



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№44 (10471) 10 ноября 2017

## Московские крупномеры

Татьяна РОПОТОВА

### Осенний этап программы «Моя улица» в 2017 году завершается высадкой деревьев

В ночь на 1 ноября в Москве стартовал завершающий этап городского благоустройства по программе «Моя улица» в 2017 году. В течение первой посадочной недели на Тверской и 1-й Тверской-Ямской улицах появилось 140 деревьев. Всего этой осенью на улицах столицы высадят 5 тыс. крупномеров. 129 лип сорта «Паллида» и декоративных яблонь «Ред сентинель» высадили на участках Тверской улицы от Пушкинской до Триумфальной площади, на 1-й Тверской-Ямской улице от Триумфальной площади до Васильевской улицы и в сквере на площади Тверская Застава. Липы того же сорта появились и на Смоленском бульваре. А всего на Садовом кольце будет высажено более 2 тыс. деревьев, которые замкнут так называемый «зеленый пояс» Садового кольца, заложенный в 2016 году.

На благоустроенных в этом году территориях высадят крупномерные деревья высотой от 2 до 7 м. Возраст деревьев — от 15 до 35 лет. Посадочный материал, приспособленный к российскому климату, отобран в специализированных питомниках. Там, для формирования компактной корневой системы, деревья пересаживают каждые три-четыре года, в результате чего они легче переносят транспортировку.

Деревья высаживают поздней осенью даже при минусовой температуре. Именно в это время они находятся в состоянии покоя и лучше приживаются — в отличие от кустарников, которые сажают весной. После высадки уход за растениями обеспечивает подрядная организация, гарантирующая приживаемость и хорошее состояние деревьев.

Окончание на с. 2



# По букве закона



## Минстрой вместе с Генпрокуратурой наведут порядок в сфере градостроительства

Марина КЕКИНА, Владимир ТЕН

Есть немало примеров того, что федеральные законы не всегда и не везде исполняются должным образом, что зачастую приводит, в частности, в сфере градостроительства, к недостаточной информированности застройщиков, а также к затруднениям в части администрирования строительства. В силу этих причин, как сообщил министр строительства и ЖКХ Михаил Мень на заседании Коор-

динационного совета по мониторингу соблюдения органами власти субъектов РФ и организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, законодательства о градостроительной деятельности, решено усилить взаимодействие Минстроя РФ с Генпрокуратурой для наведения порядка в сфере градостроительства на региональном и муниципальном уровнях.

Окончание на с. 4

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## Фасадная вакханалия

Утрачивается неповторимый облик Ростова-на-Дону

Гонка реставрационных и реконструкционных работ исторических зданий к предстоящему Чемпионату мира по футболу приводит к тому, что историко-архитектурный облик Ростова-на-Дону постепенно исчезает. Эксперты обвиняют чиновников в безразличии, а строителей — в непрофессионализме. Об этом шла речь на заседании Общественной палаты Ростова.

Как считает заведующая кафедрой истории архитектуры Академии ар-

хитектуры и искусства Южного федерального университета Анна Иванова-Ильичева, качество реставрационных и ремонтных работ, которые сейчас выполняются на исторических зданиях Ростова, оставляет желать лучшего. По мнению ученого, причиной тому — ряд нерешенных проблем. Во-первых, в Ростове в принципе отсутствует культура охраны памятников архитек-

туры. Кроме того, заказчики работ нередко пытаются обойти законы. И наконец, многие подрядные организации просто не в состоянии провести реставрационные работы в полном объеме, утрачены как технологии, так и мастерство. Примеров тому немало.

Окончание на с. 13



## НОВОСТИ

## КОРОТКО

«ДОЛЕВКЕ»  
ДАЛИ СРОК

Президент России Владимир Путин поручил правительству РФ до 15 декабря 2017 года утвердить «дорожную карту» по переходу с долевого строительства жилья на другие способы финансирования девелоперских проектов. В поручении уточняется, что речь идет о поэтапном (в течение трех лет) замещении средств граждан, привлекаемых для возведения многоквартирных домов, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан. Разработкой плана мероприятий кабмин займется с Центробанком РФ и Агентством ипотечного жилищного кредитования. Напомним, что о необходимости постепенного перехода от практики долевого строительства жилья к проектному финансированию строек Владимир Путин впервые заявил на совещании по решению проблем обманутых дольщиков, которое состоялось 25 октября 2017 года.

С УЧЕТОМ ВСЕХ  
ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Минстрой существенно дополнил перечень направлений подготовки в области строительства, получение высшего образования по которым необходимо для специалистов, включаемых в Национальные реестры (НРС). Как пояснил глава Минстроя России Михаил Мень, в ведомство поступало большое количество обращений с просьбами расширить первоначальный список направлений, который включал 285 специальностей. С учетом всех предложений документ дополнен более чем 150 направлениями подготовки. Напомним, с 1 июля 2017 года каждый член СРО обязан иметь в штате как минимум двух специалистов, включенных в НРС. Если компания не имеет в штате таких специалистов, ее исключают из СРО, она теряет компенсационный фонд и возможность участвовать в госзакупках и тендерах на проектирование, строительство и изыскания. На текущий момент в нацреестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования внесены сведения о 40568 физических лицах, а в нацреестр специалистов в области строительства — о 115382.

ПРАВИЛЬНОЕ  
СТИМУЛИРОВАНИЕ

На селекторном совещании в Минстрое России стало известно, что наиболее эффективно стимулирование программ по строительству жилья осуществляется в Белгородской, Воронежской, Ивановской, Кемеровской, Липецкой областях, а также Татарстане и Чечне. Напомним, что в рамках подпрограммы ФЦП «Жилище» на 2015-2020 годы запланировано строительство 120 км дорог в новых жилых микрорайонах, а также порядка 80 объектов социальной инфраструктуры. Участие в подпрограмме носит заявительный характер. В 2016 году в ней приняли участие 18, а в текущем — 32 региона: Белгородская, Волгоградская, Воронежская, Ивановская, Калужская, Кемеровская, Ленинградская, Липецкая, Московская, Новосибирская, Нижегородская, Оренбургская, Ростовская, Рязанская, Самарская, Саратовская, Свердловская, Тамбовская, Тульская, Ульяновская области, республики Карачаево-Черкесия, Дагестан, Ингушетия, Карелия, Татарстан, Удмуртия, Мордовия, Чечня, Чувашия, а также Ханты-Мансийский автономный округ, Ненецкий автономный округ и Краснодарский край.

## Московские крупномеры

с.1

Если какое-то дерево погибнет, подрядчик обязан заменить его за свой счет.

С 2017 года срок гарантийного обслуживания для каждого дерева впервые составит три года. Подрядчик отвечает не только за доставку и высадку деревьев в грунт, но и за их адаптацию в городской среде.

За технологию высадки крупномеров также несет ответственность подрядчик. Растения высаживают в подготовленные с лета посадочные ямы, на дно которых укладывают керамзит. Он защищает корни от гниения и обеспечивает достаточный приток воздуха. Сверху укладывают геотекстиль, благодаря которому керамзит не смешивается с землей. Следующий слой — металлическая сетка, с которой соединяются крепежные крюки: они фиксируют ком земли с корневой системой и не дают молодому дереву упасть, пока корни не прорастут и не окрепнут. Саму посадочную яму заполняют смешанным с керамзитом плодородным грунтом, в который погружают корни дерева. После высадки стволы обвязывают тростниковой оплеткой, а их основания присыпают древесной щепой для защиты корневой системы.

В течение трех лет подрядчик должен отслеживать состояние деревьев и ухаживать за ними: обрезать кроны, удалять поросль, пропалывать и рыхлить грунт, подкармливать корни деревьев минеральными



Высадка деревьев на Зубовском бульваре в Москве

удобрениями, поливать. В гарантийное обслуживание деревьев входит утепление корневой системы и мульчирование (покрытие грунта древесной щепой), а также защита стволов деревьев тростниковой оплеткой от солнечных лучей, ветра и морозов. Доставка из питомников организуется так, чтобы деревья находились вне

нового места высадки не более четырех суток, включая трое в дороге. Деревья с комом земли весом около трех тонн грузятся на специальные крытые фуры и доставляются в Москву по мере выполнения работ. Кроме лип, на Садовом кольце появятся яблони, клены, рябины, вязы, березы, липы, сирень, ирга и черемуха.



## Для устойчивого развития

Владимир ТЕН

## Команда МГСУ победила в деловой игре, прошедшей при поддержке ООН

В рамках программы мероприятий второй Всероссийской научно-практической конференции российских и зарубежных студентов, аспирантов, молодых ученых и специалистов по проблемам практической реализации разработок по приоритетным направлениям развития науки и технологий при поддержке Информационного центра ООН прошла деловая игра «Возможности и перспективы науки для достижения целей устойчивого развития ООН». В ходе очного финала деловой игры научные студенческие общества 12 российских университетов представили свои разработки, проекты и научные исследования по данной тематике специальному жюри, состоявшему из представителей международных организаций, исполнительных органов власти, руководителей научно-исследовательских центров и НКО. В результате защиты позиций были

определены победители по 10 номинациям, гран-при конкурса получила команда НИУ МГСУ. Команда университета представила доклад об успехах вуза в области создания инновационных разработок, способствующих достижению целей устойчивого развития ООН, а также о реализуемых университетом инновационных программах. В числе этих программ — программа развития головного регионального центра коллективного пользования и программа реализации концепции создания территориально распределенной сети инновационного центра «Строительство».

В рамках деловой игры представителями студенческих научных обществ российских вузов была подписана декларация о поддержке целей устойчивого развития в Российской Федерации молодыми учеными и исследователями. В ней предлагается создать ассоциацию научных студенческих обществ России «Молодые исследователи и ученые: образование и наука для устойчивого развития». Министерство образования и науки Российской Федерации поддержало эту инициативу.

Награда Валерию  
Теличенко

Владимир ТЕН

## Президент НИУ МГСУ стал кавалером ордена Александра Невского

Президент Национального исследовательского Московского государственного строительного университета, депутат Мосгордумы Валерий Теличенко награжден орденом Александра Невского за большой вклад в развитие науки и образования, подготовку квалифицированных специалистов. Указ, подписанный главой государства, размещен на официальном интернет-портале правовой информации.

«Я выражаю большую благодарность руководству Российской Федерации за такую оценку моего скромного труда. Отношу эту награду ко всему коллективу университета, нашей вузовской, научной общественности, которая связана с подготовкой современных кадров для строительной отрасли», — сказал Валерий Теличенко.

Редакция «Строительной газеты» поздравляет Валерия Ивановича с высокой наградой!

## Справочно

Орденом Александра Невского награждено на сегодняшний день чуть больше 200 человек, среди которых президенты государств, художники и артисты, ученые и предприниматели, меценаты и священнослужители. Кавалерами ордена могут быть граждане Российской Федерации, замещающие должностные государственной службы, за особые личные заслуги перед Отечеством, а также граждане Российской Федерации за высокие личные достижения в различных областях деятельности, видные зарубежные политические и общественные деятели, представители делового сообщества иностранных государств за заслуги в развитии многостороннего сотрудничества с Российской Федерацией и оказании содействия в ее социально-экономическом развитии.



Мария ПЕРЕВОЩИКОВА

## Чиновников федеральных ведомств переселят в «Москву-Сити»

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и девелоперская компания «Галс-Девелопмент» заключили договор купли-продажи офисной башни №2 комплекса «IQ квартал» в ММДЦ «Москва-Сити». В ближайшей перспективе переедут сотрудники федеральных министерств — Минэкономразвития, Минпромторга, Минкомсвязи, а также их подведомственных учреждений. Стоимость сделки составила 24,9 млрд рублей. В агентстве отметили, что справедливая рыночная стоимость объекта была определена независимым оценщиком — компанией KPMG. Ранее «СГ» сообщила, что на покупку офисных площадей для чиновников в «Москве-Сити» будет направлено 10 млрд рублей, которые АИЖК по рекордно низкой ставке привлекло на рынке облигаций.

По информации АИЖК, в сделку вошли 74,6 тыс. кв. м площадей и 327 машиномест на подземной парковке. В пресс-службе пояснили, что создание единого правительственного комплекса — лучшая мировая практика организации работы органов власти, реализация которой позволит повысить эффективность работы органов государственной власти, обеспечить эф-



## Как в лучших офисах

фективное использование государственного имущества, а также улучшить работу с гражданами, сформировав единую приемную и службу одного окна с централизованным контролем обращений граждан.

«IQ-квартал наилучшим образом подходит для целей проекта. Его расположение выгодно отличается даже в сравнении с другими объектами ММДЦ с точки зрения хорошей транспортной доступности, наличия рядом необходимой инфраструктуры и общественных пространств», — заявила

управляющий директор АИЖК Ирина Балкарова.

«Мы рады, что внесли вклад в создание знакового городского объекта столицы, который оказался востребованным на столь высоком уровне. IQ-квартал полностью соответствует международным стандартам офисов класса «А» по своему оснащению, безопасности, современным планировкам и способу организации общественных пространств», — прокомментировал президент «Галс-Девелопмент» Сергей Калинин.

## Портфель для девелоперов

Сергей НИКОЛАЕВ

### АИЖК планирует направить 100 млрд рублей на проектное финансирование

До конца года Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) планирует утвердить стратегию, предусматривающую создание универсального ипотечно-строительного банка на базе АКБ «Российский капитал». Об этом сообщил гендиректор АИЖК Александр Плутник. «Мы исходим из того, что изменения законодательства о долевом строительстве, вступающие в силу с 1 июля 2018 года, существенно снизят уровень риска в жилищном строительстве. В среднесрочной перспективе проектное финансирование застройщиков должно стать для агентства одной из точек роста, наряду с

ипотечным кредитованием», — сказал топ-менеджер.

По его словам, в перспективе 3-5 лет АИЖК намерено сформировать в сегменте проектного финансирования девелопмента кредитный портфель в размере не менее 100 млрд рублей. Как сообщалось ранее, в 2017 году в соответствии с ФЗ «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» планируется передача акций «Роскапа» в качестве вклада в уставный капитал АИЖК. 26 октября 2017 года акции были переданы из собственности государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в казну РФ.

Напомним, что 25 октября президент России Владимир Путин по итогам совещания по решению проблем обманутых дольщиков поручил правительству и Центробанку проработать вопрос постепенного перехода от прак-

тики долевого строительства многоквартирных домов к проектному финансированию строительства жилья. Глава Минстроя России Михаил Мень в связи с этим заявлял, что перевод рынка с долевого строительства жилья на проектное финансирование девелоперских строек будет поэтапным. «Задача эта сложная, но к ней нужно двигаться. Конечно же, не надо пугаться, что это случится завтра», — сказал министр. По его словам, на данный момент в рынок долевого строительства гражданами вложено более 3,5 трлн рублей. «В связи с этим банки должны ответить нам, когда и на каких условиях они могут заместить такой объем средств на рынке», — отметил он, добавив, что технически перейти на проектное финансирование — не проблема, но важно оценить влияние такого перехода на стоимость жилья.

## Всесторонний прирост

Сергей НИКОЛАЕВ

### Прибыль АИЖК за январь-сентябрь выросла на 1,7 млрд рублей

За 9 месяцев чистая прибыль Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) по международным стандартам финансовой отчетности (МФСО) составила 11,1 млрд рублей, увеличившись на 1,7 млрд рублей, или 18,1% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе агентства. Согласно промежуточной финансовой отчетности, в которой содержится заключение о проведении обзорной проверки «Эрнст энд Янг», рентабельность собственных средств АИЖК (в годовом выражении) достигла 10,4% по сравнению с 9,2% за аналогичный период прошлого года. Портфель ипотечных активов агентства по состоянию на 30 сентября 2017 года составил 314,4 млрд рублей, прирост с начала года — 42,3 млрд рублей, или 15,5%. Портфель арендного жилья и апартаментов по состоянию на 30 сентября 2017 года составил 23,6 млрд рублей, увеличившись с начала года на 10,1 млрд рублей, или 75%. Достаточность собственных средств агентства на 30 сентября составила 32% в сравнении с 34,6% по состоянию на 31 декабря 2016 года.

В документе говорится, что АИЖК успешно реализует программу рефинансирования ипотечных жилищных кредитов с использованием односторонних ипотечных ценных бумаг. В октябре 2017 года в рамках подготовки к новому выпуску им приобретен портфель ипотечных закладных на сумму более 48 млрд рублей у группы ВТБ, в стадии подготовки находятся сделки со Сбербанком и ведущими частными банками. По итогам 2017 года портфель ипотечных активов АИЖК должен достигнуть 350 млрд рублей, а объем односторонних ипотечных ценных бумаг, выпущенных в рамках «Фабрики ИЦБ», превысит 100 млрд рублей.

«Уровень ипотечных ставок у ведущих кредиторов снизился до 9-9,5% — минимального значения за всю историю развития рынка. Сегодня для граждан самое удачное время покупать жилье в ипотеку. На этом этапе важно обеспечить баланс интересов кредиторов и заемщиков. В Госдуме сейчас рассматриваются два ключевых законопроекта, предусматривающие раскрытие банками полной стоимости кредита в соответствии со стандартами ОЭСР и внедрение электронной закладной. Эти меры будут способствовать сокращению расходов банков на выдачу и обслуживание ипотечных кредитов и снижению рисков за счет полного информирования заемщика. В ближайшее время АИЖК также планирует совместно с Банком России и экспертным сообществом начать работу над стандартами ответственного ипотечного кредитования, присоединиться к которым смогут все ведущие участники рынка», — прокомментировал гендиректор АИЖК Александр Плутник.

## Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2017-2018 гг. можно оформить через РЕДАКЦИЮ. Стоимость редакционной подписки: на 1 месяц — 380 руб. 00 коп. на полугодие — 2280 руб. 00 коп. на год — 3900 руб. 00 коп. (экономия 15%)

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

### ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

### ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ НАЧАЛАСЬ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА 2018 ГОД

#### ТЕКУЩАЯ ПОДПИСКА НА 2017 ГОД ПРОДОЛЖАЕТСЯ



#### Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
 ■ 10929 - для индивидуальных подписчиков  
 ■ 10930 - для предприятий и организаций  
 Подписные индексы (годовая подписка):  
 ■ 12357 - для индивидуальных подписчиков  
 ■ 12358 - для предприятий и организаций



#### Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
 ■ 32010 - для индивидуальных подписчиков  
 ■ 50092 - для предприятий и организаций  
 Подписные индексы (годовая подписка):  
 ■ 32538 - для индивидуальных подписчиков  
 ■ 32539 - для предприятий и организаций



#### Подписные издания ФГУП «Почта России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):  
 ■ П2012 - для индивидуальных подписчиков  
 ■ П2011 - для предприятий и организаций  
 Подписные индексы (годовая подписка):  
 ■ П3475 - для индивидуальных подписчиков  
 ■ П3476 - для предприятий и организаций



## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# По букве закона

**с.1** → «Мы неоднократно отмечали, что на уровне субъектов РФ основные претензии в градостроительной сфере относятся к деятельности органов местного самоуправления», — отметил министр. По его словам, только 26 регионов заявили о полном соответствии муниципальных правовых актов законодательству о градостроительной деятельности. Хотя на самом деле ситуация еще хуже. Как показал мониторинг, в части предоставления услуг по выдаче ГПЗУ и разрешений на строительство административные регламенты, в том числе на муниципальном уровне, приведены в соответствие с законодательством только в 8 регионах.

«Это говорит, в первую очередь, о недостаточном контроле со стороны региональной власти за деятельностью муниципалитетов», — подчеркнул Михаил Мень.

Есть существенные проблемы и с профессиональным уровнем муниципальных служащих, произвольно толкующих законы при подготовке административных регламентов и иных документов. Еще одна причина сложившейся ситуации — низкий



Глава Минстроя России Михаил Мень на заседании Координационного совета

уровень доступности информации в сфере градостроительства для застройщиков.

Кроме того, по словам Михаила Мень, очень важна согласованность действий с ФАС России. Служба через свои территориальные подразделения располагает возможностями реагировать на обращения предпринимательского сообщества, например, в тех случаях, когда при получении разрешения на строительство муниципалитеты требуют дополнительные согласования.

«Все исчерпывающие перечни административных процедур нами приняты, важно добиться их исполнения, чтобы не было дополнительных процедур», — добавил Михаил Мень.

## Вялая реакция

Татьяна ВЛАДИМИРОВА, Владимир ТЕН

### Производители стройматериалов не спешат регистрироваться в ФГИС ЦС

На селекторном совещании, состоявшемся 3 ноября под председательством заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Хамита Мавлярова, обсуждался ход регистрации юридических лиц, которые должны предоставлять информацию, необходимую для формирования сметных цен строительных ресурсов в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). В совещании приняли участие представители Главгосэкспертизы России, отраслевых общественных

организаций, Минпромторга РФ, Контрольного управления Администрации Президента РФ и по селекторной связи — представители многих российских регионов. Поводом для совещания стала вялая реакция юридических лиц — производителей стройматериалов на процесс регистрации в ФГИС ЦС. Как отметил Хамит Мавляров, отсутствие достоверной информации о стоимости строительных материалов в различных регионах страны пагубным образом отразится на достоверности данных в сметах.

Хамит Мавляров отметил, что нормативно уже есть готовность к переходу на ресурсную модель, но по части информации о стоимости строительных материалов возникли большие проблемы. При том, что в систему внесено 22 тыс. юрлиц, пока зарегистрировано чуть больше 10% от их числа. Заместитель министра отметил необходимость активировать регистрацию и попросил подключить к этому процессу в регионах территориальные налоговые инспекции.

## Масштабная поправка

Татьяна ТОРГАШОВА

### В Ярославской области без торгов предоставлен первый участок для реализации крупного инвестпроекта

В этом году в Ярославской области были внесены изменения в региональный закон «Об отдельных вопросах предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности». Цель поправок — сделать

возможным предоставление юридическим лицам земельных участков в аренду по решению губернатора, без проведения торгов. Причем в короткие сроки и с минимальным числом документов. Такая преференция предусмотрена для масштабных инвестиционных проектов, а также для планирующихся к строительству объектов, которые имеют социально-культурное или коммунально-бытовое назначение.

Задуманное начало реализовываться на практике. На днях в Ростовском районе области первый земельный участок предоставлен в аренду без торгов с целью реализации масштабного инвестиционного проекта. На территории в 770 тыс. кв. м ООО «Агропромышленный комплекс «Новикъ» намерен построить тепличный комплекс по выращиванию овощей.

# Оптимальное решение

## Благодаря оптимизации сметных решений Мосгосэкспертиза экономит сотни миллиардов рублей бюджетных средств

Тимофей КУЧУШЕВ

Председатель Москомэкспертизы Валерий Леонов подвел итоги деятельности Мосгосэкспертизы за 7 лет и рассказал об общем снижении сметной стоимости проектов, финансируемых из бюджета города Москвы, с 2011 года. На данный момент экономия бюджетных средств по результатам проведения экспертизы составила более 621 млрд рублей. В 2011 году ежегодная экономия составляла 76 млрд рублей, а к 2016 и 2017 годам ежегодная экономия достигла уже 97 и 107 млрд рублей соответственно (2017 год — по состоянию на 31 октября).

«Город уделяет самое пристальное внимание контролю расходов бюджета. Как неоднократно отмечал мэр Москвы Сергей Собянин, сбалансированная бюджетная политика позволяет уделять больше внимания социальной сфере. Свою роль в этом процессе играет и разумная экономия средств, выделяемых на строительство, — на этапе проектирования и экспертизы, в рамках конкурсных процедур, — подчеркнул Валерий Леонов. — Ежегодно благодаря оптимизации сметных решений в рамках экспертизы город экономит от нескольких десятков миллиардов рублей до сотни. И



каждый сэкономленный благодаря этому рубль — это новая возможность для развития города».

За 7 лет экспертами Мосгосэкспертизы было рассмотрено 21 938 комплектов проектной документации и выдано 18 420 экспертных заключений по государственной и негосударственной экспертизе, проверке достоверности определения сметной стоимости строительства.

«За 10 месяцев этого года эксперты Мосгосэкспертизы рассмотрели более 6,5 тыс. единиц проектной документа-

## Взгляд из космоса

Оксана САМБОРСКАЯ

### Минстрой России утвердил методику оценки городов

Министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень утвердил методику определения индекса качества городской среды, по которой ежегодно будет проводиться оценка муниципальных образований Российской Федерации в рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». Оценку получают все муниципальные образования страны, участвующие в программе благоустройства городов России. Оценка состоит из двух блоков: характеристик качества среды и критериев оценки эффективности работы чиновников. Минстрой будет оценивать эффективность расходования субсидий, выделенных для реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды», а также степень участия местных жителей и организаций в развитии территорий населенных пунктов.

Оценивать города будут на основе данных и методики Фонда единого института развития в жилищной сфере (создан АИЖК), разработанной совместно с КБ «Стрелка». Индекс качества городской среды позволит городским властям расставить понятные приоритеты при разработке целевых программ развития своих территорий. Для федеральных властей индекс — это система мониторинга и оценки результатов федерального финансирования приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды». Оценка качества среды городов складывается из 41 индикатора. 30 из них разработаны АИЖК и КБ «Стрелка». Всего анализируются шесть типов пространств: жилье, общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства, социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства, зеленые территории, набережные, уличная инфраструктура и общегородское пространство. Они оцениваются по пяти важным для горожан критериям: безопасность, комфорт, экологичность, идентичность и разнообразие, а также современность среды. Анализ строится на основе данных, получаемых от геоинформационных систем и дешифрованных данных дистанционного зондирования Земли (спутниковые снимки), а также других открытых и закрытых источников: фотографий из социальных сетей, данных Федеральной службы государственной статистики, МВД.

К февралю 2018 года будет опубликован первый документ, отображающий индекс городов России. На основе исследования Минстроя России, АИЖК и КБ «Стрелка» на сайте министерства ежегодно будет публиковаться рейтинг субъектов РФ, учитывающий как характеристику качества среды, так и оценку эффективности работы чиновников.



КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ  
ПО ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКЕ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТОВ

ции. Для сравнения: в 2016 году за аналогичный период было рассмотрено на 2 тыс. комплектов меньше», — заявил председатель Москомэкспертизы.

С января по октябрь Мосгосэкспертиза выдала 5392 заключения, из них 4785 положительных. 3969 заключений было выдано по объектам, финансируемым из бюджета Москвы (включая объекты, финансирование которых осуществляется с привлечением средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическими лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50%). Традиционно большой объем заключений был выдан по объектам жилого фонда, капитального ремонта, объектам социальной и транспортной инфраструктур.

В 2017 году также существенно снизился показатель выдачи отрицательных заключений: за 10 месяцев 2017 года всего 538 объектов, финансируемых из бюджета города Москвы, получили отрицательные заключения — это лишь 8,2% от общего количества рассмотренных единиц проектной документации.



# Ставка на понижение

## Прогнозы девелоперов по ипотеке в 6% годовых начинают сбываться

Сергей МОСЕНКО

Ипотечные ставки в России могут приблизиться к рекордно низкому уровню. Как стало известно «СГ», в Минфине России сейчас прорабатывается вопрос запуска в стране льготной ипотеки под 6% за счет государственного субсидирования ставок. По словам заместителя директора департамента финансовой политики Минфина Сергея Платонова, таким образом ведомство отреагировало на многочисленные обращения профессионального сообщества о поддержке спроса в жилищном строительстве в период низкой платежеспособности населения.

Застройщики предсказывали такое развитие событий еще в сентябре. О необходимости подобных изменений на ипотечном рынке первым из представителей российского девелопмента тогда заявил генеральный директор группы компаний «КОРТРОС» Станислав Киселев, отметивший, что «пробитие» исторического минимума в 6% годовых давно назрело. По его мнению, подобная ставка будет комфортной для всех — и девелоперов, и покупателей недвижимости. «Для последних это не просто психологически комфортная цифра, но и существенная экономия на ежемесячном

платеже», — поясняет Станислав Киселев. — Выгода застройщика также очевидна. Его продукт становится привлекательнее за счет улучшения условий приобретения. И, к тому же, нельзя забывать, что ставка в размере 6% — это серьезный шаг в сторону западных стандартов кредитования при покупке жилья».

Правда, пока Минфин не планирует субсидировать ставки до такого беспрецедентного показателя так же «массово и безадресно», как это было в случае с предыдущей программой льготной ипотеки, когда любой россиянин мог взять кредит на покупку квартиры в новостройке под 12% годовых. Стоит отметить, что тогда это позволило вовлечь дополнительно в строительство около 1,5 трлн рублей и обеспечить финансовую поддержку возведения 25,7 млн «квадратов» жилья.

На этот раз ведомство, по словам Сергея Платонова, рассматривает для начала вариант возобновления субсидий лишь для отдельных категорий ипотечных заемщиков, например, для молодых семей. Большой конкретики нет. Ни бюджет программы, ни банки-участники на данный момент не известны, но определиться с этим Минфин обещает уже до конца года.

«Принимаемые правительством ме-

ры по стимулированию потребительского спроса действительно необходимы», — считает Станислав Киселев. — В этой связи заявление Минфина о том, что ставки по ипотечным кредитам планируется приблизить к 6%, может дать дополнительный импульс к развитию рынка недвижимости. Пусть речь пока идет только об определенных категориях граждан, а именно о молодых семьях. Но в сегменте, как следует сегодня выражаться, стандартного жилья именно они являются ключевой группой. Например, в нашем екатеринбургском проекте

# 10,3%

годовых составляет сейчас, по данным ЦБ РФ, среднерыночная ставка по ипотеке

«Академический» на молодые семьи приходится порядка 70% сделок».

Опрошенные «СГ» эксперты полагают, что субсидирование рынка важно осуществлять и более масштабно, необходимые макроэкономические условия для этого уже созданы. По их мнению, это поможет закрепить тенденцию роста ипотечного рынка. По словам руководителя аналитического центра «РУСИПОТЕКА» Сергея Гордейко, уже сейчас наблюдается планомерный рост объемов кредитования, которое только за этот год вырастет на 30% относительно прошлого года: «Общая выдача достигнет 1,9 трлн рублей, что существенно превысит «докризисный» результат 2014 года в 1,764 трлн рублей». «А при ставке в 6% годовых спрос на ипотеку, несомненно, еще больше повысится, — уверен руководитель управления массового рынка и кредитных продуктов «Райффайзенбанка» Андрей Морозов. — На рынке появятся заемщики, для которых более высокий уровень ставок был неподъемным».

Свое мнение о влиянии снижения ставок на реальные продажи есть и у девелоперов. «Строительная отрасль — это достаточно консервативный механизм,

и изменения, которые в ней происходят, дают свой эффект не сразу, — рассказывает Станислав Киселев. — В некоторых случаях для получения результата рынок должен просуществовать в новых реалиях до нескольких лет. И ипотечная ставка здесь не является исключением. Мы не можем фиксировать системные изменения сразу после введения новых правил игры. Безусловно, снижение процента по ипотеке — это весомый аргумент для граждан при принятии решения о покупке недвижимости. Но необходимо понимать, что повышение спроса населения на жилье — это трудоемкий и системный процесс. Среди наиболее важных факторов: рост доходов населения, замедление инфляции и снижение ключевой ставки ЦБ РФ, которое, кстати, сегодня происходит на наших глазах».

Напомним, что в конце октября Центробанк снизил ключевую ставку с 8,5% до 8,25% годовых. Основной причиной смягчения денежно-кредитной политики стала рекордно низкая годовая инфляция (около 3%). Как напоминает Сергей Гордейко, до этого регулятор уже четырежды снижал ключевую ставку: в июне и марте — на 0,25 п.п., в апреле и сентябре — на 0,5 п.п. В связи с этим эксперт ожидает, что ведущие игроки рынка ипотеки в ответ вновь уменьшат ставки на программы. Что, в свою очередь, естественно, положительно скажется на продажах квартир на первичном рынке. Как отмечают аналитики Ассоциации застройщиков Московской области, наиболее явно снижение ключевой ставки отражается на доле ипотечных договоров в общем количестве сделок. Так, за III квартал 2017 года в Подмосковье было заключено 10,3 тыс. ипотечных сделок, что составляет 61% от объема сделок с физическими лицами. Показатель вырос почти на 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. То есть, ипотечные покупатели становятся основным драйвером спроса. Дальнейшее активное снижение ставок может еще сильнее «подогреть» этот процесс. Правда, по словам Станислава Киселева, надо понимать, что говорить сейчас о 6% годовых как об общерыночной тенденции все же пока рано. «Предположу, что к концу 2019 года обсуждаемый уровень процентной ставки может стать стандартным для всей отрасли, — дает новый прогноз топ-менеджер «КОРТРОСа». — Конечно, при условии сохранения текущей тенденции к уменьшению стоимости фондирования и к снижению ключевой ставки».



ВИКТОР КРУЧЕНИН

## Проценты вниз — рынок вверх

Сергей НИКОЛАЕВ

### За 9 месяцев в России выдано ипотечных кредитов на 1,3 трлн рублей

С начала текущего года в России банками было предоставлено 700,6 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 1,3 трлн рублей, что на 25% больше, чем годом ранее. Высокие темпы роста рынка подтверждают эксперты Объединенного кредитного бюро (ОКБ).

По данным ЦБ, в сентябре в стране выдано 98,4 тыс. ИЖК на сумму 183,9 млрд рублей, что выше показателя за сентябрь 2016 года на 32 и 45% соответственно. «Росту количества и объема кредитов, предоставленных заемщикам банковским сектором, способствовали ставки, снижение которых в сентябре ускорилось», — поясняют в банке.

По данным ЦБ, средневзвешенная ставка в рублях по кредитам, предоставленным в течение месяца, состави-

ла в сентябре 10,05%, снизившись на 53 п.п. по сравнению с предыдущим месяцем. При этом ипотечные сделки заемщиков Северо-Западного, Приволжского и Дальневосточного федеральных округов заключались в сентябре по ставкам, не превышающим 9,97%.

Значительный рост в сегменте ипотечного кредитования указывают и аналитики ОКБ, которые подвели итоги кредитной активности граждан за III квартал 2017 года на основе информации от 600 кредиторов, передающих информацию в бюро. По их оценкам, ипотека стала лидером кредитного рынка. Объемы кредитов, средства по которым были фактически перечислены на счета заемщиков в июле-сентябре, выросли в годовом отношении на 40%, количество таких кредитов возросло на 29%. Всего было выдано 231,86 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 430,29 млрд рублей, тогда как год назад — 180,29 тыс. кредитов на 307,26 млрд рублей.



РУСЛАН КРИВОВОК

### Кстати

К 1 ОКТЯБРЯ 2017 ГОДА ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИЖК ДОСТИГЛА 4,9 ТРЛН РУБЛЕЙ. При этом задолженность по кредитам в иностранной валюте составила 1% от общей величины задолженности.

«Тот факт, что сегмент ипотеки стал рекордсменом по темпам роста, неудивителен, так как ставки по этому виду кредитов являются самыми низкими за всю историю российского рынка. Кроме того, многие банки сейчас активно

предлагают программы рефинансирования для заемщиков, взявших ипотечные кредиты в 2015-2016 годы», — прокомментировал генеральный директор Объединенного кредитного бюро Даниэль Зеленский.



## БИЗНЕС

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## Голоса с мест

Регионы обсуждают замену долевого строительства проектным финансированием

Недавнее поручение Владимира Путина российскому правительству проработать вопрос постепенного перехода от практики долевого строительства к проектному финансированию «СГ» уже прокомментировали в прошлом номере представители федеральной власти и крупнейшие столичные девелоперы. На этот раз мы решили узнать, что думают по этому поводу «на местах» — задачу, поставленную главой государства, обсуждают строители и чиновники Юга России.

Вот мнение о предложенном проектном финансировании генерального директора ростовской строительной фирмы «Руслан» Адама Батажева: «Банк берет на себя полное финансирование строительства, а жители покупают квартиры в этих домах у строительных организаций после завершения стройки. И тогда банк выступает посредником. Люди отдают деньги в банк, который эти деньги перечисляет строителям, и происходит сделка. Сама по себе мера неплохая, но она, увы, работает в западных странах, где процентная ставка по кредитам для строительных компаний составляет 1,5-2,5%, и при этом себестоимость здания возрастает где-то на 6-8%. А в России, когда ставка 13%-18%, себестоимость строительства возрастает на 50-60%. В итоге все это приведет к очень серьезному росту цен на квартиры».

Также Адам Батажев подчеркнул, что не все застройщики имеют возможность взять кредит у банка. Соответственно, количество строительных компаний сократится, и новостроек будет меньше. А ведь еще стоит напомнить, что с 1 июля 2017 года в области долевого строительства были введены изменения, касающиеся требований к уставному капиталу компании-застройщика. И, по словам Адама Батажева, застройщики просят уменьшить эти требования, поскольку они крайне неадекватные. «Они ухудшили поло-



жение на рынке, и большое количество застройщиков уйдет с рынка только из-за них. Государство ссылается на борьбу с обманутыми дольщиками, но обманутые дольщики — это всего лишь 1% от числа покупателей жилья», — сетует застройщик.

А вот генеральный директор другой ростовской стройкомпании — «Атлант-Строй» — Николай Петренко не так pessimistичен. Он поддерживает уход от долевого строительства: «Конечно, если не будет долевого участия, многие строители будут огорчены, ведь основная масса многоквартирных домов строится по договору долевого участия (ДДУ). Но опыт оказывается плачевным — денежные средства используются не по назначению. И

народ уже напуган, все боятся долевого строительства. При проектном финансировании ситуация будет выглядеть иначе: застройщики будут обращаться к кредитному ресурсу. Тогда уж никому не денется строительные фирмы — объект им придется доводить до конца. А продажи будут идти только после сдачи в эксплуатацию, не раньше».

Николай Петренко также уверен в том, что переход от долевого строительства приведет к росту цен, но, вместе с тем, по его мнению, обезопасит народ от мошенников. Что касается снижения спроса на жилье, то, как считает строитель, этого не произойдет. «Ведь даже в самые тяжелые времена был спрос. Да, жилье хуже продавалось, но последние два месяца люди как-то активизировались. Для застройщиков же ситуация не станет плачевной, если Центральный Банк снизит ставки по ипотечному кредитованию до 7,4%. И это будет неплохо. Тогда не будет сильно заметен рост цен в 1000-2000 рублей на квадратный метр жилья».

Своим мнением о возможном нововведении с «СГ» поделился и губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев. По словам главы региона, «участие банков в процессе строительства многоквартирных домов ограничит доступ на рынок для недобросовестных застройщиков. Для Краснодарского края это решение российского президента крайне важно. Переход к проектному финансированию строительства для региона может оказаться определяющим шагом в урегулировании ситуации с дольщиками. Это отсеет тех, кто либо попросту не умеет распоряжаться деньгами, либо изначально рассчитывает на мошенническую схему, привлекая деньги дольщиков».

**1582** пострадавших дольщика и 67 «недостроев» зафиксированы на 3 ноября в «дорожной карте» Ростовской области, опубликованной на сайте Минстроя России

**57** проблемных объектов, в которых нарушены права 857 участников долевого строительства, насчитывается по состоянию на 3 ноября в Краснодарском крае (данные «дорожной карты» региона, представленной в Минстрое)

При этом губернатор особо подчеркнул, что контролировать новые стройки не менее важно, чем решать вопрос по уже имеющимся проблемным домам.

В связи с этим стоит отметить, что Минстрой России, со своей стороны, планирует установить единый порядок осуществления контроля в области долевого строительства во всех субъектах страны и возложить полномочия по контролю на органы государственного строительного надзора субъектов РФ. Это позволит обеспечить одновременный контроль сроков и качества строительства и контроль целевого использования средств дольщиков. К слову, предложение наделить Минстрой полномочиями по согласованию назначения на должности и освобождения от нее руководителя органа регионального контроля в сфере долевого строительства было поддержано недавно правительством РФ. Кроме того, принято решение, что заключение о соответствии застройщика и его проектной декларации требованиям закона о долевом строительстве должно готовиться контролирующим органом с учетом позиции компенсационного Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства и подписываться высшим должностным лицом субъекта РФ. Соответствующий законопроект уже подготовлен.

## Жалоб много не бывает

ФАС хочет расширить спектр претензий строителей к чиновникам

Сергей МОСЕНКО

Подавляющее большинство поданных за последние полтора года в антимонопольные органы жалоб в сфере строительства (42 из 65) касается незаконных действий органов власти. Об этом начальник управления контроля строительства и природных ФАС России Олег Корнеев сообщил в рамках последнего заседания ведомственного экспертного совета по развитию конкуренции в строительной отрасли, уточнив, что чаще всего, по его словам, предприниматели обжалуют затягивание органами власти сроков предоставления разрешительной документации.

В связи с этим представитель ФАС посчитал необходимым напомнить, что, начиная с прошлого года, жалобы от строителей на чиновников и сетевые организации рассматриваются антимонопольным органом по так называемой «короткой процедуре» в течение 7-14 дней. При этом обжаловать их действия на сегодняшний день можно лишь по двум основаниям: если они нарушили срок осуществления процедур, предусмотренных утвержденными правительством РФ исчерпывающими перечнями, либо предъявили требование оsuc-



стить процедуру, не предусмотренную таким перечнем. В то время как количество предусмотренных законом нарушений только у «сетевиков», на которые ФАС может оперативно реагировать, гораздо больше.

В свою очередь, глава экспертного совета, заместитель руководителя ФАС России Рачик Петросян отмечает, что, несмотря на общую тенденцию по избавлению строительной отрасли от административных и экономических барьеров, отдельные акты или действия органов власти требуют еще и соответствующего контроля со стороны антимонопольного органа. «Нарушения могут быть допущены при издании нормативных правовых актов, предоставлении адресных льгот, проведении отбора подрядчиков. Сокращение срока рассмотрения дел по жалобам на такие нарушения существенно увеличивает шансы предпринимателей на защиту своих прав. Но для того чтобы механизм административного обжалования заработал в полной мере, необходимо расширить закрепленный в ст. 18.1 закона «О защите конкуренции» перечень нарушений со стороны органов власти в сфере строительства, которые можно обжаловать в ФАС по ускоренной процедуре», — считает замглавы ФАС России.

## Цитата в тему

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ — ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ НАТАЛЬЯ АНТИПИНА СЧИТАЕТ, что одной из важнейших задач в деле устранения адмбарьеров является перевод всех процедур в строительстве в формат дистанционного общения с застройщиками. По ее словам, уже к 2019 году не менее 70% процедур должны быть переведены в электронный вид, а оставшиеся 30% процедур будут проходить через МФЦ

**XIV ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА**  
-ГОСЗАКАЗ - НА ПУТИ К ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКЕ-

**ГОСЗАКАЗ**  
ЧЕСТНЫЕ ЗАКУПКИ

СТАНЬ УЧАСТНИКОМ САМОГО КРУПНОГО МЕРОПРИЯТИЯ В СФЕРЕ ЗАКУПОК!

6 ТЫСЯЧ посетителей

10 ТЫС. кв. метров экспозиции

Около 300 экспонентов

Более 60 регионов

Около 3 ТЫСЯЧ участников деловой программы

Более 200 спикеров

Более 60 мероприятий деловой программы

350 представителей СМИ

**14-16**  
ФЕВРАЛЯ 2018

БУДЬ В ЦЕНТРЕ ИНТЕРЕСНЫХ СОБЫТИЙ, ВСТРЕЧ, ОБСУЖДЕНИЙ!

МОСКВА, [WWW.FORUM-GOSZAKAZ.RU](http://WWW.FORUM-GOSZAKAZ.RU)  
ВДНХ 8 (800) 250-99-84





В финской гавани стартовал международный проект «Котка. Старый порт»

# Поднять якоря!

## Российский девелопер приступил к реализации крупного строительного проекта в Финляндии

Светлана СМИРНОВА

Группа компаний (ГК) GVA Sawyer — представитель международной сети GVA Worldwide в России — начала строительство первой очереди масштабного проекта комплексного освоения территории (КОТ) в Финляндии — «Котка. Старый порт». В настоящее время на бывшей портовой территории площадью 20 гектаров завершается демонтаж крупных складских строений, переносятся инженерные сети. По словам президента ГК Веры Сецкой, для GVA Sawyer — это первый девелоперский проект, реализуемый за пределами РФ, но при этом он рассчитан, в том числе, и на российского потребителя. Концепция редевелопмента пригорода Котки строится на том, что Финляндия — несмотря на кризис и санкции — по-прежнему остается у россиян излюбленным местом отдыха и шопинга. За год в среднем 10,3 млн российских туристов пересекают границу с Финляндией. Именно поэтому первым объектом, который появится в рамках этого КОТ, ста-

### Справочно

■ КОТ «Котка. Старый Порт» расположен на северо-востоке Скандинавского полуострова, в 60 км (40 минут езды) от российской границы, в 130 км от центра Хельсинки и в 6 км от шоссе E18 «Скандинавия», соединяющей северные столицы — Осло, Стокгольм и Хельсинки.



нет огромный аутлет-центр. Свое присутствие в нем — в качестве якорных арендаторов — уже подтвердили сотни известных международных брендов. Согласно проекту, общая площадь торговых помещений составит около 20 тыс. кв. м. Прогнозируемый товарооборот аутлет-центра оценивается в 210 млн евро в год. Помимо магазинов, здесь появятся также несколько ресторанов, ночных клубов и отель. Все здания, спроектированные по принципу традиционной финской деревни, расположатся вдоль побережья, вокруг яхтенного причала с прогулочной зоной. При этом аутлет-центр будет полностью крытым — покупателям не придется испытывать дискомфорт от климата северных широт. Открытие аутлет-центра запланировано на конец 2019 года.

«Мы довольны тем, что находимся на этапе, когда все могут увидеть движение проекта вперед, — отметил «СГ» председатель совета директоров GVA Sawyer Камерон Соьер. — Годы работы над архитектурным проектом, инженеринговыми вопросами, маркетингом, исследованиями рынка, получением разрешений теперь, наконец-то, привели нас к возможности ведения физических работ, которые может увидеть каждый».

Как уточнили «СГ» в пресс-службе компании, в рамках последующих очередей проекта КОТ «Котка. Старый порт» на участке появятся отдельно стоящие гостиничные комплексы под управлением международных операторов, кино-театр, детский развлекательный центр, а также будет возведен жилой комплекс с собственной инфраструктурой.

Стоит отметить, что после принятия решения о вхождении в состав данного КОТ «Нового технического университета прикладных наук Юго-Востока Финляндии» проект недавно еще и приобрел статус государственно-частного партнерства. В связи с чем финская сторона выразила желание профинансировать и построить здесь за счет бюджетных средств арену для проведения спортивных, выставочных и зрелищных мероприятий. Строительство этого объекта должно быть завершено в 2020 году.

В общей сложности общий объем инвестиций в «Котка. Старый Порт» оценивается примерно в 400 млн евро. Помимо российской GVA Sawyer и мэрии города Котки, в консорциум инвесторов проекта входят также британские компании PCPE и Milligan Retail, итальянская DEA Real Estate.

## Частников не обидят



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

**Как реновация скажется на девелоперском бизнесе**

Аналитики Sberbank CIB недавно пришли к выводу, что реновация может обернуться для девелоперов потерей до половины рынка коммерческого жилья. Реализация программы приведет к существенным изменениям на девелоперском рынке, но при этом мэрия не допустит вытеснения «частников» или монополизации со стороны государственного застройщика.

Заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин подчеркивает, что первые 5-6 лет реализации программы город не будет продавать излишки жилья, и все метры пойдут на переселение. То есть, о глобальном выбросе нового жилья на рынок в эти годы речи не идет. И все же, полагаю, что реализация программы в запланированных масштабах будет способствовать переделу рынка жилья. Причем отразится программа на застройщиках еще до старта продаж сверхнормативных квартир, призванных окупить бюджетные расходы.

Дело в том, что на рынке появляется игрок, который может строить с наименьшей себестоимостью (около 85 тыс. рублей за кв. м), быстро подключаться к коммунальным сетям, оперативно проходить все согласования. Этот игрок за 15 лет планирует построить около 33 млн кв. м жилья, или порядка 2,2 млн кв. м в год. Таким образом, суммарный ввод жилья в Москве с текущих 3-3,5 млн кв. м в год вырастет до 5-5,5 млн кв. м. Данный объем можно условно разделить на две части: 18 млн кв. м. получают переселенцы из пятиэтажек и 15 млн кв. м. поступает в продажу.

Предложение новостроек в столице в течение одного года примерно в 2,5 раза превышает то, что фактически раскупается за тот же период. В такой ситуации городу неизбежно придется демпинговать, чтобы реновация окупилась. Власти заявляют, что дополнительные объемы реновационного жилья начнут продаваться после 2023 года, чтобы не усугублять заговаривание рынка, которое наблюдается сейчас. Однако я полагаю, что даже квартиры для переселенцев уже косвенно создадут трудности для застройщиков. Во-первых, с рынка коммерческого жилья уйдет один из самых активных покупателей — житель ветхой пятиэтажки. Во-вторых, многие переселенцы выставят на продажу полученные новые квартиры, которые составят конкуренцию тем объемам жилья, которые продают застройщики после ввода своих ЖК в эксплуатацию. В-третьих, с учетом сопоставимого уровня ипотечных ставок на «первичке» и «вторичке», новые квартиры от переселенцев будут фактически конкурировать со всем предложением долевого рынка. А после 2023 года город начнет продавать сверхнормативное жилье, выводя ежегодно около 1 млн кв. м жилья на продажу. В результате город может привлечь к своим новостройкам около трети рыночного спроса.

И все же, уверена, мэрия не заинтересована в вытеснении «частников» или монополизации рынка одним госзастройщиком. Девелоперы играют важную роль: город возлагает на них надежды, связанные с освоением промзон и других территорий, требующих развития. Поэтому московские девелоперы получают фору — пять лет, до 2023 года. За это время застройщики должны адаптироваться к ситуации, например, расширить свою базу промышленности стройматериалов, что позволит им снизить себестоимость проектов. Не стоит забывать и о возможности участвовать в реновации в роли поставщиков или подрядчиков. Хотя власти заявили, что излишки «реновационного» жилья будут продаваться через аукционы — это, по моему мнению, не очень удобная модель продаж, которая не заинтересует большое число покупателей. Так или иначе, при всех трудностях для застройщиков баланс сил на рынке все же будет сохранен.



# «Квадраты» анклава

## 75% строящегося в Калининградской области жилья сосредоточено в столице региона

Андрей МОСКАЛЕНКО

### Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/inrso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технически сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства, были переданы на эксклюзивных условиях «СГ». Ранее в «СГ» уже вышли обзоры новостроек Москвы (№17), Санкт-Петербурга (№18), Республики Башкортостан (№19) и Республики Татарстан (№20), Новосибирской (№21), Ленинградской (№22), Самарской (№24), Воронежской (№25), Нижегородской (№27), Ростовской (№28), Свердловской (№29), Тюменской (№34), Челябинской (№38) и Иркутской (№39) областей, Красноярского края (№37).

Калининградская область замыкает первую двадцатку российских регионов по объемам жилищного строительства. По данным Росстата, за прошлый год здесь было сдано в эксплуатацию свыше 1,2 млн кв. м жилья (примерно 1,8% от всех новостроек в стране). При этом планы по вводу в этом году уже гораздо скромнее. Местные застройщики декларируют сдачу лишь 800 тыс. «квадратов» — половину того, что находится у них в работе сейчас. В общей сложности силами 78 девелоперских компаний в области сегодня возводится 300 домов на 33 239 квартир общей площадью 1 689 871 кв. м. Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «СГ» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

### Что и где строится

Основной объем текущего жилищного строительства в Калининградской области приходится на многоквартирные дома: 296 из 300 зданий (98,7% всех объектов). А совокупная площадь находящихся в них 33 110 квартир составляет и вовсе 99,5% строящегося сейчас в регионе жилья (1 682 124 из 1 689 871 кв. м). Оставшиеся 0,5% площадей (7747 «квадратов» в 129 квартирах) располагаются в четырех (на всю-то область) апарт-комплексах и блокированных домах (таунхаусах).

Больше всего нового жилья строится сейчас в Калининграде: 154 объекта на 23 949 квартир совокупной площадью 1 268 045 «квадратов». В общей сложности на долю областной столицы приходится 51,3% строящихся домов, 72,1% от числа квартир, или 75% всего возводимого в регионе «метража».

Оставшиеся 25% нынешнего «квадратного производства» (421 826 кв. м) делят между собой семь территориальных образований области. Из них на долю семи населенных пунктов «соседствующего» с Калининградом Гурьевского района приходится 10,1% региональных площадей (171 521 кв. м в 73 домах на 4043 квартиры). В лидерах здесь, понятно, районный центр — город Гурьевск, где сейчас строится 23 дома на 1503 квартиры площадью 56 713 кв. м (3,4% областного «метража»).

Зеленоградский район области, в котором возводится 30 домов на 139 949 «квадратов» в 2611 квартирах, добавляет в «копилку» ре-



гиона еще 8,3% площадей. Еще 3,2% нового жилья (53 991 кв. м в 20 домах, рассчитанных на 1309 квартир) появится в Светлогорском районе. 2,1% текущего областного жилищного строительства находится в Пионерском районе (18 домов на 888 квартир площадью 35 572 кв. м). Свою скромную лепту в общее дело вносят также Балтийский, Янтарный и Полесский районы. На троих они дают региону 1,2% новых площадей (20 793 «квадрата» в 439 квартирах в пяти домах).

Примечательно, что Калининградская область является одним из немногих описанных ИРСО и «СГ» региональных рынков, где средняя площадь строящихся квартир превышает общероссийские показатели — 50,8 кв. м против 49,5 в целом по стране. Самое маленькое в регионе жилье представлено в

# 69 842 м<sup>2</sup>

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

поселке Голубево Гурьевского района в жилом комплексе (ЖК) «Новое Голубево» (застройщик «БаральтМ») — средняя площадь квартиры здесь составляет 21,2 «квадрата». Самые просторные, по местным меркам, квартиры находятся в Калининграде — в ЖК «Амалия» от группы компаний (ГК) «Инвент» (154,7 кв. м).

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

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	МЕГАПОЛИС	297 659	17,6	5 111	15,4	17	5,7
2	АКФЕН	158 858	9,4	2 959	8,9	9	3,0
3	МОДУЛЬ-СТРОЙГРАД	132 784	7,9	2 988	9,0	21	7,0
4	СПЕЦРЕМСТРОЙТРЕСТ	109 765	6,5	2 146	6,5	7	2,3
5	МПК	58 980	3,5	1 105	3,3	10	3,3
6	КСК	54 053	3,2	1 168	3,5	13	4,3
7	БАЛТИЯ-ИНВЕСТСТРОЙ	46 217	2,7	934	2,8	11	3,7
8	КАЛИНИНГРАДНЕФТЕСТРОЙ	40 950	2,4	738	2,2	6	2,0
9	КАЛИНИНГРАДСТРОЙИНВЕСТ	40 288	2,4	711	2,1	6	2,0
10	РЕМЖИЛСТРОЙ	39 653	2,3	731	2,2	7	2,3
11	СТРОЙРЕСУРС39	38 110	2,3	840	2,5	3	1,0
12	SETL GROUP	38 047	2,3	1 066	3,2	10	3,3
13	СПЕЦСТРОЙ	34 689	2,1	651	2,0	2	0,7
14	ЖСС КО	32 130	1,9	581	1,7	4	1,3
15	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	28 878	1,7	528	1,6	8	2,7

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
16	КПД-КАЛИНИНГРАД	26 495	1,6	526	1,6	3	1,0
17	МАКРОСТРОЙ	25 522	1,5	690	2,1	14	4,7
18	К СТРОЙ	21 338	1,3	466	1,4	12	4,0
19	КСТ	20 808	1,2	525	1,6	9	3,0
20	ЕВРОСТРОЙ ИНВЕСТ	20 184	1,2	384	1,2	6	2,0
21	БЕНЕФИТ ФУНДАМЕНТ	19 264	1,1	353	1,1	3	1,0
22	ВЕСТ ИНВЕСТ	19 165	1,1	454	1,4	1	0,3
23	ТАЭЛЬ	17 281	1,0	296	0,9	13	4,3
24	СИК СУ	15 082	0,9	344	1,0	2	0,7
25	КАЛИПСОСТРОЙ	14 447	0,9	295	0,9	1	0,3
26	АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ	14 046	0,8	220	0,7	2	0,7
27	ЗАПАДНЫЕ РЕГИОНЫ	13 204	0,8	184	0,6	1	0,3
28	МОНОЛИТ	12 879	0,8	212	0,6	2	0,7
29	БАЛТИК ШТЕРН	12 001	0,7	212	0,6	1	0,3
30	GREENCITY	11 798	0,7	220	0,7	1	0,3



В целом в области сейчас возводится 139 ЖК. Самый крупный из них — калининградский ЖК «Восток». В него входят 13 домов на 4216 квартир совокупной площадью 245 545 кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому девелоперскому проекту от ГК «Мегаполис» в регионе нет равных. Ближайший «преследователь» — застройщик «Спецремстройтрест» — возводит опять же в областной столице в своем ЖК «Дадаевский» всего четыре дома на 1426 квартир и проигрывает лидеру по общей площади почти 168 тыс. кв. м. А вот самый «миниатюрный» (по своим масштабам) ЖК в регионе находится в городе-курорте и морском порту Пионерском. Там застройщик «МакроСтрой» запланировал к сдаче всего один дом на 12 квартир (409 кв. м).

### Из чего и какого «роста»

В отличие от «средней» России, где на сегодняшний день наиболее распространенным материалом для стен является монолит (применяется при строительстве 30% домов), у калининградских строителей в большем почете кирпич. Из него возводится 44,7% всех объектов и 46,1% всей региональной жилплощади (134 дома и 778 485 кв. м соответственно). Напомним, что в целом по стране доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир значительно меньше — 19,3%.

Треть (31,3%) строящихся областных домов будут блочными. Вот только «квадратура» этих 94 зданий в переводе на метры будет уже в разы ниже: 329 920 кв. м, или 19,5% областного «метража». К слову, всего-то на 1% меньше новых площадей (312 тыс. кв. м) приходится на 40 монолитных домов. «Гибридные технологии» (монолит-кирпич) применяются на 26 объектах площадью 241 940 кв. м (14,3% всех «квадратов»). Встречаются в области и панельные дома, правда, их в ближайшее время появится лишь пять, и их общая жилая площадь составит всего 24 683 кв. м (1,5% объема рынка). Еще меньше востребована в регионе «связка» бетон-кирпич — такой «конструктив» стен задействован при возведении толь-

ко одного дома площадью 2843 кв. м (0,2%).

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Калининградской области составляет 7 этажей (из расчета на строящийся дом). Как раз 4-8-этажных зданий в регионе строится сейчас больше всего — 127 (42,3% от всех местных новостроек). Однако если не брать в расчет такой показатель, как количество домов, а сравнить их по «качественным характеристикам» (общему метражу), то наибольший объем будет приходиться уже на 9-12-этажные строения. И пусть таковых в области возводится 90 штук (30% строящихся домов), зато на их счету 827 418 «квадратов», а это уже 49% от всей жилой площади, в то время как общая площадь всех многочисленных 4-8-этажек составляет 459 267 кв. м, или 27,2% всего метража (подробности — в инфографике).

В остальном высотность возводимых в регионе зданий распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 21% строящихся сейчас объектов (63 дома), 13-17-этажных — 6% (18 жилых зданий). При этом 18-24-этажные дома в области никто, оказывается, не возводит. По крайней мере, таких проектов в текущих портфелях региональных девелоперов аналитики ИРСО не нашли. Зато появятся в Калининградской области сразу два небоскреба (25 и более этажей). Правда, в общем объеме строящихся домов они займут 0,7% рынка, и чуть больше — 3,2% — по количеству жилых площадей. Самым высоким строящимся в регионе домом является сейчас 26-этажный многоквартирный дом по улице Гайдара, который в Калининграде возводит компания «Акфен».

### Кто и когда

В общей сложности на рынке новостроек Калининградской области сегодня работают 78 застройщиков (ТОП-30 по объемам текущего строительства представлен в таблице). При этом почти половину регионального рынка (44,9% всех площадей) контролируют всего пять крупнейших девелоперов. «Пальму первенства» в области держит ГК «Мегаполис», в портфеле которой сейчас свыше 297 тыс. кв. м жилья (17,6% от общего объема возводимых «квадратов»). Далее со значительным отрывом от лидера идут застройщики «Акфен» — 158 тыс. кв. м (9,4% площадей), «Модуль-Стройград» — 132 тыс. кв. м (7,9%) и «Спецремстройтрест» — 109 тыс. кв. м (7,9%), занимающие места со второго по четвертое соответственно. Представитель ТОП-5 — строительная компания «МПК» — даже не дотягивает до сотни тысяч рабочих «квадратов» (в его активе 58 тыс. кв. м, с долей 3,5%).

Наибольший объем текущего областного жилищного строительства приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в прошлом году — 667 634 кв. м в 130 домах (39,5% совокупного «метража»). Строительству 28,7% площадей — 484 813 кв. м в 68 домах — старт был дан в 2015 году. Годом раньше в работу были взяты 72 дома площадью 359 576 кв. м (21,3%). По документам, выданным в 2012-2013 годах, в сумме строится 28 домов на 168 834 жилых «квадратов» (10% новых площадей). До сих пор в регионе ведутся работы по возведению двух зданий, документация на которые была получена с марта 2008 по декабрь 2011 (179 квартир на 9014 кв. м — 0,5% от всей областной площади). На момент исследования ИРСО разрешение на строительство в этом году не получил еще ни один девелоперский проект.

До конца текущего года калининградские застройщики планируют ввести в эксплуатацию больше половины (54,3%) строящихся сейчас в регионе домов — 163 жилых объекта на 849 586 кв. м (это будет 50,3% от всего нахо-

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

Плановый срок сдачи	Застройщик	Название ЖК / объекта	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир	Строится домов	
IV квартал	МЕГАПОЛИС	«Восток»	26 820	480	4
	СПЕЦСТРОЙ	«На Печатной»	25 555	470	1
	ЖСС КО	«По ул. Орудийная»	24 936	429	1
	КСК	«Центральный»	21 462	358	4
	МОДУЛЬ-СТРОЙГРАД	«Аккорд»	19 676	437	2
	ВЕСТ ИНВЕСТ	«Ульяна»	19 165	454	1
	МОДУЛЬ-СТРОЙГРАД	«По ул. Аллея Смелых»	17 301	457	2
	МОДУЛЬ-СТРОЙГРАД	«Атлант-2»	13 965	293	1
	МОДУЛЬ-СТРОЙГРАД	«Атлант-«3»	13 224	278	1
	СТРОЙРЕСУРС39	«По ул. Октябрьская»	13 191	206	1

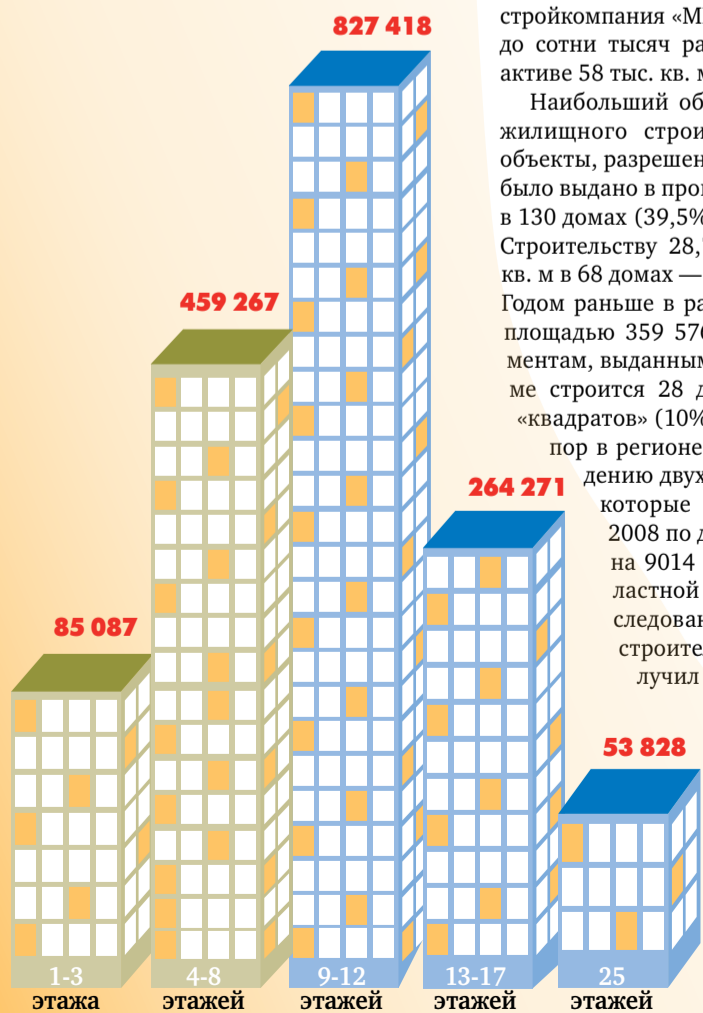
ИСТОЧНИК: ИРСО

дящегося у них в работе «метража»). Сдача 28,9% площадей (90 домов на 488 577 «квадратов») может состояться в следующем году. На 2019 год намечен ввод еще 306 570 кв. м жилья (34 дома, или 18,1% всех площадей). 32 796 «квадратов» (1,9%) в девяти домах запланированы к сдаче на 2020 год. Согласно проектной документации, изученной ИРСО, последние (из строящихся сейчас) четыре дома на 12 342 кв. м (0,7%) будут заселены в 2021 году.

Вот только проанализировав областную ситуацию с переносом сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь), можно предположить, что и в эти планы еще могут быть внесены коррективы. Так, например, 140 798 кв. м жилья, объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть введены в строй еще в 2016 году. Еще 37 080 «квадратов» покупатели ждут уже два года (с 2015). На те же два года вперед, но уже с 2016 на 2018, «переехал» ввод 59 536 тыс. кв. м. Впрочем, в целом нельзя сказать, что «уточнение сроков ввода», проще го-

воря, «просрочка» — явление в Калининградской области весьма распространенное. Все-таки 53 из 78 местных девелоперских компаний в задержке сдачи объектов аналитиками ИРСО замечены не были. Хотя корректировка первоначальных сроков ввода встречается даже среди первой десятки игроков по объемам текущего строительства в регионе. Так, к примеру, 16,2% от всего «портфеля» холдинга «Калининграднефтестрой» уже была перенесена с прошлых периодов (в среднем на 2,4 месяца). Примерно на месяц «подправляла» даты ввода и ГК «Ремжилстрой», сдвинувшая окончание уже 34,9% своих строек. При этом стопроцентный перенос ввода объектов был отмечен у 15 из 25 «корректировщиков». На их счету почти 180 тыс. кв. м строящегося в регионе жилья. Диапазон «просрочки» у этих компаний — от трех месяцев до двух лет. Максимальное среднее «уточнение сроков ввода объектов в эксплуатацию» выявлено у застройщика «Стройресурс39». Уже 25 месяцев он никак не может завершить строительство 38 110 «квадратов» в Калининграде.

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



**XIX МЕЖДУНАРОДНЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ФОРУМ**

# ЦЕМЕНТ. БЕТОН. СУХИЕ СМЕСИ

29 ноября — 1 декабря 2017 г. Москва. Экспоцентр

- ConLife** XVIII Международная специализированная выставка «Цемент. Бетон. Сухие смеси»
- MixBuild** IV Глобальная конференция по химии и технологиям бетона
- GypMeet** XIX Международная научно-техническая конференция «Современные технологии сухих смесей в строительстве»
- IV Международная научная встреча по гипсу
- VI Международный семинар-конкурс молодых ученых и аспирантов, работающих в области вяжущих веществ, бетонов и сухих смесей

**Более 6500** посетителей выставки

**450** участников деловой программы

**150** экспонентов

**70** докладчиков

**15** стран мира

infocem.info / info@alitinform.ru



# Восточный экспресс



Новая магистраль соединит между собой Западный скоростной диаметр (на фото) и Кольцевую автодорогу

## В Северной столице собираются строить вторую в городе скоростную магистраль

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Петербург планирует приступить к строительству Восточного скоростного диаметра (ВСД), который может стать одним из крупнейших и дорогих городских транспортных инвестпроектов. В создании второй по счету скоростной магистрали в Северной столице, предварительная стоимость которой оценивается в 160 млрд рублей, уже собираются вложиться Евразийский банк развития и ВТБ. Новая магистраль протяженностью 21,9 км с новым мостом через Неву в створе улиц Фаянсовая—Зольная и десятью транспортными развязками должна в результате соединить между собой уже существующие Западный скоростной диаметр (ЗСД) и Кольцевую автодорогу (КАД). Проект поддержал и вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин, который отметил, что «умный город начинается с умного транспорта, а умный транспорт возможен только при развитой улично-дорожной сети, при наличии магистралей непрерывного движения и грамотного дорожного управления».

### То влево, то вправо

На самом деле, к выводу, что для улучшения транспортной составляющей в Петербурге необходимо создать целый каркас скоростных автодорог, специалисты

Комитета по развитию транспортной инфраструктуре (КРТИ) пришли еще пять лет назад, когда проанализировали плотность улично-дорожной сети и протяженность городских магистралей. Тогда же по заданию Смольного специалисты АО «ЗСД» разработали и трассировку будущей скоростной дороги. Согласно представленной тогда схеме, трасса ВСД должна была начинаться от ЗСД в районе Благодатной улицы, пролегать по полосе отвода северного железнодорожного полукольца с подключением к КАД в районе деревни Кудрово в Ленобласти. В дальнейшем планировалось ее продление до Мурманского шоссе. Также первоначальный вариант трассировки ВСД предполагал прохождение трассы по Зольной улице, пробивку проспекта Пятилеток и ее продолжение в пересечении улиц Кржижановского и Коллонтай. Чтобы не переносить здания исправительной колонии №7, вставшие на пути магистрали, транспортники приняли решение изменить маршрут, пустив трассу через ЖК «Ладожский парк». Однако за последнее время трассировка проекта менялась уже не один раз. В КРТИ объясняют это оптимизацией решений, направленной на минимизацию сноса и изъятий объектов недвижимости, а также текущей позицией всех заинтересованных организаций — таких, как РЖД.

Так, в процессе работы над проектом выяснилось, что у РЖД есть свои виды на полосу отвода железнодорожных путей — их предполагается задействовать для строительства «открытого метро». Поэтому на юге города Восточному радиусу пришлось подвинуться. На севере против строительства скоростной магистрали выступили жители двух районов — Невского и Красногвардейского. Их беспокоит близость автомобильной трассы к жилым домам. Кроме того, на пути магистрали встает еще один сложный участок: Ладожский вокзал. В том месте, где должна была пройти ВСД, по Генплану отведено место под будущий транспортно-пересадочный узел.

### Развязать и пробить

Официальную позицию города по вопросу трассировки ВСД озвучил Игорь Албин. По его словам, после протестов жителей Невского района магистраль было решено отодвинуть от ЖК «Ладожский парк» влево. Смольный также отказался от развязки в районе Индустриального проспекта. Зато предложил вместо моста в створе улиц Фаянсовой и Зольной построить тоннель. «Дело в том, что мост должен быть неразводным, а значит, под ним будет никак не меньше 30 м. Плюс дорожное покрытие, балюстрада, инженерные сооружения — в общем, получается метров сорок. Конечно, это чуть

в стороне от исторического центра Петербурга, и на подобные высоты здесь вполне можно согласиться, но неподалеку железнодорожный Финляндский мост, построенный в начале XX века и являющийся памятником культурного наследия. И новая переправа может подпортить вид на чудо инженерной и дизайнерской мысли», — считает Игорь Албин. Единственное препятствие — стоимость такого объекта, ведь подземное строительство всегда дороже. Однако эксперты посчитали, что удорожание на 3-4 миллиарда рублей для проекта, стоящего сотни миллиардов, — это немного. И хотя идея прорыть для будущей автотрассы тоннель под Невой вызвала споры и возражения, от нее окончательно еще не отказались. Как отмечают в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры, не стоит относиться к нынешним решениям по трассировке ВСД как к чему-то окончательному. Учитывая плотность застройки и наличие «проблемных» объектов, предложение построить тоннельный переход не выглядит неосуществимым.

### Начало стройки не за горами

В планах Смольного в конце 2017 года начать проектирование ВСД. В 2019 году — приступить к строительству. В 2023 году — ввести трассу в эксплуатацию. В обновленном виде общая протяженность широтной магистрали составит 22 км, из которых 14,5 км пройдут по территории Санкт-Петербурга. Ранее назывались цифры 17,6 км и 18,5 км. Ширина дороги составит от 6 до 8 полос, расчетная скорость движения — 140 км/ч. Интенсивность движения, как ожидается, будет 60-82 тыс. автомобилей в сутки. Приблизительная стоимость объекта выросла до 160 млрд рублей. Претерпела изменения и очередность реализации проекта. Если раньше трассу планировали строить с востока на запад, то теперь ровно наоборот. Первый этап строительства — от ЗСД до Витебского проспекта, второй — от Витебского до Союзного проспекта. Третий, самый сложный, участок — от Союзного проспекта до границы города, вызывающий больше всего вопросов и у самих чиновников, будут строить в самую последнюю очередь. Готовить проекты трассы на первые два участка ВСД будет компания «Институт «Стройпроект». Конкурс на разработку ПШГ для третьего этапа новой скоростной магистрали КРТИ намерен объявить до конца 2017 года. Проекты планировки территорий, как обещают чиновники, впоследствии будут вынесены на общественные слушания.

## Усть-Лугу связали с «Нарвой»

Владимир ТЕН

### Завершено строительство подъезда к морскому торговому порту Усть-Луга от трассы А-180

В Ленинградской области открыто рабочее движение на завершающем участке 52-километрового подъезда к морскому торговому порту (МТП) Усть-Луга от федеральной трассы А-180 «Нарва» («Санкт-Петербург—граница с Эстонской Республикой»).

«Развитие морского торгового порта Усть-Луга — один из крупнейших транспортных инфраструктурных проектов Северо-Западного федерального округа России. Строительство объектов портовой инфраструктуры потребовало создания новых железнодорожных и автомобильных подходов для обеспечения работы портовых терминалов. Феде-

ральные дорожники в запланированный срок справились с поставленной задачей и в этом году полностью открыли для движения 52-километровый подъезд к порту от автодороги «Нарва». Теперь развитие порта получит дополнительный импульс. Именно здесь начинается головной участок международного коридора «Север—Юг», а также коридора «Европа—Западный Китай», — отметил министр транспорта РФ Максим Соколов.

Как отметил начальник ФКУ Упрдор «Северо-Запад» Вадим Ермилов, реконструкция участка подъезда к МТП Усть-Луга с 40-го по 52-й километр велась в три этапа. Первый этап работ протяженностью 4,3 км был завершен в 2015 году. На сегодняшний день работы выполнены на втором и третьем этапах протяженностью 6,893 км — от развязки с автодорогой «Северная» до примыкания к существующей дороге

южнее деревни Ручьи. Общая протяженность участка реконструкции 40—52 км (подъезд к д. Ручьи) составляет 11,193 км.

Новый участок является дорогой II технической категории и имеет две полосы движения (по одной в каждую сторону). Расчетная скорость движения на участке — 120 км/ч. Покрытие на автомобильной дороге выполнено из щебеночно-мастичного асфальтобетона (ЩМА). На всем протяжении новой дороги обустроено искусственное электроосвещение, барьерное ограждение, нанесена дорожная разметка, установлены дорожные знаки. При выполнении работ была задействована самая современная дорожно-строительная техника, использующая цифровое и спутниковое 3D-позиционирование. Технология позволяет определять и контролировать положение рабочего органа машины в пространстве, что да-

ет возможность реализовать цифровую модель создаваемой поверхности, предусмотренной проектом. Использование 3D-позиционирования позволило сократить сроки строительства, повысить качество и надежность дорожного покрытия, обеспечить его максимальную ровность.

### Справочно

■ Подъезд к МТП Усть-Луга от трассы А-180 «Нарва» (0—52 км) строился и вводился в эксплуатацию этапами. В 2014 году введены в эксплуатацию развязка на автодороге «Нарва» (112-й км) и участок подъезда к МТП (16—40 км). В 2015 году был открыт участок с 0-го по 16-й км подъезда к порту, а также выполнен первый этап работ на участке с 40-го по 52-й км. В 2017 году открыто рабочее движение на завершающем участке автодороги: км 40—км 52 (подъезд к д. Ручьи, второй и третий этапы). Общая стоимость работ в рамках проекта составляет порядка 20 млрд 886,4 млн рублей.



# Проверена временем

## 50 лет успешно противостоит стихиям Останкинская телебашня



Во время строительства  
Останкинской телебашни (1960-е гг.)

### Справочно

■ Результаты испытаний бетона ствола Останкинской телебашни показывают непрерывное увеличение прочности:

возраст 28 суток — 380-450 кг/кв. см  
возраст 1 год — 450-500 кг/кв. см  
возраст 5 лет — 550-650 кг/кв. см

зостойкий, прочный и долговечный бетон, который противостоит морозу, солнцу, ветру, дождям и пожарам. Главным разработчиком такого бетона был выбран мой отец — заведующий лабораторией №10 ВНИПИ «Теплопроект», кандидат технических наук Борис Давидович Тринкер. В 1939 году он защитил диплом с отличием в МХТИ им. Д. И. Менделеева, в 1940-1945 воевал на фронтах Великой Отечественной войны, а с 1946 занимался строительством морских портов на Дальнем Востоке при критических отрицательных низких температурных условиях в зонах переменного уровня морской воды, то есть, при солевой агрессии. Одно из его важнейших изобретений — эффективные и надежные пластификаторы ССБ на основе многотоннажных отходов ЦБК, с применением которых в 1947-1952 годах было изготовлено более 2 млн кубометров специального гидротехнического бетона. Им были разработаны также технологии проектирования и подбора состава такого бетона и многостадийного контроля качества.

В основе проектирования бетона с применением пластификаторов типа ССБ — учение о влиянии водо-цементного отношения на плотность, прочность и долговечность цементного камня, обладающего равномерно-распределенной замкнутой структурой, полученной путем применения пластифицирующе-воздуховывлекающих химических добавок. Немаловажно также создание плотного без пустот объемного строения заполнителей и применение отборных материалов, имеющих высокие физико-механические показатели. В совокупности все эти факторы и позволили надежно обеспечить первичную защиту от коррозии и максимально продлить безаварийный срок эксплуатации Останкинской телебашни. При этом надо отметить, что, если в нашей стране, начиная с 1948 года, химические добавки на основе лигносульфонатов с целью снижения водо-цементного отношения и получения долговечного и коррозионно-стойкого бетона изготавливались из многотоннажных отходов производств целлюлозно-бумажной, химической, биологической, металлургической и других отраслей промышленности, то есть, с улучшением экологии, то на Западе только начиная с 1974 года сделаны пластификаторы из нафталино-меламино-карбоксилатов и других очень дорогих компонентов.

Начав работы по проектированию бетона Останкинской башни, Б. Д. Тринкер первым делом пересмотрел

### Кстати

■ Автор останкинского бетона Б. Д. Тринкер (1914-2004 гг.) оставил после себя богатое научное наследие: более 250 научно-практических публикаций в журналах, книги и 100 патентов.

все проектные требования к бетону, увеличив показатели по прочности в 2 раза, морозостойкости в 2,5 раза и водонепроницаемости. Из десятков вариантов были отобраны цементные заводы, карьеры песка и щебня, проверены химические анализы воды. Ведь все химико-минералогические показатели цемента, чистота и модуль крупности кварцевого песка, фракционирование и чистота гранитного щебня оказывают сильное влияние на долговечность бетона. Также была произведена полная подробная проверка бетонного завода, на котором предстояло изготавливать бетон для телебашни, проверено хранение заполнителей и цемента, точность дозирования, мероприятия зимнего бетонирования. Рассматривались проблемы транспорта, непрерывности подачи бетонной смеси, формования бетона в опалубке и качества подготовки рабочего шва бетонирования, отделки поверхности и ухода за твердеющим бетоном. Кроме того, были подготовлены варианты замены строительных материалов на другие при аварийных случаях, рассмотрены транспортные схемы подачи материалов от производителей на БСУ. Предстояло обеспечить непрерывный контроль качества строительных материалов, бетонной смеси и бетона, выдержку образцов бетона в условиях конструкции, замеры температур твердеющего бетона. Контроль каждой входящей на объект машины с бетоном и уход за твердеющим бетоном методом полива при положительных температурах были вменены в обязанности лаборантов.

Заранее предусмотрев очень высокие требования и все необходимые расчетные технологические мероприятия, часто неудобные торопливым и ретивым генподрядчикам и заказчикам, и значительно увеличив проектные марки бетона, тем самым Б. Д. Тринкер спас телебашню от катастрофы в 2000 году. Из учебников известно, что бетон на портландском цементе при температуре выше 300 градусов распадается на составляющие, арматура, расширяясь, неуправляемо деформируется и бетон рассыпается в прах. А Останкинская телебашня успешно выдержала пожар в течение двух суток с температурой 1000 градусов.

Возведение Останкинской телебашни стало генеральным испытанием и проверкой всей системы отечественного высотного строительства уникальных сооружений, которая в последующем успешно применялась при строительстве в СССР мировых гигантов: дымовых труб высотой 330-420 м, башенных градирен высотой 150 м на ГРЭС, ТЭЦ и АЭС. И в XXI веке московской телебашне нет равных на Земле. Севернее 55 градусов северной широты нет ни одного сооружения на Земле выше башни в Останкино! Самые высокие башни в Канаде, Аравии и Китае расположены намного южнее экватора, чем наша. Там значительно мягче климат — без резких колебаний температуры воздуха, низкотемпературного замораживания и ежесуточных переходов через 0 градусов. Эйфелеву башню в гораздо более теплом городе регулярно красят каждые 7-9 лет, применяя сотни тонн дорогих антикоррозионных материалов, а Останкинскую башню не красили никогда благодаря не поддающемуся коррозии бетону.

Долговечность бетона — одна из самых больших проблем строителей России, учитывая огромные размеры страны и многоликие климатические и сейсмические условия. Решению этой проблемы посвятили всю свою жизнь известные советские ученые XX века. Следует учесть, что в период строительства Останкинской башни наши ученые трудились во времена, когда предпочтение отдавалось отечественным разработкам в науке, технологиях и машиностроении. И это было оправдано, так как иностранцам, живущим в сравнительно мягких климатических условиях своих стран, неизвестны климатические условия и технологические режимы эксплуатации зданий и сооружений в нашей стране. Такой подход к выбору технологий надо использовать и впредь, что позволит в итоге значительно уменьшить стоимость строительства.

Александр ТРИНКЕР, доктор технических наук

### Кстати

■ Высота железобетонного ствола Останкинской телебашни — 385,5 м, высота стальной антенны — 147,7 м, диаметр опор-ног на нулевой отметке — 60 м, наружный диаметр на высоте 63 м — 18 м, диаметр железобетонного ствола на отметке 385,5 м — 8,2 м, общий объем железобетона в фундаменте и стволе — 20 тыс. кубометров.

Полвека назад — 5 ноября 1967 года — была принята в эксплуатацию первая очередь строительства Останкинской телебашни, которая с тех пор является одним из символов Москвы. До Останкинской башни все высотные сооружения строили только из металлоконструкций. Из металла построены, например, башни Эйфеля и Шухова, невыразительные однотипные небоскребы Нью-Йорка. Однако у высоток из металла есть существенные недостатки: высокая стоимость, низкая стойкость к огню и необходимость регулярного нанесения антикоррозионного покрытия. Поэтому впервые в мировой истории в 1963 году было решено построить самую большую к тому времени на Земле башню высотой 535 м, в основном, из бетона. Реализация этого замысла была связана с огромным риском и ответственностью, потому что предстояло решить проблемы, недоступные большинству инженеров во всем мире.

Гениальный отечественный конструктор, доктор технических наук Николай Васильевич Никитин сделал проект Останкинской телебашни, в которой ствол башни от фундамента до отметки +385,5 м — железобетонный. Для него требовалось создать особо моро-



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



VVOE/SHUTTERSTOCK.COM

# Крут ли КУРТ?

## Комплексное устойчивое развитие территорий: договорятся ли инвесторы и власти

Ольга ЧУДИНОВА

3 октября 2017 года правительство Московской области легитимизовало изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в случае комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления. Это стало следующим законодательным шагом в целенаправленной государственной политике, связанной с деятельностью по КУРТ (комплексному устойчивому развитию территорий).

Эта деятельность вызывает немало вопросов, потому что, как считает директор по развитию ГК «Гранель» Андрей Цвет, законодатели и застройщики видят цели КУРТ по-разному. Для законодательных органов это способ

решения важных градостроительных задач, позволяющий избежать хаотичной точечной застройки и освоить неиспользуемые земельные участки. Для застройщиков же деятельность в рамках КУРТ означает законодательное закрепление обязательств по наполнению своих проектов необходимой городом и жителям инфраструктурой. Получается, что интересы сторон не совпадают и нуждаются в правовом регулировании. «Если территория нуждается в комплексном развитии, но у ее правообладателей совершенно разное видение ее перспектив, необходим правовой механизм разрешения таких разногласий», — подтверждает директор по инвестициям девелоперской группы «Сити-XXI век» Сергей Нотин.

По этой причине законодатели и ввели новое понятие — деятельность

по КУРТ — и определили порядок взаимоотношений по нему между инвестором и муниципальными властями относительно освоения определенной территории с учетом всестороннего развития: создания социальной, коммерческой, транспортной инфраструктуры и жилья. Поправки дали застройщикам законодательно оформленный механизм работы с властями по проектам комплексного освоения территорий, своего рода аналог ГЧП. Если раньше все обременения (социальные, инфраструктурные, финансовые) лежали исключительно на плечах девелоперов, то теперь муниципальные власти также будут принимать в этом участие (финансовое в том числе), помогая застройщикам реализовывать такие проекты, рассуждает директор юридического департамента ГК «Инград» Артем Азизбаев, положительно оценивая законодательные изменения.

Под «деятельность КУРТ» попадают практически все виды деятельности, включая развитие застроенной территории (РЗТ, статьи 46.1-46.3 Градостроительного кодекса РФ); комплексное освоение территории, в том числе в целях строительства жилья эконом-класса (КОТ, статьи 46.4-46.8 ГрК РФ); комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков или по инициативе органа местного самоуправления (КРТ, статьи 46.9, 46.10, 46.11 ГрК РФ). Однако, как объяснили в Институте Генплана Москвы, смущает эта особенность законодательства не должна. Ведь КРТ, КОТ, РЗТ — это всего лишь механизмы реализации КУРТ,

и основная направленность закона относится к КРТ — территориям, которые заняты объектами нежилого фонда, — для того чтобы дать возможность дальнейшему их комплексному развитию, имея в виду и будущую долю жилого фонда, а возможно, и только лишь промышленное использование.

Упрощение планирования проектов и сокращение временных издержек (в частности, речь об отсутствии необходимости проведения торгов) Андрей Цвет называет одним из главных преимуществ новеллы для рынка. К слабым ее моментам эксперты отнесли имеющуюся у властей возможность отказаться от ранее принятых на себя обязательств, например, по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры в рамках проекта КУРТ, если на эти нужды не найдется средств в бюджете. Нарекания участников рынка вызывает и то, что федеральный закон от 3 июля 2016 года №373-ФЗ не устанавливает минимальные и максимальные площади территорий, подлежащей КУРТ, и не определяет порядок установления этих границ.

В целом, можно сделать вывод о том, что девелоперы не спешат переходить к реализации проектов в соответствии с новеллой. «Пока у девелоперов нет четкого понимания правил игры, нет возможности просчитать экономику проекта, вряд ли эта схема будет работать на практике», — выражает сомнения партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский, подводя резюме нововведению.

Член правления Ассоциации проектировщиков Московской области Илья МАШКОВ: «Правительством Московской области было разработана программа — информационная система обеспечения градостроительной деятельности, где находятся все исходные данные по конкретной территории с учетом многих параметров, в том числе, к примеру, планов будущего развития транспортной инфраструктуры. Это все, что нужно знать инвесторам, девелоперам, проектировщикам, чиновникам для формирования и развития конкретных КУРТов. Программа открыта для пользования всем чиновникам министерств и департаментов, задействованным в подготовке КУРТ, а это более 1000 человек. В ней есть информация о том, кто просматривал данные и вносил изменения. Такой прозрачный механизм является гарантом недопущения коррупционной составляющей при реализации проектов КУРТ. Кроме того, в программе действует привязка геоданных к территории в векторном виде — это серьезный шаг вперед. Для проектировщиков это дает великолепную возможность не делать работу по сбору данных повторно»



STROIMOS.RU

## Обновление шоу

В павильоне «Макет Москвы» представлено обновленное светотехническое шоу

Владимир ТЕН

«Три минуты из жизни любимого города: больше спецэффектов, максимум звука и света. Обновленное шоу можно теперь увидеть в выставочном центре градостроительного развития Москвы в павильоне «Макет Москвы» на Сиреневой аллее ВДНХ», — прокомментировал открытие обновленного макета Москвы на ВДНХ руководитель Департамента градостроительной политики столицы Сергей Левкин. Он уточнил, что первая шоу-программа начинается в 12.00 и повторяется каждый час до 18.00 ежедневно, кроме понедельника. Руководитель департамента отметил, что данный арт-объект станет еще одной точкой притяжения на территории Выставки достижений народного хозяйства. Он сообщил, что в ближайшее время будут дополнительно подготовлены тематические светотехнические представления «Москва: времена года», «Великие архитекторы Москвы», «История Москвы на макете», «День Победы в Москве».

## «Небюджетная» реконструкция

Владимир ТЕН

### Преобразятся четыре школы ТИАО

Как сообщил руководитель Департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин, в 2018 году будут обновлены и расширены школы в четырех поселениях Новой Москвы. Работы будут проведены за счет бюджета города — на средства Адресной инвестиционной программы (АИП). В Департаменте развития новых территорий уточнили, что будут реконструированы школы в Внуковском, Краснопахорском, Рязановском и Яковлевском поселениях. Реконструкция, которая будет осуществлена из средств бюджета, станет вовсе не «бюджетной», полностью изменив внешний вид и вместимость школьных зданий.

«На каждый объект потребуется от 800 до 900 млн рублей. Поселения такими средствами не располагают, поэтому их выручит городская Адресная инвестиционная программа», — пояснил Владимир Жидкин. По его словам, планируется не только обновить существующие здания, но и построить новые корпуса, где смогут заниматься от 250 до 350 учеников. Руководитель департамента подчеркнул, что мэр Москвы Сергей Собянин поддержал обращения жителей ряда поселений Троицкого и Новомосковского округов и поручил включить четыре школы в АИП с тем, чтобы именно городской бюджет профинансировал их реконструкцию.

### Справочно

■ Впервые открытие макета Москвы состоялось в августе 2014 года. Его площадь составила 121 кв. м и представляла модель города в рамках Бульварного и Садового колец, где воссоздали с абсолютной точностью около 9 тыс. зданий и сооружений в масштабе 1:400. К сегодняшнему дню площадь объекта выросла в три раза и составила 369 кв. м. Для экспонирования всех изготовленных элементов был возведен выставочный павильон на Сиреневой аллее. Здание представляет собой строение овальной формы со стеклянным фасадом по периметру. Общая площадь выставочного центра составляет 1 370 кв. м. Основным экспонатом выставочного центра является архитектурный информационно-презентационный планировочный макет города Москвы. На площади в 369 кв. м. в масштабе 1:400 представлена центральная часть города. Завершение всех работ по макету запланировано до 2020 года. Площадь изделия составит 925 кв. м.



# Фасадная вакханалия



Эксперты обеспокоены качеством работ по реконструкции исторических зданий в Ростове-на-Дону

**с.1** Так, исторический фасад одного из особняков на улице Социалистической обрушился после того, как новый владелец здания, игнорируя все предупреждения, решил углубить и расширить подвальное помещение. На другом здании архитектурный элемент розетки решили «восстановить» с помощью донышек от пластиковых бутылок.

А уж что говорить об историческом облике города! Как рассказал руководитель Ростовского регионального отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Александр Кожин, рядом с домом на улице Большой Садовой, 95, один предприниматель разобрал одноэтажный дом и построил шестиэтажное здание. В итоге соседние исторические дома начали трещать. И уже нужно восстанавливать не фасады, а срочно укреплять их конструкцию.

Уже несколько лет ремонтируются фасады исторических зданий в центре Ростова. По словам Александра Кожина, уж лучше бы такие работы не делались вообще. В большинстве случаев каждый отремонтированный фасад хуже предыдущего. Удачных объектов, когда здание действительно «заиграло», можно назвать от силы пять-семь, остальные же здания просто покрашены под кирпич или покрыты такой штукатуркой.

Как заявил руководитель общественного движения «Мой фасад» Роман Бочарников, реконструкционные работы, которые активизировались в Ростове последние три года, кроме как «фасадной вакханалией», назвать нельзя. Низкий уровень разработки проектов и сметной

документации завершается набором бригад, которые не умеют работать с историческими фасадами.

Эксперты считают, что представителям общественности нужно вернуть контроль над реконструкционными и реставрационными работами в городе. Ведь был когда-то городской художественный совет, а теперь его нет. Существовал и градостроительный совет. Правда, потом его возродили, но в него вошли, в основном, чиновники, а не архитекторы. Управление культуры, как утверждает Александр Кожин, просто не справляется со всеми возложенными на него многочисленными задачами. Возможно, нужна отдельная структура, по типу столичного Москомнаследия. А еще, как считает Анна Иванова-Ильичева, необходимо ужесточить контроль за соблюдением законодательства со стороны подрядчиков. Не все должны иметь право работать на объектах культурного наследия. Эксперты также считают, что необходимо расширить перечень исторических зданий, являющихся объектом охраны. И войти в него должны не только постройки рубежа XIX-XX веков. Сегодня существует проблема зданий 50-х годов XX века — советской неоклассики. Их не удастся включить в перечень, так как, чтобы признать здание памятником архитектуры, с момента его постройки должно пройти 40 лет. Поэтому нередко объекты советской неоклассики ремонтируют, разрушая балконы, карнизы или архитектурные элементы.

Спасать историю Ростова еще не поздно, ведь он пока не утратил окончательно свою во многом уникальную архитектурную специфику южного города.



Исторический памятник, доходный дом Пилипенко, находившийся под угрозой сноса, общественности удалось отстоять

## Слушали — постановили



Александр АНТОНОВ, эксперт Союза архитекторов России по градостроительству и территориальному планированию

### Публичные слушания должны стать более эффективными

Проект закона об уходе общественных слушаний в онлайн содержит три новации. Он предполагает переименование публичных слушаний в общественные обсуждения, устанавливает единый жесткий порядок их проведения по всем градостроительным вопросам и исключает из процедуры общественные собрания. Ни о каком технологичном и прогрессивном онлайн-речи не идет. Все, что написано в проекте закона, вы можете делать и сегодня.

К сожалению, законодатель плохо представляет, что такое слушания и для чего они на самом деле. Он руководствуется сложившимся имиджем шумной тусовки. Между тем, у слушаний в формате собрания сегодня есть несколько функций, которые, возможно, не были предусмотрены.

Во-первых, это возможность для власти встретиться с активным населением и услышать много нового, не всегда относящегося к теме слушаний. Это побочный эффект, но он важен.

Во-вторых, слушания в сегодняшней очной форме полезны всем. И власти, которая не только может узнать, что у нее на территории происходит, но и — при должном умении — погасить конфликты только самим присутствием высокого должностного лица и открытостью к диалогу. И проектировщику, который может узнать что-то новое о территории, важное для проекта, что было упущено. И для девелопмента и стейкхолдеров, которые могут оценить степень влияния своего проекта на общественное мнение. Сильный девелопер в случае конфликта именно на слушаниях может сделать шаги к диалогу с населением.

И самое интересное — слушания очень полезны для населения; они выявляют актив, формируют столь необходимое сообщество — это своеобразный тимбилдинг. Сегодня сообщество все реже чисто протестное и все чаще — конструктивное. И это сообщество с каждым годом становится все умнее и начинает говорить с разработчиками и стейкхолдерами на равных.

Нас предлагают всего этого лишиться, обещая, что все будет технологичнее. Теперь разработчик проекта никогда не встретится ни с гражданами, ни со стейкхолдерами (кроме тех, кто является непосредственным заказчиком проекта). А стейкхолдеры с девелоперами продолжают перестрелку с населением в социальных сетях и в прессе — они же лишены теперь независимой переговорной площадки. Самое интересное, что, обзывая процесс «обсуждением», авторы закона нацелили это обсуждение исключили из процедуры. Вы можете написать свои предложения и имеете право получить ответ. В протоколе. По истечении срока слушаний.

Процедура устанавливается единой для всей страны. С одной стороны, это неплохо, с другой — невозможно везде в России все сделать одинаково. К тому же, в процедуре упущен важный момент: не акцентирована тема обсуждения и получения разных мнений как основной цели всего процесса.

Сегодня повсеместно распространено голосование за проекты, выбор «за» или «против». Именно ради голосования на собрание свозятся толпы непонятных личностей, которые нужны для получения нужного якобы результата. Результат — не в 125 проголосовавших «за», а в собранных устных и письменных замечаниях и предложениях. Голосование на публичных слушаниях необходимо запретить законодательно. И проблема со статистиками отпадет. Но проблему пытаются решить введением жесткой процедуры регистрации «своих» по цензу оседлости.

И самое главное. Основная беда современных публичных слушаний в том, что они начинаются в тот момент, когда проект уже выполнен, и деньги потрачены. Никому не выгодно ничего менять. А привлечение населения, по уму, должно начинаться задолго до заключения контрактов на разработку проекта — где то на стадии подготовки задания на проектирование. Это избавит нас от многих конфликтов, повысит легитимность местной власти, сэкономит деньги инвесторов и нервы жителей. Сегодня уже есть примеры подобного привлечения населения на начальных этапах планирования и проектирования, но авторы проекта закона их пока что не заметили и никак не отреагировали.



ЖКХ

# Чтобы чисто было

## Фонду ЖКХ предстоит сыграть системообразующую роль в формировании современной отрасли по переработке отходов

Алексей ЩЕГЛОВ

### Справочно

■ В России образуется 3,4 млрд тонн отходов в год, в том числе 2,6 млрд тонн промышленных отходов, 700 млн тонн жидких отходов птицеводства и животноводства, 35-40 млн тонн твердых коммунальных отходов.

### Задание на сегодня

В ближайшие годы в России предстоит создать современную отрасль по переработке отходов. Откладывать эту работу на завтра уже поздно, так как из нескольких миллиардов отходов производства и потребления, которые образуются ежегодно в стране, утилизируется и обезвреживается не более половины.

Особенно тревожная ситуация складывается с твердыми коммунальными отходами. По сравнению с 2010 годом, уровень их переработки снизился вдвое, и в настоящее время из примерно 70 млн тонн ТКО перерабатывается всего 7,5%. Такая низкая доля переработки провоцирует рост площади территорий, которые заняты мусором. По данным природоохранных ведомств, на территории субъектов Российской Федерации расположено более 50 тыс. свалок, как законных, так и несанкционированных, куда свозятся коммунальные отходы. Однако эта цифра явно занижена, так как учитываются не все скопления продуктов жизнедеятельности. И хотя насчитывается 30 федеральных организаций, которые так или иначе принимают участие в сфере обращения с отходами (регулирование, контроль и надзор), единой информационной базы по объектам обращения с отходами в настоящее время не существует. При этом официально зарегистрированных объектов обращения с отходами, то есть занесенных в государственный реестр объектов размещения отходов (ГРОРО), более тысячи. Следствием же является то, что свалками занято и захламлено более 1 млн гектаров земли, что сравнимо по площади с территориями таких государств, как Кипр или Ливан. Если же вспомнить, что из всего объема отходов во вторичный хозяйственный оборот вовлекается менее 2%, то с очевидностью напрашивается вывод: отрасль обращения с отходами в стране в современном понимании не существует и требуется создать ее практически с нуля.

### Движение началось

Экономический потенциал этой сферы огромен и, по мнению экспертов, объем цивилизованного мусорного рынка в



России может составить до 3,5 млрд долларов. Поскольку на захоронение зачастую уходит до 90% отходов, по мнению первого заместителя генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Владимира Талалыкина, необходимо до минимума снизить объемы захоронения твердых коммунальных отходов и добиться максимального развития собственного производства мощностей по сортировке и переработке мусора. Первые шаги в этом направлении уже сделаны. Сформирована достаточно полная законодательная база, позволяющая запустить процесс формирования современной отрасли по переработке, обеззараживанию и захоронению ТКО. Используя эту законодательную базу, Фонд ЖКХ стал активным участником процесса по формированию современной системы переработки ТКО. Как напомнил Владимир Талалыкин, Фонд ЖКХ задействован в проектах по модер-

низации систем коммунальной инфраструктуры субъектов РФ, госкорпорацией софинансируется строительство объектов по обращению с отходами потребления и производства, Фонд помогает регионам исполнять требования законодательства по переходу на новые правила обращения с отходами. В числе примеров — софинансирование проектов в Чувашской и Карачаево-Черкесской республиках, Саратовской, Воронежской, Смоленской и Нижегородской областях на общую сумму 3,485 млрд рублей.

Не остались в стороне от этой работы и регионы. Практически во всех из них составлены территориальные схемы обращения с отходами, которые послужат основой для размещения объектов переработки и захоронения отходов. Как отметил Владимир Талалыкин, территориальная схема представляет собой документ, который описывает сегодняшнюю ситуацию. Затем на ее базе должна быть создана региональная программа развития отрасли и произойти трансформация всей этой схемы. В ней должны быть обозначены точки роста и инвестиционная привлекательность, выстроена логистика и т.п. «Формирование данного документа требует определенных навыков, квалификации, понимания ситуации. Сегодня я не вижу препятствий для создания грамотной терсхемы», — подчеркнул первый заместитель генерального директора Фонда ЖКХ.

### Ставка на отечественное

Реализовывать задачи по созданию в России современной отрасли по переработке ТКО предстоит в непростой экономической обстановке и в условиях определенного технологического отставания от развитых стран. Поэтому большое внимание следует уделить созданию отечественных машин и оборудования. Понятно, что многое тут зависит от промышленной политики государства, ко-

торая должна быть направлена на импортозамещение и обеспечение российского производителя оборудования рынком сбыта для своей продукции. Это, в свою очередь, позволит потребителям коммунальных услуг снизить капитальные затраты и темпы роста тарифов. «Цена иностранного оборудования, представленного сегодня на отраслевых выставках, слишком высока, поэтому появление российских производителей на рынке будет иметь спрос», — считает первый заместитель генерального директора Фонда ЖКХ.

Процесс этот не быстрый и потребует определенного времени и средств. Но создание отечественных комплексов для отрасли по обращению с отходами позволяет решить сразу нескольких вопросов, включая загрузку отечественного производителя, снижение тарифа для потребителя и уход от зависимости по комплектующим импортного производства. Отрадно, что в отрасли уже активно применяются некоторые отечественные разработки, в частности, полигонная техника. На подходе и другие образцы машин и оборудования.

### Последовательно к цели

При создании современного оборудования для отрасли предстоит двигаться последовательно — от простого к сложному. Например, по мнению экспертов Фонда ЖКХ, автоматизированные комплексы по переработке ТКО, работающие практически без участия человека, хороши, но слишком дороги. По этой причине не готовы ни российские регионы, ни инвесторы. К тому же, если на этих дорогостоящих объектах не будет обслуживающего персонала соответствующей квалификации, то они останутся, и деньги государства и инвесторов окажутся выброшенными на ветер.



Мусороперегрузочная станция в городе Чебоксары





Первый заместитель  
генерального директора Фонда  
содействия реформированию ЖКХ  
Владимир Талалыкин

Вопрос о том, какой комплекс и технологию следует применять в первую очередь, зависит от соотношения капитальных затрат и полезного эффекта от выборки, которую может дать этот комплекс. Так, на сегодня выбирается 8-10% вторичного сырья, а если установить автоматизированную линию — будет выбираться примерно 15%. Но сопоставление цен на автоматизированную и механизированную сортировку показывает, что автоматизация сегодня не окупается, тем более, что в настоящее время продажа вторичного сырья не покрывает затрат. Возможно, ситуацию в будущем улучшит тариф на обработку, но пока цена автоматизированного комплекса для российских регионов является неподъемной. Вот и получается, что пилотные полностью автоматизированные проекты в отдельных регионах запустить можно, но массовыми они стать не смогут. Тогда как стоит задача реализовать эффективные проекты во всех субъектах России. Поэтому, по мнению Владимира Талалыкина, при формировании отрасли по переработке ТКО следует исходить из реалий и учитывать платежеспособную возможность потребителя, уровень профессиональной подготовки обслуживающего персонала, вероятные объемы загрузки комплексов сырьем.

«Одна из главных задач на данном этапе — сделать сферу обращения с отходами организационно подготовленной и технологически оснащенной», — считает первый заместитель генерального директора Фонда ЖКХ.



FONDOKH.RU



Энгельский межмуниципальный полигон ТКО

TREST.ORG

## Не торопимся сжигать

Алексей ЩЕГЛОВ

### При участии Фонда ЖКХ разработаны проекты типовых мусоросортировочных комплексов

Экспертное сообщество едино во мнении, что сжигать мусор без предвзятого раздельного сбора экономически неоправданно и экологически опасно. Как сообщил «СГ» начальник Отдела энергоэффективности Контрольного департамента Фонда ЖКХ Андрей Савранский, строительство четырех мусоросжигательных заводов в Подмосковье и одного в Казани в рамках совместного проекта «Ростех» и швейцарско-японской Hitachi Zosen Inova, обойдется в 162 млрд рублей. Между тем, из опыта реализации прошлых глобальных проектов известно, что фактический объем капитальных затрат на строительство таких заводов оказывается существенно выше. Найти такой объем инвестиций для удовлетворения потребности в мусоросжигательных заводах на всей территории Российской Федерации весьма затруднительно. И это не говоря о том, что переход на европейскую модель функционирования заводов термической переработки твердых коммунальных отходов (ТКО) потребовал бы увеличения для населения тарифа за переработку ТКО в 5-6 раз, а на электроэнергию и тепло — в 2-3 раза.

Между тем, решать проблему утилизации и переработки ТКО жизненно необходимо. В этих целях государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства совместно с НП «Национальное бюро по переработке отходов» были созданы проекты типовых мусоросортировочных комплексов (МСК). Мощность таких МСК — 100-200 тыс. тонн в год с оптимальным эффективным комплектом оборудования, позволяющим производить альтернативное топливо — RDF (разумеется, в тех случаях, если его производство экономически обосновано). Важно отметить, что одной из главных задач, вместе с экономической эффективностью, ставилось условие 100% производства оборудования для МСК силами российских производителей.

Разработчиками проектов было принято решение, что минимальный набор оборудования МСК должен включать автоматический разрыватель мешков, барабанный или кулачковый сепаратор органической фракции (грохот), автоматический магнитный металосепаратор черных металлов, измельчитель крупногабаритных отходов (шредер) и автоматический пакетировочный горизонтальный пресс. По результатам сортировки ТКО должны достигаться показатели (в процентах по массе поступающих отходов): вторично перерабатываемое сырье — не менее 10%, органическая фракция (отсев-рекультивант) — не менее 35%, топливные составляющие отходов (RDF) — не менее 20%, остатки захоронения на полигоне — не более 35%.

Для минимизации полигонного захоронения ТКО комплексный проект предусматривает:

— применение технологии компостирования органической фракции ТКО (отсев) для ее дальнейшего использова-

### Справочно

■ Согласно данным НП «Национальное бюро по переработке отходов», сегодня в субъектах Российской Федерации функционирует 60 МСК, отвечающих требованиям технической оснащенности (из них 54 с ручной механизированной сортировкой и 6 с автоматической). В отличие от них, МСК, построенные по типовым проектам, будут отвечать следующим критериям: минимальный набор технологического оборудования завода, использование технологий для минимизации полигонного захоронения ТКО, кластерная схема обращения с отходами с охватом всех без исключения близлежащих населенных пунктов. Оценив потребность в типовых МСК, эксперты НП «Национальное бюро по переработке отходов» пришли к выводу, что необходимо построить не менее 320 таких предприятий.

ния в качестве рекультивирующего слоя как закрытых, так и действующих полигонов и свалок;

— отбор и дальнейшее энергетическое использование топливных составляющих отходов (RDF) в качестве источника тепловой и электрической энергии для собственных нужд МСК, цементных заводов, либо для нужд других предприятий или населенных пунктов.

Одной из основных проблем управления отходами является тот факт, что МСК, как правило, обслуживают только одно или несколько рядом расположенных муниципальных образований, на территории которых развита промышленность. При этом они остаются загруженными сырьем не в полной мере, а малые населенные пункты, в большей части находящиеся на значительном удалении от крупных городов, остаются лишеными услуги централизованной очистки территории. Как следствие, появляются несанкционированные свалки в оврагах, карьерах и лесных массивах. Поэтому разработчики проекта взяли за основу кластерную схему сбора отходов, при которой сбор ТКО, образуемых на малонаселенных территориях, ведется с помощью станций перегрузки ТКО с их последующей доставкой на МСК.

Что касается стоимости типового МСК, то с учетом административно-технических помещений комплекс производительностью до 100 тыс. тонн отходов в год обойдется инвестору в 229 млн рублей, до 200 тыс. тонн — в 431,5 млн рублей, до 200 тыс. тонн отходов в год с производством альтернативного топлива, соответствующего установленному стандарту качества, — в 549 млн рублей. Если же заказчик стремится к совершенству, есть дополнительная опция для нужд возводимого МСК в виде собственной котельной на RDF стоимостью 100 млн рублей или теплоэлектростанции на этом же топливе по цене от 250 млн рублей. Если соотнести эти затраты с вышеуказанными затратами на создание одного мусоросжигательного завода, то вывод в пользу МСК очевиден. К тому же, практически вся линейка необходимого оборудования для МСК производится на российских предприятиях. Заказчик не только может приобрести оборудование по цене в 1,5-3 раза ниже, чем за рубежом, но у него еще есть выбор, у какого производителя закупать.

## Поддержать и помочь

### Создана эффективная система мер поддержки предприятий, перерабатывающих ТКО

Алексей ЩЕГЛОВ

Законодательство предусматривает конкретные формы поддержки усилий региональных и местных органов власти и бизнеса по созданию современной системы рециклинга и утилизации отходов экономической деятельности. Основных механизмов государственной поддержки проектов в сфере ТКО несколько. Среди них Постановление Правительства РФ от

26.12.2015 №1451 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры». Это постановление включает в себя «Правила предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, находящихся в государственной собственности субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности» и «Правила предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры путем предоставления субъек-

там Российской Федерации финансовых средств на субсидирование процентной ставки»).

Нормативную базу государственной поддержки проектов в сфере ТКО составляют также следующие документы:

— Постановление Правительства РФ от 11.10.2014 №1044 «Об утверждении Программы поддержки инвестиционных проектов, реализуемых на территории Российской Федерации на основе проектного финансирования»;

— Постановление Правительства РФ от 16.07.2015 №708 «О специальных инвестиционных контрактах для отдельных отраслей промышленности»;

— Постановление Правительства РФ от 30.12.2013 №1312 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям на компенсацию части затрат на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ по приоритетным направлениям гражданской промышленности в рамках реализации такими организациями комплексных инвестиционных проектов в рамках подпрограммы «Обеспечение реализации государственной программы Российской Феде-

рации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»»;

— Постановление Правительства РФ от 03.01.2014 №3 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям на компенсацию части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях в 2014-2016 годах на реализацию новых комплексных инвестиционных проектов по приоритетным направлениям гражданской промышленности».

Фактически, на сегодня создана разветвленная и достаточно эффективная система мер поддержки отрасли по переработке ТКО. И несмотря на сравнительно новую новизну, механизмы государственной финансовой поддержки проектов в сфере выпуска промышленной продукции для сферы переработки ТКО доказали свою практическую обоснованность и успешно работают. Так, согласно полученному субсидированию на НИОКР от Минпромторга РФ по Постановлению Правительства РФ от 30.12.2013 №1312, тверская компания ООО «Экомашгруп» к концу 2017 года выпустит первые образцы автоматических разрывателей пакетов и дисковых грохотов.

### В РЕЖИМЕ ONLINE

На интерактивной карте сайта НП «Национальное бюро по переработке отходов» [www.svalki.net](http://www.svalki.net) представлены все официально зарегистрированные объекты обращения с отходами в субъектах Российской Федерации (к сожалению, пока, в основном, это полигоны). Здесь же пользователь найдет ссылку на сайт общественного движения «Общероссийский народный фронт», где на интерактивной карте указаны места несанкционированных свалок, составленных согласно заявлениям граждан.



ПРОЕКТ

# Как в Сеуле



Парк вдоль ручья Чонгечхон в центре Сеула



В проекте использован технологический принцип «квартал на платформе»

## В Петербурге построят «Корейский проспект»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Петербургская компания «Плаза Лотус Групп» представила в конце октября проект «Корейского проспекта», который планируется построить в рамках реновации восточной части «серого пояса» Северной столицы. Концепцию будущей застройки в историческом центре Санкт-Петербурга, где будут собраны самые последние технологические новинки в области градостроительства, разработала «Архитектурная ассоциация Андрея Литвинова». По словам автора проекта, над созданием «умного» квартала он начал работать еще четыре года назад. «За основу были взяты smart-технологии, которые используются сегодня в градостроительной практике, — рассказывает Андрей Литвинов. — Мы смотрели, что происходит в мире, изучали проекты. Итогом этой работы стало формирование совершенного квартала в районе Обводного канала». А после поездки в Южную Корею проект решили назвать «корейским». «Это было логично — значительное число идей и решений, предложенных в этом проекте, было заимствовано из практики работы корейских архитекторов», — уточнил разработчик.

### Научный подход

Петербургский «Корейский проспект», по замыслу архитекторов, будет иметь линейную структуру. Центральной осью станет общественно-деловая зона с зоной променада, вокруг которой разместятся офисные здания, а также магазины и торговые центры. Это будет «активная» улица, на которой планируется проводить различные массовые мероприя-



«АРХИТЕКТУРНАЯ АССОЦИАЦИЯ АНДРЕЯ ЛИТВИНОВА»

тия и праздники. К центральной оси будет примыкать каскад жилых зданий с зелеными зонами. По словам Андрея Литвинова, каскадная система позволит создать на этой территории систему видовых коридоров, когда из своих окон люди будут видеть не окна соседних домов, а парк. При этом расположить жилые дома, зеленые зоны и общественные пространства в квартале помогло программное обеспечение Space Syntax. С помощью системы видовых коридоров и математических алгоритмов анализируются вероятности движения людей в пространстве и психология поведения на основании зрительной ориентации, а затем дает рекомендацию, где предпочтительнее расположить общественные зоны и зоны отдыха, проложить улицы. «Конечно, на 100% мнения будущих жителей не в состоянии просчитать никакая программа, но, на мой

Согласно проекту, центральной осью «Корейского проспекта» в Санкт-Петербурге станет общественно-деловая зона с променадом



Функциональные зоны квартала планируется разделить между собой парками с водоемами

### Справочно

Несмотря на то, что проект создания в Санкт-Петербурге «Корейского проспекта» впервые был официально презентован инвесторам на Форуме городов Евразии (Eurasia City Forum 2017) в Пусане (Республика Корея) сравнительно недавно — 19 октября, он не остался без внимания. По словам петербургского вице-губернатора Игоря Албина, этим проектом уже заинтересовались представители компании Construction Association of Korea. В ближайшее время Смольный намерен провести с ними переговоры.

взгляд, такой метод позволил нам предложить почти идеальные градостроительные решения», — говорит Андрей Литвинов.

В проекте использована и такая технологическая идея градостроительства, как «квартал на платформе». Она позволяет сократить сроки строительства и уменьшить затраты на прокладку инженерных коммуникаций, ведь в данном случае появляется возможность прокладывать сети прямо по первому этажу здания, не закапывая их в землю. «Применяя модель «стилобата», мы поднимаем нулевую отметку всего квартала на один этаж, и это, в свою очередь, дает нам возможность использовать нулевой уровень для паркингов, прокладки подземных переходов. Строительство дорог и тротуаров по бетонной плите экономически выгоднее и долговечнее, чем по земле», — отмечает архитектор.

### Ветра и дожди не страшны

В «Корейском квартале» также планируется применить много новых и оригинальных экологических решений. Так, например, учитывая прибрежное расположение Петербурга, а также то, что здесь часто дуют сильные ветра, архитекторы озаботились проблемой снижения аэродинамической нагрузки на проектируемый квартал. С помощью специальных расчетов они смоделировали расположение зданий и сооружений так, чтобы потоки ветра разбивались, не доходя до рекреационных зон. «С помощью аэродинамического расчета, задающего параметры для оптимизации объемно-пространственных решений зданий, углов поворота и геометрических характеристик, мы научились управлять ветром», — говорит Андрей Литвинов.

Впрочем, не только ветром. В «Корейском проспекте» при возведении зданий предложено использовать так называемый водочувствительный дизайн, позволяющий контролировать влажность воздуха. Подобные решения сегодня можно увидеть в Сеуле. Авторы проекта посчитали, сколько дождевой воды выпадает в Петербурге, а затем предложили ее фильтровать и использовать на технические нужды. Подсчитано, что в будущем это позволит жителям квартала экономить до 30% воды. Кроме того, как оказалось, управляя водой, на территории квартала можно создать нужный микроклимат.

### Умный город на одном километре

«Одна из причин, почему мы решили работать над таким проектом — эксперимент по созданию умного города. В перспективе это должен быть пилотный квартал, на базе которого будет проводиться исследование по адаптации населения к новым технологиям в градостроительстве», — говорит Андрей Литвинов. Согласно предложенной концепции, в базовом формате длина «Корейского проспекта» составит один километр. На этой площади планируется построить около миллиона «квадратов» недвижимости. 60% территории будет отдано под общественно-деловые зоны и инфраструктуру.