



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№24 (10552) 21 июня 2019

Ниже ВОСЬМИ

Кабинет надеется
на снижение
ипотечных ставок

Сергей НИКОЛАЕВ

Правительство РФ рассчитывает, что условия ипотечного кредитования в России будут последовательно улучшаться. Об этом премьер-министр России Дмитрий Медведев заявил 19 июня в ходе совещания о достижении национальных целей развития России в сфере экономики и жилищного сектора. Как подчеркнул глава правительства, ипотека является основным драйвером рынка жилищного строительства. «Мы рассчитываем, что процентные ставки по таким кредитам будут последовательно снижаться, к 2024 году опустятся ниже восьми процентов годовых, а количество ежегодно выдаваемых кредитов будет увеличиваться и к этому сроку вырастет в полтора раза», — сказал Дмитрий Медведев на совещании. Напомним, что одним из целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» является снижение средней ставки по жилищным займам. Предполагается, что расширение ипотечного кредитования будет поддерживать спрос, и это поможет достичь показателей по объему ввода жилья, установленных в нацпроекте.

Стоит отметить, что показатели нацпроекта в области ипотеки устанавливались в момент снижения ставок. Однако после повышения Банком России ключевой ставки в сентябре прошлого года понижение ставок сменилось повышением. В связи с этим вице-премьер РФ Виталий Мутко заявлял, что в случае существенного падения спроса на ипотеку правительство может вновь рассмотреть возможность запуска масштабной программы субсидирования ипотечного кредитования, которая хорошо показала себя в 2015-2016 годах. Но возможно, что использование этого затратного для государства инструмента не понадобится.

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



91770491166776

Ни шагу назад

Регионам поручено не допустить сокращения ввода жилья



СЕРГЕЙ МАЛЫГАНКО/ТАСС

Сергей НИКОЛАЕВ

Заместитель председателя правительства РФ Виталий Мутко провел видеоселекторное совещание с регионами, основной те-

мой которого стало выполнение целевых показателей по вводу жилья в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Федеральный центр обеспокоен снижением объемов ввода жилья, которое на-

блюдается в последние несколько лет (с 2016 года). По данным Росстата, за первые четыре месяца этого года в стране введено в эксплуатацию около 19,2 млн кв. м жилья, что на 2,9% меньше, чем за аналогичный период 2018 года. При этом снижение показателей более чем на 50% произошло в четырех регионах. Среди аутсайдеров оказались Магаданская область, Камчатский край, Санкт-Петербург и Республика Алтай. «Теперь надо остановиться и разворачивать этот тренд назад, потому что у нас в 2024 году должно быть 120 млн кв. м, — заявил Виталий Мутко. — Падение ввода может привести к сбою всего национального проекта». Он добавил

также, что объем жилищного строительства является одним из критериев, по которым федеральный центр будет оценивать эффективности работы глав регионов. Зампредправления подчеркнул, что особая ответственность лежит на тех субъектах РФ, которые допустили появление у себя проблемных домов и тысяч обманутых дольщиков. «Нужно внимательнее относиться к этим вопросам», — заявил Виталий Мутко.

Ситуация осложняется тем, что падение объема ввода жилья совпало по времени с масштабной реформой строительной отрасли. Как известно, с 1 июля 2019 года кардинальным образом меняется механизм работы: расчеты с покупателями жилья будут проводиться через эскроу-счета, а само строительство придется вести за счет банковских кредитов (проектное финансирование) или собственных средств. Однако, как заявил Виталий Мутко, сокращение объемов жилищного строительства в субъектах РФ недопустимо, несмотря на то, что строительная отрасль проходит тяжелый переходный этап в рамках реформирования системы финансирования жилых строок.

Окончание на с. 2

Третий возраст

Дома для пожилых как новая типология жилья

Оксана САМБОРСКАЯ

Минстрой России завершает прием материалов первого этапа конкурса на «Лучший проект стационарных организаций социального обслуживания пожилых граждан».

«Главная цель конкурса — выбор наиболее эффективных проектных предложений с применением лучшего мирового опыта для создания домов постоянного

проживания пожилых граждан, — говорится в официальном сообщении ведомства. — На основе этих проектов впоследствии будут предложены современные нормативные требования для таких домов». До 1 июля жюри будет рассматривать конкурсные материалы. 2 июля будут объявлены участники, прошедшие во второй этап конкурса.

Конкурс вызвал значительный интерес среди архитекто-

ров, и не только благодаря солидному призовому фонду. По мнению партнера архитектурной группы DNK ag Константина Ходнева, сегодня назрела необходимость строительства жилья не только для молодых и активных, но и для людей так называемого «третьего возраста». «Население стареет, и пожилых людей становится все больше, кому-то требуется уход и лечение, кому-то поддержка социальных связей, — говорит архитектор. — Патриар-

хальный уклад жизни, который мог бы удовлетворить эти потребности, в современном обществе почти утрачен, поэтому создание домов для проживания пожилых людей актуально как никогда».

К сожалению, существующие учреждения подобного рода уже давно морально устарели и не отвечают ни запросам общества, ни современным требованиям.

Окончание на с. 14

НОВОСТИ

КОРОТКО

ДА БУДЕТ ОСВЕЩЕНИЕ

В России вступил в силу новый СП 419.1325800.2018, который устанавливает требования к проектированию и реконструкции естественного и совмещенного освещения производственных зданий. Как отмечают в Минстрое России, применение документа, прошедшего экспертизу технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство», позволит обеспечить безопасные и комфортные условия для работы. В своде правил приведены методы расчета нормируемых параметров естественного освещения помещений с верхней и боковой сторон системами освещения при размещении здания на участке открытого пространства, а также с учетом застройки с различными схемами размещения зданий относительно друг друга. В документе также обозначены исходные данные для расчета, методы расчета светотехнических параметров, входящих в основные формулы для коэффициента естественной освещенности (КЕО), принципы проектирования совмещенного освещения, выбора искусственного освещения в системе совмещенного освещения в зависимости от времени использования естественного света в помещении.

БЫСТРЕЕ И ДЕШЕВЛЕ

Сбербанк запустил электронную регистрацию договоров купли-продажи жилья на первичном рынке недвижимости. При этом ставка по ипотеке снижается на 0,1 п.п. Ранее эта услуга была доступна только при заключении сделок на вторичном рынке. Первая сделка с использованием новой системы ЕГРН (Единый государственный реестр объектов недвижимости) состоялась в Омске при покупке квартиры в одном из жилых комплексов «Сибградстрой Инвест». Электронная регистрация используется как для ипотечных сделок, так и при покупке за наличный расчет. Благодаря новой услуге время регистрации договора купли-продажи сократилось в 6-10 раз. Теперь покупатель получает на почту выписку из ЕГРН о переходе права собственности уже через 3-5 дней после подачи документов.

МОБИЛЬНО
О НОВОСТРОЙКАХ

В июле 2019 года власти Московской области запустят мобильное приложение «Подмосковные стройки», в котором на карте будут отражены все строящиеся в области жилые объекты. Как рассказал глава регионального Главгосстройнадзора Артур Гарибян, новый сервис будет, в частности, полезен обманутым дольщикам, они смогут в режиме онлайн следить за достройкой своих домов. Пригодится приложение и потенциальным покупателям строящегося жилья, и всем жителям региона, которые следят за строительством социальных и коммерческих объектов на территории области. Целевой аудиторией приложения также являются представители строительного бизнеса. С сентября пользователи смогут сообщать через приложение о фактах незаконного строительства. Также планируется ввести использование QR-кодов, которые будут размещаться на щитах около строящегося объекта. При его считывании появится актуальная информация по данной стройке. Работать приложение «Подмосковные стройки» будет на платформе «Добродел».

Ни шагу назад

с.1 При этом особо было подчеркнуто, что отсрочки реформы не будет. Вице-премьер напомнил, что для облегчения перехода девелоперов на банковское кредитование правительство РФ предприняло ряд шагов. «Чтобы сохранить темпы ввода жилья, мы позволили достраивать дома по действующей схеме привлечения средств граждан при определенных условиях (не менее 30% готовности объекта и не менее 10% заключенных договоров долевого участия — «СГ»), — сказал он. Часть застройщиков сможет рассчитывать на господдержку при получении проектного финансирования. Для этого предусмотрено создание полноценного строительного банка на базе «Банка «ДОМ РФ», который будет докапитализирован. Дополнительные средства получит и Фонд защиты прав дольщиков. В любом случае перевод девелоперского рынка на новые рельсы будет завершён до конца текущего года.

Принимавший участие в совещании замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин опроверг информацию некоторых СМИ о переносе на три месяца срока перехода на новую модель. «С 1 июля на 1 октября ничего не переносится, сейчас обсуждается дата, когда будет опущен шлагбаум в предоставлении заключений о строительной готовности, — пояснил замглавы Минстроя. — Речь идет об окончательной дате, на которую застройщик, заключивший до 1 июля 10% договоров долевого участия, сможет подать заявление о 30% готовности объекта. Как вариант, обсуждается 1 октября этого года. Но с 1 июля деньги граждан не смогут привлекаться девелопером напрямую, если регионы не выдадут застройщику заключение о соответствии».

В ходе селектора также была затронута тема бесплатного предоставления регионам федеральных земель застройщикам для ре-



Заместитель председателя правительства РФ Виталий Мутко (в центре) во время видеоселекторного совещания с регионами

Справочно

■ В настоящее время в 42 субъектах федерации реализуется 120 проектов, по которым открыты счета эскроу или заключены кредитные договоры с банками. Всего открыто 2600 счетов эскроу, остаток средств на которых составляет 8 млрд рублей.

шения проблем обманутых дольщиков. Как рассказал генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник, из нескольких тысяч гектаров переданных субъектам федерации земель по назначению используются лишь единицы. В этой связи вице-премьер Виталий Мутко заявил, что, если выделенные земли «простаивают», их надо изымать обратно.

Отложенный эффект

Реформа стройотрасли принесет позитивные результаты через два года



Министр Владимир Якушев встретился с застройщиками на площадке РБК в свой день рождения

Сергей НИКОЛАЕВ

После полномасштабного перехода застройщиков на работу через эскроу-счета и проектное финансирование, намеченного на 1 июля, власти продолжат работу над совершенствованием системы финансирования жилищного строительства. Об этом глава Минстроя России Владимир Якушев заявил на форуме по недвижимости, организованном РБК.

По словам министра, сейчас для региональных властей важно организовать работу таким образом, чтобы не возникло «пробки», прежде всего, в вопросе определения степени строительной готовности объектов. «Девелоперы опасаются, что бумажная волокита затянется и они не смогут работать несколько месяцев, — сказал министр. — Такого произойти не должно».

Еще один момент, требующий внимания и регулирования, — снятие ограничений с застройщиков, которые будут работать по новой схеме. Проекты не должны попасть под двойное регулирование из-за действующих, но планируемых к отмене норм 214-ФЗ. «Если полдома строится по эскроу-счетам, а половина по старым правилам привлечения средств граждан, то тут нужен четкий механизм, — сказал глава Минстроя. — На словах это просто, на деле — нет, но этот вопрос будет решен».

Один из важных вопросов, который подняли представители регионов, — затягивание банками сроков рассмотрения заявок застройщиков на проектное финансирование. В частности, представитель Пензенской области посетовал, что при рассмотрении документов строительной компании банк берет для сравнения аналогичный проект, реализованный, например, в Московской области. Сравнив маржинальность двух проектов, банкиры говорят, что разница между себестоимостью и ценой невысокая, и для того чтобы заявка была одобрена, нужно вложить 40% собственных средств. На это Виталий Мутко заметил, что московские стандарты прибыльности действительно вряд ли могут быть применимы к региональным застройщикам, и попросил обратить внимание на этот вопрос представителя ЦБ России.

Министр признал, что проводимая реформа не позволит сразу сделать рывок по вводу жилья. «Надо быть реалистами и понимать, что в начале реформы наращивать объемы будет затруднительно, уже сейчас мы видим падение, а вторая половина 2019 года и первая половина 2020 года будут сложными для проектов в стадии реализации, — считает Владимир Якушев. — Но через два года рынок должен стабилизироваться, а на третий год можно ожидать заметный положительный эффект, который в итоге должен позволить нам достигнуть целевых показателей федерального проекта по жилью».

Омбудсмен по строительству Дмитрий Котровский в ходе форума призвал власти как можно скорее запустить механизмы господдержки застройщиков, которые будут иметь проблемы с получением проектного финансирования. «Встает вопрос, что должны делать компании после 1 июля, если они не имеют возможности получить банковское кредитование? — сказал Котровский. — Мы говорим о том, что государство хочет и понимает, как надо помочь бизнесу, но пока инструментов для таких участников рынка не сформированы. При этом для многих регионов третий и часть четвертого квартала — это основные периоды, когда они могут вести строительство. То есть, часть застройщиков автоматически потеряют сезон, а потом они перейдут в первый квартал 2020 года, когда в некоторых регионах невозможно вести строительные-монтажные работы». Конкретизируя возможные варианты поддержки находящихся в опасной зоне девелоперов, Дмитрий Котровский упомянул беспроцентные займы от ДОМ.РФ и разрабатываемый ЦБ и Корпорацией МСП кредитный продукт под 8,5%.

Сергей НИКОЛАЕВ

Заместитель министра строительства и ЖКХ России Юрий Гордеев представил на пресс-конференции в Москве 25 кейсов для платформы «Профстажировки 2.0». Это совместный проект АНО «Россия — страна возможностей» и Общероссийского народного фронта, цель которого — помочь студентам найти будущих работодателей, выполнив их задания. Стратегическими партнерами проекта выступают различные министерства и ведомства, всего ими подготовлено более 600 кейсов. Студенты смогут выбрать задание по своему направлению подготовки. Платформа будет запущена в середине июня, и желающие начнут выполнять кейсы уже в сентябре.

«Мы сформировали 25 практико-ориентированных заданий, которые, по нашему мнению, отвечают на многие вопросы развития строительной отрасли и сферы ЖКХ и будут интересны не только будущим строителям и проектировщикам, но и программистам, юристам, экономистам», — рассказал журналистам Юрий Гордеев. В частности, Минстрой России предлагает студентам провести исследование возможности интеграции всех стадий и процессов на протяжении всего жизненного цикла объекта, провести анализ используемых сегодня на российском рынке программных продуктов для информационного моделирования и оценить каждый продукт в работе. Один из непростых, но интересных и важных кейсов — создание единой структуры обязательных нормативно-технических документов в сфере строительства (строительных норм). В предложенной структуре предлагается установить функциональные взаимосвязи между строительными нормами, а также между строительными нормами и документами смежных направлений: сводами правил МЧС, санитарно-гигиеническими нормами и правилами Роспотребнадзора. В числе подготовленных Минстроем кейсов — анализ потребности регионов в строительстве объектов здравоохранения, культуры и



На пресс-конференции, посвященной новой платформе проекта «Профстажировки 2.0»

Отрасль ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Минстрой примет участие в проекте «Профстажировки 2.0»

образования, а также разработка типовых проектов таких объектов с учетом географических и климатических условий. Ведомство предлагает также поучаствовать в разработке организационной и финансовой модели образовательного подразделения, которое будет реализовывать отраслевые дополнительные профессиональные программы повышения квалификации и профессиональной переподготовки в области строительства, градостроительства

и жилищно-коммунального хозяйства.

Договор о сотрудничестве в проекте «Профстажировки 2.0» Минстрой России и АНО «Россия — страна возможностей» подписан в рамках ПМЭФ-2019. Глава Минстроя России Владимир Якушев отметил важность участия ведомства в проекте. «Вопросы, которые надо решать в сфере строительства и ЖКХ, серьезные, и кадры должны обладать достаточными компетенциями», — подчеркнул министр.

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АНО «РОССИЯ — СТРАНА ВОЗМОЖНОСТЕЙ» АЛЕКСЕЙ КОМИССАРОВ: «Платформа «Профстажировки 2.0» поможет будущим специалистам готовить дипломные и курсовые работы под конкретные запросы компаний. А впоследствии работодатели смогут пригласить студентов, которые успешно справятся с заданиями, на стажировку и на работу. По сути, это новый механизм взаимодействия студента, образовательной организации и работодателя»



Совмещенный автомобильный и метротоннель на пересечении с Калужским шоссе

Двойной форсаж

В Москве построен первый совмещенный тоннель для метро и автотранспорта

Антон МАСТРЕНКОВ

Формирование транспортного каркаса Новой Москвы предполагает реконструкцию крупных вылетных магистралей и создание новых поперечных связей. Крупнейшим таким проектом является дорога «Солнцево—Бутово—Варшавское шоссе», которая свяжет четыре трассы — Боровское, Киевское, Калужское и Варшавское шоссе — и фактически станет дубли-

ром юго-западной и южной части МКАД. Ее общая протяженность с учетом развязок составит 87,5 км. Движение транспорта по первому участку магистрали между Киевским и Калужским шоссе было открыто в августе 2018 года. Движение по второму — от Калужского шоссе до «Коммунарки» — началось 18 июня (генпланчиком являлось ПАО «Мостотрест»). На этом участке находится первый в Москве совмещенный автомобильный и метротоннель на пересечении с Калужским шоссе. Уникальность тоннеля заключается в том, что он был интегрирован со строящимся участком Сокольнической линии ме-

тро «Саларьево» — «Коммунарка». Таким образом, пути метро строятся в створе дороги, а выходы из станций расположены по обеим сторонам автомагистрали.

По мнению заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина, новый участок дороги «Солнцево—Бутово—Варшавское шоссе» разгрузит дорожную сеть транспортного каркаса ТиНАО. «Он перераспределит транспортные потоки в Новой Москве, снимет часть нагрузки с Киевского и Калужского шоссе на подъезде к МКАД, а также на самой кольцевой. Кроме того, улучшится транспортная доступность деревни Столбово и поселения Коммунарка», — заявил глава столичного стройкомплекса. Оставшиеся участки трассы «Солнцево—Бутово—Варшавское шоссе» в настоящее время находятся в стадии строительства или проектирования.

Справочно

■ За шесть лет в ТиНАО построено более 170 км дорог, 19 мостов, тоннелей и эстакад, а также открыты две станции метро Сокольнической линии. Всего до конца 2023 года в Новой Москве будет построено еще 273 км дорог и 25 различных транспортных сооружений. На базе строящихся станций метро планируется разместить транспортно-пересадочные узлы с перехватывающими парковками, появятся и новые станции на реконструируемых железнодорожных направлениях — Курском и Киевском.

Ниже ВОСЬМИ

с.1

Кстати

■ По данным Управления Росреестра по Москве, с января по май 2019 года в столице зарегистрировано 35627 договоров ипотечного кредитования. Это на 17% больше, чем за пять месяцев прошлого года (30444) и вдвое больше, чем за январь-май 2017 года (16762). При этом в мае текущего года в Москве зафиксировано 6679 ипотечных договоров, что на 22% меньше апреля (8560) и на 5,5% меньше мая 2018 года (7064).

В последнее время ситуация на рынке начала вновь меняться в лучшую сторону. 17 июня Центробанк после довольно длительного перерыва снизил ключевую ставку до 7,5%. Как известно, именно ставка ЦБ является главным ориентиром для участников рынка при выработке кредитной политики.

Старт очередному витку снижения ставок для ипотечных заемщиков дал Сбербанк. Еще в конце мая он снизил базовую ставку на покупку квартир в новостройках с 10,9% до 10,6%. Ставка на приобретение готового жилья была уменьшена с 11,4% до 10,8% годовых. За Сбербанком потянулись и другие банки. Так, Россельхозбанк в рамках акции «Мечты сбываются», действующей до 30 июня 2019 года, снизил ставку по ипотеке до 9,7%. На таких условиях клиенты смогут приобрести в ипотеку квартиры на первичном и вторичном рынках, включая таунхаусы. Льготная ставка доступна при первоначальном взносе в 20%. Срок кредитования — до 30 лет. Данное предложение распространяется также на ипотечные программы для молодых семей и с использованием материнского капитала.

До 30 июня взять кредит на льготных условиях можно и в Альфа-Банке, где оформить заем на покупку первичного жилья можно по ставке от 9,79% годовых. Ставки на вторичном рынке и по рефинансированию банк снизил до 9,99%. «Доступная ставка привлечет на рынок тех клиентов, которые ранее откладывали покупку, собирая большой взнос», — считает директор по развитию ипотечного кредитования банка Артем Иванов. По его словам, число ипотечных сделок в банке растет.

В Росбанке специальная акция продлится до 17 сентября. До этой даты взять ипотечный кредит, в том числе по программе рефинансирования кредитов, можно под 10,5%. Дополнительная скидка в размере 0,25 п.п. доступна клиентам при оформлении в «Росбанк Дом» (филиал банка, образованный в результате присоеди-

Справочно

■ По данным Национального бюро кредитных историй, по итогам I квартала 2019 года средний размер ипотечного кредита в стране составил 2,38 млн рублей, увеличившись за год на 17,3%. Это значит, что выросли и объемы ежемесячных платежей по займам.

нения к нему банка «ДельтаКредит» — «СГ») кредита на сумму более 6 млн рублей в Москве и на сумму более 3 млн рублей в других регионах. Первоначальный взнос при этом должен составить более 20%. Кроме того, клиенты могут снизить ставку до 9% с помощью программы «Назначь свою ставку». В банках говорят, что при сохранении благоприятной конъюнктуры сроки действия специальных акций могут быть продлены.

А вот «Абсолют Банк» без временных ограничений снизил на 0,25 п.п. базовую ставку по ипотечным программам на покупку жилья на вторичном рынке и в новостройках, в том числе в рамках спецпредложений «Молодая семья» и «Материнский капитал». Теперь минимальная ставка составляет 9,99% годовых. Остальные условия по ипотечным программам банка не изменились: первоначальный взнос — от 20% годовых, срок кредитования — до 30 лет, также возможно привлечение до четырех созаемщиков.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Андрей МОСКАЛЕНКО

На прошлой неделе в Москве в Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ) прошло представительное совещание, на котором обсуждалась готовность строительной отрасли к переходу на новые законодательные рельсы жилищного строительства. Мнение профессионального сообщества на реформу и ее последствия изложил президент НОСТРОЙ Антон ГЛУШКОВ. В своем докладе «Проблемные вопросы в деятельности застройщиков жилья» глава объединения рассказал о сложностях, с которыми в ходе реформы сталкиваются застройщики, и озвучил предложения, как помочь бизнесу перейти на новую схему работы с наименьшими потерями. Подробности об этом Антон Глушков поделился со «Стройгазетой».

«СГ»: Проводивший совещание вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко назвал ваш доклад жестким, но конструктивным. На какие данные вы опирались?

Антон Глушков: На статистические. На данные Росстата и наши собственные, отраслевые, в том числе на результаты исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО), Единого реестра застройщиков (ЕРЗ). Но вопрос в том, под каким углом на эти данные смотреть. Официальная статистика, к примеру, не всегда отражает определенные нюансы. Возьмем хотя бы показатели выдачи в стране ипотечных кредитов. Цифры большие, но внутри можно заметить определенное расслоение: объем ипотечных кредитов склоняется в сторону вторичного рынка, готового жилья, а не строящегося. Поэтому те объемы ипотеки, которые мы сегодня видим, и фактический объем сделок по новостройкам сильно отличаются друг от друга. Сведя свои и официальные данные, мы показали, что на первичном рынке формируется резко отрицательная динамика. Не стоит забывать, что на объемах продаж сейчас негативно сказывается еще и рост ипотечных ставок. Для сравнения, в мае 2018 года средневзвешенная процентная ставка по кредиту для долевого строительства составляла 9,39%, к маю текущего года уже 10,23%. Как результат: начиная с декабря прошлого года, после 21 месяца положительной динамики, наблюдается снижение количества выданных ипотечных кредитов для долевого строительства. По данным Банка России, в январе-апреле 2019 года россияне взяли ипотечных кредитов на первичном рынке на 20,9% меньше, чем годом ранее. Все это, естественно, может сказаться на всем строительном секторе, который сейчас инвестирует в строительство нового жилья в расчете на дальнейший рост спроса.

«СГ»: Ипотека — единственный повод для беспокойства?

А.Г.: К сожалению, нет. Сейчас мы видим падение спроса и количества сделок с новостройками в целом. Количество выданных разрешений на строительство и в целом объем оборота в строительной отрасли во всех субъектах РФ, даже в самых экономически успешных и устойчивых, неуклонно падает. Смотрите, если в июне 2018 года, накануне вступления в силу новых требований к застройщикам (закон № 175-ФЗ), было выдано рекордное количество разрешений на возведение — почти на 26 млн новых кв. м, то далее строители ежемесячно получали документы на строительство уже не более чем на 1 млн «квадратов». И это нужно обязательно учитывать. Как и тот факт, что, когда застройщики выводили в «свет» большое количество новых проектов, чтобы сохранить за собой право достраивать их потом по старым правилам, на рынке



SHUTTERSTOCK.COM

О застройщике замолвите слово

НОСТРОЙ предлагает пути решения проблем строительной отрасли



Антон Глушков

еще и увеличивался срок строительства жилья и рос период переноса вводов объектов в эксплуатацию. Так, если в 2016 году средний срок возведения домов составлял 29,5 месяцев, то в январе-мае 2019 — 36,7. Похожая динамика и со средним переносом изначально запланированного срока ввода жилья — с 2,2 месяцев в 2016 до текущих 7,4. Настороженность сейчас должен вызывать и рост числа банкротств застройщиков. За два последних года количество компаний, которые пребывают в активных процедурах банкротства, увеличилось в 3,7 раза, а объем не завер-

шенного ими строительства вырос в 2,8 раза. На май 2019 года в РФ насчитывалось уже 448 застройщиков, находящихся в активных процедурах банкротства, и у которых в незавершенном строительстве осталось почти 11 млн кв. м жилья. И банкротятся строители не потому, что новый закон такой суровый — застройщики его на себе еще не почувствовали, а потому что реальная экономическая ситуация очень сложная.

«СГ»: Насколько мы знаем, готовясь к докладу, вы вместе с ИРСО и ЕРЗ провели опрос среди российских строителей. Что, по их словам, мешает работать?

А.Г.: Главными трудностями при строительстве жилья застройщики считают частое изменение правил игры. Острой проблемой это назвали почти 73% наших респондентов. Кроме того, в числе проблем строители назвали высокие процентные ставки по банковским кредитам (65%), сложность перехода на проектное финансирование (64%) и высокую стоимость подключения к сетям (43%).

«СГ»: И вы тоже считаете, что главной проблемой являются часто меняющиеся правила?

А.Г.: Одной из главных. Понимаете, застройщику очень сложно планировать бюджет и экономику проекта, когда он начинается при одних условиях, а закан-



SHUTTERSTOCK.COM

Более

80%

всех жилых строений в стране финансируется за счет средств дольщиков

чивает при других. Это существенно влияет на стоимость всего проекта. Ведь трудности нововведений связаны не столько с банками (эскроу-счетами, проектным финансированием), а с проблемой себестоимости и прибыли строительных компаний. На мой взгляд, требование банков о 20% рентабельности проектов для получения проектного финансирования вполне резонно, потому что в противном случае они не видят источника погашения кредита. Но в реальности рентабельность строительных проектов в России сегодня гораздо ниже. В среднем 10-15%, и это даже не за один год. Тут стоит вспомнить об увеличении среднего срока строительства с двух до трех лет. Поэтому, если мы берем доходность на единицу времени, то понимаем, что в результате строители и вовсе зарабатывают 5% годовых. Так зачем заниматься бизнесом с такой экономикой, если можно получить гораздо более высокую доходность, просто положив эти средства в банк?

Вот и получается, что сегодня строительство катастрофически теряет инвестиционную привлекательность. Именно поэтому основная наша задача при реализации новых законодательных инициатив — вернуть отрасли былую привлекательность.

«СГ»: И что предлагаете для этого сделать?

А.Г.: Никто не спорит с тем, что нужно наводить порядок в жилищном строительстве, защитить интересы дольщиков. Но при этом необходимо сохранять строительную индустрию и добросовестных застройщиков. И в этой ситуации надо искать разумный и правильный экономический компромисс. Со своей стороны мы для этого предлагаем разработать стандарты проектного финансирования, в которых должны быть установлены четкие критерии расчета ставки кредитования, требования к предмету залога, запрет на увеличение ставки проектного финансирования в ходе строительства. Желательно предусмотреть меры, направленные на снижение средневзвешенной кредитной ставки для девелоперов, в том числе за счет ее субсидирования. Также, на наш взгляд, необходимо установить мораторий на предъявление новых требований к застройщикам, реализующим проекты жилищного строительства, в течение двух лет с момента установления таких требований в законодательстве. Стоит вернуться к вопросу о поэтапной «разморозке» эскроу-счетов, или хотя бы сократить сроки получения застройщиками средств, размещенных на эскроу-счетах, при реализации социально значимых проектов (комплексное освоение территорий, расселение аварийного жилья). Будем рекомендовать Банку России предусмотреть при открытии эскроу-счетов льготный период по уплате взносов по ипотеке до ввода объекта в эксплуатацию («ипотечные каникулы для дольщиков»).

Эти и многие другие предложения по обеспечению устойчивой деятельности застройщиков при переходе на механизм проектного финансирования и исключению устаревших нормативов и требований в градостроительной деятельности, подготовленные НОСТРОЙ, я после совещания передал Виталию Мутко. Вице-премьер, курирующий стройотрасль, пообещал, что их обсуждение продолжится.

Мифы и правда о строительной отрасли

Все застройщики «нечисты на руку»	Доля проблемных объектов за весь период долевого строительства — не более 6%
Строительная отрасль «находится в тени»	Строительная отрасль по величине отчислений в региональные бюджеты занимает 3-4 место
Застройщики получают сверхприбыль	Рентабельность большинства региональных проектов не превышает 15% за весь период строительства, что в пересчете на годовую ставку составляет 5% годовых. Это ниже банковского процента.
Строители не хотят приспосабливаться к новым правилам	Работа в новых условиях связана с дополнительными издержками, которые увеличивают затраты проектов, при и без того низкой рентабельности

Источник: НОСТРОЙ

Госэкспертное мнение



ЕГОР АЛЕЕВ/ТАСС

Пожар в торговом центре «Адмирал» в Казани (2015 год)

Должно ли государство взять на себя экспертизу объектов «с массовым пребыванием людей»?

Алексей ТОРБА

Недавно в Москве в рамках деловой программы международного салона «Комплексная безопасность» прошла конференция «Пожарная безопасность уникальных и сложных объектов: особенности проектирования противопожарной защиты, строительство, эксплуатация. Техническое регулирование». Много внимания на конференции было уделено вопросам законодательства и государственной политики в области пожарной безопасности. Оживленную дискуссию вызвали слова начальника управления промышленной, ядерной, радиационной, пожарной безопасности и ГОЧС Главгосэкспертизы России Александра Красавина. В своем докладе он заявил, что перечень особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, установленный статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, необходимо расширить, включив в него дополнительные категории. Сейчас в перечне объектов, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе на федеральном уровне, отсутствуют здания и сооружения гражданского назначения. Государство такие объекты на стадии проектирования не контролирует, и вопросы обеспечения пожарной безопасности в них полностью отданы негосударственным экспертным организациям. В частности, Градостроительный кодекс не относит к уникальным объектам гигантские многофункциональные комплексы. И зачастую для получения разрешения на строительство зданий, сопоставимых с целым городом, достаточно получения заключения негосударственной экспертизы.

При этом Александр Красавин пояснил, что ни в какой мере не ставит под сомнение профессионализм негосударственных экспертных организаций. Тем не менее, с его точки зрения, контроль со стороны государства за правильностью и обоснованностью принятых решений на стадии проектирования подобных объектов необходим. В этой связи представитель ГТЭ предложил включить в перечень особо опасных, технически сложных и уникальных объектов такие категории, как «объекты с массовым пребыванием людей» и «объекты, запроектированные по индивидуальным нормативам в соответствии с требованиями специальных технических условий».

Есть возражения

С предложением о расширении полномочий государственной экспертизы не согласен президент Ассоциации «Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭКС) Шота Гордезиани. «Безусловно, тема безопасности зданий и сооружений

актуальна всегда, на это направлены нормативы проектирования, включая нормы пожарной безопасности, а также работа контрольно-надзорных органов, — сказал Гордезиани. — Это именно та часть профессиональной деятельности, в которой ведущая роль принадлежит государству». Вместе с тем, эксперт отметил, что вся остальная деятельность, связанная с инженерными изысканиями, проектированием, строительством и эксплуатацией объектов капитального строительства, то есть с процедурами, которые и обеспечивают основу безопасности объектов, осуществляется профессиональным сообществом. По его словам, это политика государства, направленная на развитие рынка и ослабление монополии государства в сфере строительства.

При этом президент НОЭКС напомнил, что нет оснований считать государственную экспертизу гарантией пожарной безопасности объектов капитального строительства. Об этом, по его мнению, свидетельствуют пожары в торгово-развлекательном центре «Зимняя вишня» в Кемерове и пермском клубе «Хрошая лошадь», на объектах топливно-энергетического комплекса, проектная документация на строительство или реконструкцию которых прошла именно государственную экспертизу.

Надо подготовиться

Своего рода компромиссом между позициями представителей государственной и негосударственной экспертизы можно считать точку зрения советника директора ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве (ФЦС)» Минстроя России, доктора технических наук, профессора Юрия Глуховенко. В принципе, он считает предложение Александра Красавина о расширении перечня объектов, проекты которых подлежат исключительно государственной экспертизе, обоснованным, и поддерживает его. Однако, по мнению Юрия Глуховенко, на практике органы госэкспертизы к реализации такого предложения не готовы. Для этого от экспертов требуется умение работать в рамках риск-ориентированного подхода, который предъявляет повышенные требования к уровню квалификации.

О сложностях с внедрением риск-ориентированного подхода на стадии проектирования говорил в своем докладе и Александр Красавин. В частности, он отметил, что используемые сегодня методики не учитывают материальные риски и не позволяют обосновывать отступления от многих требований нормативных документов, включенных в добровольные перечни к техническим регламентам. Но, как следует из комментария представителя ФЦС, дело не только в методиках, но и в кадровом составе Главгосэкспертизы. «В системе Главгосэкспертизы России на сегодняшний день собраны лучшие кадры экспертов в области пожарной безопасности, — заметил Глуховенко. — Однако сосредоточены они, в основном, в центральном офисе организации в Москве. Представляется необходимым обеспечить



Цитата в тему

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ, ЯДЕРНОЙ, РАДИАЦИОННОЙ, ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ГОЧС ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ АЛЕКСАНДР КРАСАВИН: «Многофункциональные комплексы, имеющие площадь в десятки тысяч квадратных метров и рассчитанные на одновременное пребывание тысяч людей, должны проектироваться под контролем государства»



Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ АССОЦИАЦИИ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» (НОЭКС) ШОТА ГОРДЕЗИАНИ: «В системе проектирования, изысканий, строительства не ставится вопрос о создании государственных проектных, изыскательских и строительных организаций для обеспечения повышения безопасности объектов капитального строительства, аналогичная ситуация должна быть в системе экспертизы проектной документации»

единообразное понимание экспертами центрального офиса и филиалов (ГТЭ) всех особенностей риск-ориентированного подхода. Без выполнения этого условия предлагаемое расширение перечня объектов, проекты которых подлежат исключительно государственной экспертизе, может привести к появлению новых барьеров и трудностей при реализации крайне важных для страны инвестиционных проектов».

Документация подкачала

О преждевременности расширения состава объектов, проектная документация которых должна подлежать государственной экспертизе, предупреждает и председатель правления Общероссийского отраслевого объединения работодателей «Федеральная палата пожарно-спасательной отрасли», доктор технических наук, профессор Евгений Мешалкин. Но он видит причину в несовершенстве нормативной документации. Как уже отмечалось, получившие широкое распространение многофункциональные комплексы до сих пор не отнесены к уникальным и особо опасным объектам. Отсутствуют четкие критерии в отношении стадий технического перевооружения и изменения функционального назначения объектов, которые раньше были производственными. К таким объектам относились, кстати, ТРЦ «Зимняя вишня» и сгоревший в Казани ТЦ «Адмирал». Кроме того, экспертам приходится устанавливать соответствие проектной документации требованиям многих документов обязательного и добровольного применения, а также специальных технических условий, которые часто противоречат друг другу и не имеют под собой технико-экономического обоснования. А предусмотренные законодательством масштабы применения расчетно-аналитических и иных способов обоснования требований пожарной безопасности, наоборот, недостаточны.

То, что возникновению пожаров способствует несовершенство нормативной документации, признают и представители государственной экспертизы. Так, Александр Красавин обратил внимание на низкую эффективность актуализации нормативных актов, проводимой в целях устранения существующих сложностей по вопросам пожарной безопасности. Ежегодно разрабатывается и обновляется большое количество сводов правил, но актуализированным нормативам не придается полноценный статус. Своды правил обновлены, но в приоритете остаются их старые редакции, включенные в перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий. Этот перечень был утвержден почти пять лет назад постановлением правительства Российской Федерации, и на правоприменительную практику актуализация влияет мало. «Кроме того, как показывает практика, актуализация зачастую не решает проблему тех требований, на которых как раз и спотыкаются проектировщики, и из-за которых регулярно вынуждены разрабатывать специальные технические условия, — констатирует Александр Красавин. — Хотя, конечно, на решение подобных проблемных требований и должна быть, в первую очередь, направлена актуализация».

С тем, что нормативная база по пожарной безопасности далека от совершенства, согласен и Шота Гордезиани. Он предложил исключить из практики понятия обязательных и добровольных норм проектирования. По его мнению, должны быть единые нормы, предусматривающие обязательные для выполнения требования по вопросам пожарной безопасности, а возможно, и для подготовки всей проектной документации. Он считает необходимым исключить из практики разработку специальных технических условий, как документов, компенсирующих отступления от нормативов проектирования или заменяющих отсутствующие нормативы. «Это порочная практика. Авторы проекта не имеют права отступать от нормативных требований по пожарной безопасности в угоду эффектным проектным решениям», — заявил «Строительной газете» Шота Гордезиани.

Получается, что главная проблема экспертизы состоит не в форме ее проведения, а в арсенале инструментов, которые используют сотрудники как государственной, так и негосударственной экспертизы. И те, и другие нуждаются в современных нормативных документах, которые позволят обеспечить пожарную безопасность важнейших объектов.

Челябинск показывает рост

Объемы текущего строительства в регионе выросли по сравнению с прошлым годом



Жилой комплекс «Ньютон» входит в тройку самых крупных проектов Челябинской области

Дмитрий СИМОНОВ

Челябинская область традиционно входит в первую двадцатку российских регионов по объемам жилищного строительства. Так, по данным Росстата, за 2018 год в регионе было введено в эксплуатацию свыше 1,7 млн кв. м жилой недвижимости, что составляет примерно 2,2% от всех новостроек в стране (14-е место). По объемам текущего жилищного строительства Челябинская область

на 18 месте. Согласно отчету, подготовленному Институтом развития строительной отрасли (ИРСО), на начало мая силами 58 местных застройщиков в регионе возводилось 247 домов на 34 349 квартир суммарной площадью 1 649 488 «квадратов». Это на 6,7% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Что строится и где

Структура возводимого в Челябинской области жилья повторяла ситуацию в целом по России. Больше всего в регионе строилось многоквартирных домов (МКД) — 241 дом (97,6% от общего числа всех строящихся объектов). При этом на многоквартирные дома приходилось 99,0% совокупной площади строящихся объектов (1 633 766 кв. м) и 99,2% жилых единиц (34 067 квартир). На дома с апартаментами (6 объектов) приходилось всего 2,4% строящегося жилья. Блокированных домов и таунхаусов на территории Челябинской области не строилось.

Строительство жилых домов велось в 15 территориальных образованиях области. Наибольший объем, как можно было предположить, приходился на столицу региона — город Челябинск. Здесь строилось 1 200 659 кв. м жилья, или 72,8% всей возводимой площади (144 дома).

На втором месте с большим отрывом шел город Копейск — 60 747 кв. м, или 3,7% жилой площади (16 домов). На третьем месте Магнитогорск — 53 476 кв. м, 3,2% (8 домов). По одному жилому дому строилось в Озерске (6 978 кв. м / 0,4%), Трехгорном (5 135 кв. м / 0,3%), Троицке (4 132 кв. м / 0,3%), Усть-Катаве (1 870 кв. м / 0,1%) и Чебаркульском (1297 кв. м / 0,1%).

Время идет

По состоянию на начало мая застройщики жилья в Челябинской области вели строительство на основании разрешений, выданных в период с июня 2009 года по апрель 2019 года. Больше всего жилья возводилось по разрешениям, выданным в 2018 году, — 694 993 кв. м, или 42,1% от всей возводимой площади (94 дома). В этом году строителям Челябинской области предстоит ввести в строй 153 дома, или 906 807 кв. м, что составляет 55,0% от площади всех строящихся на начало мая домов.

Больше всего домов в текущем году планирует ввести в эксплуатацию компания АПРИ «Флай-Плэнинг».

В ЖК «Привилегия» строится 17 домов, в которых располагается 500 квартир общей площадью 32 220 кв. м. Однако, если брать общую площадь квартир, то безусловным лидером является компания «ЭкоСити». В ЖК «Вишневая горка» возводится 13 жилых домов, в которых располагается 2003 квартиры с совокупной площадью 77 648 кв. м.

На 2020 год запланирован ввод 86 домов (667 220 кв. м, 40,5%), в 2021 застройщики обязались ввести 5 домов (46 663 кв. м, 2,8%), в 2022 — 3 дома (28 798 кв. м, 1,7%).

Переносы сроков ввода жилых объектов в строй случаются в Челябинской области, как и в других российских регионах. Средняя продолжительность задержки по состоянию на май 2019 года составляла 7,5 месяца, в то время как за аналогичный период прошлого года этот показатель равнялся 8,6 месяца. Но есть и «рекордсмены». Так, среднее «уточнение» планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию у застройщика «Системы Папилон» составляло 51 месяц!

Из чего и сколько?

Наиболее распространенным материалом для строительства стен в Челябинской области является панель. Из нее в описываемый период строилось 163 дома, или 66,6% от всего количества объектов (1 056 787 кв. м, или 64,1% от всего метража объектов, возводившихся в регионе). Стоит отметить, что в целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — всего 14,6%.

На втором месте стремительно набирающий популярность монолит-кирпич: 40 домов, или 16,2% объектов (479 015 кв. м / 29,0%). На третьем месте был «чистый» кирпич — 37 домов, или 15,0% объектов (88 862 кв. м / 5,4%). «Чистый» монолит используется на строительстве 2 домов, или 0,8% общего числа объектов (6 520 кв. м / 0,4%).

Примечательно, что Челябинская область относится к числу регионов, где ведется строительство домов из дерева. В мае таких домов было четыре (1,6% всех объектов), на них приходилось 4 280 кв. м всей возводимой площади (0,3%).

Средняя этажность жилищного строительства в Челябинской области составляет 12,2 этажа из расчета на строящийся дом, или 14,9 этажа из расчета на квадратный метр. Этот показатель достаточно стабилен. Как следует из исследования, в мае 2018 года средняя этажность из расчета на квадратный метр составляла 14,4 этажа.

Если посмотреть на объекты, которые строились в Челябинской области, с точки зрения их высоты, то получится, что на долю домов высотой 1-3 этажа приходится 10,9% от общего количества строящихся домов (27 объектов). Домов высотой 4-8 этажей в регионе строилось 6,5% (16). Больше всего среди новостроек было 9-12-этажных домов — 134 (54,3% всех объектов). Доля домов высотой 13-17 этажей составляла 8,9% (22 объекта), 18-24-этажных — 13,8% (34), домов в 25 этажей и выше — 5,7% (14).

Однако если мы будем оценивать стройки региона не по количеству домов, а по площади квартир, то увидим, что первое место удерживают дома высотой 9-12 этажей. В них возводится 41,7% совокупной жилой площади (777 168 кв. м), на втором месте дома высотой 18-24 этажа — 22,3% (368 321 кв. м), меньше всего площади располагается в домах высотой 1-3 этажа — 2,7% (44 585 кв. м).

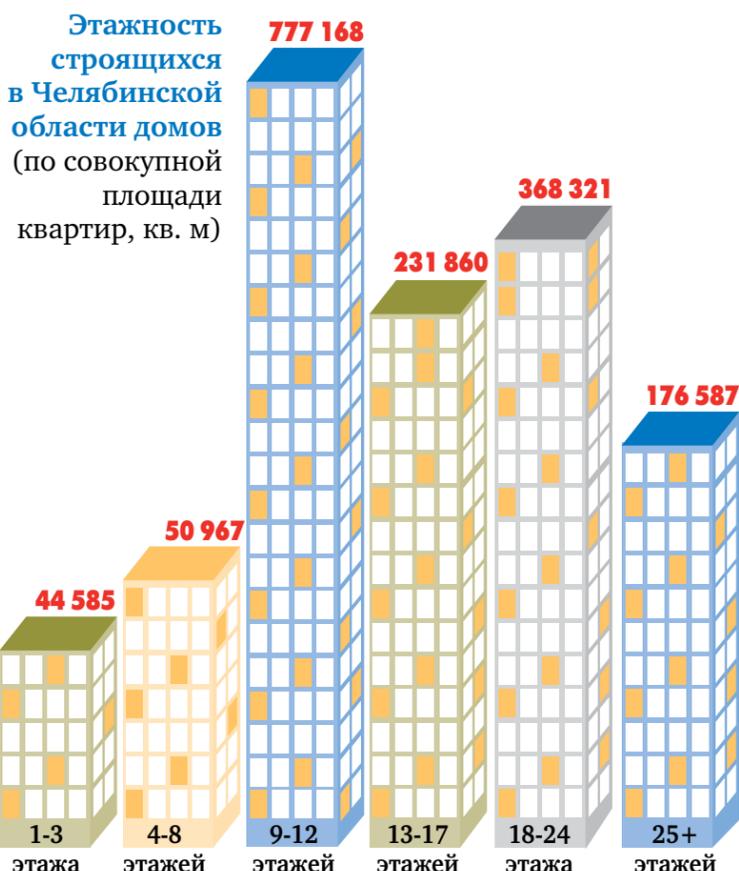
Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Челябинской области является 26-этажный многоквартирный дом в ЖК «Утесов» (застройщик — «Территория комфорта»).

Размер имеет значение

Средняя площадь возводимых жилых единиц (квартир) в Челябинской области демонстрирует некоторый рост. В мае этот показатель достиг 48,0 кв. м, что на 6,2% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Правда, это меньше, чем средняя площадь российских квартир, которая составляет 49,5 кв. м.

Самая маленькая средняя площадь строящихся квартир у застройщика «Стройлюкс» — 30,4 кв. м. Самая большая — у застройщика «Комфортный дом» — 85,2 кв. м.

Самым большим домом (28 387 кв. м) является ЖК «Утесов». Второй по масштабу проект — «Манхэттен»,



Источник: ИРСО, по состоянию на май 2019 года

39 834

рубля
за кв. м составила средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Челябинской области на начало мая 2019 года

1,649

млн «квадратов» —
объем текущего строительства в регионе на начало мая текущего года



ЖК «Манхэттен»

который строит компания «Новые горизонты» (24 731 кв. м). На третьем месте — «Ньютон» от застройщика «Холдинг «Легион» (23 136 кв. м). На четвертом месте — «Западный луч» от одноименного застройщика (22 560 кв. м). Замыкает ТОП-5 самых больших домов «ЭвоПарк», который возводится СК «НИКС» (18 437 кв. м).

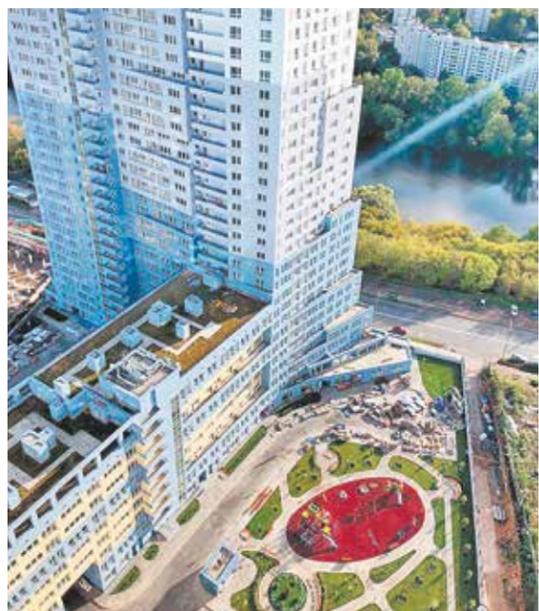
По состоянию на начало мая больше всего в области строила компания «Холдинг «Легион» (206 488 кв. м, или 12,5% всех возводившихся площадей). На втором месте шла компания «ЭкоСити» (155 189 кв. м / 9,4%), а на третьем — СК «ЧГС» (119 782 кв. м / 7,3%). Меньше всего жилой площади возводила СК «КвадроСтрой» (1297 / 0,1%) (см. таблицу).

Что почем

По состоянию на май 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Челябинской области составила 39 834 рубля за квадратный метр. Стоит отметить, что население области довольно активно пользуется услугами банков по ипотечному кредитованию. По данным Банка России, за три месяца 2019 года количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Челябинской области, составило 8 277, что на 4,8% меньше уровня 2018 года (8 692 ИЖК). Количество ИЖК, выданных под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 139, что на 14,4% меньше, чем в 2018 г. (1 331 ИЖК).

При этом объем ИЖК, выданных жителям региона, составил 12 483 млн рублей, что на 5,5% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (11 829 млн рублей).

Регион занимает 59-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки индивидуального жилищного кредита (1-е место у региона с минимальной ставкой).



Самое высокое из строящихся в регионе жилых зданий — 26-этажный дом в ЖК «Утесов»

ТОП-50 застройщиков Челябинской области (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	кв. м	
1	Холдинг ЛЕГИОН	17	6,9	2 706	7,9	206 488	12,5
2	ЭкоСити	30	12,1	3 985	11,6	155 189	9,4
3	СК ЧГС	21	8,5	2 390	7,0	119 782	7,3
4	СК НИКС	11	4,5	2 445	7,1	116 429	7,1
5	Трест Магнитострой	11	4,5	2 405	7,0	102 770	6,2
6	Новые горизонты	6	2,4	1 391	4,0	85 913	5,2
7	СК Каскад	8	3,2	1 696	4,9	83 930	5,1
8	АПРИ Флай Плэнинг	22	8,9	1 353	3,9	68 968	4,2
9	СК Радуга	13	5,3	2 069	6,0	65 248	4,0
10	Стройлюкс	13	5,3	1 996	5,8	60 717	3,7
11	ЮУ КЖСИ	6	2,4	1 356	3,9	59 649	3,6
12	Специализированный застройщик 10-Й ДОМ	8	3,2	1 155	3,4	51 886	3,1
13	ФСК Западный Луч	2	0,8	714	2,1	44 806	2,7
14	ИКАР	4	1,6	874	2,5	41 232	2,5
15	Территория комфорта	1	0,4	401	1,2	28 387	1,7
16	Комфортный дом	2	0,8	294	0,9	25 052	1,5
17	Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп	3	1,2	402	1,2	18 677	1,1
18	Речелстрой	2	0,8	509	1,5	18 574	1,1
19	ГК Серебряный ключ	4	1,6	431	1,3	17 229	1,0
20	Столица	2	0,8	478	1,4	16 831	1,0
21	СК Магистр	2	0,8	241	0,7	15 603	0,9
22	Гринфлайт	2	0,8	300	0,9	15 370	0,9
23	СтройВыбор	1	0,4	268	0,8	14 024	0,9
24	Основа	2	0,8	244	0,7	13 637	0,8
25	ГК УралЖилСтрой	2	0,8	289	0,8	12 918	0,8
26	ИСК Строй сити	5	2,0	202	0,6	11 285	0,7
27	СК Высотник	2	0,8	234	0,7	10 018	0,6
28	ИМПЕКС	1	0,4	189	0,6	10 013	0,6
29	Трест Уралавтострой	2	0,8	207	0,6	9 976	0,6
30	Социальный сервис	2	0,8	235	0,7	9 872	0,6
31	Квартал	6	2,4	215	0,6	8 085	0,5
32	Дельта	2	0,8	179	0,5	8 043	0,5
33	ГК ИНТАР	2	0,8	176	0,5	7 849	0,5
34	Возрождение	2	0,8	139	0,4	7 789	0,5
35	СК Лидер	1	0,4	102	0,3	6 978	0,4
36	ГК УМР-4	2	0,8	147	0,4	6 418	0,4
37	Промкомплект-М	1	0,4	160	0,5	6 362	0,4
38	Метод	1	0,4	141	0,4	6 274	0,4
39	СК Артель-С	1	0,4	99	0,3	6 213	0,4
40	Архитектурная практика	2	0,8	108	0,3	6 194	0,4
41	ЧелСИ	3	1,2	117	0,3	5 961	0,4
42	МЕЧЕЛстрой	1	0,4	110	0,3	5 884	0,4
43	Агропромстрой	1	0,4	168	0,5	5 562	0,3
44	Системы Папилон	1	0,4	78	0,2	5 363	0,3
45	СтройОптимум	1	0,4	105	0,3	4 750	0,3
46	ГК Символ	1	0,4	78	0,2	4 474	0,3
47	Уралфинанс	1	0,4	80	0,2	4 427	0,3
48	ФСК Майлстоун Девелопмент	1	0,4	78	0,2	4 203	0,3
49	ПСХ СИНАЙ-ГРУПП	1	0,4	94	0,3	4 132	0,3
50	ЭСКОМ	1	0,4	112	0,3	3 754	0,2

Источник: ИРСО, по состоянию на май 2019 года

Челябинская область: наиболее распространенные материалы для строительства

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	кв. м	%
Панель	163	66,0	25 027	72,9	1 056 787	64,1
Монолит-кирпич	40	16,2	7 158	20,8	479 015	29,0
Кирпич	37	15,0	1 716	5,0	88 862	5,4
Блочный	1	0,4	268	0,8	14 024	0,9
Монолит	2	0,8	116	0,3	6 520	0,4
Дерево	4	1,6	64	0,2	4 280	0,3
Итого:	247	100	34 349	100	1 649 488	100

Источник: ИРСО, по состоянию на май 2019 года

Туристы штурмуют форты



Никольский Морской собор в Кронштадте

В Кронштадте планируется создать крупный развлекательный центр

Проект туристического центра



DP.RU



DP.RU



DP.RU

Светлана СМЕРНОВА

На завершившемся недавно Петербургском международном экономическом форуме Северная столица представила более 20 крупных проектов с общим объемом капиталовложений свыше 180 млрд рублей. Однако центральное место в своей экспозиции Смольный отвел проекту «Кронштадт. Остров фортов». Долгие годы Кронштадт был закрытым городом, теперь же его планируют превратить в самый большой в мире остров-музей с собственной инфраструктурой.

Проект курирует член группы по вопросу развития Кронштадта Ксения Шойгу, которая и представляла его на петербургском форуме. По ее словам, при проектировании музея и прилегающих территорий был тщательно изучен лучший мировой опыт создания военно-исторических парков и мемориалов, которые популярны у туристов во всем мире. «Кронштадт, как колыбель русского флота с его неприступными фортами и боевыми кораблями, буквально создан для того чтобы стать важной точкой на туристической карте нашей страны», — отметила Ксения Шойгу. По проекту, туристический кластер займет не

менее 80 гектаров, на которых предполагается разместить музеи, научно-образовательные и туристические объекты, в том числе океанариум. Кроме того, в проект будут включены три форта: «Александр I», «Кроншлот» и «Петр I», которые являются объектами наследия ЮНЕСКО. Уже известно, что, например, в форте «Петр I» будет воссоздан образ города XVIII века. Появятся таверны со старорусской кухней, ярмарки и сувенирные лавки. В форте «Александр I», куда гостей круглогодично будет доставлять фуникулер, можно будет проводить спектакли, участниками которых смогут стать и сами зрители. А самый первый форт Кронштадта — «Кроншлот» — позволит проводить торжества в стиле петровских времен.

Музей, океанариум и парк

Преобразования коснутся и самого Кронштадта. Центром туристического кластера должен стать подводный музей на территории Петровского дока. Проект реставрации дока разработали специалисты института «Ленпроектреставрация». Как рассказал один из авторов проекта Алексей Варенов, основная идея состоит в том, чтобы сохранить Петровский док как памятник инженерной мысли. Предполагается, что доки будут заполнены водой, и в них поместят экспонаты — корабли и предметы, найденные на дне Балтийского моря. Сам док планируют закрыть стеклянным куполом, который защитит его от перепадов температур и осадков. Осмотр экспозиции будет проводиться по принципу океанариума: с разных уровней и разных ракурсов. Эксперты говорят, что недостатка в экспонатах для будущего музея нет — на дне Балтики сейчас лежат не менее 200 затонувших кораблей. На базе восстановленного Петровского дока планируется открыть Балтийский центр морской истории и подводной археологии.

В проекте исторического парка «Кронштадт. Остров фортов» будет задействована и кронштадтская гавань. Туристам, приезжающим на остров, представится возможность подняться на борт действующих военных кораблей, которые будут заходить в Кронштадт для проведения дней открытых дверей. Также здесь планируется обустроить пристань для скоростных катеров, построить марину для яхт. Помимо этого, в комплексе откроют океанариум и дайвинг-центр, где все желающие смогут полюбоваться животными. А еще на острове разобьют парк, в котором Географическое общество России проложит специальную тропу, посвященную значимым географическим открытиям. Авторы проекта говорят, что для повышения туристической привлекательности Кронштадта планируется реализовать несколько проектов по благоустройству города. Так, в Кронштадтском районе в ближайшее время разобьют яблоневый сад и восстановят Аллею Адмиралов. В городе проектируются новые дороги и развязки с КАД, пешеходные зоны и парковки. В ближайших планах — запуск водного трамвая по Финскому заливу от Кронштадта до «Лахта-центра». По оценкам авторов проекта, создание развитой туристической инфраструктуры позволит создать на острове одну тысячу новых рабочих мест.

Туристов станет больше

По словам Ксении Шойгу, пул инвесторов, которые будут развивать проект, планируется сформировать до конца текущего года. Предполагается, что финансирование будет складываться из трех источников: средств инвесторов, меценатов и государственного финансирования по линии Министерства культуры. Впрочем, точных цифр, которые потребуются на реализацию всех этих проектов, на форуме не называлось.



SHUTTERSTOCK.COM

Форт «Александр I»

Справочно

■ Кронштадт — город-порт в России, расположенный на острове Котлин и прилегающих к нему более мелких островах Финского залива.

Зато говорилось о том, что организация на территории Кронштадта туристического кластера позволит значительно увеличить поток гостей на остров. Так, если за 2018 год Кронштадт посетили около 1,5 млн человек, то через пять лет туристический поток в город может вырасти до 5 млн человек. Когда во время посещения петербургского стенда министру экономического развития Максиму Орешкину рассказали о планах реставрации Кронштадта, он отметил, что для Северной столицы развитие туристического потенциала должно стать приоритетом, и пообещал максимально поддержать проект.



SHUTTERSTOCK.COM

Форт «Кроншлот»

Справочно

■ Остров Серный расположен на Малой Неве. Долгое время остров занимали здания промышленных предприятий, и доступ на него был ограничен. Площадь острова — около 2 гектаров. Матисов остров расположен между Невой, Мойкой и Пряжкой. Большую часть территории занимает объединение «Адмиралтейские верфи». Площадь острова — более 25 гектаров. Ново-Адмиралтейский остров расположен между Невой, Мойкой и Ново-Адмиралтейским каналом. На нем находится объединение «Адмиралтейские верфи». Площадь острова — около 16 гектаров. Галерный остров расположен в устье Фонтанки. На его территории располагается объединение «Адмиралтейские верфи». Площадь острова — около 10 гектаров. Грязный остров расположен между реками Ольховкой и Екатерингофкой. Здесь находится Гидролизный завод объединения «Микробиопром». Площадь острова — около 10 гектаров.



Девелоперам снятся острова

В Северной столице нашли пять новых площадок для строительства жилья

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Элитное жилье в Петербурге традиционно «тянется» к воде и островам. По словам директора департамента жилой недвижимости компании Colliers International Елизаветы Конвей, именно земли островов лучше всего подходят для реализации жилых премиальных проектов. Обособленность территории позволяет создать здесь более однородную социальную среду и повысить класс застройки по сравнению с аналогичными проектами на «материке». По мнению аналитиков, острова обладают и еще одним преимуществом — здесь хорошо создавать общественные пространства с благоустроенными набережными и доступом к воде, столь любимые петербуржцами.

По данным Colliers, сегодня на территории Крестовского, Каменного и Петровского островов уже построено 280 тыс. кв. м жилья и апартаментов, а в перспективе до 2025 года может появиться еще 247 тыс. кв. м. Освоение островов Петроградского района началось еще в 2000 году. Тогда на Крестов-

ском появились проекты группы «Эталон» и компании «БПК». А в 2008 году девелоперы ввели здесь в эксплуатацию 79 тыс. кв. м жилья сразу в нескольких проектах, среди которых были «Олимпийская деревня» («Еврострой»), «Дом у моря» («Группа ЛСР») и другие. В 2005 году были построены первые жилые дома и на Каменном острове. Согласно исследованию Colliers International, сегодня на Крестовском и Каменном островах выставлено на продажу 27,8 тыс. кв. м жилья и апартаментов. В перспективе на Крестовском острове могут появиться еще три элитных комплекса общей продаваемой площадью порядка 11 тыс. кв. м.

В последнее время стал активно застраиваться и еще один петербургский остров — Петровский. Строительство домов здесь началось с проектов компании «Атлантик». А в 2017 году на Петровский вышла компания «Кортрос» с элитным комплексом Royal Park. А всего к 2019 году на острове было возведено 105,8 тыс. кв. м жилья. Аналитики отмечают, что все земельные участки Петровского острова, где редевелопмент еще не стартовал, в настоящий момент распределены между застройщиками,

планирующими реализовать здесь совокупно 236 тыс. кв. м жилья и апартаментов. Больше свободных земельных пятен под застройку на этой территории нет. Дефицит земли заставил обратить внимание застройщиков на другие пока еще незанятые острова Петербурга.

«Географические открытия»

По словам экспертов, сегодня в центральной части Петербурга есть, как минимум, пять островов, на которых можно реализовать девелоперские проекты разного класса и назначения, — Серный, Матисов, Ново-Адмиралтейский, Галерный и Грязный. По мнению главного коммерческого директора ГК «Кортрос» Филиппа Третьякова, наиболее перспективным для освоения может стать Матисов остров. «Это хороший вид на Васильевский остров, метро в пешей доступности, близость исторического центра, — отмечает он. — Однако при работе с территориально обособленной площадкой очень важно заранее выработать концепцию для создания однородной среды, как это делается на островах в Амстердаме».

В свою очередь, руководитель отдела дилерских продаж ААГ Полина Стрих убеждена, что хорошие перспективы есть не только у Матисова, но и у Галерного и Грязного островов. «По мере нарастания дефицита свободных участков в центре эти локации будут вызывать все больший интерес у инвесторов, — уверена она. — Промышленность рано или поздно перебазируется, останется окруженная водой территория недалеко от основных городских коммуникаций».

Вице-президент по жилой недвижимости Группы RBI Михаил Гушин тоже считает наиболее перспективным Матисов остров. Но, по его мнению, здесь могут быть реализованы не только элитные проекты. «RBI был одним из первых игроков на Петровском острове, тогда выход на депрессивную территорию тоже был сопряжен с высокими рисками», — вспоминает Гушин. Тогда, приступая к проекту «Петровская ривьера», компания делала выбор — строить люксовый проект, компенсирующий недостатки окружающей территории или жилье более демократичного класса. В итоге был выбран проект класса «комфорт плюс», и выбор оказался удачным — бывшая территория промзоны, откуда открывался вид на исторический центр Петербурга, оказалось востребованной.

Однако генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург Андрей Косарев убежден, что торопиться с освоением новых территорий пока не стоит. По его словам, для начала городским властям необходимо принять ряд принципиальных решений. На трех из пяти выбранных экспертами островов сегодня располагаются «Адмиралтейские верфи». И переоборудование судостроительного предприятия в Кронштадт потребует колоссальных затрат. «Грязный остров целесообразно развивать только в контексте преобразования всей окружающей территории. По Серному острову потребуются изменения зонирования. В итоге оказывается, что Васильевский и Петроградский острова как минимум на десятилетие останутся территориями наиболее активного островного развития», — утверждает Андрей Косарев.

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку 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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

ЖИЛЬЕ



Акция обманутых дольщиков СК «Реставрация»

Суд да дело

Правоохранительные органы в регионах взялись за предпринимателей, обманувших дольщиков

1,2
тыс.

проблемных объектов насчитала в стране к апрелю 2019 года рабочая группа «Единой России» по вопросам обманутых дольщиков. Данные «ЕР» отличаются от официальных и по количеству пострадавших от долгостроя граждан — около 180 тыс.



Недостроенный ЖК «Фестиваль» в Красноярске

Сергей МОСЕНКО

Пока законодатели решают, как не допустить появления новых обманутых дольщиков, полиция, прокуроры и суды активно занимаются делами старых. Как заявил недавно на правительственном часе в Госдуме генеральный прокурор РФ Юрий Чайка, принимаемые меры уже приносят результат, ситуация постепенно меняется. Так, в 2018 году в стране были восстановлены права почти 10 тыс. пострадавших дольщиков, урегулирована ситуация в отношении 239 долгостроев. Однако проблема, как признает генпрокурор, в целом пока не решена. «По всей России на начало 2019 года насчитывалось 894 объекта с сорванными сроками строительства, почти 39 тыс. наших сограждан ждут обещанного жилья», — проинформировал депутатов глава Генпрокуратуры. Он сообщил также, что его ведомство вместе с региональными властями сейчас собирают детальные сведения обо всех недостроях в стране, включая и те, что формально не подпадают под критерии проблемных, но по тем или иным причинам не сданы в эксплуатацию. В прокуратурах на местах открыты соответствующие горячие линии. «Это позволит нам сформировать реаль-

ный, уточненный реестр долгостроев, а главное — сократить время реагирования на нарушения», — заявил Юрий Чайка. При этом генпрокурор не видит необходимости еще больше ужесточать законодательство в отношении недобросовестных застройщиков. «Действующее правовое поле устанавливает достаточно широкий спектр ответственности — от административной и гражданско-правовой до уголовной. Главное, чтобы законы работали», — подчеркнул он.

Следствие ведут...

Конец весны и начало лета этого года оказались весьма «урожайными» на задержания, уголовные дела и суды, связанные с деятельностью строительных организаций. Так, в Кирове было передано в суд уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ («Мошенничество в особо крупном размере») и ч. 7 ст. 159 УК РФ («Мошенничество, сопряженное с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности, в особо крупном размере»), возбужденное в отношении Владимира Шабалина, бывшего директора компании «Виктория» — застройщика одноименного жилого комплекса из трех домов. В ходе следствия было установлено, что предприниматель, введя в заблужде-

ние более 200 жителей Кирова и Кировской области, получил по заключенным в 2013-2018 годах договорам долевого участия (ДДУ) более 700 млн рублей. Из них на стройку он потратил менее 300 млн рублей. «Оставшимися деньгами распорядился по своему усмотрению», — говорится в материалах Следственного комитета (СК) РФ по Кировской области. — При этом обязательства по передаче квартир собственникам не выполнены. Дома до сих пор не достроены».

Но если Владимир Шабалин дожидается решения суда, находясь в Кирове под подпиской о невыезде, его красноярского «коллегу» Николая Коваленко ждет экстрадиция в Россию из Италии, где его задержали по запросу ГУ МВД России по Красноярскому краю. Предприниматель покинул страну после того, как против него было возбуждено уголовное дело по ч. 4. ст. 159 УК РФ и ст. 200.3 УК РФ («Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве»). Напомним, СК «Реставрация» вела в Красноярске строительство 10 многоквартирных домов (шесть — в ЖК «Фестиваль» и четыре — в ЖК «Эдельвейс»). По оценке правоохранительных органов, от преступных действий бывшего руководства компании пострадали в общей сложности более 1,3 тыс. человек, а сумма причиненного им ущерба превышает 2 млрд рублей. Сейчас красноярские следователи совместно с Интерполом предпринимают необходимые меры для возвращения Коваленко на родину.

А вот основатель группы компаний (ГК) «Серебряный ключ» Александр Сребрянский из Челябинска ослаблений в виде подписки о невыезде или домашнего ареста не получил. Обвиняемого в мошенничестве предпринимателя сразу после задержания поместили в СИЗО сроком на два месяца. Дело против него региональным управлением МВД РФ возбуждено по все той же ч. 4 ст. 159 УК РФ. По версии следователей, строительная компания «Радуга» (входит в ГК «Серебряный ключ») вела строительство 22 многоквартирных домов в Челябинске и Копейске и нанесла более 2,3 тыс. дольщиков ущерб на сумму свыше 1 млрд рублей.

Расплата за содеянное

Если точку в описанных выше делах еще предстоит поставить суду, то по двум делам на Урале и на юге России вердикты уже вынесены. В Екатеринбургском районном суде приговорили к лишению свободы сроком на 5 лет генерального директора местной компании «Рубикон-Аэро Инвест» Владимира Букина и финансового директора организации Юрия Смирнягина. По данным следствия, с февраля 2010 года по октябрь 2015 года возглавляемая ими компания-застройщик вела в областной столице строительство многоэтажного 10-секционного жилого дома с использованием денежных средств, привлеченных по ДДУ. По данным прокуратуры Свердловской области, общая стоимость квартир и нежилых помещений, проданных предпринимателями гражданам в трех пусковых комплексах дома (два из них, к счастью, были ими все же введены в эксплуатацию), составила свыше 1 млрд рублей. Однако часть полученных денег (порядка 500 млн рублей) в итоге была перечислена организациям, никак не связанным с возведением объекта, и исчезла. Кроме того, доказано, что руководители «Рубикон-Аэро Инвеста» предоставили в екатеринбургский филиал коммерческого банка заведомо ложные сведения при заключении договора об открытии им кредитной линии и похитили у кредитной организации еще порядка 60 млн рублей.

А в Кабардино-Балкарии мать и сын Кашироковы обманули 13 дольщиков на 30 млн рублей. По информации республиканской прокуратуры, в 2015 году житель Нальчика Артур Кашироков зарегистрировал ООО «Архонд» с уставным капиталом 10 тыс. рублей, чтобы вести в городе строительство жилья. Позже для этого был приобретен земельный участок площадью 294 кв. м по улице Ленина, д. 1, а также еще два земельных надела суммарной площадью 1800 «квадратов» в садовом товариществе «Дружба». При этом ни разрешения на строительство, ни денег на строительные-монтажные работы у фирмы не было. Да и штатом компания так и не обзавелась, все «бизнес-советы» учредителю «Архонда» давала его мать. Как пишут местные СМИ, женщина иногда просила свою знакомую предоставлять ей кабинет: там-то и заключались договоры с потерпевшими. После этого, по данным следствия, все денежные средства граждан, вложенные в будущие квартиры, были просто похищены. В итоге Нальчикский городской суд признал владельца «Архонда» виновным в особо крупном мошенничестве по ч. 4 ст. 159 УК РФ и назначил ему наказание в виде 5 лет лишения свободы. Его мать по той же статье приговорена к 5 годам 6 месяцам лишения свободы.

Регионы включили механизмы

Проблемные объекты с высокой степенью готовности достроят на бюджетные деньги



Один из проблемных объектов Ростова-на-Дону — ЖК «Благотатный»

Справочно

25 сентября 2018 года между правительством Ростовской области, администрацией Ростова-на-Дону и инвестором — ООО «СУ-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» — было заключено соглашение, предусматривающее предоставление 773 пострадавшим иным жилых помещений (квартир в других домах). Благодаря этому с начала этого года 79 обманутым дольщикам уже вручены ключи от квартир, еще 449 ростовских семей будут обеспечены жильем в III квартале 2019 года.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В 2019 году в Ростовской области на завершение долгостроев направят 770 млн рублей. Эти деньги пойдут на завершение строительства многоквартирных домов с высокой степенью строительной готовности. Как пояснил заместитель председателя Законодательного собрания Ростовской области Александр Скрябин, все недостроенные объекты в регионе условно можно разделить на три группы. В первую входят дома, строительство которых будет завершено действующим застройщиком либо инвестором, принявшим на себя обязательства застройщика. Во вторую попадают объекты с высо-

кой степенью готовности (65% и выше), которым могут быть выделены субсидии на завершение строительства и технологическое присоединение к инженерным сетям. В областном бюджете на 2019-2021 годы на эти цели заложено свыше 1,28 млрд рублей. И, наконец, третью группу составляют объекты с низкой степенью готовности (20% и менее), которые по тем или иным причинам не могут быть достроены. В этом случае права дольщиков могут быть обеспечены путем предоставления им жилья в других домах.

В Ростовской области постоянно совершенствуют нормативно-правовую базу, необходимую для решения проблем дольщиков. По словам Александра Скрябина, с момента принятия в 2013 году регионального закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства» в него было внесено 15 изменений, принято 20 подзаконных актов и поправок к ним. Это говорит о том, что власти ищут все новые механизмы, позволяющие обеспечить жильем обманутых дольщиков. Благодаря принятым законодательным решениям только в 2018 году 1134 дольщика восстановили свои права. В текущем году еще 79 семей получили жилье, воспользовавшись своим правом переселения в другой жилой дом.

Как напомнил министр строительства, архитектуры и территориального развития региона Сергей Куц, последние поправки в областной закон были внесены в феврале этого года. Благодаря этому ресурсоснабжающие организации могут получить субсидии на погашение задолженности за подключение проблемных объектов к инженерным сетям. Стало возможным изъятие органом местного самоуправления земельного участка у недобросовестного застройщика. Кроме того, муниципалитетам позволено самостоятельно определять, какие проблемные дома невозможно достроить даже с господдержкой.

Сегодня инвесторам, обеспечивающим права дольщиков на получение жилья, предоставляются компенсации. Наиболее эффективной мерой государственной поддержки является предоставление инвестору земельного участка в аренду без проведения торгов.

Минус два

В текущем году в Краснодарском крае за счет бюджетных средств планируется завершить строительство двух проблемных объектов. Как заявил губернатор Вениамин Кондратьев, выделение из бюджета средств на завершение домов, находящихся в высокой степени готовности, — сравнительно новая мера, соответствующий закон был принят в крае в апреле.

В течение трех лет (2019-2021 гг.) на эти цели планируется выделять по 500 млн рублей в год. В этом году при поддержке краевого бюджета планируется завершить два объекта — ЖК «Форт Карасун» (1 июля его начнет достраивать компания «Краснодарфинстрой») и ЖК «Талисман». Сегодня подготовлены поправки в краевой закон, определяющие порядок предоставления муниципалитетам субсидий на достройку проблемных объектов.

Еще одной мерой поддержки обманутых дольщиков глава региона назвал создание краевой компании, которая будет завершать наиболее проблемные объекты.

Сейчас в краевом реестре объектов незавершенного строительства числятся 40 домов, на которые не удается найти инвестора. В этих случаях краевым властям придется опираться на собственные ресурсы и региональное строительное общество. Иначе проблему дольщиков краевые власти не закроют, считает губернатор. Вениамин Кондратьев подчеркнул, что работа с обманутыми дольщиками находится под его личным контролем, и призвал всех причастных должностных лиц сделать все возможное для решения проблемы.

19-я МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
ПО СУХИМ СТРОИТЕЛЬНЫМ СМЕСЯМ

В 2019
Воронеж
Baltimix

20–22
августа
2019
г. Воронеж

НОВЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ
ПРОИЗВОДСТВА

НОВЫЕ КОНТАКТЫ

ОСОБЕННОСТИ РЕГИОНА

НОВЫЕ РЫНКИ СБЫТА



www.baltimix.ru

Открыта
регистрация:



II Всероссийская практическая конференция
«Эффективная работа и управление предприятиями ЖКХ»

17 - 19 июля

Сочи



Для руководителей и специалистов

- Органов исполнительной власти субъектов РФ
- Предприятий теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения
- Управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК
- Многоотраслевых организаций

- Диалог с представителями профильных органов регулирования
- Подведение итогов работы отрасли ЖКХ в первом полугодии
- Обсуждение планируемых нововведений в законодательство



- Детальная проработка индивидуальных задач и проблем организаций
- Обмен опытом с коллегами из регионов Российской Федерации
- Повышение уровня профессиональной квалификации
- Пребывание в одном из лучших курортных городов России

Руководители проекта:

Екатерина Валерьевна Маспанова
Тел: +7(903)590-68-08
e-mail: ekaterina@od-group.ru

Ильяс Максатович Губайдуллин
Тел: +7(905)574-97-84
e-mail: ilyas@od-group.ru
Бесплатный телефон по России:
8 (800)200-11-81

Подробная информация www.odgroup.ru

ЖКХ

Присмотр из центра

Нужна ли федерализация управления сферой ЖКХ?



Александр КОСТЮКОВ,
руководитель компании
«ДомКом Инвест»

На прошедшем Петербургском международном экономическом форуме вице-премьер РФ Виталий Мутко озвучил идею создания в России федеральной жилищной инспекции.

Примечательно, что это заявление совпало по времени с началом интенсивной подготовки плана развития отрасли ЖКХ, до окончательного утверждения которого правительством РФ осталось пять месяцев. По нашему мнению, такая инициатива действительно назрела, однако аналогичные изменения были бы оправданы и в сфере управления жилищным фондом.

В настоящее время в государственной жилищной инспекции (ГЖИ), по сути, отсутствует административная вертикаль — подчинение региональных подразделений федеральной власти. Изначально предполагалось, что жилищные инспекции в субъектах федерации справятся с поставленными задачами лучше и качественнее федеральных. Одной из причин такого решения было нежелание увеличивать количество федеральных госслужащих. Сегодня органы ГЖИ формируются и осуществляют свою работу на основании регионального административного регламента, утвержденного первым лицом субъекта РФ. Почти повсеместно региональные инспекции находятся в подчинении у местных министерств ЖКХ и у заместителей губернаторов. Формально действует норма, по которой каждый регион согласовывает с Минстроем назначение главного жилищного инспектора субъекта РФ. Однако на практике влияние центра на региональные инспекции невелико. В результате за годы работы органы жилищной инспекции накопили богатый опыт, но единого центра принятия решения в масштабах страны не приобрели.

Полагаю, что речь не идет о формировании новой структуры, которая полностью дублировала бы работу региональных ГЖИ. Скорее всего, на федеральном уровне может быть создана управленческая «надстройка» — орган, который координировал бы деятельность госжилинспекций в регионах. Сохранится ли при этом норма о согласовании назначений глав ГЖИ субъектов, пока неизвестно.

Очевидно, что новая федеральная структура, о которой говорил вице-премьер, не будет подвержена региональному и муниципальному влиянию. Как точно будут разделены полномочия между центром и регионами, тоже пока не ясно, но по смыслу грядущих изменений федеральным может стать лицензирование управляющих компаний. Это означает, что управляющей организации достаточно будет иметь одну лицензию для работы в разных регионах страны. В настоящее же время региональные лицензии, выданные в одних субъектах, не действуют в других, а процедура контроля за выполнением лицензионных требований часто используется в качестве инструмента выдавливания нежелательных конкурентов с территории. Помимо координации работы госжилинспекций, федеральная жилищная инспекция должна будет взаимодействовать с Ростехнадзором, которому возвращают надзорную функцию за безопасностью лифтов.

Одновременно предстоит разрешить и существующий на сегодня «конфликт интересов». Дело в том, что по существующему законодательству главным государственным жилищным инспектором РФ является заместитель министра строительства и ЖКХ. Получается, что издающий приказы чиновник одновременно является государственным контролером своих же действий. Вице-премьер Виталий Мутко назвал сложившуюся ситуацию «парадоксом». Очевидно, что в случае создания федеральной жилищной инспекции полномочия и должности будут также разделены.

Видеть цель



Стратегическая сессия, посвященная перспективам развития жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года

Разработчики стратегии развития ЖКХ уточнили задачи, которые будет содержать этот документ



Заместитель руководителя аналитического центра Татьяна Радченко (в центре)

Цитата в тему

ПРОФЕССОР ВЫСШЕЙ ШКОЛЫ УРБАНИСТИКИ СЕРГЕЙ СИВАЕВ: «На сегодняшний день расходы россиян на оплату ЖКХ составляют порядка 10% от семейных доходов, что соответствует средне-европейскому показателю. Для обеспечения доступности услуг ЖКХ нужно более активно заниматься ресурсосбережением»

Алексей ЩЕГЛОВ

В аналитическом центре при правительстве России прошла сессия, на которой обсуждалась структура новой стратегии развития ЖКХ до 2035 года, основные цели и механизмы, которые должен содержать этот документ. В совещании приняли участие члены созданной при Минстрое России рабочей группы и отраслевые эксперты.

Открывая обсуждение, заместитель руководителя аналитического центра Татьяна Радченко напомнила, что Минстрой России совместно с другими органами исполнительной власти должны подготовить стратегию развития ЖКХ к 1 ноября 2019 года. По ее мнению, значение документа определяется тем, что жилищно-коммунальное хозяйство является сферой, которая чрезвычайно важна как для развития экономики России в целом, так и для каждого гражданина в отдельности.

Со своей стороны, директор департамента развития ЖКХ Минстроя Светлана Никонова вкратце рассказала об основных деталях нынешнего этапа работы над стратегией и изложила точку зрения министерства по ключевым вопросам. В настоящее время, подчеркнула представительница министерства, экспертное сообщество сфокусировалось на приоритетных задачах по каждому отраслевому направлению и пытается определить целевую картину, то есть те направления, по которым можно будет добиться наилучших результатов. «Следует четко понять, к чему мы движемся, и сформировать наиболее полный набор задач по каждому направлению, чтобы потом объединить их в комплексный план», — пояснила Светлана Никонова.

Профессор Высшей школы урбанистики Сергей Сиваев высказал мнение, что ключевой вопрос будущей стратегии развития жилищной и коммунальной сферы — это формирование финансовых институтов развития. Без таких институтов и макроэкономических условий для их функционирования движения вперед и успешного развития не будет. Именно такие институты должны обеспечить благоприятный климат для финансирования ЖКХ. По мнению эксперта, без привлечения серьезных денег в многоквартирные дома и коммунальный сектор успеха добиться будет сложно. Между тем, в настоящее время представители банковского сектора не понимают, как кредитовать многоквартирные дома. А немногие хорошие кредитные истории собственников МКД являются редкими исключениями на фоне общей картины. В то же время, отметил представитель ВШУ, потенциал этого рынка весьма высок, и банковский капитал мог бы активнее участвовать в проектах по ремонту МКД, повышению энергоэффективности жилого фонда и т. п. В данной ситуации очень важна роль государства, которому следует сформировать институты и создать кредитные продукты. «Без них технологии в секторе не появятся, потому что будут большие риски, и технологии останутся в лабораториях», — отметил Сиваев. Кроме того, в ЖКХ необходимо последовательно выстраивать систему государственно-частного партнерства (ГЧП). Одновременно нужно и совершенствовать институты общих собраний, на которых собственники в упрощенном формате будут принимать решения по управлению своими домами.

По итогам обсуждения участники стратегической сессии сформулировали четыре целевых приоритета будущей стратегии. «Логика в том, что нужно обеспечить населению качественные и надежные жилищно-коммунальные услуги по доступной цене, удобные и понятные сервисы в сфере ЖКХ, создать долгосрочные и прозрачные правила для бизнеса в ЖКХ, а также внедрить современные технологии, в том числе цифровые», — подытожила дискуссии начальник департамента по ТЭК и ЖКХ аналитического центра Виктория Гимади.

Цитата в тему

ЗАМГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ МАКСИМ ЕГОРОВ: «В рамках рабочей группы созданы подгруппы — по теплу, водоснабжению, работе управляющих компаний, городской среде и так далее, — которые стратегически определяют, куда пойдет тот или иной вектор развития в каждой из отраслей»



Контейнеры для раздельного сбора мусора в одном из казанских дворов

Кругооборот ТКО в Казани

В столице Татарстана планируется создать современную систему обращения с твердыми коммунальными отходами

Алексей ЩЕГЛОВ

В ближайшие годы в столице Татарстана планируется создать передовую систему обращения с твердыми коммунальными отходами. Благодаря этому удастся существенно уменьшить воздействие отходов городского хозяйства и

промышленности на окружающую среду. Трехсторонний меморандум о реализации проекта подписали на прошлой неделе мэр Казани Ильсур Метшин, генеральный директор ППК «Российский экологический оператор» Денис Буцаев и руководитель ОАО «РТ-Инвест» Андрей Шипелов.

Всего при участии ППК «Российский экологический оператор» в Казани будет реализовано несколько инвестиционных проектов. В частности, планируется создание еще одной мусоросортировоч-

ной станции и развитие производств для переработки стекла, пластика, металла и органики. К 2022 году должно быть запущено два межмуниципальных комплекса обращения с отходами. Каждый будет включать в себя мусоросортировочный завод, полигон и сеть мусороперегрузочных станций. При мусоросортировочных заводах предполагается строительство экологических технопарков, резиденты которых будут производить вторичные ресурсы для производства различной продукции. В результате планируется создать систему сортировки и последующей переработки собранного мусора

Столица Татарстана не случайно выбрана местом реализации проекта. По словам Дениса Буцаева, созданная в Казани система обращения с отходами является одной из лучших в стране. Еще год назад в столице Татарстана стартовал пилотный проект по внедрению раздельного сбора коммунальных отходов. На 109 контейнерных площадках Авиастроительного района было установлено 428 контейнеров для перерабатываемых и неперерабатываемых отходов. Собираемый в них мусор разделяется на четыре фракции: стекло, картон, пластик, включая ПЭТ, и несортируемый мусор. Благодаря внедрению такой практики объем вывоза твердых коммунальных отходов на свалку удалось сократить на 30-35%. К сегодняшнему дню контейнерами для дуального сбора мусора оборудовано более 850 площадок во всех районах Казани. Почти в 55% казанских дворов имеются контейнеры для раздельного сбора мусора. К переработке пластика все шире подключается бизнес, что начало приносить дополнительные доходы управляющим компаниям. По мнению руководителя «Российского экологического оператора», в городе нарабатываются позитивные практики обращения с ТКО, которые необходимо разви-

вать далее. Так, предполагается установка во дворах контейнеров заглубленного типа, находящихся в забетонированных ямах ниже уровня земли. Находящийся на поверхности оголовок будет открываться с помощью пластиковой карты, а заполненная мусором кассета — заменяться на пустую. Новая система сможет фиксировать объем и вес отходов, что в перспективе позволит перейти на оплату вывоза мусора по фактическому объему. Работу по установке заглубленных контейнеров в городе планируется завершить в течение лета.

Еще одним элементом системы сбора ТКО станут так называемые фандоматы — аппараты для приема тары из-под напитков. Их устанавливают в городских торговых центрах и моллах. Система будет работать на принципе залога — в стоимость товара в упаковке включен депозит, который возвращается покупателю, когда он сдает пустую тару в фандомат. Эти аппараты успешно используются в разных странах мира, но в России для их полноценного внедрения потребуются внести ряд изменений в действующее законодательство, что планируется сделать в ближайшее время. Казани предстоит стать первым городом в стране, где будут массово установлены такие аппараты, оценена количественная потребность в них и отработана вся цепочка сбора и переработки пластиковой тары.

Цитата в тему

ГЕНДИРЕКТОР ППК «РОССИЙСКИЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ОПЕРАТОР» ДЕНИС БУЦАЕВ: «Мы видим, что при системной поддержке со стороны муниципалитета и региона малый и средний бизнес идет в те сектора, которые на данный момент не охватываются другими участниками рынка, и занимается переработкой отходов»



Работы по рекультивации полигона ТБО «Электросталь» в Московской области

Полигоны в тарифе

Справочно

■ 1100 полигонов в России соответствуют нормативному состоянию, тогда как значительно большее их число работают с различными нарушениями и, по сути, мало чем отличаются от несанкционированных свалок.

Власти ищут средства на рекультивацию свалок

Алексей ЩЕГЛОВ

Ликвидация несанкционированных свалок и рекультивация исчерпавших ресурс полигонов требуют немалых финансовых ресурсов. Эта проблема уже давно обсуждается на экспертном уровне, и в ходе дискуссий предлагаются различные варианты ее решения. В частности, речь шла о создании отдельных компенсационных фондов или спецсчетов, на которых аккумулировались бы средства на эти цели. Идея давно витала в воздухе, но не была

оформлена в виде конкретных предложений. И вот недавно губернатор Нижегородской области Глеб Никитин, возглавляющий рабочую группу по подготовке доклада Госсовета «О повышении качества окружающей среды в субъектах РФ», предложил включить траты на рекультивацию полигонов и свалок в состав тарифа на вывоз и утилизацию мусора. Данное предложение потребует внесения изменений в один из основных регулирующих документов — «Основы ценообразования в области обращения с твердыми коммунальными отходами», утвержденный постановлением правительства. По имеющимся расчетам, это повлечет увеличение мусорных тарифов для населения в пределах 5%.

Однако многие эксперты сочли данную инициативу недостаточно проработанной и несвоевременной. По их мнению, население и без того недовольно увеличением тарифов, которое во многих муниципалитетах не сопровождается улучшением качества услуг по вывозу мусора. Поэтому очередной, пусть и не очень большой рост финансовой нагрузки способен спровоцировать значительный социальный протест.

А директор департамента управления активами компании ERARIUM Group Денис Лисицын напоминает, что некоторые компании, обслуживающие полигоны ТБО, являются офшорными. Поэтому, по мнению эксперта, прежде чем повышать тариф, нужно сделать более прозрачной существующую систему использования средств.

«Деньги на рекультивацию есть, и компании должны извлекать прибыль не только из того, что вывозят и просто сваливают мусор на землю, а из его переработки для вторичного использования», — считает эксперт.

Пора ВЫВОЗИТЬ

«Умные» датчики проследят за наполняемостью мусорных баков

Алексей ЩЕГЛОВ

Крупнейший российский производитель микроэлектроники — московская компания «Микрон» — разработала «умные» датчики для контроля за наполняемостью мусорных контейнеров. Беспроводное оптическое устройство ММК-01 состоит из оптического датчика контроля уровня отходов, модуля передачи данных и микроконтроллера криптозащиты МК51SC72D. При заполнении баков более чем на две трети данные отправляются по сети NB-IoT региональному оператору, отвечающему за вывоз отходов в конкретной организации. Информация передается через настраиваемые интервалы времени. Основываясь на статистических данных, система рассчитывает примерные сроки наполнения мусорных баков, определяет оптимальное число и расположение контейнеров. Корпус микроконтроллера выполнен из ударопрочного пластика, что позволяет устройству работать в любых погодных условиях и противостоять физическим воздействиям. Заряда батареи хватает на три года. Благодаря использованию таких устройств компании по вывозу ТКО получают возможность оптимизировать логистику, скорректировать график работы контейнеровозов и минимизировать случаи вывоза частично незаполненных контейнеров.

По словам руководителя направления перспективных проектов компании «Микрон» Михаила Годенко, в устройстве используются собственные разработки компании и наработки партнеров. «Применение цифрового устройства экономит время работы мусоровозов, помогает сократить затраты на топливо, — отметил Годенко. — В конечном счете, происходит оптимизация операций и повышается качество услуг по вывозу ТКО».

Справочно

■ Компания «Микрон» специализируется на разработке и производстве радиочастотных идентификационных изделий. Она выпускает 150 видов различных RFID-меток, которые используются для различных экономических и технических задач, в том числе для инвентаризации продукции, защиты бренда и контроля контрафакта, автоматизации техпроцессов, складской и торговой логистики, автоматизации сельскохозяйственных предприятий, для контроля и управления доступом к различным объектам.

Третий возраст



SHUTTERSTOCK.COM

Справочно

■ Авторам проектов, занявших первые четыре места, будет выплачено соответственно 2 млн, 1,5 млн, 1 млн и 300 тыс. рублей.

с.1

«Настало подходящее время для того чтобы в данном сегменте недвижимости произошла настоящая революция, — считает руководитель мастерской NOOR Architects Михаил Беляков. — Она должна стать материальным воплощением идей, уже долгое время витающих в воздухе. Люди стали понимать, что проживание в качественном пансионате является хорошей альтернативой пребыванию дома с сиделкой. Это дает столь необходимое общение с другими пожилыми людьми. Ведь многим пенсионерам не хватает именно ощущения полноценного присутствия в социуме.

Так почему не совместить его с качественным медицинским сервисом и удобной инфраструктурой?»

Основная сложность заключается в отсутствии достаточного опыта у российских девелоперских и управляющих компаний. Одним из важных вопросов, который возникает в такого рода проектах, является грамотное планирование и строительство. Конкурс Минстроя, по мнению архитекторов, как раз и должен придать импульс развитию проектирования домов для пожилых.

«В работе с такого рода объектами необходимо опираться на потребности и состояние здоровья будущих посто-

льцев, а также позаботиться об удобстве работы персонала, — делится своим мнением один из участников конкурса — генеральный директор проектной компании «Северин-Проект» Александр Балабин. — Работая над нашими первыми объектами для пожилых, мы много ездили по миру, чтобы изучить лучшие практики, и сделали для себя много открытий. С учетом полученных знаний был построен реабилитационный центр в Малаховке, спроектирован ряд интернатов общего типа с психоневрологическим отделением. Практический опыт и изучение мировых тенденций позволили нам сформулировать ряд правил для создания гуманного и комфортного места проживания людей старшего возраста».

По словам Александра Балабина, максимальное количество постояльцев не должно превышать 180 человек. В техзаданиях для участия в конкурсе указана цифра 150, и это, по мнению архитектора, уже огромный шаг в сторону гуманизации данной сферы. Комнаты должны быть рассчитаны на 1-2 жильцов, каждый человек имеет право на личное пространство.

С тем, что при проектировании домов для людей третьего возраста важно учитывать международный опыт, особенно опыт скандинавских стран и Германии, согласен и Константин Ходнев. Эксперт отмечает, что там такие дома строятся по нетиповым проектам и нередко становятся архитектурным событием. «Чаще всего они представляют собой сервисные апартаменты с развитой общественной зоной. Более того, такие постройки остаются включенными в го-

родскую ткань (за исключением загородных вариантов) с открытым доступом, что важно для социальной реабилитации пожилых людей и их родственников, — говорит Ходнев. — В ТЗ конкурса, к сожалению, говорится о проектировании зданий на закрытой территории, то есть за забором, что актуально лишь для определенной части потенциальных постояльцев». Кроме того, архитектор не согласен с тем, что к участию в конкурсе допускаются только те, кто имеет опыт проектирования объектов социального назначения. «Формально посыл понятен, но если мы говорим о создании новой типологии зданий, которых еще никогда не было в российской практике, то прежний опыт социальных объектов может носить и негативный характер», — полагает Константин Ходнев. По его мнению, самое сложное в таких проектах — это именно сделать что-то нетиповое. Важен и ландшафт, и внешняя оболочка здания, и внутренняя: ориентация, навигация, гостиные, переходы. «Все вместе это должно формировать ансамбль, разнообразный и цельный», — говорит архитектор.

По словам Михаила Белякова, социальный запрос на стационарные объекты социального обслуживания в России обозначился уже достаточно четко. «Государство уже активно занимается проработкой проектов с привлечением высококлассных специалистов, скоро мы увидим первые примеры ГЧП в этой сфере, — полагает архитектор. — Все предпосылки для реализации такого жилья уже есть. Важно, чтобы к девелоперам и управляющим компаниям пришло осознание потенциала огромного рынка, который еще мало освоен в нашей стране. Тогда будут запущены процессы более активного участия частного бизнеса в данном социальном секторе, усиления конкуренции, а значит, и роста качества».



VOLGADIMEN.RU

Проект благоустройства парка им. Гагарина

Продолжение истории

В Волгограде благоустроят один из старейших парков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В ближайшее время в Волгограде начнется реконструкция известного городского парка — парка Гагарина. Об этом сообщил во время выездного совещания губернатор Волгоградской области Андрей Бочаров. Развитие территории будет идти в три этапа, первый из которых стартует уже в 2019 году. Он предполагает устройство входной группы парка и ремонт ограждения, мощение центральных аллей, формирование ледовой площадки и основания под спортив-

ные комплексы, установку парковой мебели и озеленение. Ранее в ходе обсуждения концепции парка горожане высказались за установку в парке аттракционов, детских игровых, спортивных городков и посадку большого числа деревьев.

В дальнейшем планируется смонтировать системы видеонаблюдения; уличного освещения с ландшафтной подсветкой и поливочный водопровод. В числе спортивных объектов появится скейт-парк, будет проведен капитальный ремонт здания летнего кинотеатра. Также в рамках развития парковой зоны предстоит привести в порядок военные памятники, которые там располагаются. Кроме того, планируется провести поэтапный ремонт Дворца культуры, здание которого, как и прилегающая территория, нуждается в реконструкции.

Парк Гагарина — один из старейших в Волгограде, он был заложен почти 90 лет назад. До 1961 года парк назывался Аэропортовским. На протяжении десятилетий он остается популярным местом отдыха жителей Краснооктябрьского и Тракторозаводского районов города. Однако в 90-е годы развитием территории почти не занимались, поэтому парк постепенно пришел в упадок. В 2010-2013 годах проводились работы по обустройству только центральной аллеи. В 2019 году областными властями принято решение провести комплексную реконструкцию общественного пространства площадью 10,5 гектаров.

Напомним, что в 2014 году благоустройство и комплексное развитие общественных пространств было объявлено приоритетным направлением развития области. За пять лет в муниципальных образованиях реализовано порядка 500 проектов благоустройства, в том числе 27 крупных — в областном центре. В центральной части Волгограда фактически создано новое пешеходное кольцо, включающее современный парк у Мамаева кургана, новую набережную у стадиона и реконструированную верхнюю террасу, обновленный парк Пушкина и развивающуюся зону в пойме реки Царицы.

Правила для вывесок

В Краснодаре разработали единый стандарт информационных конструкций

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Департамент архитектуры и градостроительства столицы Кубани подготовил методические рекомендации по оформлению информационных конструкций (вывесок, указателей и др.).

Такая «методичка» разработана в городе впервые, до ее принятия единого свода правил для такого рода объектов в Краснодаре не было. Документ содержит требования к размерам и расположению конструкций, а также рекомендации по стилю, цвету и шрифтам. В методических рекомендациях использованы фото реальных зданий краевого центра с разбором удачных и неудачных примеров расположения вывесок.

Правила обратной силы не имеют и касаются только новых или переустраиваемых помещений в офисных и промышленных зданиях, торговых центрах, многоквартирных домах, первые этажи которых отданы под коммерческие предприятия. Особое внимание уделено историческим зданиям, в которых располагаются предприятия малого бизнеса.

Кроме того, в рекомендациях есть пошаговое руководство, как согласовать вывеску. Сначала необходимо определиться, в какой зоне регламентации расположено здание. Если оно входит в границы исторического поселения, согласование зависит от Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края. Если дом располагается вне этой зоны, то следует обращаться со своим проектом в городской департамент архитектуры и градостроительства. И в том, и в другом случае срок согласования составляет 30 дней.

Как считает главный архитектор Краснодара Наталья Машталир, тот, кто внимательно изучит свод правил, сможет сэкономить время и средства и не переделывать проект вывески.

Справочно

■ Затраты на строительство Центра художественной гимнастики в Лужниках составили около 3 млрд рублей. Инвестором выступили структуры предпринимателя Алишера Усманова. Генеральный проектировщик и технический заказчик объекта — АО «Мосинжпроект». Строительство началось в мае 2017 года.



STROIMOS.RU

Взмах ленты

В Лужниках открылся Дворец художественной гимнастики

Антон МАСТРЕНКОВ

Мэр Москвы Сергей Собянин (в центре) на открытии дворца. Слева: президент Всероссийской федерации художественной гимнастики Ирина Винер-Усманова



STROIMOS.RU

Развитие спортивной инфраструктуры Москвы после чемпионата мира по футболу не только не остановилось, но, напротив, набирает обороты. Причем новые объекты возводятся как за счет бюджета, так и на деньги инвесторов. Одним из примеров участия бизнеса в создании спортивных «мощностей» стал Дворец гимнастики в Лужниках, открывшийся 17 июня. Это пятиэтажное здание общей площадью 25,7 тыс. кв. м построено по индивидуальному проекту, разработанному с применением технологий информационного моделирования (BIM-технологий). Особо стоит отметить оригинальную кровлю в форме развевающейся гимнастической ленты. «Для ее создания использовали алюминиевое фальцевое покрытие, из-

готовленное специально с учетом сложной геометрии крыши, — рассказал журналистам заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. — Конструкция была проверена на устойчивость к московским погодным условиям в аэродинамической трубе».

Специалистами были также проведены испытания по снеговым и ветровым нагрузкам. Привлекает внимание и фасад здания, при отделке которого было применено витражное остекление высотой до 26 м.

Вестибюль дворца украшен мозаикой в стиле Хохломы и Гжели. В оформлении коридоров, столовой, буфета и гостиной использованы яркие цвета: желтый, оранжевый, синий, зеленый и красный. Тренировочные залы и зал хореографии выполнены в светлых пастельных тонах. Кресла на трибунах бордовые, а на стенах из светодиодов выложены три гимнастические ленты белого, синего и красного цветов, складывающиеся в российский триколор.

Основную часть здания занимает арена размером 5 436 кв. м с частично трансформируемыми трибунами, что позволит использовать ее для проведения мероприятий различного формата. В «тренировочном» режиме арена вмещает до 150 человек, в «соревновательном» — 500 спортсменов и почти 4 тыс. болельщиков. Если установить в зале сборно-разборную сцену, то смотреть концерты смогут до 3600 зрителей. По краям арены установлены два медиаэкрана размером 11x6 м и весом более 1,5 тонны каждый и современное световое и звуковое оборудование.

Во дворце есть три тренировочных зала, тренерские и судейские комнаты, столовая для спортсменов и судей, зрительские буфеты, мультимедиаузел, хореографический зал, тренажерный зал и медико-восстановительный центр, другие необходимые помещения. Кроме того, в здании расположено 39 номеров блока временного проживания для спортсменов, рассчитанных на 113 человек.

Первые соревнования во дворце пройдут уже скоро: 25-30 июня он примет чемпионат России по художественной гимнастике среди женщин, 27-30 июня — первенство России по групповым упражнениям среди юниорок, 19-21 июля — чемпионат мира среди юниорок.

Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН: «Москва — центр художественной гимнастики, и давно была идея создания такого мощного комплекса мирового уровня. Но это все было идеей, пока Ирина Александровна (Винер-Усманова) не взялась за это своими руками, душой, и предложила реализовать в Москве такой проект»

Инфраструктура здоровья

Ростовская область получит деньги на строительство спортивных объектов

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Планы создания в Ростове-на-Дону спортивного кластера рядом с гребным каналом «Дон» обсуждаются уже давно, но особенно активно эта идея обсуждалась во время подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года. И вот теперь стало известно, что большая часть объектов на гребном канале будет построена по федеральной программе «Спорт — норма жизни». Всего область получит 1,5 млрд рублей, на эти деньги предполагается возвести 54 объекта. После завершения строительства кластера на гребном канале здесь можно будет проводить подготовку спортсменов по 18 видам спорта.

Первым объектом, который появится в западной части гребного канала уже в этом году, станет площадка для подготовки и сдачи норм ГТО. Под открытым небом будут установлены антивандальные силовые тренажеры, тур-

ники, велотренажеры, теннисный стол и другое оборудование. На строительство будет направлено 3 млн рублей из федерального бюджета, еще 1,5 млн рублей власти Ростова потратят на подготовку основания для площадки. На 2019 год также запланировано возведение четырех многофункциональных спортивных площадок для игровых видов спорта (футбол, теннис, гандбол, баскетбол, волейбол).

Сегодня в юго-западной части гребного канала на участке площадью 56 тыс. кв. м началось строительство специализированных трасс для занятий велоспортом-BMX, маунтинбайком и скейтпарком. На эти работы выделено 179 млн рублей из федерального, регионального и городского бюджетов. Рядом появятся раздевалки и душевые, благодаря чему тренировки и соревнования можно будет проводить в любое время года. Работы должны быть завершены здесь до конца 2020 года.

С восточной стороны гребного канала «Дон» будет построен стадион с искусственным покрытием. Кроме поля, на арене будут беговые дорожки и секторы для занятий другими видами легкой атлетики. Здесь работы также планируется завершить к 2020 году, из федерального бюджета на них выделено 40 млн рублей.

В 2021 году на гребном канале появится физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК) с игровой площадкой, трибунами на тысячу мест (федеральная часть финансирования составит 67 млн рублей). А к концу 2022 года двери для любителей спорта распахнет крытый футбольный манеж с искусственным газоном. На его строительство из федерального бюджета будет выделено 250 млн рублей. Манеж расположится на территории будущего центра подготовки футболистов, сроки начала строительства которого предварительно намечены на 2020 год.



Губернатор области Василий Голубев (справа) ознакомился с проектом спортивного кластера

ПРЕСС-СЛУЖБА ГУБЕРНАТОРА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Цитата в тему

МИНИСТР СПОРТА РФ ПАВЕЛ КОЛОБКОВ: «Совершенствование системы подготовки спортивного резерва является одним из приоритетных направлений. В эту работу сейчас вовлечено около 5 тыс. организаций. В 2018 году финансирование их было увеличено на 15% и составило 167,6 млрд рублей. Проект «Спорт — норма жизни» предусматривает переподготовку и повышение квалификации 45 тыс. специалистов»

ПРОЕКТ



Небоскреб для Нур-Султана

В столице Казахстана планируют построить многофункциональный комплекс «Башня Солнца»



точку между крупной городской транспортной артерией и президентским дворцом. Проект многофункциональный: в «Башне» будет и жилье высокого класса, и дорогие офисы, и гостиница, и инфраструктурный центр. На первом уровне здания запроектирован пешеходный и велосипедный мост, соединяющий два берега реки Ишим. Над ним — двухэтажный торговый центр. На крыше — открытая терраса с видом на город. Два монументальных треугольных лобби по обе стороны от основания круглого отверстия в центре здания ведут в жилые и офисные крылья башни. По мнению авторов проекта, он создаст новые удобные связи между ключевыми районами города и станет новой точкой притяжения для бизнеса, жизни и отдыха в городе.

«Башня Солнца» практически автономна. Архитекторы спроектировали здание так, чтобы свести энергозатраты к минимуму. Электричество, необходимое для функционирования инженерных систем, будет получено с помощью реки. Конечно, плотину, перекрывающую всю реку, возводить никто не собирается, но русло реки планируют сузить таким образом, чтобы увеличить скорость потока и использовать воду для выработки электроэнергии. Турбины планируется установить под зданием. Избежать перегрева новому небоскребу поможет комбинация системы тепловых насосов и ориентация фасада, минимизирующая площадь поверхности на солнечной стороне.

Сейчас «Башня Солнца» находится на стадии проекта — дата предполагаемого начала строительства пока не объявлена.

Оксана САМБОРСКАЯ

Справочно

■ Нур-Султан — новое название столицы Казахстана. Город получил его в марте 2019 года после отставки президента страны Нурсултана Назарбаева. До этого он назывался Астана (с 1998 года), Акмола (с 1992 года), Целиноград (с 1961 года) и Акмолинск (с 1830 года).

Нидерландская архитектурная студия Fundamental Architects и студия 3D-визуализации Omega Render представили проект здания-моста через реку Ишим в центре столицы Казахстана Нур-Султане. Проект, получивший название «Башня Солнца» (Tower of the Sun), напоминает флаг Казахстана. Круглое отверстие в центре здания, через которое открывается вид на президентский дворец, символизирует солнце, мир и единство — символ, имеющий важное значение в казахской культуре. Треугольные элементы в структуре и интерьерах похожи на те, что обычно встречаются в традиционных украшениях и одежде.

Строительство планирует крупнейший девелопер страны — компания VI GROUP.

Площадь здания 75 тыс. кв. м. Высота — 120 м, так что «Башня Солнца» может официально считаться небоскребом. Здание занимает выигрышную визуальную