



Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№41 (10519) 19 октября 2018

## Проще и эффективнее

Сергей ВЕРШИНИН

### Минстрой России совершенствует систему ценообразования в строительстве

Минстрой России по поручению главы государства продолжает работу над совершенствованием системы ценообразования в строительстве с целью создания единой государственной сметно-нормативной базы и организации государственного мониторинга цен строительных ресурсов, в том числе при продаже их производителями. Как сообщает пресс-служба ведомства, в настоящее время совместно с экспертным сообществом обсуждается возможность расширения подходов, которые позволят упростить применение в отрасли ресурсной модели определения сметной стоимости строительства.

Для того чтобы участники рынка могли применять современные методы ценообразования, намечено решить ряд дополнительных задач. В частности, планируется увеличить количество каналов сбора данных о ценах строительных ресурсов в федеральную государственную систему ценообразования (ФГИС ЦС) от лиц, обладающих достоверной информацией. Так, с Минпромторгом России будет налажено взаимодействие по сбору данных в части перечня производителей и импортеров, а также объемов производства и импорта строительных материалов. Дополнительно прорабатывается вопрос формирования ФГИС ЦС как открытого платформенного решения, которое предложит рынку необходимую ему аналитику и сервисы, например, возможность расчета стоимости мультимодальных перевозок. Началось тестирование информационного взаимодействия со сметными программами, используемыми рынком.

Окончание на с. 2



## Критерии «ума»

Обсуждены базовые стандарты «умного города»

Оксана САМБОРСКАЯ



В московском Сколково завершился работу международный форум «Открытые инновации». Одной из его составных частей стал первый международный форум «Умные города для устойчивого развития», в рамках которого состоялось заседание Технического комитета 268 «Устойчивое развитие сообществ» (Sustainable cities and communities) Международной организации по стандартизации ИСО. Заседание этого комитета впервые прошло в России по инициативе подведомственного Минстрою ФАУ «ФЦС».

Обсудить возможности цифровизации в разных отраслях российской городской экономики, внедрения «умных» технологий для улучшения качества жизни горожан собрались эксперты в вопросах менеджмента и индикаторов городского развития, разработки стратегий для Smart City из более чем 50 стран. Открывая пленарное заседание, министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев отметил, что сегодня в России оформилась политическая воля по цифровизации экономики, разрабатывается национальный проект «Цифровая экономика», в рамках которого создаются правовые, технические, организационные и финансовые механизмы воплощения поставленных государством целей. В своей части Минстрой РФ разработал и реализует проекты «Умный город» и «Цифровое строительство».

«Мы впервые проводим такое знаковое мероприятие на базе заседания комитета ИСО по устойчивому развитию, и это неслучайно.

Окончание на с. 14

## Основательный DOROMIX®

Владимир ТЕН

### Новое решение компании ЛафаржХолсим позволяет строить дороги быстро и основательно

Мировой опыт использования инноваций в строительстве дорог подразумевает широкое применение технологий укрепления или стабилизации грунта для создания прочного основания. Это обеспечивает долговечность всей дорожной конструкции, существенно снижает частоту ремонта верхнего слоя и затраты на его проведение. Современные

технологии плоскостного укрепления грунта и холодной регенерации асфальтобетонов позволяют существенно увеличить жизненный цикл российских дорог, сделать их более эффективными, безопасными и экономически выгодными.

В строительстве инфраструктурных объектов камнем преткновения становится разнородность и часто нестабильность грунтов для устройства слоев основания. Особенно это касается дорог. Как правило, на большом отрезке дороги строители сталкиваются с самыми разными грунтами. В некоторых случаях грунт достаточно уплотнить и далее устраивать последующие слои дорож-

ной одежды. В российских условиях это скорее исключение: обычно слабые грунты изымают, заменяя их привозными материалами, что существенно увеличивает стоимость строительства.

Компания ЛафаржХолсим нетривиально подошла к решению этой проблемы, предложив целый комплекс специально разработанных продуктов (минеральные смеси DOROMIX®) и услуг, которые являются неотъемлемой частью для выполнения работ по укреплению грунта.

Окончание на с. 9

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ЧАЩЕ И БЫСТРЕЕ

По итогам сентября 2018 года количество проведенных работ по замене и модернизации лифтов в субъектах России увеличилось на 42% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Об этом стало известно на заседании комиссии по лифтовому хозяйству Общественного совета при Минстрое России.

Как уточнили «СГ» в комиссии, работы проведены в 71 субъекте, в 19 из них лифты заменены в рамках проекта по их ускоренной замене, реализуемого по инициативе комиссии. Из 12451 требующих замены в регионах лифтов заменены 3512 лифтов. Высокий показатель реализации проекта отмечен в Красноярском крае, а также в Иркутской и Ленинградской областях.

С отчетами о реализации проекта в субъектах на заседании комиссии выступили приглашенные представители Калужской, Новгородской, Вологодской областей и Республики Северная Осетия — Алании. По их словам, работы, начатые в рамках проекта, помогли существенно снизить износ лифтового парка, который в ряде регионов эксплуатировался 40 лет. Отмечалось, что в текущем году в рамках проекта в Новгородской области планируется замена 125 подъемников с рассрочкой на три года.



СЕРГЕЙ ШВИНДТ/АГН «МОСКВА»

Кроме того, дополнительно на заседании презентовали новый сборник нормативных документов по замене лифтов в многоквартирных домах, выпущенный при поддержке комиссии.

ЭКСПЕРТАМ  
ДАН ПРИКАЗ

Перечень направлений деятельности экспертов, по которым специалисты хотят получить право подготовки заключений экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий, дополнен новым направлением. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе подведомственной Минстрою Главгосэкспертизы России. Как уточнили в ведомстве, соответствующий приказ Минстроя (от 29 июня 2017 года №941/пр) опубликован на официальном интернет-портале правовой информации. Согласно документу, с 23 октября 2018 года перечень будет дополнен направлением «Ценообразование и сметное нормирование» (экспертиза проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости). Проверка знаний претендента (эксперта) по данному направлению будет проводиться в форме устного экзамена и тестирования, а также в форме только тестирования. Порядок формирования заключений о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капремонта объектов дополнен условием, что заключение о проверке сметной стоимости должно быть подписано лицами, аттестованными на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий по соответствующему направлению деятельности эксперта. Это изменение вступает в силу с 1 января 2020 года.

## Курс на расширение



SHUTTERSTOCK.COM

Сергей НИКОЛАЕВ

Программа 100+ Forum Russia  
станет более разнообразной

Деловая программа V Международного форума высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia, который в этом году пройдет с 5 по 7 декабря в Екатеринбурге, будет расширена. Как рассказал на заседании оргкомитета форума заместитель губернатора Свердловской области Сергей Швиндт, в этом году в деловую программу

форума включены новые направления. Они касаются реновации городских территорий мегаполисов, применения автоматизированных технических систем и технологий информационного моделирования в строительстве, цифрового прототипирования на основе информационного моделирования зданий и сооружений, управления и эксплуатации высотных объектов.

Изменится в текущем году и формат мероприятия. Впервые здесь пройдут форумы одного дня: Российский форум BIM-технологий, Международный форум архитекту-

ры, градостроительства и дизайна «Арх Евразия 2018», форум Уральского содружества в сфере строительства, форум конструкторов-строителей и инженеров-расчетчиков. Основная деловая программа 100+ Forum Russia займет два дня — 6-7 декабря, запланировано 43 секции.

Помимо этого, на форуме также будет развернута масштабная выставка новейших достижений и технологий в строительстве и производстве стройматериалов. В этом году к участию в выставке планируется привлечь 120 компаний. Основными направлениями выставки стали: строительные технологии и оборудование, BIM и цифровые технологии в строительстве, девелопмент, архитектура и градостроительство, строительные материалы и техника, архитектурное освещение.

Значимость предстоящего мероприятия на заседании также отметил первый заместитель председателя комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий. «Форум неоднократно подтверждал значимость и востребованность для всей отрасли, аккумулируя в первую очередь именно отечественные разработки в области строительства, способствуя их продвижению и развитию в регионах. Региональные строительные компании получают возможность заявить о своих компетенциях и выйти на новые строительные рынки», — подчеркнул сенатор.

## Справочно

■ С деловой программой форума 100+ Forum Russia можно ознакомиться на официальном сайте мероприятия: <http://www.forum-100.ru/>.

## База для высоток

## Совершенствование техрегулирования в сфере высотного строительства продолжается

Сергей НИКОЛАЕВ

Разрабатываемые и уже утвержденные нормативно-технические документы в сфере высотного строительства исключают необходимость разработки специальных технических условий (СТУ) для возведения жилых и нежилых объектов высотой до 100 м и количеством этажей до 35. Об этом глава Минстроя России Владимир Якушев заявил в ходе заседания оргкомитета форума 100+ Forum Russia.

«Высотное строительство становится популярным не только в мегаполисах, но и в городах с меньшей плотностью населения. Мы понимаем, что невозможно строить высотные здания, не имея профессионально подготовленных, компетентных специалистов, а также необходимой нормативно-технической базы», — сказал Владимир Якушев.

Как отметил министр, с начала 50-х годов вопросами нормирования и технического регулирования высотного строительства в нашей стране практически никто не занимался:

«Это понятие отсутствует и в Градостроительном кодексе, и в другой документации. Поэтому каждая стройка небоскреба связана с разработкой СТУ, которые сохраняются, так как нужны для уникальных зданий и дают возможность применения новых технологий и материалов. Но для массовой застройки должны быть соответствующие СП».

По словам главы Минстроя, за три года совместно с профессиональным сообществом ведомством разработаны правила градостроительного проектирования, проектирования и эксплуатации высотных зданий и комплексов, требования к конструкциям их фундаментов и инженерным системам.

Министр также отметил, что при возведении высоток нужно соблюдать особые требования и к пожарной безопасности. В связи с этим разработан СП «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности». Документ находится на стадии технического редактирования и последующего утверждения.

## Справочно

■ Утвержденные Минстроем своды правил в сфере высотного строительства:  
— СП 267.1325800.2016 «Здания и комплексы высотные. Правила проектирования» (утвержден: приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. №1032/пр);  
— СП 253.1325800.2016 «Инженерные системы высотных зданий» (утвержден: приказ Минстроя России от 3 августа 2016 г. №542/пр);  
— СП «Конструкции фундаментов высотных зданий и сооружений. Правила производства работ» (утвержден: приказ Минстроя России от 13 сентября 2018 г. №579/пр. Направлен на регистрацию в Росстандарт);  
— СП «Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации» (утвержден: приказ Минстроя России от 13 сентября 2018 г. №578/пр. Направлен на регистрацию в Росстандарт);  
— СП «Здания и комплексы высотные. Правила градостроительного проектирования» (утвержден: приказ Минстроя России от 18 сентября 2018 г. №587/пр. Направлен на регистрацию в Росстандарт).

Проще  
и эффективнее

с.1

При этом до законодательного установленного срока перехода на ресурсную модель ценообразования планируется сохранить существующий порядок определения сметной стоимости строительства базисно-индексным, ресурсно-индексным и ресурсным методами. Для этого прорабатывается вопрос снятия запрета на изменение действующих нормативов базисно-индексного метода, установленный Градостроительным кодексом РФ с 30 сентября прошлого года.

В части актуализации государственной сметно-нормативной базы, помимо проводимой работы, по мнению Минстроя России, особое внимание необходимо уделить синхронизации федеральных сметных нормативов с действующими региональными и отраслевыми нормативами. Для этого, считают в ведомстве, важно оптимизировать порядки актуализации сметных нормативов. Напомним, что за последние годы ведомством актуализировано более 47 тыс. норм, разработано и утверждено 650 новых, учитывающих применение современных технологий, материалов и оборудования.

Работу, главная цель которой — обеспечить экономически обоснованную сметную стоимость строительства, планируется проводить в тесном взаимодействии с экспертным сообществом. В настоящее время по поручению правительства РФ Минстрой актуализирует среднесрочный план мероприятий по совершенствованию системы ценообразования. Этот план будет представлен на обсуждение профессиональному сообществу в ближайшее время.

# Рост вопреки падению

Сергей НИКОЛАЕВ

## В Москве уменьшилось число сделок с ипотекой

В июле-сентябре 2018 года в Москве, по данным столичного управления Росреестра, зафиксировано снижение числа сделок по покупке жилья в ипотеку. При этом число зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) продолжает расти.

Как рассказали «СГ» в ведомстве, в сентябре в столице зарегистрировано 7706 ипотек, что на 7% меньше, чем в августе (8266), а с июля по сентябрь число обращений по ипотеке уменьшилось на 11%. Тем не менее, отмечают регистраторы, при сравнении показателей III квартала 2018 и 2017 годов рост рынка ипотеки составляет 69% (24665 и 14593 сделок соответственно). За 9 месяцев текущего года рост рынка составил 72%: 62534 кредитов на жилье в 2018 году против 36306 — за аналогичный период прошлого года.

На фоне спада на рынке ипотеки в сентябре в Москве зарегистрировано 7042 договора долевого участия (ДДУ) на покупку новостроек. Это на 7% больше, чем в августе текущего года (6609 ДДУ). В годовом выражении рост по ДДУ на столичное первичное жилье составил: +47% за 9 месяцев 2018 года (53861 ДДУ) против 36656 за аналогичный период прошлого года и +56% в квартальном выражении (19973 и 12794 соответственно).

В управлении также рассказали, что вторичный рынок жилья в III квартале демонстрирует отрицательную динамику. В сентябре зарегистрировано 11494 перехода прав по договорам купли-продажи (мены) жилья, что на 10% меньше, чем в августе (12721). За квартал снижение составило 13%. При этом с января по сентябрь 2018 года в Москве осуществлено 105697 переходов прав на «вторичку». Это на 25%



# 7042

## договора

долевого участия на покупку новостроек зарегистрировано в Москве в сентябре

больше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года (84 492). Еще выше (+26%) оказался показатель III квартала 2018 года по отношению к III кварталу 2017 года, где абсолютные значения равны 37 485 и 29 831 соответственно.

Негативная тенденция отмечена и на рынке жилой недвижимости. В сентябре управлением зарегистрировано 1716 жилых ДДУ, что на 1,4% меньше, чем месяцем ранее (1 741). В годовом выражении количество ДДУ на нежилую недвижимость Москвы выросло на 39%: 16 864 жилых ДДУ с января по сентябрь 2018 года и 12 173 — за 9 месяцев 2017 года. Сравнительная июль-сентябрь 2018 и 2017 годов — динамика зарегистрированных ДДУ в нежилом фонде составляет 16% (5 705 против 4 900 соответственно).

«Вопреки прогнозам, начало делового сезона показывает незначительное снижение активности покупателей. Если сделки по ДДУ на жилье стабильно растут от месяца к месяцу в среднем на 5%, то регистрация ипотеки и вторичный рынок три месяца подряд демонстрируют обратную динамику. Впрочем, III квартал текущего года вполне сопоставим с прошлым, когда по аналогичным показателям количество сделок снизилось на 7,5% и 11,5% соответственно», — прокомментировал руководитель управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

«Вопреки прогнозам, начало делового сезона показывает незначительное снижение активности покупателей. Если сделки по ДДУ на жилье стабильно растут от месяца к месяцу в среднем на 5%, то регистрация ипотеки и вторичный рынок три месяца подряд демонстрируют обратную динамику. Впрочем, III квартал текущего года вполне сопоставим с прошлым, когда по аналогичным показателям количество сделок снизилось на 7,5% и 11,5% соответственно», — прокомментировал руководитель управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

# Наставники тоже учатся

Владимир ТЕН

## Нынешние и будущие лидеры России ставят перед собой новые задачи

В Москве 10 октября состоялась пресс-конференция, посвященная запуску конкурса управленцев «Лидеры России» в 2018-2019 годах. Конкурс «Лидеры России» — один из проектов автономной некоммерческой организации «Россия — страна возможностей», которая была учреждена указом президента России Владимира Путина в мае 2018 года.

В пресс-конференции приняли участие наставники конкурса: первый заместитель руководителя администрации президента Сергей Кириенко, мэр Москвы Сергей Собянин, министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев, председатель

Банка России Эльвира Набиуллина, руководитель Федеральной налоговой службы Михаил Мишустин, председатель правления, генеральный директор ПАО «Газпромнефть» Александр Дюков, президент, председатель правления ПАО «Сбербанк России» Герман Греф и другие.

Сергей Кириенко призвал отбросить сомнения и обязательно участвовать в этом конкурсе. «Президент не раз говорил, что в нашей стране каждый человек талантлив. Задача государства — помочь таланту реализовать себя, создать для этого соответствующие условия. Но за вас этот выбор не сделает никто. Конкурс не зря называется «Лидеры России», он требует лидерства, самостоятельности, ответственности», — заявил Сергей Кириенко.

Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев в своем выступлении отметил, что в рамках этого конкурса растут не

только его участники, но и их наставники, потому что через общение с участниками они узнают много интересного, начинают ставить перед собой новые задачи. Глава Минстроя также поделился своими впечатлениями от финала в Сочи: «Уровень ребят меня просто поразил... Это люди, которым не стыдно сегодня передавать любые посты на государственной, федеральной службе. И эти ребята будут двигать нашу страну вперед».

Организаторы и победители прошлого конкурса открыли регистрацию участников и рассказали о нововведениях, этапах и содержании конкурса этого года. Нынешний конкурс претерпел некоторые изменения статуса. Например, в нем могут принять участие управленцы с гражданством любой страны, которые владеют русским языком на уровне, достаточном для прохождения тестов. Кроме того, организаторы повысили верхнюю возрастную планку участия: если раньше регистрироваться на конкурс могли только руководители не старше 50 лет, то теперь эта отметка установлена на уровне 55 лет. В очных этапах конкурса 2018-2019 года будет больше заданий из реальной практики наставников и компаний-партнеров.

## Кстати

К конкурсу «Лидеры России» в этом году присоединяются компании-партнеры — это 20 крупнейших отечественных корпораций, которые проявили заинтересованность в участниках проекта и стали его партнерами.

# Второй пошел

Сергей НИКОЛАЕВ

## Запущен очередной модуль программы «Архитекторы. РФ»

Стартовал второй модуль образовательной программы для российских архитекторов, проектировщиков, градостроителей, сотрудников муниципалитетов и студентов «Архитекторы. РФ». Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе Института медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка», который реализует проект совместно с ДОМ.РФ при поддержке Минстроя России.

В рамках регионального модуля «Города России» в период с 8 по 14 октября 2018 года участники программы посетили пять маршрутов: Калининград—Великий Новгород, Иваново—Белгород—Грозный, Новосибирск—Екатеринбург—Пермь, Тюмень—Казань, Якутск—Владивосток. В поездках они ознакомились с особенностями архитектурных и градостроительных решений в различных регионах страны, а также встретились с губернаторами и мэрами регионов и обсудили с ними вопросы развития городской среды.

Напомним, что офлайн-программа проекта проходит с июня по декабрь 2018 года и разбита на четыре модуля по ключевым темам городского развития. В них участвуют 100 финалистов из 50 городов России, прошедших конкурсный отбор. Кроме того, ведется онлайн-обучение более 9,5 тыс. человек.

## Справочно

■ Первый модуль программы «Архитекторы. РФ» прошел в Москве и включал в себя курс лекций, конференций и «Ярмарку вакансий». Третий модуль под названием «Современная архитектурная практика» предполагает, что финалисты отправятся в Берлин, Роттердам, Копенгаген и Барселону, чтобы изучить, как формируются новые общественные пространства в этих городах. Завершающий модуль пройдет в Москве, где эксперты отрасли выступят с лекциями и тренингами.

# Перспективный лот

Сергей НИКОЛАЕВ

## На торги выставлен имущественный комплекс Минобороны

АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) объявило открытый аукцион по продаже прав собственности на находящийся на балансе у Министерства обороны РФ имущественный комплекс, расположенный в самом центре Москвы. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе госкомпании, уточнив, что стартовая цена лота составляет 1,249 млрд рублей.

Комплекс расположен в пешей доступности от Кремля, примыкает к Садовнической набережной Водоотводного канала и Садовнической улице. Он включает в себя два земельных участка общей площадью 1,36 га, 13 зданий и сооружений общей площадью 7886 кв. м.

Как уточнили в госкомпании, подать заявку на участие в аукционе можно до 12 ноября, торги назначены на 16 ноября 2018 года. Несмотря на значительную стоимость лота, эксперты рынка недвижимости ожидают высокий интерес к торгам, так как других участков под застройку в этой премиальной локации фактически нет.

## Справочно

Решение о вовлечении участков по адресу: ул. Садовническая, 62, в оборот приняла правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ. Действующее законодательство позволяет правообладателю получить часть средств, вырученных от продажи участка, если комиссия поддержит эту инициативу.



Глава Минстроя РФ Владимир Якушев на открытии конкурса «Лидеры России»

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



формированию на рынке нового типа предложения: ряд девелоперов, ранее приостановивших строительство бизнес-центров, озвучивают готовность построить проекты «под клиента»: на сегодняшний день совокупный объем подобных проектов составляет, по оценкам консультантов, около 700 тыс. кв. м офисных площадей.

Другая тенденция, связанная с текущим состоянием рынка, — снижение числа свободных площадей. За квартал уровень вакансий, по данным CBRE, уменьшился на 0,6 п.п. и достиг уровня 10,9%. Всего в Москве сейчас свободны примерно 1,6 млн «квадратов» офисов, что почти вдвое меньше пикового значения в середине 2016 года. Сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса и снижением объемов ввода, подтверждают в Colliers. По оценкам компании, дефицит офисных помещений, преимущественно класса А, наблюдается практически во всех субрынках Центрального делового района (ЦДР): уровень вакантных помещений в офисах класса А по итогам III квартала 2018 г. в ЦДР составил 5,5%.

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости Colliers International Вера Зименкова отмечает, что реакцией на растущий дефицит предложения в офисах класса А, сопровождающийся низким объемом ввода, стало повышение запрашиваемых ставок в ряде офисных зданий, расположенных в ЦДР и ММДЦ «Москва-Сити». В то же время в течение первых трех кварталов 2018 г. повсеместного увеличения ставок аренды в офисах классов А и В+/- зафиксировано не было. По итогам третьего квартала средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А составила 25058 руб. за кв. м в год (без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), а в офисах классов В+/- ставка равняется 13467 руб.

О дефиците площадей на офисном рынке знают и городские власти. В ходе прошедшей в Мюнхене выставки коммерческой недвижимости и инвестиций EXPO REAL 2018 глава Москомстройинвеста Константин Тимофеев рассказал, что четыре года назад в столице наблюдался спад строительства объектов офисной недвижимости. «В период с 2011-2014 гг. Градостроительно-земельная комиссия приняла решения о строительстве 1,5 млн кв. м ежегодно, а в 2014-2017 гг. — не более 200-300 тыс. кв. м», — сказал он, предложив зарубежным инвесторам внимательнее присмотреться к этому сегменту московского рынка коммерческой недвижимости.

## Продать по-английски

**В Москве пустили с молотка штаб-квартиру обанкротившегося банка**

Сергей ЛАНЦОВ

Российский аукционный дом (РАД) 27 ноября проведет на своей электронной торговой площадке торги по поручению Агентства по страхованию вкладов (АСВ). Как рассказали «СГ» в РАД, с молотка планируется пустить недвижимое имущество лишившегося лицензии АКБ «Финансово-Промышленный банк».

По информации аукционного дома, на торги будет выставлена часть четырехэтажного офисного здания класса В

### Справочно

■ Арбитражный суд Москвы в марте 2018 года удовлетворил иск признанного банкротом «Финпромбанка», поданный от имени АСВ. Теперь агентство выступает в качестве конкурсного управляющего банка.

недалеко от станции московского метро «Сухаревская». Общая площадь продаваемых помещений, расположенных по адресу: Последний переулок, 24, составляет 2,1 тыс. кв. м. Это около 70% от общей площади всего здания. Помещения находятся на 1-4 этажах. Также продается подвальное помещение, которое может быть использовано как гараж. По данным экспертов РАД, объекты в хорошем состоянии.

Аукцион пройдет по английской схеме (с повышением стартовой цены). Начальная цена лота составляет 250 млн рублей.

«Имущество расположено в привлекательной локации, рядом с Садовым кольцом. Офисные помещения здесь традиционно пользуются высоким спросом, а арендные ставки стабильны. Учитывая, что помещения находятся в очень хорошем состоянии и не требуют дополнительных вложений в ремонт, потенциальный инвестор может получать доход от сдачи объектов в аренду», — комментирует Ольга Желудкова, руководитель департамента по работе с непрофильными и проблемными активами банков.

# В ожидании инвесторов

**В столице возник дефицит качественных офисов**

Сергей НИКОЛАЕВ

Московский рынок качественных офисов, по информации экспертов, в этом году покажет худшие за последние 15 лет результаты по объему ввода площадей. Консультанты осторожно прогнозируют активизацию девелоперов в краткосрочной перспективе, подчеркивая, что темпы прироста нового предложения в этом сегменте все равно будут значительно ниже докризисного уровня, что естественным образом снижает уровень вакантных помещений. Столичные власти в курсе дефицита бизнес-центров и призывают вкладываться в сегмент зарубежных инвесторов.

По данным компании Colliers International, за три квартала 2018 года в столице было введено в строй 94,5 тыс. кв. м офисных площадей классов А и В+/- . Если все заявленные девелоперами проекты будут сданы, за год объем ввода составит 292,4 тыс. «квадратов». Этот показатель будет в 1,4 раза ниже цифр 2017 года и станет минимальным за последние 15 лет.

Аналитики компании CBRE уточняют, что в III квартале объем нового предложения офисных площадей в Москве составил около 65 тыс. кв. м. Это в два раза ниже результатов 2017 года за тот же период. Более того, это самый

низкий показатель за 10 лет. На фоне дефицита новых площадей объем новых сделок с офисами за три квартала оказался более чем на 150 тыс. «квадратов» выше показателя прошлого года, составив 950 тыс. кв. м.

Как поясняют в Colliers, падение объемов ввода является следствием снижения строительной активности в 2015 году. Тогда застройщики останавливали поиск земельных участков под застройку и замораживали проекты, что было связано как с высокой стоимостью финансирования, так и с удорожанием импортных материалов и оборудования на фоне резкой девальвации российской валюты с 39 рублей в 2014 году до 61 рубля за доллар в 2015 году. Лишь в начале 2017 года девелоперы активизировались, анонсировав планы по строительству новых объектов, реконструкции существующих, а некоторые из них заявляли о возобновлении строительства ряда объектов, которые были ранее временно приостановлены. Консультанты полагают, что новое предложение будет формироваться и за счет ранее не анонсированных объектов. Однако даже при таком развитии событий темпы выхода на рынок новых площадей окажутся значительно ниже докризисного уровня.

Аналитики Colliers отмечают новый тренд. Избыток предложения, характерный для 2014-2016 годов, способствовал

### Цитата в тему

КОНСТАНТИН ТИМОФЕЕВ: «Сегодня мы чувствуем нехватку офисной недвижимости. Поэтому в данном сегменте есть огромный потенциал для инвесторов, они это чувствуют и начинают строить больше недвижимости. Доходность таких объектов мы предполагаем на уровне не ниже 11%»

## Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

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

### ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

### ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



#### Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 — на полгода

■ 12357 — на год

для предприятий и организаций

■ 10930 — на полгода

■ 12358 — на год



#### Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

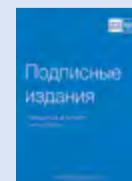
■ 32010 — на полгода

■ 32538 — на год

для предприятий и организаций

■ 50092 — на полгода

■ 32539 — на год



#### Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода

■ П3475 — на год

для предприятий и организаций

■ П2011 — на полгода

■ П3476 — на год

# Знак качества

Награждены победители премии RREF AWARDS-2018



Сергей МОСЕНКО

Состоялась торжественная церемония награждения IX Ежегодной премии в области жилой недвижимости RREF AWARDS. Это знаковое событие на рынке недвижимости, когда определяются лучшие девелоперские проекты в стране, награждаются компании и специалисты за профессиональные достижения в течение года. RREF AWARDS — это своеобразный знак качества для жилищного строительства, знак доверия потребителей и признания экспертов рынка.

На участие в RREF AWARDS-2018 было подано 623 заявки от 158 крупнейших компаний из строительной, инвестиционной, девелоперской, риелторской, банковской и консалтинговой отраслей из более 20 городов России. Победители премии определялись в два этапа. На первом было организовано интернет-голосование. Более 31 тыс. человек — потенциальных покупателей — выбрали лучшие, на их взгляд, объекты жилой недви-

мости. Затем голосовало уже профессиональное жюри, в состав которого вошли представители органов государственной власти, первые лица ведущих строительных и девелоперских компаний, а также аналитики и представители СМИ.

Во время церемонии награждения были объявлены новостройки-победители в 19 профильных номинациях, а также победители в группе номинаций «Профессиональное признание».

Само награждение прошло в Извещения Hall на Пушкинской площади, церемонию вели солистка мюзиклов, актриса Теона Дольникова и сценарист «Вечернего Урганта», ведущий телеканала ТНТ Павел Виноградов. В церемонии вручения наград приняли участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин, заместитель координатора программы Государственной Думы РФ по развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом» Валерий Казейкин и другие.

## Победители премии RREF AWARDS-2018

Номинация	Победитель
Городское строительство: недвижимость столицы «Комфортная среда»	ЖК «Крылья», компания «Лидер Инвест»
Городское строительство: недвижимость столицы «Доступное жилье»	ЖК «Орехово-Борисово», компания «РГ-Девелопмент»
Городское строительство: недвижимость столицы «Город в городе»	Городской квартал «Ривер Парк», компания «Речников Инвест»
Городское строительство: недвижимость столицы «Элитное жилье»	«Большая Дмитровка IX», компания «ИНГЕОЦЕНТР»
Городское строительство: недвижимость столицы «Лучший комплекс апарт-отелей»	Апарт-отель YE'S, ГК «Пионер»
Городское строительство: недвижимость столицы «Лучший строящийся объект бизнес-класса»	ЖК «Достоиние», компания «Галс-Девелопмент»
Городское строительство: недвижимость столицы «Лучший строящийся объект комфорт-класса»	ЖК «Мир Митино», управляющая компания «Развитие»
Городское строительство: регионы России «Доступное жилье»	ЖК «Виктория», компания «МАВИС»
Городское строительство: регионы России «Комфортная среда»	ЖК «Солнечный город», Setl Group
Городское строительство: регионы России «Город в городе»	Ligovsky City, Glorax Development
Городское строительство: Подмосковье «Доступное жилье»	ЖК «Первый Юбилейный», АО «Домостроительный комбинат №1»
Городское строительство: Подмосковье «Комфортная среда»	ЖК «Резиденция 9-18», компания «Региондэвелопмент»
Городское строительство: Подмосковье «Город в городе»	ЖК «Изумрудные холмы», группа «Эталон»
Городское строительство: Подмосковье «Лучший строящийся объект комфорт-класса»	Квартал «Новые Котельники», компания «Котельники»
Городское строительство: Новая Москва «Доступное жилье»	ЖК «Кленовые аллеи», ГК «МИЦ»
Загородное жилье «Комфортная среда»	Первая Линия Apartments, ГК «Пионер»
«Лучшая архитектурно-градостроительная концепция жилого комплекса»	ЖК «Династия», Sezar Group
«Доступный кредит»	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)
«Выбор покупателя»	ЖК «Лучи», АО «ЛСР. Недвижимость-М»
«Премьера года»	Жилой квартал «Баланс», компания «Главстрой Девелопмент»
«Риэлтор года»	Инвестиционно-риелторская компания Est-a-Tet
Профессиональное признание «Девелопер года»	MR Group
Профессиональное признание «Репутация и доверие для компаний»	ПАО «Сбербанк»
Профессиональное признание «Репутация и доверие для персон»	Вениамин Голубицкий, президент ГК «Кортрос»
Профессиональное признание «Прорыв года»	ГК «ИНГРАД»

Оксана САМБОРСКАЯ

## Новоселам Nagatino i-Land подарят несколько часов в сутки

Главная ценность современного горожанина — время, которое нужно на семью, на увлечения, на то, чтобы просто погулять и даже полениться в свое удовольствие. Но львиная его доля у горожан обычно уходит вовсе не на приятное, а растраниживается за чисто столичным размахом на то, чтобы доехать до магазина или парка, добраться до фитнес-центра, работы или учебы. Можно ли вернуть себе это «потерянное время?»

Как утверждают современные урбанистические решения, это вполне возможно при комплексном развитии территории и хорошо проработанной концепции. Именно таким аккумулятором «времени-для-себя» должен стать проект Nagatino i-Land (на иллюстрации). В октябре компания «Лидер Инвест» подвела итоги архитектурного конкурса, в рамках которого ведущие мировые архитекторы предложили свои концепции развития территории. Победителем стало международное архитектурное бюро ANR, предложившее проект многофункционального жилого комплекса с деловым и образовательным кластерами, а также парковой зоной на берегу Москвы-реки.

Nagatino i-Land — часть крупнейшего в Европе проекта реорганизации бывшей промышленной зоны — завода ЗИЛ — где пулом девелоперов создается территория нового типа, учитывающая все современные требования к полноценной, комфортной жизни. Nagatino i-Land достался участок в западной части Нагатинской поймы между старым руслом Москвы-реки и проспектом Андропова.

Проектом ANR предполагается строительство высококлассного жилого комплекса с полноценной собственной инфраструктурой, позволяющей получить все необходимое для комфортной жизни в шаговой доступности от дома: чтобы пойти в кафе, сходить в фитнес-центр или погулять вече-



## Время жить

ром с семьей, достаточно будет просто выйти из подъезда — пешком до необходимого всего несколько минут. Причем многое из нужной инфраструктуры — уже не будущее, а настоящее. Будем честны: обычно девелопер занимается строительством инфраструктуры ближе к окончанию строительства всего комплекса, что совершенно объяснимо — было бы странно строить детский сад, если в комплексе еще нет детей. Поэтому жители первых очередей попадают в не самое выгодное положение, когда инфраструктура обещана, но пользоваться ей можно будет только через несколько лет. В Nagatino i-Land все не так: территория развивается уже более 10 лет, и собственная инфраструктура полуострова возведена почти вся. Она включает уже действующие бизнес-центры, а также новые административно-деловые здания, образовательный кластер со школой и детскими садами, медицинский центр, торговые точки, рестораны и кафе.

А к тому моменту, когда появятся первые жильцы, совсем рядом уже будет работать уникальный парк развлечений «Остров чудес», который откроется в 2019 году.

Преимуществом будет и развитая транспортная инфраструктура: в шаговом доступе расположена станция метро «Технопарк», пролежит несколько крупных автомагистралей.

Общая площадь участка будущей застройки — 14,75 га. Концепция предусматривает возведение жилых и офисных зданий разной этажности с перепадом высот от 28 до 120 м. Всего в комплексе будет 2,3 тыс. одно-, двух-, трех- и четырехкомнатных квартир классической и европланировки площадью от 26 до 95 кв. м. Предусмотрен подземный паркинг на более чем 3,7 тыс. машиномест.

Планировочные принципы самые современные. Как ранее отмечал главный архитектор города Сергей Кузнецов, застройка территории ЗИЛа — образцовая. «Многие годы в Москве при застройке новых территорий ру-

ководствовались не архитектурными принципами, а скорее, хозяйственными. Расставляли дома на местности так, чтобы проще их подключить к электричеству и другой инженерии. Сейчас действует принцип иерархии пространства. В действии его можно увидеть при застройке территории ЗИЛа, где существуют четкие границы между кварталом, улицей, площадью, двором, парком, скверами. Они всегда существовали в исторической части города, а в новых районах напрочь исчезли, — отметил главный архитектор. «В Nagatino i-Land жилые корпуса проекта расположены таким образом, чтобы создать закрытые дворовые пространства, свободные от машин и посторонних. Внутри каждого квартала предполагается создание частных рекреационных зон с детскими и спортивными площадками, пешеходными дорожками, а также искусственными водоемами, которые создадут расслабленную атмосферу для комфортного отдыха на свежем воздухе» — рассказывает Игорь Рожков, вице-президент, руководитель комплекса девелопмента «Лидер Инвест».

Особое внимание в проекте уделено озеленению и ландшафтному дизайну. Территорию комплекса опоясывает сеть бульваров, крупнейший из которых, протяженностью около 600 м — вдоль набережной Москвы-реки. В его центральной части запланирована полукруглая площадь с кафе и ресторанами. Общая площадь озеленения превысит 4 га.

Такие параметры застройки позволят жителям без особой необходимости не выезжать в «большой город». Внутри полуострова будет все, что нужно — утром можно будет пешком проводить ребенка в хорошую школу, а дети постарше дойдут туда самостоятельно. Днем можно будет поработать в соседнем бизнес-центре, а вечером сходить на фитнес, купить свежие продукты к ужину и погулять всей семьей в парке, покататься на роликах вдоль набережной. «Компактная» жизнь добавит в ежедневное расписание как минимум пару часов, которые москвичи обычно тратят на дорогу.

# Высокая ГОТОВНОСТЬ

**Новые подходы и технологии помогут регионам пройти отопительный сезон без происшествий**

Состоявшееся 5 октября в рамках Российской энергетической недели Всероссийское совещание по вопросу подготовки субъектов электроэнергетики и объектов ЖКХ к прохождению осенне-зимнего периода (ОЗП) 2018-2019 годов стало одной из последних проверок текущего состояния дел в этой сфере перед наступлением холодов. Как отмечалось на совещании, Минстрой и Минэнерго России уделяют вопросам повышения надежности систем электро- и теплоснабжения в регионах неослабное внимание в течение всего года. Однако, учитывая многочисленные проблемы и сложности, которые имеются в электроэнергетике и ЖКХ, такие предпринятые рекогносцировки именно накануне периода холодов продолжают оставаться особенно актуальными.

Совещание зафиксировало ситуацию на местах в режиме реального времени и позволило лучше расставить приоритеты для дальнейшей работы. Также состоявшаяся «переключка» главы Минстроя России с руководителями на местах подтвердила, что в подавляющем большинстве субъектов весьма неплохо провели цикл предпринятых подготовительных и ремонтных работ, и поэтому есть все основания надеяться, что отопительный сезон в стране пройдет без сбоев и досадных локальных происшествий.

Непосредственный контроль за уровнем готовности органов местного самоуправления, теплоснабжающих организаций и потребителей к отопительному периоду в ежедневном режиме ведут региональные органы власти. Эта их зона ответственности, и важно

отметить, что уже два года действует норма об исключении «холодной недели». Местные власти теперь самостоятельно принимают решение о пуске тепла вне зависимости от среднесуточной температуры. При этом отопительный период должен начинаться не позднее окончания пятидневного срока, в течение которого среднесуточная температура на улице опускается ниже восьми градусов по Цельсию.

Отслеживание ситуации с отоплением в домах и подачей других ресурсов на местах идет по нескольким каналам связи, и доклады региональных чиновников являются лишь одним источником информации для Минстроя России. В последние годы в министерстве большое внимание уделяют общению непосредственно с жителями России, которым лучше любых чиновников известно, насколько тепло и комфортно в их домах и квартирах. В этих целях по поручению Минстроя России для организации постоянного мониторинга и оперативного контроля за устранением случаев нарушения или ограничения теплоснабжения в домах и социально-значимых объектов в каждом регионе организована «горячая линия», на которую люди могут обратиться в случае аварийной ситуации или низкой температуры в квартире. Телефон службы размещается на сайте регионального правительства, и практика показывает, что этот канал связи востребован и пользуется доверием у населения.

## Запас прочности

По итогам прошлого отопительного сезона 26 регионов прошли этот период без аварий, и всего лишь в 28



Замена теплотетей в ходе подготовки к отопительному периоду в Тамбове

субъектах произошло не более двух технологических нарушений, которые были связаны, в основном, с неблагоприятными погодными условиями. При этом за отопительный период 2017-2018 годов по сравнению с предыдущим ОЗП аварийность на сетях теплоснабжения сократилась на 40%, а на объектах горячего водоснабжения — более чем на 30%.

В этом году позитивная динамика по снижению аварийности в ОЗП должна сохраниться. Об этом, в частности, свидетельствует тот факт, что темпы подготовки к новому отопительному периоду чуть выше прошлогодних. Все регионы своевременно предоставили планы по подготовке к ОЗП и практически реализовали их. Северные регионы начинают этот период, как правило, раньше, южные — позже. А в одном муниципалитете Камчатки отопительный сезон длится круглый год с незначительными перерывами на проведение подготовительных работ.

## Весь спектр инноваций

**В сфере ЖКХ активно используются новые технологии**

В повышении надежности и экономичности работы энергетических и коммунальных систем все больше значения придается модернизации действующего оборудования и внедрению новых технологий. Потенциал таких технологий, учитывая рост стоимости коммунальных ресурсов и возрастающие требования по энергоэффективности многоквартирных домов, весьма высок. Особенно актуально их внедрение в отопительный период.

### АТП поможет сэкономить

Автоматический тепловой пункт (АТП) успешно устанавливается на здания и сооружения бюджетной сферы и в многоквартирные дома. Это решение дает значимое сокращение потребления тепловой энергии зданиями социальной сферы и получение экономии на оплате энергоресурсов за счет повышения энергоэффективности зданий. Оно обеспечивает незамедлительное информирование персонала о нештатных (аварийных) ситуациях, а также дистанционное регулирование параметров энергопотребления в зависимости от погодных условий. В результате установки АТП повышается надежность и качество системы теплоснабжения, создаются комфортные условия для размещения детей и персонала в социальных учреждениях. Снижение расхода бюджетных средств на оплату энергоресурса составляет в среднем 170 тыс. рублей на 26 зданий за месяц отопительного периода. Наконец, установка АТП повышает класс энергоэффективности зданий с уровня G и F до уровня C, а на отдельных объектах до уровня A++. Реализация подобных проектов уже началась. Например, компания «Ростелеком» установила АТП в муниципалитетах Ли-

пецкой области, где проживает свыше 510 тыс. человек.

### Котлован не нужен

Преимущество бестраншейной санации водопроводов методом спиральной навивки — в возможности создания новой трубы внутри действующей сети. В результате без вскрытия грунта и отключения работы коммуникаций восстанавливаются трубопроводы различного сечения и формы. Также по этой технологии восстанавливают трубопроводы с поворотами.

Данная инновационная технология восстановления трубопроводов без остановки работы сетей уже применяется в Воронеже, в котором начала свою деятельность российско-японская группа по вопросам городской среды. В 2017 году в рамках концессионного проекта был saniрован участок канализационных сетей, обслуживаемых компанией «РВК-Воронеж». Результатом апробации этого решения стало продление срока жизни трубопровода и усиление его прочности, увеличение скорости потока жидкости в трубе и сокращение сроков и стоимости строительства.

### Модернизация котельных

Модернизация котельных обеспечивает экономию энергетических ресурсов. Недавно такой проект был реализован компанией «Ростелеком» в Можайском районе Московской области. Затраты на него составили 760 млн рублей при предполагаемом сроке окупаемости в 5 лет. В этом районе до модернизации 59 котельных обслуживали 786 человек, а диспетчеризация была невозможна из-за устаревшего оборудования. К тому же затраты на топливо превышали доходы от продажи тепла. Теперь же ситуация кардинально изменилась, и в настоящее время 61 котельную обслуживает 371 человек. Диспетчеризация модернизированных котельных про-



### Кстати

■ Расчеты показывают, что сокращение затрат в результате модернизации котельных в Можайском районе Московской области составило 30%, потребление энергии снизилось на 70%, а затраты на топливо — на четверть.

ведена силами ПАО «Ростелеком» по сервисной модели, а затраты на топливо перекрываются доходами от продажи тепла. Единый тариф теперь дополнен инвестиционной составляющей, все котельные рентабельны, аварийность снизилась, сократилось время выезда на аварии.

### Непогода нипочем

Защитить кровлю и наружные площадки от снега и льда поможет использование кабельных систем обогрева для снижения снеговой нагрузки и удаления сосулек. Удаление снега и льда с открытых площадок (входных групп, пандусов, лестниц и пешеходных переходов) достигается при помощи комплексных решений, включающих, помимо

## Своевременная помощь

### Регионам компенсируют выпадающие доходы из-за роста цен на топливо

В конце прошлой недели отопительный сезон уже стартовал в 70 субъектах Российской Федерации. Чуть позже к нему присоединились Северо-Кавказский и Южный федеральные округа, где отопительный сезон начался после 15 октября. И хотя начало сезона прошло без сбоев в подавляющем большинстве муниципалитетов, вопросы, связанные с готовностью предприятий энергообеспечения и ЖКХ к устойчивой работе в холодный период будут оставаться чрезвычайно актуальными как минимум еще полгода. Поэтому закономерно, что именно с обсуждения этой проблематики началось совещание, которое провел 11 октября Президент РФ Владимир Путин с членами правительства.

О степени готовности энергетики и объектов ЖКХ к ОЗП главе государства доложил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев. Он подробно остановился на финансовых аспектах проделанной работы и рассказал о тех работах, которые были проведены на сетях и предприятиях, чтобы в домах россиян было комфортно и тепло даже в самую холодную и ненастную погоду. Как сообщил министр, при подготовке к отопительному периоду произведена замена или полный капитальный ремонт на 7230 км ветхих тепловых сетей и 23800 км ветхих сетей водоснабжения, что составляет 99% от запланированного. Фактически завезено на склады 4,8 млн тонн угля (это 109% от запланированного) и около 2 млн тонн жидкого топлива, что составляет 108% от запланированного. Пополнен и продолжает пополняться аварийный запас материально-технических ресурсов. Последние сводки с мест показывают, что он сформирован на 93%.

Все эти усилия потребовали немалых средств. К концу прошлой недели денежные средства, которые были направлены на подготовку к зиме, составили 189 млрд рублей. Результатом, в частности, стало то, что в целом по стране жилищный фонд, котельные, тепловые сети, водопроводные и электрические сети были подготовлены к осенне-зимнему периоду на 98%.

Эта работа продолжается, и нет сомнений, что она вскоре будет завершена. Од-

нако для дальнейшего бесперебойного и успешного прохождения отопительного сезона необходимо устойчивое финансовое обеспечение предприятий энергообеспечения и ЖКХ и своевременная оплата со стороны потребителей за ресурсы. Поэтому в Минстрое России вызывает немалую озабоченность имеющаяся задолженность предприятий сектора. На сегодня, как сообщил главе государства Владимир Якушев, общая задолженность составляет более 186 млрд рублей. А из округов наибольшая задолженность накоплена в Центральном федеральном округе, где она достигла 57,5 млрд рублей. Добавилась задолженность и в Уральском федеральном округе, где она составила 13,2 млрд рублей, причем прирост составил 19%. При этом, как подчеркнул Владимир Якушев, усилия министерства по минимизации комплекса финансовых проблем в энергетике и ЖКХ приносят отдачу. Например, плановая работа, которая проводится в Северо-Кавказском федеральном округе, немало поспособствовала тому, что задолженность там удалось снизить на 17%. Данный вопрос будет одним из основных в последующей совместной работе министерства с субъектами Российской Федерации: «Мы продолжим работу по снижению задолженности ресурсоснабжающих организаций», — заверил Президента РФ Владимир Якушев.

Вместе с тем он сообщил, что непростое финансовое положение многих РСО в зна-

чительной степени стало следствием ценовых скачков и перекосов на топливном рынке. «Большую ценовую динамику в этом году показал топочный мазут. Дополнительный прирост по этому виду топлива составил в некоторых регионах более 30%. Дополнительный прирост стоимости от запланированных значений также зафиксирован по углю», — выразил сожаление министр.

В настоящее время представители Минстроя России совместно с Федеральной антимонопольной службой, Минфином, Минэкономразвития в рамках специально созданной рабочей группы выверяют имеющуюся экономическую статистику с тем, чтобы точно посчитать те объемы финансов, которые «выпали» из бюджетов субъектов Российской Федерации в результате скачка цен на топливо. Однако предварительные расчеты показывают, что эта цифра составит не менее 23 млрд рублей.

В настоящее время работа по этому вопросу не закончена. Однако, учитывая значимость этой проблемы, Президент РФ распорядился оказать регионам финансовую помощь, чтобы они успешно прошли зиму. «23 млрд — деньги немаленькие, но мы с вами понимаем, что, сколько бы это ни стоило, мы же не можем людей оставить без тепла. Поэтому оперативно нужно решать, как обстоят дела с этими деньгами», — заявил Владимир Путин.

Его распоряжение станет основанием для соответствующих действий Минфина.



Во время подготовки проверяются и, если нужно, меняются инженерные коммуникации, сети тепло- и водоснабжения, оборудование в котельных и жилых домах, проводятся гидравлические испытания. Нередко имеет смысл ликвидировать пять старых котельных, заменив их одной технологичной котельной с высокой степенью автоматизации.

Пройти испытание зимой помогут более совершенные методы планирования подготовки объектов к отопительному сезону, совершенствование управленческих методов со стороны ответственных за этот процесс. Инициатором подобных новшеств выступил Минстрой России. «В этом году мы призвали регионы изменить подход к планированию прохождения осенне-зимнего периода: надо работать на опережение — при формировании бюджетов на следующие три года должны быть заложены финансовые ресурсы на ОЗП», — заявил Владимир Якушев.

укладки кабеля, установку монтажных комплектов и подключение системы управления. Все это позволяет обеспечить безопасную эксплуатацию жилых и общественных зданий в зимний период. Это инновационное решение отличают уникальные физические свойства и стойкость к ультрафиолету. Использование микропроцессорного комплекса оборудования на базе терморегулятора с цифровыми специализированными датчиками температуры и влажности обеспечивает комплексное управление системой защиты кровли и площадок. Алгоритм работы системы предусматривает, что на основании информации о температуре и влажности контроллер дает команду о необходимости включения нагрева защищаемой поверхности (кровли или площадки). Контролер способен одновременно следить за четырьмя разными поверхностями (например, две крыши и две площадки). С помощью системы производится стаивание снега и подогрев защищаемой поверхности для исключения скопления талой воды. Обогрев дренажной системы позволяет слить талую воду в дренажные колодцы и далее в дренажные трубопроводы. Причем система включается автоматически только тогда, когда образуется лед или идет снег.

Экономический результат внедрения системы заключается в снижении затрат на уборку снега и льда с крыш и площадок и сокращении затрат на ремонт кровли и водосточной системы. Немаловажный экологический аспект состоит в исключении использования реагентов для защиты крыш и кровель. И наконец, становится безопасно использовать здания зимой, в местах использования системы резко сокращается травматизм.

Подобные проекты реализованы в Москве, Республике Татарстан, Московской и Самарской областях компаний DEVI (Данфосс). Максимальная стоимость реализации такого решения составляет 9 тыс. рублей за квадратный метр, оно окупается за 1-2 зимних периода.



Президент РФ Владимир Путин проводит совещание с членами Правительства РФ в Кремле

## Партнерство ради тепла

### Развитие концессионных отношений в ЖКХ позитивно отражается на энергоснабжении потребителей

Для обремененного многочисленными проблемами жилищно-коммунального комплекса концессии, безусловно, не являются панацеей. Как и любые новые инициативы, практика концессионирования на местах сталкивается с многочисленными проблемами и шероховатостями. Так, критики такого формата государственно-частного партнерства справедливо указывают на недопустимость «компанийщины» при передаче ГУПов и МУПов в частные руки. Тем не менее, в России многие концессии уже доказали свою эффективность. По словам заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Андрея Чибиса, сегодня в стране действует 2311 концессионных соглашений объемом инвестиций свыше 312,5 млрд рублей. Замечено, что там, где работают концессионеры (инвесторы), аварийность в теплоснабжении снижается

практически вдвое — на 47%, а в водоснабжении — более чем на 20%.

Позитивных примеров становится все больше. К примеру, благодаря передаче объектов теплоснабжения в концессионное управление, в этом году подача отопления в жилые дома и социальные учреждения Ревды Свердловской области прошла без перебоев, характерных для прошлых лет.

«На примере Ревды мы видим, насколько эффективным для сферы ЖКХ может стать объединение усилий власти и бизнеса. Благодаря привлечению инвестора город обеспечил 35-тысячное население не только более качественным теплоснабжением, но и бесперебойным, независимым от внешних источников горячим водоснабжением», — сообщил глава регионального Министерства энергетики и ЖКХ Николай Смирнов.

До 2018 года ситуация с теплоснабжением в городе осложнялась тем, что подготовку и нагрев воды для его теплосетей обеспечивало одно из промышленных предприятий. Летом муниципалитет построил собственную газотурбинную станцию, пере-

### Цитата в тему

АНДРЕЙ ЧИБИС, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ:

«Сегодня в отрасль приходит бизнес, который на условиях государственно-частного партнерства помогает эффективнее модернизировать жилищно-коммунальное хозяйство»

дав ее в управление концессионеру, который к отопительному сезону заменил свыше километра сетей, провел ревизию и ремонт котельных и уже к 28 сентября подал тепло в дома всех потребителей.

Развитие концессионных отношений в этом регионе получает все большую поддержку региональных властей. В соответствии с актуализированным и утвержденным губернатором Свердловской области Евгением Куйвашевым графиком, в ближайшие три года в концессионное управление планируется передать коммунальные объекты еще 12 неэффективных МУПов. Благодаря этим и уже действующим соглашениям общие вливания в сферу ЖКХ превысят 45 млрд рублей.

## ИНФРАСТРУКТУРА



Автодорога Р-21 «Кола» в Мурманской области

## Россия прирастает дорогами



Игорь Астахов

**В преддверии Дня работников дорожного хозяйства Росавтодор подвел итоги 2017 года**

Сергей ВЕРШИННИН

**16** октября в рамках проведения Международной специализированной выставки-форума «Дорога 2018», которая проходит в этой неделе в Казани, состоялась пресс-конференция заместителя руководителя Федерального дорожного агентства Игоря Астахова. В своем выступлении он напомнил об итогах работы Росавтодора в 2017 году и рассказал о предварительных результатах, с которыми дорожники планируют закончить текущий дорожно-строительный сезон.

По словам Игоря Астахова, общий объем средств Федерального дорожного фонда на 2018 год составил чуть более 560 млрд рублей с учетом восстановленных остатков прошлого года и дополнительных средств, направленных Росавтодору в рамках корректировки закона о федеральном бюджете на 2018-2020 годы, а также средств, выделенных из резервных фондов президента и правительства Российской Федерации на предоставление межбюджетных трансфертов субъектам РФ. При этом расходы на эксплуатацию автомобильных дорог общего пользования федерального значения — 289,6 млрд рублей, на строительство и реконструкцию федеральных автодорог — 117,21 млрд рублей без учета ассигнований на строительство Керченского моста. После строительства и реконструкции планируется ввести в эксплуатацию 275,7 км федеральных трасс, а после работ по ремонту и содержанию в нормативное состояние будет приведено 8 450 км автодорог. В связи с производством работ с опережением графика возможен дополнительный ввод в эксплуатацию четырех объектов общей протяженностью более 40 км на территории Ленинградской, Свердловской и Новосибирской областей и Кабардино-Балкарской Республики. Досрочно введено в эксплуатацию 97 объектов ремонта.

Среди значимых проектов 2018 года замруководителя Росавтодора выделил строительство 20-километрового участка автодороги Р-21 «Кола» в Республике Карелии (км 424—км 445), реконструкцию подъезда от М-4 «Дон» к Ростову-на-Дону в Ростовской области (км 2—км 7), реконструкцию трассы М-10 «Россия» (обход Твери) в Тверской области, строительство участка автомобильной дороги «Сортавала» (км 57—км 81) в Ленинградской области, строительство участка трассы А-290 «Новороссийск — Керчь» (км 0—км 42) в Краснодарском крае, реконструкцию участка федеральной дороги Р-258 «Байкал» (км 243—км 248) в Республике Бурятия. При этом наиболее «ярким» событием стало досрочное открытие движения по автодорожной части Крымского моста. Железнодорожная часть — в процессе строительства. Она сдастся по графику в декабре 2019 года.

По-прежнему актуальной остается тема сохранности федеральной дорожной сети. Обеспечить решение этой задачи помогает система автоматического весогабаритного контроля (АСВГК). Внедрение АСВГК особенно важно для приведения федеральных трасс в норматив-

# 97

объектов ремонта на федеральной дорожной сети введены в эксплуатацию в 2018 году досрочно

ное состояние в условиях их эксплуатации при сверхнормативных нагрузках. На данный момент на федеральных дорогах установлено 27 пунктов АСВГК, в ближайшем будущем их количество должно возрасти до более чем 300 единиц.

Продолжается поддержка регионов в рамках программ по софинансированию. Благодаря ей в городах, которые принимали команды-участницы и гостей чемпионата мира по футболу, удалось построить и реконструировать участки автомобильных дорог и улично-дорожной сети общей протяженностью 72,6 км.

Наряду с программами по софинансированию Федеральное дорожное агентство продолжает практику принятия на федеральный баланс региональных дорог. Эта работа проводится в рамках реализации плана перспективного развития сети автомобильных дорог общего пользования федерального значения Российской Федерации. В 2018 году в федеральную собственность принято 727,8 км автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения. К окончанию периода реализации плана развития общая цифра, на которую «прирастет» дорожная сеть, составит 16,5 тыс. км.

В нормативное состояние приводятся трассы за счет средств от системы «Платон». Так, на реализацию ГЧП проекта «Обход Хабаровска» в 2018 году Хабаровскому краю предоставлены трансферты в размере 4,982 млрд руб. Также выделены трансферты на финансирование регионального концессионного проекта Пермского края «Строительство мостового перехода через реку Чусовую с подходами» в размере 150 млн руб.

В рамках реализации приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги» завершается ремонт региональных и муниципальных трасс на территории агломераций. С 2019 года проект получит развитие и перейдет в статус национального. Его участниками станут 105 городов в 83 субъектах Российской Федерации.



ООО «НПП СК МОСТ»

Вильгельм КАЗАРЯН, доктор транспорта, генеральный директор ООО «НПП СК МОСТ»,  
Инна САХАРОВА, кандидат технических наук, заместитель генерального директора

**Н**икольский мост через р. Кинешемку в г. Кинешме Ивановской области построен в 1959 г. и с тех пор капитально ни разу не ремонтировался. За годы эксплуатации конструкции моста, включая плиту проезжей части и тротуары, элементы арочного пролетного строения, пришли в неудовлетворительное состояние. Проект ремонта моста был разработан ООО «Энергетические системы».

В процессе выполнения работ стало ясно, что проектом не учтен ряд работ и требуется применение новых технических решений для устранения повреждений конструкций. В этой связи потребовался пересмотр проекта (ООО «НПП СК МОСТ») и повторное прохождение экспертизы. Работы заказчиком были приостановлены, заново пришлось проходить процедуру торгов, после чего работы были продолжены.

В первую очередь было выполнено усиление поясов арочных ферм выше уровня проезжей части моста. Усиление поясов было выполнено путем наварки стальных пластин, увеличивающих полки составного двутавра.

Для восстановления несущей способности затяжек арочных ферм выполнено их усиление путем замены металлических главных балок предварительно напряженными железобетонными брусками.

Металлические стенки главных балок затяжек были использованы как боковая опалубка, которая была заполнена фибробетоном.

Основная задача при выполнении усиления состояла в регулировании усилий в высокопрочных пучках (2 пучка по 12 прядей  $\phi 18$  мм). В связи с тем, что усилия в пучках невозможно сразу довести до проектного максимального значения (балки находятся в неудовлетворительном состо-



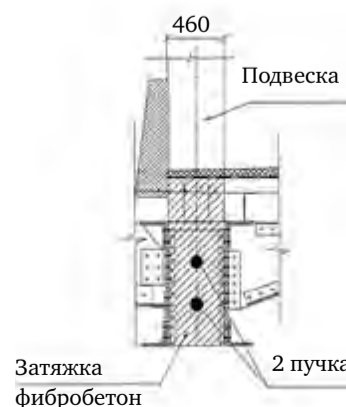
Никольский мост в г. Кинешме

янии — металл подвержен глубокой слоистой коррозии вплоть до образования сквозных отверстий), было принято решение о поэтапном натяжении прядей с синхронным секционным бетонированием отсеков главной балки (усилие в пучках в каждой балке превышает 480 тс). Кроме напряженной арматуры, в балках установлены два ряда арматуры диаметром 20 мм А III вверху и внизу балки.

После усиления затяжек приступили к ремонту поперечных балок. Была разработана и реализована технология преднапряжения поперечных металлических балок с одновременным их поддомкрачиванием и последующим торкретированием со всех сторон, в том числе и снизу, где располагались пряди.

Натяжение пучков в главных и поперечных балках производили однопрядевыми домкратами по одной пряди, после чего производили омоноличивание концевых участков пучков торкрет-фибробетоном.

Усиление затяжки арки



В процессе выполнения работ стало ясно, что железобетонную плиту проезжей части демонтировать не представляется возможным, поэтому было принято решение использовать ее как опалубку при устройстве новой плиты.

Существующая плита не была объединена с главными балками затяжки, местами бетон разбирался вручную, местами не поддавался вырубке отбойными молотками, арматура плиты прокорродировала. Нижнюю поверхность плиты оштукатурили, новую плиту объединили со старой анкерами и произвели объединение ее с главными балками. Таким образом, плита проезжей части включена в совместную работу с затяжками арок, что существенно повысило их несущую способность.

Аналог такого технического решения — включение плиты в работу затяжки — арочный мост через канал им. Москвы (см. С. А. Ильевич, «Металлические коробчатые мосты», М., 1970 г.).

Измененный проект обеспечивает организованный отвод воды от атмосферных осадков, дренажные каналы — вывод влаги из толщи дорожной одежды, общий лоток отводит воду в очистные сооружения, расположенные на конусе.

Практически большая часть работ производилась на высоте, для этого при работах над проезжей частью использовали клиновые строительные леса. Для работ ниже плиты проезжей части были применены подвесные леса, включающие в себя рабочую площадку на полную ширину и длину моста, в виде сплошного дощатого настила, опирающегося на поперечины, закрепленные на вертикальных элементах строительных лесов, опущенных через отверстия в плите проезжей части.

Работа с таких лесов удобна, безопасна и не требует их передвижения в процессе выполнения работ.

Выполненные таким образом работы по измененному проекту позволили привести конструкцию моста в нормативное состояние с обеспечением ее грузоподъемности, отвечающей современным нагрузкам.



# Основательный DOROMIX®

с.1

Эта технология применима в строительстве и реконструкции автодорог и железнодорожного полотна, а также иных объектов инфраструктуры (например, аэродромов), при устройстве фундаментов зданий и сооружений.

Для производства смесей DOROMIX® на цементном заводе в Коломне построена новая линия. В течение двух лет компания ЛафаржХолсим проводила лабораторные испытания для оценки эффективности взаимодействия различных видов грунтов с широким перечнем минеральных материалов и их комбинаций. Оптимально подобранные составы позволяют выполнить осушение, стабилизацию, а также укрепление грунта, обеспечивая высокую эффективность и экономичность решения.

Уникальность решения DOROMIX® основана на комплексном подходе к каждому проекту. Сначала



1 Лабораторный анализ грунта и подбор оптимального состава минеральной смеси DOROMIX® и требуемых дозировок

2 Производство, отгрузка и доставка минеральной смеси DOROMIX®

3 Распределение минеральной смеси DOROMIX®

4 Смешивание минеральной смеси DOROMIX® с грунтом

5 Придание необходимого профиля и финишное выравнивание

6 Уплотнение грунта катком слоя грунта с минеральной смесью DOROMIX®

7 Дальнейшая укладка дорожной одежды

Технология укрепления грунта с применением минеральной смеси DOROMIX®, ЛафаржХолсим

исследуются свойства грунта (в т. ч. гидрологические) под будущим объектом. Далее следует расчет конструкции с использованием укрепленных слоев основания, оценивается эффективность текущего проектного решения и при необходимости его повторное согласование. На основании полученных данных задается требование к укрепленному слою грунта, производится подбор оптимального состава DOROMIX® и требуемых дозировок с учетом свойств грунта. Выбор типа смеси и ее дозировка дополнительно подтверждается лабораторными испытаниями на механическую прочность и долговечность. Далее следует этап производства, отгрузки и доставки смеси.

Линейка DOROMIX, разработанная для плоскостного укрепления различных видов и типов грунтов и холодной регенерации слоев дорожной одежды, производится в соответствии с СТО 23.64.10-00281298-01.15-2018 «Минеральные смеси DOROMIX® для стабилизации и укрепления грунтов при строительстве автомобильных дорог, аэродромов и других объектов инфраструктуры. Технические условия».

Технология позволяет использовать местные грунты вместо привозных материалов, снижает стоимость строительства на 15-30% при ускорении его сроков, снижает стоимость эксплуатации объекта на протяжении всего жизненного цикла.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

## Пулково расправляет крылья

Светлана СМЕРНОВА

### Петербургский аэропорт ждет расширение

Аэропорт Пулково хотят расширить. Руководство воздушной гавани и чиновники Санкт-Петербурга планируют увеличить пропускную способность аэропорта с 18 до 35 млн пассажиров в год. План расширения будет подготовлен до конца этого года, и в I квартале 2019 года утвержден в городском правительстве.

Задуматься об увеличении площади вынуждает выросший пассажиропоток в петербургском аэропорту — в этом году он бьет все рекорды. Только в период с января по август 2018 года в Пулково побывало 12,2 млн человек, что на 11,1% больше, чем за аналогичный период 2017 года. Эксперты утверждают, что, если такие темпы роста сохранятся до конца года, то Пулково вплотную приблизится или даже пробьет планку своей пропускной способности (18 млн человек ежегодно). Отметим, имущество АО «Аэропорт «Пулково» сегодня управляется компанией «Воздушные ворота Северной столицы» (ВВСС). В 2010 году она заключила со Смольным концессионное соглашение на 30 лет. В рамках первого этапа реконструкции аэропорта управляющая компания инвестировала 1,2 млрд евро в строительство нового терминала, гостиницы, бизнес-центра, а также в реконструкцию старого терминала, пассажирских и грузовых перронов, автостоянки.

### Рубеж для новых работ

Первый этап проекта был завершен в декабре 2013 года, а старт второй очереди реконструкции Пулково должен был начаться в 2016 году. Однако расширение аэропорта было решено отложить. Причина — в падении пассажиропотока. Эксперты говорят, что снижение количества пассажиров в Пулково было обусловлено сугубо экономическими факторами: санкции и резкое снижение курса рубля по отношению к иностранной валюте вызвали рост цен на зарубежные авиаперелеты для россиян. Но, начиная с прошлого года, пассажиропоток в Пулково вновь начал расти. Пассажиропоток на внутренних воздушных линиях вырос на 8,2% — до 7,3 млн человек, на международных линиях на 15,7% — до 4,9 млн человек. Аналитики прогнозируют, что, если популярность авиавозов будет расти такими темпами, то к 2020 году

### Справочно

■ В состав собственников ООО «Воздушные Ворота Северной Столицы» входят «ВТБ Капитал», компания Fraport и греческая инвестиционная группа Corvelouzos. ООО «Воздушные Ворота Северной Столицы» реализует проект создания, реконструкции и эксплуатации Пулково на основе государственно-частного партнерства объектов, входящих в состав имущества аэропорта. Период реализации — до 2039 года.



пропускная способность аэропорта Пулково превысит 25 млн пассажиров в год. А это уже тот самый рубеж, согласно концессионному соглашению, заключенному компанией «Воздушные ворота Северной столицы» и Смольным, который является основанием для начала следующего этапа проектирования и строительства второй очереди аэропорта.

### Оптимизация инфраструктуры

По словам коммерческого директора компании «Воздушные ворота Северной столицы» Евгения Ильина, работа над мастер-планом второй очереди развития Пулково началась — до конца года он должен быть подготовлен, а в I квартале 2019 года рассмотрен правительством города. Будет ли это расширение «Пулкова-2» (второй терминал Пулково, который прекратил работу в 2014 году), строительство нового терминала рядом или третий вариант, в ВВСС предпочитают не комментировать. Однако известно, что рассматривается увеличение площади всего аэровокзального комплекса. В рамках работ по расширению аэропорта будут построены новые производственные аэродромные объекты и скоростные рулежные дорожки (часть летного поля аэродрома, предусмотренная для руле-

ния и буксировки воздушных судов). Предполагается и создание новых мест для стоянок самолетов, а также развитие транспортного сообщения с городом. Все расчеты должны производиться, исходя из трех сценариев роста пассажиропотока — базового, оптимистического и пессимистического. Как объясняют в комитете по инвестициям Смольного, работа по расширению Пулково позволит оптимизировать имеющуюся инфраструктуру для улучшения качества предоставляемых услуг.

### Кстати

Одной из причин роста посещаемости петербургского аэропорта в 2018 году чиновники называют прошедший чемпионат мира. И хотя по данным аналитиков, темпы роста пассажиропотока во время проведения матчей были привычными и составили 11% относительно показателей прошлого года, но болельщики, вернувшись к себе домой, привезли столько впечатлений о Петербурге, что количество туристов после этого события стало расти чуть ли не в геометрической прогрессии.

# Бетон — дело тонкое



**Главное условие для строительства хороших дорог с цементобетонным покрытием — высокая технологическая дисциплина**

Илья БЕЗРУЧКО

Сегодня перед дорожниками стоит сложнейшая задача по повышению долговечности федеральных магистралей. В качестве одного из эффективных способов решения поставленных целей многие специалисты рассматривают переход на устройство цементобетонных покрытий. Эта тема уже далеко не первый год обсуждается в профессиональных кругах. Более того, приоритет строительства бетонок определен рядом документов высокого уровня. Но, тем не менее, сколько-нибудь масштабного распространения технология до сих пор не приобрела. Попробуем разобраться в этом вопросе.

Главное достоинство дорог с жестким покрытием заключается в их долговечности. То есть, с позиции оценки жизненного цикла инфраструктурного объекта бетонки являются гораздо более эффективным решением, по сравнению с классическим асфальтобетоном. На уровне правительства такое понимание есть, что можно проследить по некоторым документам. Например, приоритетное развитие строительства

нию Правительства РФ от 6 апреля 2017 года №630, в декабре 2019 года они должны доложить премьер-министру о реализации пилотных проектов по устройству цементобетонных покрытий в различных климатических зонах РФ. Однако, несмотря на все эти документы, как говорится, воз и ныне там. В чем же дело?

## Аргументы «за» и «против»

В разговоре о бетонных дорогах обычно указывают, что их стоимость до 20% выше классического асфальтобетона. Практика показала, что это не совсем так. Например, при строительстве участка трассы А-350 «Чита—граница с КНР» цементобетонным покрытием удалось добиться того, что удорожание составило порядка 5-10%. По данным портала государственных закупок, цена контракта на выполнение капремонта участка «км 354—км 364» трассы А-350 составила 442 млн рублей. Для сравнения: стоимость аналогичных работ на участке «км 954—км 967» Р-258 «Байкал» — 439 млн рублей, что не намного меньше, чем необходимо для строительства бетонки. Обе дороги — III технической категории и имеют по две полосы движения, но в первом случае подрядчик устраивает цементобетонное покрытие, а во втором — асфальтобетонное.

Другим серьезным ограничением является нехватка компетентных подрядчиков, которые бы обладали штатом квалифицированных специалистов и необходимой техникой.

«Подрядчиков, имеющих необходимый комплект техники, можно пересчитать по пальцам одной руки. Даже самые крупные и успешные предприятия вряд ли готовы к закупке дорогостоящего и узкоспециализированного оборудования для строительства цементобетонных покрытий. Во время кампании по созданию бетонных автомагистралей 1970-х годов техника приобреталась за счет госбюджета, а сегодня подрядчик не обойдется без кредита. Сложившаяся структура финансирования федеральных дорог с долей строи-

тельства менее 10% и перспективы стабильного успеха в торгах по крайне ограниченному перечню таких объектов делают техническое перевооружение крайне рискованным», — считает Михаил Покатаев, почетный дорожник России, член экспертного совета при правительстве РФ.

Надо также учесть и то, что качество дорожного бетона напрямую зависит от стабильности и однородности материалов: цемента, минеральных компонентов смеси. При этом оперативный и экспресс-контроль цемента, в отличие от битума, весьма проблематичен, а в части минералогического состава — просто нереален. Важный момент касается подбора различных добавок в бетон. Как показала практика, порой даже небольшая добавка может давать значительный эффект. Так, например, межремонтные сроки на построенных в Забайкалье бетонках составляют 12 лет. Этот показатель можно увеличить, но для этого необходимы более качественные материалы, в частности, добавки, которые можно приобрести лишь за границей. А с учетом нынешнего курса валют итоговая стоимость такого покрытия увеличится до 20%. То есть, подрядчик в рамках существующей контрактной стоимости не может позволить их использование.

## Немецкие технологии в Казахстане

Говоря о бетонных дорогах, журналисты, как правило, обращаются к опыту США и Германии. Но для России полезнее изучить опыт ближайших соседей. Хорошим примером может послужить Казахстан, где в бетонном исполнении в 2006-2007 и 2016 годах соответственно выполнены две трассы: «Астана—Павлодар» и «Астана—Караганда». С их состоянием и особенностями строительства группа российских специалистов познакомилась осенью 2017 года в ходе визита в соседнюю республику. Тогда наши эксперты хотели понять, насколько целесообразно применение цементобетонных покрытий при строительстве международного транспортного коридора «Европа—Западный Китай».

## Цитата в тему

МИХАИЛ ПОКАТАЕВ, ПОЧЕТНЫЙ ДОРОЖНИК РОССИИ, ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ: «Для достижения успеха при строительстве автомагистралей с цементобетонными покрытиями необходимо привлечение опытных подрядчиков, желательны зарубежные, располагающих современной техникой и высококвалифицированными специалистами, а также применение в конкурсных торгах стандартных документов Международной федерации инженеров-консультантов (FIDIC)»

## Кстати

■ Удельные затраты на содержание дороги «Астана—Павлодар» с цементобетонным покрытием за первые 8-9 лет в 5-7 раз меньше по сравнению с аналогичной трассой с асфальтобетонным покрытием.

На сегодняшний день по своим транспортно-эксплуатационным показателям магистраль «Астана—Павлодар», построенная более 10 лет назад, остается лучшей в республике. Основные работы на этом объекте — возведение земляного полотна, искусственных сооружений, конструктивных слоев основания дорожной одежды, а также дальнейшее обустройство — выполнял местный подрядчик. Устройство непосредственно покрытия занималась немецкая компания. При этом принятие технических решений на всех этапах, начиная с подготовки основания под земляное полотно, а также строительный контроль осуществлялись под контролем независимого инженера из Германии. В частности, это сказалось на жестком отборе материалов. Образцы проверяли не только в лаборатории на объекте, но и отправляли в Германию. Высокие требования определили сложную логистику: плечо доставки цемента составило 300 км, песка — 400 км, а щебень изверженных пород на объект везли 700 км!

Отклонений от согласованных источников поставки материалов для цементобетона, прошедших всестороннюю проверку, не допускалось. Особенно тщательно проверялась устойчивость бетона к щелочно-силикатной реакции (ASR). До настоящего времени она предположительно проявляется только на одном участке протяженностью не более 600 м.

Соблюдение жестких требований привело к позитивным результатам. Несмотря на высокие нагрузки, на трассе не отмечено появления колеи. Другой характерной особенностью участка является отсутствие швов расширения, а также признаков проведения каких-либо мероприятий по повышению сцепления колеса с поверхностью покрытия, то есть, бетон остается гладким.

По данным казахстанских дорожников, разрешенная скорость 140 км/ч на этой трассе не создает условий для повышения аварийности по сравнению с сопредельными заасфальтированными участками. Зимой на этой дороге вместо хлоридов используется абразив — дробленый отсев, а накат с гладкой поверхности покрытия легко снимается снегоочистителями с эвольвентным отвалом на скорости 60 км/ч. При этом удельные затраты на содержание бетонки за первые 8-9 лет в 5-7 раз ниже по сравнению с аналогичной трассой с асфальтобетонным покрытием.

Трасса «Астана—Павлодар» демонстрирует позитивный пример использования технологии. Но в Казахстане имеется и обратный опыт. Недавно введенная в эксплуатацию трасса «Астана—Караганда» уже требует дорогостоящего ремонта. Бетонный участок этой трассы в 2016 году самостоятельно построили местные подрядчики. Спустя год эксплуатации на поверхности покрытия начали появляться дефекты, возникшие в результате применения некачественных материалов в бетонной смеси. Для ликвидации возникших неровностей широко применялся дорогостоящий метод микрофрезерования Diamond grinding. Получается, что без мер по обеспечению технологической дисциплины и контроля качества цементобетонной дороги может оказаться заметно ниже.

# 50%

дорог к 2030 году следует строить с цементобетонными покрытиями

автодорог с цементобетонным покрытием прописано в Транспортной стратегии до 2030 года, утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 22 ноября 2008 года №1734-р. Постановление №868, подписанное председателем правительства России Дмитрием Медведевым 10 мая 2016 года, предусматривает, что к 2030 году 50% дорог следует строить с цементобетонными покрытиями. Но от показателей этого документа дорожники уже катастрофически отстают. А согласно Распоряже-



Алексей ТОРБА

# РЕКОРДЫ К ЮБИЛЕЮ

## В год своего 60-летия «Мосинжпроект» запустит рекордное количество станций метро

Од 60-летнего юбилея АО «Мосинжпроект», которое является управляющей компанией по строительству новых линий и станций московской подземки, стал для столицы настоящим годом метро. До конца года под руководством компании намечено построить рекордное количество станций — 21, 15 из которых уже открыты для пассажиров. Как сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, с начала 2018 года проложено уже 12,6 км тоннелей метро. Вице-мэр отметил, что строительство новых участков ведется в соответствии с графиком. При этом главным проектом московского метростроения сегодня является строительство Большой кольцевой линии (БКЛ). На ее южном участке строители уже приступили к возведению первого тоннеля между станциями «Каховская» и «Зюзино». Ведется проектирование интеграции действующей линии от «Каширской» до «Каховской» в БКЛ. На восточном участке Большого кольца продолжается проходка левого и правого перегонных тоннелей от монтажной камеры перед станцией «Текстильщики» до «Нижегородской». На юго-западном участке Большой кольцевой возводятся тоннели в обоих направлениях на участках от станции «Проспект Вернадского» до «Мичуринского проспекта» и от «Аминьевского шоссе» до «Мичуринского проспекта». На западном участке ведется строительство левого перегонного тоннеля от станции «Мнёвники» до «Улицы Народного ополчения». На северо-восточном участке продолжается проходка тоннелей между станциями «Рубцовская» и «Стромынка». Несколько дней назад дан старт ТМПК «Татьяна» для проходки второй части перегона между «Нижегородской» и «Авиамоторной».

«Несмотря на сложные гидрогеологические условия и плотную городскую застройку центральных районов Москвы, работы на БКЛ идут согласно установленному графику. Проект Большой кольцевой линии является самым масштабным за всю историю метростроения в Москве, поэтому для компании «Мосинжпроект», занимающейся его реализацией, — это еще один весомый вклад в развитие транспортной инфраструктуры города и повод для гордости всего коллектива», — отметил генеральный директор АО «Мосинжпроект» Марс Газизуллин.

Развитие московского метрополитена для «Мосинжпроекта» сегодня является приоритетным направлением, но не единственным. Поскольку компания полностью принадлежит правительству Москвы, то и задачи, которые перед ней ставятся, являются исключительно важными для развития столицы. Так, «Мосинжпроект» является генеральным проектировщиком и техническим заказчиком ключевых дорожных объектов российской столицы, выступает одним из операторов программы по реализации сети ТПУ в Москве. А также является управляющей компанией по реализации важных для города проектов гражданского строительства, таких, как уже реализованные проекты — стадион «Лужники» и парк «Зарядье».

То, что АО «Мосинжпроект» является одной из крупнейших компаний не только в России, и подходит к своему 60-летнему юбилею, имея за плечами опыт успешно реализованных мегапроектов, подтверждают статусные международные рейтинги. «Мосинжпроект» занимает 114-е место среди 250 крупнейших строительных компаний мира в международном рейтинге «ENR's 2018 Top 250 Global Contractors» и входит в ТОП-150 лучших проектировщиков мира в рейтинге ENR'S 2018 Top 150 Global Design Firms. Также по итогам 2017 года «Мосинжпроект» подтвердил свою позицию в сотне ведущих компаний страны по объему реализованной продукции в рейтинге RAEX-600. В отраслевом сегменте рейтинга в инжиниринге и промышленно-инфраструктурном строительстве компания вошла в десятку лидеров и получила специальный приз «За реализацию прорывных проектов».



### Цитата в тему

СЕРГЕЙ СОБЯНИН, МЭР МОСКВЫ: «БКЛ — уникальная стройка во многих отношениях. Мы строим самую большую кольцевую линию метро в мире длиной 70 км. Причем работа ведется одновременно на всех будущих участках метрокольца»

### Справочно

■ Большая кольцевая линия московского метро объединит периферийные районы Москвы и сократит горожанам время в пути в два раза.



«Мосинжпроект» занимает 114-е место среди 250 крупнейших строительных компаний мира в международном рейтинге «ENR's 2018 Top 250 Global Contractors» и входит в ТОП-150 лучших проектировщиков мира в рейтинге ENR'S 2018 Top 150 Global Design Firms. Также по итогам 2017 года «Мосинжпроект» подтвердил свою позицию в сотне ведущих компаний страны по объему реализованной продукции в рейтинге RAEX-600. В отраслевом сегменте рейтинга в инжиниринге и промышленно-инфраструктурном строительстве компания вошла в десятку лидеров и получила специальный приз «За реализацию прорывных проектов».

«Устойчиво высокие показатели «Мосинжпроекта» в рейтинге ведущих компаний страны, прежде всего, подтверждают, что холдинг успешно справляется со всеми задачами, которые ставит перед ним главный заказчик — правительство Москвы. Мы реализуем значимые для российской столицы проекты в заданные сроки и с высоким качеством, и по праву гордимся «Зарядьем» и «Лужниками» — проектами, которые являются «прорывными» не только для столицы, но и для всей страны», — прокомментировал генеральный директор АО «Мосинжпроект» Марс Газизуллин. В свою очередь, председатель Совета директоров АО «Мосинжпроект» Александр Горностаев подчеркнул, что уникальные компетенции специалистов, полученные при реализации ключевых градостроительных программ Москвы, позволяют компании быть в ряду лучших компаний России. «Только за несколько лет наша группа компаний приобрела опыт, которого по некоторым направлениям нет ни

у кого в стране. Реализуя программу строительства метро, введя в эксплуатацию «Лужники» и «Зарядье», мы показали, что являемся надежным партнером и можем воплощать в жизнь проекты любого масштаба и сложности», — заключил Александр Горностаев.

Все эти мегапроекты, реализуемые с участием «Мосинжпроекта», уже стали визитной карточкой Москвы, и впереди у компании-юбиляра большое будущее. Достаточно сказать, что согласно «Адресной инвестиционной программе (АИП)», в 2019-2021 годах в столице планируется построить 57,9 км линий и 21 станцию метро, а также три электродепо. Будет полностью запущена Некрасовская (Кожуховская) линия московского метрополитена, построены четыре участка Большой кольцевой линии, Сокольническую ветку продлят в Коммунарку. Также предусмотрено проектирование и строительство новых линий, включая Коммунарскую ветку в Новую Москву, продление Калининско-Солнцевской линии во Внуково и Люблинско-Дмитровской ветки в район Северный. Также в программе выделены средства для строительства технологической части транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). На развитие дорожной сети Москвы АИП предусматривает ввод около 100 км дорог ежегодно.

«Мосинжпроект» занимает 114-е место среди 250 крупнейших строительных компаний мира в международном рейтинге «ENR's 2018 Top 250 Global Contractors» и входит в ТОП-150 лучших проектировщиков мира в рейтинге ENR'S 2018 Top 150 Global Design Firms. Также по итогам 2017 года «Мосинжпроект» подтвердил свою позицию в сотне ведущих компаний страны по объему реализованной продукции в рейтинге RAEX-600. В отраслевом сегменте рейтинга в инжиниринге и промышленно-инфраструктурном строительстве компания вошла в десятку лидеров и получила специальный приз «За реализацию прорывных проектов».

«Устойчиво высокие показатели «Мосинжпроекта» в рейтинге ведущих компаний страны, прежде всего, подтверждают, что холдинг успешно справляется со всеми задачами, которые ставит перед ним главный заказчик — правительство Москвы. Мы реализуем значимые для российской столицы проекты в заданные сроки и с высоким качеством, и по праву гордимся «Зарядьем» и «Лужниками» — проектами, которые являются «прорывными» не только для столицы, но и для всей страны», — прокомментировал генеральный директор АО «Мосинжпроект» Марс Газизуллин. В свою очередь, председатель Совета директоров АО «Мосинжпроект» Александр Горностаев подчеркнул, что уникальные компетенции специалистов, полученные при реализации ключевых градостроительных программ Москвы, позволяют компании быть в ряду лучших компаний России. «Только за несколько лет наша группа компаний приобрела опыт, которого по некоторым направлениям нет ни

## БИЗНЕС



# «Дошлифуют» осенью

**Вопросы по нововведениям 214-ФЗ у участников рынка пока остались. Ответы на них могут дать ближайшие законодательные изменения**



Заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин (второй справа) на семинаре по банковскому сопровождению деятельности застройщиков

Алексей АНДРЕЕВ

На прошлой неделе в Высшей школе экономики прошел семинар «Банковское сопровождение деятельности застройщиков: счета эскроу, специальные счета», организованный Национальным объединением застройщиков жилья (НОЗА) и Институтом налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ. В мероприятии приняли участие около 1 тыс. специалистов. Из них очно присутствовали 110 экспертов, еще около 900 активных игроков рынка жилищного строительства воспользовались режимом видеосвязи.

Открывая семинар, заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин напомнил, что его ведомством ранее уже была проведена большая разъяснительная работа с застройщиками и банковским сообществом, посвященная одинаковой для всех трактовке новых норм закона о долевом строительстве, вступивших в силу с 1 июля 2018 года. Тем не менее, у участников рынка еще остались вопросы, которые будут разрешены принятием соответствующих поправок в 214-ФЗ. «Понятно, что закон требует «дошлифовки», — подчеркнул Никита Стасишин. — В связи с чем ряд важных изменений планируется принять уже в текущую осеннюю сессию Госдумы».

Вместе с тем заместитель министра отметил, что в настоящее время власти не рассматривают возможность введения поэтапной «разморозки» счетов эскроу, на которых будут храниться средства дольщиков (об этой инициативе «СГ» подробно рассказывала в №37). «Сегодня такой поправки пока нет, — сообщил Никита Стасишин. — Против нее выступает Центробанк РФ. Хотя поэтапное раскрытие счетов эскроу, которые станут обязательными со следующего года, действительно могло бы сократить издержки девелоперов. В то же время, при действующем варианте закона застройщики могут и так удешевить свое финансирование — при увеличении скорости продаж в проекте».

При этом, как заявил модератор семинара, руководитель аппарата НОЗА Кирилл Холлопик, на сегодняшний день в стране эскроу-счета открыли всего лишь девять (!) застройщиков из нескольких тысяч, присутствующих на рынке.

В свою очередь, директор департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корниенко посетовала, что пока еще толком не завершена работа по переходу строителей на банковское сопровождение с использованием специальных счетов. «Несмотря на угрозу получить запрет на привлечение средств дольщиков, значительная часть застройщиков так и не выполнила обязанность по открытию к сентябрю этого года спецсчетов в уполномоченных банках в отношении каждого разрешения на строительство», — сказала она. В отдельных регионах доля таких нарушителей, по ее данным, достигает 30% (о том, как наказывают «проштрафившихся» — на с. 13 «СГ»).

В рамках семинара организаторами был проведен интересный онлайн-опрос, показавший, в частности, что на данный мо-

мент 37% его участников уже начали переговоры с банками для перехода на проектное финансирование (следующий этап реформы долевого строительства). При этом 5,46% опрошенных пообещали начать такие переговоры в ближайшую неделю, а 10,38% — в ближайший месяц. Однако почти половина респондентов (47,54%) по-прежнему пока лишь изучают целесообразность такой работы.

Участникам опроса был также задан вопрос: «На сколько процентов увеличится себестоимость жилищного строительства при переходе на проектное финансирование с использованием счетов эскроу?». Около половины опрошенных (48,6%) считают, что себестоимость вырастет более чем на 10%. 39,72% респондентов полагают, что она увеличится на 5-10%. 10,28% назвали параметры роста в 3-5%. И лишь 1,4% отводят увеличению себестоимости не более 3%.

На этом фоне стало известно, что Центробанк готовит сейчас изменения в свои инструкции, связанные с резервированием выдаваемых на строительство кредитов, и планирует ввести новые требования по оценке проектного финансирования. Все это, по словам заместителя председателя ЦБ РФ Ольги Поляковой, будет способствовать снижению ставки по таким кредитам.

«Естественно, что нуждаться в финансировании застройщики будут уже в начале строительства, но на этом этапе никто — ни застройщик, ни банк — не может гарантировать то, какой объем средств будет получен от приобретателей квартир и аккумулирован на счетах эскроу, — объясняет представитель регулятора. — Обсуждая с кредитными организациями этот вопрос, мы пришли к выводу, что возможно кредитование под плавающую ставку. При предоставлении таких кредитов будет выдаваться кредитная линия. Она будет выдаваться под рыночную ставку, и та часть, которая будет аккумулироваться постепенно на счетах эскроу, будет финансироваться по более низкой ставке, возможно, даже по ставке ниже ключевой. И тут уже будет сам банк определять, какова будет ставка».

## Кстати

Никита Стасишин пообещал участникам семинара внимательно рассмотреть поднятый ими вопрос, касающийся «зависших» в Росреестре регистраций договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве. Заместитель главы Минстроя России сообщил собравшимся, что в адрес министерства, действительно, поступали обращения из регионов, на что Росреестр отвечал, что все проблемы уже решены. В связи с этим замминистра обратился в НОЗА с просьбой представить обобщенную картину от застройщиков по общей ситуации с задержками в регистрации ДДУ.

**24-26 октября 2018 года**

**XXXV МОСКОВСКИЙ ФОРУМ И ВЫСТАВКА**

**МОСКВА - ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ ГОРОД**

Генеральный партнер – журнал «Энергосбережение»  
Информационный партнер – ООО ИИП «АВОК-ПРЕСС»

Место проведения  
Здание правительства Москвы, Новый Арбат, 36

По вопросам участия обращайтесь в оргкомитет  
Тел. (495) 984-99-72 E-mail: potapov@abok.ru  
Подробная информация о мероприятиях на [events.abok.ru](http://events.abok.ru)

**37%**

российских застройщиков уже начали переговоры с банками для перехода на проектное финансирование

# «На карандаше»

Эксперты обсудили ситуацию на строительном рынке Северо-Запада



РОМАН ПИМЕНОВ/ИНТЕРПРЕСС/ТАСС

## Питерские срывают сроки

По словам заместителя председателя Комитета по строительству Петербурга Евгения Барановского, в Петербурге строительный рынок работает стабильно. В прошлом году, например, было введено рекордное количество жилья — более 3,5 млн кв. м. «На сегодняшний день у нас выдано разрешений на строительство более 22 млн кв. м. Мы планируем вводить жилье с постоянным увеличением до 4-х с лишним миллионов квадратных метров к 2024 году», — отметил Евгений Барановский. Однако, выполняя требования нового законодательства, его ведомство уже направило в Росреестр уведомление о том, что 30 застройщиков срывают сроки строительства. И у них приостановлена регистрация ДДУ. «Большая часть — это проблемные объекты, по которым приняты те или иные управленческие решения», — заметил Евгений Барановский. Он также подтвердил, что снять запрет на регистрацию (без внесения изменений в федеральное законодательство) можно, только заручившись согласием на перенос сроков от всех дольщиков объекта: они должны подписать дополнительные соглашения к своим договорам. «У нас есть один проблемный объект, где всего 12 договоров. Надеюсь, в ближайшее время такие соглашения по нему будут подписаны. Если получится, будем и дальше применять этот опыт. Но даже с 12 дольщиками это очень сложно», — признался Евгений Барановский. Так, например, запретить продажи могут на объектах компании «Норманн», где задержка ввода по некоторым составляет уже несколько лет.

## Справочно

В петербургской «дорожной карте» по решению проблем обманутых дольщиков числятся жилые комплексы (ЖК) «Трио» от компании «Петротрест-Монолит», ЖК «Ленсоветовский» и «Вариант» от родственной структур «Титан» и «Ареал», ЖК «Охта-Модерн» и другие. Также в этот список попали долгострои от ГК «Город» и ГК «СУ-155». В общей сложности в городском реестре пострадавших граждан находится 1009 человек по 18 объектам жилищного строительства.

## Не спешат и в Ленобласти

В свою очередь заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин сообщил о том, что в 47-м регионе та же проблема: из-за срыва застройщиками сроков передачи квартир дольщикам по 39 жилым комплексам приостановлена регистрация ДДУ. При этом, по мнению Михаила Москвина, данная норма требует дополнительных критериев, и ее необходимо конкретизировать. Так, на

пример, требование о стопроцентном согласии дольщиков на перенос сроков невыполнимо, так как многие граждане при малейшей просрочке сразу же идут в суд и штрафными санкциями иногда доводят застройщика до банкротства. «Это значит, что строительство ряда объектов возобновить не получится. Можно было бы привлечь стороннего инвестора, который выкупит непродаваемые квартиры и продолжит стройку. Но запрет и этого сделать не позволит», — считает Михаил Москвин. Кроме того, есть случаи, когда сроки сдачи дома срываются по вине ресурсоснабжающих организаций. В связи с этим Михаил Москвин предложил дифференцировать застройщиков и объекты. Одна группа — те, где стройка не идет, и нельзя допустить, чтобы пострадало еще больше граждан. Другая — объекты, где есть строительный процесс и завершение проекта еще возможно.

## Справочно

Согласно региональной «дорожной карте» по решению проблем обманутых дольщиков, в Ленобласти официально насчитывается 12 долевого долгостроев, а в реестре пострадавших граждан числится 321 человек. Больше всего в этом виноваты компания «РосРегионы» (130 дольщиков) и ЖК «НовоДевяткино» (73 частных соинвестора).

## Поправят осенью

Принявший участие в конференции заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин поддержал инициативу своих региональных коллег, отметив, что поправки в 214-ФЗ будут приниматься в осеннюю сессию, и данные предложения будут также рассмотрены. Он также отметил, что позади наиболее сложный период — старт исполнения требований нового законодательства. И хотя он проходил не без трудностей, но уже есть первые результаты. На данный момент практически у всех застройщиков оформлены спецсчета в банках, проведена корректировка компенсационных фондов. Со стороны министерства ведется мониторинг ситуации взаимоотношений «застройщик — банк», ведется диалог с национальными объединениями. Ситуация все время находится «на карандаше». «На данном этапе наша основная задача — обеспечить направление денежных средств дольщиков именно на те объекты, в которых они приобрели квартиры, а также снизить процентные ставки и риски застройщиков при кредитовании в банках», — отметил Никита Стасишин. Среди условий, необходимых для развития строительного рынка, он отметил понятные правила игры, которые каждый год не будут меняться в части законодательства, а также необходимость стимулирования создания новых производств и модернизация существующих. «Нельзя просто гнаться за объемами строительства. Нужно создавать новое качество, строить по новым стандартам и осваивать территории в соответствии с теми изменениями, которые уже сегодня идут в своды правил, СНиПы, ГОСТы, которые позволят создавать комфортную, качественную среду и новый качественный продукт, интересный покупателям», — сообщил Никита Стасишин.

Акции дольщиков ЖК «Охта-Модерн» (вверху) и ГК «Город» в Санкт-Петербурге



ГАЛИНА СПИРИДОВА

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Северной столице прошла всероссийская конференция «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство», ставшая основной площадкой, где игроки рынка обсуждают самые острые проблемы отрасли. Эксперты, представляющие строительный Северо-Запад, подчеркивают, что в последнее время делать это приходится все чаще, ведь правила игры на строительном рынке постоянно меняются. На этот раз бурная дискуссия развернулась вокруг поправок в закон о долевом строительстве. Стали известны и первые результаты применения новых норм 214-ФЗ, согласно которым администрации Санкт-Петербурга и Ленинградской области передали в свои территориальные управления Росреестра соответственно списки из 30 и 39 застройщиков, просрочивших ввод своих объектов более чем на полгода. Регистрация сделок по этим новостройкам приостановлена.

# Стоп продажи!

Названы небезопасные для инвестирования столичные стройки

Сергей МОСЕНКО

Москомстройинвест обнародовал список из 32 строительных компаний, которым с подачи ведомства Росреестр приостановил регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) по строящимся объектам. Как отметил глава комитета Константин Тимофеев, в списке есть 6 московских застройщиков, которые до момента блокировки Росреестром продаж реализовывали квартиры в своих жилых комплексах (ЖК). В частности, это компании: «Бизнесстройгруп», возводящая ЖК «Парк Внуково» в деревне Марушкино (Новая Москва), «Бэст Консалтинг» (ЖК «Время», ул. Лермонтовская, д. 17, стр. 1), «Проектно-строительная организация «Неострой» (ЖК «Костянский, 13», Костян-

ский пер., вл. 13, стр. 1), «Строй-Комплекс» (ЖК «Неискудный Home&SPA», 5-й Донской пр., вл. 21, корп. 6), «Студия» ( ЖК «Измайлово», ул. Никитинская, д. 10/1), «Эдельвейс» (корп. 4, ЖК «Эдельвейс», д. Рогозинино).

«Деятельность этих застройщиков на данный момент может так или иначе коснуться потенциальных покупателей. После направленного комитетом уведомления эти инвесторы не смогут привлекать средства новых дольщиков. При этом им ничто не мешает продолжать строительство за счет иных средств, собственных или банковских», — отметил Константин Тимофеев. «Прощтрафившиеся», по его словам, не открыли к 1 сентября 2018 года, как того требовало законодательство, специальные расчетные счета в уполномоченных банках в отношении каждого разрешения на строительство. При этом предостережения, в которых Москомстройинвест напомнил о необходимости открытия спецсчетов, ведомством были направлены этим застройщикам дополнительно в конце июля. «Уже тогда мы указали, что в случае невыполнения данного требования они могут лишиться права привлекать денежные средства граждан в новостройки, реализуемые на условиях долевого строительства», — добавил Константин Тимофеев. Он также

пояснил, что полный список из 32 компаний можно условно разделить на две группы, одна из которых (13 компаний) — застройщики, объекты которых являются проблемными и по ним утверждены дорожные карты («Московский комбинат хлебопродуктов», «Объединенная строительная Компания», «Керамо» и другие).

## Справочно

Список из 32 строительных компаний, которым Росреестр приостановил регистрацию ДДУ по строящимся объектам, представлен на сайте mos.ru

«Вторая группа (19 компаний) — это действующие застройщики, которые сейчас возводят объекты различного функционального назначения. Причем деятельность 13 из них не связана со строительством жилья. Они строят гаражи, апартаменты, офисы, но также должны открыть расчетные счета», — прокомментировал глава Москомстройинвеста. Впрочем, в ведомстве ситуацию в целом не драматизируют. Уведомления, направленные комитетом в Росреестр, не являются сигналом о приостановке деятельности компаний. «Это запрет заключать именно новые ДДУ до тех пор, пока тот или иной застройщик не откроет расчетный счет и не уведомит об этом Москомстройинвест. Тогда мы направим в Росреестр новое уведомление о снятии ограничений», — заключил Константин Тимофеев.

# 4947

человек числится в реестре пострадавших граждан, чьи права были нарушены при возведении 30 объектов долевого строительства в Москве

## ТЕХНОЛОГИИ

Цитата  
в тему

ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ,  
МИНИСТР  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЖКХ РФ:  
«Назрел момент,  
когда необходимо  
четко определить  
и прописать  
стандарт, который  
будет  
регламентировать,  
что именно  
понимается  
под термином  
«умный город»,  
какие сервисы  
и как должны  
работать, какой  
эффект давать»

с.1

Наша логика развития строительной отрасли и городского хозяйства соответствует мировому тренду. Именно поэтому сегодня так важен диалог с ведущими экспертами в этой сфере и обмен опытом», — заявил глава Минстроя России. По его словам, во многих городах России уже сегодня внедряются умные технологии и сервисы, среди которых «умное» ЖКХ, электронные услуги на подачу документов, получение информации о движении общественно-го транспорта через мобильное приложение.

В свою очередь, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ, руководитель рабочей группы «Умный город» Андрей Чибис добавил, что проект «Умный город» нацелен на повышение эффективности управления городской инфраструктурой за счет внедрения цифровых технологий. Эта работа уже ведется Минстроем, к ней подключились 37 городов из 33 регионов страны, которые готовы стать пилотными площадками для тестирования технологий. В числе первоочередных задач — создание инфраструктуры проекта. С этой целью предполагается разработать и запустить банк решений «Умного города», методические материалы и законодательные изменения, системы оценки «интеллекта городов» и контроля происходящих изменений. Кроме того, намечено тестировать конкретные технологические и организационные решения на территориях-пилотах и поддерживать развитие современных технологий предприятиями городского хозяйства и коммунального комплекса, а также частными инвесторами.

Внедрение цифровых технологий, в том числе информационного моделирования и платформенных решений,



Университетский кампус в Иннополисе (Республика Татарстан)

## Критерии «ума»

переход к управлению жизненным циклом объектов — цели проекта «Цифровое строительство». Его реализация, по расчетам экспертов, уже через пять лет позволит на 20% снизить затраты на строительство объектов, возводимых за счет бюджетов РФ всех уровней. При этом время от принятия решения о строительстве объекта до ввода в эксплуатацию сократится до 30%.

Генеральный директор ООО «Росатом Инфраструктурные решения» Ксения Сухотина на пленарном заседании рассказала о внедрении IoT платформы «Умный город Росатома» в городах страны. Платформа включает в себя облачные сервисы с интеграцией разработок дочерних предприятий Госкорпорации «Росатом», а также сервисы обра-

ботки и хранения данных на собственных центрах обработки данных.

Умными в России могут считаться не только «атомные» города. Подтверждением этому стало вступление восьми российских городов в Международный клуб умных устойчивых городов (ISSCC). Новыми членами клуба стали Тольятти, Воронеж, Краснодар, Сочи, Новороссийск, Иннополис, Магас и Саров. Каждый из претендентов презентовал реализуемые программы создания «умного города». Сочи представил интеллектуальную транспортную систему, Новороссийск — автоматизированную систему управления дорожным движением, Тольятти — комплекс средств автоматизации «Единый центр оперативного реагирования». Система

«Умный Саров» позволяет вести мониторинг наличия электропитания в жилых и административных зданиях, функционирования лифтов, контроль за открытием чердаков, машинных отделений лифтов, подвалов и мусорокамер. В Воронеже осенью 2017 года внедрена первая очередь системы адаптивного регулирования дорог, которая управляет движением на 10 магистральных перекрестках (145 транспортных и пешеходных светофоров) с помощью ультразвуковых датчиков движения транспорта, дорожных контроллеров и центрального устройства мониторинга и управления, введены системы «Умный автобус» и «Умная остановка». В Магасе сделан упор на управление отходами, а в Новосибирске внедряется цифровая 3D-модель подземных коммуникаций города и проект «Умная школа».

Иннополис в Татарстане — первый город, построенный в России в XXI веке, инфраструктура которого создается с нуля. 4D-модель города — это платформа, агрегирующая источники данных и нацеленная на то, чтобы стать инновационным звеном для управления пространственным развитием Иннополиса и его ресурсами на основе IT. Она позволяет контролировать все процессы в городе в режиме реального времени.

И все же, считает президент РААСН Александр Кузьмин, «жизнестойкость» города заключается не только в новых технологиях. Она должна включать инновационность мест приложения труда, современную инженерию города, его инклюзивность для всех групп населения и безопасность и успешное управление городом. Эти пункты, по мнению Александра Кузьмина, должны стать базовыми при разработке стандартов «умного города».

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

# RosBuild

## 2–5 апреля 2019



Международная специализированная выставка строительных, отделочных материалов и технологий



### Строим будущее России вместе!

[www.rosbuild-expo.ru](http://www.rosbuild-expo.ru)

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр»

Организатор:



При поддержке:



организатор конференции



INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS

МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

генеральный информационный партнер



## 14–15 НОЯБРЯ / 2018

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
«СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ФУНДАМЕНТОВ НА МНОГОЛЕТНЕМЕРЗЛЫХ ГРУНТАХ»

Место проведения:  
Москва, Дизайн Отель, конференц-зал «Galaxy»  
(ст. метро «ВДНХ»)

[www.fc-union.com](http://www.fc-union.com), [info@fc-union.com](mailto:info@fc-union.com)

тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36

# Среди жилья

## Нацпроект «Жилье и городская среда» обеспечит рост и благоустройство городов

Владимир ТЕН

Парламентские слушания, посвященные теме законодательного обеспечения реализации нацпроекта «Жилье и городская среда», вызвали повышенный интерес. В них приняли участие депутаты Госдумы, члены Совета Федерации, представители профильных министерств и ведомств, субъектов РФ, деловых объединений, научного и предпринимательского сообщества, эксперты, журналисты.

«Необходимо создать действительно комфортную среду в городах и обеспечить доступность жилья. Правительством подготовлено соответствующий национальный проект, который сегодня представлен в Госдуме», — сказал председатель комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев. Кроме того, по его словам, нельзя забывать и то, что сейчас рассматривается бюджет на ближайшие три года, в котором, конечно же, должны быть отражены задачи по реализации национального проекта.

Принявший участие в парламентских слушаниях заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин заявил, что одной из главных задач национального проекта «Жилье и городская среда» является увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн кв. м жилья к 2024 году. «Мы должны к этому времени строить 80 млн кв. м индустриального жилья (многоквартирные дома) и 40 млн кв. м индивидуального. Сегодня по итогам 2017 года объем ввода жилья составил 79, 2 млн кв. м, из которых 46 млн — многоквартирные дома. То есть, мы должны в итоге в два раза увеличить объемы жилищного строительства», — подчеркнул замминистра. По его словам, надо максимально развивать не только многоквартирные дома, но и весь объем жилищного строительства и все его направления. «Нам необходимо развивать индивидуальное жилищное строительство, и



малоэтажное жилищное строительство, и деревянное домостроение», — заявил Никита Стасишин.

Заместитель главы Минстроя Андрей Чибис сообщил, что к 2024 году предстоит в два раза сократить количество городов, где городская среда пока является неблагоприятной. Он также подчеркнул важность участия населения в принятии решений о городской жизни. «Это не просто вопрос благоустройства, а вопрос глобального развития страны. Если мы будем строить жилье, но при этом не будем обустривать

### Кстати

В ходе парламентских слушаний многие выступавшие отмечали, что при подготовке законодательного сопровождения реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» необходимо учесть мнения регионов. Нелишне отметить, что на слушаниях присутствовали представители более 30 регионов.

города, то понятно, что это жилье никто не будет покупать», — считает заместитель министра. По его словам, за последние два года создана база для проекта «Формирование комфортной городской среды». При этом особенно важно, что во всех муниципалитетах, где проживает свыше тысячи человек, сформированы пятилетние программы благоустройства.

Выступивший на слушаниях генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник отметил, что около 50% жилья в России будет строиться к 2024 году с привлечением ипотеки. «Если смотреть объем жилищного строительства, в первую очередь многоквартирного, то, я думаю, где-то половина от этих 120 млн — это будет ипотечный кредит», — сказал Александр Плутник. Он подчеркнул, что необходимо сделать ипотеку удобной, и предположил, что по итогам 2018 года будет выдано 1,5 млн ипотечных кредитов.

### Справочно

■ Нацпроект «Жилье и городская среда» разработан в рамках Указа Президента РФ от 7 мая 2018 года №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года». В его структуру заложены четыре федеральных проекта: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». В рамках нацпроекта предстоит увеличить объемы жилищного строительства, повысить доступность ипотечного кредитования, улучшить качество городской среды и сократить аварийный жилой фонд. Парламентские чтения, посвященные теме законодательного обеспечения реализации этого нацпроекта, были организованы комитетом по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Государственной Думы РФ совместно с думскими комитетами по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству и по транспорту и строительству.

# Затянувшаяся реставрация

Светлана СМЕРНОВА

## Смольный подал в суд на Мариинский театр

Как сообщила пресс-служба Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников Петербурга (КГИОП), ФГБУК «Государственный академический Мариинский театр» должен был до 8 сентября разработать и согласовать с профильным комитетом Смольного проектную документацию на реставрацию и ремонт дома княгини Шаховской. Это трехэтажное здание в стиле классицизма, увенчанное треугольным фронтоном, было построено в начале XIX века. Осенью 1836 года в квартире №1 на втором этаже поселился Михаил Лермонтов вместе с бабушкой Елизаветой Арсеньевой. Здесь же он написал «Бородино», «Героя нашего времени», «Демона». В конце XIX — начале XX веков дом был подвергнут неоднократной перестройке, а в 1962 году на его фасаде появилась гранитная мемориальная доска, которую позднее демонтировали. Сейчас объект культурного наследия регионального значения расселен и пребывает в аварийном состоянии. Помимо этого, Мариинке были переданы и еще два здания, расположенные неподалеку, — на Лермонтовском проспекте, 14Б, и проспекте Римского-Корсакова, 115. Эти здания театр получил под жилье для своих сотрудников и для размещения артистов, приезжающих на гастроли. В нагрузку Мариинский театр должен был провести их реставрацию. Все работы должны были быть проведены за счет внебюджетных средств. Однако к назначенной дате документов КГИОП так и не дождался, после чего и обратился с иском в суд.



Дом княгини Шаховской на Садовой улице в Санкт-Петербурге

Кстати, КГИОП уже не первый раз подает в суд на Мариинский театр по поводу дома княгини Шаховской. Ранее Смольный с помощью судебных инстанций потребовал провести первоочередные противоаварийные работы в доме-памятнике на Садовой улице, 61, который отдал театру под жилье для сотрудников. Но так как Мариинский театр сразу после этого в рамках необходимых работ закрыл периметр здания и световой фонарь, стороны заключили мировое соглашение. Как будут развиваться события на этот раз, покажет время. В пресс-службе Мариинского театра ситуацию не комментируют, объясняя это тем, что пока новых требований по реставрации здания от КГИОПа к ним не поступало.

### Справочно

■ В доме княгини Шаховской необходимо провести ремонт несущих конструкций, крыши, парадного и дворовых фасадов, а также отреставрировать внутренние помещения. Также Смольный поручил создать здесь историко-культурный центр, посвященный Михаилу Лермонтову.

# «Перезагрузка» парков

Наталья Емельянова

## Саженьцы в парках Волгограда будут поливать с помощью автоматики

Более 500 деревьев и кустарников посадят этой осенью на территории парка «Центр народной дипломатии» в Советском районе Волгограда. Здесь появятся зеленые насаждения, адаптированные к местным климатическим условиям. Кроме того, продолжаются общестроительные работы на территории у Дворца культуры Петрова. В рамках первого этапа, реализуемого в этом году, подрядная организация уже выполнила замену подпорной стены по всему периметру парка и завершает установку бордюрного камня. После подготовки основания рабочие приступят к укладке брусчатки — дорожки из разноцветной плитки выложат на площади 2,5 тыс. кв. м. Параллельно в «зеленой зоне» строители монтируют автоматическую систему полива: уже готово свыше 700 м водопровода. Только после обустройства поливочного водопровода агрономы приступят к посадке зеленых насаждений. На территории парка планируется посадить ели, клены, рябину, несколько сортов спиреи, калину, форзицию и кизильник и уложить 2,4 тыс. кв. м газона. А на последнем этапе работ подрядная организация установит в парке три десятка скамеек с деревянными спинками и детскую игровую площадку. В завершение двух этапов обновления парка территорию «Центра народной дипломатии» украсят 22 флага городов-побратимов.

Завершится реконструкция парковых территорий сразу и в ряде других районов города. Работы по благоустройству ведутся сегодня в парке «Юбилейный» в Красноармейском районе, детском парке «Сказка» и на территории, прилегающей к парому «Гаситель» в Ворошиловском районе. Полив новых посадок, как и в Советском районе, обеспечивается благодаря автоматической системе.

ПРОЕКТ

# Науку — ВСЕМ

ПРОЕКТНОЕ БЮРО «КРУПНЫЙ ПЛАН»



**В Москве  
построено первое  
наукоемкое  
офисное  
здание**

## Кстати

■ Здание НПК «Крунит» было полностью спроектировано с использованием технологии информационного моделирования (BIM-технологии). Благодаря этому удалось упростить процесс согласований и значительно увеличить скорость внесения корректировок в проектную документацию.

Оксана САМБОРСКАЯ

В сентябре завершилось строительство научно-производственного комплекса «Крунит» на Нагорной улице в Москве. Здание задумывалось как первое в столице офисное пространство для наукоемких и исследовательских производств. НПК занимает территорию площадью 6,7 га бывшей шелкопрядильной фабрики, основанной семейством французских предпринимателей Катугаров в 1896 году. Сегодня это 5-этажное здание общей площадью около 13,8 тыс. кв. м. «Крунит» — один из первых комплексов, спроектированных специально для научной и производственной деятельности компаний из энергетической и медицинской сфер.

Его основным отличием от других офисных зданий является двойной функционал: здесь на отдельных независимых этажах разместятся офисные и производственные помещения.

Здание создано проектным бюро «Крупный План». «Так как комплекс расположен вблизи жилой застройки, было важно гармонично вписать объект в окружающий контекст, не нарушив спокойного настроения района. В качестве основного материала для оформления фасадов мы выбрали клинкерный облицовочный кирпич — не только долговечный, но и особенный по своим эстетическим свойствам материал. Сама форма здания продиктована особенностями участка: округлый объем, вписанный в длинную прямоугольную площадь, немного напоминает моторную лодку», — го-

ворит генеральный директор архитектурного бюро «Крупный План» Сергей Никешкин.

Так как «Крунит» расположен в сложившейся застройке, особое внимание команда проекта уделила бережному сохранению существующего ландшафта и деревьев. «По границе участка застройки протекает речка, и строительная площадка периодически подтапливалась. Чтобы предотвратить подтопление территории в период эксплуатации, пришлось решать задачу водопонижения, а также отвода поверхностных вод», — отмечает управляющий партнер бюро Андрей Михайлов.

В числе основных задач при проектировании внутренних пространств «Крунита» была необходимость разделения потоков передвижения людей и перемещения материалов из производственных помещений. Например, чтобы обеспечить необходимый комфорт резидентам, для перевозки технологического оборудования были предусмотрены грузовые лифты, расположенные в отдельной зоне.

Производственные нужды тоже потребовали сложных решений. Так, высота потолков на этажах 4,2 м, запроектированы широкие коридоры, по которым можно перемещать габаритные грузы и оборудование и даже ездить на электрокаре. Во всех производственных помещениях сделаны прочные полы из композитных материалов.

Особое внимание в процессе работы над внутренним пространством было уделено комфортной среде для сотрудников, которые будут там работать. Корпус выполнен таким образом, чтобы в кабинеты поступало максимальное количество света. Те пространства, где предусмотрены помещения для инженеров и исследователей, сделаны более узкими, чтобы обеспечить равномерность освещения. Для отдыха, неформальных встреч и коммуникаций в «Круните» спроектированы уютные лаунж-зоны с комфортной мягкой мебелью.

Так как комплекс расположен в достаточно сложном рельефе и рядом с жилым домом, реализация проекта была связана с рядом ограничений. Поэтому архитекторы провели специальные расчеты, учитывающие влияние строящегося здания на сложившуюся застройку и коммуникации.

Интересны и фасадные решения: ритмичный рисунок фасада архитекторы создали при помощи клинкерного облицовочного кирпича в сочетании с композитными алюминиевыми панелями. Первый этаж делят зона парковки и пространство фойе и кафе, расположенные в центре архитектурной композиции. При проектировании первого этажа архитекторы использовали панорамное витражное остекление, что позволило добиться максимального уровня естественного освещения в помещениях.

Клинкерный кирпич стал своего рода отсылкой к промышленной эстетике XIX века, а в фойе авторы разместили ресепшн, созданный из дореволюционного кирпича разных оттенков.

Ввести в эксплуатацию комплекс планируют до конца года.