



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№4 (10482) 2 февраля 2018

Контрольная вертикаль

Андрей МОСКАЛЕНКО

Работа над законодательством в сфере долевого строительства продолжается

На прошлой неделе депутаты Госдумы единогласно приняли в первом чтении два законопроекта, вносящие очередные существенные изменения в законодательство о долевом строительстве. Один из документов предусматривает, в частности, создание единой «вертикали» органов власти, осуществляющих контрольно-надзорные функции в этой сфере. Второй вводит новые штрафы, причем не только для застройщиков, но и для курирующих их чиновников. Предполагается, что данные поправки могут вступить в силу с 1 июля 2018 года.

Полный надзор

Ключевых новелл в принятых документах несколько. Так, законопроектом №322981-7 «О внесении изменений в закон «Об участии в долевом строительстве...» (214-ФЗ) контролирующие функции в долевом строительстве возлагаются на региональные структуры Госстройнадзора или другой контролирующей орган субъекта РФ, специально созданный для этих целей. Требования к организации и проведению контроля будут устанавливаться правительством РФ. При этом Минстрой России приобретает полномочия по согласованию кандидатур на должности руководителей таких органов на местах. Документ дополняет и существующее правовое регулирование Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Так, фонд наделяется правом проверять соответствие застройщиков установленным требованиям на основании данных, размещенных ими в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). Напомним, что система заработала с 1 января этого года. «Таким образом, будет создана единая система контроля за ходом долевого строительства в стране», — считает глава Минстроя России Михаил Мень.

Окончание на с. 8

ISSN 0491-1660



1 8 0 0 4 >



Надежды и сомнения

Что ждет российский
ипотечный рынок в 2018 году

Оксана САМБОРСКАЯ

На минувшей неделе в Москве прошла XVI Всероссийская конференция «Ипотечное кредитование в России». Эксперты рынка обсудили итоги развития ипотечного рынка в 2017 году и перспективы его развития в условиях перехода на проектное финансирование и цифровизации сервисов.

Выступивший на конференции руководитель аналитического центра АИЖК Михаил Гольдберг сообщил, что за год в России было выдано около 1,1 млн ипотечных кредитов на

сумму в 2 трлн руб. В результате накопленный объем ипотечного портфеля банков на 1 декабря 2017 года составлял 5,2 трлн руб. «Доступность ипотеки с 2012 года выросла в 1,4 раза: с 29% семей до почти 40%», — рассказал Михаил Гольдберг.

По словам эксперта, в прошлом году банки продолжали внимательно следить за качеством ипотечного портфеля. По данным АИЖК, доля ипотеки с просрочкой на 90 дней и более составляет всего 2,3%, что является очень хорошим результатом даже по мировым меркам. Доля ипотечных сделок в регионах по

первичному рынку составляет 60%, что выше, чем в столицах. По словам Михаила Гольдберга, это связано с тем, что там соотношение уровня доходов и стоимости жилья комфортнее, то есть, жилье доступнее. Растет число ипотечных кредитов и на вторичном рынке: доля сделок с привлечением кредитов в этом сегменте за год выросла до 30-35%. Годом ранее эта доля составляла 25%. В АИЖК рассчитывают на сохранение тенденции к росту доступности ипотеки для населения.

Окончание на с. 4

БРИКС нам поможет

Алексей ЩЕГЛОВ

Новый банк развития готов выдать России кредит на модернизацию водопроводов

Новый банк развития БРИКС (НБР) предварительно одобрил предоставление России кредита на сумму около 300 млн долларов. Предполагается, что эти деньги могут быть потрачены на модернизацию систем водоснабжения и водоотведения малых и средних российских городов. Договоренность о предоставлении кредита была достигнута в ходе переговоров, которые провели с банком представители

Минстроя РФ при поддержке Минфина. Ожидается, что итоговое соглашение о кредите будет заключено до конца февраля этого года.

По оценкам Минстроя, общая потребность сферы ЖКХ в инвестициях оценивается примерно в 500 млрд рублей в год. А в развитие систем водоснабжения потребуются вложить не менее 200 млрд руб. в год на протяжении как минимум пяти лет. Значительную часть необходимого финансирования должны составить займы и средства концессионеров. Однако, как показал опыт, концессионные соглашения работают, главным образом, в крупных городах, где могут генерироваться значительные денежные потоки. «Наиболее остро задача мо-

дернизации систем водоснабжения и водоотведения стоит в малых и средних городах — требуются значительные инвестиции, — пояснил цели соглашения глава Минстроя Михаил Мень. — Такие города не располагают собственными средствами, и сфера ЖКХ в них малопривлекательна для инвесторов». По предварительным подсчетам, оговоренного с НБР кредита в 300 млн может хватить на комплексную модернизацию систем водоснабжения и водоотведения в трех-пяти городах с населением от 120 до 500 тыс. человек.

Окончание на с. 13

НОВОСТИ

КОРОТКО

ГОРОДА «ПОУМНЕЮТ»

Рабочая группа по реализации проекта «Умный город» создана приказом министра строительства и ЖКХ Михаила Меня. В состав рабочей группы вошли представители Минстроя, Ассоциации «ЖКХ и городская среда», а также представители таких ведущих российских компаний, как Ростех, Ростелеком, РОСНАНО и другие, которые занимаются разработкой и производством высокотехнологичной продукции. Руководителем группы назначен замглавы Минстроя Андрей Чибис. Ключевая задача рабочей группы — формирование системного и комплексного подхода к развитию «умных городов», а также разработка механизмов внедрения «умных» решений в городскую инфраструктуру и создание тиражируемого «коробочного» решения по комплексному внедрению энергоэффективных технологий в муниципалитетах. В ближайшее время группа отберет наиболее эффективные практики и сформирует перечень мероприятий, необходимых для запуска проекта в конкретных муниципалитетах.

ГОТОВЬТЕ КАДРЫ!

Шестидесять девять регионов представили в Минстрой информацию о практиках по популяризации строительных специальностей. Сбор такой информации инициирован в рамках проекта «Я — Строитель Будущего!», цель которого — поддержать мероприятия по развитию отраслевого профобразования. «Анализ поступившей информации показал, что во всех субъектах страны ведется работа по повышению престижа строительных профессий и их популяризации, — отметил замглавы Минстроя Леонид Ставицкий. — Для специалистов ежегодно проводятся конкурсы профессионального мастерства, из студентов вузов формируются строительные отряды, которые задействованы на крупнейших стройках страны». Также он сообщил, что дополнительные мероприятия по профобразованию проводятся в субъектах Центрами занятости населения, при которых организовано обучение школьников, студентов, а также переподготовка кадров. В отдельных школах регионов созданы профильные строительные и архитектурные классы.

ЗА МУСОР В ОТВЕТЕ

Минстрой приступил к разработке проекта федерального закона для внесения изменений в Кодекс РФ об административных правонарушениях, связанных с обращением с отходами производства и потребления, в том числе с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Действующая редакция КоАП РФ устанавливает только общий состав нарушения за несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с любыми видами отходов, а также единый размер штрафа независимо от значимости правонарушения. С внедрением новой системы обращения с ТКО возникла необходимость дифференцировать виды правонарушений в этой области, а также ответственность за них. Согласно разработанному проекту, штрафы для граждан в зависимости от правонарушения могут составить от 2 до 10 тыс. рублей, для должностных лиц от 20 тыс. до 50 тыс. рублей, а для организаций — от 100 тыс. до 300 тыс. рублей.



Алексей ЩЕГЛОВ

Во вторник в Москве состоялось заседание президиума Общественного совета при Минстрое России, на котором были подведены итоги работы за 2017 год и намечены планы на будущее. Председатель президиума ОС Сергей Степашин в своем выступлении отметил, что в 2017 году члены совета принимали активное участие в рассмотрении законопроектов и нормативно-правовых актов Минстроя. Было проведено 79 заседаний, на которых рассмотрено более двухсот вопросов. Выданы экспертные заключения по 19 нормативно-правовым актам, в том числе касающимся приоритетных проектов ведомства. Всего в составе совета работали 56 членов и 170 экспертов.

Особое внимание на заседании было уделено проблеме расселения аварийного жилья.

Глава Минстроя РФ Михаил Меня привел данные, иллюстрирующие текущие результаты реализации программы переселения граждан из «аварийки». На сегодня программа по жилью, признанному аварийным на 1 января 2012 года, почти завершена (выполнена на 97%). Теперь стоит задача продолжить переселять граждан из аварийного жилья, которое признано таковым уже после 2012 года. По самым скромным оценкам, его объем составляет 13 млн кв. м. В связи с этим предстоит разработать законопроект, в котором бу-

Кроме того

Заметным событием в 2017 году стало создание Ассамблеи региональных общественных советов, в которую вошли представители 72 регионов. Руководитель комитета Общественной палаты РФ Игорь Шпектор сообщил, что первое заседание ассамблеи пройдет в мае 2018 года.



Сергей Степашин и Михаил Меня на заседании президиума Общественного совета при Минстрое России

Экспертная поддержка

Общественный совет при Минстрое подвел итоги работы за год

дут закреплены постоянно действующие механизмы расселения «аварийки». По словам Михаила Меня, подготовить законопроект необходимо до конца первого полугодия, а принять — до конца 2018 года. «Мы просим экспертное сообщество, регионы, муниципалитеты, общественные организации внести предложения по созданию постоянных механизмов расселения аварийного жилья, мы готовы рассмотреть предложения и учесть их, — подчеркнул министр. — При этом мы считаем, что и в будущем расселять аварийное жилье необходимо с привлечением федеральных средств».

В ходе заседания были также заслушаны доклады о работе профильных комиссий совета за прошедший год. Руководители некоторых из них (в их числе Игорь Шпектор, Надежда Косарева, Алексей Макрушин и Илья Пономарев) обратили внимание на необходимость более тесной координации между Минстроем и членами комиссий. В числе несомненных достижений была отмечена работа комиссии по лифтовому хозяйству. Комиссией был разработан проект ускоренной замены лифтов, получивший официальный статус. К концу 2017 года к проекту присоединилось 18 регионов.



От слов к делу

Первые семьи с детьми получили льготные ипотечные кредиты

Валерия СЕМЕНОВА

АИЖК и банк «Российский капитал» выдали первые ипотечные кредиты по программе «Семейная ипотека с государственной поддержкой» под 6% годовых. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе АИЖК. По информации агентства, в Санкт-Петербурге банк выдал первый ипотечный кредит семье, в которой 16 января родился второй ребенок. Вместе с рождением дочери молодая семья получила возможность улучшить свои жилищные условия по льготной ипотечной программе со ставкой 6% годовых. Семья купила двухкомнатную квартиру в городе Петергофе Ленинградской области.

В Екатеринбурге семья, в которой 7 января тоже родился второй ребенок, с помощью государственной программы снизила ставку по действующему ипотечному кредиту с 13,7% до 6%. Ипотечный кредит выдал партнер АИЖК — АО «Свердловское Агентство Ипотечного Жилищного Кредитования».

Как отметили в АИЖК, в рамках государственной программы заемщики могут взять льготный кредит на покупку у застройщика квартиры в новостройке или готового жилья, а также рефинансировать уже имеющийся кредит, который был оформлен ранее на покупку жилья в новостройке. Государ-

ственная поддержка предусматривает сниженную ипотечную ставку 6% годовых в течение трех лет при рождении второго ребенка и пяти лет — при рождении третьего ребенка. В случае, если в период действия льготной ставки в семье родится третий ребенок, то общий льготный период будет достигать восьми лет. По истечении льготного срока ставка по кредиту будет установлена на уровне ключевой ставки Банка России на дату заключения кредитного договора, увеличенной на два процентных пункта.

В пресс-службе агентства напомнили, что минимальный первоначальный взнос по программе составляет 20%. Максимальная сумма кредита для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — 8 млн рублей, для других регионов — 3 млн рублей, возможный срок кредита от трех до 30 лет. В рамках программы заемщики могут использовать материнский капитал, а также воспользоваться опцией «Легкая ипотека» и «Справка о доходах по форме кредитора».

О запуске специальной программы ипотечного кредитования под 6% для семей, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года рождается второй или третий ребенок, президент России Владимир Путин заявил в ноябре 2017 года.

Закрытая книга

Алексей АНДРЕЕВ

Ставка купона по облигациям АИЖК установлена на рекордно низком уровне

Второго февраля на Московской бирже состоится техническое размещение биржевых облигаций Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) объемом 15 млрд рублей. 25 января АИЖК успешно закрыло книгу заявок на свои ценные бумаги серии 001P-02R (номинал одной облигации — 1 тыс. рублей). Как сообщили «СГ» в пресс-службе агентства, по итогам сбора заявок ставка полугодового купона по выпуску была определена на уровне 7,20%, что соответствует доходности 7,33% к оферте через год.

«Такая ставка купона является самым низким показателем для российских эмитентов с 2010 года, — подчеркнули в АИЖК. — При этом спрос превысил объем выпуска в два раза». Среди инвесторов, проявивших интерес к облигациям АИЖК — российские и иностранные банки, управляющие компании и негосударственные пенсионные фонды, инвестиционные компании и физические лица.

Организаторами размещения выступают Сбербанк КИБ, Газпромбанк, ЮниКредит Банк и Райффайзенбанк. Соорганизатор — ИГ «Регион». Как напомнили в агентстве, данные ценные бумаги размещаются в рамках программы биржевых облигаций АИЖК общим объемом до 150 млрд рублей, которую Московская биржа зарегистрировала 9 ноября 2017 года. По ней бонды могут размещаться на срок до 40 лет, сама программа бессрочная. Привлеченные средства АИЖК использует на общие корпоративные нужды.

Справочно

В настоящее время в обращении находятся 17 выпусков классических бондов АИЖК общим объемом 91,35 млрд рублей и 9 серий биржевых облигаций на 65 млрд рублей.

Творить по правилам

В ближайшее время будут разработаны стандарты по развитию городской среды



MICROGODVIESU.RU

Оксана САМБОРСКАЯ

В течение трех месяцев Минстроем совместно с профильными органами государственной власти будут подготовлены изменения норм градостроительного проектирования для новых стандартов городской среды. Об этом шла речь на деловом завтраке РБК «Инфраструктурный вектор в урбанистике: новые подходы к развитию городской среды», состоявшемся на этой неделе.

Подробнее о грядущих изменениях рассказал во время пресс-подхода глава Минстроя Михаил Мень. «Группа архитекторов и проектировщиков, которых по заказу Минстроя и АИЖК со-

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АИЖК АЛЕКСАНДР ПЛУТНИК: «Мы обсуждаем изменение СНиПов, СанПиНов и иных норм градостроительного проектирования, которые сегодня сдерживают архитекторов и не позволяют использовать новые подходы»

бирало вокруг себя КБ «Стрелка», делала определенные стандарты, но не в обычном регламентирующем понимании, а именно как визуальные картинки благоустройства, — пояснил министр. — Сегодня эта часть работы

подходит к концу, и мы готовы перевести эти стандарты в настоящие — ГОСТы, своды правил и СанПиНы. Это большая важная работа, мы договорились, что АИЖК как единый институт развития возьмет на себя финансирование этой задачи». По словам главы ведомства, в течение месяца будут готовы визуализации, которые возьмут за основу, а через три месяца появятся несколько стандартов.

О наиболее интересных концепциях развития городской среды, которые могут лечь в основу новых стандартов, рассказал генеральный директор АИЖК Александр Плутник. По его словам, агентство ведет сегодня 120 проектов, которые были разработаны КБ «Стрелка» совместно с местными архитекторами. Представители КБ выезжали в регионы, отбирали наиболее интересные проекты, в частности, использовали опыт Москвы по реализации проекта «Моя улица». «Мы старались выбирать такие проекты, через которые проходят большие людские потоки, — рассказал глава АИЖК. — Это точки основной активности в городе: центральные скверы, парки, набережные». В качестве примера Александр Плутник привел набережную в Оренбурге. Местные архитекторы нашли чертежи и фотографии, полностью восстановили исторический облик набережной из белого камня.

Поиск и подготовка кадров — еще одна задача, которую предстоит решать в рамках реализации проекта по созданию комфортной городской среды. «Например, в городе Краснотурьинске в Свердловской области помощник президента Татарстана Наталья Фишман нашла талантливую студентку-архитектора, забрала девушку в Казанский университет, и теперь она делает проекты в Татарстане, таких примеров у нас несколько, — рассказал Александр Плутник. — Есть и зарубежные архитекторы, которые приезжают в эти города и учат там местных архитекторов лучшим зарубежным практикам».

Знать бы прикуп

Антон МАСТРЕНКОВ

Переселенцы по программе реновации смогут приобрести дополнительные метры со скидкой

Во вторник, 30 января, на заседании президиума правительства Москвы был утвержден порядок приобретения за плату дополнительной площади (квартир большей площади с большим количеством комнат) при реализации программы реновации.

Как известно, если участник программы реновации получит взамен старой квартиры новую с тем же количеством комнат, но с большей общей площадью, он ничего за дополнительные метры доплачивать не будет. Однако возможен вариант, когда житель сносимого дома пожелает улучшить свои жилищные условия и получить вместо двухкомнатной квартиры, скажем, трехкомнатную. В этом случае ему придется доплатить за дополнительные метры. При этом количество метров, за

10%

составит скидка при покупке дополнительных площадей участниками программы реновации

которые ему придется доплачивать, будет определяться по специальной формуле. Она предполагает разницу между общей площадью новой квартиры и средней площадью равнозначной квартиры, которую он мог бы получить, помноженной на цену квадратного метра. Причем стоимость каждого «квадрата» будет средней рыночной (устанавливается путем независимой оценки). На итоговую сумму участник программы получают скидку 10%. При этом будет действовать условие сохранения района (как и для равнозначной квартиры).

Другой вариант предполагает, что наряду с равнозначной квартирой, которая предоставляется бесплатно, переселенец может приобрести вторую квартиру из числа находящихся в собственности Москвы или Фонда реновации. Причем он может сделать это не сразу, а в течение двух лет с момента переезда в равнозначное жилье. За вторую квартиру надо будет заплатить по той же формуле, что и в первом варианте: средняя рыночная стоимость по независимой оценке минус 10%. Район размещения второй — дополнительной — квартиры определяет сам житель.

При этом важно отметить, что суммарная площадь квартиры, получаемой взамен сданной, и дополнительных площадей не может превышать 100 кв. м. Как заявил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и градостроительства Марат Хуснуллин, такие ограничения направлены на предотвращение махинаций и спекуляций с жильем. По оценкам городских властей, лимит общего объема предоставляемых площадей в 100 кв. м оптимален с точки зрения возможного улучшения жилищных условий москвичей. Размер дисконта — 10% — установлен с учетом того, что сегодня многие девелоперы предоставляют скидку в таком размере, пояснил заммэра.

Приобретение дополнительной квартиры будет возможно только через открытые аукционы, которые будет проводить Фонд реновации. Для оплаты дополнительных метров (квартиры) по программе реновации в Москве можно будет использовать средства материнского капитала и любых других государственных субсидий. При этом столичные власти не намерены разрабатывать специальных условий по ипотеке. «Любой житель города имеет право помимо предоставленного городом гарантий и преференций получить кредит в банке, тем более, что сейчас ипотечные ставки снижаются», — отметил руководитель столичного стройкомплекса.

Алексей ЩЕГЛОВ

Коммунальщики Москвы ликвидировали последствия сильного снегопада

Снегопад, обрушившийся на Москву на этой неделе, заставил столичных коммунальщиков с удвоенной энергией взяться за уборку улиц, общественных пространств, пешеходных зон и других городских территорий. В ночь на 30 января прирост снежного покрова составил порядка 5 мм. В городе, как всегда в таких случаях, проводилось сплошное прометание проезжей части на всю ширину с последующей противогололедной обработкой. На снегосплавные пункты было вывезено более 250 тыс. кубометров снега.

Однако усиление снегопада в ночь со вторника на среду потребовало от городских служб дополнительных усилий. Интенсивные осадки сопровождались потеплением, снег быстро превращался в снежную кашу, скольжение которой на дорогах могло серьезно осложнить движение транспорта. За сутки в Москве выпало примерно 9 мм осадков, что составило свыше одной пятой от ежемесячной нормы. Поэтому в среду на устранение последствий снегопада было выведено 13,8 тыс. единиц техники, в том числе около 4,5 тыс. самосвалов. В работах по очистке улиц также приняли участие около 60 тыс. дворников и рабочих ручной уборки. Благодаря этим слаженным усилиям на снегосплавные пункты было вывезено свыше 700 тыс. кубометров снега, что составило максимум за ны-

Метель над столицей



VOYDILIK.RU

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ЖКХ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ПЕТР БИРЮКОВ: «В столице ведутся круглосуточные работы по механизированной и ручной уборке улиц, тротуаров, пешеходных зон и других городских территорий. Вместе с тем, на особом контроле коммунальщиков находится очистка от снега и наледи кровель и выступающих элементов фасадов зданий»

нешний зимний период. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства Петра Бирюкова, в настоящее время коммунальщики работают в круглосуточном режиме.

Однако непогода не отступает. Как сообщили в центре погоды «Фобос», к середине недели сугробы выросли до 38 см, что превышает среднестатистические значения для конца января. А в целом январь 2018 года в Москве может в 1,5

раза превысить норму по количеству осадков. Поэтому интенсивная работа по уборке городских территорий от снега продолжается. Как сообщили «СГ» в пресс-службе АО «Мосводоканал», снегосплавные пункты, как и другие городские службы, работают в усиленном режиме. На всех 35 стационарных снегосплавных пунктах (ССП) АО «Мосводоканал» круглосуточно идет прием автомобилей со снегом.

ИПОТЕКА

Надежды и сомнения



АФТОН ВАЛАНОВ/ТАСС

с.1

Впрочем, многое зависит от того, как трактовать статистические данные.

Так, заместитель председателя правления «Абсолют Банк» Татьяна Ушкова обратилась к АИЖК с просьбой разделять в статистике первичные выдачи ипотеки и рефинансирование ранее выданных кредитов. «Рефинансирование не добавляет рынку никакой ценности, — считает эксперт. — Но из-за объединения в статистике этих двух процессов мы говорим о галопирующем росте ипотеки, которого в реальности не произошло». Доля рефинансирования в выдачах составляет, по оценке Ушковой, около 15%. И из этого эксперт делает вывод, что бояться образования на российском рынке ипотечного пузыря не надо, так как никакого неестественного роста нет.

Президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева тоже считает, что валовые показатели ипотечного рынка не стоит переоценивать. По ее мнению, объемы выдачи ипотечных кредитов растут, в основном, за счет уменьшения ставок, тогда как в экономически здоровом обществе они должны расти за счет увеличения доходов населения. По словам Косаревой, число ДДУ не показывает заметного роста, что говорит о том, что люди перестали покупать жилье за свои деньги. Росту доступности жилья, по мнению спикера, будет препятствовать рост цен на не-

Справочно

■ По данным АИЖК, в 2017 году 70% объемов выдачи ипотеки в РФ пришлось на Сбербанк и группу ВТБ. Новым крупным игроком в ближайшее время может стать единый институт развития в жилищной сфере (АИЖК и банк «Российский капитал»). По словам директора департамента развития ипотечного бизнеса АКБ «Российский капитал» Сергея Калинина, основная цель банка — войти в первую тройку по выдачам ипотеки в 2020 году.

движимость, который произойдет, в том числе, за счет перехода на проектное финансирование. По прогнозам Надежды Косаревой, только в текущем году стоит ожидать как минимум десятипроцентного роста цен, что может нивелировать позитивный эффект от снижения ипотечных ставок.

Изменения, которые повлечет за собой переход на проектное финансирование, беспокоят многих участников рынка. Председатель комитета Государственной Думы по финансовому рынку Анатолий Аксаков считает, что это будет тяжелым периодом для застройщиков. «Многие понимают, что им придется просто уйти с рынка, потому что исчезнут легкие деньги», — уверен Аксаков.

Косвенно переход на проектное финансирование может сказаться и на качестве ипотечного портфеля,

Справочно

■ Заметное влияние на развитие ипотечного рынка оказывает, по мнению экспертов, и процесс цифровизации. Как рассказал директор по разработке и реализации ипотечных продуктов АИЖК Олег Комлик, ипотека стремительно молодеет, и для молодых пользователей «надо формировать цифровое продуктовое предложение». По данным агентства, уже 84% заемщиков готовы воспользоваться электронными услугами при оформлении ипотечного кредита, следовательно, «весь процесс одобрения, выдачи и сопровождения ипотеки в России должен переходить в электронный вид». Как рассказал вице-президент ассоциации, член наблюдательного совета банка ВТБ Валерий Петров, Российская ассоциация криптовалют и блокчейна (РАКИБ) уже создала рабочую группу по развитию цифровой ипотеки, задачей которой является унификация блокчейн-процессов при оформлении и обслуживании ипотеки. К участию в рабочей группе планируется пригласить представителей банков, АИЖК и ЦБ.

считает руководитель комплекса продаж и маркетинга «Лидер Инвест» Алексей Болдин. В начале года, до вступления в силу нового закона, девелоперы выведут на рынок большой объем предложения, что может привести к затовариванию. Для того чтобы распродать «запасы», девелоперы и банки будут вынуждены смягчать требования к заемщикам, что, в свою очередь, может привести к снижению качества портфеля. Средством противодействия этому призвано стать ужесточение требований к банкам, выдающим ипотечные кредиты с первоначальным взносом ниже 20%. По мнению руководителя ФГКУ «Росвоенипотека» Андрея Семенюка, именно по кредитам с низким первоначальным взносом чаще всего происходят дефолты, поэтому первоначальный взнос в 20-30% оптимален. С действиями ЦБ согласна и Надежда Косарева, отметившая, что при низком первоначальном взносе заемщик склонен в любой кризисной ситуации отказываться от кредита, оставляя квартиру банку.

По мнению экспертов, не стоит ожидать большого влияния на ипотечные показатели и новой программы субсидирования ипотечной ставки для семей с двумя и более детьми. Данную меру надо рассматривать как часть демографического пакета, а не как меру по стимулированию ипотеки, считает вице-президент, директор департамента развития ипотечного бизнеса АКБ «Российский капитал» Сергей Калинин. «Государство предоставляет льготные условия семье, чтобы ипотечная нагрузка не была слишком большой, а освободившихся средств хватило на второго или третьего ребенка, — отмечает эксперт. — Произойдет определенный приток этой категории на рынок, но он не будет слишком большим».

Обсуждался на конференции и возможный механизм, с помощью которого можно накопить на первоначальный взнос. По мнению Анатолия Аксакова, им может стать безотзывный жилищно-накопительный вклад. Взамен же таким вкладчикам, считает депутат, банки должны предлагать льготные ставки по ипотеке.

Трудно быть молодым

Алексей ТОРБА

Идея отмены первоначального взноса по ипотеке для молодых семей не нашла поддержки

Число молодых людей в возрасте от 20 до 34 лет превышает в России 30 млн человек. И для них проблема строительства или приобретения жилья стоит достаточно остро. В стране ежегодно заключается более миллиона браков, но количество разводов давно уже перевалило за полмиллиона и продолжает расти. И одной из причин нестабильности молодых семей является жилищная проблема.

25 января в Государственной Думе РФ прошел круглый стол «Содействие развитию жилищного строительства как необходимый фактор улучшения жилищных условий молодых семей и молодых специалистов». Участники дискуссии отметили, что помочь молодым семьям призвана была федеральная целевая программа «Жилище», однако решить с ее помощью все проблемы не удастся. Особенно тяжелая ситуация сложилась в дотационных регионах, которым в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» выделяются явно недостаточно средств. Председатель Молодежного

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ НИКИТА СТАСИШИН: «Я точно знаю, что первоначальный взнос (по ипотеке) должен быть»

парламента при Госдуме РФ Мария Воропаева в качестве примера привела Еврейскую автономную область, которую она представляет. На 2018 год из федерального бюджета ЕАО выделено немногим более 1 млн рублей! Если регион выделит еще столько же, то в рамках программы смогут улучшить свои жилищные условия всего лишь 3-5 молодых семей, хотя нуждающихся намного больше.

Важным элементом поддержки молодых семей является также предоставление государством материнского капитала, который активно используется в качестве первого взноса при приобретении жилья в ипотеку. Но на первоначальный взнос материнского капитала хватает далеко не всегда и не во всех регионах. Поэтому молодые семьи вынуждены несколько лет копить на первоначальный взнос и одновременно снимать жилье, арендная плата за которое порой сопоставима с ежемесячным платежом по ипотеке. Чтобы молодые семьи могли приобрести квартиру в ипотеку, не дожидаясь, когда будут накоплены средства для первоначального вступительного взноса по ипотечному кредиту, Мария Воропаева предложила отменить для них этот взнос.

С этим предложением не согласился председатель комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков. Он считает, что молодой семье сначала на-

до сформировать в банке безотзывный вклад, на котором копить деньги на первоначальный взнос. А вот когда остаток на счете достигнет необходимого уровня, тогда молодые люди должны иметь возможность получить ипотечный кредит по льготной ставке. По словам Аксакова, система так называемых жилищно-накопительных вкладов уже давно успешно используется во Франции. Кроме того, французское государство использует механизм субсидирования процентной ставки по кредитам. Если перенять этот опыт и субсидировать молодым семьям процентную ставку для тех случаев, когда используется жилищно-накопительный вклад, то банки от этого только выиграют, потому что у них будут накапливаться ресурсы. По мнению Анатолия Аксакова, молодым людям не следует спешить с получением ипотечного кредита до накопления первоначального взноса, ибо только после того, как они внесут свои «кровные» деньги, у них появляется ответственное отношение к обслуживанию представленных им заемных средств. Исходя из этого, первоначальный взнос для приобретения квартиры в ипотеку, по логике депутата, отменять нельзя, а надо снижать требования Центрального Банка РФ к ипотечным кредитам, что, в свою очередь, приведет к снижению процентов по ипотеке.

Ложки дегтя

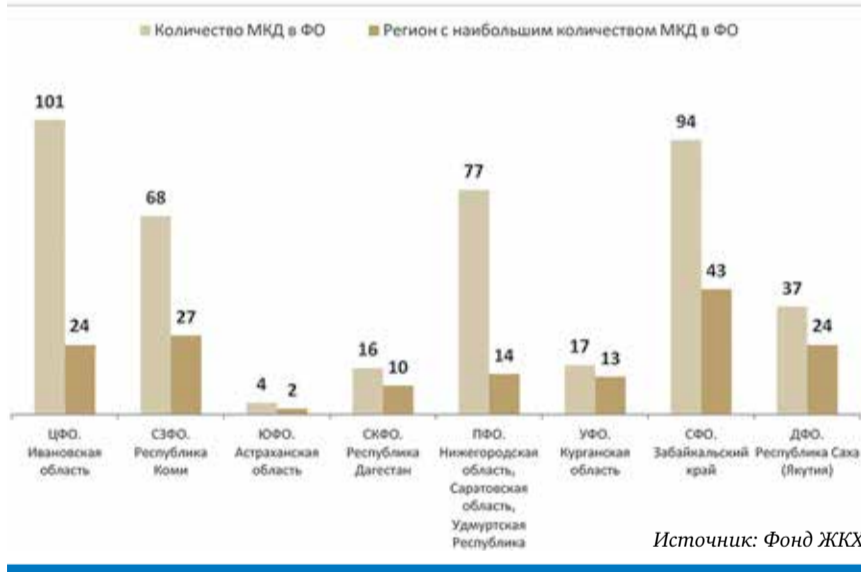
Качество домов, построенных для переселенцев из «аварийки», **остается на контроле**



В Курской области представители Центра ОНФ «Народная экспертиза» проверяют качество жилья, построенного для переселенцев из «аварийки»

Субъекты Российской Федерации с наибольшим количеством МКД, обращения по которым находятся на контроле (в разрезе федеральных округов)

по состоянию на 1 января 2018 года



Справочно

■ По данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, в период с 1 января по 31 декабря 2017 года в связи с документально подтвержденным устранением недостатков сняты с контроля обращения по 1041 МКД в 63 субъектах РФ.

Алексей ЩЕГЛОВ

На 1 января 2018 года в России расселено более 10,5 млн кв. м аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года, что составляет 97,5% от плановых объемов. Об этом глава Минстроя Михаил Мень сообщил в ходе всероссийского селекторного совещания, состоявшегося на минувшей неделе. Однако работа еще не закончена. В течение ближайшего времени необходимо будет не только достроить недостающие дома, но и устранить недостатки, выявленные в ранее сданном жилье. Министр напомнил, что контроль качества построенного жилья налажен, Фондом ЖКХ ведется специальный реестр. «Количество домов на контроле сократилось за последний месяц на 14% и составило 356 домов, — отметил глава ведомства, — но обращаю внимание коллег в регионах — все вопросы с качеством предоставляемого жилья должны быть закрыты».

К сожалению, в ходе проверок домов, построенных для переселенцев, по-прежнему выявляются дефекты и недолетки. Один из свежих примеров — ситуация, которая сложилась в середине января в городе Льгове Курской области. Там ревизия зафиксировала неудовлетворительное состояние домов №№ 5 и 6 по улице Горелова. По данным Фонда ЖКХ, на 1 января 2018 года на контроле у него находились 414 МКД в 52 субъектах РФ. Специалисты Фонда считают, что в целом за время реализации программы качество строящегося жилья повысилось, однако в некоторых регионах отмечается рост числа претензий со стороны переселенцев. Так, за период с января по декабрь 2017 года наибольший рост числа МКД, включенных в реестр, зафиксирован в Республике Бурятия (с 33 до 50 домов), в Пензенской области (с 2 до 49), в Саратовской области (с 9 до 43).

Больше всего домов, находящихся на контроле, по состоянию на 31 декабря 2017 года зафиксировано в Цен-

тральном федеральном округе — 101 МКД. В Сибирском федеральном округе таких домов насчитывается 94, в Приволжском — 77, всего же за 2017 год Фондом ЖКХ были проверены 2888 МКД на территории 380 муниципальных образований, 322 дома были включены в реестр обращений по качеству жилья.

В ряде случаев обнаруженные дефекты стали поводом для прокурорского и судебного разбирательства. По информации, представленной газете Фондом ЖКХ, с 1 января 2015 года по 31 декабря 2017 года правоохранители расследовали в 37 регионах 76 уголовных дел, связанных с различными нарушениями при реализации программ переселения граждан из аварийного жилья. Кроме того, в следственных органах 22 регионов находятся материалы проверок для рассмотрения вопроса о возбуждении уголовных дел.

Схожую ситуацию с качеством нового жилья фиксируют и проверки ряда общественных организаций. Так, по данным Центра ОНФ «Народная экспертиза», итоги мониторинга за 2017 год свидетельствуют, что зданий со строительными дефектами становится меньше. Однако доля домов, при возведении которых допущены значительные нарушения, все еще остается на уровне 5%. В частности, эксперты Народного фронта регулярно отмечали низкое качество домов, которые сдаются в последние дни уходящего года, перед подачей отчетных документов.

Особой проблемой является искажение отчетной документации, которая предоставляется регионами в центр. Так, в феврале 2016 года 29% домов были «сданы» только на бумаге. Правда, эксперты Народного фронта отмечают, что в последние месяцы отчеты стали более достоверными: в декабре 2017 г. «липовые» дома составляли лишь 6% (17 зданий в 4 регионах).

«Итоги нашего мониторинга показывают, что за годы действия программы удалось добиться существенного снижения количества некачественных домов, но проблема остается все еще актуальной, — считает руководитель Центра ОНФ «Народная экспертиза» Виктор Рожков. — Поэтому мы призываем глав регионов лично проконтролировать вопрос предоставления переселенцам качественного жилья, поскольку именно это было им поручено президентом по итогам Госсовета, проведенного в мае 2017 года».

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

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



Каталог российской прессы

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



Объединенный каталог «Пресса России»

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



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

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

Спрос не одолел предложение

Юлия ПИЛИПЕЙКО, Сергей НИКОЛАЕВ

Минувший год оказался для рынка первичного жилья «старой» Москвы довольно противоречивым. С одной стороны, снижение ипотечных ставок привело к заметному повышению спроса и росту числа сделок, а с другой — максимальные показатели предложения не давали ценам расти. В результате на рынке сложилась ситуация, которую можно описать как ценовую стагнацию. Еще одним важным трендом 2017 года стало усиление позиций жилья комфорт-класса, которое буквально завоевывает рынок новостроек столицы. Серьезных изменений в году текущем аналитики не ожидают.

Эксперты давно прогнозировали постепенное вытеснение новостроек эконом-класса за пределы столицы с увеличением доли бизнес- и элитных проектов. Сегодняшняя ситуация на рынке говорит о том, что их ожидания оправдались, правда, с существенной оговоркой. На рынке, не без усилий маркетологов, появился новый сегмент — комфорт-класс, который занял место между «стандартом» и «бизнесом» и стремительно завоевал лидирующие позиции на первичном рынке.

2,88

МЛН КВ. М

составляет объем предложения на рынке новостроек Москвы

Есть что предложить

По данным системы анализа рынка новостроек bnMar.pro, структура предложения на рынке новостроек выглядела на конец 2017 года так: новостройки эконом-класса занимают 8,6% рынка, комфорт-класса — 46,2%, бизнес-класса — 39,7%, доля премиум- и элитного сегментов составила 3,1% и 2,5% соответственно. Путем простого сложения показателей по классам «эконом» и «комфорт» получается, что на так называемый «массовый сегмент» приходится более половины предложения.

Рост объемов первичного предложения в Москве в минувшем году был отмечен во всех классах, за исключением элитного сегмента, где число экспонируемых лотов сократилось. Одним из катализаторов роста предложения в границах «старой» Москвы стало появление новых территорий под застройку за счет реновации промзон.

По словам генерального директора компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Натальи Шаталиной, объем предложения на «первичке» составляет 2,88 млн кв. м, что на 22,5% больше, чем в 2016 году. «Наиболее значительно выросло предложение в эконом-классе — на 36,4%, — говорит топ-менеджер. — Сейчас в этом сегменте покупателям доступно 279,4 тыс. «квадратов» жилья. В комфорт-классе объем предложения вырос на 22,3%, до 1,2 млн «квадратов». В бизнес-классе также зафиксирован рост объемов на 27%, до 1,38 млн «квадратов».

Директор по продажам компании «НДВ-Недвижимость» Татьяна Подкидышева отмечает, что комфорт-класс активно развивается, но при этом сегмент «бизнес», удовлетворяющий потребности более взыскательной аудитории, не теряет своей актуальности. «Хотя застройщики и взяли некоторые бизнес-опции для своих проектов комфорт-класса, говорить о значительном сближении двух сегментов не приходится», — полагает Подкидышева.

Риэлторы указывают еще на одну тенденцию в сегменте «комфорт», а именно на существенный — в 1,9 раза — рост доли предложения квартир с отделкой. По итогам 2017 года лоты с отделкой представлены в 71 проекте, суммарный объем предложения в которых составляет 724,1 тыс. кв. м. В погоне за клиентом застройщики предлагают и квартиры с мебелью. На рынке новостроек бизнес-класса предложение с отделкой также растет, причем как с предчистой (white box), так и с финишной.

Как отмечают эксперты, одновременно с предложением растет и спрос. Покупательская активность стимулируется, прежде всего, доступной ипотекой. Ставки упали ниже психологически важного рубежа в 10% годовых. Отсюда и рост числа сделок. По данным московского управления Росреестра, на первичном рынке Москвы число договоров долевого участия за 11 месяцев 2017 года составило 47518, это на 54% больше, чем за тот же период 2016 года.



На рынке новостроек Москвы продолжается ценовая стагнация

Ценовой застой

Если говорить о ценовой динамике, то и здесь отличился сегмент комфорт-класса. По словам руководителя по работе с ключевыми партнерами Est-a-Tet Романа Родионцева, за 2017 год средняя цена квадратного метра в новостройках этого класса составила 156,4 тыс. рублей, увеличившись за год на 5%. Самые дорогие «комфортные» новостройки расположены в Северо-Восточном округе, где стоимость «квадрата» оценивается в 173 тыс. рублей, самые дешевые — в Зеленограде (86,7 тыс. рублей за «квадрат»).

А вот в эконом-классе квадратный метр за 2017 год подешевел на 5,9%, до 111,7 тыс. рублей. При этом новостройки этого сегмента сегодня представлены только в двух локациях: в Юго-Восточном и престижном Западном округах. Причем на юго-востоке средняя цена составляет 111,2 тыс. рублей за «квадрат», а на западе она доходит до 152,6 тыс. рублей за кв. м. В целом, по подсчетам аналитиков «Метриум Групп», в декабре 2017 года средняя цена квадратного метра на рынке новостроек массового сегмента составила 150 790 руб., что на 2,7% выше показателя конца предыдущего года.

Подешевели в Москве и новостройки бизнес-класса. По данным Est-a-Tet, стоимость такой недвижимости снизилась на 3,1% — до 244,7 тыс. рублей. Максимальная стоимость предложения традиционно отмечена в Центральном округе Москвы (280,2 тыс. рублей за «квадрат»), минимальный уровень — в Юго-Восточном (180,8 тыс. рублей за кв. м). По мнению председателя совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирины Доброхотовой, из-за значительного прироста предложения коррекция цен в эконом- и бизнес-классах в сторону снижения выглядит абсолютно нормальной.

В «Метриум Групп» добавляют, что в сегменте бизнес-класса положительная ценовая динамика была отмечена только в двух округах: ЮЗАО (+7,9%) и ЮВАО (+6,6%). По остальным локациям зафиксировано снижение средней цены предложения. Самая заметная коррекция произошла в ЦАО (-29,2%) и ВАО (-20,6%). По данным компании, в декабре 2017 года средняя стоимость квартиры бизнес-класса составил 17,2 млн рублей, снизившись за год на 8,7%. Положительная динамика отмечена только на квартиры-студии — до 6,7 млн рублей (+4,6%). Средняя стоимость однокомнатных лотов снизилась до 10,7 млн рублей (-10,3%), двухкомнатных — до 16,1 млн рублей (-5,7%), трехкомнатных — до 22,7 млн рублей (-6,1%).

Таким образом, на рынке налицо все признаки ценовой стагнации. Средняя «температура» по рынку, к сожалению, для продавцов выросла незначительно. При этом нельзя забывать, что покупатели по факту

получают существенные скидки, о которых не принято говорить вслух. Ситуацию на рынке можно оценить и следующим показателем. В конце 2016 года на территории «старой» Москвы покупатели могли приобрести квартиру с бюджетом менее 5 млн рублей в 41 проекте (95 корпусов), на данный момент выбор значительно увеличился — до 54 проектов (137 корпусов). Как говорится, кризис диктует свои условия.

Продолжение следует

Прогнозируя развитие событий на рынке жилищного строительства в 2018 году, эксперты говорят о том, что большое влияние на него будут оказывать общеэкономические факторы и особенно законодательное регулирование на рынке долевого строительства.

Наталья Круглова, генеральный директор «Метриум Групп» (участник партнерской сети CBRE) напоминает, что вступающие в силу с июля 2018 года поправки в законодательство призваны ужесточить требования к девелоперам, прежде всего, в плане финансовой устойчивости. «Это, скорее всего, сподвигнет застройщиков вывести запланированные проекты в реализацию именно в первой половине года. Таким образом, следует ожидать дальнейшего роста объема предложения в массовом сегменте и бизнес-классе, что, в свою очередь, будет сдерживать рост цен и стимулировать девелоперов к предоставлению скидок и акций», — добавляет она.

Ирина Доброхотова также предсказывает дальнейший рост объемов предложения на рынке. По ее словам, в прошлом году градостроительная земельная комиссия Москвы рассмотрела перспективные проекты общим объемом около 40 млн кв. м. «Не все они выйдут на рынок одновременно, — полагает она. — Тем не менее, крупные девелоперы, которые уже сегодня обеспечивают львиную долю предложения, продолжат выводить объекты на рынок», — полагает эксперт.

По мнению Доброхотовой, спрос в 2018 году будет продолжать расти, так как будут снижаться ставки по ипотеке. В «Метриум Групп» полагают, что интерес к ипотеке не снизит даже анонсированное Банком России увеличение коэффициента риска по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%).

Наталья Шаталина, в свою очередь, считает, что снижение средней цены предложения, обусловленное выходом новых проектов, в 2018 году будет нивелировано ростом цен за счет повышения стадии строительной готовности в реализуемых проектах. «В целом, мы ожидаем продолжения стагнации на рынке, цены на московские новостройки сохранятся на уровне 2017 года», — говорит эксперт.

Мария ЛИТИНЕЦКАЯ, управляющий партнер «Метриум Групп», участник партнерской сети CBRE

Средняя стоимость квадратного метра в Новой Москве опустилась ниже 100 тыс. рублей

Анализируя состояние первичного рынка недвижимости Новой Москвы в 2017 году, необходимо отметить две важные тенденции. С одной стороны, уровень покупательской активности побил новый рекорд: в сравнении с 2016 годом количество сделок выросло в 1,6 раза. С другой стороны, впервые за последние три года средняя стоимость квадратного метра опустилась ниже 100 тыс. рублей и составила 99 475 рублей за метр (-5,2%). За последние пять лет это стало самым заметным падением. Причина — поступление в продажу значительного объема предложения по ценам ниже среднерыночных.

Первичный рынок недвижимости Новой Москвы в целом характеризуется «ценовыми качелями», несвойственными «старой» Москве. Наибольший рост цен на первичном рынке Новой Москвы был отмечен в 2014 году, что было связано с ажиотажным спросом на фоне обесценения рубля. В 2015-2016 годах в Новой Москве наблюдалась практически полная ценовая стагнация. В кризисном 2015 году застройщики очень осторожно пересматривали цены, опасаясь оттока покупателей в «старую» Москву, где на тот момент стали появляться первые бюджетные студии. В 2016 году девелоперы Новой Москвы вели более агрессивную ценовую политику. Однако рост цен был нивелирован выходом новых проектов и очередью с меньшим бюджетом покупки. В 2017 году эта тенденция набрала обороты. Активный выход новостроек на начальной стадии строительной готовности снова снизил цены по рынку.

Привлекательный бюджет

Активный вывод новых корпусов привел к росту объема предложения с января по июнь 2017 года на 15%. Во второй половине года произошло сокращение показателя на 13%, что обусловлено высокими продажами, а также снятием с экспозиции части лотов в ряде комплексов. Таким образом, застройщики пытались управлять спросом, сдерживая темпы реализации. Ведь в некоторых новостройки ТиНАО ежемесячно реализуются более 100 квартир.

Объемы строительства жилья в Новой Москве планомерно увеличиваются. Если в 2012 году было введено 430 тыс. кв. м жилья (во второй половине года, после присоединения), то в 2017 году — 1,4 млн кв. м. При этом наибольший объем ввода был зафиксирован в 2015 году (2 млн кв. м). Небольшое снижение связано с уменьшением девелоперской активности, в частности, не столь активным выводом новых проектов. По прогнозам властей, в 2018 году в Новой Москве планируется ввод в эксплуатацию порядка 1,5 млн кв. м жилья.

Тем не менее, доля квартир Новой Москвы в общем объеме жилой недвижимости столицы снижается. В 2015 году этот показатель составил 25% (в шт.), в 2016 году — 26%, в 2017 году — 23%. Причина — в активном выводе на рынок проектов в «старой» Москве, где объем предложения к концу года вырос на 23% (по лотам).

Уровень спроса в 2017 году оказался на 60% выше, чем в прошлом (по количеству сделок). По нашим подсчетам, было заключено порядка 20 тыс. договоров. Реализовано порядка 1 млн кв. м (+53,8%). При этом половина всех подписанных договоров 2017 года пришла на пять наиболее успешных проектов.

Благодаря росту покупательской активности в 2017

Динамика средней стоимости кв. м на первичном рынке Новой Москвы

Год	Средняя стоимость кв. м, руб.	Динамика
2013	83 900	
2014	104 800	24,9%
2015	105 650	0,8%
2016	104 970	-0,6%
2017	99 475	-5,2%

Источник: «Метриум Групп»

году зафиксировано снижение профицита предложения в Новой Москве. В 2016 году объем предложения был выше спроса в 1,9 раза, 2017 году — в 1,6. Для сравнения: в «старой» Москве уровень спроса меньше объема предложения в 2,5 раза. В качестве основных факторов, повлиявших на рост спроса, можно выделить, во-первых, поступление на рынок нового предложения по относительно низким ценам. Во-вторых, повышение привлекательности условий ипотечного кредитования, благодаря чему доля ипотечных сделок в Новой Москве выросла на 8 п.п. (с 39% в 2016 году до 47% в 2017 году). В-третьих, появление новых проектов рядом со станциями метро.

Перспективы развития рынка Новой Москвы будут зависеть от уровня девелоперской активности. Если в старых границах ожидается взрывной рост числа новых проектов, то в ТиНАО застройщики по-прежнему весьма осторожно выводят на рынок новые комплексы. Если на присоединенных территориях сохранится умеренная (по сравнению со «старой» Москвой) девелоперская активность, то по итогам 2018 года мы ожидаем минимального роста средних цен на 2-3%. Если рынок пополнится значительным новым объемом, цены останутся на прежнем уровне. Уровень спроса в 2018 году однозначно вырастет, в первую очередь, за счет доступных кредитов на приобретение жилья. Кроме того, не стоит забывать, что стоимость квадратного метра в массовом сегменте «старой» Москвы в полтора раза выше, чем в Новой Москве. Именно привлекательный бюджет покупки является определяющим фактором для многих покупателей и поддерживает стабильный спрос на новостройки ТиНАО.

Объем предложения Новой Москвы

Год	Число проектов	Объем предложения, шт.	Динамика предложения, лоты	Объем предложения, кв. м	Количество новых проектов
2012		7 500		446 023	
2013	41	8 900	+18,6%	467 452	7
2014	34	7 250	-18,50%	450 092	3
2015	36	8 900	22,80%	505 766	7
2016	40	11 155	25,30%	569 496	8
2017	36	11 175	-0,2%	562 200	4

Источник: «Метриум Групп»

В отсутствие инвесторов

Наталья ШАТАЛИНА, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки»

В 2017 году жилье в Подмоскowie приобретали исключительно для собственных нужд

В течение всего 2017 года на первичном рынке Московской области наблюдалась тенденция к снижению предложения. В IV квартале объем предложения и количество выставленных в экспозицию лотов сократилось по сравнению с III кварталом на 6%. А если сопоставить эти показатели с итогами IV квартала 2016 года, то можно увидеть, что объем предложения уменьшился на 28%, количество выставленных на продажу лотов на 25,7%. Главная причина такого существенного падения — низкая девелоперская активность.

Итак, по итогам IV квартала общий объем предложения на первичном рынке Подмоскowie составил 2,6 млн кв. м. Это 48 928 лотов в 933 корпусах в 281 проекте, выставленных на продажу на расстоянии 30 км от МКАД. Наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в сегменте комфорт-класса, доля которого в общем объеме предложения увеличилась с 66,9% (в IV квартале 2016 года) до 74,3% (в IV квартале 2017 года). А вот доли эконом- и бизнес-классов, наоборот, сократились: соответственно с 24,3% до 17,1% и с 8,8% до 8,6%.

Что касается распределения предложения в зависимости от удаленности от МКАД, то здесь наблюдается следующая картина. Количество проектов в наиболее востребованной зоне — до 5 км от МКАД — сократилось. Если по итогам IV квартала 2016 года на эту зону приходилось 40,3% от общего объема предложения, то по итогам IV квартала 2017 года — 38%. Доля предложений в зоне от 6 до 10 км от МКАД, которая обычно также популярна у покупателей, выросла с 17% до 20,8%. Снижение доли в общем объеме предложения отмечено и в зоне от 11 до 20 км от МКАД с

29,6% (IV квартал 2016) до 26,5% (IV квартал 2017).

Как показывает практика, жилье на расстоянии до 20 км от МКАД чаще всего приобретают те, кто работает в Москве, но у кого не хватает бюджета на покупку жилья в столице. Другая категория покупателей — это те, кто хочет совместить городской комфорт и близость к природе, поэтому спрос на объекты в данных поясах достаточно стабилен. Однако в зоне от 6 до 10 км от МКАД в 2017 году в продажу вышло больше корпусов, и объем предложения вырос.

Увеличился объем предложения и в дальнем поясе Подмоскowie на расстоянии от 21 до 30 км от МКАД, доля этой зоны выросла с 13,1% до 14,7%. Как правило, покупки в данном поясе совершают местные жители, которые не привязаны к работе в столице и не планируют перебраться поближе к Москве.

Спрос на первичном рынке Подмоскowie оставался в 2017 году относительно стабильным (он остался на уровне 2016 года). На уровне спроса сказалось то обстоятельство, что в течение года власти неоднократно заявляли, что в 2018 году ставка по ипотеке снизится до 8%. В ожидании более дешевых кредитов часть покупателей решила временно отложить приобретение недвижимости.

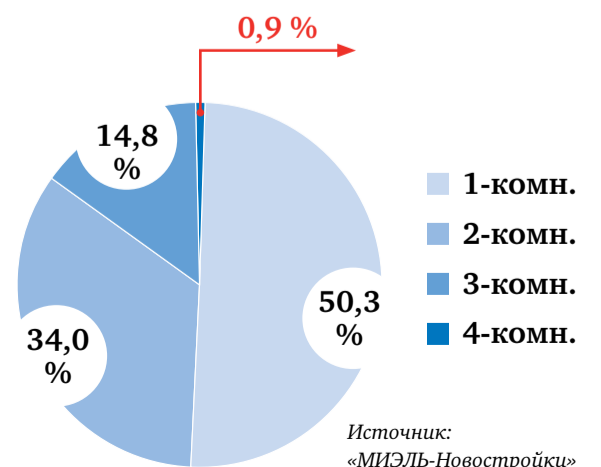
Что касается средневзвешенной цены предложения, то по итогам года она немного выросла — до 85 тыс. рублей за кв. м в IV квартале 2017 года (против 83,9 тыс. рублей за кв. м в IV квартале 2016 года). Однако данная статистика не очень показательна, так как рост цены произошел за счет вымывания с рынка объектов эконом-класса, а также наиболее доступных по цене лотов комфорт- и бизнес-классов. В разных сегментах динамика цены была разнонаправленной. Так, в комфорт-классе, на который приходится почти треть объема предложения, средневзвешенная цена одного квадратного метра выросла и составила 80 тыс. рублей. В сегменте бизнес-класса, где стоимость квартир выше, средневзвешенная цена выросла заметнее и составила 149 тыс. рублей за кв. м. И лишь в самом доступном ценовом сегменте, а именно в эконом-классе, средневзвешенная стоимость квадратно-

го метра снизилась до 74,6 тыс. рублей. С этим сегменте покупатели приобретали квартиры как на стадии котлована, так и готовые, в уже сданных корпусах.

Стоит отметить, что на первичном рынке Московской области практически отсутствуют инвестиционные сделки. Если на первичный рынок столицы инвесторы постепенно начинают возвращаться (по нашим оценкам, сейчас доля инвесторов в масштабных проектах от крупных застройщиков составляет около 10%), то в Подмоскowie покупатели не спешат вкладывать деньги в недвижимость. Практически все жилье приобретается для себя. И, скорее всего, в ближайшее время инвестиционных сделок больше не станет.

Однако девелоперская активность в 2018 году должна вырасти. В свете новых законодательных изменений застройщики постараются вывести на рынок новые объекты, пик роста объема предложения, по нашим прогнозам, можно ожидать в марте-апреле.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР



ДОЛЬЩИКИ

с.1 → Законопроект также уточняет особенности взаимодействия застройщиков с уполномоченными банками, опубликования сведений об открытии и закрытии расчетного счета стройкомпаний, а также порядка осуществления расчетов участников долевого строительства с застройщиками. «Мы усиливаем контрольные функции банковского сопровождения для того чтобы банки имели возможность в случае нецелевого использования застройщиком средств приостанавливать платежи и сообщать об этом в надзорные органы», — прокомментировал поправки председатель комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям ГД РФ Николай Николаев.

Уточняет документ и нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщиков, правила раскрытия ими информации. В частности, застройщики обязаны будут раскрывать информацию о составе и структуре учредителей застройщика, о взаимосвязи между ними, о физических лицах, которые прямо или косвенно вправе распоряжаться 5% и более голосов.

Следует отметить, что законопроект предусматривает в случае несоблюдения любого из нормативов оценки финансовой устойчивости застройщика немедленное внесудебное лишение застройщика права на привлечение средств дольщиков. При этом, как стало известно «СГ», премьер-министр уже поручил Минстрою России в трехмесячный срок утвердить новый порядок расчета данного норматива, дополнив им существующие законодательные нормы. Предполагается, что норматив будет определяться путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на сумму общих чистых активов и общую



Справочно

■ Напомним, на дальнейшем усовершенствовании законодательного регулирования долевого строительства настоял президент РФ Владимир Путин на совещании с членами правительства 25 октября 2017 года. По итогам этой встречи глава государства позже утвердил специальный перечень поручений (№2261 от 5 ноября 2017 года), во исполнение которых и были подготовлены нынешние законодательные поправки.

обязательств, уменьшенную на величину обязательств по ДДУ. Ранее чистые активы в формуле расчета не учитывались. «Размер чистых активов — это разница между балансовой сто-

имостью всех активов и суммой долговых обязательств. Отрицательная величина чистых активов означает, что по данным бухгалтерской отчетности размер долгов превышает стоимость всего имущества, — поясняет руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья Кирилл Холопик, — то есть, теперь, чем больше у застройщика чистых активов, тем проще ему выполнить норматив целевого использования средств».

К важным новшествам законопроекта №322981-7 можно отнести и установление запрета на использование таких способов привлечения средств граждан для строительства

многоквартирных домов, как участие в жилищно-строительных кооперативах или выпуск жилищных сертификатов. В последнем случае речь идет не о сертификатах для военнослужащих на получение квартир, а о специальных облигациях, которые могут выпускать строители в соответствии с действующим законодательством.

Накажут всех

Второй законопроект 322973-7, принятый депутатами, является «спутником» первого, но вносит изменения уже в Кодекс об административных правонарушениях (КоАП). В частности, в кодексе может появиться норма о неограниченной ответственности бенефициара (владельцев или акционеров стройкомпаний) перед дольщиками за причиненные застройщиком убытки.

Призовут к ответу и чиновников: за необоснованное принятие решения о выдаче либо об отказе в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной документации установленным требованиям им будет грозить штраф в размере от 50 до 100 тыс. рублей.

Предусматривается административная ответственность (ст. 14.28.2) за невнесение обязательных данных в ЕИСЖС, равно как и нарушение сроков их предоставления, а также размещение в системе заведомо искаженной информации. Должностных лиц, к примеру, не предоставивших сведения в ЕИСЖС, оштрафуют на 30 тыс. рублей, при повторном нарушении — уже на 100 тыс. рублей либо дисквалифицируют на срок от одного года до трех лет. Для компаний-застройщиков штраф за аналогичные нарушения составит 200 тыс. и 300 тыс. рублей соответственно. Рассматривать дела о таких правонарушениях в зависимости от их состава будут судьи либо контролирующие органы.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Краснодаре введут в эксплуатацию один из самых старых долгостроев города

Краснодарский край — один из самых крупных российских регионов по объемам жилищного строительства. Однако и проблем, связанных с защитой прав дольщиков, здесь больше, чем в других субъектах федерации. Поэтому ввод каждого долгостроя становится здесь заметным событием. Недавно глава администрации Краснодара Евгений Первышов посетил два проблемных объекта: многоквартирный дом по улице Дмитриевская дамба, 10 (на фото), и литер 16 жилого комплекса «Восточно-Кругликовская — Черкасская» по улице Черкасской, 121. Квартиры в этих домах получают более ста семей.

По информации заместителя директора городского департамента строительства Александра Мадовского, 13-этажный дом по улице Дмитриевская дамба, 10 — один из самых старых долгостроев Краснодара. Начали его строить еще в 2001 году, а в 2006 строительство остановилось, компания-застройщик была признана банкротом. На тот момент дом не был подключен к коммуникациям. И вот в 2017 году все работы выполнили, здание подключили к сетям теплоснабжения, к центральному водопроводу и электроснабжению. И, наконец, радостная для дольщиков новость: в январе 2018 года по 87-квартирному дому принято решение о вводе в эксплуатацию. Как рассказал главе Краснодара председатель ТСЖ «Дмитриевская дамба» Евгений Ушмаев, собственники уже

Семнадцать лет спустя



получили ключи от квартир и начинают ремонт своего жилья. Осталось завершить благоустройство придомовой территории, эти работы планируется выполнить в течение 2018 года.

Второй объект расположен по улице Черкасской, 121 — это литер 16 ЖК «Восточно-Кругликовская — Черкасская». Его возведение началось в 2011

году и должно было завершиться через семь лет. Однако сроки окончания строительства не раз переносились, а в 2016 году работы на объекте остановились. Завершать строительство этого жилого комплекса, по договоренности с городской администрацией, будет инвестор ООО «СпецСтройКубань». В литере 16 двадцать восемь квартир, это

первый дом, сданный в эксплуатацию из числа недостроенных зданий жилого комплекса. Осталось ввести в эксплуатацию еще четыре дома: литеры 14, 18, 19, 29. Работы на трех из них (литеры 14, 18, 19) находятся в завершающей стадии. Всего же в жилом комплексе свои квартиры ждут 260 дольщиков. Евгений Первышов и учредитель ООО «СпецСтройКубань» Карен Казарян обсудили сроки ввода объектов в эксплуатацию. По словам Казаряна, сейчас осталось подключить долгострой к сетям газоснабжения, и этот вопрос будет решен в течение двух месяцев.

Как отметил Евгений Первышов, ввод каждого многоквартирного долгостроя в эксплуатацию — это большое событие для семей, которые годами ждали своего жилья. Городская администрация постоянно проводит работу, чтобы найти решения по всем таким домам и добиться завершения объектов. Как известно, ранее руководство края поставило задачу ликвидировать проблему долгостроев к 2021 году.

Задача — достроить

Жилой комплекс «Родниковый край» в Удмуртской Республике планируют достроить в 2018 году. Квартиры здесь должны получить 172 семьи обманутых дольщиков. Такую задачу поставил заместитель министра строительства и ЖКХ Никита Сташишин в рамках рабочей поездки в Ижевск.

Замминистра посетил строительную площадку жилого комплекса. «Здесь хорошая степень готовности объекта, сейчас застройщик закрывает контур, чтобы объект не разрушался, — прокомментировал Сташишин. — Для того чтобы его достроить, нужно не так много времени. Мы поставили задачу до конца 2018 года ввести комплекс в эксплуатацию, чтобы все граждане — участники долевого строительства получили, наконец, жилье».



ДЕНИС МАРКОВ

К вводу ГОТОВЫ

В Калуге и Туле скоро не останется обманутых дольщиков СУ-155

Справочно

■ Финансирование работ по завершению строительства объектов печально известной ГК «СУ-155» банк «Российский капитал» ведет с декабря 2015 года. Изначально в зону ответственности «Роскапа» попали 145 недостроенных жилых домов общей площадью свыше 2 млн «квадратов» в 14 регионах страны. Позже 15 объектов в подмосковном Звенигороде были переданы другому, частному инвестору. Общее число пострадавших граждан превышало 31 тыс. человек. За два года «Роскап» уже вложил в достройку свыше 32,2 млрд рублей (общая сумма, необходимая для завершения всего проекта санации СУ-155, оценивается в 49 млрд рублей).

Алексей АНДРЕЕВ

В конце января сразу в двух регионах России завершились итоговые проверки объектов группы компаний (ГК) «СУ-155», достроенных в рамках процедуры санации проблемного стройхолдинга. Так, в Калуге инспекция местного Гостройнадзора подтвердила полную готовность жилого дома №3 на Заводской улице (мкрн. «Хрустальный») и выдала заключение о соответствии его требованиям технических регламентов и проектной документации (ЗОС). Аналогичный документ, но уже в Туле, получил корпус №7 по улице Хвостухина (IV Северо-Восточный мкрн. (на фото)). Данные заключения требуются для получения разрешений на ввод этих объектов в эксплуатацию. Как сообщили «СГ» в банке «Российский капитал» (осуществляет санацию СУ-155), специалисты технического заказчика достройки уже приступили к формированию необходимых пакетов документов. После завершения всех процедур долгожданные квартиры получат 115 и 137 калужских и тульских дольщиков соответственно.

Тульская область близка к тому, чтобы стать пятым по счету регионом России, где удалось полностью решить проблему обманутых дольщиков СУ-155. Ранее жильем уже были обеспечены дольщики СУ-155 в Нижегородской, Тверской, Владимирской и Калининградской областях. В свое время обанкротившийся застройщик «забросил» в Туле девять многоквартирных домов, в результате чего 1367 человек могли остаться без оплаченных квартир. На их достройку «Роскап» направил 2,16 млрд рублей. На сегодняшний день все девять домов достроены, шесть из них введены в эксплуатацию, один корпус получил ЗОС, а еще на двух завершаются итоговые проверки.

К слову, с вводом «в строй» дома №3 на Заводской улице не останется обманутых дольщиков и в Калуге. Этот дом станет третьим и последним в городе жилым объектом, достроенным при финансовой помощи «Роскапа» (вложения составили 913,4 млн рублей). В общей сложности, будут выполнены обязательства перед 627 дольщиками. Правда, полностью регион от «наследства» ГК пока не избавится. Подождать с новосельем до IV квартала текущего года еще придется участникам долевого строительства, вложившимся в возведение корпуса №11 (квартал 5 район «Заовражье») в областном Обнинске.

Ускорение достройки

Ярославские дольщики дождались квартир

Татьяна ТОРГАШОВА

В 2017 году Ярославской области удалось добиться существенного прогресса в решении проблемы обманутых дольщиков. В регионе ввели в эксплуатацию 16 многоквартирных домов, что позволило, наконец, обрести собственную крышу над головой 1264 участникам долевого строительства. Насколько существенное это продвижение вперед, показывает простое сравнение: годом ранее в регионе завершили лишь два подобных долгостроя.

По словам директора департамента строительства Виктора Неженца, добиться таких результатов помогли меры, предпринятые региональными властями. Так, компании, взявшие на себя обязательство достроить проблемный объект, имеют право на получение в аренду земельных участков под новые проекты без торгов. Помимо этого, областное правительство оказывает инвесторам помощь в решении вопросов взаимодействия с уполномоченными структурами, проблем с подключением к коммунальной инфраструктуре. Прорабатываются возможности предоставления таким застройщикам налоговых преференций. Достройкой проблемных домов в области занимается также региональный оператор АИЖК, в настоящее время решаются вопросы увеличения уставного капитала и полномочий этой структуры.

Как сообщил глава профильного департамента, в текущем году планируется ввести в эксплуатацию еще 13 жилищных долгостроев, что позволит решить квартирный вопрос почти 900 обманутых дольщиков. «Соглашения о завершении строительства по ряду объектов подписаны, работа по поиску инвесторов для остальных проблемных домов продолжается», — добавил Виктор Неженец.

«Атлант» расправит плечи

Проблемный жилой комплекс достроит новая компания

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Заместитель губернатора Волгоградской области Валентина Гречина провела выездное совещание, на котором обсуждалась проблема завершения строительства жилого комплекса «Атлант» (на фото). В совещании приняли участие руководители Гостройнадзора, компании-застройщика СК «Пересвет-Юг», а также члены инициативной группы участников долевого строительства.

«Атлант» — 16-этажный шестисекционный дом на 390 квартир, расположенный в Дзержинском районе Волгограда. Его должны были сдать в эксплуатацию еще в 2012 году. Но работа остановилась, в отношении застройщика в 2016 году ввели процедуру банкротства, и права 275 дольщиков на получение жилья были нарушены. После длительных переговоров региональные власти привлекли к строительству объекта нового застройщика — компанию СК «Пересвет-Юг», соответствующее соглашение стороны подписали в мае 2017 года. Была разработана «дорожная карта», согласно которой к началу 2020 года планируется достроить все шесть секций жилого комплекса. Привлечь к работам нового застройщика удалось благодаря внесению изменений в областной закон, предусматривающих такую стимулирующую меру, как предоставление земельных участков для жилищ-



АЛЕКСАНДР КУЛИКОВ / VOLGOGRAD.RU

Справочно

■ В администрации Волгоградской области разработан также план достройки жилого комплекса «АхтубаСитиПарк» в Волжском. Как стало известно, из областного бюджета будет выделено 60 млн рублей для выкупа квартир, которые затем передадут отдельным категориям граждан из числа дольщиков. Предполагается, что эта мера позволит достроить первый дом ЖК до конца нынешнего года. Комплекс «АхтубаСитиПарк» состоит из двух 17-этажных и одного 15-этажного домов. Строительство началось в октябре 2013 года, но в июне 2016 было приостановлено. Квартиры в недостроенных домах приобрели 234 жителя. В 2017 году в отношении застройщика была введена процедура банкротства, в отношении руководителей компании возбуждено уголовное дело.

ного строительства в аренду без торгов. Сегодня застройщик демонтирует пришедшие в негодность конструкции

проблемного строения, затем на объекте начнутся строительные работы.

Участники совещания обсудили этапы и сроки реализации проекта. Представителям инициативной группы дольщиков предложили участвовать в еженедельных планерках с застройщиком на объекте. За ходом работ можно будет также следить в режиме онлайн — для этого в ближайшие дни на стройке будут установлены видеорекамеры.

Как отметила Валентина Гречина, руководство региона уделяет особое внимание защите прав обманутых дольщиков. На сегодняшний день в регионе 41 проблемный дом, все они находятся под контролем областных властей. В бюджете 2018 года заложено 126 млн рублей на оказание поддержки инвесторам, которые займутся достройкой таких объектов. Компаниям будут возмещать затраты на техническое присоединение к сетям.

В результате усилий областной администрации за последние три года было достроено 43 многоквартирных дома, обеспечены права более трех тысяч дольщиков. В последние дни 2017 года сдали в эксплуатацию первый многоэтажный дом одного из самых известных волгоградских долгостроев ЖК «Доминант». Завершилось строительство многоквартирного дома по улице Лавочкина в Волгограде и дома на площади Труда в городе Волжском. Кроме того, подписаны соглашения о намерениях с застройщиками, которые готовы завершить долгострой «Парк Европейский», «Эдем», «Чайка 2».

БИЗНЕС



SHUTTERSTOCK.COM

В 2017 году в Петербурге власти предъявили более 280 претензий к исполнителям госконтрактов и 181 требование к их банкам-гарантам. На фоне низких темпов исполнения адресной программы комитет по строительству неоднократно получало выговоры от губернатора Георгия Полтавченко, а глава комитета Сергей Морозов в конце ноября был освобожден от должности.

По принципу светофора

Планируется, что всех подрядчиков, работающих на бюджетных стройках Петербурга, разделят на группы в зависимости от надежности. Сформировать и потом ежемесячно обновлять своеобразный строительный рейтинг распорядился вице-губернатор города Игорь Албин. Для начала в рейтинг войдут порядка 50 подрядных организаций. По мнению чиновника, это поможет отсеять недобросовестные фирмы от городских подрядов. «Рейтинг должен стать главной репутационной составляющей для дальнейшего присутствия компаний на рынке бюджетных строек города», — заявил Албин.

Оценивать подрядчиков будут на основе нескольких критериев, которые уже подготовил комитет по строительству Санкт-Петербурга. В частности, будет учитываться качество проектно-сметной документации, обеспеченность утвержденных проектов ресурсами, качество выполняемых строительных работ и то, насколько подрядчик укладывается в график строительства. Для каждого критерия установлен набор коэффициентов и формула, которая позволит оценить отклонение каждого подрядчика от требований.

В соответствии с этой формулой подрядчики будут ранжироваться по трем зонам, составленным по принципу светофора, — «зеленой», «желтой» и «красной». Компании из «красной зоны» рейтинга рискуют потерять государственные контракты и попасть в реестр недобросовестных поставщиков. «Зеленая» зона говорит о высокой вероятности исполнения агентом своих обязательств.

Строители — против

Представители петербургского строительного рынка скептически отнеслись к «светофорной» инициативе

Игоря Албина. Так, по словам заместителя руководителя рабочей группы штаба «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», директора по развитию «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Ольги Михальченко, предложенные в документе критерии оценки подрядчиков — достаточно спорные. А генеральный директор некоммерческого партнерства «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов считает, что идея разделить подрядчиков по цветам нереализуема, потому что критериев, которые бы позволили объективно оценить надежность и устойчивость застройщиков, нет. «Все попытки, которые делались в Петербурге в этом направлении на протяжении последних двадцати лет, заканчивались крахом», — говорит Белоусов. По его мнению, если комитет по строительству проводит конкурс, то пользоваться «светофорными критериями» ему запрещает федеральный закон №44-ФЗ. Если же эти критерии будут применяться на этапе исполнения контракта, то здесь прямая задача госзаказчиков — следить за тем, чтобы подрядчики работали, а не ставить им красные, зеленые или желтые метки.

В свою очередь, генеральный директор компании «Master Девелопмент» Вячеслав Семененко уверен, что введение подобных критериев противоречит не только законодательству о госзакупках, но и закону о саморегулировании. «Прокуратура попросит: а ну-ка, ребята, покажите нам в законодательстве Российской Федерации, где у вас тут желтое, зеленое или красное», — отмечает он. По словам Семененко, он бы лично предложил другую схему работы с подрядными компаниями. «Я бы собрал старых подрядчиков, которые уже имеют за плечами опыт строительства в Петербурге бюджетных объектов, и поговорил с ними о том, что надо сделать, чтобы восстановить доверие между заказчиком и подрядчиком», — говорит менеджер. — И желательно, чтобы это были местные компании, так как в работе с госзаказами следует, в первую очередь, опираться на представителей старого петербургского стройкомплекса, у которого есть здесь своя материальная база и инженерный состав».

Справочно

■ На данный момент комитет по строительству выступает заказчиком по 99 объектам капитальных вложений, в 2018 году таких объектов будет 96. В 2018 году из бюджета на эти цели направят 18,5 млрд рублей, в 2019 году — 19,3 млрд, в 2020 — около 7 млрд. Вновь начинаемых объектов в АИП следующего года — 12.

А ВЫ КАКОГО ЦВЕТА?

Власти Петербурга хотят отбирать подрядчиков с помощью рейтинга-«светофора»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Петербургские чиновники утверждают, что идея отбирать подрядчиков для городских строек с помощью рейтинга родилась не от хорошей жизни. Срыв графиков строительства социальных объектов стал в городе системой. И причину этого власти видят, прежде всего, в недобросовестности подрядчиков. Так, по состоянию на октябрь 2017 года городской комитет по строительству освоил лишь 34,4% бюджетных средств. В ноябре стало известно, что из-за недовольствительной работы подрядчиков

комитет будет вынужден расторгнуть как минимум пять контрактов на строительство школ и детских садов. Среди проштрафившихся компаний оказалась ООО СК «Постскриптум», которое срывает строительство детсада на 90 мест на улице Мира в Зеленогорске, и ООО «Стройрем», опаздывающее на стройке станции скорой помощи в Металлострое. По словам и. о. управляющего Фондом капитального строительства и реконструкции Бориса Паршина, подрядчики очень часто переоценивают свои силы и не могут работать в условиях, когда строительство идет одновременно с корректировками проекта.

Задел на будущее

Справочно

■ По данным Госстройнадзора Санкт-Петербурга, в 2011 году девелоперам выдали 94 разрешения, в 2012 — 123, в 2013 — 158, в 2014 — 151, в 2015 — 112, в 2016 году — более 160.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2017 году в Петербурге выдано рекордное количество разрешений на строительство

Минувший год стал рекордным для Северной столицы по числу выданных разрешений на строительство. Всего за год в городе было выдано 234 разрешения, в том числе в декабре — 94 документа, или 40% от общего числа.

Генеральный директор СПО «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов считает, что девелоперы активизировали работу по подготовке проектов и получению разрешительной документации сразу после принятия федерального закона №218-ФЗ. Как известно, этот закон заметно ужесточил требования к застройщикам, привлекая средства дольщиков. «По данным Госстройнадзора, в городе за прошлый год выданы разрешения на строительство 13 миллионов квадратных метров жилья, это задел на три

года строительства», — отметил Белоусов. — Так что, во второй половине этого года ждать радикальных изменений на рынке не стоит, они начнутся в 2019-2020 годах, когда отрасли придется переходить на новые правила».

Стоит отметить, что из 94 разрешительных пакетов, выданных в декабре, более половины — 50 разрешений — получила компания «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад». Сегодня она ведет строительство на землях бывшего совхоза «Ручьи» сразу двух крупных жилых комплексов: ЖК «Новая Охта» и ЖК «Цветной город».

Активными получателями разрешительных документов стали также Setl Group и компания «Мегалит-Охта Групп». Первая ведет строительство 13-этажного жилого комплекса в Красносельском районе на территории бывшего предприятия «Предпортовый». А вторая возводит в Приморском районе на Коломяжском проспекте ЖК «Приморский квартал». В сентябре 2017 года «Мегалит-Охта Групп» получила одновременно сразу



Жилой комплекс «Новая Охта» в Петербурге

несколько разрешительных пакетов. В числе получателей и другие известные в Петербурге компании (ГК «Пионер», «Северный город» и «Эталон ЛенСпецСМУ»). Все они продолжают реализовывать ранее начатые проекты.

А вот в Ленинградской области объемы строительства жилья по вновь выданным разрешениям, наоборот, сократились. Всего в 2017 году в области было выдано разрешений на стро-

ительство 22 жилых комплексов общей площадью 1,4 млн кв. м. Для сравнения: за 2016 год были выданы разрешения на строительство 76 комплексов общей площадью 2,7 млн кв. м. Эксперты отмечают, что это связано с тем, что в регионе заработала программа «светофор», по которой девелоперы, работающих в «красной» зоне (прилегающей к границам Петербурга), обязали строить не только инфраструктуру, но и дороги.



Справочно

■ Специализированная выставка «Отечественные строительные материалы» (ОСМ) была организована ВК ЕВРОЭКСПО при официальной поддержке Минпромторга РФ. Выставка включала в себя тематические разделы: «Стеновые материалы, конструкции», «Отделочные, облицовочные материалы», «Элементы мощения», «Тепло- и гидроизоляция», «Сухие строительные смеси», «Оборудование для производства стройматериалов», «Строительное оборудование и инструменты», «Упаковка и транспортировка», «Профессиональные ассоциации». В 2017 году выставку посетили 12 500 человек. Из них 4 250 представителей оптовой торговли, 3 750 представителей розничной торговли, 4 500 специалистов архитектурных, строительных и ремонтных организаций.

Из чего будем строить?

На выставке ОСМ-2018 были представлены инновационные решения для производителей стройматериалов

Справочно

■ В работе выставки ОСМ-2018 приняли участие представители Минстроя РФ. В частности, заместитель министра Хамит Мавляров отметил насыщенную деловую программу выставки, в рамках которой обсуждался новый классификатор цен на строительные материалы ФГИС ЦС.

Владимир ТЕН

На минувшей неделе в столичном Экспоцентре прошла специализированная выставка «Отечественные строительные материалы-2018» (ОСМ-2018). На ней были представлены строительные и отделочные материалы, конструкции, элементы интерьера и ландшафтные решения. Как отмечали многие участники выставки, минувший год промышленность строительных материалов завершила неплохо: прирост производства составил порядка 2%. При этом, надо заметить, похвастаться отрасль может не только количественными, но и качественными показателями. На ОСМ-2018 было представлено немало новых материалов и технологий: от керамических блоков с утеплителем до новинок в области отделки.

Так, на выставке были представлены газобетонные блоки Vopolit и армированные перемычки Poriter. Газобетонный блок плотностью D300 является конструктивно-теплоизоляционным материалом, а армированные газобетонные перемычки применяются для устройства дверных и оконных проемов в зданиях и сооружениях различного назначения. Использование этих продуктов при возведении стен зданий и сооружений дает немалый эффект, поскольку позволяет сократить расходы на теплоизоляцию и отделку, а также ускорить возведение конструкции. Продукция компании соответствует требованиям ряда государственных программ: в частности, в контексте импортозамещения, энергосбережения и повышения энергоэффективности. По итогам сессии производителей инновационной продукции в сфере строительных материалов и архитектурных систем, прошедшей в прошлом году в ГБУ

«Агентство инноваций Москвы», продукты Vopolit получили высокую оценку городских заказчиков и были рекомендованы к внесению в перечень инновационной, высокотехнологичной продукции и технологий.

На стенде компании «Терекс» был представлен крупноформатный керамический блок, «утепленный» по технологическим пустотам минеральным наполнителем. Геометрия и шлифованные поверхности блока позволяют укладывать его на клеевой раствор, это дает возможность отказаться от традиционной кладки с неряшливым сантиметровым слоем цементного раствора.

А изделия одного из лидеров отрасли — группы BRAER, работающей в тесном контакте со специалистами таких известных институтов, как НИИ строительной физики РААСН, ЦНИИСК им. Кучеренко, НИИМосстрой, ВНИИСТРОМ им. Бутникова, — вообще внешне похожи больше на игрушки. Но на самом деле это высокотехнологичные керамические поризованные блоки, которые, несмотря на свою кажущуюся хрупкость, способны выдерживать высокие нагрузки. Из этих блоков можно строить дома высотой до десяти этажей.

Даже такой, казалось бы, «консервативный» строительный материал, как кирпич, и тот поддается модернизации. В 2005 году в России был запущен в эксплуатацию Вышневолоцкий кирпичный завод. Поставка, монтаж и пусконаладочные работы технологической линии по формованию, сушке и обжигу лицевого кирпича производились при участии специалистов итальянских компаний «Piccinini Impianti», «Cosmes» и «Von Giovanni» — лидеров на мировом рынке поставок оборудования для производства изделий строительной керамики. Но развитие технологий не стоит на месте, и на предприятии была проведена модернизация силами компаний «SACMI» (Италия) и «Keller» (Германия). В результате удалось улучшить процессы массоподготовки для будущих изделий, обновить технологические линии по формованию кирпича и расширить ассортимент выпускаемых изделий.

Работа с кирпичом имеет еще и такую грань, как декорирование. Компания SMAC SPA предложила свою запатентованную систему «Multicolor», которая представляет собой кабину для окрашивания распылением. Система позволяет наносить до четырех разных цветов ангоба (покрытия из жидкой глины, которое наносят на поверхность изделия до обжига) одним и тем же распылительным пистолетом. Кабина оснащена двумя верхними пистолетами-распылителями и четырьмя боковыми, для двух разных цветов ангоба каждый. Это позволяет получить огромное количество возможных комбинаций и гарантировать наличие двух цветов ангоба с каждой стороны кирпича.

Эволюция стекла

Благодаря передовым технологиям известный с древности материал приобретает новые свойства



Рафик АЛЕКПЕРОВ, заведующий испытательной лабораторией светопрозрачных конструкций и фасадных систем НИУ МГСУ

Сложно представить современный мир без стекла. Поистине, этот материал стоит в ряду величайших изобретений человека.

В Египте и Месопотамии стекло умели делать уже 6 тыс. лет назад. Изделия из стекла стали своего рода «документами» далекого прошлого, донесли до нас сведения об уровне культуры и техники древних народов. Широкое распространение стекло получило благодаря уникальным свойствам: оптическим характеристикам, электрофизическим свойствам, химической стойкости. Современные стекла открывают неограниченные возможности полету архитектурной фантазии. Сегодня трудно переоценить роль стекла в архитектурном строительстве. Начав с обычного заполнения светопроемов в здании, стекло стало незаменимым конструкционным материалом.

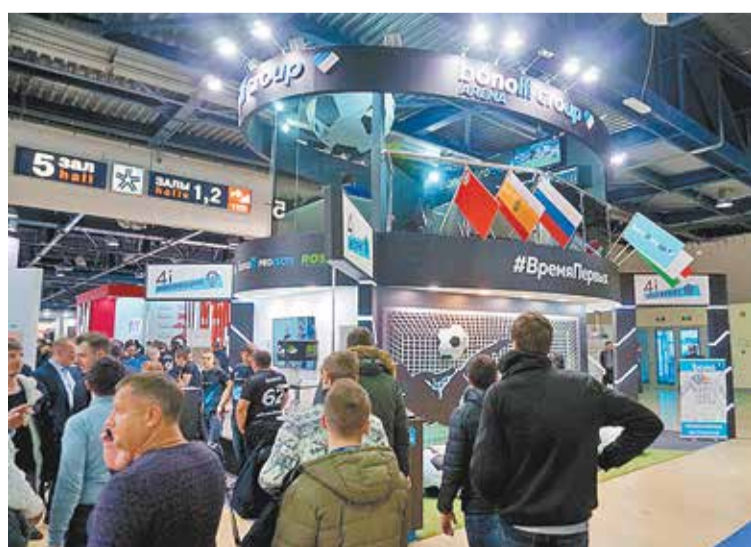
В строительстве широко используют флоат-стекло, изобретенное в 50-е годы XX века. Расплавленная стекольная масса температурой около 1000° С выливается в ванну с расплавленным оловом. В результате формируется идеально гладкая поверхность.

Современный строительный рынок предъявляет к стеклу более высокие требования по энергоэффективности, механической прочности, защите от солнечной радиации и огнестойкости. При общей тенденции к увеличению площади остекления фасадов современных зданий и сооружений, вопросы энергоэффективности становятся ключевыми. Энергоэффективное остекление можно разделить на три вида: теплосберегающее, солнцезащитное и комбинированное (солнцезащита и теплосбережение).

На сегодняшний день существуют несколько способов улучшения характеристик стекла, прежде всего, различные типы напыления. Самыми передовыми по своим характеристикам являются так называемые «мягкие» или, как их еще называют, низкоэмиссионные покрытия. Их наносят на стекло в результате электрохимических процессов в условиях глубокого вакуума в специальных установках — котерах. Низкоэмиссионные покрытия были разработаны с целью снижения количества ультрафиолетового и инфракрасного света, который проходит через стекло. Благодаря низкоэмиссионным покрытиям окна защищают помещение от перегрева летом, обеспечивают снижение энергозатрат на обогрев и охлаждение помещений.

Еще один способ улучшения свойств стекла — это использования пленок особого функционального назначения. К таким материалам можно отнести, например, пленки, отражающие солнечные лучи; пленки, блокирующие УФ-излучение, которое вызывает быстрое выгорание предметов, находящихся у окна; пленки, защищающие от осколков стекла. Наиболее востребованными являются полиэфирные пленки, они отличаются жесткостью, хорошими оптическими качествами, имеют равную толщину по всей площади (что исключает оптические искажения), высокой химической и механической стойкостью, экологической безопасностью, а также очень продолжительным (до 25 лет) сроком службы.

Необходимо отметить новые технологии, которые позволили разработать огнестойкие стекла. Огнестойкое стекло — это многослойное стекло, состоящее из нескольких слоев (в основном, тонкого стекла толщиной 2-3 мм) и прослоек огнестойкого геля толщиной 1-2 мм. В случае пожара, при температуре около 120 градусов, эти слои изменяют свои физические свойства и стекло превращается в жесткую и непрозрачную защитную конструкцию.



ИНФРАСТРУКТУРА

Работать сообща

Необходима синхронизация программ дорожного ремонта и коммунальных работ

Владимир ТЕН

Еще в советские времена ходил анекдот о том, как дорожники укладывают на улице асфальт, а потом приходят коммунальщики и начинают искать свои коммуникации. С подобной ситуацией можно столкнуться и в наши дни, и происходит это из-за ведомственной разобщенности. Эта проблема обсуждалась на недавнем совещании по реализации приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги». Участники совещания сходились во мнении, что синхронизация программ ремонта дорог и коммунальных сетей позволит эффективнее использовать имеющиеся средства. Это особенно актуально сегодня, когда в 38 городских агломерациях, ставших участниками приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги», ведется подготовка к новому сезону дорожных работ.

Хорошим примером успешной координации планов дорожников и коммунальщиков является Республика Татарстан, где в прошлом году провели синхронизацию проекта «Безопасные и качественные дороги» с действующими программами «Формирование городской среды», «Развитие общественных пространств» и «Пять шагов по благоустройству». «Помимо реконструкции Московского проспекта (в рамках проекта «Безопасные и качественные дороги») в 2017 году было выполнено комплексное благоустройство дворовых территорий, капитальный ремонт жилых домов, расположенных по данному проспекту, реконструкция бульвара в жилом квартале, — отметил мэр города Набережные Челны Наиль Магдеев. — Такой комплексный подход получил широкое одобрение со стороны жителей нашего города».



Завершены ремонтные работы на Московском проспекте в Набережных Челнах

Синхронизация дорожной кампании с рядом других программ способствовала успешной реализации проекта «Безопасные и качественные дороги» также и в Астраханской агломерации (подробнее о планах региона на 2018 год читайте в материале на этой странице).

Однако есть немало примеров в части несогласованности действий дорожных и коммунальных организаций. Так, в Ростовской агломерации после выполнения ремонтных работ на участке переулка Семашко выяснилось, что местные службы забыли поменять трубы горячего водоснабжения на объекте, в результате новое дорожное полотно было разрушено. В Кировской агломерации на отремонтированном участке улицы Горбунова новый асфальт также был снят из-за ремонта подземных коммуникаций.

«В ходе реализации проекта в текущем году подобные ситуации недопустимы. В субъектах и муниципальных образованиях, которые являются участниками проекта «Безопасные и качественные дороги», необходимо уделить пристальное внимание организации ме-

жотраслевого взаимодействия и обеспечить завершение процесса сверки дорожных работ и планов по благоустройству и ремонту коммунальных сетей, — подчеркнул первый заместитель министра транспорта Российской Федерации Евгений Дитрих. — Для повышения качества улично-дорожной сети городских агломераций направляется большой объем средств, важно эффективно их использовать для максимального достижения поставленных проектом задач».

Справочно

Целью приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги» является обеспечение необходимого уровня безопасности движения на дорожной сети городских агломераций, приведение дорожной сети в нормативное состояние за счет проведения соответствующих дорожных работ, устранение перегрузки дорожной сети городских агломераций, в том числе за счет переключения перевозок на иные виды транспорта. Сроки реализации проекта — 2017-2025 годы.

На починку мостов



Кирикилинский мост через реку Кривую Болду в Астраханской области

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Астрахань участвует в реализации федерального дорожного проекта

В 2018 году в Астраханской области в рамках приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги» запланирован капитальный ремонт двух мостов на региональных трассах через реки Таболу и Белый Ильмень, путепровода «Вокзальный» и мостового сооружения через реку Прямую Болду в Астрахани.

Мост через реку Прямую Болду находится на одном из основных въездов в столицу региона и соединяет центр города с интенсивно застраиваемыми микрорайонами. По информации управления по капитальному строительству администрации Астрахани, в

настоящее время дорожное покрытие моста не соответствует нормативным требованиям. На выполнение необходимых работ — устройство верхнего слоя покрытия пешеходной и проезжей части моста — планируется выделить 10,7 млн рублей.

Ремонт нужен и другому важному городскому объекту — путепроводу «Вокзальный». Он обеспечивает сообщение между густонаселенными Ленинским и Кировским районами об-

Справочно

В 2017 году в рамках проекта «Безопасные и качественные дороги» удалось завершить ремонт моста через реку Кривую Болду в Астрахани, который был закрыт в 2013 году из-за аварийного состояния.

ластной столицы. По путепроводу можно проехать к крупнейшим в Астрахани торговым центрам, железнодорожному вокзалу и автовокзалу, спортивному комплексу. Как показали результаты обследования сооружения, проведенного специализированной организацией «Стройпроект» в 2013 году, тротуарный блок правой стороны путепровода находится в аварийном состоянии, в 2014 году пешеходное движение по этой стороне сооружения было закрыто. Планируется замена покрытия проезжей части путепровода, устройство гидроизоляции, защитного слоя, переходных плит, деформационных швов, приведение в нормативное состояние ограждений на мосту и подходах, устройство двух лестничных сходов с правой стороны сооружения. На эти цели предварительно предполагается направить порядка 48 млн рублей.

По информации пресс-службы Министерства строительства и ЖКХ Астраханской области, также запланирован капитальный ремонт мостов через реку Таболу на трассе «Астрахань—Камызяк» и через реку Белый Ильмень на дороге «Астрахань—Красный Яр». Эти объекты включены в план работ предстоящей дорожной кампании из-за неудовлетворительного состояния элементов конструкции мостов и аварийностью тротуарных блоков. На ремонт мостового сооружения через реку Таболу запланировано 50,5 млн рублей, а моста через реку Белый Ильмень порядка 300 млн рублей.

ПИСЬМО В РЕДАКЦИЮ

Имею дом в частной собственности, расположенный по адресу: Псковская область, Себежский район, пос. Идрица, ул. Приозерная, д. 3... Дом расположен на берегу озера Идрица. Из озера вытекает река Идрица, которая... (раньше) протекала под мостом на дороге «Идрица—Чайки». Мой земельный участок находился примерно в 100 метрах от берега озера... В 1979-1980 гг. мост на дороге... заменили на (две) железобетонные трубы диаметром 150 см. В результате дом №1 на моей улице был смыт, мой дом затоплен, затоплен также... земельный участок. Тогда, чтобы выйти из создавшегося положения, дополнительно была установлена третья труба диаметром 150 см. После этого в паводок мой земельный участок и баню... подтапливало. Моя мать неоднократно в связи с этим обращалась к местным властям. Никакого результата не было...

Ситуация ухудшилась с 2015 года, когда в одиночную водоотводную трубу была вставлена гофрированная оцинкованная труба диаметром 100-110 см. В результате отток воды из озера резко ухудшился, и берег озера теперь уже находится... по краю моего земельного участка... Глубокая вода (глубина до метра) находится в 5-7 м от дома. Я обратилась в Псковскую областную прокуратуру. Начальник отдела по надзору за соблюдением федерального законодательства, советник юстиции Е. Н. Шевченко этой прокуратуры мне отвечает, что никакого нарушения законодательства нет, что строительство проведено правильно, что проверяющими никаких нарушений не выявлено... Советник юстиции Шевченко указывает также, что построенные водоотводы являются искусственными дорожными сооружениями, что строительные изыскания в таких случаях не проводятся... Комитет по транспорту по Псковской области отвечает мне, что денег у них нет, вот гидрологические исследования и не делались. Страдает, в основном, мой участок, так как он расположен ближе всего к выходу воды из озера...

Я пенсионерка, имею пенсию 13 тысяч рублей. Оплатить гидрологические исследования я не в силах. Нужно определить береговую линию и как повлияла реконструкция... водоотводной трубы... путем вставки в нее трубы меньшего диаметра... Ведь по Водному кодексу полоса твердой почвы между моим земельным участком и озером должна быть не менее 20 м. А ее в данном случае совсем нет... Имеется реальная угроза нарушения моего права собственности на земельный участок и строения на нем. Прошу мне помочь. Ведь до 2015 г. заливало в паводок мою собственность, но не было так опасно, как после реконструкции, проведенной в 2015 г. Суд требует невероятных для меня средств.

Так как, по строительным нормам, псковский комитет по транспорту должен был перед реконструкцией водоотводных сооружений на реке Идрице провести гидрологические исследования, которые не провел, пусть проведет их в настоящее время и покажет объективно с расчетами, как повлияло это строительство на береговую линию и объем водооттока.

Я неоднократно обращалась в прокуратуру Псковской области, но получала лишь отписки. Убедительно прошу вас помочь мне.

Маргарита ГЕСКИНА
16.10.2017 г.



КОММЕНТАРИЙ

Главный специалист группы по работе со СМИ пресс-службы Федерального дорожного агентства Александр ЛАВРУШИН: «Участок дороги, о котором идет речь в письме гражданки Гескиной М. В., не относится к сфере компетенции Федерального дорожного агентства, поскольку автодорога является частью региональной дорожной сети Псковской области. Вместе с тем, стоит отметить, что строительные изыскания при ремонте участка автодороги, в том числе и региональной, о которых упоминает в письме Гескина М. В., должны проводиться подрядчиком производимых работ в любом случае, согласно рекомендациям по производству строительных изысканий, которые прописаны в ОДМ 218.2.037-2013 «Методические рекомендации на проведение изыскательских работ при капитальном ремонте автомобильных дорог». Кроме того, существуют рекомендации ОДМ 218.3.031-2013 «Методические рекомендации по охране окружающей среды при строительстве, ремонте и содержании автомобильных дорог», которых тоже необходимо придерживаться при производстве работ».

БРИКС нам поможет



с.1 Местом реализации проектов выбраны субъекты, расположенные в бассейне Волги, где сконцентрировано большое количество городов и сосредоточены крупные промышленные производства. Конечными получателями денег НБР станут муниципальные образования, им средства будут предоставлены на безвозмездной и безвозвратной основе.

Информация о потенциальной возможности получения денег НБР была направлена в регионы еще в конце прошлого года. И в настоящее время муниципалитеты сформируют свои заявки на финансирование с описанием предлагаемых проектов. Так, свой предварительный перечень мероприятий уже подготовил город Чебоксары (Чувашия) — их реализация оценивается в 7,5 млрд рублей. Величина этих затрат сопостави-

Справочно

■ В ЖКХ в настоящее время создано 1759 концессий на общую сумму 214 млрд рублей, самая крупная из них — в водоснабжении (на 50 млрд рублей).

ма с городским бюджетом на год. «Уровень износа инженерной инфраструктуры приближается к критическому», — констатируют в администрации города. Работы по модернизации коммунальных систем в настоящее время проводятся за счет городского бюджета, а также в пределах средств, предусмотренных в тарифах на коммунальные ресурсы, но их уровень не позволяет осуществить работы в необходимом объеме.

Свои заявки уже направили в министерство муниципалитеты Ивановской и других приволжских областей. Сейчас они изучаются специалистами Минстроя РФ, а итоговый список участников проекта министерство сформирует к концу февраля.

По словам руководителя ассоциации «ЖКХ Развитие» Алексея Макрушина, для регионов вопрос финансирования объектов водоснабжения стоит весьма остро. Из-за ограничения роста тарифов и изношенности мощностей 80% организаций в отрасли сегодня убыточны. «Поддержка сейчас действительно требуется: отрасль очень капиталоемкая и требует больших вложений», — отмечает эксперт.

Как заявили «СГ» в Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ), средств на модернизацию очистных сооружений не хватает практически во всех регионах, но выбор субъектов в Поволжье был сделан в связи с необходимостью реализации принятого в 2017 году приоритетного проекта «Сохранение и предотвращение загрязнения реки Волги» («Оздоровление Волги»). По проекту здесь планируется вложить в очистку реки Волги до 2025 года порядка 257 млрд рублей.

В ассоциации приветствуют выделение средств НБР на модернизацию систем водоснабжения, но полагают, что это частное решение. Главной проблемой отрасли, считают эксперты, остается отсутствие в отрасли водоснабжения и водоотведения выстроенной экономической модели. На сегодняшний день более 80% водоканалов имеют отрицательную рентабельность, с каждого кубометра воды предприятие несет убыток в 89 копеек, а с каждого кубометра сточной воды 87 копеек, ежегодные инвестиции в отрасль находятся на уровне 70 млрд рублей вместо необходимых двухсот миллиардов, отсюда системная недофинансированность в отрасли.

«Модернизация системы водоснабжения и водоотведения страны нужна, но она может состояться только тогда, когда есть понятная экономика и окупаемость затрат в отрасли, когда есть системная поддержка государства через соответствующие институты развития», — подчеркнули в РАВВ.

Справочно

■ Новый банк развития (НБР) — международная финансовая организация, созданная странами — членами БРИКС (Бразилия, Россия, Индия, Китай и ЮАР) с целью финансирования инфраструктурных проектов и проектов устойчивого развития в государствах — членах БРИКС и других развивающихся странах. Разрешенный к выпуску капитал НБР — 100 млрд долларов США. Ранее директор департамента международных финансовых отношений Минфина России Андрей Бокарев сообщил, что в перспективе НБР сможет выдавать кредиты в рублях и что в планах банка — привлечение рублевого фондирования на российском финансовом рынке.



КОМПЗИТ-ЭКСПО

Одиннадцатая международная специализированная выставка

27 февраля - 1 марта, 2018

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, термопластики, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК), т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка:

ПОЛИУРЕТАНЭК

Деловая конференция и специализированная выставка

Информационная поддержка:



Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд,
дом 7, строение 10, офис 507 | Тел.: 8 495 948-1820
E-mail: info@composite-expo.ru | Сайт: www.composite-expo.ru

Организаторы:





XIV ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА
«ГОСЗАКАЗ – НА ПУТИ К ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКЕ»

СТАНЬ УЧАСТНИКОМ
САМОГО КРУПНОГО МЕРОПРИЯТИЯ
В СФЕРЕ ЗАКУПОК!

6 ТЫСЯЧ
посетителей

10 ТЫС.
кв. метров
экспозиции

Около 300
экспонентов

Более 60
регионов

Около 3 ТЫСЯЧ
участников
деловой программы

Более 200
спикеров

Более 60
мероприятий
деловой программы

350
представителей
СМИ

25-27

АПРЕЛЯ 2018

БУДЬ В ЦЕНТРЕ
ИНТЕРЕСНЫХ СОБЫТИЙ,
ВСТРЕЧ, ОБСУЖДЕНИЙ!

МОСКВА, WWW.FORUM-GOSZAKAZ.RU
ВДНХ 8 (800) 250-99-84

Памятники по рублю

В Петербурге готова программа **сдачи особняков в льготную аренду**

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Смольный завершил работу над проектом закона, который позволит бизнесменам арендовать здания-памятники Петербурга, находящиеся в аварийном состоянии. Ставка аренды символическая — 1 рубль за 1 кв. м в год. Власти Северной столицы решили использовать опыт Москвы, где по такой же схеме за пять лет удалось сдать в аренду уже 20 зданий. По прогнозам экспертов, арендовать историческое здание можно будет уже весной этого года. Документ подготовили специалисты Комитета имущественных отношений (КИО) и Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Северной столицы. Вносят изменения в закон «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является город» и в закон «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга». По словам заместителя председателя КИО Александра Семчукова, принятие закона о льготной аренде — вынужденный шаг. На сегодняшний день число памятников архитектуры в Петербурге превышает 9 тыс., часть из которых находится в неудовлетворительном состоянии. У города нет средств для проведения масштабной программы по их реставрации за свой счет. А потому, изучив существующий опыт реализации программ по передаче инвесторам памятников для реконструкции за символические деньги, в Смольном решили двигаться в том же направлении. Чиновники подчеркивают, что цель города в этой программе — не заработать, а в первую очередь воссоздать исторические объекты, которые нуждаются в хозяйской руке и без нее просто погибнут.

Успеть за семь лет

Город предлагает инвесторам арендовать объекты культурного наследия, нуждающиеся в ремонте, на 49 лет. Получить право на аренду можно будет на торгах, где предметом торга выступит арендная ставка за здание до момента приведения его в порядок. Аналитики рынка недвижимости указывают, что эта начальная ставка может быть далеко не символической. К примеру, в ноябре прошлого года в фонде имущества проходили торги по помещению (230 кв. м) в доме-памятнике на Литейном проспекте, в котором в

Справочно

В пилотный список объектов, подготовленный КГИОП, включены, в частности, Царский павильон железной дороги в Пушкине, Ушаковские бани в Кировском районе, бывший дом Вяземского на Каменно-островском проспекте и даже ворота Охтинских Пороховых заводов.



Дом на Литейном проспекте, в котором в 1870-х годах жил изобретатель, пионер российской авиации Александр Можайский

1870-х годах жил А. Ф. Можайский. Начальная цена аренды составляла 1,8 млн рублей в месяц. Получив здание в аренду, бизнесмен должен будет за 2 года разработать и согласовать проектную документацию, а затем в течение 5 лет выполнить необходимые ремонтно-реставрационные работы. Таким образом, на всю реализацию проекта арендатору отводится 7 лет. Если инвестор не уложится в эти сроки, памятник у него отберут и снова выставят на торги. Если уложится — получит возможность арендовать и эксплуатировать здание до конца срока договора по льготной ставке — всего 1 рубль за 1 кв. м площади объекта в год. Причем, если коммерсант приведет памятник в порядок раньше срока договора, льготная ставка аренды для него может начаться раньше. Согласно законопроекту, в течение срока действия договора арендатор может использовать здание для собственных нужд или сдавать в субаренду. Здания будут передавать инвесторам с землей. А там, где это невозможно (например, в центре города), участок будет сформирован по обрзу фундамента.

Еще один важный плюс программы — готовить объекты к торгам (проводить обследование, оформ-

лять техническую документацию) будет город. «Мы понимаем, что пройти все круги согласований бизнесу сложнее, чем чиновникам, и будем предлагать на аукционы «упакованные» объекты» — говорят в КИО.

Заработать на истории

Окончательного списка зданий-памятников, которые войдут в программу, еще нет. На основе предложенных районных администраций в КГИОП сформирован лишь пилотный список объектов. В него вошли более 30 объектов. По каждому из них чиновники готовят историческую справку. Кроме того, предстоит провести детальное обследование всех аварийных зданий. По результатам этих работ будет составлен акт о неудовлетворительном состоянии дома, на основании которого его включают в программу. Кстати, если инвестор предложит какой-то заинтересовавший его объект, чиновники обещают его тоже рассмотреть.

Эксперты в целом одобряют идею Смольного привлечь инвесторов к сохранению домов-памятников. Однако считают, что документ нуждается в корректировке. Так, например, директор компании «Аспект-М» Михаил Титов отмечает, что, если у бизнеса есть выбор: брать памятники в аренду у города или выкупать в собственность — он всегда выберет собственность. Потому что восстанавливать памятник архитектуры обходится дороже, чем строить новый с нуля. По мнению члена президиума Санкт-Петербургского отделения ВООПИиК Анны Капитоновой, предложение брать с инвесторов полную арендную плату в ходе реставрации может их отпугнуть, а потому нагрузку для бизнеса надо снижать с самого начала. Она также считает, что в программе «Памятник за 1 рубль» много деревянных зданий, которые тяжело приспособить под коммерческое использование. И над этим тоже надо думать. Хотя положительные примеры реставрации деревянных домов-памятников уже есть: недавно в Комарове семейная пара отреставрировала дачу начала XX века с перспективой открыть здесь гостиницу.



Царский павильон железной дороги в Пушкине

С НОВЫМ ВИДОМ



Новое здание, построенное в центре Ростова на месте снесенного торгового центра

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Близка к завершению история одного из самых известных ростовских самостроев

В конце 90-х годов бывший депутат областного собрания, предприниматель Олег Бояркин приобрел «Дом Максимова» — историческое здание на Соборной площади Ростова-на-Дону. Бизнесмен обещал привести здание в надлежащий вид, но вместо реконструкции памятника истории и архитектуры, возведенного в 1840-е годы, началось строительство шестиэтажного здания торгового центра, получившего в народе ироничное прозвище «Бояркины палаты». Начались многолетние судебные споры. За годы разбирательств в Ростове сменилось три мэра, компания Бояркина «Росвнешпром» обанкротилась, а сам он был объявлен в международный розыск. И лишь в 2016 году нынешний градоначальник Виталий Кушнарев договорился с владельцами о демонтаже «палат» и строительстве на их месте нового здания.

Снос «палат» начался в прошлом январе, а перед Новым 2018 годом вокруг стройки убрали ограждение, и вместо шестиэтажного торгового комплекса

ростовчане увидели новое двухэтажное здание. Благодаря уменьшению этажности открылся вид на Ростовский кафедральный собор, а цветовое решение фасада было выбрано так, чтобы сделать дом более светлым и праздничным. Общая площадь здания уменьшилась почти в шесть раз, после реконструкции она составляет около 1 тыс. кв. м. Новый дом выглядит более компактным и аккуратным и хорошо вписывается в архитектурный образ старого Ростова.

Как рассказал представитель собственника Александр Климов, во время реконструкции прежнее здание было демонтировано на 90%, осталась только часть металлоконструкций, были усилены фундамент и металлокаркасные основания. Все остальное в доме новое: кирпичная кладка, витражное остекление. Сегодня все строительные-монтажные работы на объекте выполнены в соответствии с проектной документацией. Завершается внутренняя отделка здания. Подрядчик планирует закончить все работы в течение ближайших двух-трех месяцев. И уже весной горожане увидят красивое здание с большими окнами, с ночной подсветкой и коваными ограждениями на крыше. Реконструкция и строительство ведутся исключительно за счет нового собственника. Чуть позже на прилегающей к зданию территории установят малые архитектурные формы.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА, Сергей ВЕРШИНИН

Футбол с поправками

Главгосэкспертиза утвердила обновленные проекты стадионов, на которых пройдут матчи ЧМ-2018

Как стало известно, Главгосэкспертиза России рассмотрела измененные проекты строительства стадионов, возводимых к Чемпионату мира по футболу в Ростове-на-Дону, Нижнем Новгороде и Волгограде. Необходимость внесения поправок в проекты связана в основном с требованиями ФИФА.

В проекте ростовского стадиона были уточнены архитектурно-планировочные решения и планировки предприятий питания и медицинских помещений стадиона. Также был доработан план мероприятий по обеспечению пожарной и промышленной безопасности и антитеррористической защите.

Напомним, что стадион «Ростов-Арена» возводится в Кировском районе города, на левом берегу Дона. Площадь земельного участка, выделенного под строительство, составляет 36,4 га, общая площадь возводимых зданий и сооружений — около 132 тыс. кв. м. Стадион будет представлять собой овальную сферу с волнообразной кровлей, которая будет закрывать четыре трибуны от снега, дождя и солнца. Сооружение стадиона — пятиэтажный объем с тремя ярусами трибун. Покрытие над трибунами запроектировано в виде замкнутой конструкции с прямоугольным вырезом над футбольным полем с двумя осями симметрии. Как сообщили в Главгосэкспертизе, вместимость арены будет снижена с 45 000 до 37 868 мест за счет уменьшения количества мест во всех секторах стадиона с увеличением интервала между креслами для комфорта зрителей с 500 до 600 мм.

В конце прошлого года на стадионе были завершены строительные работы. Однако подрядная организация строительства — компания «Крокус Интрернэшнл»



Стадион «Ростов-Арена» расположен на левом берегу Дона

Справочно

■ Чемпионат мира по футболу 2018 года пройдет с 14 июня по 15 июля в одиннадцати городах России.

Араса Агаларова — не успела окончить в срок работы по обустройству территории вокруг объекта. Фирма обратилась к Министерству строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области с предложением изменить контракт, передвинув сроки подготовки ходов к стадиону и строительства водноспортивного объекта «Акватория» с 25 декабря 2017 года до конца апреля 2018 года. Но в областном министерстве компании отказали, сославшись на то, что подобная корректировка не предусмотрена федеральным законом №44 «О государственных закупках». Тогда «Крокус» обра-

тился с иском в Арбитражный суд, предварительное заседание по делу состоится 6 февраля. Адвокат Сергей Радченко считает, что арбитраж вряд ли удовлетворит требования строительной компании. А пока «Крокус Интрернэшнл» продолжает работы на объекте.

Главгосэкспертиза России рассмотрела также обновленный проект стадиона, который строится в Волгограде, на месте бывшего Центрального стадиона «Ротор» у подножия знаменитого Мамаева кургана. В рамках текущей корректировки в проектную документацию внесены отдельные изменения в части конструктив-

ных решений, по требованию оргкомитета заменено кровельное покрытие, выполнены перепланировки медиа-аппаратных и серверных помещений. Стадион в Волгограде рассчитан на размещение 45 тыс. зрителей, однако после чемпионата его вместимость планируется уменьшить до 35 тыс.

Рассмотрен и обновленный проект строительства стадиона в Нижнем Новгороде. В проект внесены некоторые изменения, связанные с требованиями ФИФА в части зонирования и функционального назначения отдельных помещений, пересмотрены некоторые архитектурно-планировочные и конструктивные решения, технические решения систем инженерного обеспечения.

Внешне «Нижний Новгород» представляет собой колоннаду, сформированную расположенными по кругу трехгранными опорами, на которые опирается металлическая пространственная конструкция покрытия-козырька над зрительскими фойе и трибунами. Стадион, здание которого в темное время суток будет подсвечиваться, запроектирован с открытой игровой зоной. Арена рассчитана на 45 тыс. зрителей и возводится в историческом центре Нижнего Новгорода — на набережной Волги, неподалеку от собора Александра Невского. В здании арены будут размещены не только поле и трибуны, но и помещения для спортсменов, фойе, административные, служебные и многофункциональные помещения, расположенные в подтрибунном пространстве, а также системы жизнеобеспечения стадиона.

Энерго Эффективность XXI ВЕК

XIV МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.»
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ

27 февраля 2018
Москва, ЦВК «Экспоцентр»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС www.energoeffekt21.ru

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ МИР

НОПРИЗ

CITY BUILD RUSSIA 2018
МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

26-27 ФЕВРАЛЯ 2018, МОСКВА, КВЦ «СОКОЛЬНИКИ»

10 СТРАН 30 ГОРОДОВ 50 СЕТЕЙ 10 ЗАСТРОЙЩИКОВ

ГАРАНТИРОВАННЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ С 80 ЗАКАЗЧИКАМИ ЗА 1 ДЕНЬ В 1 МЕСТЕ

300 контрактов было заключено в результате CITY BUILD RUSSIA 2017

130 производителей приняли участие в прошлой выставке

2 контракта в среднем заключил КАЖДЫЙ участник*

***5.000.000 руб.**
Средняя сумма 1 первичного контракта на поставку в 1 сеть

Байерский потенциал CITY BUILD RUSSIA 2018 составляет более **2 млрд руб.**

+7 812 339-32-88
INFO@RUSS-EXPO.COM
WWW.CITYBUILD.RUSSIA.RU

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ RUSS EXPO

При поддержке правительства Москвы

Торгово-промышленная палата РФ

ПРОЕКТ

Через тернии



горжусь тем, что (башня) все еще удерживает за собой статус самой высокой доминанты Восточной Европы».

Строительство комплекса длилось более 10 лет. Проект несколько раз менялся, работы то приостанавливались, то возобновлялись. Если посмотреть на старые рендеры, то можно увидеть, что изначально здание завершалось мажорной шпилью, который должен был располагаться между корпусами. Однако «за время пути» комплекс шпиль «потерял» — была разобрана даже та часть, которую начали возводить. Как объясняет генеральный директор ЗАО «Башня Федерация» Михаил Смирнов, дело было не только в деньгах, хотя и в них тоже. По словам Смирнова, шпиль не мог быть реализован в том виде, в каком задумывался, потому что с момента появления первого проекта поменялись противопожарные нормы. По новым нормам, конструкцию шпиля нужно было кардинально менять: делать лестницу, разрабатывать специальный лифт. Но к 2012-2013 году часть шпиля была уже отлита, и изменить в нем ничего было нельзя. Шпиль пришлось бы не только полностью разрушить, но запроектировать заново, построить по новым нормам. Только в этом случае его можно было бы использовать как смотровую площадку, как и было задумано изначально. «Но с точки зрения коммерческой эффективности это был бы провал, потому что возведение стоило бы несколько десятков миллионов долларов, и это бы никогда не окупилось», — считает Михаил Смирнов.

В результате, после того, как шпиль был разобран, пространство между башнями увенчал стеклянный атриум 55-метровой высоты. Конструкция атриума тоже инновационная — использованы стекла с подогревом: как только выпадает снег, автоматика включает подогрев, и снег тает. В будущем в атриуме появится дизайнерская люстра длиной 35 м.

Справочно

- Стоимость строительства «Башни Федерация» — 1,2 млрд долларов.
- Вес здания — 475 520 тонн.
- Строительный объем — 790 тыс. куб. м, в том числе надземная часть — 647 тыс. куб. м.
- Полностью комплекс введен в эксплуатацию в 2017 году.
- Общая площадь «Башни Федерация» — 443 тыс. кв. м.

Оксана САМБОРСКАЯ

Завершено строительство «Башни Федерация»

В самом конце 2017 года произошло знаменательное событие: завершилось строительство флагманского проекта ММДЦ «Москва Сити» — комплекса «Башня Федерация». Комплекс состоит из двух башен — «Восток» и «Запад», возведенных на одном стилобате. Башня «Запад» — 62-этажное здание высотой 242 м (была сдана в 2009 году). Высота «Башни Федерация. Восток» — 374 м (101 этаж (97 наземных и 4 подземных)). На сегодняшний день башня «Восток» — самый высокий небоскреб в Европе. «Перерасти» ее сможет только петербургский «Лахта Центр», высота которого после окончания строительства должна составить 462 м. Но даже после этого московский небоскреб останется самым высоким зданием «по полезной высоте». Активная жизнь здесь идет на высоте 370 м, в «Лахте» же верхнюю часть займут технические помещения.

«Башня Федерация» представляет собой mixed-use комплекс, спроектированный по принципу «вертикальной улицы». Отличительной особенностью проекта является чередование по вертика-



ли различных функций, так, например, общественные пространства находятся не только на первых, но и на верхних этажах. В 6-этажном стилобате расположены магазины и другая инфраструктура. Быстро перемещаются по «вертикальной улице» помогают 67 лифтов. В комплексе были впервые применены так называемые twin-лифты, использующие одну лифтовую шахту.

Проект «Башни Федерация» был разработан совместно российским архитектором Сергеем Чобаном и немецким инженером Петером Швегером. Девелопером выступает компания «AEON Согроуп» — частная инвестиционно-управляющая группа. «Башня Федерация» — главный объект компании, построенный в столице.

«Окончание строительства «Башни Федерация», безусловно, — знаковое для меня событие, — говорит руководитель архитектурного бюро SPEECH Сергей Чобан. — Период (работы) растянулся в общей сложности более чем на 10 лет. Конечно, кризисы... дали о себе знать: не все изначально задуманные конструктивно-планировочные решения получилось реализовать, однако в своем воплощенном виде «Федерация» остается во всех смыслах уникальным объектом».

«Я чрезвычайно благодарен заказчику — компании AEON — и



Строительная газета

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

Цена свободная

52 000 экземпляров

Председатель Попечительского совета
М.А. Мень
Главный редактор
М.А. Логинов

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

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10
Подписные индексы:
Пресса России — 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы — 10929, 10930, 12357, 12358
Почта России — П12011, П12012, П13475, П13476

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

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 31.01.2018
фактическое: 19.30 31.01.2018

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

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