инвестиционная программа компании-концессионера не ограничивается реконструкцией поврежденных участков теплотрасс. Параллельно в Волгограде ведется строительство трех современных газовых блочно-модульных котельных, одна из которых до конца 2017 года заменит устаревшую мазутную котельную в поселке Южном Красноармейского района. Кроме того, идет переустройство устаревшей котельной на улице Атласова, обслуживающей 76 многоквартирных домов.

Из-за большого объема работ по реконструкции трубопроводов, которые ведутся сегодня в Волгограде, часть потребителей испытывает временные неудобства из-за ограничения подачи горячей воды в сентябре. Но это вынужденная мера, зато после обновления сетей волгоградцы будут обеспечены качественным теплоснабжением зимой.

## ИК «ИнтерБлок»: в тренде приоритетных госпрограмм

Владимир ЧЕРНОВ

9 сентября 2017 года лидеру на рынке теплоэнергетики инженерной компании «ИнтерБлок» исполнилось 20 лет. Наше интервью с бессменным руководителем компании — действительным членом Российской академии естественных наук, доктором технических наук Олегом БОГОМОЛОВЫМ.

«СГ»: Олег Владимирович, редакция «Строительной газеты» поздравляет вас и коллектив ИК «ИнтерБлок» с 20-летним юбилеем. Какой главный итог?

О.Б.: Построено более 200 объектов теплоэнергетики на предприятиях строительного комплекса России, Белоруссии, Казахстана, Польши, Республики Кореи, Украины с применением высокоэффективных промышленных парогенераторов ИНТЕРБЛОК. Мы в тренде приоритетных государственных программ по повышению энергетической эффективности производства, энергосбережения на предприятиях промышленности и ЖКХ. Создали эффективную блочно-модульную котельную для ЖКХ, не требующую установки дымовых труб. Ее применение для отопления и ГВС снижает стоимость 1 Гкал тепла в 2-2,5 раза в сравнении с водогрейными котлами или централизованным теплоснабжением. Учредили фирму ООО «ИнтерБлок-Лизинг», обеспечивающую комфортные финансовые условия заказчикам при приобретении парогенераторов ИНТЕРБЛОК в лизинг на срок от 12 до 36 месяцев под 8% годовых с упрощенной процедурой оформления.

«СГ»: Что означает принцип: «Промышленные парогенераторы ИНТЕРБЛОК — в производстве»?

О.Б.: Экономия ресурсов, особенно энергетических; снижение затрат и издержек производства. Например, в ОАО «Магнитострой», г. Магнитогорск, при использовании традиционных паровых котлов для тепловой обработ-



Сборочный цех ООО «ИнтерБлок-Техно»

ки 1 куб. м ЖБИ требовалось 62,7 куб. м природного газа, после установки парогенераторов ИНТЕРБЛОК расход составил 20,2 куб. м. Расход природного газа на 1 куб. м ЖБИ сократился втрое!

«СГ»: Вскоре в Москве пройдет «Российская энергетическая неделя-2017».

О.Б.: Хороший знак: основные направления ее деловой программы — развитие энергетики, энергоэффективности и энергосбережения. Надеюсь услышать конструктивный разговор о создании дополнительных условий, стимулирующих применение высокоэффективных энергосберегающих технологий в различных отраслях промышленности как инструмента преодоления высокой энергоемкости промышленной продукции в России.



ООО Инженерная компания «ИнтерБлок»,  
юридический адрес:  
123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, стр.1  
г. Старый Оскол, ул. Прудченко, 118  
Тел.: +7(495)722-72-86, 728-92-93,  
+7(472)542-79-01,  
info@interblock.ru www.interblock.ru

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# История в интерьерах

## Петербургские специалисты реставрируют Юсуповский дворец

### Справочно

Реставрация объекта культурного наследия федерального значения «Дворец Юсуповых» ведется за счет средств городского бюджета и средств пользователя — учреждения культуры «Санкт-Петербургский дворец культуры работников просвещения». Реставрационные работы начались в 2012 году. За это время приведены в порядок Конюшенный и Прачечный флигели, Мавританская гостиная, Белоколонный зал.



Во время реставрационных работ в Дубовой столовой Юсуповского дворца

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Дворец Юсуповых в Петербурге — место особое. Когда-то это был один из самых богатых и, как бы сказали сегодня, инновационных домов. Юсуповы не жалели средств на устройство фамильного гнезда. Сегодня реставраторы возвращают уникальные интерьеры XIX века, считавшиеся утраченными. Недавно во дворце на Мойке завершилась реставрация одного из самых красивых залов — Дубовой столовой.

По словам директора Юсуповского дворца Нины Кукурузовой, Дубовая столовая, получившая свое название благодаря отделке, ждала реставрации более ста лет. В первой половине XIX века здесь был зимний сад, но содержать его было сложно и хлопотно, и через полвека помещение переделали в столовую. «Феликс Феликсович Юсупов, граф Сумароков-Эльстон — хозяин этого дома — любил все итальянское, и архитектор Александр Степанов выполнил столовую в венецианском стиле: резной мореный дуб и шелковый штоф» — рассказывает Нина Кукурузова. После революции и во время войны интерьер пострадал мало, но большой вред причинил ему пожар 1986 го-

да. Из-за сильного задымления сажистые наслоения плотным слоем покрыли дубовую резьбу и создали на поверхности черную пленку. Тогда же пришлось снять со стен и шелковые исторические штофы с золотыми и серебряными геральдическими лилиями.

Когда два года назад в Дубовую столовую пришли реставраторы, от былой красоты здесь почти ничего не осталось. Пол был сильно изношен, рамы буквально дышали на ладан, а подоконники и вовсе были утрачены. Все резные детали интерьера пришлось вручную отмывать от пыли и копоти, дополнять утраченные фрагменты.

По сохранившимся фрагментам ткани на старинных деревянных станках выткали новое полотно. А тот шелк, который сохранился, был законсервирован. «Какие-то участки сдублировали на холст, проштуковали, то есть, прикрепили шелковые нити к новой основе», — поясняет начальник отдела Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Слава Симкина. Для того чтобы предохранить материал от разрушения, ткань на стенах покрыли тончайшей сеткой.

Множество дефектов и утрат реставраторы нашли на люстре, выполненной из дуба, и восполнили их ис-

# 46

млн рублей —

в такую сумму обошлась городскому бюджету реставрация Дубовой гостиной Юсуповского дворца, работы вели специалисты ООО «Возрождение Петербурга»



кусно вырезанными элементами. К слову, эта люстра была одним из первых электрических светильников Петербурга. Как только в городе появилось электричество, Юсуповы устроили в одном из флигелей дворца собственную подстанцию.

Во время реставрации люстры в ее деревянном каркасе специалисты обнаружили специальные пазы для электрических проводов. К сожалению, в ходе предыдущей реставрации какие-то «умельцы» решили «поправить» технологию и прибили провода прямо поверх резьбы маленькими гвоздиками. По словам Славы Симкиной, современным реставраторам пришлось возвращать все в первоначальный вид.

Особым украшением столовой является наборный паркет. Его подлинная красота также стала видна только после реставрации. Когда специалисты приступили к расчистке, то обнаружили, что в нем использовано семь пород разного дерева. Чтобы вернуть полу первоначальный вид, пришлось вручную очищать каждый сантиметр, подбирая кусочки по цвету и структуре.

Пока в Дубовой столовой не хватает главного предмета — большого стола, за которым собиралось все семейство. Но реставраторы обещают вернуть его на прежнее место в ближайшее время.

Между тем, реставрационные работы в Юсуповском дворце продолжают. Сейчас специалисты приступили к реставрации зала Виги и личных покоев старого князя: Кабинета, Музыкальной гостиной и гостиной в стиле Генриха II. Кроме того, запланировано привести в порядок лицевой фасад здания. Разрабатывается проектная документация на реставрацию флигелей. В этом году город выделит на эти работы 218 млн рублей. Эксперты отмечают: здание на набережной реки Мойки, 94А, является одним из самых дорогих в программе на восстановление петербургских памятников на 2017 год, но зато и самым красивым.

По словам Нины Кукурузовой, в настоящее время Юсуповский дворец отреставрирован примерно на 70%. Она затруднилась назвать срок, когда реставрационные работы здесь закончатся. «Памятник архитектуры — это как живой человек, который постоянно требует внимания, поэтому процесс восстановления утраченного может длиться долгие годы», — считает она.

## Когда выходишь на эстраду...



Зрительный зал Театра эстрады

Оксана САМБОРСКАЯ

### Знаменитый театр отремонтируют впервые за полвека

Здание известного столичного театра — Театра эстрады, расположенное на Берсеневской набережной, будет отреставрировано. Работы планируется провести с февраля 2018 по апрель 2019 года. Исполнитель работ будет выбран на конкурсе, организатором которого выступает Департамент по

конкурентной политике города Москвы.

Театр эстрады является частью объекта культурного наследия регионального значения (Дома правительства), поэтому участвовать в конкурсе могут только компании, имеющие лицензию на проведение реставрационных работ на объектах культурного наследия. Начальная (максимальная) цена контракта составляет 672 млн рублей. Заказчиком выступает ГБУК Москвы «Московский театр эстрады».

Подрядчику предстоит восстановить историческую планировку помещений, провести ремонт систем кондиционирования, вентиляции и инженерных систем. В процессе реставрации планируется также увеличить площадь гримерок, заменить окна и двери. Ремонт, однако, не коснется колонн и фасада дома.

Ранее объект культурного наследия «Дом правительства» реставрировали, но в помещениях театра работы не проводились. С момента переезда Театра эстрады на Берсеневскую набережную в 1961 году здесь делали только текущий ремонт, отметил заместитель художественного руководителя



театра Павел Воронов. По его словам, переезжать театр никуда не собирается. В феврале 2018 года начнутся подготовительные работы, а реставрация сцены и зрительского зала намечена на период с апреля до конца осени. «Мы не потеряем сезон, — заверил Павел Воронов. — Сцена будет работать, а ремонт продолжится в других помещениях». Сегодня в театре, в основном, проходят спектакли сторонних организаций.

Напомним, что помещения Театра эстрады расположены в «Доме на набережной», построенном в 1928-1931 годах по проекту архитектора Бориса Иофана для членов правительства страны и высших военных чинов. Го-

воря современным языком, дом представлял собой многофункциональный комплекс со всей необходимой инфраструктурой. Дом включал в себя помещение клуба ВЦИК имени Рыкова, кинотеатр на полторы тысячи мест, спортивный зал, универмаг, прачечную и амбулаторию, сберкасса и отделение связи, детский сад и ясли, которые располагались на крыше здания.

В помещении бывшего клуба Дома правительства уже полвека и работает Театр эстрады, переехавший сюда с площади Маяковского. С момента основания в 1954 году и до переезда театр работал в здании бывшего театра-варьете «Альказар» на месте, где сегодня находится Театр сатиры.



# Глаза бы не смотрели

Специалисты считают, что при разработке архитектурных и градостроительных проектов необходимо учитывать принципы видеоэкологии



Видеоэкологи утверждают, что однообразные, «голые» поверхности отрицательно влияют на психику человека

Ольга ЧУДИНОВА, Алиса АГРАНАТ

**П**онятие комфортной городской среды включает в себя много аспектов. Один из них — так называемый визуальный комфорт. Взаимосвязью между тем, что мы видим в городе, и состоянием нашей психики ученые заинтересовались давно. Так в конце XX века появилась новая дисциплина — видеоэкология. Сегодня курсы видеоэкологии даже включены в программы некоторых архитектурных и строительных вузов.

Городская среда резко отличается от природной: здесь часто встречаются острые углы и абсолютно одинаковые (гомогенные) поверхности, например, огромные остекленные фасады. Одинаково расположенные визуальные элементы — окна на плоской стене, кирпичи, уложенные в шахматном по-

## Справочно

Видеоэкология — область знания о взаимодействии человека с окружающей видимой средой. Термин предложил в 1989 году русский физиолог Василий Филин. Под видимой средой понимается окружающая среда, которую человек воспринимает через органы зрения. Всю видимую среду можно условно поделить на естественную и искусственную. Естественная видимая среда находится в соответствии с физиологическими нормами зрения, так как природа «лепила» глаз «под себя». Совсем другое дело — искусственная среда. Она сильно отличается от природной и часто находится в противоречии с законами зрительного восприятия человека. «Загрязнителями» визуальной среды считаются гомогенные или «голые» поверхности и поверхности, содержащие множество одинаковых, равномерно распределенных элементов.

рядке, однообразная окраска фасадов — могут отрицательно влиять на человеческую психику.

Одним из факторов, способных рождать у нас ощущение комфорта или дискомфорта, является высотность зданий. Городская среда, состоящая из зданий выше шести этажей (для человека комфортна высота деревьев), возбуждает, повышает тонус. Это может быть хорошо утром, так человек быстрее может подготовиться к рабочему дню. Однако после работы у человека может возникнуть состояние депрессии, апатии, психическая нестабильность. Таким образом, город, состоящий преимуществен-

но из высотных однотипных зданий, хорош для работы, но расслабиться в нем довольно сложно. Нелучайно, по словам врача-психиатра, основателя лаборатории личности Humanlab Виктории Жаденовой, во время сеансов релаксации врачи дают пациентам установку вспомнить себя в детстве на узкой улочке старинного города, а не на шумной 6-типолосной магистрали в окружении высоток.

Сильно влияет на состояние человека и цветовая гамма окружающей среды. Советский период породил серые депрессивные кварталы типовых блочных домов. Но специалисты считают, что излишняя яркость фасадов тоже некомфортна. «Кричащие» цвета слишком агрессивны, утомляют глаз. «Цветовая гамма должна быть разнообразной, человеку надо часто «менять картинку», — считает врач-офтальмолог, профессор Татьяна Шилова. Поэтому в оформлении зданий стоит использовать мягкие, приглушенные, пастельные цвета, не забывая про разнообразие. При этом, конечно, можно и нужно делать яркие цветовые пятна, но их не должно быть очень много.

Но что делать, если здание с утомительным для глаза фасадом уже построено? Терпеть визуальный дискомфорт необязательно, уверены архитекторы. Есть множество способов исправить ситуацию: заменить фасадные элементы и покрытия, сделать надстройку, и наконец, озеленить фасад. С точки зрения формирования комфортной среды, чем больше зелени рядом, тем лучше, объясняет руководитель архитектурного бюро «АРХОН» Илья Мейтис. «Такие акценты полезны, особенно в городах, чтобы разорвать тиски «каменного урбанизма», — говорит он. — На Западе прием с озеленением домов практикуют широко».

Еще один важный фактор — свет. «Следует избегать однотипного освещения и бликующих поверхностей, отраженного слоя», — полагает Татьяна Шилова. Избыточное ночное освещение тоже негативно сказывается на психике человека. Конечно, хорошо, когда освещение на улицах есть, это повышает уровень безопасности. Но есть нюансы. Во-первых, избыток света утомляет человека. Искусственное освещение должно быть приближено к желтоватым тонам, тогда меньше страдает пигментный эпителий глаза. Во-вторых, ночью, в темноте, вырабатывается мелатонин — гормон, регулирующий наши суточные ритмы, «биологические часы», и влияющий на половую функцию организма и процессы старения. Синтез мелатонина зависит от освещенности помещения — для выработки ему нужна полная темнота. В-третьих, ночное освещение плохо влияет на сон. Для нормального сна нужно полное отсутствие источников шума и света — только так идет восстановление организма.

Специалисты в области видеоэкологии считают, что если применять ее положения в градостроительстве, то эффект может быть значительным: более спокойный эмоциональный фон жителей приведет к снижению числа автокатастроф и бытовых преступлений. Кроме того, инвестиционные перспективы территории, созданной с учетом физиологии человека, благоприятнее, чем у «каменных джунглей».

Издана в апреле 1904  
**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 представительств «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

## ПРОЕКТ



# Постучали по дереву

В канадском Ванкувере возвели **самое высокое в мире здание с деревянными конструкциями**



Его высота составила 53 м, всего в нем 18 этажей. Деревянная высота — плод совместной работы канадского архитектурного бюро Acton Ostry Architects Inc. и ряда фирм-производителей из разных стран. В здании разместится общежитие студентов Университета Британской Колумбии (UBC). В доме, рассчитанном на 404 человека, будут жилые и общественные помещения, учебные аудитории для самостоятельных занятий и большой зал на последнем этаже для проведения различных мероприятий.

Процесс проектирования и строительства был довольно необычным. Проектировщики и строители работали совместно с самого начала. Была разработана трехмерная модель, которая позволяла всем участникам процесса обсуждать идеи, дорабатывать их и доводить до фактического изготовления конструкций и их монтажа. Каждые два этажа сначала монтировались на макете, все соединения деревянных конструкций тщательно проверялись, и лишь

потом чертежи отправлялись на реальную стройплощадку.

Надо отметить, монтаж здания был завершен в течение 70 дней после того, как все компоненты были готовы к сборке. Это гораздо меньше, чем потребовалось бы для возведения бетонного здания такого же размера. «Работая с деревом, мы смогли сократить сроки строительства, — заявил Джон Метрас, управляющий директор по развитию инфраструктуры UBC. — Сборка деревянного строения шла невероятно быстро, быстрее, чем мы ожидали».

Разумеется, при строительстве здания использовалось не только дерево. Для придания зданию прочности применялись гибридные модели конструкции с железобетонными сердечниками, поддерживающими деревянные балки. С помощью этого удалось добиться соответствия здания новым требованиям сейсмической безопасности, которые были приняты в Канаде в 2015 году. Кстати, несмотря на то, что дерево является основным материалом, используемым в структуре, в интерьере его не слишком много. Деревянные конструкции скрыты за гипсокартоном и другими негорючими панелями, главным образом, для соблюдения норм пожарной безопасности. Сейчас здание готовится пройти сертификацию как «самое высокое гибридное деревянное здание в мире».

Оксана САМБОРСКАЯ

**К**анада входит в тройку мировых лидеров по запасам древесины, и кому как не ей развивать деревянное строительство, причем не только малоэтажное, но и высотное.

Древесина по-прежнему остается наиболее экологически чистым строительным материалом.

Деревянные конструкции легки и менее уязвимы во время землетрясений. При этом монтаж сборных элементов занимает сравнительно мало времени.

В ноябре 2015 года в Ванкувере (провинция Британская Колумбия) началось строительство самого высокого гибридного здания с деревянными конструкциями — Brock Commons Tallwood House.

## Справочно

■ Здание Brock Commons Tallwood House стало одним из финалистов ежегодного конкурса Innovation By Design (2017 год), проводимого американской компанией Fast Company.

