



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№2 (10531) 18 января 2019

Плюс на минус

Чем запомнился
девелоперам 2018 год,
и чего они ждут от 2019?

Андрей МОСКАЛЕНКО,
Оксана САМБОРСКАЯ

2018 год войдет в историю жилищного строительства как год больших перемен. Российский рынок новостроек был активен как никогда. С 1 июля вступил в силу пакет поправок к законодательству о долевом строительстве, еще более решительные преобразования ждут строителей в наступившем году. Предстоящий переход на проектное финансирование и систему расчетов с использованием эскроу-счетов сильно повлияли на тактику застройщиков. В минувшем году девелоперы спешили вывести на рынок максимально возможное число проектов, чтобы успеть реализовать их по старым правилам. Активизировались и покупатели, опасавшиеся, что преобразования в отрасли скажутся на цене квадратного метра. У некоторых застройщиков прирост продаж доходил до 60% по сравнению с 2017 годом. Свою роль сыграло здесь и начавшееся осенью удорожание ипотеки. Что будет происходить с объемами строительства, продажами и ценами в 2019 году? «Стройгазета» попросила ответить на эти вопросы представителей ряда крупных компаний. Мнения, как это часто бывает, разделились. Одни участники рынка видят в перспективе больше плюсов, другие — больше минусов.

2018: Сеть в последний вагон

Представители правительства и Минстроя не раз подчеркивали, что ужесточение законодательства о долевом строительстве связано с желанием снизить риски для покупателей квартир в строящихся домах и закрыть проблему обманутых дольщиков, которую приходится решать государству преимущественно за счет бюджета.

Окончание на с. 6

ISSN 0491-1660



91770491166776

Газоанализируй ЭТО

Как повысить безопасность бытового
газового оборудования



Взрыв бытового газа в жилом доме в Шахтах унес жизни пяти человек

Алексей ЩЕГЛОВ

В городе Шахты Ростовской области 14 января в результате взрыва газовоздушной смеси в 9-этажном жилом доме были разрушены четыре квартиры. Пять человек погибли. Двумя неделями ранее в Магнитогорске жертвами взрыва, причиной которого по одной из версий также стал бытовой газ, стали 39 человек. Эти трагедии снова постави-

ли в повестку дня вопрос об усилении контроля за состоянием бытового газового оборудования в жилых домах.

На состоявшемся в понедельник совещании с вице-премьером глава правительства РФ Дмитрий Медведев заявил: «С учетом того, что это уже второе подобное тяжелое происшествие за последнее время, нужно проанализировать и общую ситуацию, и нормативные документы по газоснабжению, включая докумен-

ты в сфере надзора, посмотреть на обязанности тех, кто отвечает за соответствующие услуги, обязанности управляющих компаний в этой сфере».

В свою очередь, заместитель председателя правительства Виталий Мутко сказал о необходимости системных решений, которые позволят предотвращать аварии, связанные с использованием бытового газа. По его словам, каждый случай взрыва бытового газа требует детального

разбирательства. «Правительством РФ даны поручения ведомствам, осуществляющим контроль за установкой и эксплуатацией газового оборудования, проработать комплекс мер по предотвращению аварий, связанных с использованием газа в жилых домах», — сказал он. Как подчеркнул Виталий Мутко, в кратчайшие сроки будет проведена ревизия действующих норм и требований в этой сфере. Также будет подготовлен план по необходимому совершенствованию законодательства.

Между тем, следует напомнить, что Минстрой России уже не раз предлагал меры по повышению безопасности эксплуатации внутридомового газового оборудования (ВДГО). Еще два года назад ведомство предложило оборудовать многоквартирные дома специальными газоанализаторами, сигнализирующими об утечке газа. «Сигнализаторы загазованности могут оповестить жильцов о высокой концентрации взрывоопасного газа и перекрыть его подачу, включить вентиляцию и оповестить о внештатной ситуации аварийные службы, — говорилось в мотивировочной части документа, направленного в правительство. — Таким образом, оснащение многоквартирных домов газоанализаторами повысит безопасность пользования газом в быту и минимизирует аварийные ситуации».

Окончание на с. 2

По всем направлениям

Минстрой окажет регионам поддержку в реализации нацпроектов

Сергей НИКОЛАЕВ

Глава Минстроя России Владимир Якушев 11 января совершил первую в этом году рабочую поездку. Министр побывал в Курганской области, где провел несколько совещаний, посетил ряд объектов и встретился с журналистами. Особое внимание глава ведомства уделил федеральному проекту «Чистая вода» (входит в

состав национального проекта «Экология»), ведь на сегодняшний день в Кургане один из самых низких показателей обеспеченности качественной питьевой водой.

В начале рабочего дня Владимир Якушев пообщался с жильцами аварийного многоквартирного дома на улице Кремлева. Жильцы пожаловались министру, что в здании, построенном в

первой половине прошлого века, изношена кровля и осыпаются стены. Глава Минстроя сообщил курганцам, что в России начинается второй этап программы по переселению граждан из аварийного фонда, который продлится до 2024 года. По информации областных властей, в ближайшие шесть лет в регионе из аварийного жилья планируется переселить более 3 тыс. человек. На эти цели

будет выделено 2,2 млрд рублей, большая часть — из федерального бюджета.

Тема реализации крупных федеральных проектов в сфере ЖКХ и благоустройства получила продолжение на совещании с участием врио губернатора области Вадима Шумкова, а также глав муниципалитетов. Как отметил глава региона, областное правительство уже завершило разработку региональных версий федеральных проектов. Документы представлены на согласование в Минстрой.

Окончание на с. 3

НОВОСТИ

КОРОТКО

МИНСТРОЙ
НЕ ОТПУСКАЕТ

Дмитрий Михеев

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев 9 января представил коллективу ФКУ «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ»

нового руководителя. Им стал Дмитрий Михеев, который до декабря 2018 года работал руководителем подведомственного Минстрою России ФАУ «ФЦС».

В настоящее время дирекция отвечает за выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России». «Учреждение будет развиваться, планируется расширить сферу его деятельности», — заявил Юрий Гордеев. — Дмитрий Михеев — компетентный руководитель, имеющий большой опыт в сфере строительства и финансов».

Дмитрий Михеев окончил Государственный университет «Высшая школа экономики», аспирантуру экономического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова, имеет степень кандидата экономических наук. Работал в органах законодательной и исполнительной власти Московской и Ивановской областей. В 2011 году был назначен заместителем руководителя Федерального агентства по туризму. А с декабря 2014 по декабрь 2018 года занимал пост директора ФАУ «ФЦС».

Юрий Гордеев также поблагодарил предшественника Дмитрия Михеева — Александра Римского — за проделанную работу и вручил ему благодарность от министра строительства и ЖКХ РФ.

ПЕРЕСТАНОВКИ
В КОМПЛЕКСЕ

В столичном комплексе градостроительной политики и строительства началась реорганизация аппарата и системы управления. Так, в Департаменте строительства появился профильный заместитель руководителя, который будет курировать вопросы строительства метро. На эту должность назначен Сергей Сущенко, который ранее работал в Департаменте градостроительной политики. На место Сущенко приглашен бывший заместитель префекта Восточного административного округа столицы Дмитрий Стулов. Кроме того, в Департаменте строительства появится также профильный заместитель руководителя, отвечающий за возведение объектов здравоохранения. Этот пост займет Карен Оганесян, работавший ранее в Казенном предприятии «Управление гражданского строительства». Как известно, в планах столичных властей строительство в ближайшие три года более 30 поликлиник, 5 крупных медицинских центров и других объектов.

Активное нормотворчество на федеральном уровне потребовало усиления юридического сопровождения работы столичных строителей. В этой связи первым заместителем руководителя Департамента градостроительной политики, координирующим всю законодательную деятельность, назначен Максим Степанов. В настоящее время также прорабатывается порядок перераспределения обязанностей в комитете по архитектуре и градостроительству (Москомархитектура) и готовятся изменения в организации работы Москомстройинвеста.

Газоанализируй ЭТО

с.1 Однако другие министерства и ведомства в тот момент эти предложения не поддержали. Одним из препятствий стал вопрос, кто должен финансировать мероприятия по установке и обслуживанию газоанализаторов.

Вопрос об источниках финансирования остается одним из ключевых. В настоящее время примерно 66% жилого фонда в России оснащено тем или иным газовым оборудованием. В идеале анализаторы надо устанавливать во всех квартирах. И хотя стоимость одного газоанализатора относительно невелика, в масштабе страны — это гигантские суммы. Как считает эксперт фонда «Институт экономики города» Дмитрий Гордеев, с учетом количества газовых плит и водонагревателей затраты будут очень большими. Теоретически можно было бы возложить затраты по установке газоанализаторов на население — в конце концов, кто, как не жильцы, должны позаботиться о собственной безопасности? Однако история с затянувшейся установкой внутриквартирных счетчиков воды показывает, что для ускорения процесса необходимо участие государства. Одно из предложений — использовать на эти цели средства фондов региональных капитального ремонта. В перспективе в рамках реализации концепций «Умного дома» все такие приборы могут быть связаны в единую сеть, чтобы персонал газоснабжающих и обслуживающих ВДГО компаний мгновенно получал всю необходимую информацию в режиме онлайн.

И вот теперь, после трагических событий в Магнитогорске и Шахтах, дело может сдвинуться с мертвой точки. В понедельник группа депутатов Госдумы вынесла на рассмотрение коллег по нижней палате проект поправок в Жилищный кодекс РФ, предусматривающий установку в домах автоматизированных систем контроля за обеспечением газовой безопасности за счет региональных фондов капремонта. Опубликованный в системе обеспечения законодательной деятельности документ предлагает предусмотреть соответствующие виды работ в перечне услуг по капремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемых за счет средств региональных фондов капитального ремонта. В пояснительной записке к проекту указывается, что поправки направлены на предотвращение случаев утечки и взрывов бытового газа в жилых домах.



А пока Минстрой России рассчитывает доработать и реализовать другое предложение, которое было вынесено на рассмотрение правительства в октябре прошлого года. Речь идет об обязательной одоризации бытового газа — добавлении в него сильно пахнущего реагента. В министерстве намерены внести изменения в действующие строительные нормы.

Кроме того

Кроме того

■ В Минстрое говорят также о возможном пересмотре в связи с взрывами бытового газа существующих норм проектирования жилых домов. «По результатам обследования здания и следствия будет проанализирована необходимость внесения изменений в стандарты и своды правил, — процитировало представителя министерства агентство «РИА Недвижимость». — Также будут рассмотрены дополнительные меры по контролю за сохранением эксплуатационных свойств». В частности, не исключено, что пересмотру могут подвергнуться положения, на основе которых еще на стадии проектирования объекта взрывоустойчивость зданий и сооружений определяется на основе расчета тротилового эквивалента.

Фонд получит
подкрепление

Правительство выделит дополнительные средства на программу ликвидации аварийного жилья



Алексей ЩЕГЛОВ

Более 100 млрд рублей планируется дополнительно выделить Фонду содействия реформированию ЖКХ для реализации программы переселения граждан из аварийного жи-

лья в 2019-2021 годах. Средства будут предоставлены за счет ассигнований федерального бюджета, предусмотренных для Министерства строительства и ЖКХ РФ. Это следует из проекта постановления правительства, разработанного Минстроем России.

Документ опубликован на федеральном портале проектов нормативных правовых актов и в настоящее время находится на этапе независимой антикоррупционной экспертизы.

По сути дела, речь идет о целевой докапитализации Фонда ЖКХ. Указанные средства позволят увеличить лимиты финансовой поддержки субъектов для расселения аварийного жилья. Предполагается, что объем помощи составит 35,4 млрд рублей ежегодно в течение трех лет (2019-2021 гг.).

Чтобы получить финансовую поддержку, субъекты должны в оставшееся до конца января время провести ревизию и уточнение аварийного метража. До 1 февраля 2019 года регионы России обязаны предоставить Минстрою сведения об общей площади аварийного жилищного фонда. Также в проекте документа отмечается, что лимиты финансовой поддержки субъектов могут как увели-

106,24
млрд рублей

планируется предоставить государственной корпорации — Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в 2019-2021 годах в виде имущественных взносов Российской Федерации

чиваться, так и уменьшаться после уточнения данных сведений.

Согласно установленным правилам, к численности принимается общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны до 1 января 2017 года аварийными и подлежащим сносу или реконструкции. Исключение из этого правила составляет аварийный фонд, который был уже расселен к началу 2019 года. Также при расчетах финансовой поддержки не будут учитываться некоторые другие категории жилых помещений. Так, помощь не будет выделяться на пустующие жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на аварийный фонд, принадлежащий юридическим лицам, а также на жилье, признанное аварийным до 1 января 2012 года и включенное в сведения об аварийном фонде до 1 января 2019 года.



В ходе рабочей поездки в Курган министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев (в центре) встретился с жителями аварийного дома на улице Кремулева

По всем направлениям

с.1 Очень важен для области проект «Чистая вода». В течение 2019-2024 годов из федерального бюджета региону для улучшения ситуации с обеспечением населения водой будет предоставлено 2,67 млрд рублей. Более детальное обсуждение проекта состоялось в ходе посещения министром одного из ключевых коммунальных объектов Кургана — водопровода центра города. Данное предприятие работает уже 80 лет и требует модернизации. Планируемая реконструкция объекта позволит обеспечить 115 тыс. жителей областного центра более качественной питьевой водой. «Курган — это один из городов с низким показателем качества воды, поступающей жителям через централизованную систему водоснабжения. В рамках федерального проекта наша задача — эту ситуацию значительно улучшить. Конечно, водозабор постройки 30-х годов требует серьезной реконструкции», — прокомментировал министр. — Очень важно, чтобы область вовремя и в короткие сроки подготовила проектно-сметную документацию, представила ее в Минстрой и получила положительную оценку для

Справочно

■ В рамках федерального проекта по формированию комфортной городской среды к 2024 году в Курганской области планируется благоустроить более 2 тыс. дворов и 200 общественных территорий.

дальнейшего финансирования работ в рамках федерального проекта». По словам Владимира Якушева, представители ведомства готовы оказать поддержку региональным властям в плане определения первоочередных шагов по проекту.

Отдельное совещание глава Минстроя провел с зауральскими застройщиками и представителями банков. На встрече, естественно, обсуждался переход рынка с 1 июля 2019 года на новую форму финансирования жилищного строительства — банковское кредитование и использование эскроу-счетов. Владимир Якушев напомнил, что на уровне руководства страны поставлена задача серьезно увеличить количество и повысить качество возводимого жилья, как многоквартирного, так и инди-

Справочно

■ На реализацию проекта «Чистая вода» в регионы России в ближайшие годы будет направлено финансирование в объеме 245 млрд рублей. Это средства бюджетов различных уровней и внебюджетных источников. В течение 2019-2024 годов в 83 регионах планируется построить и реконструировать около 400 крупных объектов водоснабжения. Оценка качества воды будет производиться в соответствии с методикой Роспотребнадзора.

видуального. Необходима модернизация мощностей строительной отрасли и одновременно снижение административных барьеров для девелоперов. При этом для защиты прав граждан-инвесторов президент поручил перейти от прямого привлечения денежных средств граждан к проектному финансированию. По словам министра, для достижения этих целей к 2024 году регионам нужно активно вести работу по отлаживанию нового механизма и минимизации возможных рисков. Министрство, в свою очередь, готово оказывать регионам необходимую методологическую помощь. В ходе совещания застройщики рассказали главе Минстроя, как сейчас складывается взаимодействие с банками при осуществлении проектного финансирования.

Вечером в пятницу Владимир Якушев встретился с представителями средств массовой информации. Основной темой разговора стала реализация национального проекта «Жилье и городская среда». «Для запуска четырех федеральных проектов проделана огромная работа на различных площадках правительства России. Мероприятия, которые мы планируем проводить на территории каждого субъекта, положительно отразятся на качестве жизни каждого гражданина», — сказал министр. — Поэтому все проекты должны быть согласованы с регионами. Важно и появление команд правительства в субъектах — на местах, нужно лично понимать, как мы будем сотрудничать с региональными командами, видеть конкретные объекты». Владимир Якушев подчеркнул, что важнейшее условие для получения федерального финансирования и развития проектов на территории региона — это наличие качественной и составленной в срок проектно-сметной документации. Что касается Курганской области, то на предыдущих этапах регион исполнил все обязательства, серьезных нареканий к работе не было. Поэтому, по мнению министра, есть все основания полагать, что финансирование для реализации проектов в Зауралье вновь поступит.

Федеральная уборка

В России создается государственный экологический оператор

Сергей НИКОЛАЕВ

Президент Владимир Путин подписал указ о создании публично-правовой компании (ППК), которая будет отвечать за формирование в стране комплексной системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО), привлечь в эту сферу инвесторов и способствовать реализации нацпроекта «Экология». Учредителем «Российского экологического оператора» выступит Министерство природных ресурсов и экологии РФ.



Предполагается, что компания будет участвовать в разработке и реализации государственных и региональных программ и проектов в области обращения с ТКО, а также подготовки предложений по совершенствованию законодательства в этой области. ППК не будет подменять региональных операторов по обращению с ТКО, однако будет проводить экспертизу и выдавать рекомендации по корректировке территориальных схем обращения с отходами. Помимо этого, ППК сможет участвовать в подготовке заключаемых между субъектами РФ соглашений о транспортировке ТКО для утилизации и обезвреживания. В компетенции компании также входят осуществление функции заказчика, оператора и разработчика информационных систем, а также проведение образовательной и информационно-разъяснительной деятельности в области обращения с ТКО.

Еще одной важной задачей компании будет привлечение бизнеса к работе с ТКО. Для этого «Российский экологический оператор» будет инициировать и финансировать федеральные и региональные программы господдержки инвестиционных проектов, разрабатывать стандарты для их реализации и предоставлять госгарантии бизнесу. Также компания сможет выпускать облигации, инвестировать временно свободные средства, выкупать земельные участки под профильные объекты инфраструктуры, приобретать доли в уставных капиталах организаций, осуществляющих деятельность в области обращения с ТКО.

Справочно

■ Органами управления ППК станут наблюдательный совет, правление и генеральный директор компании.

Справочно

В декабре прошлого года руководством Фонда ЖКХ было принято решение направить Курганской области порядка 2,2 млрд рублей на реализацию программы по переселению граждан из аварийного жилья. Это позволит переселить в новые дома 3,3 тыс. человек.

Полна «коробочка»

Сбербанк представил новые продукты для концессий в сфере ЖКХ

Сергей НИКОЛАЕВ

Сбербанк разработал так называемые «коробочные» решения по кредитованию концессионных проектов в сфере водоснабжения/водоотведения, а также обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В госбанке уверены, что для регионов и муниципалитетов они станут эффективным инструментом привлечения инвестиций.

Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе банка, «коробочный» кредит будет предоставляться на срок до 15 лет. При этом доля средств частного инвестора должна составлять не менее 30% от бюджета проекта, остальные 70% — кредитные средства. Реализовываться проект должен через

специальную проектную компанию (SPV), акции которой станут залогом по кредиту. Дополнительного внешнего обеспечения не требуется. Возможно использование отличной от рекомендуемой формы концессионной документации, главное, чтобы она соответствовала требованиям законодательства и банка. Концессионные соглашения в сфере обращения с ТКО будут заключаться между юридическим лицом и субъектом РФ, соглашения по реконструкции и эксплуатации объектов водоснабжения/водоотведения — между юридическим, муниципалитетом и регионом. «Типовые решения помогают получить банковское финансирование небольшим региональным проектам, способствуют сокращению временных и денежных затрат на их подготовку», — отметил вице-президент Сбербанка Михаил Чачин.

Напомним, что ранее Сбербанк разработал и утвердил аналогичные решения в сфере теплоснабжения, образования и гериатрии. Таким образом, на данный момент в арсенале гос-

Справочно

■ За 2018 год Сбербанком приняты решения о финансировании более чем 20 сделок с коробочными кредитами на сумму около 10 млрд рублей. В планах — не менее 50 сделок в сфере государственно-частного партнерства, в том числе не менее 20 млрд рублей в сфере обращения с ТКО, не менее 10 млрд рублей — в проектах водоснабжения и водоотведения.

банка пять «коробочных» отраслевых продуктов. В конце декабря прошлого года при участии Сбербанка подписаны первые для России концессионные соглашения в сфере образования. В микрорайонах Учхоз и Иртыш-2 в Ханты-Мансийске и в поселках Нижнесортнымском и Солнечном Сургутского района ХМАО в рамках региональной программы будет построено четыре школы. По условиям соглашений, компании-концессионеры будут осуществлять строительство, техническую эксплуатацию объектов и оказывать дополнительные образовательные услуги.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Застройщикам прописали нормативы



SHUTTERSTOCK.COM

Правительство и Минстрой приняли документы, регулирующие работу компаний в сфере жилищного строительства

Сергей НИКОЛАЕВ

В связи с внесением поправок в законодательство о долевом строительстве правительство РФ и Минстрой России утвердили ряд нормативных документов, касающихся деятельности застройщиков и надзорных органов.

В частности, постановлением №1683 от 26 декабря 2018 года определены нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика, получившего разрешение на строительство (РС). Согласно документу, для девелоперов, получивших РС как до, так и после 1 июля 2018 года, норматив обеспеченности обязательств составляет не менее 1, а норматив целевого использования средств — не более 1. Кроме того, для тех, кто получил РС после указанного срока, норматив размера собственных средств застройщика дол-

жен составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства многоквартирных домов или других объектов недвижимости, указанной в проектной декларации. Расчет нормативов производится застройщиком в соответствии с утвержденным порядком по согласованию с Минфином России. Оценка финансовой устойчивости по данным нормативам осуществляется ежеквартально.

Напомним, что норматив обеспеченности обязательств определяется путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве. Норматив целевого использования средств определяется путем деления суммы активов стройкомпании, не связанных со строительством, на сумму чистых активов девелопера и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по ДДУ. В случае несоблюдения нормативов застройщик может быть лишен возможности получать деньги от граждан-инвесторов. Стоит также отметить, что застройщик не может привлекать средства дольщиков, если он не выполняет норматива по размеру собственных средств.

Помимо этого, Минстрой своим приказом утвердил форму заключения о соответствии (ЗОС) застройщика и проектной декларации требованиям, установленным обновленным федеральным законом №214-ФЗ. В частности, в заключении должно быть указано наименование компании, основной государственный регистрационный номер и ИНН застройщика, наименование проекта строительства, адрес объекта капитального строительства, номер и дата выдачи разрешения на строительство. Также в документе должен быть прописан планируемый способ привлечения денежных средств участников долевого строительства (договор участия в долевом строительстве или договор участия в долевом строительстве с размещением денежных средств на счетах эскроу).

Напомним, что ЗОС подтверждает право застройщика на привлечение денежных средств дольщиков для строительства многоквартирного дома блокиро-

Справочно

■ С 1 июля 2019 года все застройщики жилья должны перейти на новый механизм финансирования проектов — через эскроу-счета и проектное финансирование банка. Исключение может быть сделано для девелоперов, которые будут показывать хорошие темпы строительства и одновременно продаж недвижимости.

ванной застройки, состоящих из трех и более блоков, на основании ДДУ, а также соответствие застройщика и проектной декларации требованиям, установленным нормами федерального закона об участии в долевом строительстве. Без данного заключения компания не имеет права рекламировать свой объект и открывать по нему продажи, а также регистрировать первый ДДУ в управлениях Росреестра. ЗОС выдается региональным органом по надзору в области долевого строительства.

Еще один документ, одобренный правительством РФ, как раз касается руководителей надзорных ведомств. Постановлением определен порядок согласования назначения их на должность и освобождения от нее. Так, для согласования назначения глава субъекта РФ представляет в федеральный Минстрой анкету кандидата, заполненную по установленной форме (утверждена распоряжением правительства №667-р от 26 мая 2005 года), копии документов об образовании, ученой степени или звании. Также необходимо предоставить рекомендательное письмо с обоснованием причин назначения кандидата на должность. Помимо этого, кандидат приглашается на собеседование к профильному замглавы Минстроя для оценки профессиональных качеств. Финальное решение о согласовании или об отказе в согласовании назначения на должность или освобождения от нее принимается главой Минстроя.

27.02 - 02.03 2019
Краснодар
ВКК «Экспоград Юг»

Получите бесплатный билет на сайте www.yugbuild.com
ВАШ ПРОМОКОД: YUGBUILD2019

YugBuild
Выставка отделочных и строительных материалов и инженерного оборудования

Организатор: **МVK**
+7 (861) 200-12-34
yugbuild@mvk.ru

Генеральный партнер: **KNAUF**
Мировой стандарт

Региональный информационный партнер: **ОБУСТРОЙСТВО**
Материалы для строительства и обустройства

Генеральный спонсор: **СЛАВЯНСКИЙ КИРПИЧ**

Официальный информационный спонсор: **КОНТИ**

SPECIALIZED EXHIBITION FOR CONSTRUCTION MATERIALS
20th
20-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

OSM 2019

29 января - 1 февраля
January 29 - February 1
Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. №7
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

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

Забронируйте стенд на выставке в 2019 году!

www.osmexpo.ru

Партнеры выставки / Exhibition partners: **КАПКСМ**, **СЛАВЯНСКИЙ КИРПИЧ**, **ОБУСТРОЙСТВО**, **КОНТИ**



Музей Мирового океана, набережная исторического флота

Из жизни экспонатов

Экспертиза показывает, что музеи переживают технологическую трансформацию



Выставочный павильон «Куб воды» — первый сданный в эксплуатацию объект строящегося центра «Планета Океан»

Цитата в тему

ИГОРЬ МАНЫЛОВ, НАЧАЛЬНИК ФАУ «ГЛАВГОС-ЭКСПЕРТИЗА РОССИИ»: «Нам приятно думать, что вклад строителей в дело сохранения нашего наследия сопоставим с трудами тех, кто его создавал»

Алексей ТОРБА

Одним из наиболее сложных и в то же время интересных направлений работы экспертизы являются проекты музеев. В 2018 году Главгосэкспертиза России рассмотрела целый ряд таких проектов. Среди них — приспособление под музейно-выставочный комплекс части дворца Нарышкиных-Шуваловых в Санкт-Петербурге, обустройство музея-заповедника в Кижках, реставрация дома-музея Тургенева на Остоженке и Дома общества врачей в Ярославле, реконструкция Средних торговых рядов для создания Музейного квартала на Красной площади. А буквально накануне Нового года пресс-служба ГГЭ сообщила о том, что ее санкт-петербургский филиал повторно рассмотрел проектную документацию и результаты инженерных изысканий на строительство нового корпуса Музея Мирового океана в Калининграде и выдал по итогам экспертизы положительное заключение.

Про музеи в Калининграде стоит рассказать подробнее. Он был создан в 1990 году, и первоначально его посетители могли осмотреть лишь суда «Витязь», «Космонавт Виктор Пацаев» и списанную дизель-электрическую подводную лодку Б-413. В 2003 году был построен главный корпус музея с конференц-залом. В 2006 году отремонтировали портовый склад довоенной постройки, в котором открылась экспозиция «Морской Кенигсберг-Калининград». В 2007 году музею был передан памятник архитектуры XIX века «Фридрихсбургские ворота» и корпус «Пакгауз». Кроме того, музею принадлежит памятник архитектуры XIX века «Королевские ворота», где разместилась экспозиция «Великое посольство».

Теперь же у Музея Мирового океана появится новый 7-этажный экспозиционный корпус общей площадью 9973 кв. м. Построено здание будет на набережной Петра Великого. Каждый из этажей будет отведен под экспозицию на определенную тему. Например, «Лаборатория земли» будет рассказывать о дне океана, будут также экспозиции «Лаборатория жизни», «Лаборатория воды и воздуха», «Лаборатория космоса», «Лаборатория красоты» и «Панорамная галерея». А в разделе «Знакомьтесь — океан» установят аквариумы. Проходимость корпуса, спроектированного ООО «СтройПроектКонсалтинг», составит 200 человек в час, или 2 тыс. человек в день.

На днях пресс-служба Главгосэкспертизы сообщила и о положительном решении по итогам проверки достоверности сметной стоимости капитального ремонта Музея Победы на Поклонной горе в Москве (генеральный проектировщик — ОАО «МОСПРОЕКТ-2» им. М. В. Песохина). Главное здание этого музея было построено почти четверть века назад, и сегодня его инженерные системы уже нуждаются в ремонте. Также будет проведен капитальный ремонт 2,6 тыс. кв. м кровли и более 5,5 тыс. кв. м фасадного покрытия главного здания, в том числе планируется заменить не менее 30% гранитных плит облицовки. Кроме того, будут отремонтированы 14 тыс. кв. м стилобата, дренажная канализация и автоматизированные системы управления с объединением их в единую систему контроля. Проектом предусмотрен ремонт административного здания, инженерного и энергетического корпусов музея. Будет отремонтировано и восстановлено электроосвещение Зала полководцев, Большого концертного зала, Зала Славы, художественной галереи и наружное освещение главного здания Музея Победы. Отремонтируют и открытые экспозиционные площадки боевой техники, расположенные на Поклонной горе и в Красногорском филиале музея. Ремонт приурочен к 75-летию Победы, которое будет отмечаться 9 мая 2020 года. Предполагается, что Музей Победы на Поклонной горе станет основной площадкой для проведения торжеств.

Общим для всех этих столь разных проектов является необходимость проектировать системы, соответствующие современным нормам и требованиям обеспечения безопасности, прокладывать инженерные коммуникации, обеспечивать комфортный доступ для посетителей с ограниченными возможностями, формировать условия для внедрения новейших технологий. Проекты, проходившие в последнее время экспертизу в ГГЭ, свидетельствуют о том, что музеи переживают сегодня технологическую трансформацию, в них создаются multifunctional пространства, которых не было в старых концепциях. По мнению начальника Главгосэкспертизы России Игоря Манылова, внедрение новых технологий будет способствовать привлечению в музейные залы аудитории XXI века.



Выставочные корпуса «Морской Кенигсберг-Калининград» и «Пакгауз»

Проекты на конвейере

ЕГРЗ позволит ускорить цифровизацию строительной отрасли

Алексей ТОРБА

Больше миллиона файлов, содержащих материалы проектной документации и результаты инженерных изысканий, загружено с июля 2018 года в государственную информационную систему «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства» (ЕГРЗ). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ФАУ «Главгосэкспертиза России», которое является оператором системы. В настоящее время реестр продолжает пополняться.

За первые полгода функционирования ЕГРЗ Главгосэкспертиза создала в нем 1061 раздел, государственные экспертные организации — 6605 разделов и негосударственные экспертизы — 1751 раздел. При этом 4403 раздела реестра были созданы после проверки проектов Главгосэкспертизой и первичной регистрации, а 5014 разделов — после проверки и возврата экспертной организации на доработку.

Справочно

■ К концу 2018 года объем данных, хранящихся и обрабатываемых во всех информационных системах Главгосэкспертизы России, составил 22154595 файлов проектной документации, тогда как в начале года этот показатель едва превышал 145000 единиц.

Основными потребителями информации, собранной в ЕГРЗ, должны стать экспертные и проектные организации. Пока что зарегистрировано 10723 обращения в ГИС ЕГРЗ, из которых 9672 относятся к вопросам формирования проекта раздела реестра, 616 обращений содержат запросы о предоставлении доступа к разделу «Экспертная организация» сервиса «Личный кабинет», в 435 случаях пользователи реестра уточняли иную информацию.

По словам начальника отдела ведения реестра Управления сопровождения проектов Главгосэкспертизы России Дмитрия Минакова, следующим этапом развития ЕГРЗ должно стать повышение качества содержащихся в нем данных. «Только тогда этот ресурс сможет стать тем базовым инструментом, который позволит перейти к новому этапу построения единой цифровой среды в строительной отрасли», — считает Дмитрий Минаков.

В этой связи первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов отмечает, что основным принципом работы экспертов и проектировщиков в современных условиях должен стать переход от документов к данным. «У нас сейчас есть шанс повысить производительность при помощи автоматизации процессов, создать своего рода цифровой конвейер в строительной отрасли, и мы этот шанс не должны упустить», — заявил Вадим Андропов.

МНЕНИЯ / ПРОГНОЗЫ

Плюс на минус



SHUTTERSTOCK.COM

с.1

В целом строительное сообщество приветствует суть реформы, но бизнесу не нравится, что преобразования проводятся частями, а это создает атмосферу неопределенности. «Органам власти было бы правильнее сразу занять финальную позицию по дальнейшему функционированию стройкомплекса вместо непредсказуемого ужесточения условий раз в несколько месяцев», — считает финансовый директор ГК «А101» Дмитрий Трубников. По его словам, финансовая модель тех проектов, которые относительно недавно вышли на рынок и сейчас находятся в активной стадии строительства и продаж, не предполагала обязательного перехода на эскроу-счета. Поэтому даже

успешные проекты могут не получить финансирование от банков просто потому, что их экономика не соответствует определенным критериям. Возрастающая финансовая нагрузка в сочетании с заметным удорожанием материалов, вызванным повышением НДС и переориентацией производителей ряда ключевых материалов на экспорт, — все это может создать серьезные проблемы для многих застройщиков. «От покупки площадки до выхода на стройплощадку и старта продаж проходит в среднем два года», — объясняет Трубников. — Любые критические изменения в механизмах финансирования строительства должны коррелировать с этим сроком. В противном случае реализация абсолютно логичной и понятной задачи снизить риски для покупателей квартир, наоборот, приведет к росту числа «обманутых дольщиков». Особенно это касается регионов, где маржинальность большинства проектов низкая, и даже незначительные колебания могут быть губительными».

«На 2018 год пришелся внушительный прирост числа новых проектов», — отмечает генеральный директор компании «Талан» Константин Макаров. — Во многих крупных городах, например, в Краснодаре, Ростове-на-Дону и Перми, он превысил аналогичный показатель 2017 года в среднем на 15-20%, в Екатеринбурге и Москве показатель увеличился в 1,5-2 раза».

Это, однако, не означает, что застройщики с оптимизмом смотрят в

будущее, скорее, наоборот. «Они просто опасаются того, что вступившие в силу поправки к 214-ФЗ негативно отразятся на их бизнесе, и они не смогут строить без средств дольщиков, оперируя только банковскими кредитами и собственными оборотными средствами», — полагает коммерческий директор «Дома Наркомфина» Елена Пальчунова. Потому застройщики и постарались успеть «запрыгнуть в последний вагон» и запустить как можно больше проектов по старым правилам, уверен

генеральный директор ГК «Атлас Девелопмент» Владимир Городенкер.

В свою очередь, покупатели также опасались, что нововведения приведут к удорожанию «квадратов», и это стимулировало продажи. Так, общее число договоров долевого участия (ДДУ), заключенных за 9 месяцев 2018 года, составило 475,5 тыс., что на 10,8% выше аналогичного периода 2017 года. А по итогам всего 2018 года прирост может составить, по оценкам аналитиков, 12%.



SHUTTERSTOCK.COM

Одновременно с ростом числа ДДУ наблюдалось стабильное увеличение спроса на ипотеку. Порядка 55% всех сделок в 2018 году было заключено с использованием ипотечных кредитов. Уже за первые три квартала прошедшего года были перекрыты показатели всего 2017 года — выдано около 1 млн кредитов на сумму около 2,1 трлн рублей.

«2018 год однозначно оказался более успешным с точки зрения продаж, чем 2017, — отмечает генеральный директор компании Tekta Group Роман Сычѳв. — По предварительным оценкам, число заключенных ДДУ в столичных комплексах бизнес-класса выросло на 61% в сравнении с 2017 годом, а в премиум-классе спрос увеличился на 44%. В массовом сегменте при этом количество сделок выросло на треть, то есть, в уходящем году средний и высокобюджетный сегменты рынка новостроек росли быстрее, чем массовый». Причин тому несколько, считает девелопер. Во-первых, выгодные ставки по ипотеке привлекли клиентов в сегмент бизнес-класса, где доля сделок с привлечением кредита достигла 38%, тогда как до кризиса 2014 года она не превышала 15%. Во-вторых, девальвация рубля привела к снижению цен в долларах. И те, у кого имелись валютные сбережения, решили реализовать свое преимущество.

А вот негативными трендами минувшего года Константин Макаров считает уменьшение объема ввода и повсеместные переносы сроков сдачи объектов. «Только за девять месяцев 2018 года объем ввода жилой недвижимости сократился на 15% по отношению к аналогичному периоду 2017, — говорит топ-менеджер «Талана». — А смещение сроков было зафиксировано в каждом четвертом из планируемых к завершению в текущем году объектов».

2019: Цены смотрят вверх

Заглядывать в будущее всегда интересно. Чего же ждут девелоперы от наступившего года? Как известно, с 1 июля 2019 года жилищное строительство будет финансироваться не дольщиками, а банками. Теперь, чтобы построить многоквартирный дом, застройщик должен получить целевой кредит. При этом заинтересованные в покупке строящегося жилья граждане будут перечислять деньги не застройщику, а банку — на особые эскроу-счета. Когда дом будет введен, средства с эскроу-счетов будут переведены строительной компании. Сейчас средства дольщиков являются для застройщика фактически бесплатными, а за банковский кредит придется платить проценты. Соответственно, расходы на обслуживание кредита

отразятся на конечной стоимости построенного жилья. По оценкам Минстроя, ставка для застройщиков составит 6-8% (при текущих 10-20% годовых). Новые правила затронут практически все строящиеся жилые комплексы, за исключением тех, которые почти завершены или распроданы. «Сколько бы ни стоил кредит для застройщиков, его применение неизбежно повысит себестоимость строительства, — говорит генеральный директор компании IKON Development Антон Детушев. — Более того, в Центробанке заявили, что в 2019 году он ужесточит кредитно-денежную политику, то есть, займы продолжат дорожать. По нашим оценкам, стоимость построенного за счет целевого кредита жилья вырастет на 10%».

Как все это скажется на строительном бизнесе? Генеральный директор Euroinvest Development Станислав Данелян в целом настроен оптимистично, но признает, что многим придется нелегко. «Ввиду законодательных изменений есть риск, что те, кто не имеет собственных средств или должного запаса прочности, могут уйти с рынка, и это скажется на объемах строительства и предложениях в сегменте новостроек, — говорит Данелян. — Если говорить о потребительском спросе, то тут первую скрипку играет покупательская способность населения. В условиях снижения реальных доходов населения и подорожания жилья, конечно, спрос может снизиться». Нивелировать эти риски, по мнению девелопера, отчасти может доступная ипотека.

А вот управляющий партнер и акционер ГК «Основа» Олег Колченко не ожидает снижения спроса в 2019 году. По его мнению, спрос может даже возрасти из-за ожиданий дальнейшего роста ипотечных ставок и удорожания жилья, которое будет связано с переходом на проектное финансирование, повышением стоимости стройматериалов и ростом налогов.

В свою очередь, Владимир Городенкер считает, что спрос останется на текущем уровне, если сохранится политика государства в части формирования ипотечной ставки. «Ее рост до уровня 11-12% станет критичным для большого количества покупателей, — уверен эксперт. — Они уже не смогут платить и отложить вопрос покупки жилья до лучших времен. Так что, рынок в этом году уповает на ипотеку. Платежеспособный спрос еще есть, но он исчезнет, если доступная ипотека уйдет, а российская экономика будет пребывать в стагнации».

Согласен с коллегой и генеральный директор Level Group Кирилл Игнахи. «В 2019 году ипотечный стимул может потерять свое значение, так как ставки

по кредитам вновь начали повышаться, что на фоне стагнации доходов населения означает снижение спроса, — говорит он. — С какой скоростью будет повышаться стоимость ипотечного кредита, пока спрогнозировать невозможно, но покупатели должны понимать, что едва ли этот процесс обернется вспять в ближайшие месяцы. Напротив, уже к середине нового года ставки могут преодолеть психологически важный барьер в 10% годовых, поэтому не стоит откладывать покупку жилья в долгий ящик».

По мнению руководителя департамента маркетинга и продаж компании Lexion Development Алексея Лухтана, пока все поправки в законодательство о долевом строительстве не вступили в силу, сложно говорить о том, что будет после 1 июля 2019 года. «Если вся строительная отрасль перейдет на эскроу-счета, то, на мой взгляд, нас ждет несколько вариантов развития событий, — прогнозирует эксперт. — Во-первых, это повсеместное повышение цен на первичном рынке жилой недвижимости — как минимум на ставку финансирования проекта. А во-вторых, часть застройщиков будут продавать жилье только после получения акта о вводе дома в эксплуатацию, что может сказаться на сокращении объема предложения первичного рынка недвижимости на этапе строительства. Таким образом, пропадает какая-либо инвестиционная выгода, и о стартовых ценах на этапе котлована можно будет забыть».

Непосредственным эффектом от законодательных новелл, по словам Дмитрия Трубникова, станет сокращение предложения и рост цен на квартиры, которые продаются на низкой стадии готовности домов. «Рост цен здесь составит не менее 10%, — предполагает эксперт. — При этом цена на готовое жилье может измениться незначительно или даже остаться на прежнем уровне. Изменения начнутся уже со II квартала 2019 года, а в полной мере рынок ощутит их в 2020 году». Эксперт подчеркнул, что доступность квартир «на котловане» была обусловлена фактической скидкой дольщикам за «финансирование» проекта, сопоставимой со стоимостью банковского финансирования. «Теперь же единственный стимул продавать квартиры «на котловане» — наполнить эскроу-счета и таким образом снизить ставку проектного финансирования, но в этом случае большие объемы продаж не нужны, — добавляет Дмитрий Трубников. — К тому же покупатели больше не получат ценового преимущества, просто на начальной стадии продаж у них будет несколько больший выбор доступных вариантов».

Справочно

■ 7% прибавили в стоимости массовые (категории «стандарт» и «комфорт») столичные новостройки в 2018 году. Средняя цена «квадрата» достигла рекордного уровня за всю историю наблюдений — 161 тыс. рублей. Однако в 2019 году этот показатель еще может быть превышен. Среди предпосылок для очередного повышения цен — реформа рынка долевого строительства, инфляция и девальвация рубля, а также сохраняющийся спрос на квартиры.



Директор по продажам RDI Валерий Кузнецов:

«2019 год будет полностью зависеть от экономической ситуации в стране, которая, в свою очередь, будет диктовать условия всему строительному рынку. В этом году для застройщиков в очередной раз изменятся правила

игры, что приведет к увеличению себестоимости проектов, и уже сейчас многие специалисты прогнозируют рост цен на квартиры. Я считаю, что этот переходный период должен взбодрить рынок. Сейчас время покупателей, поэтому девелопер должен найти способы оптимизировать издержки, предложить интересные концепции и сделать проекты более привлекательными для избирательных клиентов»



Генеральный директор компании Tekta Group Роман Сычѳв:

«Повышение НДС, удорожание кредитных средств, стройматериалов, коммунальных услуг вместе создают инфляционную волну, которая заставит увеличить цены практически всех произ-

водителей в стране, в том числе и застройщиков. Кроме того, во второй половине 2019 года начнется переход на новую схему привлечения средств дольщиков, что также спровоцирует ценовой скачок. В следующем году средняя стоимость квадратного метра нового жилья может возрасти на 10-15%, поэтому покупателям следует определяться с выбором как можно раньше»



Директор по продажам ГК «Гранель» Рустам Арсланов:

«Новые поправки в 214-ФЗ, переход к проектному финансированию, рост ставок по ипотеке и ужесточение требований к застройщикам определенно приведет к удорожанию стоимости строительства в среднем на 20%, а следовательно, и к росту цен на первичную недвижимость. В условиях, когда доходы населения остаются на неизменном уровне, рост цен на квартиры приведет к снижению спроса на них, что, в свою очередь, приведет к уменьшению объемов строительства. Однако цены будут расти не скачкообразно, а плавно. По нашим прогнозам, к 2019 году рост цен составит уже 12-15%, а вот в дальнейшем квартиры могут подорожать до 20%»



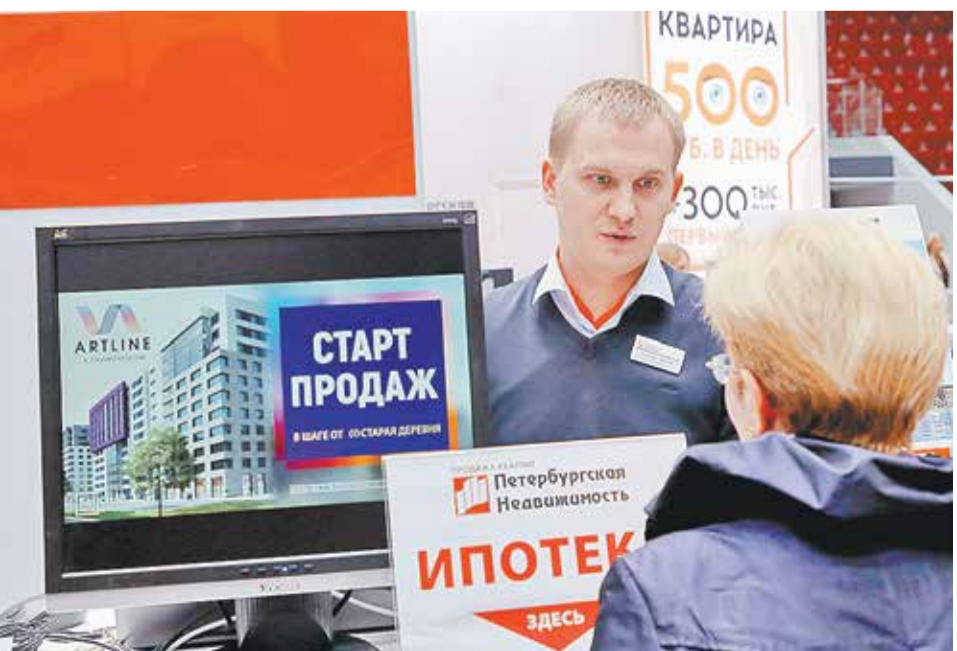
Финансовый директор ГК «А101» Дмитрий Трубников:

«Рост цен можно было бы компенсировать повышением доступности ипотеки, однако текущая макроэкономическая ситуация не позволяет этого сделать, поэтому в 2019 году спрос на первичное жилье может заметно сократиться. Последнее повышение ключевой ставки на 0,25 п.п. уже в ближайшее время потянет за собой повышение всеми банками средней ипотечной ставки. Рост может составить 0,5-0,75 п.п. По нашим оценкам, это приведет к росту ипотечных ставок на 1% и снижению спроса на 10%»



Директор по маркетингу ГК «Красная стрела» Марина Агеева:

«Ожидать снижения цен не имеет смысла, а повышение будет зависеть от конкретного проекта. Востребованные, в чем-то уникальные проекты смогут себе это позволить, неликвидные — вряд ли. Однако резких скачков рынок недвижимости не выдержит, поэтому массовый глобальный рост цен не следует»



БИЗНЕС

Алексей АНДРЕЕВ

Финский концерн YIT, входящий в ТОП-30 застройщиков РФ по объему текущего строительства, начал объединение всех работающих в России строительных компаний в одно юридическое лицо.

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе компании, процесс реорганизации корпоративной структуры сегмента «Жилищное строительство, Россия» начался летом 2018 года. Консолидация будет происходить на базе компании «ЮИТ Санкт-Петербург», и в результате во II квартале 2019 года на рынке России будет работать одна компания — АО «ЮИТ». По словам представителей концерна, такая практика существует во всех странах присутствия YIT.

Цель объединения нескольких юрлиц в единую компанию — повышение эффективности управления и экономия затрат. Кроме того, в концерне полагают, что так будет легче адаптироваться к новым условиям работы на рынке, складывающимся после изменения федерального закона №214-ФЗ о долевом строительстве. В «ЮИТ» заверили, что компания будет продолжать деятельность во всех регионах присутствия в России. В настоящее время финский застройщик работает в нескольких субъектах РФ, включая Санкт-Петербург, Москву, Московскую, Тюменскую, Свердловскую и Ростовскую области, а также Республику Татарстан. После объединения изменится только юридическая форма — работа будет вестись через филиалы (обособленные подразделения) единой компании, что не повлечет за собой изменений в руководстве, сокращений персонала или переезда офисов. Объединенная компания «ЮИТ» будет являться преемником всех обязательств перед клиентами и региональными властями. При этом, как считают в концерне, «укрупненный» застройщик будет привлекательнее для банков и инвесторов.

«Нынешнее изменение — это не первая значимая реорганизация в истории «ЮИТ», — отмечает руководитель сегмента «Жилищное строи-



На одно юрлицо

Финский застройщик YIT консолидирует девелоперский бизнес в России

тельство, Россия» концерна «ЮИТ», генеральный директор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Теему Хелпалайнен. — Мы всегда стремимся активно и продуманно адаптироваться к меняющимся условиям ведения бизнеса, учитывая новые реалии рынка и запросы со стороны наших клиентов. И если бы наша компания не изменялась в соответствии с требованиями бизнес-среды, то не было бы и вековой истории концерна».

Напомним, что в начале 2018 года «ЮИТ» поглотил другую крупную финскую строительную компанию «Лемминкяйнен» (Lemminkäinen Corporation), а осенью прошлого года представил новую стратегию. В ее основе — анализ современных тенденций развития городской среды и востребованных видов бизнеса на рынке строительства и эксплуатации жилой и коммерческой

Справочно

■ Концерн YIT работает в 11 странах мира: в Финляндии, в странах Скандинавии и Балтии, в Чехии, Словакии, Польше и России. Совокупный доход за 2017 год составил более 3,8 млрд евро. В России «ЮИТ», по данным «Единого реестра застройщиков», возводит сейчас 61 дом в 20 жилых комплексах общей площадью свыше 518 тыс. кв. м (27 место в стране по объему текущего строительства). Предварительные данные по вводу жилья в 2018 году — около 96,5 тыс. «квадратов» (21 место по этому показателю).

недвижимости. «Наша цель — укрепить позиции в качестве ведущего застройщика городской среды и снизить влияние экономических циклов на наш бизнес», — отмечал тогда, комментируя новую стратегию, генеральный директор и президент концерна YIT Кари Каунискангас.

Приступить к разморозке

Чешский девелопер возвращается к жилым проектам в России

Сергей МОСЕНКО

Российское подразделение PPF Real Estate приняло решение возобновить реализацию двух крупных проектов жилой застройки в Москве, замороженных в период кризиса 2014 года. Как стало известно «Стройгазете», оба реанимируемых проекта девелопер планирует сдать в эксплуатацию в первой половине 2022 года.

Первый из них — загородный жилой комплекс. Проектом предусматривается низкоплотная малоэтажная (до четырех этажей) и блокированная застройка (таунхаусы) общей площадью около 100 тыс. кв. м. Расположится комплекс в деревне Клоково в Троицком и Новомосковском административных округах столицы. Особенностью проекта будет разнообразная спортивная инфраструктура, включающая в себя физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК).

Второй проект — это среднеэтажный комплекс бизнес-класса в Западном административном округе, в Сколково. Там планируется использовать формат «двор без машин». Проектирование этого ЖК должно начаться в самое ближайшее время.

«Все наши проекты в области жилья соответствуют принципам комфортной городской среды, — пояснил CEO PPF Real Estate Russia Мартин Шафер. — В каждом будут построены детские сады, школы, использованы современные ландшафтное озеленение и малые архитектурные формы, предусмотрены детские игровые площадки и парковые зоны».

Справочно

■ Чешская группа PPF работает в России больше 25 лет (представлена в 15 регионах), из них около 10 лет — в девелоперском бизнесе.

Складская недвижимость — самый позитивный рынок 2018 года

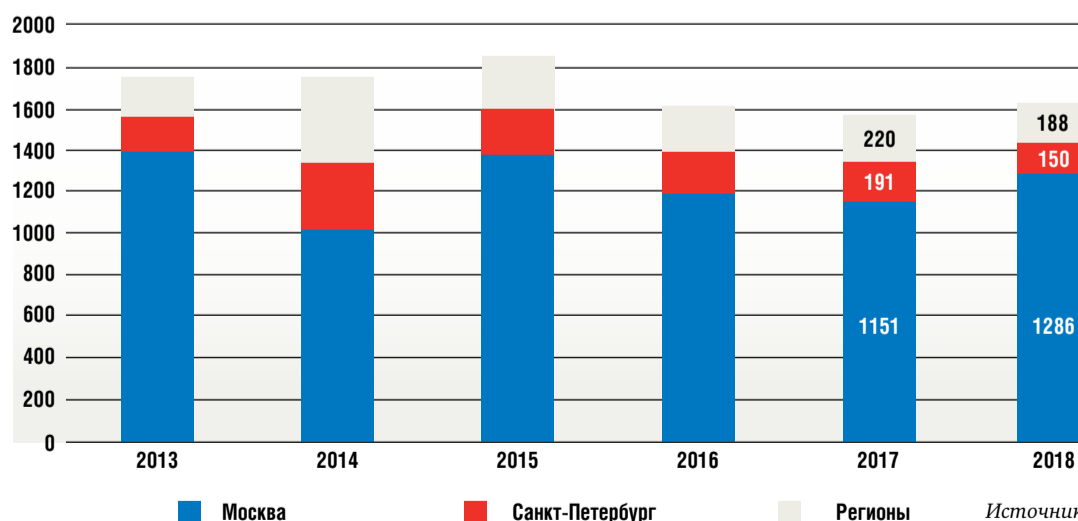


Элеонора БОГДАНОВА, региональный директор департамента складской и промышленной недвижимости Colliers International

Можно смело назвать 2018 год успешным для рынка складской недвижимости, этот сегмент развивался опережающими темпами по сравнению с другими. Крупные компании проявляли повышенный интерес к качественной складской недвижимости, правда, в основном, в Московском регионе. В Москве и области было арендовано и куплено 1 286 тыс. кв. м складов, что на 11,7% больше, чем в 2017 году. При этом в Санкт-Петербурге и регионах спрос, наоборот, сократился на 21,5% и на 15% соответственно. Доля вакантных площадей в Московском регионе снизилась до 5,5%, достигнув рекордно низкого значения с 2013 года, в Санкт-Петербурге — до 3%, в других регионах — до 4,9%.

Все сложилось

Структура спроса в России, 2018



Объем нового строительства в Московском регионе в 2018 году увеличился на 21% по сравнению с предыдущим годом и составил 654 тыс. кв. м. При этом еще свыше 200 тыс. кв. м складских помещений, заявленных к вводу в минувшем году, были перенесены на 2019. В итоге объем ввода в 2019 году

может составить 823 тыс. кв. м площадей — и это будет второй год, когда мы зафиксируем положительную динамику нового строительства. Активное строительство складов мы будем наблюдать не только в столичном регионе, но и на всей территории России: в Санкт-Петербурге к вводу заявлены 201

тыс. кв. м площадей, а в других регионах России — 309 тыс. кв. м.

На фоне увеличения спроса и сокращения вакантных площадей ставки аренды закономерно повышаются. По итогам 2018 года средняя ставка аренды в Московском регионе составила 3 800 руб./кв. м/год, в Санкт-Петербурге — 3 700 руб./кв. м/год, а в регионах России — 3 600 руб./кв. м/год. В 2019 году мы будем наблюдать продолжение этого тренда — по нашим оценкам, в Московском регионе ставки поднимутся до 4 000 руб./кв. м/год, в Санкт-Петербурге — до 3 800 руб./кв. м/год, в регионах России — до 3 700 руб./кв. м/год.

По нашим прогнозам, 2019 год будет также успешным для рынка складской недвижимости. Мы будем наблюдать рост спроса на качественные складские площади, как в Москве, так и в регионах. При этом предложение будет по-прежнему ограничено, что приведет к дальнейшему снижению уровня вакантности.

Одним из основных источников спроса останется сегмент онлайн-ритейла, который заинтересован в аренде и покупке качественных складских площадей.

На фоне положительных изменений склады становятся более привлекательными для инвесторов, и сейчас многие из них стараются диверсифицировать портфели своих проектов и включить в них складские объекты.

Источник: Colliers International

Дайте только срок



Только

25%

жилищных
строек были
завершены
в срок в первой
половине
2018 года
(данные ЕРЗ)

Девелоперы ищут способы защиты от «потребительского экстремизма»

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В последнее время на строительном рынке Петербурга все более распространенным становится такое явление, как потребительский экстремизм. Растет число дольщиков, сознательно ищущих реальные, а подчас и надуманные причины для предъявления исков строителям.

Главный повод для исков — нарушение сроков сдачи объекта. Федеральный закон №214-ФЗ «О долевом строительстве...» устанавливает, что дольщик имеет право взыскать с застройщика неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центробанка (для физического лица) или 1/300 (для юридического) за каждый день просрочки относительно даты, указанной в договоре долевого участия. Практика взыскания неустоек с застройщиков действует уже давно, но в последнее время число таких дел в судах выросло в разы. Глава Объединения строителей Санкт-Петербурга Алексей Белоусов объясняет это тем, что такое дело требует минимальной доказательной базы. Поэтому и появилось немало желающих на этом зарабатывать.

По данным Единого реестра застройщиков, если в 2016 году почти 60% жилищныхстроек по стране сдавались вовремя, то в первой половине 2018 года — только 25%. Причины разные, и не всегда виноваты бывают строители. «Зачастую от застройщика ничего не зависит, — рассказывает генеральный директор ГК

«Пионер» Юрий Грудин. — Например, во время проведения чемпионата мира по футболу в Петербурге было ограничено движение грузового автотранспорта. В результате почти три месяца на рядстроек вблизи стадиона и в Приморском районе нельзя было доставить бетон. Разумеется, сразу сдвинулись сроки».

Но просрочка — это еще не все. Дольщик по закону имеет право требовать с застройщика компенсации упущенной выгоды, если заявить о том, что хотел сдать купленную квартиру внаем. Также дольщик имеет возможность получить компенсацию за аренду жилья, если на время просрочки был вынужден снимать другое жилье, а иных квартир в собственности у него нет. Кроме того, он может потребовать деньги и за моральный вред. Поэтому сумма компенсации может превышать стоимость квартиры. По словам генерального директора ЗАО «Мегалит» Александра Брега, на одном из объектов из-за проблем с подключением к электросетям сдачу дома задержали на 9 месяцев. «За это мы получили по полной программе, — говорит он. — Один из дольщиков, приобретя квартиру за 5 млн рублей, взыскал через суд 9 млн рублей». Девелоперы признаются, что, если на одном доме будет несколько исков за срыв сроков, то экономика объекта уже становится отрицательной. «Потребительские риски бьют по строителям финансово очень больно», — жалуется Александр Брега.

Эксперты говорят, что в случае небольших сдвигов сроков сдачи с дольщиками удается договориться и

избежать судебных исков. Генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест» Валерия Малышева рассказывает: когда стало ясно, что из-за изменений технических условий подключения к сетям сроки сдачи одного из домов могут затянуться, переговоры с дольщиками начались заблаговременно — за год до официального окончания работ. Им были предложены разные варианты — от предоставления аналогичных квартир в других домах до денежной компенсации. «В результате около 95-98% дольщиков отнеслись с пониманием и согласились на предложенные условия, — говорит Малышева, — но несколько человек увидели в этой ситуации возможность заработать». По ее словам, опыт показывает, что в таких случаях всегда находятся дольщики, которые говорят «нет». И, если подписать дополнительные соглашения не удастся, приходится платить.

Эксперты высказывают различные мнения о том, как бороться с такого рода «бизнесом». «Нет такого правового термина «потребительский экстремизм» — используются вполне законные способы защиты потребителя», — говорит адвокат Центрального филиала ННО «Ленинградская областная коллегия адвокатов» Алексей Люкшин. Однако он полагает, что норма закона «О защите прав потребителя» о выплате неустойки в размере 3% в день применима в отношении починки обуви или пошива костюма, где стоимость заказа минимальна, но не в долевом строительстве, где речь уж идет о миллионах рублей. Алексей Люкшин предлагает строительному лобби собраться и внести поправки в закон, чтобы защитить добросовестных девелоперов.

«Основной способ борьбы с потребительским экстремизмом — своевременное и качественное выполнение своих обязательств», — считает исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников. Покупатели квартир стали более грамотными и продвинутыми. Значит, и девелоперы должны учиться работать в новых условиях. И обязательно общаться с клиентом на всех этапах строительства дома. Тем более что у дольщиков в последнее время все меньше поводов воевать с девелоперами. «Строительный рынок сегодня на 95% состоит из добросовестных застройщиков, и гарантия получить квартиру, пусть и с задержками, высока как никогда», — резюмирует генеральный директор СРО Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов.

Петербург без долгостроев

Власти Северной столицы обещают решить проблему дольщиков за два года

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Петербургские власти объявили войну долгостроям и пообещали к 2020 году решить проблему обманутых дольщиков.

Как сообщила пресс-служба Смольного, на конец 2018 года в списке проблемных объектов числился 31 жилой дом общей площадью 422,7 тыс. кв. м. В долгостроях было зарегистрировано 8,8 тыс. договоров долевого участия (почти 6% от общего числа ДДУ). «Нам нужно посмотреть, сколько необходимо средств инвестировать в эти объекты, чтобы их достроить, — сказал врио губернатора Александр Беглов. — Люди попали в горе, и мы будем искать пути решения этого вопроса. Поручения президента не обсуждаются, они выполняются». По словам врио губернатора, подписаны соглашения с инвесторами и строителями, в случае успешного выполнения которых 85% дольщиков получат квартиры в этом году, а оставшиеся 15% — в 2020 году.

Однако в число долгостроев в Северной столице сегодня входят не только дома, но и объекты социальной инфраструктуры. Эксперты говорят, что бурные темпы жилого строительства в 2018 году привели к тому, что сегодня жилищная застройка значительно опережает социальную. Жители жалуются на то, что в микрорайонах новостроек не хватает детских садов, школ и поликлиник. Эта проблема особенно остро встала в прошлом году. По словам главы комитета финансов Смольного Алексея Корабельникова, комитет по строительству по итогам первого полугодия 2018 года показал наихудший результат по исполнению Адресной инвестиционной программы (АИП), сумев освоить лишь 20,3% выделенных средств. Причиной этого, по утверждению чиновников, стала недобросовестность подрядчиков. В прошлом году городское правительство расторгло 20 контрактов на строительство и проектирование школ и детских садов.

Теперь перед строителями поставлена задача в максимально сжатые сроки завершить уже начатые

объекты социальной инфраструктуры. Стимулировать девелоперов строить «социалку» должны, по мысли чиновников, потребители. Большим спросом будут пользоваться квартиры в тех районах, где есть школы и детские сады. В Северной столице планируется создать сервис, который дал бы покупателям квартир возможность заранее узнать, в каких новых микрорайонах и какая социальная инфраструктура будет построена. «Надо говорить людям правду, когда они покупают квартиру, что будет построено у них и когда, — сказал Александр Беглов. — Будет сделан сайт при правительстве Петербурга, на котором каждая застройка будет прописана».

31

жилой
дом

числился на конец
2018 года в списке
проблемных
объектов
Санкт-Петербурга

ИНФРАСТРУКТУРА



SHUTTERSTOCK.COM

Деньги на дорогу

Федеральный бюджет выделит дополнительные средства на региональные транспортные проекты

Владимир ТЕН

В 2019 году 27 российских регионов дополнительно получают 12,073 млрд рублей в виде межбюджетных трансфертов на ускорение строительства и реконструкции крупных и особо важных инфраструктурных дорожных проектов. Деньги пойдут на софинансирование региональных дорожных программ и, прежде всего, на продолжение ранее начатых проектов, реализуемых с привлечением средств федерального бюджета, а также с применением механизмов ГЧП.

Средства выделяются в рамках госпрограммы «Развитие транспортной системы», соответствующее распоряжение издало правительство РФ. В соответствии с этим документом, 8,132 млрд рублей предполагается направить на достижение целевых показателей по крупным и особо важным инфраструктурным объектам. Среди них, к примеру, продолжение строительства кольцевой дороги вокруг Екатеринбурга. Дополнительное финансирование из федерального бюджета (630 млн рублей)

позволит ускорить темпы строительства второго этапа II пускового комплекса автодороги «Екатеринбург—Полевской» протяженностью 11,3 км (первый этап — участок длиной 8,5 км — введен в эксплуатацию в 2017 году). Затем планируется приступить к реализации завершающего III пускового комплекса автодороги — подъезда к Екатеринбургу от федеральной трассы М-5 «Урал». Это будет дорога I категории длиной 11,4 км.

Деньгами будет обеспечено и строительство автомобильной дороги «Кемерово—Ленинск-Кузнецкий» протяженностью 65 км, которое ведется с 2012 года. Уже введены в эксплуатацию участки протяженностью 44 км с четырьмя полосами и расчетной скоростью движения 130 км/ч. Дополнительные средства в размере 1 млрд рублей позволят Кемеровской области рассчитаться с подрядной организацией за выполненные работы.

Псковская область получит 300 млн рублей на строительство Северного обхода Пскова, которое осуществляется в рамках подготовки к проведению в

Свыше

12

млрд рублей

будет направлено на важные региональные дорожные проекты из федерального бюджета

2019 году XXXIX Международных Ганзейских дней Нового времени.

В Камчатский край будут направлены трансферты в размере 1,3 млрд рублей для обеспечения ввода в эксплуатацию реконструированного участка автомобильной дороги «Петропавловск-Камчатский—Мильково» (171-й—181-й км) протяженностью 10,9 км.

Бюджет Амурской области получит 100 млн рублей. Здесь продолжается реконструкция региональной трассы «Благовещенск—Свободный». Работы осуществляются в рамках исполнения долгосрочного плана комплексного со-

циально-экономического развития Свободного, утвержденного правительством России в 2017 году.

Продолжение строительства Фрунзенского моста в Самарской области потребует 1,2 млрд рублей. Благодаря выделению дополнительных средств объект может быть введен в эксплуатацию уже в 2019 году. Мост обеспечит пропуск автомобильных потоков между Самарой и Челябинском, а также Самарой и Казахстаном, улучшит транспортную доступность городов Новокуйбышевска и Чапаевска.

В бюджет Чукотского автономного округа на продолжение строительства автомобильной дороги регионального значения «Кольма—Омсукчан—Омолон—Анадырь» будет направлено 796 млн рублей. В частности, финансированием будет обеспечено строительство мостового перехода через реку Пучевею.

500 млн рублей поступит в Магаданскую область на реконструкцию трассы «Палатка—Кулу—Нексикан». По автодороге осуществляется связь с административным центром Магаданом и аэропортом «Сокол», единственной воздушной гаванью в регионе.

Свыше 1,235 млрд рублей получит бюджет Нижегородской области. Из них 150 млн рублей предполагается направить на строительство обхода села Дивеева, а 1,085 млрд рублей на первый этап строительства автодороги «Нижний Новгород—Шахунья—Киров» (участок «Неклюдово—Золотово»).

Часть средств — 623 млн рублей — будет направлена на ускорение реконструкции, капитального ремонта и ремонта уникальных искусственных сооружений, находящихся в предаварийном или аварийном состоянии. Республика Адыгея получит 112 млн рублей, Республика Дагестан — 50 млн рублей, Республика Северная Осетия (Алания) — 200 млн рублей, Карачаево-Черкесская Республика — 170 млн рублей, Липецкая область — 90 млн рублей.

Кроме того, около 3 млрд рублей федеральных средств будет выделено на региональные дорожные программы, предусматривающие приведение в нормативное состояние, развитие и увеличение пропускной способности сети автомобильных дорог регионального и местного значения. Трансферты по данной статье получают Республика Адыгея, Краснодарский край, Ивановская, Волгоградская, Ленинградская, Новгородская, Пензенская, Рязанская и Ярославская области.

Владимир ТЕН

Заместитель главы Росавтодора Дмитрий Прончатов и губернатор Владимирской области Владимир Сипягин обсудили вопросы финансирования дорожного хозяйства и участие региона в национальном проекте «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

«Дороги Владимирской области имеют большое значение не только для самого региона, но и для государства в целом, в том числе потому, что столица субъекта Владимир, а также Суздаль, входят в «Золотое кольцо России», являются центрами российской национальной культуры и объектами притяжения туристов со всего мира, — отметил Владимир Сипягин. — Кроме того, большой транзитный поток идет через регион далее в Приволжский федеральный округ и на Урал. Мы видим, что сейчас ситуация с автодорогами в области лучше, чем когда бы то ни было, но есть еще нерешенные задачи, которые, надеемся, мы сможем решить совместно».

Со своей стороны Дмитрий Прончатов рассказал о финансировании федеральной дорожной сети субъекта РФ,

Проезжее место

Владимирская область присоединится к дорожному нацпроекту

Справочно

■ Общая протяженность автомобильных дорог во Владимирской области составляет 5,59 тыс. км, из которых федеральный статус на сегодняшний день имеют 430 км. 96,31% федеральных дорог находится в нормативном состоянии.

мерах господдержки области и планах по реализации перспективных дорожных объектов. Объем финансирования работ на федеральных автомобильных дорогах во Владимирской области в 2017 году составил 5,416 млрд рублей, в 2018 году — порядка 6,089 млрд рублей, планируемое суммарное финансирование в 2019-2020 годах — 8,4 млрд рублей.

Среди приоритетных проектов можно выделить строительство двух развязок на 300-м и 179-м километрах феде-



SHUTTERSTOCK.COM

ральной трассы М-7 «Волга». Оба объекта включены в комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры, утвержденный распоряжением правительства РФ в сентябре прошлого года. Предполагается, что строительство будет вестись в 2019-2024 годах.

Суздаль, входящий в «Золотое кольцо России», привлекает туристов со всего мира

Хорошими темпами развивается и региональная дорожная инфраструктура, в том числе благодаря мерам поддержки за счет федерального бюджета. В 2017 году общий объем межбюджетных трансфертов составил 632 млн рублей, из них 124 млн рублей было выделено по федеральной целевой программе «Устойчивое развитие сельских территорий». В 2018 году по этой же программе Владимирская область получила еще 66 млн рублей, а в период 2019-2021 годов общий объем субсидий из госбюджета на сельские дороги региона составит 286 млн рублей.

С 2019 года Владимирская область становится участником национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги». Планируется, что поддержка субъекта в рамках реализации данной программы из федерального бюджета в период с 2019 по 2024 год составит рекордные 3,456 млрд рублей. В результате доля автомобильных дорог Владимирской городской агломерации, соответствующая нормативным требованиям, к концу 2024 года должна увеличиться до 85%.

Не краном единым

Китайские строители используют на строительстве дорог мощные мостоукладчики



580-тонный мостоукладчик SLJ900/32 предназначен для возведения длинных мостов, состоящих из большого количества пролетов

Владимир ТЕН

Строительство мостов — один из видов строительства, требующий использования сложной техники. В России при сооружении арочных мостов пролетные строения устанавливаются на опоры с помощью подъемных кранов, либо используется надвижной метод, когда пролеты последовательно соединяются и надвигаются на опоры с помощью горизонтальных домкратов. И тот и другой способ подразумевают дальнейшее обустройство, бетонирование и прочие строительные операции. Между тем, в мире уже существуют и используются решения, при которых использование ручного труда и объем дополнительных операций существенно снижаются.

Недавно по проекту 11-го проектного бюро Китайских железных дорог компании Nanjiang Heavy Industries был построен мостоукладчик SLJ900/32. Эта уникальная машина была создана под конкретный проект — для строительства 1700-километровой железной дороги из столицы Китая Пекина во Внутреннюю Монголию. По техническим условиям мосты на этой дороге должны иметь достаточно длинные пролеты, при этом сроки строительства были сжатыми.

Мостоукладчик имеет длину чуть более 90 м, высоту 9 м и ширину 7,4 м. Вес железного монстра 580 тонн, при этом

он может «работать» с бетонными секциями массой до 900 тонн. Принцип его работы такой: по трассе будущих железнодорожных путей устанавливают опоры со стопроцентной готовностью к установке пролетов. Мостоукладчик подхватывает изготовленную на заводе секцию будущего моста «под брюхо» и по уже готовой части пути «наезжает» на следующую опору. При этом машина на всю длину пролета зависает над пустотой, однако центр тяжести расположен так, что передняя часть мостоукладчика без проблем достигает следующей опоры. Затем передняя часть «опирается» на опору, и машина перемещает пролет в положение, когда его можно будет опустить в «тело» будущего моста. Рабочим остается только точно установить его на место, закрепить и позднее «прощить» коммуникациями. По сравнению с другими используемыми технологиями мостостроения экономится время и ресурсы. Выигрыш достигается за счет того, что на опоры укладывается уже готовый, испытанный на прочность пролет заводского изготовления. Строительство моста при помощи такой машины все же требует ручного труда, но его количество существенно меньше.

Данная технология может использоваться для строительства не только железнодорожных, но и автомобильных мостов и путепроводов. В дальнейшем планируется задействовать подобные мосто-

укладчики и на других инфраструктурных проектах.

Темпы развития экономики Китая остаются достаточно высокими, соответственно, растет и потребность в современной высокоскоростной транспортной инфраструктуре. Скорости строительства автомобильных и железных дорог здесь очень высокие, поэтому неудивительно, что именно в КНР обкатывают и внедряются все новые технологии в дорожном строительстве. Согласно информации Bridge Design & Engineering, мостоукладчики ныне получают все более широкое распространение. Первые из них были уникальными, предназначенными для строительства того или иного конкретного сооружения. «Они имели конструкцию, соответствующую длине пролета моста, радиусу изгиба, другим конструктивным особенностям возводимого сооружения и особенностям места строительства», — сообщил представитель Китайских железных дорог. — В самых сложных проектах требовалось несколько подобных машин различной конструкции, что приводило к значительному удорожанию процесса строительства. Но инженеры уже нашли технические решения, позволяющие сделать машины более универсальными, а их конструкция может быть достаточно быстро «перекроена» для того чтобы соответствовать особенностям того или иного проекта».

Справочно

■ Строительство мостов имеет большое экономическое значение, так как во многих случаях позволяет сократить расстояние для транспортировки грузов. Для оценки ситуации специалисты сравнивают расстояние, которое нужно преодолеть, чтобы попасть из точки А в точку Б, по земле, с расстоянием между этими точками по воздуху. Так, например, в Москве «перепробег» по земле составляет 70-80% против 20-25% в западных мегаполисах.

Справочно

■ По территории США протекает 250 тыс. рек, через которые переброшено 600 тыс. мостов. В России — 2,8 млн рек и только 72,5 тыс. мостов.

Вышли из печати

3D-принтеры осваивают новые направления

Владимир ТЕН

Еще недавно 3D-печать казалась экзотикой, однако технология быстро развивается и используется сегодня в самых разных областях, включая и строительство. В принтере можно «заправить» практически любой материал, однако использование в 3D-печати металлов оставалось до сих пор проблемой. Причина этого очевидна: для 3D-печати необходимо, чтобы материал находился в жидком состоянии, то есть, металл надо предварительно расплавлять. Для этого первоначально использовался процесс плавления в порошковом слое металла, но этот подход был дорогостоящим и сложным, так как требовал громоздких опорных конструкций, которые не деформировались бы из-за высоких температур процесса изготовления деталей.

Профессор машиностроения и материаловедения Йельского университета Ян Шроерс и его коллеги из компании Desktop Metal, Inc. (Берлингтон, штат Массачусетс) нашли решение проблемы. Исследователи решили использовать объемное металлическое стекло, или метглас. Это тип металлических материалов, у которых нет жесткой атомной структуры, как у большинство сплавов. Они размягчаются легче традиционных металлов, сохраняя прочность и высокий порог эластичности и сопротивляемости коррозии. Подход, разработанный Шроерсом и его коллегами, упрощает аддитивное производство металлических компонентов. «Мы работаем над тем, чтобы сделать 3D-печать металлов такой же простой и практичной, как 3D-печать термопластов», — отметил Ян Шроерс.

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

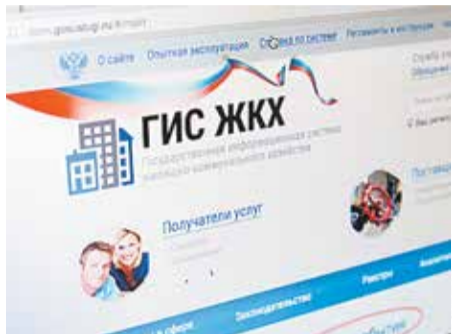
■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

ЖКХ

Не повторять дважды

Жильцам некоторых домов разрешили не размещать информацию в ГИС ЖКХ



Алексей ЩЕГЛОВ

Вступили в силу поправки к Жилищному кодексу, касающиеся размещения информации в Государственной информационной системе ЖКХ (федеральный закон №482-ФЗ от 25 декабря 2018 года). Отныне собственники жилья в домах с так называемой непосредственной формой управления не обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию о договорах, в которых раскрываются условия оказания услуг, а также сведения о содержании и ремонте общего имущества. Ранее за невыполнение данной обязанности им грозил штраф в размере от 3 до 5 тыс. рублей.

Непосредственное управление, как правило, реализуется в малоквартирных домах, расположенных в маленьких населенных пунктах. Собственниками жилья в таких домах часто являются пенсионеры и граждане, не имеющие необходимой квалификации и навыков для работы с базами данных. По мнению председателя комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Госдумы Галины Хованской, эту категорию жильцов надо избавить от избыточных административных процедур. «Мы говорим о домах, где жители выбрали непосредственное управление, это дома до 30 квартир, — пояснила Галина Хованская. — В этих случаях, конечно, заставлять собственников вводить данные — это абсолютно неправильно было бы решение. Поэтому мы возлагаем эту обязанность на тех лиц, которые заключают этот договор с другой стороны (обслуживающие организации — «СГ»)). Теперь жильцы домов с непосредственной формой управления избавлены от обязанности возиться с документами и порталом Государственной информационной системы ЖКХ.

Фактически закон устраняет имевшееся ранее дублирование: ведь поставщики коммунальных услуг также должны предоставлять в ГИС полные данные об обслуживаемых ими домах. И теперь обязанность по размещению соответствующих данных перешла исключительно к РСО и подрядчикам, которые выполняют ремонтные и иные работы. По мнению парламентариев, эти организации имеют достаточные материально-технические возможности и штат профессиональных кадров, чтобы адекватно размещать требуемую информацию в ГИС.

Эксперты полагают, что это далеко не последние изменения в законодательстве, которое регулирует правила работы с ГИС ЖКХ. В перспективе могут появиться и другие нормы, освобождающие те или иные категории пользователей от размещения данных в системе. По мнению ряда специалистов, ГИС не вполне оправдывает возлагавшиеся на нее надежды, в том числе и потому, что в ней скапливается много информации, которая не используется и лежит мертвым грузом.



Митинг работников компаний «ТЭКО-Сервис» и «КомЭк»

Однажды в Тамбове

Реформа системы обращения с твердыми коммунальными отходами идет в регионах не без проблем

Алексей ЩЕГЛОВ

С нового года около 70 российских регионов полностью либо частично перешли на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Об этом в начале нынешней недели сообщил глава Минприроды РФ Дмитрий Кобылкин. «Идет реформа, на мой взгляд, неплохо, — отметил глава ведомства. — Мы создали определенные условия для планового входа в эту непростую реформу». Однако не во всех субъектах федерации переход на новые правила работы с ТКО идет гладко. Весьма характерная ситуация сложилась в Тамбовской области.

Суть конфликта проста. Компания «ТЭКО-Сервис», которая вывозит коммунальные отходы из Тамбова более 14 лет и обслуживает половину областного центра, осталась без договоров с региональным оператором АО «ТСК». В «ТЭКО-Сервис» это считают нарушением закона, поскольку регоператор не провел торги на вывоз мусора с 50% территории области, хотя обязан был это сделать, а заключил договор с единственным поставщиком. Соответствующая жалоба была направлена в ФАС и областную прокуратуру.

Кроме того, тамбовский мусоросортировочный комплекс «КомЭк», куда свозит отходы «ТЭКО-Сервис», был исключен из



Цитата в тему

ГЕНДИРЕКТОР АССОЦИАЦИИ «ЖКХ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» АЛЕКСЕЙ МАКРУШИН: «В инвестиционных планах нужно учитывать, как в регионах исторически складывалось обращение с отходами. Новые объекты нужны, но... регионы Черноземья небольшие, и там зачастую дешевле собрать и вывезти тот же пластик на переработку, чем строить у себя специальные предприятия»



Мусоросортировочный комплекс «КомЭк» с первичной переработкой ТКО

проекта новой территориальной схемы. Входящий в комплекс полигон мощностью 150 тыс. тонн отходов в год, который работает уже 10 лет и обслуживает примерно треть населения Тамбовской области, оказался на грани закрытия.

Работники двух предприятий — 350 человек — вышли на митинг и обратились к действующему губернатору Александру Никитину с требованием разобраться в сложившейся ситуации.

Оппоненты властей указывали и на то, что по проекту террсхемы в области запланировано строительство нового мусороперерабатывающего завода. Его стоимость оценивается в 300 млн рублей, и затраты на строительство будут включены в тариф. В результате плата за вывоз мусора для населения может якобы вырасти в три раза.

Конфликт быстро вышел на федеральный уровень. В частности, за рабочих вступился первый заместитель председателя комитета Госдумы по экологии и охране окружающей среды Николай Валуев. Он обратил внимание губернатора области на то, что корректировка территориальной схемы повлечет за собой увеличение затрат населения на услуги регоператора.

В областном управлении ТЭК и ЖКХ не согласились с утверждением, что умышленно пытались убрать с рынка неудобных игроков. В управлении «Стройгазете» пояснили, что при подготовке проекта террсхемы ООО «КомЭк» выдало заключение об остаточной вместимости мусорного полигона, которое не соответствовало проектным характеристикам объекта. Позднее проведенные по инициативе управления ТЭК и ЖКХ экспертизы подтвердили, что полигон выработал свой ресурс и нуждается в реконструкции. Фактически руководство «КомЭк» вводило администрацию в заблуждение относительно работоспособности полигона. В связи с этим объект и не был включен в террсхему.

Что касается увеличения платы за вывоз мусора для населения, то этого в администрации не отрицали, но заявили, что речь не идет о кратном увеличении. «19 декабря 2018 года установлен единый тариф регионального оператора, который составил 580 рублей за кубометр (4429,73 руб. за тонну) ТКО, — говорится в разъяснении управления. — Плата с 1 человека в месяц составит 94,29 руб., что на 23 руб. больше средней платы за 2018 год, в среднем рост платы составит 31,36%, для сельских территорий — 13,35%».

Конфликт удалось несколько смягчить после выхода накануне Нового года федерального закона №483-ФЗ «О внесении изменений в статью 29.1 федерального закона «Об отходах производства и потребления», который изменил требования к террсхемам. Теперь злуполучный полигон можно будет включить в схему, объект сможет проработать до 1 января 2023 года. «Новый закон позволит управлению подготовить обновленный вариант террсхемы области и с учетом последних изменений законодательства включить в эксплуатацию полигоны ТКО в Моршанске, Первомайске и др., в том числе и полигон «КомЭк», — сообщили «СГ» в управлении ТЭК и ЖКХ.

Впрочем, решение вопроса не найдено, а, скорее, отложено. «Мы неоднократно говорили о том, что успех «мусорной» реформы возможен только при условии взаимодействия органов власти и бизнеса, — указывает руководитель крупнейшего в стране объединения региональных операторов Ассоциации «Чистая страна» Руслан Губайдуллин. — Неверные решения могут иметь серьезные социальные последствия». По мнению эксперта, то, что происходило в Тамбовской области, — совсем не в духе реформы, поэтому нужен дополнительный анализ ситуации, чтобы такие конфликты не повторялись в других субъектах.

Цитата в тему

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АССОЦИАЦИИ «ЖКХ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» АЛЕКСЕЙ МАКРУШИН: «Концессионное соглашение, подписанное в Архангельске, действительно, значимый, уникальный проект. В первую очередь, это ответственное решение частного оператора выстраивать по-настоящему стратегическое партнерство в регионе, практическая демонстрация своей социальной ответственности перед жителями. Безусловно, это важное событие в развитии концессионной практики в нашей стране»

Алексей ЩЕГЛОВ

Столица Поморья станет местом реализации крупного концессионного проекта. В начале января компания ООО «РВК-центр» приступила к управлению инфраструктурой Архангельска в сфере водоснабжения и водоотведения (ВиВ). В соответствии с трехсторонним соглашением, подписанным в октябре минувшего года, срок концессии составляет 49 лет. Столь долгий срок — явление уникальное в российской концессионной практике. Проект является крупным и по своим финансовым параметрам: компания-концессионер не только погасит долги архангельского МУП «Водоканал» на сумму около 1,2 млрд рублей, но и сделает дополнительные вложения в инфраструктуру. Общий же объем инвестиций по проекту должен превысить 12,8 млрд рублей.

Заключению соглашения предшествовали длительные переговоры с участием представителей областных органов власти. Были у сделки и противники. Так, один из депутатов городской Думы публично заявил, что стратегический объект попадет в руки «непонятного» концессионера, а в канун Нового года подал в отставку директор МУП «Водоканал». И, тем не менее, концессии был дан старт. «Концессионер взял на себя столь долгосрочные обязательства, включая структуризацию и погашение кредиторской задолженности городского муниципального предприятия, а также уже в первые пять лет гарантировал концеденту выполнение ключевых показателей и значимое улучшение ситуации с водоснабжением и водоотведением в Архангельске», — заявили в городской администрации.

В «РВК» отметили, что ее регио-

Чистой воды концессия

В Архангельске стартовал новый инвестиционный проект в сфере ЖКХ



Архангельский «Водоканал» нуждается в серьезной модернизации

нальными подразделениями накопили большой опыт модернизации сетей ВиВ, который теперь будет востребован в Архангельске. Согласно планам компании, к 2022 году потери воды на городских сетях должны снизиться с 52,3% до 44%, а доля проб питьевой воды, не соответствующих установленным требованиям, сократится в три раза — с 39,4% до 14,4%. Также в три раза должно сократиться количество аварий на сетях.

Проект разбит на несколько этапов. Один из первоочередных проектов, который положит начало коренной мо-

2,6 млрд рублей

составит за первые 5 лет объем инвестиций по концессионному проекту в Архангельске

дернизации системы водоснабжения Архангельска — строительство к 2021 году II и III очереди кольцевого водово-

да. Планируется провести масштабную реконструкцию и строительство новых сетей ВиВ, а также автоматизацию систем учета подачи и распределения воды. В результате всех этих мероприятий доля проб питьевой воды, не соответствующих установленным требованиям, должна будет снизиться к 2038 году на 95% (с 39,4% до 2%), потери на сетях сократятся до 12%, количество аварий уменьшится на 77%.

В настоящее время начался процесс передачи концессионеру имущества, земельных участков и долгов «Водоканала». Менеджмент ООО «РВК-центр» приступит к работе сразу после финансового закрытия сделки. Руководство предприятия оценивает данный проект как весьма амбициозный и сложный с точки зрения поставленных задач. В первую очередь нужно будет расчистить оставшиеся с прошлых времен завалы, решить накопленные годами проблемы с долгами МУП, а затем приступить к выполнению запланированных производственных мероприятий. «Этот проект сложный по своей структуре, — отметил акционер ООО «РВК-центр», генеральный директор ГК «Росводоканал» Антон Михальков. — Важно, что, рассчитывая финансовую модель, нам удалось построить ее с учетом минимального роста тарифа на ближайшие 15 лет — не более 4% в год».

По мнению Михалькова, у частных предприятий коммунальной отрасли России есть возможности для выстраивания долгосрочных, эффективных отношений в рамках государственно-частного партнерства, а законодательная база обеспечивает взаимную защищенность концессионера и концедента.

Опыт удался



Лазерное оборудование «КВАНТ-ЛМ» используется для центровки насосных агрегатов, это повышает надежность работы всей системы в целом

В Волгограде успешно развиваются концессии в сфере водо- и теплоснабжения

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Волгоград — один из немногих российских городов, где активно развиваются концессии в жилищно-коммунальном хозяйстве. Уже три года, как здесь работает компания «Концессии водоснабжения» и два года — «Концессии теплоснабжения». За это время удалось реализовать целый ряд проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры.

Началось все в сентябре 2014 года, когда администрация Волгограда объявила конкурс по выбору концессионера в сфере водоснабжения. К тому времени у городского водоканала накопилось множество проблем: уровень износа сетей и сооружений превышал 80%, ежегодно происходило около 5,5 тыс. аварий, потери воды достигали 38%, а ее качество

было низким. Средств для масштабного обновления изношенных сетей и оборудования у Горводоканала не было. В июле 2015 года с победившей в конкурсе компанией «Концессии водоснабжения» было подписано соглашение о передаче в концессию централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения города сроком на 30 лет с общим объемом инвестиций в 58 млрд руб.

За 2015-2017 годы компанией-концессионером было переложено 200 км сетей водоснабжения и водоотведения, заменено 26,8 км кабельных линий, реконструировано 69 насосных станций и главная канализационная насосная станция, построено 4,9 км коллектора «Разгуляевский» (D=1 200 мм). Была разработана единая расчетная гидравлическая модель системы водоснабжения и водоотведения, развернута система контроля водоснабжения в режиме реального времени по 714 точкам, установлены межрайонные приборы учета и другое современное оборудование.

В результате удалось переломить тенденцию к росту аварийности на сетях и уменьшить число аварий на 27,2%. Потери воды снизились на 35,4%. Уже в конце 2016 года сброс неочищенных стоков на рельеф в черте города был сведен к нулю. На 15,8% сократилось потребление электроэнергии.

На сегодняшний день компания «Концессии водоснабжения» подает питьевую воду и оказывает услуги водоотведения жителям более чем 5,2 тыс. многоквартирных и 53,8 тыс. частных домов, потребителями ее услуг являются около 946 тыс. человек. Компания обслуживает 2209 км водопроводных и 1155 км канализационных сетей.

В рамках всей инвестпрограммы предстоит реконструировать 998,3 км сетей водоснабжения и 445,1 км водоотведения, 143 насосные станции и 27 резервуаров чистой воды, а также построить свыше 200 км новых сетей и локальные очистные сооружения.

Для финансирования проекта «Концессии водоснабжения» размещают на Московской бирже облигационные займы с индексированным номиналом с привлечением средств негосударственных пенсионных фондов. Эти бумаги входят в высший котировальный список. Организатор финансирования — крупнейшая управляющая компания в России ЗАО «Лидер». К настоящему времени осуществлен выпуск пяти серий облигационных займов на общую сумму 7,5 млрд рублей.

О волгоградской концессии в сфере водоснабжения не раз положительно отзывались профильные министерства и эксперты. Опыт «Концессий водоснабжения» вошел в сборник лучших российских практик в сфере ЖКХ, подготовленный Агентством стратегических инициатив (АСИ).

Кроме того

■ Оценив результаты работы компании «Концессии водоснабжения», администрация Волгоградской области в сентябре 2016 года заключила аналогичное соглашение с компанией «Концессии теплоснабжения». Концессионер развивает городскую систему централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения. Общий объем инвестиций в модернизацию объектов теплового хозяйства Волгограда в 2016-2018 годах превысил 2 млрд рублей. Сегодня компания обеспечивает работу 122 городских котельных и 321 теплового пункта, поставляет тепло и горячую воду в более чем 5 тыс. многоквартирных домов, эксплуатирует свыше 1,5 тыс. км теплосетей. В городе было построено пять современных автоматизированных блочно-модульных котельных. Так, в поселке Южном новая БМК пришла на смену неэкологичной мазутной котельной. С переходом на природный газ суммарный годовой выброс загрязняющих веществ в атмосферу в поселке уменьшился более чем в 5 раз. Кроме того, за последние два года компания организовала техническое перевооружение 22 действующих котельных и 69 центральных тепловых пунктов, которые отвечают за распределение тепла до жилых домов и приготовление горячей воды. Приоритетным направлением инвестпрограммы стала капитальная реконструкция ветхих труб отопления и горячей воды. Уже полностью обновлено свыше 64 км (в однотрубном исчислении) инженерных коммуникаций. В Волгограде будет реализован спецпроект по повышению надежности горячего водоснабжения в многоквартирных домах путем восстановления обратных циркуляционных трубопроводов между центральными тепловыми пунктами и жилыми домами. Это позволит жителям не сливать подолгу воду из «горячего» крана, чтобы она нагрелась до нужной температуры.

Скрипач не нужен



Архитектурная концепция комплексной жилой застройки в Московской области

Снижение роли архитектора приводит к ухудшению качества проектов

Людмила ИЗЬЮРОВА

Многие эксперты утверждают: значение архитектурной составляющей на современном этапе развития рынка жилой недвижимости заметно снижается. Сжатые сроки и урезанные бюджеты приводят к тому, что проектировщику отводится роль чертежника-исполнителя, а функции архитектора-творца берет на себя девелопер. Какие это может иметь последствия? На этот и другие вопросы отвечает председатель правления Ассоциации проектировщиков Московской области (АПМО), сооснователь и руководитель архитектурного бюро «Мезонпроект» Илья МАШКОВ.

«СГ»: Илья Константинович, не так давно на фестивале «Зодчество» вы говорили о снижении стоимости услуг архитектурного и градостроительного проектирования. Каковы причины?

Илья Машков: Позитивная причина — появление новых технологичных проектирования, в том числе BIM, которые, безусловно, влияют на снижение стоимости создания проекта. Негативная причина — падение рынка недвижимости в целом. Сейчас застройщики экономят на всех этапах строительства, в том числе и на проектировании. И это страшно, потому что экономить на проектировщике значит увеличивать риски проекта. На себестоимость проектных работ влияет также недобросовестная конкуренция, когда организация готова выполнять работы по стоимости черчения, а не проектирования, исключая из процесса такие важные компоненты, как вариантная проработка и проверка качества.

2-5%

составляет сегодня доля проектирования в общей стоимости проекта на объектах гражданского строительства

«СГ»: Какова сегодня доля проектирования в общей стоимости проекта на объектах гражданского строительства?

И.М.: 2-5%, а в идеале она должна составлять 5-7%. Для сравнения: в европейских странах, в том числе в Германии, эта доля доходит до 12%. Но проект проекту рознь. Например, небольшая мастерская известного скульптора площадью 300 кв. м проектировалась нами два года и строилась еще три года из-за огромного количества согласований и связанных с ними уточнений. Стоимость проектирования составила 10% от стоимости проекта. Но такие сроки съедают всю прибыль проектировщика.

«СГ»: Как вообще рассчитывается стоимость работы проектировщика?

И.М.: Есть три действующие системы. Первая — когда стоимость разработки проекта исчисляется, исходя из стоимости квадратного метра, по так называемому «натуральному показателю». Вторая — от стоимости создаваемого объекта, то есть, затрат на его возведение. И третья — от трудозатрат, то есть, на основе того, сколько времени квалифицированные исполнители тратят на создание объекта. Выбор остается на усмотрение заказчика. Самый необъективный расчет — процент от стоимости квадратного метра. Ведь совершенно разные по сложности объекты могут стоить одинаково. Сравнить жилой дом стандарт- и премиум-классов, которые значительно отличаются по насыщенности различными инженерными системами. К примеру, проектирование одного из наших объектов — жилого дома в историческом районе Москвы с ценой «квадрата» 1,2 млн рублей — стоит всего на 40% дороже, чем многоэтажка в Люберцах с ценой квадратного метра 120 тыс. рублей.

«СГ»: Каковы составляющие качественного проекта?

И.М.: Во-первых, архитектурная. Задача архитектора — не просто выпустить чертеж, а создать образ, придумать идею. Во-вторых, исполнение технологии проектирования. В частности, нормоконтроль, качественное сведение всех разделов документации, или создание полноценной модели по технологии BIM. В-третьих, то, что называют «авторский надзор». Но тут должна быть воля автора к точной реализации проекта без искажений и изменений. Это важно, потому что, по моему опыту, 40-50% некачественных строений получается потому, что подрядчик меняет проект по своему усмотрению, не обладая при этом нужными компетенциями. А архитектор часто не имеет возможности удержать ситуацию под контролем. Но это проблема, скорее, девелоперов и застройщиков, которые позволяют такому случиться.

Специфика проектирования как вида деятельности заключается в том, что это коллективная работа. Известно, что себя проверять очень сложно. Так что обязательным условием создания качественного проекта является институт диалога и взаимодействия. Хороший проект может создать только слаженный коллектив, но не одиночки. Сейчас на рынке появляется все больше интеграторов, которые приглашают специалистов, дистанционно скидывают им задание, потом без проверки собирают разделы и передают заказчику. Получается быстро, дешево, но некачественно. Между тем, чтобы проект состоялся, должен быть кто-то, кто интегрирует разделы проектирования между собой. Представьте, проложены воздуховоды, которые пересекаются с пожарным водоводом, и это все находится в узком коридоре. При этом конструктивно здесь требуется балка. Этим должны заниматься пять разных специалистов, потому что конструктор не умеет проекти-



Илья Машков

Цитата в тему

ПО МОЕМУ ОПЫТУ, 40-50% НЕКАЧЕСТВЕННЫХ СТРОЕНИЙ ПОЛУЧАЕТСЯ ПОТОМУ, ЧТО ПОДРЯДЧИК МЕНЯЕТ ПРОЕКТ ПО СВОЕМУ УСМОТРЕНИЮ, НЕ ОБЛАДАЯ ПРИ ЭТОМ НЕОБХОДИМЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ

Цитата в тему

НАДО УЧИТЬ КОЛЛЕГ РАБОТАТЬ В СОВРЕМЕННОМ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ, ТОГДА И СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОЕКТИРОВАНИЯ БУДЕТ НИЖЕ, И ПРОЕКТЫ БУДУТ КАЧЕСТВЕННЕЕ

ровать водопровод, а водопроводчик — проектировать конструкции. То есть, обязательно должен быть главный инженер или архитектор проекта.

«СГ»: Разве эти функции не может выполнить BIM?

И.М.: Да, действительно, BIM позволяет координировать работу специалистов и исключить возможные коллизии. Но для этого все они должны работать в одной модели, на единой платформе. Такой подход, безусловно, повышает качество результата. Но проблема в том, что в России очень мало архитектурных компаний, которые бы работали с полноценной технологией информационного моделирования. Даже если говорят «Мы работаем в BIM», то надо уточнить: «Вы имеете в виду создание модели?». Скорее всего, ответ будет: «Нет. Мы делаем модель в 3D». Но 3D и BIM-проектирование — это совсем не одно и то же!

«СГ»: Почему таких компаний мало?

И.М.: Потому что это большие стартовые затраты на покупку софта и обучение специалистов. Если раньше главным лицом проекта был ГИП (главный инженер проекта) или ГАП (главный архитектор проекта), то сейчас практически самым значимым становится BIM-менеджер, который следит, чтобы все участники процесса соблюдали процедуру, поддерживает информационную модель в рабочем состоянии. Работа ГИПа и ГАПа при этом трансформируется.

«СГ»: Могут ли высокие затраты на BIM окупиться в будущем?

И.М.: Эта технология выгодна, только если организация выполняет полный цикл проектирования: концепцию, проект и рабочую документацию. Если проект разрабатывается без «рабочки», то BIM становится абсолютно убыточным. Чтобы было понятно: в BIM стадия «проект» занимает 80%, а «рабочка» — 20%, то есть, она получается из качественной BIM-модели почти автоматически.

При этом надо учитывать, что вложения в работу проектировщика окупаются как на этапе продаж, так и на этапе эксплуатации. По своим объектам мы видим, что «лишняя» тысяча рублей на квадратный метр, вложенная в архитектуру, приносит зачастую десятикратную выгоду застройщику. Приведу пример из своей практики. Мы проектировали жилой дом в Анапе, включив в проект элементы системы «умный дом», что дало удорожание в проектировании на 10 руб. к квадратному метру, затраты на строительство выросли на 300 рублей, а продажная цена при этом выросла на 5 000 рублей за кв. м.

«СГ»: Как меняется ландшафт рынка проектирования в нынешней экономической ситуации?

И.М.: Для проектного сообщества проблема банкротств актуальна, но в меньших масштабах, чем для подрядных строительных организаций. В нашем сегменте рынка характерны такие процессы, как укрупнение или, наоборот, дробление проектных компаний. Сейчас при участии в тендерах уже мы просим от заказчика банковскую гарантию. Пока это воспринимается с удивлением, но вопрос серьезный, поскольку проектирование — дело небыстрое, и нет никаких гарантий, что заказчик не разорится в течение срока реализации проекта и будет произведена полная оплата. В настоящее время перед проектными организациями накопились большие долги со стороны заказчиков, получить которые практически невозможно даже после положительного решения суда.

«СГ»: Какие проблемы стоят перед проектным сообществом?

И.М.: В первую очередь — повышение квалификации. Надо учить коллег работать в современном технологическом пространстве, тогда и себестоимость проектирования будет ниже, и проекты будут качественнее. К примеру, государственные органы по некоторым направлениям уже шагнули в цифровые технологии значительно дальше, чем профессиональное проектное сообщество. Сегодня множество операций происходит на электронных платформах: согласования, получение разрешений и т. д. Это реальная проблема.



Проект летнего кинотеатра Garage Screen

Справочно

SYNDICATE — основанное командой молодых архитекторов московское архитектурное бюро, имеющее опыт работы в крупнейших архитектурных компаниях в России и за рубежом.

Продукция «Синдиката»

В парке Горького появится новый летний кинотеатр

Оксана САМБОРСКАЯ

Стали известны победители открытого конкурса на разработку архитектурной концепции временного летнего кинотеатра музея «Гараж» Garage Screen. Объект будет построен на площади Искусств в парке Горького. Автором лучшей архитектурной концепции признают московское бюро SYNDICATE.

Конкурс, в котором приняли участие 131 архитектор и архитектурное бюро из 24 городов России, проходил с октября по конец декабря прошлого года. Организатором состязания выступило КБ «Стрелка». В состав жюри вошли сооснователь «Гаража» Дарья Жукова, директор музея Антон Белов, директор института «Стрелка» Варвара Мельникова, гендиректор «Стрелка

архитектс» Дарья Парамонова и другие специалисты.

Здание, которое предстояло придумать архитекторам, должно было соответствовать нескольким требованиям: экологическая ответственность, доступность для посетителей с инвалидностью, многофункциональность, доступность материалов, экономичность в эксплуатации.

Летний кинотеатр, предложенный бюро SYNDICATE, представляет собой усеченную пирамиду, как будто парящую над землей. Павильон визуально соединяется с пространством площади и парком в целом. Кроме того, по словам авторов, это решение — отсылка к зданию бывшего ресторана «Времена года», реконструированному по проекту Рема Колхаса для музея «Гараж». У павильона будут голографические фасады и неоновая вывеска, привлекающие зрителя. Внутри по периметру зала размещены красные бархатные «театральные» шторы — архитекторы предлагают относиться к кино как к высокому искусству.

«Бюро SYNDICATE, по нашему мнению, предложило не только архитектурную концепцию, но, в первую очередь, новый опыт посещения кинотеатра. Мы верим, что этот конкурс даст импульс к развитию временной архитектуры в России», — сказала о работе-победителе Дарья Жукова. Директор музея «Гараж» Антон Белов заметил, что выбрать победителя было просто. «Все финалисты — профессионалы своего дела, и каждый из них очень ответственно подошел к разработке концепции кинотеатра, прислушавшись к нашим пожеланиям, — считает Белов. — И я очень рад, что конкурс был таким нелегким: это показывает, что российская архитектура находится на подъеме».

Все перемелется

В Азове реконструируют мельницу купца Буланова

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Мельница купца Николая Буланова — один из немногих сохранившихся в Азове памятников промышленной архитектуры начала XX века.

Здание представляет интерес как один из немногих сохранившихся комплексов промышленной архитектуры, в оформлении которого использованы композиционные приемы и декор, характерные для рационалистического направления эклектики — кирпичного стиля. В 2000 году по постановлению администрации Ростовской области памятник получил категорию «Памятник местного значения» и принят на государственную охрану.

В июне 2018 года у здания, пустовавшего почти 20 лет, появился новый собственник. Инвестор разработал проект реставрации памятника и представил архитектурные решения в Министерство культуры Ростовской области. По словам инвестора, после реконструкции объект культурного наследия планируется преобразовать в торгово-офисный центр. Поскольку самым ценным в этом комплексе является фасад, то нынешний владелец обязуется отвечать за его сохранность. Что касается внутренних помещений здания, то они будут приспособлены для современного использования.



Ночное освещение на Большеохтинском мосту

Без темных мест

В Петербурге модернизируют систему уличного освещения

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2019 году в Северной столице станет значительно светлее: на улицах города зажгутся новые фонари, освещение получат детские площадки, сады и скверы. Обновленная художественная подсветка украсит исторические здания и мосты города. На эти цели из городского бюджета будет выделено 2,6 млрд рублей, на 19% больше, чем в 2018 году.

По словам специалистов ГУП «Ленсвет», работа по освещению Петербурга в последнее время заметно активизировалась. Если в 2004 году в городе было

120 тыс. фонарей, то сейчас уже 275 тыс. светильников. По словам директора ГУП Сергея Метелева, входящем в 27 кварталах Фрунзенского, Невского и Выборгского районов было установлено 15 тыс. новых светильников. «Один из крупных проектов был реализован в Приморском районе, — рассказал Сергей Метелев. — Освещение получили не только дворы, но и детские и спортивные площадки».

В ближайшее время «Ленсвет» совместно с комитетом по благоустройству и районными администрациями примет участие в проекте по развитию пешеходных пространств. В перспективе в зону пешеходных маршрутов войдут все городские зоны отдыха, освещение в которых также будет модернизи-

ровано. В минувшем году фонари установлены на территории 14 парков и садов, в том числе на Смольном проспекте, в Летнем саду, в саду на Маршала Говорова и в других местах. На этот год запланированы работы по освещению сада Ивановского карьера, набережной реки Карповки, дворов, прилегающих к Галерной улице. Эксперты подсчитали, что для того, чтобы закрыть в городе все «темные места», необходимо поставить на территории города и пригородов еще 200 тыс. светильников. Впрочем, окончательные цифры о том, сколько на карте Петербурга еще осталось неосвещенных кварталов, даст инвентаризация, которая пройдет в I квартале 2019 года.

Отдельная задача, стоящая перед энергетиками, — в ближайшие три года подключить к освещению детские и спортивные площадки. «По данным жилищного комитета, в Петербурге насчитывается примерно 5 тыс. детских и спортивных площадок, не имеющих освещения, — отмечает Сергей Метелев. — За последние три года светильники установлены на 1600 объектах, в 2018 году светлее стало на 315 детских площадках». В следующем году количество детских и спортивных площадок, на которых будут установлены фонари, планируется увеличить сразу в несколько раз. Добиться этого власти хотят за счет установки освещения во время строительства. Сейчас сначала сдают площадки и лишь потом, после длительных согласований, появляется свет. В 2019 году процедура будет аналогична той, по которой работают дорожники, — дороги не сдаются в эксплуатацию без освещения. По расчетам экспертов, если эта схема заработает, то скоро все детские и спортивные площадки города станут «светлыми».

Также в планах энергетиков начать реконструкцию художественной подсветки на целом ряде видовых объектов Петербурга. В 2019 году «Ленсвет» приступит к реконструкции художественной подсветки городской телебашни, Троицкого моста, Спаса-на-Крови, улицы Рубинштейна, Литейного и Лиговского проспектов. Также подсветку получат мосты через Фонтанку, Мойку, канал Грибоедова и Крюков канал. Программа будет реализовываться как на бюджетные, так и на внебюджетные средства.

Кроме того

■ Предметом особого внимания специалистов ГУП «Ленсвет» является энергосбережение. Ежегодно на освещение города и эксплуатацию электрооборудования расходуется 3,5 млрд рублей, из которых 30% — стоимость электроэнергии. В целях экономии ртутные лампы в уличных светильниках заменяют на светодиодные, что позволяет сэкономить до 50% процентов энергии. Кроме того, сегодня к фонарям подключаются приборы учета и управления (диммеры и др.). Пилотный проект с использованием «умных» светильников стартовал на улице Кораблестроителей на Васильевском острове. Принцип работы базируется на передаче данных от светильников через роутер на основе Wi-Fi. Каждый фонарь получает свой IP-адрес. Это помогает точно определить, где возникла проблема и куда нужно выехать ремонтникам. Кроме того, датчики, установленные внутри «светоточки», смогут показывать температуру наружного воздуха, состояние воздуха и даже передавать изображение.

ПРОЕКТ



WALL ©

Смена декораций

Московский дворец молодежи ждет масштабная реконструкция



Справочно

■ Нынешнее здание Московского дворца молодежи в стиле монументального модернизма было построено в 1982–1988 годах по проекту архитекторов Якова Белопольского, Максима Белена, Михаила Посохина, Владимира Хавина.

Антон МАСТРЕНКОВ, Оксана САМБОРСКАЯ

Главная столичная площадка для показа мюзиклов — здание Московского дворца молодежи (МДМ) в столичном районе Хамовники — будет реконструировано. Работы планируется начать в I квартале 2020 года и завершить в течение примерно двух лет. В прошлом году был проведен конкурс на право реконструкции объекта, в котором победило московское архитектурное бюро Wall. Проект еще разрабатывается, но концепция уже готова и недавно была представлена публике.

Планируется, что после реконструкции МДМ станет главным общественным пространством Хамовников. По словам партнера архбюро Wall Рубена Аракеляна, дворец является одним из знаковых сооружений и имеет все шансы стать одной из важных культурных точек Москвы. «(Наша) концепция предусматривает, что МДМ будет частью прогулочного маршрута из Парка Горького, — рассказал

Аракелян. — Отдельной важной задачей является взаимное раскрытие здания и прилегающего к нему парка усадьбы Трубецких».

В ходе реконструкции площадь дворца увеличится с 46 тыс. до 52,2 тыс. кв. м. Фасад планируется «очистить» от рекламы и застеклить, а первый этаж раскрыть, чтобы связать Комсомольский проспект с парком усадьбы Трубецких (бывший сад Мандельштама), который расположен за МДМ. Кроме того, авторы концепции предлагают использовать крышу как смотровую площадку. По словам Рубена Аракеляна, это создаст новые видовые точки в городе. На козырьке здания разместят ресторан. И, наконец, еще один элемент концепции — строительство вертикального музея, дополнительного многоуровневого пространства для проведения образовательных и культурных мероприятий. «При этом мы не будем менять общий облик здания, все изменения будут максимально деликатными и «точечными», — заверил архитектор. Внутренние пространства МДМ будут перепланированы, в здании появятся огромный мультимедийный зал, городская гостиная, выставочное пространство, круглый бар и винтовая лестница.

Помимо этого, архитекторы предлагают построить с задней стороны дворца шестиэтажный культурный центр с подземной парковкой. Его площадь составит более 10 тыс. кв. м. Здесь разместятся офисы, музей, мастерские и фудмаркет. Между двумя зданиями планируется обустроить пешеходную зону «АРТБАТ» с выходом к парку. Историческое и новое здания на уровне третьего этажа соединит переход. В настоящее время объект находится на стадии проектирования.

Напомним, что первый проект Дворца молодежи появился в 1972 году. Первоначальный вариант архитектора Якова Белопольского предполагал возведение треугольного здания, увенчанного крылатой фигурой Победы. Однако согласование проекта затянулось, и со временем здание превратилось в монументальный периптер. Как и в классическом древнегреческом храме, в здании не выделен главный вход, вместо него посетителей встречает колоннада, поддерживающая крышу. Верхняя часть фасада украшена декоративным фризом. В северной части здания расположен вход в вестибюль станции метро «Фрунзенская», построенной еще до появления на этом месте дворца. В 1984 году при строительстве МДМ одну часть вестибюля встроили в здание дворца, а другую снесли направленным взрывом. Комплекс включает большой концертный зал на 1,8 тыс. мест, паркетный зал площадью 1,2 тыс. кв. м, вмещающий до 2 тыс. человек, малый зал и множество других помещений.

До 2002 года в большом зале дворца проходили игры Высшей лиги КВН, затем его использовали как площадку для постановки мюзиклов.