



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№33 (10460) 25 августа 2017

Курочка — по зернышку

Андрей МОСКАЛЕНКО

«Хлебного короля» заподозрили в обмане дольщиков

Дело крупнейшего долгостроя Москвы — жилого комплекса (ЖК) «Царицыно» — приняло в конце прошлой недели новый оборот. По обвинению в особо крупном мошенничестве, связанном со строительством ЖК, был взят под стражу глава группы компаний (ГК) «Настюша» Игорь Пинкевич. У предпринимателя весьма разнообразные бизнес-интересы. По экспертным оценкам, на долю «Настюши» приходится 60% столичного рынка хлебобулочных изделий, а ее «дочка» — «Московский комбинат хлебопродуктов» (МКХ) — крупный застройщик, который и занимался возведением «Царицыно». Бизнесмен, под контролем которого находится почти три десятка хлебозаводов, элеваторов и мелькомбинатов, подозревается в том, что, собрав с дольщиков около 60 млрд рублей, вывел значительную часть этих средств за границу или потратил на другие проекты.

Убойный уикенд

События вокруг пекаря-девелопера развивались быстро. В минувшую пятницу сотрудники столичной полиции провели масштабные обыски во всех структурах ГК. Оперативно-следственные группы работали по десяткам адресов, документы изымали, в том числе, в домах и квартирах топ-менеджеров «Настюши».

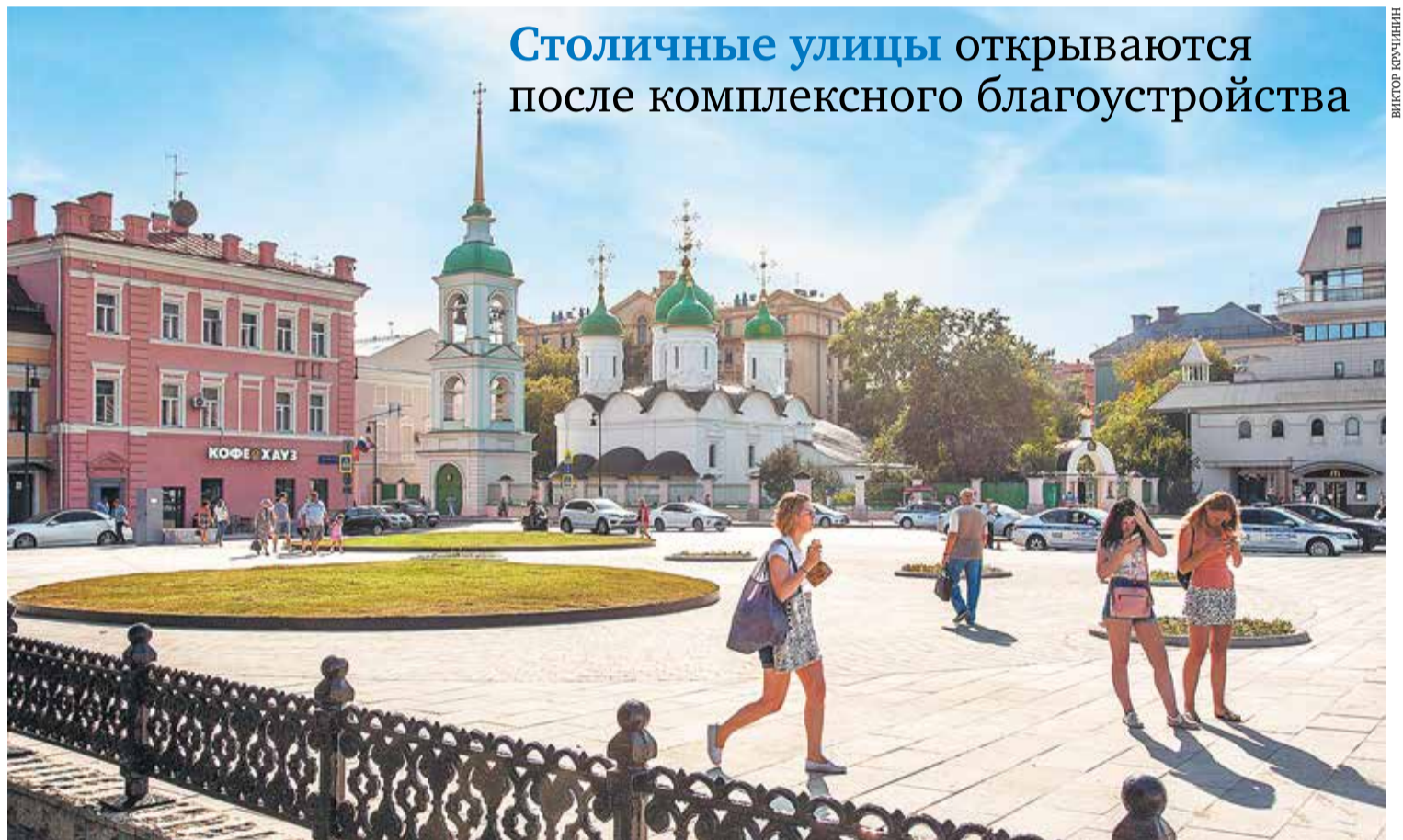
Самого бизнесмена задержали на следующий день в больнице, где он находился после перенесенного инсульта. С разрешения врачей Пинкевича доставили к следователю по особо важным делам Олегу Степанову, который и предъявил ему обвинение в совершении преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ. По версии следствия, «руководством компании-застройщика МКХ мошенническим путем были похищены денежные средства граждан при строительстве жилых домов в Москве по улице 6-й Радиальной, вл. 7».

Окончание на с. 9



Город возвращается

Столичные улицы открываются после комплексного благоустройства



ВИКТОР КРУЧИНИН

В Москве завершились работы по благоустройству улицы Сретенки

Татьяна РОПОТОВА

В понедельник столичная улица Сретенка открылась после комплексного благоустройства по программе «Моя улица». Работы здесь начались в апреле этого года, и менее чем за полгода улица преобразилась. Тротуары вымощены крупноразмерной гранитной плиткой. Установ-

лено 79 новых опор освещения с энергосберегающими светильниками и три навигационные стелы с точками доступа к бесплатной городской сети Wi-Fi. Отремонтированы фасады 17 зданий и приведены в порядок 6 дворов. Работы по благоустройству и ремонту фасадов выполнены также на двух объектах культурного наследия федерального значения — церкви Успения Пресвятой Богородицы в Печатниках (ули-

ца Сретенка, 3, стр. 4) и храме Живоначальной Троицы в Листах (улица Сретенка, 27, стр. 3). Участок исторического мощения первой трети XX века, который археологи обнаружили возле Успенской церкви, сохранят и откроют для обозрения. А осенью 2017 года на Сретенке планируется высадить деревья и кустарники.

Окончание на с. 7

Программная интеграция

Цифровая экономика даст возможность создать единую иерархию всех уровней градостроительства

Татьяна ЯКОВЛЕВА

В конце июля премьер-министр Российской Федерации Дмитрий Медведев утвердил программу развития цифровой экономики до 2024 года в России. Говоря о целях программы, глава правительства заявил, что «этот огромный инфраструктурный проект призван устранить административные барьеры в целях повышения конкурентоспособности страны, качества жизни граждан, обеспечения экономического роста и национального суверенитета». Сегодня цифровая экономика представлена тремя уровнями:

рынки и отрасли экономики (сферы деятельности), платформы и технологии, а также среда, которая создает условия для развития платформ и технологий и эффективного взаимодействия субъектов рынков и отраслей экономики (сфер деятельности) и охватывает нормативное регулирование, информационную инфраструктуру, кадры и безопасность. О практике и тенденциях формирования цифровой среды в области градостроительства в интервью «СГ» рассказал генеральный директор подведомственного Минстроя РФ ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» Марат ЧАБДАРОВ.

Цитата в тему

СЕГОДНЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ СЛОЖНУЮ МНОГОКОМПОНЕНТНУЮ СИСТЕМУ. Существует большое число уровней, на которых разрабатывается градостроительная документация... Мы надеемся, что реализация программы цифровой экономики позволит говорить о координации и интеграции стратегических градостроительных решений

Окончание на с. 10

Срок службы — век

Цитата в тему

СОВРЕМЕННЫЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ СЕРИИ ДОСТАТОЧНО ГИБКИ И ДАЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАВАТЬ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ КОММЕРЧЕСКИЕ ПЛОЩАДИ, что является важным требованием при возведении современных городских кварталов

Оксана САМБОРСКАЯ

ДСК-1 показал новые серии жилых домов

Известно, что индустриальное домостроение гарантирует высокие темпы и хорошее качество строительства. Главным же недостатком его всегда считалась некоторая неповоротливость. Однако, как показывает практика, это поправимо: новые технологии позволяют не только быстро менять внешний облик домов, но и строить квартиры разных площадей и планировок. Преимущества новых серий журналисты смогли увидеть в ходе экскурсии в ЖК «Некрасовка», организованной АО «ДСК-1». Надо сказать, что еще недавно продукция предприятия была примером противоречия «формы и содержания»: дома с хорошими продуманными планировками нравились покупателям, но вызвали нарекания у городских властей из-за монотонности красных или бежевых фасадов. К тому же, большие по площади квартиры плохо «вписывались» в сметы городских программ.

В Некрасовке если не все, то многие противоречия удалось разрешить. Сегодня работа подходит к концу: осенью 2017 года будут сданы последние два корпуса серии П-44Т/25. Всего построено 19 корпусов — это дома практически всех индустриальных серий, выпускаемых ДСК-1. Здесь и проверенные временем серии П-44Т и П-44К, и обновленная серия «П-44Т модернизированный», и новинки комбината — серии ДомРИК и ДомНАД. О последних стоит рассказать отдельно.



ВИКТОР КРУЧИНИН

Серию ДомРИК, спроектированную испанским архитектором Рикардо Бофиллом, ДСК-1 выпускает с 2014 года. Высота жилых зданий — до 17 этажей. У домов этой серии гладкие фасады, отделанные плиткой строго вертикальной раскладкой с разнообразным колористическим решением, и оконные блоки с увеличенным остеклением. Лоджии в новой серии размещаются в одной плоскости с фасадом. Для установки кондиционеров на балконах предусмотрены специальные ниши или корзины на фасаде. Вход в здание располагается на уровне земли, что очень удобно для маломобильных граждан. Первые этажи высотой 3,3 м — коммерческие помещения, с внешней стороны соединенные единой крытой галереей. В некоторых квартирах окна расположены на

двух сторонах комнаты — на нашем рынке таких вариантов немного. Плюс широкие возможности по перепланировке. Между кухней и комнатой можно сделать проход — получается популярная у покупателей кухня-столовая. В двух- и трехкомнатных квартирах появился гостевой санузел. Еще одна особенность серии — наличие небольших однокомнатных квартир общей площадью 31,3-32,7 кв. м. Двухкомнатные и трехкомнатные квартиры имеют стандартную площадь от 55,6 до 75,9 кв. м. В квартирах увеличенные по высоте окна и низкие подоконники — как в Европе. Используется горизонтальная разводка отопления, что позволяет владельцу каждой квартиры устанавливать удобный ему тепловой режим и экономить на отоплении.

Серия ДомНАД — результат работы российского архитектора Александра Надысева (на фото). Она была запущена ДСК-1 в 2014 году. Для отделки фасадов используется плитка разных цветов, что позволяет придать каждому корпусу неповторимый вид. Первые нежилые этажи имеют витражные входные двери и окна. Наружные блоки кондиционеров размещаются в специальных корзинах на фасаде. Лоджии имеют увеличенное остекление — от пола до потолка. В квартирах, состоящих из одной-трех комнат (39-82 кв. м) очень удобные планировки. В двух- и трехкомнатных квартирах есть отдельный гостевой санузел. Кухни — 10,3-14 кв. м. В этих домах тоже используется горизонтальная разводка отопления с возможностью регулирования подачи тепла в каждой квартире. Высота домов до 17 этажей. Все дома имеют повышенный класс энергоэффективности.

Есть новшества и в старых, проверенных сериях. Например, индустриальная серия «П44-Т модернизированный», выпуск которой начался в 2015 году. Как видно из названия, эта серия создана на базе П-44Т, но, в отличие от своей предшественницы, имеет гладкие фасады и витражное остекление первых этажей. Вместо эркеров используются прямые наружные панели. Внешний вид нежилых первых этажей изменился за счет вентилируемого фасада и витражных входных дверей. В домах серии «П44-Т модернизированный» предусмотрены одно-трехкомнатные квартиры общей площадью 38,5-78 кв. м. Кухни в квартирах — от 7,3 до 11,1 кв. м. В отдельных двухкомнатных и трехкомнатных квартирах по две лоджии. Площадь одной из них — 4,8 кв. м. Высота потолков — 2,64 м. Высота домов также до 17 этажей. Кстати, срок службы всех серий домов ДСК-1 — более 100 лет.



АР/ТАСС

Город в огне

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА
(Ростов-на-Дону)

Пожар уничтожил жилой район в Ростове

Крупный пожар случился в понедельник в центре Ростова-на-Дону в районе Театральной площади. Огнем была охвачена площадь в 10 тыс. кв. м, полностью уничтожены более 120 строений. Пострадали 218 семей. Один человек погиб, девять госпитализированы. Окончательно справиться с пожаром удалось только в середине дня во вторник.

Пожар возник в районе, застроенном, в основном, небольшими частными домами. Причины возгорания еще предстоит выяснить. Как заявил начальник

ГУМЧС по Ростовской области Валерий Синьков, основной версией является «посторонний источник загорания» в частном жилом доме. Зона первоначального горения находилась с южной стороны территории частных домовладений, а конкретно — в доме №50 по Чувашскому переулку. Там рядом с жилыми домами складировался мусор, деревянные доски, резиновые покрышки. Другой версией является поджог. По утверждению некоторых местных жителей, в последнее время к ним обращались неизвестные люди с предложением выкупить находящиеся в их собственности дома. В случае отказа якобы звучали угрозы поджечь постройки. Предполагается, что таким образом некие

коммерческие структуры хотели расчистить территорию в центре города под новую застройку. В связи с этим губернатор региона Василий Голубев пообещал, что версия поджога будет отработана «самым серьезным образом». Жители города приносят погорельцам вещи и продукты в пункты сбора помощи, которые открыты во многих храмах. А ростовчанка Александра Борисова выступила с предложением не проводить День города в Ростове 16 сентября, а сэкономленные средства направить на помощь пострадавшим от пожара.

Как сообщили в пресс-службе главы региона, губернатор поручил уполномоченной по правам человека в области Ирине Черкасовой организовать прием граждан в центре первоочередного жизнеобеспечения. Власти Ростовской области планируют приобрести для людей, лишившихся жилья во время пожара, квартиры в центре города. По заявлению губернатора, этот процесс будет происходить через выдачу жилищных сертификатов. Василий Голубев предложил пока не застраивать квартал, пострадавший в результате пожара. «Этот вопрос (о новой застройке — «СГ») должен быть проработан тщательнейшим образом, — заявил губернатор журналистам. — Я попросил местные власти также рассмотреть возможность не застраивать данную территорию. В соответствии с генпланом, там планировалось создание рекреационной зоны. При необходимости генплан может быть скорректирован».

Инновации для реновации

Сергей НИКОЛАЕВ

В Москве появится учебно-строительный технопарк

Концерн «КРОСТ» объявил о планах по созданию в промышленной зоне Братцево на севере Москвы первого в столице строительного технопарка полного цикла. Как рассказали «СГ» в пресс-службе холдинга, одна из задач парка — обеспечение инновационными стройматериалами городских проектов, в частности, реализуемых по программе реновации. Сроки реализации проекта и его стоимость в концерне пока не озвучивают.

По информации концерна, технопарк разместится на участке площадью 1,57 га по адресу: улица Выборгская, вл. 9. Освоением промзоны №44 «Братцево» холдинг занимается с 2011 года. Здесь уже построены торговая галерея «Невский причал», первая очередь жилого комплекса бизнес-класса «Невский», завершается благоустройство набережной Головинского канала.

По словам гендиректора «КРОСТ» Алексея Добашина, в состав парка общей площадью около 30 тыс. кв. м войдут учебно-лабораторный корпус, учебно-производственный комбинат, технопарк с помещениями для резидентов, общежитие и гостиничный комплекс для иногородних учащихся. В концерне рассчитывают, что резидентами парка станут производители стройматериалов, архитектурно-проектные и научно-исследовательские институты и другие инновационные предприятия стройкомплекса. Планируется, что одним из ключевых резидентов станет филиал кафедры градостроительства и планирования Массачусетского технологического института.

«Мы создаем первый строительный технопарк полного цикла в Москве, где будут производиться новые материалы, разрабатываться новые строительные технологии и технологии проектирования, которые будут востребованы при строительстве новых городских объектов, в том числе в рамках программы реновации, — прокомментировал Алексей Добашин. — Одним из основных направлений деятельности технопарка станет подготовка компетентных кадров в строительной отрасли».



МИХАИЛ КОЛОБАЕВ / SHUTTER.MOS.RU

Начинка для «Лужников»

Антон МАСТРЕНКОВ

На главном стадионе ЧМ-2018 развернулись подготовительные работы

В следующем году стадион «Лужники» станет главной ареной Чемпионата мира по футболу. Здесь состоятся семь игр: матч открытия, три матча группового этапа, матч 1/8 финала, полуфинал и финал. Сегодня реконструкция стадиона полностью завершена, однако работа на этом не заканчивается. Для проведения матчей ЧМ необходимо провести приспособление и обустройство помещений арены, смонтировать дополнительное инженерное и технологическое оборудование.

Особое внимание уделяется обеспечению

условий для работы журналистов. В частности, более 9,2 тыс. кв. м помещений планируется выделить под медиацентр. Здесь разместятся рабочие места репортеров, буфет и склад для техники. Помимо этого, планируется оборудовать специальную медиатрибуну на 3160 мест. Места на этой трибуне будут обеспечены интернетом и электропитанием. В подтрибунном помещении появятся микст-зоны для экспресс-интервью общей площадью около 700 кв. м. На трибунах, на трех разных уровнях, установят металлические платформы для телевизионных камер. По углам поля планируется разместить площадки для фотографов. Кстаи, для телевизионных операторов и фотокорреспондентов специальные места будут оборудованы на мостках крыши стадиона.

Справочно

■ Реконструкция БСА «Лужники» началась в 2014 и завершилась в 2017 году. В ходе работ вместимость арены была увеличена с 78 до 81 тыс. зрителей, число входов на стадион выросло с 13 до 16, а угол наклона трибун был изменен таким образом, чтобы максимально приблизить их к игровому полю. Стоимость работ по реконструкции стадиона «Лужники» составила 26,6 млрд рублей.

Более 2,8 тыс. кв. м площадей будет отдано под гримерки и раздевалки артистов и режиссеров, которые примут участие в церемонии открытия и закрытия чемпионата.

На стадионе заработают Центры волонтеров и стюардов общей площадью около 2,5 тыс. кв. м. Здесь будут помещения для инструктажа персонала, специальные комнаты для питания и отдыха.

Не останутся голодными и зрители. Для этого на трех этажах подтрибунного помещения арены будут организованы зоны общественного питания общей площадью около 4,7 тыс. кв. м.

Также будет проведена серьезная работа по адаптации Единого центра управления стадионом (ЕЦУС) к требованиям ФИФА, что связано, в первую очередь, с вопросами безопасности. Планируется увеличить количество рабочих мест в центре, а также обеспечить видеотрансляции с городских систем видеонаблюдения.

Как пояснил генеральный директор компании «Мосинжпроект» (управляющая компания по проектированию и реконструкции стадиона) Марс Газизуллин, полностью строительные и монтажные работы, связанные с подготовкой арены к чемпионату, предполагается завершить в апреле следующего года.

Сергей ВЕРШИНИН

Учиться не поздно

Недавно в структуре Научно-исследовательского института строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук (НИИСФ РААСН) было создано новое подразделение, получившее название «Университет Минстроя». Его основной задачей станет повышение квалификации специалистов и руководящих работников организаций, учреждений и фирм различных форм собственности в сфере строительства и ЖКХ. Университет будет также заниматься профессиональной переподготовкой, в том числе военнослужащих, уволенных из Вооруженных сил, и членов их семей. Повысить свою квалификацию в Университете Минстроя

смогут также преподаватели вузов и колледжей, научно-исследовательских учреждений.

Разработаны и утверждены программы повышения квалификации и профессиональной переподготовки по инженерным, управленческим, экономическим, юридическим направлениям. Также предусмотрено проведение краткосрочных семинарских занятий по актуальным проблемам и международных и российских семинаров, конференций и симпозиумов по профилю деятельности.

По словам члена-корреспондента РААСН Владимира Римшина, университет бу-

дет привлекать к сотрудничеству высококвалифицированных преподавателей — практиков с большим стажем, совмещающих преподавательскую и научную деятельность с работой в проектных, строительных и иных организациях. Для повышения квалификации по рабочим специальностям заключены договоры с предприятиями, имеющими современные производственные базы. Обучение будет вестись в очной, очно-заочной, электронной формах с элементами дистанционных технологий.

«Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Юго-Востока», — сообщили в агентстве. — Сейчас территория занята многолетними лесонасаждениями и фактически не используется для научной деятельности. В связи с тем, что участок не используется по целевому назначению, ФБГНУ согласилось с его вовлечением в хозяйственный оборот», — рассказали в агентстве.

Напомним, что правительственная комиссия образована в соответствии с частью 10 статьи 12 федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в целях содействия развитию строительства жилья и иному развитию территорий, а также созданию объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, производств строительных материалов, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов. Основной задачей комиссии является принятие решений об использовании находящихся в федеральной собственности участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимости, а также решений о целесообразности передачи неэффективно используемых участков, предоставленных в пользование федеральным государственным предприятиям и учреждениям, государственным академиям наук, в собственность субъектов РФ и муниципалитетов.



ВЕРОНИКА ПРОБИНА / ГЛЭБ СИВЛОВ / SFB64.RU

Один из проектов парка на территории НИИ сельского хозяйства Юго-Востока

Здесь будет парк

Сергей НИКОЛАЕВ

Саратовцы получили земельный участок из федеральной собственности

Комиссия правительства России по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ, одобрила передачу участка площадью 13,55 га органам власти Саратовской области. Об этом «СГ»

сообщили в пресс-службе АИЖК, уточнив, что это первый из участков, который будет использован для создания городского парка в Саратове. В агентстве рассказали, что земля передана области после многочисленных желаний жителей новых микрорайонов поселка «Солнечный-2», высказанных на встрече с временно исполняющим обязанности губернатора области Валерием Радаевым и гендиректором АИЖК Александром Плутником.

«Участок расположен в районе Кировский. Ранее его правообладателем было ФБГНУ

Пример заразителен

Сергей НИКОЛАЕВ

Группа ВТБ снизила ставки по ипотеке

ВТБ24 и розничный бизнес банка ВТБ вслед за Сбербанком снижают ставки по ипотеке. Как сообщили «СГ» в пресс-службе группы ВТБ, кредит на покупку готового жилья теперь можно взять под 9,5-10% годовых, а «вилка» ставок на кредиты на приобретение новостроек составляет 9,7-10% годовых. В рамках стандартных программ на приобретение жилья или рефинансирование кредита в другом банке ставка снижена на 1 п.п. и составляет теперь 10% годовых при условии комплексного страхования. При этом зарплатные клиенты ВТБ24 и ВТБ могут воспользоваться программой ре-



SHUTTERSTOCK

Справочно

■ По состоянию на 1 августа 2017 года портфель ипотечных кредитов группы ВТБ достиг 1,05 трлн руб. За семь месяцев этого года ВТБ и ВТБ24 выдали 100 тыс. ипотечных кредитов на 211 млрд рублей, что на 22% выше показателя за аналогичный период прошлого года. Доля Группы ВТБ в выдаче кредитов выросла до 23%.

финансирования своего ипотечного кредита в другом банке по ставке 9,7% годовых. «Минимальный размер первоначального взноса по ипотеке в обоих банках составляет от 10% от суммы кредита», — отметили в группе.

При приобретении готового жилья в рамках программы «Большее метров — меньше ставка» ставка составляет 9,5% годовых. В рамках совместных программ с партнерами банков ставка по кредиту на новостройки составляет от 6,5% годовых.

Кредиты по обновленным ставкам выдаются во всех регионах присутствия банков группы. В рамках стандартных программ к базовой процентной ставке могут быть применены действующие в банках скидки, например: скидка для зарплатных клиентов, специальные условия в рамках совместных программ с ключевыми партнерами и другие предложения двух банков.

Напомним, что в августе Сбербанк провел самое масштабное за все годы существования ипотеки в госбанке единовременное улучшение условий ипотечного кредитования: диапазон изменения ставки составил 0,6-2 п.п.

Стройка с минусом

Эксперты ожидают снижения объемов жилищного строительства в России в 2017-2018 годах

Андрей МОСКАЛЕНКО

В первом полугодии 2017 года в России было введено в эксплуатацию почти 28 млн кв. м жилья. Это на 11,3% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (31,5 млн кв. м). В основном, снижение произошло за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС). При этом ввод многоэтажек по-прежнему держится на высоком уровне. С начала года по всей стране в эксплуатацию было введено свыше 410,7 тыс. новых квартир. Больше трети построенного жилья приходится на Центральный федеральный округ. На основе официальной статистики Росстата и с помощью экспертов из Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) и федерального портала «Мир квартир» «СГ» подготовила сводную аналитику по жилищному строительству в РФ.

Лидеры прежние

За шесть месяцев текущего года больше всего жилья было введено в Московской области. На Подмоскowie приходится 10,5% (2,9 млн «квадратов») всего построенного в стране жилья. И лидерство регион удерживает с 2004 года, когда область впервые смогла обогнать по этому показателю своего столичного соседа. При этом сама Москва — с ее нынешними скромными 827,5 тыс. «квадратов» (3% от всех новостроек в РФ) — с 3-й позиции по итогам 2016 года сместилась сразу на 8-ю строчку по итогам первого полугодия 2017.

Прежним остается и «серебряный призер» — Краснодарский край, где с начала года сдали в эксплуатацию свыше 2 млн кв. м (7,3% от общероссийского объема).

Третью позицию пока удерживает Санкт-Петербург. В городе на Неве за шесть месяцев введено 1,6 млн кв. м, или 5,8% от общероссийского объема. Но Ленобласть, находившаяся по итогам прошлого года на 9-й строчке, «наступает на пятки» Петербургу. У области 4-е место — 1,4 млн «квадратов» (5,2% от всего ввода). И это объяснимо, ведь, как и в Москве, свободных участков для нового жилищного строительства в Санкт-Петербурге с каждым годом остается все меньше.

Места с 5-го по 7-е с тремя миллионами на троих (по миллиону на каждого) занимают соответственно: Татарстан (3,9% от объема ввода жилья в стране), Ростовская область (3,8%) и Башкортостан (3,6%). Закрывают полугодовой ТОП-10 Свердловская (713 тыс. кв. м, доля — 2,5%) и Новосибирская (616 тыс. кв. м, 2,2%) области. Всего на долю первой десятки регионов приходится в общей сложности больше половины построенного в стране жилья.

При этом положительную динамику по сравнению с первым полугодием 2016 года смогли показать лишь четыре региона из первой десятки: Санкт-Петербург (+28,6%), Ленинградская (+10%) и Ростовская (+3,8%) области и Татарстан (+1%). Остальные существенно снизили обороты. Так, например, в Москве объемы ввода новостроек за отчетный период сократились на 39,2%. А в Свердловской и Новосибирской областях жилья построили на 22,3% и 21,4% меньше, чем годом ранее.

Естественно, что снижение объемов строительства, которое наблюдается в общероссийском масштабе, не миновало большинство регионов. Падение ввода было зафиксировано в 59 субъектах. Меньше всего сейчас стали строить в Чеченской Республике, в Адыгее и Псковской области: по сравнению с первым полугодием 2016 года сокращение объемов жилищного строительства составило здесь 87,3%, 57,1% и 56,4% соответственно.

«В целом, снижение объемов было ожидаемым, и связано оно, в первую очередь, с тем, что сейчас вводятся проекты, которые стартовали в разгар кризиса 2015 года», — отметил в разговоре с «СГ» генеральный директор РАСК Николай Алексеенко. — Все это сыграло важную роль и в структуре самого рынка. За последний год уже порядка тысячи компаний-застрой-



2,46

трлн рублей

составил, по данным РАСК, объем строительных работ в денежном выражении в первом полугодии 2017 года (+0,2% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года)

щиков по различным причинам покинули рынок. Большинство из них закончили начатые ранее проекты и приняли решение либо сменить вид деятельности, либо на неопределенное время заморозить запуски новых проектов в ожидании более благоприятной макроэкономической среды и устойчивой законодательной базы.

Стоит отметить, что на фоне общего спада стандартное жилье (ранее его называли эконом-классом) третий год подряд показывает рост, и происходит это во многом благодаря федеральным программам по стимулированию жилищного строительства. По данным на начало июля, в стране введено 14,3 млн кв. м стандартного жилья, что на 18,4% выше показателей за аналогичный период прошлого года. Рост в этом сегменте показали 26 субъектов РФ, некоторые даже кратный. Магаданская область, к примеру, по сравнению с 2016 годом, ввела в эксплуатацию жилья в 5,4 раза больше. А Ивановская область улучшила свои показатели в 2,3 раза. Правда, цифры эти лукавые. Так как в первом случае рост обеспечен «эффектом низкой базы» — в регионе всего-то с начала года построено 2,6 тыс. кв. м жилья. А высокие темпы ввода жилья в Ивановской области объясняются активной достройкой в рамках государственной санации объектов обанкротивше-

гося стройхолдинга «СУ-155» (его местной «дочки» — «Ивановской домостроительной компании»). Причем эти дома достраиваются за счет федерального бюджета, поэтому выяснить истинное положение в строительной отрасли области довольно сложно.



ПАВЕЛ ЛУЦЕНКО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ФЕДЕРАЛЬНОГО ПОРТАЛА «МИР КВАРТИР»:

«Общий прогноз на ближайшие месяцы — медленное снижение цен в большинстве городов. Поддержать цены на недвижимость может реальный рост доходов населения или бурный рост экономики, чего пока не наблюдается. А пока тренд такой: население и деньги перетекают из малых городов в более крупные, где есть работа и выше зарплаты, а потому в малых городах недвижимость не может сильно дорожать. В крупных же городах строительство идет такими темпами, что уже произошло или скоро произойдет насыщение рынка, и цены охлаждаются из-за превалирования предложения над спросом. Вторичное жилье дешевеет быстрее, чем новостройки, поскольку проигрывает им в качестве. Раньше «вторичка» ценилась тем, что в ней не нужно делать отделку с нуля, и можно было сразу въезжать, но теперь многие новостройки предлагаются уже с отделкой. К тому же, современные новостройки предлагают жителям всю инфраструктуру, а не просто квартиры «в поле», как раньше. Во многом за счет этого они и выигрывают конкуренцию».

Годовой объем ввода жилья в России (млн кв. м)



ИСТОЧНИК: РОССТАТ, * МИНСТРОЙ РОССИИ

Частник тянет вниз

По словам Николая Алексеенко, снижение показателей ввода нового жилья в России происходит из-за продолжающегося спада объемов ИЖС (на 16,5% в сравнении с прошлогодними показателями). С начала года «частниками» было введено 87,2 тыс. жилых домов общей площадью 11,5 млн кв. м. При этом в некоторых регионах, таких, как Алтай, Дагестан, Тыва, Чечня, Забайкальский и Камчатский края, Белгородская, Новгородская и Тамбовская области, доля ИЖС составляет сейчас от 80,2% до 92,7%. Если проследить динамику доли индивидуального строительства по годам, то снижение наблюдается на протяжении нескольких последних лет. Если в 2010-2014 годах на долю домов, построенных населением, приходилось до 44% от общей площади вводимого в стране жилья, то по итогам первого полугодия 2017 года доля ИЖС сократилась до 41,2%. Эксперт объясняет это тем, что физические лица быстрее реагируют на новые экономические реалии. Снижение общего показателя ввода частного жилья, по мнению эксперта, в первую очередь, вызвано стремлением собственников строить дома меньшей площади. Так, по последним данным Росстата, средняя площадь частного дома только за последний год снизилась на 4% — со 136 до 130 «квадратов».

Переоценка ценностей

Помимо динамики ввода жилья в метрах, большой интерес, с точки зрения аналитиков, представляет движение цен на жилье. Специально для «СГ» аналитики «Мира квартир» сделали соответствующую выборку по городам с населением более 300 тыс. человек. Выяснилось, что средняя цена квадратного метра в них составила 54 265 рублей, упав за полгода на 1,9%, средняя цена квартиры — 3 041 039 рублей, снизившись на 1,2%. По оценкам генерального директора портала Павла Луценко, региональные лидеры и аутсайдеры по цене «квадрата» в новостройках те же, что и полугодом раньше, резких изменений тут не произошло. Так, например, в числе самых дорогих регионов традиционно оказались обе столицы с прилегающими областями, Крым с Севастополем, а также дальневосточные регионы и Краснодарский край (последний — за счет курортов). В группе дешевых регионов — Дагестан, Алтай, Хакасия, Северная Осетия, а также Брянская, Саратовская и Псковская области.

Падение средневзвешенной стоимости «квадрата»

было отмечено в 43 крупных городах. В лидерах по этому показателю — центр России. Однако больше всего подешевели Махачкала (-14,3%), Новосибирск (-8,5%), Киров (-8,3%), Симферополь (-7,5%) и Иваново (-7%). «Причины везде разные, — поясняет специалист. — Одни города, как Махачкала, Киров и Иваново, являются депрессивными и дешевеют год от года, в Симферополе после скачка цен в 2014-2015 годах наступает охлаждение, а в Новосибирске квартиры снижаются в цене под давлением избытка предложения на рынке новостроек».

В Сочи квартиры подорожали за полгода на 9,8%. Олимпийская столица в последние годы стала флагманом строительства в регионе и лидером по популярности у покупателей после Москвы и Подмоскovie. Этому способствовали и девальвация рубля в 2014 году, когда зарубежная курортная недвижимость стала менее доступной, и бурное развитие самого города до зимних игр и после них.

Высокие темпы роста отмечены также в Архангельске (+9,1%), Чите (+7,5%), Саранске (+5,8%) и Хабаровске (+5,6%).

Некоторые из российских регионов, к примеру, Брянская, Челябинская и Костромская области уже нащупали «ценовое дно», и потому цены там давно не меняются.

Работа на перспективу

В условиях наступающей «ценовой стабильности» вкупе с эффектом сжимания рынка эксперты «СГ» предсказывают, что объем ввода нового жилья в РФ сохранится в 2017 году на уровне, близком к 2016 году. Так, Николай Алексеенко из РАСК ожидает по итогам года сдачу 77 млн кв. м (в прошлом году было 80,2 млн кв. м). Что подтверждается и прогнозом Минстроя России, который со ссылкой на данные регионов озвучивает ввод порядка 75 млн «квадратов».

«Изменение законодательства потребует периода перезагрузки, вследствие которого мы прогнозируем падение объемов ввода жилья. По нашему мнению, в 2017 году может быть сдано порядка 75 млн кв. м жилья. Два года — 2017-2018 — станут переходным периодом, а дальше, мы уверены, будет рост», — заявил не так давно глава ведомства Михаил Мень. Однако задача выйти к 2025 году на уровень 120 млн «квадратов» ежегодного ввода жилья, по словам министра, сохраняется.



НИКОЛАЙ АЛЕКСЕЕНКО, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР РАСК:

«Следующие полтора года во многом станут определяющими на строительном рынке страны. С одной стороны, запускается фонд защиты дольщиков, ужесточаются требования к застройщикам, что в любом случае скажется на структуре рынка девелопмента — происходит постепенный переход от количества к качеству. Любое ужесточение регулирования рынка так или иначе приводит к снижению объемов, особенно на первых, переходных, этапах. С другой стороны, нельзя не отметить развитие ипотечного рынка. Ставки снижаются, в некоторых банках предлагаются ставки ниже ключевой. Все это стимулирует население брать ипотеку, создавать огромный финансовый поток в строительную отрасль. Немаловажным является возможное создание строительного банка, что в определенной степени позволит разрешить проблемы кредитования строительных компаний, выделения средств на проектное финансирование и многое другое. В конечном итоге, получаем: на одной чаше весов — ужесточение регулирования, на другой — в целом развитие рынка и создание новых механизмов финансирования. Уже на текущий момент можно говорить, что уменьшится число застройщиков, произойдет переход от количества к качеству жилья, а также будет наблюдаться плавное перетекание финансирования от средств дольщиков к собственным средствам, что увеличит предложение уже готовых объектов».

Жилищное строительство в России в I полугодии 2017 года. Объемы и динамика ввода новых «квадратов»

Регион	Введено с января по июль 2017 г. (тыс. кв. м)	Изменение в % к аналогичному периоду 2016 г.
В целом по РФ	27984,1	-11,3
Центральный федеральный округ	7883,1	-12,4
Белгородская область	449,9	-18,8
Брянская область	213,1	-36,3
Владимирская область	228,8	+4,7
Воронежская область	399,3	-36,1
Ивановская область	112,4	+262,1
Калужская область	355,6	+11,2
Костромская область	114,7	-26,1
Курская область	209,5	-23,2
Липецкая область	472,9	+5,6
Московская область	2949,6	-0,7
Орловская область	112,7	-8,6
Рязанская область	351,8	+19,3
Смоленская область	218,6	-27,2
Тамбовская область	253,8	-5,7
Тверская область	133,1	+24,5
Тульская область	180,8	-38,1
Ярославская область	299,1	-7,5
Москва	827,5	-39,2
Северо-Западный федеральный округ	3983,5	-2,2
Республика Карелия	83,3	+2,3
Республика Коми	41,1	-58,2
Архангельская область (в т. ч. Ненецкий АО)	119,8	-2,7
Вологодская область	215,3	-49,5
Калининградская область	308,0	-40,7
Ленинградская область	1465,8	+10,0
Мурманская область	16,1	+43,4
Новгородская область	47,5	-48,9
Псковская область	50,7	-56,4
Санкт-Петербург	1636,0	+28,6
Южный федеральный округ	3723,2	-6,6
Республика Адыгея	35,2	-57,1
Республика Калмыкия	27,0	+30,6
Республика Крым	83,6	-25,3
Краснодарский край	2042,2	-3,8
Астраханская область	186,8	-24,4
Волгоградская область	248,8	-19,4
Ростовская область	1061,3	+3,8
Севастополь	38,3	-47,3
Северо-Кавказский федеральный округ	1164,8	-38,5
Республика Дагестан	455,5	+2,6
Республика Ингушетия	79,8	-32,2
Кабардино-Балкарская Республика	113,7	+3,5
Карачаево-Черкесская Республика	70,1	+1,4
Республика Северная Осетия — Алания	85,7	+1,5
Чеченская Республика	79,1	-87,8
Ставропольский край	280,9	-33,4
Приволжский федеральный округ	5786,6	-4,3
Республика Башкортостан	1016,5	-11,9
Республика Марий Эл	191,1	+0,9
Республика Мордовия	78,5	-10,9
Республика Татарстан	1092,3	+1,0
Удмуртская Республика	369,2	+4,7
Чувашская Республика	157,8	-28,2
Пермский край	265,9	-12,7
Кировская область	204,7	-1,5
Нижегородская область	553,4	+2,1
Оренбургская область	318,7	-6,9
Пензенская область	285,6	-8,5
Самарская область	544,0	+6,4
Саратовская область	387,0	+0,3
Ульяновская область	322,0	-9,3
Уральский федеральный округ	1988,7	-18,9
Курганская область	84,4	-27,2
Свердловская область	713,0	-22,3
Тюменская область (в т. ч. Ханты-Мансийский АО — Югра и Ямало-Ненецкий АО)	658,2	-30,0
Челябинская область	533,1	+11,6
Сибирский федеральный округ	2627,8	-17,4
Республика Алтай	54,4	-8,9
Республика Бурятия	76,0	-21,6
Республика Тыва	32,1	-5,5
Республика Хакасия	49,2	+16,7
Алтайский край	235,9	-25,5
Забайкальский край	67,9	+22,0
Красноярский край	408,3	-25,1
Иркутская область	314,1	-6,8
Кемеровская область	385,6	-22,6
Новосибирская область	616,6	-21,4
Омская область	206,5	-9,5
Томская область	181,4	-13,4
Дальневосточный федеральный округ	653,6	-18,1
Республика Саха (Якутия)	193,3	-20,8
Камчатский край	16,9	-0,9
Приморский край	129,2	-25,2
Хабаровский край	96,2	-21,0
Амурская область	43,3	-15,4
Магаданская область	2,6	+44,0
Сахалинская область	157,5	-3,9
Еврейская АО	14,6	-44,3

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Власти Ленинградской области планируют провести масштабную реконструкцию исторического квартала Сета Солберга в центре Выборга. Он расположен в границах улиц Крепостной, Красноармейской, Сторожевой башни и Красина и название свое получил по имени предпринимателя-мецената, завод которого здесь когда-то находился. Сегодня квартал представляет собой комплекс зданий конца XIX века, которые, к сожалению, частично или полностью разрушены. Кстати, именно здесь находится самый старый жилой дом на территории России — небольшое каменное строение, которое, согласно городским легендам, было создано еще в XVI веке.

По словам губернатора Ленобласти Александра Дрозденко, реставрационные работы будут проводиться по фотографиям 30-х годов прошлого века, так как это период истории Выборга, о котором больше всего сохранилось архивных документов. Кроме того, готовность предоставить необходимые материалы выразили финские историки. При этом глава Ленобласти отметил, что работа предстоит непростая: ведь часть зданий придется восстанавливать практически с фундамента. Всего в порядок предстоит привести девять исторических зданий. В одном из них областная администрация планирует обустроить многофункциональный центр, где разместятся зрительный, репетиционный и выставочные залы. Его предполагают закрепить за выборгским театром «Святая крепость». Также здесь в будущем планируют проводить кинопоказы фестиваля «Окно в Европу».

Хорошо забытое финское

Исторический квартал в Выборге восстановят по фотографиям 30-х годов

Кстати



и реставрационными работами, запланированными в городе на объектах культурного наследия регионального и местного значения», — поясняют в администрации региона. Обсудить проблемы воссоздания облика исторических городов Ленобласть планирует с экспертами из России, Финляндии, Эстонии, Польши и Германии (на фото: старейший жилой дом на территории России).

Предварительная стоимость реставрационных работ оценивается в 2 млрд рублей. Александр Дрозденко отметил, что проводится она будет за счет бюджета Ленинградской области путем предоставления субсидии городу Выборгу. Рассчитывать на помощь федеральных властей в данном случае не приходится — исторический квартал Сета Солберга не является памятником федерального значения. Формально это вновь выявленный памятник местного значения. Однако в ходе переговоров с Международным банком реконструкции и развития удалось достигнуть предварительного согласия о

финансировании 50% затратной части проекта. Конкурс на восстановление квартала с учетом техзадания предполагается объявить через месяц. Итоги тендера подведут следующим летом, тогда же пройдут общественные слушания. Реализовать проект планируется не позднее 2020 года.

Напомним, уже в конце этого года по аналогичной схеме в Выборге должна завершиться реставрация Часовой башни и Ратуши. А на следующий год в городе запланирован ремонт костела Гиацинта, Петропавловской кирхи и еще двадцати объектов культурного наследия.



Часовая башня в исторической части города



2 млрд рублей планируют направить власти Ленобласти в течение ближайших трех лет на восстановление исторического облика центра Выборга

Жизнь напоказ



Дом Шорина в Гороховце

Оксана САМБОРСКАЯ

Как сделать исторические города интересными для туристов и удобными для жителей

Минкульт и Минстрой России начинают реализацию пилотного проекта по преобразованию городской среды, предполагающий сохранение культурной и исторической идентичности, а также максимально учитывающий ин-

тересы жителей. Как сообщает сайт Минкульта со ссылкой на заместителя руководителя ведомства Олега Рыжкова, первыми «площадками» для реализации проекта станут Выборг (Ленинградская область), Гороховец (Владимирская область) и Крапивна (Тульская область). Эти города по сути уже являются музеями, считает Олег Рыжков, и предстоит возрождать и развивать их, используя исторический потенциал. Основная цель, по словам замминистра, сформировать города-музеи, ко-

торые были бы, с одной стороны, интересны туристам, а с другой, удобны для жителей.

По словам Олега Рыжкова, Минкульт ведет большую работу по реставрации федеральных памятников культуры в исторических городах, а Минстрой благоустраивает среду, и смысл в том, чтобы объединить усилия в рамках общей концепции. «Условно говоря, если мы занимаемся благоустройством, то должны в проекте подчеркнуть и заложить сохранение исторической ценности», — отметил замминистра. — В этом случае место автоматически становится привлекательным для туристов». В качестве примера Олег Рыжков привел знаменитую Флоренцию.

В настоящее время министерство активно изучает перспективы развития и потенциал исторических городов. «Мы работаем с экспертами, они составили список 1162 исторических городов и поселений России, так что, наша задача — возродить не 3, а все 1162 исторических города России», — заключил Рыжков.

Идея о том, что отреставрированные города автоматически привлекут туристов, вызвала дискуссию в профессиональном сообществе. В частности, президент делового клуба «Наследие и экономика», директор проектов АНО «Коломенский посад» Дмитрий

Справочно

Гороховец был основан великим князем Андреем Боголюбским в 1168 году. В 1970 году был включен в список исторических городов России. Вошел в систему туристического маршрута «Золотое кольцо России». В 2010 году Гороховец включен в перечень исторических поселений федерального значения. 28 мая 2014 года был подписан президентский указ «О праздновании 850-летия основания г. Гороховца». Празднование юбилея намечено на 2018 год.

Ойнас, отмечая важность реставрации, все же считает, что автоматический интерес туристов к таким городам вряд ли появится. «Чтобы туристы поехали в тот или иной город, помимо опрятного внешнего вида, в городе должна быть соответствующая инфраструктура, — считает эксперт. — Если программа направлена на жителей, то это им не важно, музей город или нет, важно создание комфортной среды. Чтобы город стал музеем, то есть местом, куда приезжают туристы, должны быть отдельные вложения в инфраструктуру для туристов».

И речь тут не только и не столько про гостиницы и точки питания, хотя они тоже важны, а про привлекательные особенности — «смыслы» каждого места, которые должны быть «упакованы» в туристический продукт, считает Дмитрий Ойнас. Причем созданием такого туристического продукта должны заниматься местные жители, местные предприниматели. «Но было бы неплохо, если бы оба министерства эти инициативы поддерживали», — продолжает Дмитрий Ойнас.

Если же этого не сделать, то туристы туда не поедут, город не сможет «зарабатывать», и хорошо смотреться города будут ровно до того дня, когда им вновь понадобится реставрация и деньги из федерального бюджета.

с.1 → Изменилась и схема движения транспорта.

До начала работ Сретенка была улицей с односторонним движением в сторону Садового кольца. Сейчас вдоль всей улицы организована выделенная полоса для движения общественного транспорта в сторону центра. При этом две полосы для автотранспорта в сторону Садового кольца сохраняются. Место для выделенных полос освободили за счет реорганизации парковочного пространства. Дополнительные парковочные карманы располагаются в прилегающих переулках. Сокращение парковок позволило расширить тротуары для пешеходов примерно на 0,5 м, а количество наземных переходов увеличилось с шести до восьми. Есть и незаметные для глаза улучшения: воздушные кабельные линии перенесли под землю, в специально устроенную кабельную канализацию, модернизировали систему отвода дождевых вод. Всего проложено 500 м ливневой канализации. Ожидается, что после завершения работ по благоустройству поток пешеходов на Сретенке увеличится в среднем в два раза: до 3200-3400 человек в час.

Но если на Сретенке работы уже завершены, на других объектах города они еще продолжаются. В понедельник представители ряда департаментов столичного правительства совершили рабочую поездку на Патриаршее подворье. Оно объединяет девять адресов — Москворецкую набережную, Китайгородский проезд, улицы Варварку и Москворецкую, Богоявленский, Рыбный и Безмянный переулки, а также Биржевую и Старую площади — в единый прогулочный маршрут вокруг парка «Зарядье». О ходе работ по благоустройству объектов на Патриаршем подворье корреспонденту «СГ» рассказали представители Департамента капитального ремонта города Москвы. Район этот уникален, на площади в 2 гектара расположено множество исторических зданий. Раньше некоторые из них — храмы XVI-XIX веков и музеев «Английское подворье», расположенный в палатах XV века — были фактически отрезаны от горожан и туристов оживленным движением по улице Варварке и Москворецкой набережной. Сейчас Департамент ЖКХ и благоустройства завершает комплексное благоустройство территорий, прилегающих к парку «Зарядье», одновременно реставрируя расположенные здесь здания.

По словам заместителя начальника управления Департамента капитально-



Мэр Москвы Сергей Собянин и заместитель мэра по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Петр Бирюков осматривают обновленную Сретенку

Город возвращается

Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН:
«Работы по благоустройству городских улиц завершаются в наилучшее время. Почти каждый день город освобождается от строительных лесов, от ограничений. После реконструкции такие исторические улицы смотрятся, мне кажется, совершенно по-другому: раскрываются фасады, исторический облик, город возвращается москвичам»

На Боровицкой площади



Новинский бульвар после реконструкции



Работы по благоустройству Тверской улицы

Благоустройство территории Патриаршего подворья



ЭЛАРА ЖИГАЙЛОВА

го ремонта города Москвы Алексея Ереско, особенность благоустраиваемой территории — это большой объем монолитных работ. «Мы применяем не только бетон соответствующей маркировки, — отметил Алексей Ереско, — но и специальные присадки для быстрого закрепления несущей способности конструкций».

На сегодняшний день строители демонтировали старую плитку, проложили более километра подземной кабельной канализации, куда уберут воздушные провода. Также на территории обновили ливневую канализацию и установили новый гранитный бортовой камень. Сейчас к зданиям прокладывают новые трубы водопровода и канализации, идут работы по замене теплотрассы. Параллельно с заливкой бетонных оснований для лестничных маршей и забора ведутся работы по облицовке подпорной стены и гранитному мощению, общая площадь которого составляет более 6 тыс. кв. м. После окончания работ здесь установят 95 фонарей. «Светильники высотой 3,5 м оснащены современными светодиодными лампами и выполнены в классической парковой стилистике», — рассказал Алексей Ереско.

«Патриаршее подворье соединяет прогулочную зону вокруг «Зарядья» с парком. Здесь находятся точки, из которых открывается живописный вид на парк и историческую часть города, — сообщили в Департаменте капитального ремонта. — До начала ремонта территория подворья находилась в неудовлетворительном состоянии: инженерные коммуникации износились, благоустройство территории проводилось в 50-х годах прошлого века». Прогуляться вокруг парка «Зарядье» горожане смогут уже 9 сентября.

ОЛЕГ ЛЕОНОВ



ЭЛАРА ЖИГАЙЛОВА

Справочно

■ В 2017 году в рамках программы «Моя улица» проводится благоустройство 118 улиц и городских площадей общей протяженностью 65 км. Сейчас на объектах программы «Моя улица» задействовано свыше 26 тыс. человек и более 5 тыс. единиц строительной техники. Уже завершены работы на следующих объектах: Новая площадь, Якиманская набережная и прилегающие к ней Голутвинские переулки, улица Сретенка. В высокой степени готовности находятся Славянская площадь, Бульварное кольцо, улица Петровка, улица Каретный ряд, Садовое кольцо (улицы Житная, Коровий вал, Земляной вал, площадь у здания МИД России, улица Валуева, Таганская площадь), улица Пречистенка, улица Тверская, улица 1-я Тверская-Ямская, площадь Тверская Застава, Болотная набережная, улица Большая Лубянка, Хохловская площадь, территория, прилегающая к парку «Зарядье» (Москворецкая набережная, Китайгородский проезд, улица Варварка, улица Москворецкая, Биржевая площадь, Богоявленский, Рыбный и Безмянный переулки, Старая площадь). В ближайшее время эти улицы освободят от строительной техники и вновь полностью откроют для москвичей и гостей города.

ЖИЛЬЕ



В Ярославле ключи от новых квартир семьям обманутых дольщиков вручил врио губернатора области Дмитрий Миронов (июль 2017 года)

Справочно

■ В декабре 2015 года в зону ответственности банка «Российский капитал» передано 145 жилых объектов — недостроев ГК «СУ-155» в 14 регионах страны. Из них 15 домов в подмосковном Звенигороде позже были переданы другому застройщику. В общей сложности, как рассказал в недавнем интервью «СГ» глава Минстроя России Михаил Мень, в 2016 году санатору удалось завершить строительство 59 жилых домов и передать дольщикам более 13 тыс. квартир. В этом году планируется достроить еще 37 домов и восстановить в правах покупателей более 8 тыс. квартир. Полностью проблема СУ-155 будет решена в 2018 году.

Разрешение на ввод в строй еще одного «первенца» было получено также и в Костроме. Здесь ОАО «ИДСК» (застройщик, входящий в СУ-155) остановил возведение двух домов, оставив без жилья 287 граждан. 117 из них скоро начнут заселяться. Остальным придется подождать до конца года. На достройку костромских домов банком уже направлено порядка 162 млн рублей.

Тот же «ИДСК», но уже в Иванове, не достроил 12 домов на 3187 квартир. Объект в микрорайоне «Рождественский», которому в июле было выдано заключение о соответствии требованиям технических регламентов и проектной документации, стал уже шестым домом, доведенным до ума «Роскапом» в области с конца 2015 года. Готовиться к новоселью могут 296 дольщиков.

Ключи от квартир сразу в двух домах уже получили в прошлом месяце 128 частных соинвесторов в Ярославле. На достройку этих объектов санатор выделил 127,7 млн рублей. Таким образом, банк на сегодняшний день обеспечил ввод в эксплуатацию уже четырех из шести домов, доставшихся региону «в наследство» от СУ-155 (общее число обманутых дольщиков — 782).

На середине пути

Половина дольщиков СУ-155 дождалась своих квартир

Андрей МОСКАЛЕНКО

Сегодня в нескольких регионах страны активно достраиваются объекты группы компаний «СУ-155», переданных в рамках процедуры санации госбанку «Российский капитал». На днях в Москве под председательством заместителя главы Минстроя России Никиты Стасишина прошло специальное совещание, в ходе которого был детально рассмотрен ход достройки объектов СУ-155 по каждому региону. По итогам мероприятия было принято решение о необходимости детализации графиков финансирования и их синхронизации с темпами строительных работ по каждой подрядной организации.

Как сообщили «СГ» в «Роскапе», только за семь месяцев текущего года

было завершено возведение 10 многоквартирных жилых домов проблемного стройхолдинга. Половина этих недостроев были сданы в прошлом месяце. А общее число дольщиков и пайщиков, получивших с начала реализации программы достройки объектов СУ-155 свои долгожданные квадратные метры, превысило 15 тыс. человек. Напомним, всего на конец 2015 года в России насчитывалось около 30 тыс. дольщиков, пострадавших из-за банкротства ГК.

Так, например, в июле был введен в эксплуатацию первый из шести домов СУ-155 в Москве, квартиры в котором купил 381 участник долевого строительства (всего в обещания ГК в столице поверило более 1600 человек). Общий объем финансирования, вложенный «Роскапом» в эту стройку, составил 308 млн рублей.

Слова возымели действие

Андрей МОСКАЛЕНКО

Столичные застройщики стали реже нарушать требования закона о долевом строительстве

Число нарушений при предоставлении столичными застройщиками ежеквартальной отчетности снизилось во II квартале текущего года в полтора раза по сравнению с I кварталом. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе городского Комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест). Как известно, по 214-ФЗ компании, привлекающие денежные средства граждан в долево строительство, обязаны сдавать в контролирующий орган ежеквартальную отчетность. Отчетность представляется не позднее, чем через 30 дней после окончания отчетного периода. Требование закона выполнили 96,5% столичных застройщиков. Из 261 девелоперской компании, привлекающей денежные средства граждан, не представили в комитет отчетность за II квартал только 9 застройщиков.

Стоит также отметить, что из 252 отчитавшихся в срок 42 компании (16%) сделали это с различного рода нарушениями. Анализ их отчетности

96%

столичных застройщиков (242 из 252) сдали текущую отчетность в электронном виде через портал госуслуг. 10 компаний сдают документы по старинке — на бумаге.

показал, что основные ошибки связаны с неверными расчетами значений нормативов финансовой устойчивости.

Позитивным можно считать тот факт, что, хотя общее число строительных компаний, осуществляющих свою деятельность в Москве в рамках 214-ФЗ увеличивается, число нарушений снижается. Так, например, по итогам I квартала этого года, из 243 работавших на тот момент столичных застройщиков 67 компаний (27,5%) либо вообще не сдали отчетность, либо представили ее с нарушениями (10 и 57 застройщиков соответственно). А в 2016 году нарушителей было и того больше — 85 компаний (34%).

Столь положительную динамику глава Москомстроительства Константин Тимофеев связывает, в первую очередь, с усилением профилактической



работы с застройщиками. «Специалисты Москомстройинвеста регулярно проводят для застройщиков семинары по предоставлению ежеквартальной отчетности, — рассказывает глава ведомства. — В июле этого года в связи с большим количеством вопросов от застройщиков мы провели даже два семинара подряд».

Справочно

■ Компании, не представившие в срок отчетность за II квартал 2017 года: ООО «Интерком», АО «Керамо», ООО «Агрострой», ООО «МарьиноСтрой», ООО «СтройПлюс», АО «Глобвестстрой», ООО «МарьиноСтройГрупп», ООО «ГСК «Лаврский» и АО «Концепт Инвест» (все они неоднократно были «героями» публикаций «СГ»).

«Полированная» статистика

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

На Кубани занижают число обманутых дольщиков

На днях в Краснодаре состоялась коллегия краевой прокуратуры по итогам работы ведомства в I полугодии 2017 года. В ее работе принял участие заместитель генпрокурора РФ Андрей Кикоть. В своем выступлении он упрекнул власти Кубани в том, что они «полируют» статистику по обманутым дольщикам, преуменьшая тем самым масштабы проблемы. В качестве приоритетных направлений работы прокуратуры Андрей Кикоть назвал обеспечение трудовых прав граждан, защиту обманутых дольщиков, борьбу с самовольным строительством, особенно на Черноморском побережье и в Краснодаре, обеспечение эффективного расходования бюджетных средств. По информации замгенпрокурора, число обманутых дольщиков в крае измеряется не одним десятком тысяч человек. При этом органы исполнительной власти вместо решения проблем заняты «полировкой» статистики, пытаясь скрыть масштабы строительного коллапса: в официальных отчетах числится всего 61 проблемный объект и 800 обманутых дольщиков. Нерешенность проблемы обманутых дольщиков создает, по словам Кикотя, огромный очаг социальной напряженности: только в первом полугодии 2017 году граждане, пострадавшие от недобросовестных застройщиков, провели более шестидесяти протестных акций.

Напомним, что на прошлой неделе президент России Владимир Путин поддержал идею депутатов от «Единой России» поручить Генеральной прокуратуре РФ проверить эффективность мер, принимаемых правоохранительными органами по обращениям обманутых дольщиков. Вопросы долевого строительства были затронуты в ходе рабочей встречи главы государства с руководителем фракции «Единая Россия» в Госдуме Владимиром Васильевым. По словам Васильева, в последнее время в партию поступает много жалоб и обращений, в которых граждане обвиняют местные власти в том, что те не принимают достаточно энергичных мер для решения проблем дольщиков.

Всем хуралом

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Калмыкии достраивают проблемные дома

Недавно в Элисте (Калмыкия) прошло расширенное заседание бюджетного комитета Народного хурала (парламента), посвященное проблемам долевого строительства в республике. Как сообщил министр строительства, транспорта и дорожного хозяйства Калмыкии Кирилл Ботов, сегодня в республике строительством домов по принципу долевого участия занимаются 20 застройщиков, которые ведут строительные-монтажные работы на 23 объектах недвижимости.

В перечне проблемных объектов сегодня числятся пять многоквартирных домов. Решать возникшие у дольщиков проблемы власти планируется разными способами. Так, в 55-квартирном доме, который располагается в 1-м микрорайоне Элисты, возобновлены строительные-монтажные работы. Это произошло благодаря передаче объекта незавершенного строительства специально созданному ЖСК. Для завершения строительства дома №50 в 9-м микрорайоне столицы республики решено передать права застройщика новой организации — ООО «Стройинвест». А вот по дому №85 по улице Веткаловой застройщик рассматривается вариант возврата привлеченных денежных средств за счет реализации свободных жилых помещений на всех объектах, которые у него есть.

Напомним, что в 2016 году по распоряжению республиканского правительства была создана постоянно действующая группа по решению проблем граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, утверждена единая форма плана-графика достройки объектов. Для того чтобы жители были в курсе того, что делается для решения проблем дольщиков, вся необходимая информация размещается на официальном сайте Минстроя Калмыкии и в соцсетях.

По результатам обсуждения ситуации в сфере долевого строительства профильный комитет Народного хурала рекомендовал правительству республики рассмотреть возможность создания реестра недобросовестных застройщиков, где помимо прочего будут содержаться сведения об учредителях компаний и лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа. Решено также ускорить разработку республиканского плана мероприятий по решению проблем обманутых дольщиков и внести его в хурал до 1 сентября 2017 года.

Курочка — по зернышку



Недостроенные корпуса ЖК «Царицыно» (вторая очередь)

Справочно

Первая половина августа оказалась весьма «богатой» на уголовные дела против девелоперов. Как сообщили «СГ» аналитики Единого реестра застройщиков (egzrf.ru), прокурорские проверки, проведенные только в пяти регионах страны (Москва, Красноярский и Пермский края, Волгоградская и Саратовской области) послужили основанием для заведения дел против 11 руководителей стройкомпаний.

с.1

Потерпевшими считаются более 6 тыс. человек. Вечером того же дня Пинкевича доставили на заседание Тверского райсуда, который без промедлений вынес постановление о заключении подозреваемого под стражу на срок до 12 октября. Предпринимателю грозит до девяти лет лишения свободы. Помимо Пинкевича, в выходные были арестованы еще несколько сотрудников компании (их имена не разглашаются). Сама «Настюша» готовит сейчас срочное обращение к российскому бизнес-омбудсмену Борису Титову с просьбой разобраться в сложившейся ситуации.

Не хлебное место

У царицынского долгостроя длинная история. Московский комбинат хлебопродуктов был приобретен структурами Игоря Пинкевича в 2003 году в рамках городской программы реновации промзон. Погасив долги хлебокомбината, бизнесмен получил возможность застроить часть его территории. Решение о реализации

девелоперского проекта с привлечением средств граждан было принято в 2006 году, но сама стройка началась лишь три года спустя. Предполагалось, что на участке в 26 га в две очереди будет воздвигнут ЖК из 26 монолитных домов на 9375 квартир со всей необходимой инфраструктурой. Первая часть проекта включала в себя 15 жилых корпусов на 5560 квартир общей площадью 420 тыс. кв. м, вторая — 11 домов на 3815 квартир общей площадью около 500 тыс. «квадратов». Застройщик построил и ввел в эксплуатацию восемь домов «Царицыно-1». Однако, не завершив строительство первой очереди, застройщик приступил ко второй. В результате сроки сдачи оставшихся семи корпусов «Царицыно-1» давно истекли, но они так и остаются незавершенными, готовность их на сегодняшний день составляет 85%. Ввод в эксплуатацию этих домов переносился уже четыре раза. Задержка по передаче квартир дольщикам в среднем превышает 2,5 года. Первоначальный дедлайн по «Царицыно-2» истекает в этом году, однако там возвели пока только бетонные каркасы будущих зданий.

Предупреждали ведь

Еще несколько лет назад дольщики начали в массовом порядке обращаться в правоохранительные органы с требованиями разобраться в ситуации. Однако их заявлениям долгое время не давали хода. Наконец, осенью прошлого года по заявлениям пострадавших граждан было заведено уголовное дело по подозрению в хищениях в ЖК «Царицыно». Правда, возбуждено оно было «в отношении неустановленных лиц — руководителей МКХП». По словам дольщиков, расследование продвинулось лишь после того, как они сами (!) выяснили, что значительная часть из 60 млрд рублей, собранных с граждан, было направлено «Настюшей» на другие проекты или выведено за границу. В частности, как утверждают представители инициативной группы дольщиков ЖК «Царицыно», 33 млн долларов «долевых денег» были, по их версии, незаконно перечислены в 2011-2015 годах на счета кипрского офшо-

Кроме того

На этой неделе стало известно, что «Промсвязьбанк» вышел из состава кредиторов ЖК «Царицыно», переуступив задолженность застройщика по кредиту бывшему генподрядчику стройки — ГВСУ «Центр». Отныне этот стройхолдинг, который ушел с объекта по причине систематического невыполнения МКХ своих финансовых обязательств, стал крупнейшим кредитором компании Пинкевича. Чуть раньше, в начале августа, ГВСУ «Центр» еще и подал иск в суд (находится на рассмотрении) о взыскании с нее 7,3 млрд рублей.

При этом обманутые дольщики, не очень надеясь на полицию, которой на установление «лиц-руководителей МКХ» потребовался почти год, организовали еще и массовую подачу заявлений на прием к главе Следственного комитета РФ Александра Бастрыкина. Последний дал поручение об организации такой встречи, но уже когда полиция и так проводила обыски и задержания топ-менеджеров ГК.

Последнее предупреждение о необходимости достроить «Царицыно» Игорь Пинкевич получил от прокурора Москвы буквально месяц назад. После этого бизнесмен, естественно, поспешил заверить дольщиков, что обязательно достроит ЖК. И для этого ему, мол, необходимо всего-то 9 млрд рублей. Эти средства он рассчитывал получить от продажи активов компании, и произойти это могло уже до конца сентября. Именно в это время должны были возобновиться и работы на объекте. Завершить сдачу первой очереди Пинкевич обещал в конце 2017 года, второй — в 2020 году. Более того, на встрече с дольщиками, состоявшейся незадолго до его ареста, владелец МКХ рассказал о неких «китайских инвесторах», которые готовы вложить в проект дополнительные средства. А на днях «Царицыно» даже получило утвержденную и подписанную столичным градоначальником «дорожную карту» строительства, направленную в Минстрой.

Что примечательно, обманутые дольщики на новость о задержании предпринимателя отреагировали весьма скептически: случившееся, по их мнению, вряд ли поможет ускорить завершение стройки. Дольщики сомневаются, что даже после своего ареста Пинкевич добровольно и безвозмездно передаст городу недостроенный ЖК вместе с землей, которую он взял в аренду на 49 лет. Именно на таком варианте настаивали в свое время дольщики, рассчитывающие, что после этого мэрии будет гораздо проще найти нового инвестора и заинтересовать его в достройке «Царицыно». И в ситуации, которая сложилась сейчас на проблемной стройке, единственным разумным выходом, по их мнению, остается банкротство ГК. Чем быстрее будет проведена эта процедура (здесь уместно вспомнить пример санации СУ-155), а «Настюша» и Пинкевич отстранены от управления, тем быстрее новый застройщик, по закону, сможет приступить к строительству и завершить многоэтажный объект. Однако понятно, что доводить до разорения столь значимое и, можно сказать, градообразующее предприятие, на котором трудятся свыше 7 тыс. человек, столичные власти спешить не будут.

«СГ» будет следить за развитием событий.

Нашли инвестора

Сергей НИКОЛАЕВ

ФСК «Лидер» достроит два проблемных объекта в Подмоскowie

Московская финансово-строительная корпорация (ФСК) «Лидер» вложит 4,5 млрд рублей в завершение двух долгостроев на юго-востоке Подмоскowie: жилых комплексов «Раменский» и «Гагаринский». В общей сложности будет возведено 11 многоэтажных жилых домов площадью 277 тыс. кв. м.

Как сообщили «СГ» в пресс-службе Министерства строительного комплекса Московской области, работы по достройке жилых комплексов будут вестись в рамках трехстороннего соглашения между региональным Минстроем, ФСК «Лидер» и группой компаний «Гарантия-Строй», которая начала строить ЖК, но не смогла выполнить свои обязательства перед участниками долевого строительства. «Инвестором достройки выступает ФСК «Лидер», юридически закрепленными застройщиками комплексов сохраняются прежние компании — «Гарантия-СтройИнвест» и «Юпитер», техническим заказчиком по проектам станет компания «Лидер-Девелопмент», — рассказали в пресс-службе.

По информации министерства, дома будут сдаваться поэтапно. Один из корпусов ЖК «Раменский» планируется ввести в эксплуатацию уже во II квартале 2018 года. Завершить строительство обоих комплексов планируется в 2019 году.

«ФСК «Лидер» входит в Ассоциацию застройщиков Московской области и рекомендовала себя на рынке недвижимости как надежный и добросовестный застройщик, обладающий достаточной материальной и ресурсной базой, — прокомментировал министр областного стройкомплекса Сергей Пахомов. — После ввода домов в эксплуатацию ключи от квартир получат порядка 3200 дольщиков».

Со своей стороны, президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин заявил, что достройка «Раменского» и «Гагаринского» — самый масштабный проект такого рода для компании. «Всего с 2010 года нами было достроено 13 жилых домов, в настоящее время ведем активное строительство еще двух жилых корпусов, — сообщил Воронин. — В достройку проблемных проектов в Московской области мы уже инвестировали порядка 11 млрд рублей».

Справочно

ЖК «Раменский» (Раменское) будет представлять собой квартал, состоящий из 19 многоэтажных жилых комплексов. Проектом предусмотрено возведение объектов социальной и коммерческой инфраструктур. В настоящее время завершены 8 корпусов жилого комплекса. В стадии строительства находится еще 10 жилых домов общей площадью 211 тыс. кв. м на 3020 квартир. При заключении инвестиционного контракта завершить реализацию всего проекта планировалось в 2017 году. ЖК «Гагаринский» расположен в городе Жуковском. Монолитное семисекционное 25-этажное здание общей площадью 66 тыс. кв. м будет включать в себя 1030 квартир. Сдача объекта была запланирована на II квартал 2016 года, однако в августе 2016 года строительство объекта было приостановлено. Работы были выполнены на 65%.



PODOBNO.ORG

ИНТЕРВЬЮ

Программная интеграция

с.1

«СГ»: Марат Мухажирович, какие задачи в сфере градостроительства решаются с помощью «цифры»?

Марат Чабдаров: В госпрограмме «Цифровая экономика Российской Федерации», принятой недавно правительством, говорится, что данные в цифровом виде являются ключевым фактором производства во всех сферах социально-экономической деятельности. Градостроительное проектирование как нельзя лучше иллюстрирует этот тезис. Все функции градостроительного проектирования — аналитическая, исследовательская и прогнозная — базируются на структурированной цифровой информации, то есть, на массовом качественном сборе и анализе данных. Применение цифровых информационных технологий в градостроительстве оправдано в максимальной степени — ведь именно на стадии проектирования принимаются ответственные и дорогостоящие решения. К слову, в ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» всегда понимали важность научно обоснованной информации для принятия органами власти объективных градостроительных решений. И научный коллектив института никогда не прекращал вести исследования в области информационного обеспечения градостроительной политики.

«СГ»: Можете ли вы привести примеры работы ЦНИИП в этом направлении?

М.Ч.: Начнем с того, что сборник научных трудов «Автоматизация процессов градостроительного проектирования»



Марат Чабдаров

рования для проектной деятельности. И это не теоретические выкладки. Точные расчеты, формирование банков данных и разработка информационных систем позволяют создавать цифровые топографические карты и цифровые планы городов. Согласно «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» 2003 года, разработанной при непосредственном участии специалистов ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России», цифровые карты являются обязательной частью градостроительной документации. Более ста публикаций из серии «Автоматизация проектирования транспортных систем» выпущено руководителем направления городского транспорта ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» Александром Стрельниковым. Цифровые методы моделирования в области транспортных коммуникаций города чрезвычайных и локализованных иностранных технологий комплексного транспортного моделирования, а к 2025 году в России появится 50 «умных городов».

«СГ»: В программе говорится, что градостроительная политика должна базироваться на отечественных ИТ-разработках. Что делается институтом в этом направлении?

М.Ч.: В числе разработок ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» — расчетное моделирование для проектных целей и обеспечения безопасности зданий и сооружений. Это важнейшее направление деятельности института ведет Управление научных исследований и изысканий в области градостроительной безопасности и инженерной защиты от стихийных бедствий. Кроме того, ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» по поручению Минстроя России разрабатывает тиражируемый программный комплекс ТТПО ИСОГД («Информационных систем обеспечения градостроительной деятельности») для муниципальных образований и субъектов федерации. В октябре 2017 года, после завершения разработки комплекса, он будет внедрен в «пилотном» режиме в нескольких субъектах Российской Федерации. Затем ТТПО ИСОГД разместят в Национальном фонде алгоритмов и программ для электронных вычислительных машин для бесплатного тиражирования органам власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления.

«СГ»: Одним из направлений программы «Цифровая экономика Российской Федерации» объявлено образование. Каким может быть вклад института в решение кадровых проблем?

М.Ч.: Обеспечение органов власти, ответственных за регулирование градостроительной деятельности, профессионально подготовленными кадрами — одна из ключевых задач ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России». Заметная часть научно коллектива института состоит из ученых, имеющих непосредственное отношение к разработке ключевых направлений градостроительства. Например, определение урбанизации в Большой Советской Энциклопедии дано учеными института. Сейчас, когда нами проведена актуализация деятельности института — научной, проектной, методологической, можно видеть интереснейшую картину преемственности градостроительного образования. Тематика текущих научных исследований института очень широка — от древности до современности. В научной, научно-практической и проектной работе участвуют 54 доктора наук, в том числе 23 академика РААСН, а также молодые ученые — слушатели аспирантуры ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России». Наши аспиранты высоко ценят возможность работать вместе с корифеями градостроительной науки, многие из которых трудятся в ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» более тридцати лет. В этом году наша аспирантура получила государственную аккредитацию сроком на шесть лет и набирает слушателей по трем специальностям.

«СГ»: Если говорить о программе в целом, в чем вы видите ее смысл с точки зрения градостроительной практики?

М.Ч.: Я бы, прежде всего, отметил бы интегрирующий потенциал программы цифровой экономики. Этот же фактор определяет и характер деятельности, которую осуществляет ФГБУ «ЦНИИП» в рамках задач, поставленных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Сегодня градостроительство представляет собой сложную многокомпонентную систему. Разработка градостроительной документации требует сопряженных знаний в разных областях — от архитектуры, инженерии и экономики строительства до демографии и социологии. Все это требует развития межведомственного взаимодействия при разработке документов стратегического планирования. В этой ситуации особую актуальность приобретает задача описания современной экономики, основанной на «цифре», в нормативных выражениях. И премьер-министр ясно дал понять, что для возникновения подобного рода нормативной среды необходимо будет идти на компромиссы, проявлять разумную договороспособность. Мы надеемся, что реализация программы цифровой экономики позволит говорить о координации и интеграции стратегических градостроительных решений, то есть, о единстве иерархии всех уровней градостроительства в новых экономических условиях.

Справочно

Целями программы («Цифровая экономика РФ» — «СГ») являются: создание экосистемы цифровой экономики Российской Федерации, в которой данные в цифровой форме являются ключевым фактором производства во всех сферах социально-экономической деятельности и в которой обеспечено эффективное взаимодействие, включая трансграничное, бизнеса, научно-образовательного сообщества, государства и граждан; создание необходимых и достаточных условий институционального и инфраструктурного характера, устранение имеющихся препятствий и ограничений для создания и (или) развития высокотехнологических бизнесов и недопущение появления новых препятствий и ограничений как в традиционных отраслях экономики, так и в новых отраслях и высокотехнологичных рынках; повышение конкурентоспособности на глобальном рынке как отдельных отраслей экономики Российской Федерации, так и экономики в целом.

под редакцией А. П. Ромма, выпущенный в 1983 году, до сих пор присутствует в списках литературы большинства научных статей по этой теме. Развивая применение методов прикладной математики и вычислительной техники, научный коллектив ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» создал ряд практических разработок в области математического модели-

чайно важны для разработки эффективных систем управления городским хозяйством. В программе создания цифровой экономики говорится, в частности, об «умных городах». Уже в 2018 году будет разработана система мониторинга выполнения стандарта транспортного и градостроительного планирования с учетом возможностей применения отече-

«Ласточки» в Сертолово

Один из быстро застраиваемых районов Ленобласти свяжут с Петербургом



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области разработала проект железнодорожного сообщения на участке «Сертолово (Всеволожский район)—Финляндский вокзал». Это дорога поможет раз и навсегда решить транспортную проблему поселка Сертолово, одного из самых популярных у девелоперов мест в окрестностях Петербурга. Стоимость проекта оценивается в 4,5 млрд рублей. Скоростную электричку «Ласточка» по этому маршруту планируется запустить в течение ближайших двух лет. Об этом шла речь на заседании Координационного совета по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти, который прошел на днях в Северной столице. В заседании участвовали министр транспорта РФ Максим Соколов, представители местных администраций и железнодорожников.

Проект пригородного сообщения по новому маршруту выполнен специалистами института «Ленгипротранспут». Он предполагает расширение существующей железной дороги, принадлежащей Министерству обороны. Электрички будут отправляться с Финляндского вокзала и делать остановку рядом со станцией «Удельная» Петербургского метрополитена. Длина маршрута составит 6, 5 км. Максимальная скорость движения поездов не

будет превышать 40 км в час. В перспективе жители Сертолово смогут доехать до «Удельной» за полчаса, до Финляндского вокзала — за 40 минут. В часы пик по дороге можно будет пустить 11 пар пригородных поездов вместимостью 600 человек, считают разработчики.

Пятнадцать лет в «пробках»

Идея соединить Сертолово и Петербург скоростным железнодорожным сообщением появилась еще в 2014 году. Но тогда чиновники рассматривали проект легкорельсового трамвая, стоивший, к слову, 9 млрд рублей. Велись переговоры с китайским инвестором, который заявил о своем желании реализовать этот план. Но дальше разговоров дело так и не дошло. И вот теперь — новый проект. Эксперты уверены: решать транспортную проблему ближайшего пригорода Петербурга нужно было «еще вчера». Ведь население Сертолово за последние десять лет выросло почти на 25%. Сейчас в городе живет уже более 51 тыс. человек, а к 2018 году, согласно прогнозам, количество жителей достигнет 65 тыс. В городе дислоцированы несколько учебных воинских частей, 70% населения составляют военнослужащие и их семьи. При этом 80% жителей Сертолово работают в Петербурге, в 25 км от дома. Сейчас они вынуждены пользоваться автобусами, маршрутками и автомобилями, что ежедневно приводит к многокилометровым пробкам на Выборгском шоссе. Кроме того, именно по Выборгскому шоссе ездит многомиллионная ар-

Справочно

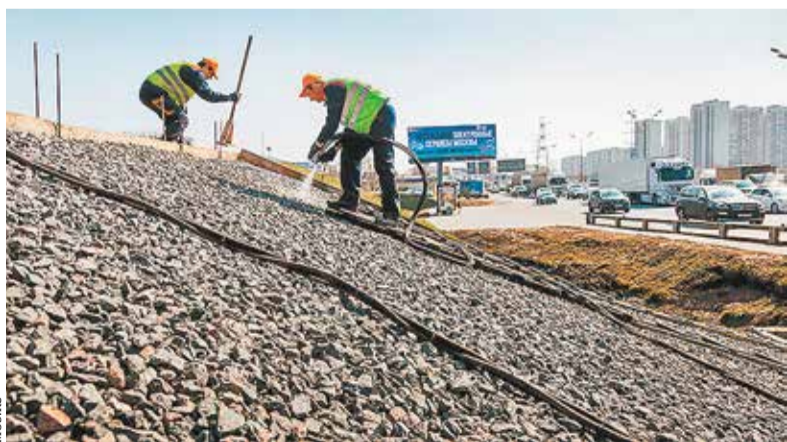
■ К 2020 году пассажиропоток между Сертолово и Петербургом составит 32,7 тыс. человек. Уже к 2035 году он может достигнуть 45,5 тыс. человек.

мия дачников, имеющих участки и дома на Карельском перешейке. В выходные дни автомобилисты добираться до метро «Озерки» не за 25 минут, а за полтора-два часа. Представители муниципального образования «Сертолово» отмечают, что жители уже лет пятнадцать ждут от властей решения транспортной проблемы.

По старой военной дороге

По словам начальника управления пассажирского транспорта Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти Михаила Курдюева, сейчас однопутная железная дорога между Сертолово и Левашовым, по которой в будущем должны пойти электрички, используется только для подачи грузовых вагонов. Дорога не электрифицирована, инфраструктуры для пассажиров там нет. В перспективе здесь должна быть проведена реконструкция путей, построены две пассажирские платформы в Песочном и Сертолово, сооружены три железнодорожных переезда, установлены шумозащитные экраны. В будущем железную дорогу можно было бы продлить на 12,7 км до населенного пункта Черная речка, строящегося жилого квартала «Золотые купола» и Выборгского шоссе. Технических проблем для реализации этого предложения, на первый взгляд, нет. Однако первый вице-президент РЖД Анатолий Краснощек считает, что предложенный проект нуждается в доработке. По его словам, у компании нет принципиальных возражений, там согласны, что движение по этому участку железной дороги необходимо, но с другими параметрами. Так, например, по мнению Краснощека, нет необходимости пускать на участке длиной в 7 км скоростные поезда, двигающиеся со скоростью 160 км в час. Со своей задачей здесь вполне могли бы справиться и обычные электрички. «Было бы неправильно закупать для этого проекта дорогостоящие электропоезда стоимостью почти полмиллиарда рублей, когда скорость движения здесь не будет превышать 40 км в час, — заявил представитель РЖД. — В таком случае предложенный проект может вообще никогда не окупиться». На это министр транспорта Максим Соколов заметил, что именно пуск скоростных «Ласточек» позволил бы избежать трассу «Скандинавия» от автомобильных пробок, заставив автомобилистов пересечь на электрички. Но Анатолий Краснощек возразил, что для того чтобы это произошло, надо менять проект и думать над тем, как сократить время поездки, но не за счет увеличения скорости электричек, а за счет доработки маршрута. По его мнению, для сокращения времени в дороге надо всего лишь спрямить пути и убрать кривые, ограничивающие скорость. По подсчетам эксперта, только это уже может позволить уменьшить время в пути от Сертолово до Петербурга до 25-30 минут. Но, несмотря на все возражения, проект скоростных электричек до Сертолово должен быть реализован, полагает Максим Соколов. «Сегодня это один из наших приоритетных проектов, а потому прошу РЖД подключиться к работе над ним» — заметил он.

Опробовано на практике



Владимир ТЕН

В Москве применяют новую технологию укрепления дорожных откосов

«СГ» уже писала об инновационной технологии укрепления откосов автомобильных дорог с помощью полиуретана. О том, что это не фантастика, а вполне ре-

альная альтернатива травяному покрытию и бетонным плитам, можно было убедиться при осмотре хода работ по укреплению откосов на МКАД (34-й км Киевского шоссе, поворот на Толстопальцево). Состояние здешних откосов оставляло желать лучшего, травяной покров постоянно размывало. Геометрия откоса и особенности местного ландшафта таковы, что в период таяния снега и во время сильных ливней покров просто не выдерживал. Можно было бы забетонировать откосы на всем протяжении, но это стоит дорого. Поэтому и было решено использовать для укрепления откосов специальный двухкомпонентный вяжущий материал на основе полиуретана. Данная технология позволяет увеличить срок службы защитных покрытий и снизить расходы на их последующий ремонт и обслуживание. Журналисты смогли увидеть все этапы создания новых откосов: сначала производится демонтаж деформированных конструкций, затем отсыпка земли в тело откоса с точным выведением поверхности по углу наклона и кривизне. После этого откос покрывают геотекстилем, поверх которого укрепляют геосетку. Конструкцию засыпают крупным промытым щебнем, выравнивают его и верхний слой пропитывают полимерным вяжущим, которое быстро схватывается. И вот результат: отколупнуть кусочек

щебня удастся, если только под рукой есть специальный инструмент.

Теоретически можно обойтись без финальной пропитки щебня полиуретаном, но ремонт подобных конструкций предполагает регулярную полную замену как геоячеек, так и наполнителя. Продемонстрированный способ восстановления откосов применяется на объектах, где другие способы не могут применяться из-за конструктивных особенностей: зафиксирована повышенная водонасыщенность грунта или угол заложения откоса меньше 45°.

Как отмечает генеральный директор АО «ОргСинтезРесурс», подрядчика работ, Владимир Леонтьев, предприятие обладает исключительными правами на внедрение и широкомасштабное применение материала на основе полиуретана ДОРОЛИТ (материал и технология представлены в реестре инноваций ГК «Автодор»), который находит все более широкое применение в стране в силу своей дешевизны (в разы) по сравнению с зарубежными аналогами.

Заметим, что в Москве данная технология применяется пока точно, на данный момент работы ведутся на развязке Боровского и Киевского шоссе, площадь проводимых работ составляет почти 7 тыс. кв. м. В ближайшее время планируется начать демонтаж испорченных откосов и монтаж новых, с применением упомянутой технологии, еще на двух участках — на развязках МКАД с Рябиновой улицей и с Дмитровским шоссе.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Александр МОРОЗОВ, директор департамента консалтинга, аналитики и оценки S.A. Ricci

В первые шесть месяцев 2017 года активность девелоперов в сегменте офисной недвижимости оставалась на рекордно низком уровне. Совокупный объем введенных офисных площадей составил всего 118 тыс. кв. м, что на 24% меньше, чем за аналогичный период 2016 года (156 тыс. кв. м). Это минимальный полугодовой показатель за последние пять лет.

При этом столичная офисная недвижимость продолжает быть привлекательной для инвесторов. В I полугодии объем капиталовложений в этом сегменте превысил 1 млрд долларов. По этому показателю офисы далеко превосходят другие сегменты рынка коммерческой недвижимости (для сравнения: объем инвестиций в торговую недвижимость составил 690 млн долларов). Среди знаковых офисных сделок стоит упомянуть приобретение банком ВТБ 24 части башни «Евразия» (14,7 тыс. кв. м) примерно за 270 млн долларов, покупку альянсом российско-китайских инвесторов Fosun Eurasia Capital & Avica «Торгового дома «Центральный военный универсальный магазин» («Военторг»)» приблизительно за 180 млн долларов, приобретение БЦ Solutions (43 тыс. кв. м) за 71 млн долларов и покупку «Сафмар групп» БЦ Dominion Tower (21,4 тыс. кв. м) стоимостью около 41 млн долларов.

Совокупный объем предложения качественных офисных площадей на рынке Москвы по итогам первого полугодия составил около 15,4 млн кв. м, увеличившись с начала года всего на 0,8%. За шесть месяцев новое предложение было сформировано объектами класса А и В+, при этом наблюдается закономерное повышение доли площадей класса А (58%). После реконструкции на рынок вышел бизнес-центр Neo Geo общей площадью 50 тыс. кв. м (класс В+). Была также введена в строй I фаза БЦ «Большевик» (14 тыс. кв. м) и Neopolis (54 тыс. кв. м). Весь введенный объем распределился следующим образом: в зоне ТТК — 54% и в зоне МКАД — 46%.

В отличие от сдержанного I полугодия второе обещает быть гораздо более активным. Если девелоперам удастся воплотить в жизнь свои планы, то до конца 2017 года будет введено в строй около 500 тыс. кв. м офисных площадей. Увеличение объемов вводимых площадей связано с завершением строительства целого ряда качественных офисных объектов с хорошей локацией и развитой инфраструктурой. Среди заявленных к вводу объектов можно выделить IQ квартал (123 тыс. кв. м), блоки в башне «ОКО» (20 тыс. кв. м), БЦ «Оазис» (37 тыс. кв. м), БЦ «Новион» (21 тыс. кв. м) и некоторые другие.

Значительное количество офисных площадей планируется к вводу в зоне ММДЦ (порядка 200 тыс. кв. м). Традиционно существенный прирост площадей (27% от общего объема) ожидается в зоне ТТК. Кроме того, до конца года планируется завершение строительства офисных объектов в зоне Садового кольца и МКАД, объем нового предложения может составить 75 тыс. кв. м и 63 тыс. кв. м соответственно. В зоне Бульварного кольца появление новых площадей не планируется.

В первой половине года объем арендованных и купленных офисных площадей составил 243 тыс. кв. м, что на 25% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., когда было реализовано 326 тыс. кв. м. Большинство арендаторов в I полугодии выбирало качественные бизнес-центры класса А — на их долю пришлось более 50% (119 тыс. кв. м), на БЦ класса В+ пришлось 30% (74 тыс. кв. м) от общего объема спроса, и 20% — на БЦ класса В.

Интересно, что 33% офисных площадей было арендовано и куплено в зоне Садового кольца (81 тыс. кв. м).

Примеры БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2017 г.

Название	Адрес	GLA, тыс. кв. м	Класс	Дата ввода
IQ квартал	Пресненская наб., 11	123	А	III кв. 2017
Федерация (Восток) — 2-3-й пусковые блоки	Пресненская наб., 12	70	А	III кв. 2017
Оазис	Коровий вал ул., 5	37	А	III кв. 2017
Фили Град	Береговой пр-д, 5	21	А	III кв. 2017
Новион	ул. Самарская, вл. 1	21	А	IV кв. 2017
ВТБ Арена Парк (1-я очередь)	ул. Новая Башиловка, 4,5	15	А	IV кв. 2017



Худые месяцы

Объемы ввода офисной недвижимости в Москве падают



Александр Морозов

По сравнению с прошлым годом этот показатель вырос более чем в два раза (39 тыс. кв. м за аналогичный период 2016 года). В зоне Бульварного кольца сохраняется низкая активность, которая объясняется, во-первых, ограниченным предложением и, во-вторых, ценовой политикой собственников существующих объектов.

После поглощения значительного объема площадей в ММДЦ в 2016 году, в первой половине текущего года объем сделок в данной зоне снизился и составил всего 29 тыс. кв. м (161 тыс. кв. м в I полугодии 2016).

Офисные площади в зоне МКАД в последние шесть месяцев не пользовались популярностью у арендаторов. Объем сделок здесь продолжал снижаться и составил 9 тыс. кв. м, что на 14% меньше, чем в первой половине 2016 года (11 тыс. кв. м), и в разы меньше, чем в первой половине 2015 года (56 тыс. кв. м).

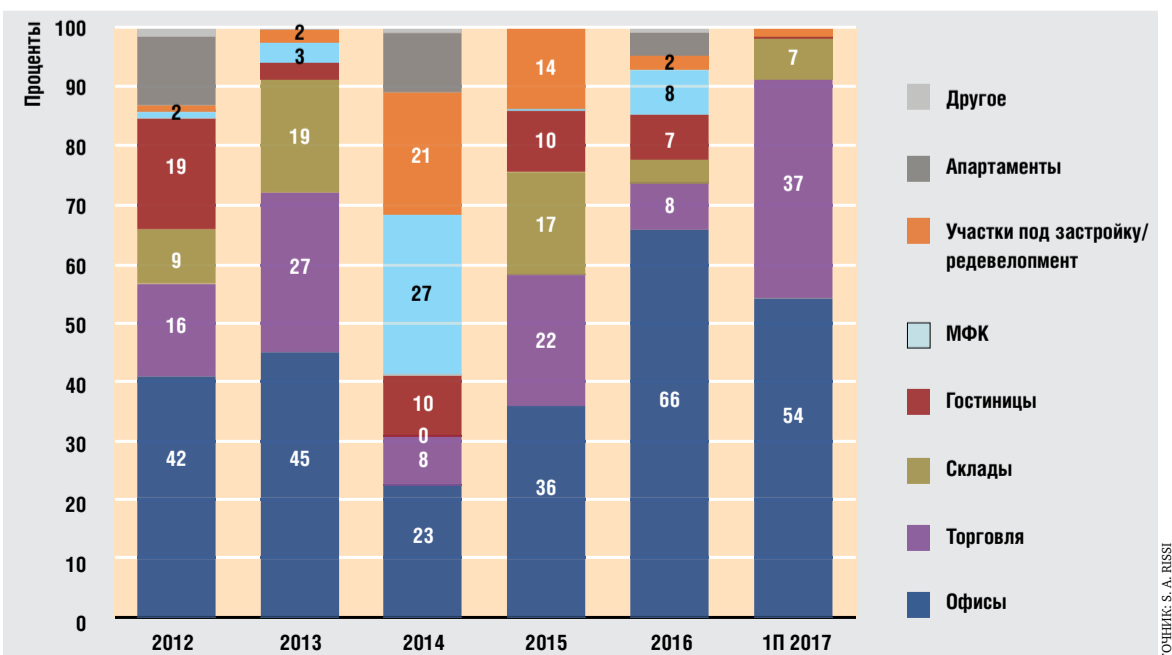
Уровень вакантных площадей в БЦ класса А по ито-

гам I полугодия 2017 г. сохранился на уровне 18,8%. В сравнении с 2016 годом вакантность заметно снизилась в классе В+ и В (на 2 и 4 п.п. соответственно), уровень вакантных площадей в классе В+ сегодня составляет 16,1%, в классе В — 8,4%.

В I полугодии средневзвешенная ставка аренды сохранилась на низком уровне. Но при этом наметилась тенденция к росту в классах В и В+, где ставка аренды увеличилась на 1,5%. Запрашиваемая ставка в классе В+ и В составила 13 800 руб./кв. м/год и 12 200 руб./кв. м/год. В классе А, напротив, средневзвешенная ставка аренды в первой половине года незначительно снизилась и составила 22 400 руб./кв. м/год.

Ожидается, что во второй половине года ставки будут сохраняться на низком уровне. В классах В+ и В возможен незначительный рост, а в классе А до конца года значительного изменения уровня средневзвешенной ставки аренды не предполагается.

Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Что-то не торгуется

В I полугодии зафиксирован самый низкий объем нового предложения торговых площадей за последние 14 лет



Александр Обуховский

Александр ОБУХОВСКИЙ, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank

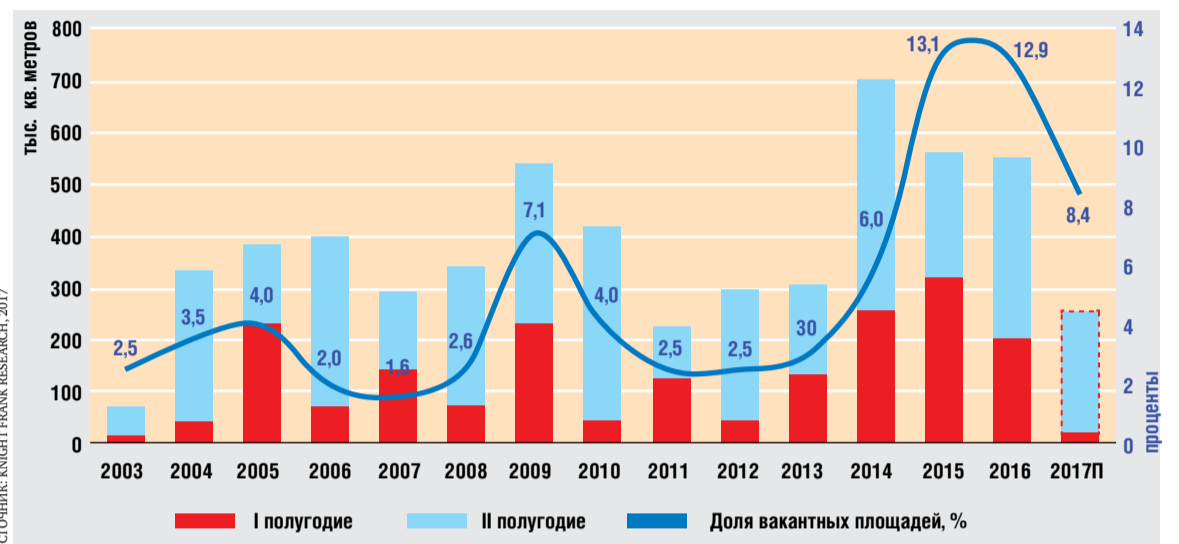
Объем торговых площадей, введенных в Москве в I полугодии 2017 года, составил всего 22,5 тыс. кв. м. Это самый низкий показатель нового предложения торговых центров за последние 14 лет. Возможно, что по итогам года удастся ввести в строй порядка 250 тыс. кв. м, но и это, по столичным меркам, не очень много. В 2018 году чудес тоже, скорее всего, не будет, по прогнозам, объемы ввода площадей в торговых центрах составят около 200 тыс. кв. м. Однако можно ожидать, что в будущем году появятся новые проекты в стадии строительства.

Причины низкой активности — в общей экономической ситуации. Введение санкций и падение цен на нефть спровоцировали локальный российский кризис, последствия которого сказываются и на рынке торговой недвижимости. Те, кто начал строительство в 2014 году, достраивали проекты, но новых почти никто не начинал. Образно говоря, сейчас мы доедаем посеянный тогда хлеб.

В прошлом году у ритейлеров были стабильные товарообороты, и они с большим оптимизмом смотрели на первое полугодие 2017 года. К сожалению, ожидания не оправдались. Торговля винит в низких объемах продаж холодное лето. Если будет еще и долгая теплая осень, то многие фешн-ритейлеры закроют год с убытками. Однако, несмотря на экономический кризис и погодные отклонения, никто из значимых ритейлеров не обанкротился. Те, кто сумел оптимизировать свои бизнес-процессы, выжили, стали устойчивее к кризисам, и у них снова появился аппетит к развитию.

В результате сложилась ситуация, когда спрос начал превышать предложение. Немногие ТЦ, которые строятся, сдаются очень быстро и хорошо, как например, ТРЦ на Каширском шоссе (компания

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



«ЭНКА ТЦ»). В некоторых сегментах на одну площадку претендуют несколько операторов. Например, жестокая конкуренция развернулась в сегменте развлечений. Еще буквально 9-10 месяцев назад наблюдался дефицит операторов развлечений, собственники максимален шли навстречу арендаторам: компенсировали отделку и др. Но сегодня на российский рынок вышли сразу несколько операторов — Замания, Joki Joya, Funky World и др.

Очень активно развивается общепит — разного рода бургерные, многочисленные авторские концепции и т. д.

Интересные изменения происходят в сегменте продовольственного ритейла. Три лидера рынка — «Карусель», «Лента» и «Ашан» — почувствовали падение продаж Like-For-Like (показатель, который позволяет

сравнить продажи, определенные любыми рамками, например, одной товарной группой, за разные периоды). В Европе и США формат гипермаркетов и больших продовольственных ритейлеров претерпевает изменения. В Европе рынок насытился гипермаркетами, этап ценовой конкуренции пройден, и сейчас развивается концепция smart consumption («разумное потребление»). Сейчас менеджмент всех продовольственных сетей думает и считает. Как изменится формат, думаю, мы увидим в ближайшем будущем.

Из позитивных трендов для девелоперов — подешевевшее проектное финансирование. Ранее оно было дорогим — около 18%, сейчас ключевая ставка значительно снизилась, и кредит на строительство можно взять уже под 11-12%. Стабилизировались коммерческие условия, можно прогнозировать финансовые потоки.

Справочно

В I полугодии 2017 года на рынке Москвы было введено в эксплуатацию два торговых объекта (причем оба во втором квартале года), суммарная торговая площадь которых составила 22 тыс. кв. м (GBA — 32,8 тыс. кв. м). Открывшиеся торговые центры — ТЦ «Зеленый» (GLA — 7 тыс. кв. м) и «Пролетарский» (15 тыс. кв. м) — расположены за пределами Третьего транспортного кольца и являются объектами районного формата.

Места есть?



Антон Алябьев

Антон АЛЯБЬЕВ, директор отдела складских и промышленных помещений CBRE

На рынке складских помещений сократились объемы вакансий

В I полугодии 2017 года в регионах России был введен минимальный объем новых складских помещений за последние несколько лет. Наибольшие объемы строительства пришлись на Екатеринбург, Артем и Пермь, где было введено соответственно 30 тыс. кв. м (РЦ X5 Retail Group), 25 тыс. кв. м (ПЛК Янковский) и 24 тыс. кв. м (РЦ X5 Retail Group). Из всего объема нового строительства около 46% приходится на распределительные центры федеральных ритейлеров.

На фоне сокращения ввода новых складских площадей на 23% увеличился объем спроса по сравнению

со II полугодием 2016 года. Наибольшее количество сделок по покупке и аренде складской недвижимости было закрыто в Екатеринбурге, Самаре и Калуге. При этом большая часть сделок в первом полугодии относится к аренде, покупка площадей пока редкий случай. Популярностью у арендаторов пользуются крупные площади: более 40% объема всех сделок были заключены на площади от 20 тыс. кв. м.

Сокращение ввода и низкие объемы спекулятивного девелопмента привели к тому, что в девяти самых крупных региональных центрах России к концу июня наблюдался дефицит складских помещений площадью более 20 тыс. кв. м.

В московском регионе на рынке наблюдается устойчивый и постепенно растущий спрос на новые площади. В то же время объемы предложения продолжают сокращаться: новые здания, как правило, вводятся под конкретных клиентов либо на отдельных субрынках, где наблюдается дефицит площадей. Складской сегмент в столичном регионе вступил в фазу стабилизации: прирост вакантных площадей прекратился и находится на одном уровне с середины прошлого года. Аналогичный тренд наблюдается и в рыночных ценах: ставки стабильны в течение последних 6 месяцев.

Всего за первую половину 2017 года в московском регионе было построено 212 тыс. кв. м, что на 25% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Новые здания в большинстве своем представляют изначально спекулятивные объекты, строительство которых было приостановлено, а затем возобновлено вместе с заключением договоров на эти площади. В результате большая часть вводимых в эксплуатацию площадей не приводит к выходу на рынок больших объемов вакантных площадей. Так, 75% складов первой половины 2017 года было сдано в аренду до ввода в эксплуатацию. До конца года в регионе ожидается

118 ТЫС. КВ. М

составил в I полугодии совокупный объем ввода офисных площадей в Москве

завершение строительства еще около 261 тыс. кв. м новых складских площадей.

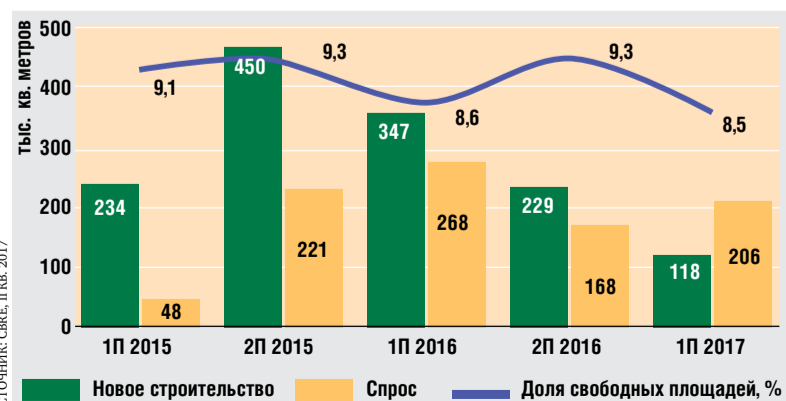
Общий объем спроса за I полугодие составил 493 тыс. кв. м, что на 21% выше общей площади сделок за аналогичный период прошлого года (407 тыс. кв. м). При этом только во II квартале на складском рынке Московской области было арендовано и куплено 311 тыс. кв. м складских площадей.

В структуре сделок II квартала преобладала аренда — 96% всех транзакций. Ключевыми сделками квартала стали аренда ритейлером X5 Retail Group 45 тыс. кв. м в Логопарк Север 2 (девелопер проекта — Логопарк Девелопмент); аренда производителем строительных инструментов Makita 26,5 тыс. кв. м в складском комплексе Пушкино (собственник комплекса Raven Russia); договор аренды между девелопером АТ Недвижимость и дистрибьютором фармацевтических препаратов «Фармкомплект» — последняя арендовала около 18 тыс. кв. м в складском комплексе «Быково».

Мы считаем, что во второй половине года конъюнктура рынка Московской области не изменится. Годовой объем нового предложения ожидается на уровне 450-500 тыс. кв. м. Ввод новых объектов будет равномерно распределен между различными субрынками и не приведет к избытку площадей. Одновременно ожидается появление новых интересных проектов, как спекулятивного строительства, так и под конкретных клиентов.

Прогнозируемый объем сделок на 2017 год — 1 млн кв. м. Спрос продолжит фокусироваться на поглощении вакантных объектов. Количество свободных площадей останется на текущем уровне в 1,3 млн кв. м. В относительном выражении их доля сократится до 12% и будет оказывать меньшее давление на растущий рынок.

Низкие объемы строительства на фоне растущей активности спроса привели к снижению вакансий



РЕГУЛИРОВАНИЕ

Вид сверху

1 сентября вводятся в действие три государственных стандарта, связанных с безопасностью строительных работ на высоте

Владимир ТЕН, Мустафар БЕЙТУГАНОВ, к. т. н., почетный строитель России, заместитель генерального директора по научной работе филиала Национальной ассоциации центров охраны труда (НАЦОТ)

По данным Росстата РФ, около 15% всех производственных травм составляют травмы, связанные с падением работников с высоты. А в сфере строительства эта доля еще выше и составляет почти треть всех инцидентов. При этом до 60% несчастных случаев, связанных с падением строителей с высоты, приводят к летальному исходу или инвалидности. Часто причинами травматизма при работе на высоте становились не только сложные и опасные условия труда, но и отсутствие конкретных нормативных документов по охране труда. Кроме того, за последние двадцать лет в стране, особенно в жилищном строительстве, широкое распространение получило монолитное домостроение. Но при этом отсутствовали соответствующие нормативные требования, обеспечивающие достаточную безопасность труда на высоте при таком виде строительства. Все это сделало разработку правил безопасности при строительных работах на высоте актуальнейшей задачей.

Для решения указанных проблем в рамках программы разработки национальных стандартов (ПРНС) на 2016-2017 гг. впервые в России был подготовлен стандарт ГОСТ Р 12.3.050-2017 «Система стандартов безопасности труда. Строительство. Работы на высоте. Правила безопасности». Одновременно были разработаны еще два стандарта — ГОСТ Р 12.3.049-2017 «ССБТ. Строительство. Работы на высоте. Термины и определения» и ГОСТ Р 12.3.051-2017 «ССБТ. Строительство. Конструкции защитно-улавливающих сеток. Технические условия». Инициатором разработки этих стандартов выступил Технический комитет (ТК) 465 «Строительство».

В ГОСТ Р 12.3-050-2017 рассматриваются правила безопасности при работе на высоте в процессе возведения основного каркаса монолитных жилых и общественных зданий и сооружений высотой до 100 м, а также зданий из готовых крупноблочных элементов конструкции, которые являются основной массой строительных объектов в стране. Известно, что именно при возведении этих типов зданий происходит большинство (до 90%) несчастных случаев с тяжелым исходом.

Это объясняется не только большим количеством работников, участвующих в строительстве, но и недостаточно ответственным отношением руководителей строительства к разработке конкретных мероприятий по обеспечению безопасности работ на высоте.

Стандарт содержит организационно-технические требования к безопасной организации конкретных рабочих мест на высоте в процессе возведения основ-

Кроме того

В ГОСТ Р 12.3-050-2017 также предусмотрены правила безопасности при выполнении эксплуатационных работ при очистке кровель зданий и сооружений от снега или мусора в системе жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).



СЕРГЕЙ ФАДЕЕВ, ТАСС

ного каркаса монолитных и крупноблочных типовых зданий и сооружений. Исключение составляют уникальные специальные сооружения — дымовые трубы, градирни, резервуары, газгольдеры, мачтовые и башенные сооружения, которые возводятся по специальным проектам и с соблюдением определенных требований с привлечением высококвалифицированных работников.

Стандарт также не содержит требований к конструкциям грузоподъемных механизмов, оборудованию, инструменту, домкратам и другим устройствам, применяемым в строительстве и не имеющим прямого отношения к предупреждению падения работника с высоты и его защиты в случае падения. Требования к данным устройствам приведены в вышеуказанных «Межотраслевых правилах по охране труда при работе на высоте». Стандарт не распространяется и на работы, выполняемые методом промышленного альпинизма.

ГОСТ Р 12.3-050-2017 разработан на основе проведенных в стране за последние 40 лет научно-исследовательских, опытно-конструкторских и проектных работ с использованием действующих государственных и отраслевых стандартов и с учетом опыта ведущих зарубежных стран. Все указанные в проекте стан-



SHUTTERSTOCK

Справочно

В 2015 году Минтруда России разработало и приняло «Межотраслевые правила по охране труда при работе на высоте». Однако этот документ содержит только общие требования к обеспечению безопасности. Конкретные же требования к безопасной организации труда на рабочих местах в строительстве, из-за которых происходят падения работников с высоты, в этом нормативном документе отсутствуют. Принятая в этих правилах величина, когда работой на высоте считаются трудовые операции, выполняемые на высоте 1,8 м (вместо 1,3 м), ухудшает требования к обеспечению безопасности на высоте в строительной отрасли. Поэтому в проекте нового стандарта величина 1,3 м оставлена без изменения.

дства обеспечения безопасности работ на высоте применялись массово на объектах строительства практически во всех регионах России. В их числе средства индивидуальной защиты — строительные предохранительные пояса (ПП) и страховочные системы, которые в строительстве являются основными, а часто единственными средствами не только для предупреждения падения работника с высоты, но и его защиты в случае падения.

Впервые также разработан стандарт ГОСТ Р 12.3.051-2017 «Система стандартов безопасности труда. Строительство. Конструкции защитно-улавливающих сеток. Технические условия». Этот документ разработан в целях повышения степени защиты работающих на высоте при строительстве монолитных и монолитно-кирпичных зданий различного назначения. Он создан на основе изучения опыта применения защитно-улавливающих сеток (ЗУС) в строительном комплексе города Москвы и Московской области в течение последних 12 лет. Внедрение ЗУС в монолитном домостроении, которое осуществлено впервые в России, по инициативе и настоянию Департамента строительства Москвы, имеет значительный социально-экономический эффект. За эти годы были спасены десятки жизней работников, которые падали с высоты на сетки или находились в опасной зоне ниже места производства монолитных работ. При разработке конструкции ЗУС учтены опыт их применения в Германии и Испании.

Целью разработки третьего стандарта ГОСТ Р 12.3.049-2017 «Система стандартов безопасности труда. Строительство. Работы на высоте. Термины и определения» является приведение используемых в настоящее время терминов в соответствие с технической и нормативной литературой по охране труда в строительном производстве, а также введение новых терминов и определений в связи с развитием новых технологий, приспособлений и устройств при возведении монолитных жилых и общественных зданий.

Содержание разработанных стандартов обсуждалось и корректировалось при участии работников Профсоюза строителей и руководителей охраны труда и промышленной безопасности ведущих строительных организаций Москвы и Московской области (ОАО «Концерн МонАрх», ОАО «ДСК-1», ООО «Спецстрой» ООО «СК Стратегия» и др.). Документы прошли экспертизу ТК 465 «Строительство» и зарегистрированы в Росстандарте. Редакции стандартов гармонизированы с европейскими стандартами.



Монтаж защитно-улавливающей сетки

Прощание с котельными

Регионы переходят на автономные системы отопления МКД

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Ики-Бурульском районе Республики Калмыкии завершается перевод многоквартирных домов на автономную систему отопления. Последними от привычной котельной будут отключены жилые дома в райцентре — поселке Ики-Бурул.

Еще семь лет назад в районе была принята муниципальная программа по энергосбережению и энергоэффективности, рассчитанная на 2010-2016 годы. К активной работе власти приступили в 2013 году. Именно тогда владельцам квартир были разосланы уведомления о переводе на автономную систему отопления. Всего в рамках программы было закрыто девять котельных. Как рассказал заместитель главы районной администрации Александр Владимиров, котельные эти давно устарели, они неэффективны, дороги и неудобны. На сегодняшний день в районе остался только один такой объект — в самом поселке Ики-Бурул. Ранее от котельной уже были отключены социальные объекты, сегодня на «автономку» переводятся многоквартирные дома.

Всего в поселке 37 жилых домов, 27 из них (154 квартиры) уже полностью перешли на новую систему. Для жильцов 138 квартир бытовые парпетные газовые котлы были куплены за счет средств райбюджета. В оставшихся 10 домах все-



SHUTTERSTOCK

го 37 квартир. Владельцы 20 из них получили проектно-сметную документацию и готовятся к переводу. В домах уже выполнены работы по перекладке фасадных газопроводов, приобретены бытовые котлы на ввод отопительных систем в домовладения. Однако работы внутри самих квартир собственники должны выполнить самостоятельно. Тем, кто еще не приступил к этим работам, разосланы предупреждения о том, что центральная котельная осенью 2017 года работать уже не будет.

В целом из средств районного бюджета на работы, связанные с переводом

МКД на автономную систему отопления, было потрачено около 6 млн рублей. В том числе были оплачены работы по реконструкции газопроводов низкого и высокого давлений, фасадных газопроводов на многоквартирных домах; установлены три газорегуляторных пункта. Жильцы уже успели оценить автономное отопление, которое имеет ряд преимуществ перед централизованным. Прежде всего, это ощутимая экономия денежных средств при оплате коммунальных услуг и возможность самостоятельно регулировать температурный режим в доме.

Выездной форум

Татьяна ТОРГАШОВА

В Ярославской области набирает обороты проект, получивший название «Выездной форум «Ярославский управдом». Его цель — вовлечь граждан в процесс управления жилищным фондом. Группа специалистов госжилнадзора, областного Департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов, регионального фонда содействию капремонту многоквартирных домов выезжает в тот или иной районный центр, где проводит форум с участием местной исполнительной власти, представителей общественных организаций, управляющих компаний и с привлечением как можно большего числа активных граждан.

Очередной, уже пятый по счету, выездной форум состоялся недавно в городе Данилово. Местных жителей интересовали вопросы формирования современной городской среды, начисления платы за коммунальные услуги, расчета расходов на общедомовые нужды, подготовка к предстоящему отопительному периоду, капремонт домов.

О новшествах в жилищном законодательстве, касающихся населения, участникам форума сообщил директор Департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов Андрей Лукашов. В частности, он рассказал о государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ), которая заработала с июля этого года. В ней, в соответствии с законодательством, теперь все управляющие организации обязаны размещать сведения о своей деятельности.

По словам директора Департамента госжилнадзора Елены Скоробогатовой, всегда заполненные залы и большое количество вопросов, поднимаемых людьми в рамках форума, говорят о нужности подобных встреч. Обсуждение всех сторон сферы ЖКХ в формате открытого диалога позволит вовлечь в процесс управления жилфондом более широкий слой граждан.

организатор:



оператор:



при поддержке:



ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ BIM-технологии на рынке недвижимости

14 сентября • 14:30 - 18:00 •

RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

В рамках программы форума PROESTATE-2017



Контакты:

+7 (495) 651-61-05; www.pro-conference.ru



ВЫСТАВКА ИНСТРУМЕНТА В МОСКВЕ

Получить бесплатный
пригласительный билет
www.mitexpo.ru

mitex™

INTERNATIONAL TOOL EXPO

7-10 ноября 2017

Москва, ЦВК «Экспоцентр», Павильон №2



Все многообразие инструмента

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР
ВЫСТАВКИ:



ПРОЕКТ

Своими руками



Цитата в тему

КОординатор ОБЩЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ «АРХНАДЗОР» КОНСТАНТИН МИХАЙЛОВ: «Примерно двадцать городов, не сговариваясь между собой, начали заниматься реставрацией с привлечением волонтеров. Это само по себе интересное социальное явление, но, пожалуй, только в Москве это народное общественное движение стало втягивать в себя представителей власти»

Оксана САМБОРСКАЯ

Нынешний год примечателен тем, что сразу в нескольких городах России безо всяких призывов сверху волонтеры стали участвовать в реставрации памятников архитектуры. Как говорит председатель центрального совета Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Артем Демидов, жители сами приходят и предлагают свою помощь в восстановлении ценных зданий, которым грозит разрушение.

В Москве таким местом приложения сил добровольцев стал дом Палибина — деревянный особняк с почти двухвековой историей, признанный памятником федерального значения. В июле на расчистке фасадов

В реставрации московского особняка принимают участие волонтеры и представители власти



Конечно, реставрацию интерьеров федерального памятника волонтерам доверять не будут — здесь должны работать специалисты, а вот расчистку фасадов непрофессионалам доверить можно. Разумеется, все работы проводятся под надзором реставраторов Государственного НИИ реставрации — в настоящее время в особняке располагается отдел пропаганды художественного наследия и выставочный зал ГНИИ реставрации.

У особняка на улице Бурденко богатая история: он был построен в 1818 году для коллежского советника Гаврилы Палибина, и на следующий год отпразднует свое 200-летие. Дом представляет собой один из немногих уцелевших примеров «типовой» застройки, которая велась в Москве при поддержке императорского правительства после того, как большая часть города сгорела в пожаре 1812 года. В работе над проектом дома участвовала комиссия под руководством Осипа Бове. Дом Палибина является памятником московского деревянного ампира с уникальным интерьером. На примере этого особняка с садом и дворовыми постройками можно понять уклад жизни небольшой дворянской семьи начала XIX века. Например, из-за расширения семьи в 1847 году к одноэтажному фасаду был пристроен двухэтажный объем. До того, как дом стал собственностью Института реставрации, здесь была комму-

нальная квартира, в которой жили около 40 человек. С 1960 года дом находится под охраной государства. При реставрационных работах, которые проходили в конце прошлого века, на стенах дома были обнаружены уникальные рукописные обои. Сохранились изразцы ручной росписи на печке.

Интерьеры дома тоже требуют реставрации, но, как говорят сотрудники НИИ реставрации, пока дело застопорилось — согласовывается документация, и когда работы начнутся, неизвестно. Зато известно, когда завершится реставрация фасадов — в ВООПИК обещают, что зиму дом встретит помолодевшим, особенно если добровольных помощников станет больше. Тем более что все материалы для восстановления фасадов уже есть — их тоже предоставили спонсоры на безвозмездной основе.

«Я благодарен Москомархитектуре и лично ее председателю Юлиане Княжевской, за то, что откликнулись на наше предложение, — заявил координатор общественного движения «Архнадзор» Константин Михайлов. — Количество волонтеров превзошло все ожидания. Это отличный пример взаимодействия общественников и органа государственной власти, которому могли бы последовать и другие учреждения. Этот год можно смело назвать годом волонтерского движения».

здания поработали участники французского волонтерского объединения Repart, а в середине августа к работе присоединились сотрудники Москомархитектуры во главе с председателем ведомства Юлианой Княжевской.



АГЕНТСТВО ГОРОДСКИХ НОВОСТЕЙ «МОСКВА»/MSKAGENCY.RU (6)

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Комитетом Российской Федерации по печати.

Цена свободная

52 000 экземпляров

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

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

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

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79;
(495) 357-20-10
Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 23.08.2017
фактическое: 19.30 23.08.2017

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

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