



Издаётся
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№46 (10573) 22 ноября 2019

В интересах застройщиков

Депутаты готовят **новые поправки в закон №214-ФЗ**

Валерия СЕМЁНОВА

С момента перехода российской строительной отрасли на новую модель финансирования прошло четыре с половиной месяца. Как отмечают эксперты, реформа не привела, как того опасались игроки рынка, к значительному росту стоимости квадратного метра. Вместе с тем, прошедшие месяцы выявили ряд сложностей, с которыми отрасль сталкивается при переходе на проектное финансирование, и следствием которых стало сокращение объёмов ввода жилья. Стали видны основные направления, где требуется дальнейшее совершенствование регулирования. Недавно в Госдуме прошли парламентские слушания, где обсуждались последствия внесенных в 214-ФЗ изменений, а также варианты его дальнейшей корректировки.

«Реформа продолжается, и мы в ближайшее время будем вносить в Госдуму дополнительный законопроект, который будет корректировать целый ряд норм и уточнять их, — заявил в ходе слушаний председатель комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев. — У нас задача — обеспечить уменьшение расходов и различных административных барьеров на пути у тех застройщиков, которые начали реализацию своих проектов через эскроу-счета и проектное финансирование». Планируются и другие поправки, в частности, в закон о бюджете. Они позволят муниципалитетам приобретать жилье для переселенцев из аварийных домов через счета эскроу, сейчас у них такой возможности нет, и это тормозит жилищное строительство. «Есть договоренность с правительством, что соответствующий законопроект будет внесен и, я надеюсь, принят уже до Нового года», — сказал депутат.

Окончание на с. 4

Минстрой сложил «цифры»

Ведомство обещает поддержать цифровизацию нормативными документами



Глава Минстроя России Владимир Якушев во время осмотра выставки, развернутой в рамках форума «Цифровая трансформация строительной отрасли для устойчивого развития»

Светлана СМIRНОВА
(Санкт-Петербург)

Цифровизация — одно из главных направлений развития строительства, и от того, как быстро сумеет отрасль перестроиться под новые реалии, во многом зависит качество жизни россиян. Об этом шла речь на первом междуна-

родном форуме «Цифровая трансформация строительной отрасли», состоявшемся на этой неделе в Петербурге.

Цифровые технологии сегодня развиваются чрезвычайно быстро, и одна из задач регуляторов — своевременно создать нормативную базу, позволяющую использовать новации в строительстве. Важный шаг в этом направлении сделан 1 июля 2019 года, тогда

в действие вступил федеральный закон №151-ФЗ. Этим документом в Градостроительном кодексе впервые были введены понятия информационного моделирования и классификатора строительной информации. В настоящее время Минстроем ведется активная работа по формированию подзаконных нормативных актов в развитие механизмов, закрепленных в 151-м законе.

«В настоящее время каждая компания в России самостоятельно определяет степень цифровизации, которая ей необходима при возведении объектов капитального строительства, но в строительстве за счет бюджетных средств ситуация другая — в действующем законодательстве не предусмотрено применение технологий информационного моделирования на стадиях проектирования, экспертизы, строительства, эксплуатации, а значит, затраты на них нелегитимны, их стоимость в строительный проект по госзакупке заложить нельзя, — отметил, выступая на форуме, министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев. — Чтобы разрешить эту ситуацию, в настоящий момент Минстрой и работает над подзаконными нормативными документами». Эту работу ведомство планирует закончить в I квартале 2020 года.

По словам министра, будет законодательно определен перечень бюджетных объектов, при строительстве которых использование информационной модели станет обязательным. «Речь идет, прежде всего, об объектах социального значения: школах, детских садах, поликлиниках, учреждениях спорта, культуры, социального обслуживания населения, — сказал глава Минстроя.

Окончание на с. 5

Что за комиссия!

Общественный совет при Минстрое России займется кадрами для отрасли

Владимир ТЕН

В Москве состоялось заседание Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ Общественного совета при Минстрое РФ. Основной задачей этого органа является экспертиза проектов федеральных законов, нормативных актов по вопросам профобразования и кадров в строительстве и ЖКХ. Комиссия будет взаимодействовать с Советами по професси-

ональным квалификациям (СПК) в областях, относящихся к строительной отрасли, готовить заключения и участвовать в проведении мониторинга рынка труда (жизненного цикла квалификаций).

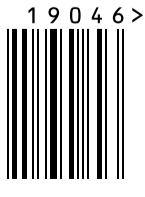
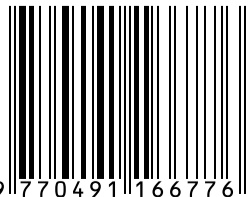
На заседании был представлен положение о комиссии, план работы до конца года, состав экспертных групп и основные направления их работы. В настоящее время созданы три экспертные группы: по совершенствованию законодательства в сфере обеспечения строительной отрасли квали-

фицированными кадрами, по вопросам координации деятельности советов по профессиональным квалификациям в строительной отрасли и по разработке механизма формирования контрольных цифр приема в образовательные учреждения СПО по направлениям подготовки в строительной отрасли.

Как заявил «Стройгазете» один из участников заседания, исполняющий обязанности ректора НИУ МГСУ Андрей Волков, подготовка профессиональных кадров для строительства должна приобрести системный характер. Сегодня главное — понять, какие специалисты необходимы стране и в соответствии с этим внести изменения в систему подготовки кадров.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



91770491166776

НОВОСТИ

КОРОТКО

УДАЧНО

РАССЕЛИЛИСЬ

44 субъекта федерации выполнили план расселения граждан из аварийного жилья на текущий год. Об этом сообщил заместитель главы Минстроя России Максим Егоров в ходе Всероссийского селекторного совещания 18 ноября. Всего в 2019 году в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» в новое жилье переехали почти 25 тыс. человек. В числе регионов, которые выполнили планы по переселению, — Ямало-Ненецкий автономный округ, Пермский край, Кемеровская область, Республика Саха (Якутия), Тюменская область. На реализацию планов первого этапа 2019-2020 годов субъектам Российской Федерации представлена поддержка из федерального бюджета на общую сумму 35,4 млрд рублей для расселения 64 тыс. человек из 1 млн кв. м аварийного жилья. В полном объеме эти мероприятия должны быть завершены до конца следующего года. Заместитель министра также отметил, что Фонд содействия реформированию ЖКХ продолжает принимать заявки от регионов на заключение трехлетних соглашений на получение финансовой поддержки из федерального бюджета для реализации следующих этапов проекта 2020-2021 годов и 2021-2022 годов, и эта работа должна быть активизирована.

ВРЕМЕННОМУ
ВЕРИТЬ

Завершился второй открытый конкурс Музея современного искусства «Гараж» на разработку архитектурной концепции летнего кинотеатра Garage Screen. Организатором соревнования выступило КБ «Стрелка». Как и год назад, музей «Гараж» предложил архитектурным бюро представить свой собственный взгляд на временную архитектуру. География конкурса расширилась, в нем приняли участие архитекторы из России, Армении, Беларуси, Казахстана и Киргизии. Из 136 полученных заявок жюри отобрало шесть финалистов, проекты которых прошли техническую экспертизу по нескольким параметрам, включая оценку экологической рациональности и функционально-пространственных, конструктивных и инженерных решений. Победителем конкурса стала студия SNKH из Еревана. «Команда студии SNKH предложила нестандартную идею — вывернутый наизнанку павильон, — прокомментировал выбор жюри директор музея Антон Белов. — Именно для таких оригинальных визуальных решений и был задуман конкурс». Легкий сборный каркас, задрапированный изнутри тканью, напоминает палатки кочевых народов. Проект студии SNKH будет реализован на площадке Искусств перед зданием музея весной 2020 года.

КАЛИНИНГРАД
СТРОИТСЯ

С начала года в Калининграде сдано в эксплуатацию 205 жилых домов площадью более 300 тыс. кв. м. 57 из них — это «многоквартирники» (более 280 тыс. кв. м), 148 — индивидуальные дома (26,5 тыс. «квадратов»). Всего в этом году в самом западном областном центре России планируется ввести в строй 584 тыс. кв. м жилья. На Калининград приходится 77% всего возводимого в регионе жилья (по общей площади). Согласно генплану города, в ближайшие годы жилищное строительство сосредоточится в Северном, Восточном и Южном планировочных районах.

Республика получила зачет

Глава Минстроя России оценил ход реализации нацпроекта в Карачаево-Черкессии



Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев (второй слева) и глава Карачаево-Черкесской Республики Рашид Темрезов во время осмотра строящегося микрорайона Черкесска

Сергей ВЕРШИНИН

Министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев 19 ноября совершил рабочую поездку в Республику Карачаево-Черкессию. Вместе с главой региона он осмотрел в Карачаевске образовательный комплекс, который включает в себя школу, детский сад и физкультурно-оздоровительный комплекс. В Черкесске министр посетил строящийся жилой микрорайон и возводимые на прилегающей территории объекты социальной и инженерной инфраструктур. Побывал глава ведомства в парках «Зеленый остров» и «Родина» в Черкесске, где в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» ведется реконструкция.

«Мы осмотрели новый жилой микрорайон, где сегодня строятся современные мно-

гоквартирные дома, отвечающие всем необходимым нормам безопасности, а по программе «Стимул» возводятся объекты инженерной и социальной инфраструктур, — сказал глава Минстроя. — Такой комплексный подход к созданию комфортной среды для проживания — реальный пример синергии тех ресурсов, которые поступили и осваиваются на территории по нацпроекту».

Реализация нацпроекта в регионе ведется по трем основным направлениям: строительство жилья, социальной и инженерной инфраструктур, благоустройство общественных и дворовых пространств, переселение граждан из аварийного жилья. Как отметил глава Карачаево-Черкесской Республики Рашид Темрезов, в решении этих вопросов регион тесно взаимодействует с Минстроем России. Он побла-

годарил Владимира Якушева за поддержку в строительстве социальной инфраструктуры в республике. «За последние годы мы построили десятки объектов образования, здравоохранения, спорта, коммунальной инфраструктуры, — подчеркнул Рашид Темрезов. — При этом внимание уделяется не только развитию городов, но и сельским территориям, что очень важно для региона, где более 60% населения проживают на селе».

«Карачаево-Черкессия демонстрирует сегодня высокие темпы развития — это свидетельствует о том, что задачи, поставленные в рамках нацпроектов, региональной командой будут выполнены в четко обозначенные сроки», — отметил Владимир Якушев. Он обсудил с руководством региона промежуточные итоги и наметил пути дальнейшего взаимодействия по достижению ключевых показателей нацпроекта на территории Карачаево-Черкессии. Решение этих задач требует тесного взаимодействия региона с Минстроем России, и глава федерального ведомства выразил готовность к совместной работе по всем направлениям.



Парк «Родина» в Черкесске

Что за
комиссия!

с.1 По словам Волкова, нужен анализ ситуации не только с точки зрения восполнения сиюминутных необходимых компетенций, но и выстраивание долгосрочной кадровой и образовательной политики. Отдельно Андрей Волков остановился на роли работодателей в системе подготовки специалистов. «Государству интересно, почему частные компании активно не участвуют в том, чтобы формировать для себя кадровый потенциал? — сказал и. о. ректора НИУ МГСУ. — Почему бы им на 2-м или 3-м курсе не заключать с самыми перспективными студентами договоры о трудоустройстве, может быть, даже на конкурсной основе? И вообще, они могли бы активнее участвовать в образовательном процессе, ориентировать нас — строительные учебные заведения — на потребности отрасли».

В заседание приняли участие заместитель председателя Общественного совета при Минстрое РФ Олег Бетин, ответственный секретарь совета Светлана Кузьменко, директор правового департамента Минстроя РФ Олег Сперанский, представители вузов, СПК, Фонда ЖКХ, НОПРИЗ, а также работодатели.

Чатиться с экспертами

Главгосэкспертиза развивает новые сервисы для заявителей

Сергей ВЕРШИНИН

Главгосэкспертиза России реализует в своей работе data-центричный подход. Такое заявление руководитель Центра цифровой трансформации ГГЭ Виктория Эркенова сделала во время недавнего CNews FORUM-2019 в Москве.

Отвечая на вопросы журналистов о специфике цифровизации строительной отрасли, Эркенова отметила, что все подходы и методики, уже выработанные Главгосэкспертизой, необходимо передавать экспертному сообществу и всем организациям, которые готовы совместно работать на единой для отрасли цифровой платформе. В настоящее время работа над созданием такой платформы с единым личным кабинетом заявителя, а также единым реестром всех экспертов страны уже ведется. Более десяти региональных организаций государственной экспертизы уже протестировали единую платформу.

По словам Виктории Эркеновой, нужно использовать инструменты, которые помогут анализировать и уже накопленный в Главгосэкспертизе массив данных. За два года работы автоматизированной информационной системы «Главгосэкспертиза» была агрегирована история действий, которая сейчас в ходе цифровой трансформации становится аналитической основой для дальнейшей работы.

С учетом новых тенденций в развитии нейронных сетей и ускоряющихся волн

цифровизации в Главгосэкспертизе России разработан еще один сервис — чат-бот, система, которая поможет автоматизировать взаимодействие с заявителями на каждом этапе. По словам Эркеновой, сейчас завершается тестирование сервиса. «Мы и дальше планируем совершенствовать наши data-центричные подходы и создавать новые сервисы на основании тех данных, которые уже нами накоплены», — подчеркнула руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы.

Представитель ГГЭ принимала участие в тематической секции CNews FORUM «Госсектор», где обсуждались основные задачи государства в сфере информатизации, новые технологии и инструменты в ИКТ-инфраструктуре федеральных ведомств, актуальные ИТ-проекты в госсекторе и переход государства на электронный документооборот в рамках нацпрограммы «Цифровая экономика».



История продолжается

Подмосковный город делает ставку на туризм

Оксана САМБОРСКАЯ

В Зарайске завершается реализация проекта-победителя Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях 2018 года. Здесь благоустраивают историческую торговую площадь (ныне площадь Революции) с прилегающей к ней частью улиц Красноармейской (бывшая Екатерининская) до водонапорной башни. Улица была проложена в соответствии с генеральным планом города, утвержденным императрицей Екатериной II в 1778 году. Она связывает ряд исторических объектов Зарайска: торговую площадь, Гостиный двор (центр торговли XIX века), Троицкую церковь, реальное училище (одно из первых в России) и Водонапорную башню. Территорию вокруг башни уже замостили тротуарной плиткой. Скоро здесь будет установлена детская игровая площадка. Выполнены работы по прокладке сетей водоснабжения, газификации, электроснабжения, канализации. На Красноармейской улице ведутся работы по устройству плиточного покрытия, установке бортового камня, опор освещения, установке малых архитектурных форм — качелей, лавочек, урн. Также детская игровая площадка будет установлена возле жилых домов со стороны торговых рядов. «Реализация проекта позволит превратить площадь Революции, а вслед за ней Красноармейскую улицу в оживленное общественное пространство, — считает министр благоустройства Московской области Михаил Хайкин. — Предполагается объединить исторический центр в большую пешеходно-туристическую зону».

Зарайск — один из самых активных городов Московской области, делающий ставку на развитие своего туристического потенциала. Как уже было сказано, город победил во Всероссийском конкурсе 2018 года. В том же году министерство экономики и финансов Подмосковья совместно с областным Министерством инвестиций и инноваций и школой управления «Сколково» дали старт программе «Территории роста: проекты развития городских округов и муниципальных районов Московской области». Для участия в программе было подано 50 конкурсных заявок, и Зарайск стал одним из восьми победителей, получивших гранты на общую сумму 1 млрд рублей.

Проект «Территории роста» предполагал, что города сконцентрируются на одном из приоритетов развития экономики: промышленности, сельском хозяйстве или туризме. Зарайск выбрал туризм. По мнению эксперта Александра Пчелинцева, процессы, которые сейчас удастся запустить в городе, могут оказать серьезное влияние на его экономику. Ежегодно в город приезжает около 100 тыс. экскурсантов, но сфера гостеприимства в Зарайске только начинает развиваться, и победа в конкурсах должна помочь. Проект «Точки роста», по мнению Пчелинцева, — важный шаг в развитии Зарайска как исторического поселения. Полученный грант будет использован на предпринимательскую подготовку объектов культурного наследия, градостроительный регламент исторического поселения, создание центра компетенций в сфере туризма. По словам эксперта, это меры, направленные одновременно на институциональную и финансовую поддержку бизнеса, готового работать с историческим наследием, а также возможность быстро вовлечь неостребованную и заброшенную историческую недвижимость в хозяйственный оборот.



Работы по благоустройству исторической торговой площади (вверху) и прилегающей к ней Красноармейской улицы (внизу)



Люксы для Омска

В сибирском городе протестируют лампы с повышенной светоотдачей

Алексей ЩЕГЛОВ

Скоро в Омске в рамках работ по реализации проекта «Умный город» и городских программ по благоустройству начнется установка современных ламп. Новые осветительные приборы представляют собой консольный уличный светильник ДКУ 5, в котором использованы светодиоды со степенью светоотдачи 200-210 Лм/Вт. В отличие от предыдущих моделей, в которых этот показатель равен 140-150 Лм/Вт, при одинаковом потреблении энергии новинка обеспечит более качественное освещение. Светильники серии ДКУ предназначены для замены устаревших ламповых приборов на существующих объектах на новые и организации системы освещения, в том числе на транспортных развязках, в парках, спортивных сооружениях, зонах отдыха и других территориях. По условиям испытаний, в Омске установят 20 изделий, они будут работать в течение четырех недель. Наблюдать за испытаниями будут специалисты предприятия-изготовителя — Уральского оптико-механического завода им. Э. С. Яламова (УОМЗ), входящего в российскую корпорацию «Швабе».

Подобная осветительная техника уже используется в городах России. Те же приборы УОМЗ предшествующей серии, например, широко использовались при реализации программы «Светлый город — Нижний Тагил». За шесть лет в этом уральском городе установили свыше 11 тыс. опор и более 13 тыс. современных светильников, что дало значительный социально-экономический эффект. Так, модернизация системы освещения на 60% повысила уровень эффективности работы сети наружного освещения, сократив при этом на 45-50% расход электроэнергии с одновременным повышением его качества. При этом аварийность и смертность при ДТП за тот же период снизились на 30-40%, что напрямую связано с улучшением уровня освещенности на городской дорожной сети.

И стар, и млад

Над концепцией парка «Тучков буян» поработают и знаменитые архбюро, и начинающие

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Петербурге стартовал международный конкурс на разработку ландшафтно-архитектурной концепции парка «Тучков буян», который предполагается разбить на месте так и не построенного судебного квартала. Конкурс проводится по поручению правительства Российской Федерации, его организатором выступает фонд «ДОМ.РФ», оператором — КБ «Стрелка». Заявку на участие в конкурсе можно будет подать на сайте park-spb.ru до 15 января 2020 года.

Старт конкурсу дал вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко. «Могу сказать, что создание парка на этой территории позволит продолжить развитие зеленого каркаса — от Марсова поля и Летнего сада через Троицкую площадь и Александровский парк к островам, объединит главные достопримечательности, пешеходные и зеленые зоны города в единый маршрут, откроет новый уникальный панорамный вид на исторический центр Санкт-Петербурга. И конечно же, нам удастся создать парк с прямым доступом к Неве в центре города», — заявил он.

В жюри конкурса вошли 14 российских и иностранных специалистов, в числе которых главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев, архитектор Сергей Чобан, помощник генерального директора ЮНЕСКО по

культуре Франческо Бандарин, французский ботаник и изобретатель современных вертикальных садов Патрик Блан, урбанист и известный ландшафтный архитектор Кен Смит.

По итогам квалификационного отбора жюри определит восемь финалистов: шесть именитых бюро и два молодых. Финальные результаты конкурса станут известны 3-6 июня. За разработку концепций финалисты получат по 60 тыс. долларов. Помимо этого, обладатель первого места получит дополнительные 50 тыс. долларов, второй призер — 30 тыс. долларов, третий — 20 тыс. долларов. Главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев пообещал, что конкурс будет широко освещаться СМИ, станет абсолютно демократичным и в него будут вовлечены все слои населения и общественность.

Новшества в конкурсной процедуре подчеркнул генеральный директор КБ «Стрелка» Денис Леонтьев. Он отметил, что важное отличие конкурса «Тучков буян» — в широком охвате профессионалов, в том числе молодых бюро из России. Уникальный случай: в рамках конкурса на столь важный для города объект к участию допускаются не только прославленные бюро, но и начинающие. Это даст разнообразие конкурсных предложений и возможность для молодых архитекторов показать себя на знаковом конкурсе, для них определена квота.



Тучков буян — бывшее здание пеньковых складов на берегу Малой Невы, давнее название новому парку

РЕГУЛИРОВАНИЕ

В интересах застройщиков

Депутаты готовят новые поправки в закон №214-ФЗ

с.1 Согласно озвученным в ходе слушаний данным аналитического центра ДОМ.РФ, на начало ноября 2019 года в России с использованием эскроу-счетов строилось 23,1 млн кв. м жилья — около 20% от общего объема. По словам зампреда Центробанка РФ Ольги Поляковой, в стране открыто более 23 тыс. счетов эскроу, на них аккумулировано 74 млрд рублей. Застройщиками подано 2775 заявок на проектное финансирование, объем кредитных линий составил 642 млрд рублей.

Профессиональное сообщество весьма озабочено высокой стоимостью проектного финансирования для девелоперов. Как подчеркнул в ходе слушаний депутат Алексей Изотов, средняя ставка кредитования для них находится на уровне 14% годовых. Зампред ЦБ Ольга Полякова подтвердила, что такие условия могут действовать на начальном этапе кредитования, однако по мере наполнения средств на счетах эскроу ставка снижается. «Средний процент кредитования застройщиков при проектном финансировании составляет от 5 до 7%, в ряде случаев эта цифра составляет 1%, — заявила Полякова. — Безусловно, это зависит от скорости поступления денежных средств на счета эскроу». Впрочем, зампред ЦБ признала, что реальный разброс ставок вокруг среднего показателя в 5-7 процентных пунктов действительно велик.

В Минстрое России подчеркивают, что проблемы отрасли известны и находятся на контроле. По состоянию на ноябрь 2019 года в стране насчитывалось 16,7 млн кв. м жилья, по которому



не были открыты эскроу и не получены ЗОСы. Аналитика Центробанка России, ДОМ.РФ и Минстроя России свидетельствует о том, что в зоне риска на начало IV квартала 2019 года находилось порядка 23% проектов.

Большая часть «проблемного» объема, как отметила на слушаниях заместитель министра строительства и ЖКХ Татьяна Костарева, приходится на проекты, по которым решение будет принято в ближайшее время, проекты, находящиеся в высокой степени готовности, и проекты, где еще не начато строительство либо не открыты продажи. Со сравнительно небольшим числом объектов (около 0,3 млн кв. м) работа ведется в ручном режиме. «Минстрой России совместно с коллегами из ведомств прора-

батывает проблемные ситуации при участии кредитных организаций, застройщиков и властей региона», — отметила Татьяна Костарева.

О сложностях, связанных с переходом на проектное финансирование, заявляют и представители профессионального сообщества. Как подчеркивает вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, по состоянию на начало IV квартала 2019 года фиксируется отставание от целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда». Причину такой ситуации вице-президент НОСТРОЙ видит в переходе отрасли на новые правила работы. «Застройщики не торопятся получать новые разрешения на строительство, — констатировал Мороз. — Выход застройщиков

с новыми проектами в значительной степени сдерживается низкой рентабельностью проектов, и это сегодня тенденция всего жилищного строительства, поэтому главная задача государства сейчас — создание условий для выхода на рынок новых проектов». У НОСТРОЙ есть ряд предложений по увеличению объемов проектного финансирования, включающий, в частности, смягчение налоговых условий для застройщиков и законодательное регулирование отношений банком. Чтобы избежать навязывания застройщикам невыполнимых условий по проектному финансированию, что сейчас происходит в некоторых регионах, предлагается запретить капитализацию процентной ставки за время строительства до открытия эскроу, ограничить пре-

Справочно

■ В сентябре 2019 года количество застройщиков-банкротов составило 498 (с объемом незавершенного строительства 11 млн. кв. м), тогда как год назад их насчитывалось 294 (с объемом незавершенного строительства 7,8 млн. кв. м).

дельное число и размер банковских комиссий, исключить возможность повышения ставки в процессе строительства, а также позволить застройщикам покупать участки, рассчитываясь площадями в строящихся на них проектах. В НОСТРОЙ также настаивают на отмене избыточного контроля над деятельностью застройщиков, работающих через счета эскроу.

Александр РУСИНОВ (Новосибирск)

В начале ноября в Новосибирске прошла окружная конференция строительных СРО Сибирского федерального округа. Впервые за время проведения таких мероприятий участие в работе конференции принял представитель аппарата полномочного представительства президента РФ в СФО — руководитель Департамента территориального развития Иван Гончаров. Он объяснил интерес к собранию строительных СРО необходимостью консолидации усилий для решения стоящих перед страной проблем.

«В стране набирает обороты реализация национальных проектов, на которую выделяются беспрецедентные суммы из государственного бюджета, — отметил Иван Гончаров. — Вся эта работа тесно связана с вашей отраслью, поскольку предполагает выполнение больших объемов строительных работ практически по всем направлениям». Так, например, в текущем году в рамках нацпроекта «Здравоохранение» на объектах капитального строительства Сибирского федерального округа будет освоено свыше 2,5 млрд рублей, в рамках «дорожного» нацпроекта — 35,5 млрд рублей и так далее. «Для нас крайне важно, чтобы все строительные работы, которые ведутся на средства государственного бюджета, выполнялись с высоким качеством», — сказал Гончаров. Между тем, именно строительные саморегулируемые организации в соответствии с Градостроительным кодексом призваны сегодня отслеживать выполнение обязательств своих членов по договорам, заключенным с использованием конкурентных способов.

Борьба за качество

Почему государство заинтересовано в сотрудничестве со строительными СРО



Глава Департамента территориального развития подчеркнул важность сотрудничества с саморегулируемыми организациями и по другим социально значимым направлениям. Речь, в частности, идет о капитальном ремонте многоквартирных домов, расселении и сносе аварийного жилья. «Здесь тоже есть проблемы, которые нужно преодолевать совместно органам государственной, муниципальной власти и саморегулируемым организациям, они, опять-таки, касаются качества выпол-

нения работ, соблюдения плановых сроков, — уточнил Иван Гончаров. — К примеру, по программам капитального ремонта у нас в округе ежегодно осваивается до 12 млрд рублей, ремонтируется около 7,5 тыс. МКД, это более 20 млн кв. м жилья, но вместе с тем планы по программам выполняются едва на 60%». Ситуация, по мнению полпреда, странная: в то время как строительным компаниям не хватает заказов, работа по капремонту многоквартирных домов остается во многом нево-

В представительстве президента РФ в СФО озабочены тем, что работа по капремонту МКД остается невостребованной, в то время как строительным компаниям не хватает заказов

стребованной. Тревогу у полпреда вызывает и появление «проблемных» домов после капремонта, когда подрядчики либо плохо сделали свою работу, либо вовсе бросили объект «на полпути». «В сравнении с общим объемом капитального ремонта в округе подобных объектов вроде бы немного, у нас на контроле сегодня 65 таких домов, однако они присутствуют практически во всех регионах: в Иркутской, Омской областях, Красноярском крае, Хакасии, что указывает на распространенность и системность этой беды», — полагает Иван Гончаров.

По его мнению, сегодня во многих регионах местные власти слабо используют потенциал сотрудничества с саморегулируемыми организациями. И аппарат полномочного представителя президента в СФО считает необходимым «подтолкнуть» такое взаимодействие. «От вас, в свою очередь, требуется встречное движение, информация с мест, где указанное взаимодействие с СРО налажено недостаточно, — подчеркнул Иван Гончаров, обращаясь к представителям саморегулируемых организаций. — Мы рассматриваем саморегулируемые организации как экспертов, помощников, как реальную силу, способную оказать качественное влияние на решение стратегических задач».

Со своей стороны, полпредство готово принимать от делового сообщества в лице строительных СРО конструктивные предложения по возможным изменениям в сфере законодательного регулирования, управления градостроительной деятельностью и т. п. «Мы готовы рассматривать и доносить ваши предложения до самых высоких уровней государственной власти», — пообещал Иван Гончаров.

Минстрой сложил «цифры»



В качестве пилотного проекта по прохождению государственной экспертизы в формате информационной модели взята строящаяся школа в Чкаловском районе Екатеринбурга

Кроме того

■ Применение программных BIM-продуктов откроет перед строительным рынком и еще одну возможность: банки смогут точнее оценивать строительную готовность объектов, а это, по мнению экспертов, позволит вернуться к обсуждению вопроса поэтапного раскрытия счетов эскроу. Сегодня кредитные организации не хотят передавать деньги на расчетный счет застройщика до завершения строительства, ссылаясь на то, что у них нет специалистов, которые бы могли оценить готовность объекта.

Справочно

■ Участие в первом международном форуме «Цифровая трансформация строительной отрасли» приняли представители 20 стран и 40 регионов России.

с.1

— Мы убеждены, что использование технологий информационного моделирования повысит качество проектных решений, позволит создать более комфортную городскую среду и жилье. При этом сроки ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию сократятся. Это обеспечит экономические преимущества как для застройщиков, так и для простых граждан». Помочь внедрению в строительную практику цифровых технологий должен пилотный проект по прохождению государственной экспертизы в формате информационной модели с использованием российского программного обеспечения. Этот проект был инициирован подведомственным учреждением Минстроя России — ФАУ «ФЦС», работы должны завершиться в декабре 2019 года. Промежуточные итоги проекта представил главе Минстроя Владимиру Якушеву директор ФАУ «ФЦС» Андрей Басов в ходе осмотра выставки, работавшей в рамках форума. Главная идея проекта — взять уже прошедший экспертизу строящийся объект и провести его экспертизу повторно в формате информационной модели. Это делается для того чтобы досконально разобраться с нюансами в работе экспертизы, в том числе на региональном уровне, понять, какие параметры необходимо заложить в нормативно-технические документы, какие изменения нужно внести в существующие постановления. В качестве пилотного проекта взята строящаяся школа по улице Чемпионов в Чкаловском районе Екатеринбурга.

«Выполнить поставленную задачу по прохождению экспертизы в информационной модели вызвались три российские компании, — рассказал Андрей Басов. — Компания Renga Software «поднимет» проект в модель, а Группа компаний «Неолант» предусмотрит инструментарий для прохождения экспертизы. Группа компаний Csoft пройдет оба этапа самостоятельно — своими силами спроектирует и представит модель для экс-

пертизы на основе своего инструментария. Мы решили «заходить» в экспертизу именно с российским программным продуктом».

Для проведения экспертизы в цифровом формате отечественными разработчиками подготовлена специальная программная среда, включающая описательную часть проекта, трехмерную модель школы и необходимую исходно разрешительную документацию. Данная программная среда представляет собой автоматизированное рабочее место, с помощью которого эксперт сможет проверить соответствие информационной модели обязательным требованиям законодательства. Активное участие в реализации проекта принимают представители ФАУ «ФЦС», Главгосэкспертизы, НИУ МГСУ, СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», ГАУ Свердловской области «Управление государственной экспертизы», ГАУ Кемеровской области «Управление государственной экспертизы», разработчики российского программного обеспечения. Реализация проекта поможет подготовить изменения в постановления правительства №87 и №145 и соответствующие изменения по инженерным изысканиям.

Кроме того

■ Важным преимуществом BIM-технологий является возможность контролировать состояние объекта в течение всего жизненного цикла. Эксплуатирующая организация будет в этом случае иметь полную информацию о том, когда необходимо сделать текущий или капитальный ремонт, в какой момент та или иная система попадает в зону риска и требует особого внимания. «Особенно это важно, когда речь идет о бюджетных объектах, когда нужно знать сроки, когда надо вкладывать инвестиции в их ремонт, — отметил Владимир Якушев. — Если кратко, то с помощью цифровых технологий мы получаем полный контроль над жизненным циклом здания от момента его планирования до утилизации».

Технологии — это люди

Переход на работу с BIM-продуктами сопряжен не только с проблемами технологического и нормативного характера. По словам замминистра строительства и ЖКХ РФ Дмитрия Волкова, «рядовой инженер-программист должен оказывать на эту сферу большее влияние, чем чиновник». Однако как раз «рядовых инженеров-программистов» в этой сфере сегодня и не хватает. Вопрос о том, готовы ли сегодняшние студенты внедрять завтра BIM-технологии, остается весьма актуальным. По мнению главы Минстроя Владимира Якушева, требования к специалистам, которых должны готовить учебные заведения, должен формулировать тот, кому предстоит работать с BIM-технологиями, а это бизнес и субъекты РФ. Но, как признался министр, несмотря на то, что к процессу подготовки кадров под новое направление подключены ректоры ведущих вузов, а при Минстрое создана специальная рабочая группа, он пока результатами не удовлетворен. «Вопрос кадров — это наша перспектива и задача номер один», — заявил Владимир Якушев.

В ногу со временем

Технический совет НОСТРОЙ займется обновлением системы стандартизации



Равиль УМЕРОВ, председатель Технического совета НОСТРОЙ

Одним из важнейших направлений деятельности Национального объединения строителей является разработка стандартов, рекомендаций и справочно-методических пособий для организаций, работающих в области строительства, реконструкции, капитального ремонта. Основной формой планирования работ по разработке документов по стандартизации является программа, формируемая, утверждаемая и реализуемая в соответствии с порядком, утвержденным Советом НОСТРОЙ. Помимо стандартов и рекомендаций НОСТРОЙ, программа включает разработку документов системы межгосударственной и национальной стандартизации — межгосударственных (ГОСТ), национальных (ГОСТ Р) стандартов и сводов правил (СП). Конечной целью этой работы является повышение безопасности и качества строительства.

Всего с момента создания в 2010 году системы стандартизации НОСТРОЙ было разработано 250 документов, в том числе 164 стандарта на процесс выполнения работ, которые являются обязательным предметом контроля со стороны саморегулируемых организаций (строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства). Кроме того, силами НОСТРОЙ были разработаны и утверждены 10 межгосударственных (ГОСТ), 3 национальных (ГОСТ Р) стандарта, 11 сводов правил, проведена экспертиза 10 сводов правил.

Однако жизнь не стоит на месте, и со временем появляется потребность в обновлении разработанных стандартов и рекомендаций. На заседании Совета НОСТРОЙ, состоявшемся в сентябре 2019 года, президент НОСТРОЙ Антон Глушков поднял вопрос о «перезагрузке» системы стандартизации НОСТРОЙ. В своем выступлении он акцентировал внимание на устаревании разработанного в 2011-2015 годах фонда документов НОСТРОЙ и необходимости их поддержания в актуальном состоянии.

Решением проблемы должно стать проведение комплексного исследования для оценки соответствия разработанных в НОСТРОЙ стандартов требованиям действующих нормативных технических документов, актуальности изложенных требований и их соответствия уровню технического развития отрасли для подготовки предложений по внесению изменений, дополнений, ограничений, замене или отмене. Результатом исследования станут предложения по актуализации или переработке фонда документов системы стандартизации НОСТРОЙ и предложения по дополнению программы стандартизации НОСТРОЙ документами, в которых нуждается строительное сообщество.

Основную работу по обновлению базы разработанных стандартов и рекомендаций возьмет на себя Технический совет НОСТРОЙ — специализированный консультативно-совещательный орган по вопросам технического регулирования, нормирования и оценки соответствия в строительстве, созданный в 2019 году по инициативе президента НОСТРОЙ Антона Глушкова. В настоящее время членами Техсовета являются 22 высококвалифицированных специалиста научно-технической сферы, представители строительных и других организаций, занимающиеся вопросами технического регулирования в строительстве и (или) стандартизации в строительстве не менее 10 лет. Все они имеют высшее техническое образование, в том числе в области стандартизации, метрологии и сертификации. К участию в исследовании приглашены также ведущие отраслевые вузы и научно-исследовательские институты, профессиональные объединения. Исполнителей исследования Технический совет НОСТРОЙ выберет на своем очередном заседании.



СТРОИТЕЛЬНОМУ САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ — 10 ЛЕТ

Институт саморегулирования в строительстве, пришедший в 2009 году на смену обязательному лицензированию, существует в России уже 10 лет. Столько же исполняется в этом году и крупнейшему отраслевому объединению саморегулируемых организаций (СРО) — Национальному объединению строителей (НОСТРОЙ). За это время строительным сообществом был проделан большой путь. Ранее о том, каких результатов удалось достичь, а какие задачи еще предстоит решить, на страницах «Стройгазеты» уже рассказывали руководители СРО из Москвы, Санкт-Петербурга, ЦФО, СЗФО, ПФО, ЮФО, СКФО и УФО. Сегодня свое мнение высказывают представители строителей в Сибирском и Дальневосточном федеральных округах.



АНАТОЛИЙ СТАВРИЧУК FROM PEXAVU

В зоне внимания

СРО должны участвовать в решении всех проблем отрасли



Максим ФЕДОРЧЕНКО, координатор НОСТРОЙ в СФО, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области

Если говорить о том, что достигнуто институтом саморегулирования за 10 лет, то в первую очередь я бы сказал о трех вещах.

Во-первых, нам удалось отказаться от лицензирования, не нарушив при этом работу строительного комплекса, не снизив планку требований к подрядчикам, выходящим на строительный рынок. При этом саморегулирование не создало дополнительных административных барьеров. А вспомните, сколько было мрачных предсказаний? Саморегулирование приведет к монополизации, обрушит малый бизнес и задушит средний... В целом, все СРО отработали нормально, и для добросовестных строителей условия сейчас созданы вполне адекватные.

Во-вторых, мы создали региональную структуру из достаточно мощных некоммерческих объединений строителей, которые способны не только контролировать, но и защищать своих членов, отстаивать их профессиональные интересы на местах. СРО стали центрами экспертизы отраслевых нормативных актов, через них строители могут участвовать в обсуждении проблем и задач отрасли.

В-третьих, благодаря саморегулированию появилось мощное объединение строителей на федеральном уровне — НОСТРОЙ. Не секрет, что все ключевые решения принимаются так или иначе в столице. А в регионах нередко хватаются за голову, получив уже готовые законы, постановления, распоряжения, федеральные программы и «дорожные карты», но спорить уже бывает сложно — приходится выполнять. Поэтому особенно важно защитить интересы отрасли на федеральном уровне, выстроить диалог с Госдумой, правительством, профильными ведомствами. Для этого нужна авторитетная федеральная структура, которая могла бы аккумулировать мнение регионов. И у нас теперь есть такая структура — Национальное объединение строителей.

Третий год СРО работают по федеральному закону №372-ФЗ, кардинально изменив-

шему всю систему саморегулирования. Результат этой важной реформы нетрудно увидеть по резкому росту численности региональных СРО, по сути, в 2-4 раза. И это при том, что субподрядчики, в основном, ушли из СРО. Но главное не рост количественных показателей, изменилось качество работы, теперь строительные компании могут участвовать в работе своих СРО непосредственно, и это, конечно, сказывается на результатах. Ну, и контроль теперь совсем другой, если раньше все, в основном, ограничивалось формальным документооборотом, то теперь строители начинают привыкать к тому, что специалисты СРО лучше видят их производственные процессы, отслеживают, как исполняются обязательства по контрактам, смотрят организацию охраны труда на объектах.

Однако чем больше возможностей, тем больше и вопросов, задач, проблем встает перед нами. Например, сформирован огромный информационный ресурс по специалистам — НРС, но пока он неэффективен с точки зрения заказчика, нужно теперь применить его к решению реальных проблем отрасли. Необходимо встроить в работу систему оценки квалификации специалистов так, чтобы это не превратилось ни в «торговлю бумажками», ни в очередную административную «оброк» для строителей. Мы в ходе реформы потеряли специализацию строительных организаций, и это серьезная проблема, к ней необходимо вернуться, но уже на новом уровне, определяя профессиональную компетенцию каждой компании в сфере организации строительного производства.

Целый пласт острых проблем лежит в сферах ценообразования, цифровизации, перехода на проектное финансирование, внедрение современных стандартов... Меня искренне удивляет позиция некоторых руководителей СРО, которые говорят, мол, это «не наше». Мы все — члены Национального объединения строителей, значит, и все проблемы строителей должны быть в зоне нашего внимания и компетенции. Этого ждет от нас государство, доверившее нам немалые полномочия, и этого ждет от нас профессиональное сообщество. Главное, что сегодня созданы механизмы для эффективной работы. Теперь надо реализовывать этот потенциал.

Региональные акценты

Отдаленным территориям требуется особое внимание



Григорий ВИНТОВКИН, координатор НОСТРОЙ по ДФО, исполнительный директор Союза строителей СРО «Дальмонтажстрой»

Десять лет назад саморегулируемые организации фактически взяли на себя функции лицензирующих и контролирующих органов. Но если раньше чиновник просто выдавал строителю разрешение и на пять лет про него забывал, то СРО оказывают реальную помощь своим членам на протяжении всей совместной деятельности.

Прежде всего, строителям сейчас нужна информация. Один из самых распространенных вопросов, поступающих к нам сегодня, — это просьба дать разъяснения по видам работ, которые имеет право выполнять член СРО в рамках принятых поправок в Градостроительный кодекс РФ. Много вопросов связано с ценообразованием, изменениями правил участия в торгах, с теми или иными законодательными требованиями. Чуть раньше в списке приоритетов были вопросы по ключевым новшествам федерального закона №372-ФЗ: по региональному принципу формирования СРО и созданию Национального реестра специалистов (НРС). К слову, в связи с регионализацией только к нам — в ДФО — перешли из других СРО 730 (!) строительных компаний. Сегодня в ДФО действуют 17 СРО, объединяющих 4921 членов. Численность специалистов, включенных в НРС, составляет 9883 человек, 70% из них — это строители из Республики Саха (Якутия), Магаданской области и Чукотского автономного округа. В общей сложности координационная работа в ДФО ведется с шестью субъектами РФ.

В целом хочу отметить, что даже при всех возникающих противоречиях проводимой реформы отраслевое саморегулирование состоялось и стало проводником новых и важных законодательных инициатив, так необходимых сегодня всему строительному бизнесу. К примеру, задача №1 в нашей региональной повестке — добиться внесения изменений в

законодательство об участии в торгах. Причем, если таковые проводятся на территории ДФО, то и участвовать в них, по нашему мнению, должны исключительно организации, зарегистрированные в округе.

Региональные акценты, кстати, были представлены нами и на прошедшей недавно во Владивостоке окружной конференции СРО, по итогам которой дальневосточные строители выдали руководству НОСТРОЙ поручение «проработать с правительством и Минстроем России вопросы развития жилищного строительства на удаленных российских территориях». Здесь надо понимать, что ситуация на периферии страны существенно отличается от ситуации в центре, а потому требует отдельного пристального внимания. Так, несмотря на меры, принимаемые государством (программа «Дальневосточный гектар», субсидирование ипотечной ставки до 2%) в регионе продолжается отток населения. Смотрите, ДФО занимает 40,6% страны, но если в 1991 году численность населения составляла здесь 8 млн, то на конец 2018 года она снизилась до 6 млн. Рентабельность в регионе остается на сравнительно низком уровне, из-за недоступности проектного финансирования и отсутствия альтернативных источников финансирования текущих проектов растет число компаний-банкротов.

Хочу напомнить, что первоочередной задачей института саморегулирования является повышение качества строительства объектов, поэтому нельзя забывать и о других участниках процесса — заказчиках. Надо, на мой взгляд, работать над усилением их ответственности, создавать в регионах службы единого заказчика. В качестве примера напомним, что строительство объектов Саммита АТЭС 2011-2012 годов обанкротило несколько десятков строительных организаций в связи с неоплатой за выполненные работы. Заказчики и сейчас часто не выполняют договорные обязательства, а иногда по надуманным причинам отказываются принимать выполненные работы, так как законодательством ответственность на них не возложена. В том числе и по этой причине строители просто не хотят в настоящее время участвовать в проводимых торгах. И эту ситуацию надо срочно исправлять.



ЕВГЕНИЙ МОХАНОВ FROM PEXAVU

Строительные материалы

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ



Опора

для нацпроектов

Сегодня Россия обеспечивает себя всеми основными строительными материалами

Владимир ТЕН

Выставка «Цемент. Бетон. Сухие смеси» — одно из главных профессиональных событий года для представителей строительной индустрии и промышленности стройматериалов. Ежегодно она собирает несколько сот представителей ПСМ и экспертов из более чем двух десятков стран. В рамках обширной деловой программы участники выставки могут получить информацию о новинках в сфере разработки, производства и реализации строительных материалов и оборудования для выпуска цемента, бетона, железобетонных изделий, сухих строительных смесей, добавок и наполнителей, заводов ДСК. Накануне мероприятия корреспондент «Стройгазеты» задал ряд вопросов о состоянии отечественной промышленности стройматериалов директору департамента металлургии и материалов Минпромторга РФ Павлу СЕРВАТИНСКОМУ.

«СГ»: Насколько российский стройкомплекс обеспечен сегодня строительными материалами отечественного производства? Можете ли вы привести данные о доле российских производителей по основным товарным группам?

Павел Серватинский: Минпромторг России в рамках задач, поставленных в ходе подготовки национального проекта «Жилье и городская среда», проводил такой анализ. По нашим оценкам, уровень зависимости от импорта по основным строительным материалам в отрасли не превышает 4%. Даже в случае полномасштабной реализации нацпроекта по ключевым сегментам отрасли мы не прогнозируем дефицита. Можно с уверенностью говорить, что по всем основным товарным группам, таким, как

цемент, бетон, стекло, теплоизоляция, стеновые материалы, перспективные запросы экономики будут обеспечены в полном объеме. Относительно более высокая доля импорта отмечается в сегменте премиальных и узкоспециализированных потребительских товаров строительного рынка, например, сантехники и керамики.

«СГ»: Какие меры государственной поддержки отечественного производителя реализуются в отрасли строительных материалов?

П.С.: Российским производителям стройматериалов предлагается широкий спектр общеотраслевых мер государственной поддержки. Среди наиболее востребованных — льготные займы по линии Фонда развития промышленности на реализацию инвестиционных проектов. По итогам прошлого года предприятиям отрасли с помощью этого механизма было предоставлено финансирование на сумму 880 млн рублей. Кроме того, министерство совместно с Российским экспортным центром осуществляет субсидирование затрат на транспортировку продукции на экспорт. Объем поддержки по этому направлению в прошлом году составил 710 млн руб. Общий объем государственной поддержки с момента передачи полномочий по развитию отраслей промышленности строительных материалов Минпромторгу России составил более 4,5 млрд рублей.

«СГ»: Строители отмечают позитивные сдвиги, которые произошли в производстве металлов и металлоконструкций по номенклатуре и по качеству. Отечественные производители быстро откликаются на запросы отрасли. Можно ли распространить этот опыт на другие производства?

П.С.: Действительно, такая ситуация характерна для данной отрасли, и нас это не удивляет. Во-первых,



Павел Серватинский

более жесткие условия диктует внутренний спрос на продукцию металлургии — растут требования заказчиков к прочности конструкций, увеличивается доля многоэтажного строительства. Следует также учитывать изменения в отношениях между производителями и потребителями, которые произошли на внутреннем рынке. Сегодня около 40% металлопродукции, потребляемой в стране, используется именно отечественной строительной отраслью. Эти обстоятельства побуждают производителей больше внимания уделять нуждам строителей. Многие российские компании в целях сохранения доли на внутреннем рынке приняли стратегию по расширению сети трейдинговых и сервисных компаний, что позволяет им работать в более тесном контакте с конечным потребителем и быстрее реагировать на изменения предпочтений. Растущая конкуренция на мировых рынках также повышает требования к качеству и заставляет промышленников повышать уровень технического оснащения производства.

Безусловно, этот опыт мы стараемся распространить на производителей других строительных материалов. В частности, подобные тенденции мы наблюдаем в производстве теплоизоляции, строительных смесей, а также некоторых видов листового стекла. Это особенно актуально для направления DIY (do-it-yourself). Производители стройматериалов не только расширяют линейку предложения товаров, но и уделяют особое внимание рекомендациям по их применению. Даже если вы непрофессиональный строитель и делаете ремонт своими руками, многие отечественные компании сегодня могут не только предложить клиентскую поддержку на этапе выбора, например, минеральной ваты, но и предоставить рекомендации по ее правильному применению. Ведь зачастую качество строительства в большей степени определяется соблюдением технологий использования стройматериалов.

«СГ»: Сегодня продукция отрасли стройматериалов формирует до 25% перевозок грузов в общем объеме российских грузоперевозок всеми видами транспорта. Существует ли, на ваш взгляд, проблема недостаточно равномерного распределения производства строительных материалов по территории страны? Что государство может предпринять для устранения существующих дисбалансов?

П.С.: Данное обстоятельство, действительно, имеет место в отрасли. Но оно напрямую связано с неравномерностью распределения природных ресурсов, из которых производятся ключевые материалы, и их удаленностью от основных точек потребления. Это особенно характерно для нерудных строительных материалов. Кроме того, такая ситуация актуальна для той продукции, в конечной стоимости которой большую долю занимают затраты на транспортировку — изделия из бетона и цемента.

На первый взгляд, простым решением этой проблемы было бы организовать в каждом регионе производство этих товаров. Но нужно отметить, что окупаемость подобных производств достигается при определенном и, что самое важное, постоянном уровне производства. Спрос на стройматериалы, в свою очередь, весьма подвержен сезонным колебаниям. Это значит, что сразу возникает вопрос простоя избыточных мощностей, а также потерь, которые несет в этом случае общество. Поэтому мы считаем, что проблему локальных дисбалансов можно решить только за счет очень точного пространственного планирования новых производств. В этой работе мы во многом опираемся на органы власти субъектов России, которые обладают информацией о потенциальных объемах потребления стройматериалов. Кроме того, мы очень взвешенно подходим к решениям о предоставлении господдержки. Таким образом, мы стараемся стимулировать только те частные инициативы, которые основаны на безусловной окупаемости проектов.

Строительные материалы

С БОЛЬШИМ ЗАПАСОМ

Справочно

■ В 2016-2018 годах в связи с увеличением объемов отгрузок цемента автомобильным транспортом на коротком плече использовать ж/д транспорт стало более целесообразно для поставок в удаленные регионы. Из-за этого в 2018 году среднее расстояние ж/д отгрузки цемента увеличилось на 1,5% (до 831 км).



EUROCEMENT.RU

Мощности российской цементной промышленности сегодня заметно превышают спрос

Справочно

■ Стратегический анализ конкурентоспособности предприятий цементной промышленности показал, что в текущих условиях индекс конкурентоспособности (К-Индекс) отдельных новых «сухих» предприятий сопоставим с К-Индексом отдельных «мокрых» предприятий. Это означает, что, кроме фактора «Способ производства», на конкурентоспособность предприятия влияет удаленность предприятия от ключевых рынков продаж (логистика). И эта проблема, в отличие от способа производства, «не лечится». «Кроме себестоимости, существенные составляющие стоимости товара у потребителя — финансовые затраты на тонну и логистика, — отмечает Евгений Высоцкий. — Таким образом, вопреки распространенному мнению, выбор способа производства не является определяющим фактором для оценки конкурентоспособности предприятия».

водственных мощностей. Типичная ситуация сложилась и в цементной промышленности (51% загрузки). Эта отрасль ПСМ генерирует наибольший денежный поток по сравнению с другими сегментами, а ее состояние в наибольшей степени характеризует общую ситуацию в промышленности строительных материалов в целом.

По данным отраслевой статистики, производство цемента за 9 месяцев текущего года выросло на 8,9% по сравнению с тем же периодом прошлого года. На начало 2019 года в России насчитывалось 58 цементных заводов полного цикла и 7 помольных установок суммарной мощностью 102,8 млн тонн цемента в год. Располагаемая фактическая мощность действующих цементных производств РФ составляет 96,4 млн тонн.

В последние годы цементная промышленность входила в число отраслей, где технологическое обновление шло наиболее быстрыми темпами. Так, за период с 2008 по 2016 год было введено 25 новых технологических линий общей мощностью 34,6 млн тонн. Не стали исключением и два последних года. Самый свежий пример: в 2018 году была введена третья технологическая линия мокрого способа производства на АО ПО «Якутцемент», что увеличило мощность производства до 500 тыс. тонн в год. В результате по итогам 2018 года доля объема производства цемента по энергосберегающим технологиям достигла 58,2% (против 52,7% в 2017 году). И есть основания рассчитывать на ее дальнейшее увеличение и рост отраслевой производительности труда.

Одним из следствий активного развития отечественной цементной промышленности стало сокращение объемов импорта. Так, в 2008 году ввоз в РФ

цемента достиг исторического максимума — 7,3 млн тонн, но начиная с 2014 года объемы импорта сокращались и составили в 2018 году 1,5 млн тонн. Однако в связи с вводом в эксплуатацию трех новых технологических линий общей мощностью 4,7 млн тонн в Республике Беларусь следует ожидать увеличения поставок цемента из этой страны на рынки сопредельных регионов России. В целом сегодня импорт оказывает существенное влияние на баланс спроса и предложения и ценовую конъюнктуру только в СЗФО и ЮФО.

Что касается экспорта, то его объем за 2018 год составил всего 1,7% от общего производства. Лидером по экспорту является ООО «Южно-Уральская горно-перерабатывающая компания» (за границу идет 35% от общего объема производства), а крупнейшим потребителем российского цемента закономерно является Казахстан, ввиду того, что расстояние от российских заводов до потребителя в северо-западных областях республики существенно короче, чем до казахстанских цементных заводов. «Мы рассматриваем экспорт цемента российскими производителями, скорее, как вынужденную меру, связанную с отсутствием достаточного спроса на внутреннем рынке», — комментируют специалисты инвестиционно-консалтинговой компании СМПРО.

Более 75% потребления цемента приходится на Европейскую часть России и лишь 25% — на азиатскую часть. При этом практически на всех региональных рынках цемента в России наблюдается существенный профицит мощностей. Исключение составляет СКФО, где потребление превышает мощности. Тем не менее, в южном регионе России (ЮФО плюс СКФО) достаточно мощностей для удовлетворения потребностей региона. В целом, оценивая итоги последних лет, можно сказать, что увеличение производства (около 35 млн тонн новых мощностей за последнее десятилетие) и падение объемов потребления привело к существенному дисбалансу рынка. Эксперты полагают, что неравновесие спроса и предложения, в том числе в территориальном разрезе, является одной из серьезных проблем, которую следует учитывать при разработке планов развития ПСМ на перспективу до 2030 года.

Оценивая перспективы рынка, исполнительный директор СМПРО Евгений Высоцкий отмечает, что потребление цемента в России в 2019 году может составить 57,4 млн тонн (темпы роста потребления снизятся с 7,9% до 6,3%). В перспективе до 2025 года в России достаточно мощностей для удовлетворения потребностей строительной индустрии, в том числе с учетом целевых объемов строительства, определенных национальными проектами и государственными программами.

Алексей ЩЕГЛОВ

Текущая динамика промышленности строительных материалов вызывает у экспертов сдержанный оптимизм. В целом производство растет, и почти все подотрасли показывают прирост объемов производства по итогам 9 месяцев 2019 года, исключения составляют лишь кирпич строительный и шифер. Однако спрос остается вялым, и это предопределяет относительно низкую загрузку произ-

Опора для нацпроектов

Справочно

■ В этом году выставка «Цемент. Бетон. Сухие смеси» пройдет с 27 по 29 ноября в столичном Экспоцентре.



РИАВАН

с.7 «СГ»: Каковы основные направления развития промышленности строительных материалов в крат- и среднесрочной перспективе? Есть ли планы по дальнейшему развитию экспорта отечественных стройматериалов?

П.С.: Серьезные усилия правительства направлены сейчас на реализацию нацпроекта «Международная

кооперация и экспорт». Тренды развития отечественной промышленности строительных материалов полностью отвечают целям, поставленным в этом документе. Мы всегда демонстрировали неплохие показатели по экспорту стекла и кровельных материалов. Колоссальный рост по итогам прошлого года показали производители мелкоштучных материалов — почти в шесть раз! Уверенно осваивают внешние рынки производители теплоизоляции. Действующие инструменты стимулирования экспорта, которые я уже упоминал, заметно активизировали отрасль и позволят, уверен, реализовать наш потенциал в этом направлении.

«СГ»: В реализации каких национальных проектов и программ, связанных с строительной отраслью, задействован Минпромторг?

П.С.: Кроме уже затронутых задач по развитию экспорта, мы также участвуем в нацпроекте «Жилье и городская среда» и особое внимание уделяем развитию индустриального домостроения. Одним из ключевых направлений нашей работы является совершенствование технических требований к продукции промышленных стройматериалов. На выходе мы планируем получить порядка 100 актуальных

Цитата в тему

РОССИЙСКИМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯМ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ШИРОКИЙ СПЕКТР ОБЩЕОТРАСЛЕВЫХ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ. Среди наиболее востребованных — льготные займы по линии Фонда развития промышленности на реализацию инвестиционных проектов

стандартов, 35 из которых рассчитываем утвердить уже до конца текущего года.

Мы поддерживаем предложение коллег из Министерства строительства и ЖКХ РФ о необходимости внесения в проект стратегии развития строительной отрасли до 2030 года раздела по промышленности строительных материалов в части ресурсной обеспеченности. Было бы недальновидно реализовывать планы в строительной отрасли без учета возможностей промышленников, поэтому Минпром оперативно в эту работу включился. Понятно, что проект стратегии находится еще на этапе формирования, но мы можем с уверенностью сказать, что одной из ее целей станет поддержка внедрения современных технологий в строительстве, а также создание условий для формирования устойчивого и сбалансированного функционирования отрасли.

Строительные материалы



РЕКЛАМА

НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы
и традиции производства материалов KNAUF —
это залог качества в строительстве и ремонте!

 www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

Освоение новых месторождений с заводами ELKON

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Бетон как важнейший строительный материал нашего времени используется во многих отраслях промышленности. С появлением новых технологий строительства возросли и предъявляемые требования к составу и свойствам используемого материала.

При производстве бетона для ответственных конструкций профессионалы отдают предпочтение надежному и качественному оборудованию, такому, как бетонные заводы ELKON. Так, например, в 2019 году компания ELKON реализовала в России несколько проектов для строительства и реконструкции объектов горнодобывающей промышленности.

Удоканское медное месторождение с ресурсами свыше 26 млн тонн меди является крупнейшим месторождением меди в России и одним из крупнейших в мире. Месторождение находится в Каларском районе Забайкальского края в 30 км от станции Новая Чара Байкало-Амурской магистрали. Для освоения данного месторождения ООО «Байкальская горная компания» приобрела быстромонтируемый завод Quick Master 60. Бетонный завод укомплектован двухвальным смесителем и системой впрыска воды под давлением, что важно для изготовления высокомарочного бетона. Согласно техзаданию заказчика на поставку зимнего оснащения БСУ для обеспечения работы в условиях вечной мерзлоты на высоте 1800 м над уровнем моря был выполнен расчет и подобрано необходимое оборудование. Прогрев воды на затворение бетона обеспечивается водогрейным котлом мощностью 750 кВт — ThermoJet

Hot Water. Для прогрева инертного материала в бункерах при критически низких температурах был поставлен парогенератор ThermoJet SteamAirGas мощностью 1 МВт. По контуру обшивки завода проложено электроотопление для предотвращения замерзания воды во время пауз в работе оборудования.

Сотрудничество ООО «ЭЛКОН» и ООО «УГМК-Холдинг» берет начало в 2007 году. Ранее были поставлены бетонные заводы на три месторождения: в Верхнюю Пышму, в Учалы и в Сибай. Четвертый бетонный завод в рамках сотрудничества поставлен для нужд Учалинского горно-обогатительного комбината. Выбор заказчика пал на самую популярную модель в линейке ELKON — завод Quick Master 60 с наклонным конвейером и двухвальным смесителем. Для обеспечения производства бетона в зимнее время завод был оснащен системой обогрева ThermoJet, состоящей из генератора горячего воздуха мощностью 0,6 МВт и водогрейного котла мощностью 0,4 МВт.



В конце августа 2015 года стало известно, что ООО «Новоангарский обогатительный комбинат» начинает разработку Боголюбовского месторождения золота в Мотыгинском районе Красноярского края. В настоящее время ведется его реконструкция, которая позволит увеличить производительность с 0,5 млн до 1 млн тонн. Стратегической миссией группы компаний ООО «НОК» является создание первого в России каскада предприятий полного цикла — от добычи руды до получения цветных металлов, полностью очищенных от примесей. Это касается не только свинца и цинка, но и серебра, золота, сурьмы, ряда других сопутствующих элементов. Производство бетона для строительства новых мощностей комбината будет осуществляться на бетонном заводе ELKON серии Quick Master 35. Установка оснащена тарельчатым бетоносмесителем и скиповым подъемником. Компактность конструкции позволяет перевозить узел целиком в одной еврофурае. Отдельный вопрос, который был специально проработан в ходе реализации проекта, — доставка оборудования на терри-

торию ГОКа, удаленного от дорог общего пользования. Бетонный завод перегружался на транспорт, ориентированный на проезд по сибирским дорогам, переправа через Енисей осуществлялась паромом.

За 2019 год компания ЭЛКОН приняла участие в реализации более 40 проектов. Некоторые из них уже подходят к своему завершению. Так, например, благодаря двум высокопроизводительным заводам Quick Master 200 и Quick Master 120 удалось за несколько месяцев выполнить основные бетонные работы при строительстве взлетно-посадочной полосы в г. Тобольске для ПАО «СИБУР».

Компания ЭЛКОН благодарит своих заказчиков за оказанное доверие и готова участвовать в реализации самых амбициозных проектов и в наступающем 2020 году!

г. Москва,
тел./факс: (495) 544-45-22, (917) 119-47-47,
e-mail: moscow@elkon.ru
г. Санкт-Петербург,
тел./факс: (917) 959-55-50,
e-mail: spb@elkon.ru
г. Самара, тел./факс: (846) 321-00-11,
e-mail: samara@elkon.ru
г. Екатеринбург, тел./факс: (343) 378-41-18,
e-mail: ural@elkon.ru
г. Краснодар, тел./факс: (861) 210-70-25,
e-mail: olimp@elkon.ru

Круглосуточная бесплатная линия:

8 800 100 1975

www.elkon.ru

БИЗНЕС

Бумаги все стерпят?

Девелоперы ищут альтернативу проектному финансированию



СЕРГЕЙ КУСЕЛЕН / АГН «МОСКВА»

Алексей АНДРЕЕВ

Вопрос привлечения финансирования приобрел для российских застройщиков особую актуальность после 1 июля 2019 года — даты вступления в силу поправок в законодательство о долевом строительстве, предусматривающих введение проектного финансирования. Одной из альтернатив банковскому кредитованию может стать для строительных компаний размещение на фондовом рынке облигационных займов.

Этой осенью сразу три крупных российских застройщика — «Группа ЛСР», группы компаний «Самолет» и «Инград» — заявили о планах привлечь средства путем выпуска облигаций. В перспективе такой способ заимствования может стать более выгодным, чем проектное финансирование, считают некоторые из опрошенных «Стройгазетой» экспертов.

Делайте ваши ставки!

В конце сентября «Группа ЛСР» провела предварительное размещение облигаций на сумму в 7 млрд рублей. В октябре сбор заявок на трехлетние закладные на сумму 3 млрд рублей провела ГК «Самолет». А совет директоров ГК «Инград» утвердил программу эмиссии ценных бумаг и намерен выпустить серию объемом почти 50 млрд рублей.

По мнению управляющего партнера компании «Метриум» (участника партнерской сети CBRE) Марии Литинецкой, в перспективе выплаты по облигациям для застройщиков с высоким рейтингом могут составить 6-8% годовых от номинала. Например, «Группа ЛСР», получившая рейтинг агентства «Эксперт РА» ruA (умеренно высокий уровень финансовой надежности), открыла книгу заявок с первоначальной ставкой от 8,6% годовых. Но интерес инвесторов к бумаге оказал-

1 трлн рублей

может составить, по прогнозам экспертов, объем рынка облигаций российских застройщиков к 2023 году

ся достаточно высоким, и это позволило снизить ставку до 8,5%. Рейтинги от BVB и ниже позволят привлекать деньги инвесторов под 9,5-10,5%. В то время как процентная ставка по проектному финансированию сегодня начинается от 10%, а за счет комиссий и скрытых платежей может оказаться существенно выше. «Компании, разместившие облигационные займы, получают источник финансирования новых проектов, сопоставимый по размерам переплаты с банковскими кредитами, но не требующий твердого залога», — отметила Литинецкая.

С тем, что привлечение инвестиций на рынке ценных бумаг вполне может стать для крупных девелоперов альтернативой банковскому кредитованию, согласен и генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин. «Такие компании, как правило, обладают значительными производственными и недвижимыми активами, пользуются поддержкой властей, имеют богатый опыт работы на разных региональных рынках жилья, а также в различных сегментах, — отметил он. — По сути, они являются флагманами строительной отрасли, поэтому приобретение их облигаций вполне может быть интересно как институциональным, так и частным инвесторам».

Справочно

«Облигационный тренд» актуален и для девелоперов коммерческой недвижимости. В частности, финансово-промышленная корпорация (ФПК) «Гарант-Инвест», специализирующаяся на торговых объектах в Москве, этой весной разместила уже пятый, самый крупный выпуск биржевых облигаций объемом 6 млрд рублей. Этот выпуск был знаменателен тем, что стал первым после присвоения корпорации агентством АКРА рейтинга BVB+ по национальной шкале. Предыдущие четыре выпуска были нерейтинговыми и сравнительно небольшими по объемам (общая их сумма составляла 2,8 млрд рублей). По словам президента «Гарант-Инвест» Алексея Панфилова, новый, пятый выпуск решено было сделать основным, предложив в этой связи ofertу уже имеющимся владельцам облигаций. Предложением уже воспользовались 76% держателей ценных бумаг ФПК, из которых инвесторы могли выйти в мае, июле и декабре текущего года, но все же переложившись в пятилетнюю бумагу с той же доходностью.

По итогам этого года объем кредитов, полученных российскими строительными компаниями через механизмы проектного финансирования, может составить 1 трлн рублей, прогнозирует Мария Литинецкая. Такого объема рынок облигаций застройщиков может достичь уже к 2023 году. Не исключено, что до конца года мы услышим еще о нескольких крупных облигационных выпусках.

Трудно быть эмитентом

Надо отметить, что выпуск строительными компаниями облигационных займов имеет в России некоторую историю. Так, например, компания «ЛенСпецСМУ» разместила свой первый выпуск еще в 2005 году. Выпускали облигации Setl Group, RBI, «Кортрос» и другие девелоперы. Их доходность колебалась от 9% до 14% годовых. Есть и более свежие примеры. В апреле текущего года «дочка» компании «Талан» — «Талан-Финанс» — разместила в секторе роста Московской биржи облигации в объеме 1 млрд рублей. К слову, это был первый случай, когда на специализированную площадку для публичного обращения ценных бумаг компаний малого и среднего бизнеса вышел девелопер. Также впервые соорганизатором облигационного займа выступил государственный институт развития «МСП Банк». Только за первый месяц после размещения облигации компании приобрели около 500 частных инвесторов. Общая сумма их вложений составила 95,7 млн рублей, то есть каждый инвестировал в среднем около 200 тыс. Самые большие выплаты инвесторам придутся на 2021 год, когда будут «разморожены» эскроу-счета в одном из проектов «Талана», и компания получит средства дольщиков.

Весьма показателен пример небольшого регионального застройщика — челябинской компании АПРИ «Флай Плэнинг», которая буквально на днях утвердила параметры выпуска облигаций объемом 400 млн рублей. Бумаги вышли на биржу 14 ноября, их срок обращения — 3 года, номинал одной облигации — 1 тыс. рублей. По словам генерального директора компании Владимира Савченкова, решение о трансформации в публичную компанию и о выходе на рынок публичного капитала было принято еще в 2017 году. Для реализации поставленной задачи «Флай Плэнинг» отказалась от привлечения средств дольщиков и в качестве источников привлечения финансирования для строительства проектов использует банковское проектное финансирование по эскроу-счетам и выпуски биржевых облигаций. Дебютный выпуск ценных бумаг на 200 млн рублей состоялся в 2018 году. Сейчас этот долг погашен, и компания продолжает размещать следующие выпуски в рамках программы биржевых облигаций на 5 млрд рублей.

Однако широкого распространения такой механизм привлечения денег пока не получил. По словам финансового директора компании «Талан» Евгения Романенко, в России работает в общей сложности около 4 тыс. застройщиков, но на рынок облигаций из них выходят лишь единицы. К примеру, в 2017 году всего 11 девелоперов разместили 19 облигационных выпусков, в 2018 году таких было меньше — 8 компаний (10 выпусков).

Связано это, прежде всего, с тем, что такой способ привлечения средств доступен далеко не всем девелоперам, предупреждают инвестиционные аналитики. Биржи, андеррайтеры и организаторы выпусков нередко отклоняют запросы строителей на выпуск облигаций в целях ограничения рисков потенциальных инвесторов. Как правило, к размещению допускаются только тщательно проверенные компании с прозрачной структурой, денежными потоками и «белой» схемой работы. Поэтому выход строительных компаний на фондовый рынок неизбежно потребует от них раскрытия информации, что для традиционно непрозрачной отрасли, мягко говоря, непривычно. На получение инвестиционного рейтинга могут рассчитывать сегодня лишь немногие застройщики.



Строительство жилого комплекса «Макаровский квартал»

Все дороги ведут в центр

В Екатеринбурге девелоперы стали строить меньше жилья на окраинах

Евгений ЧЕЧКИН (Екатеринбург)

В Екатеринбурге отмечается стремительный рост числа проектов по строительству жилья в центре и прилегающих районах. Сам по себе тренд не нов, однако в текущем году процесс географической «централизации» рынка резко ускорился. По данным Уральской палаты недвижимости (УПН), с 2015 года число проектов в центральных районах Екатеринбурга непрерывно росло, и доля их в общем объеме строившихся квадратных метров (в среднем за 12 месяцев) составляла 33%, за первые же три квартала 2019 года этот показатель увеличился до 47%.

Разворот тренда

Подобная динамика свидетельствует о резком снижении популярности проектов в отдаленных от центра районах, хотя еще совсем недавно они были драйвером роста рынка. С 2005 по 2015 годы доля окраин в структуре строящегося в Екатеринбурге жилья выросла более чем в два раза — с 29 до 67%. Именно в этот период в уральской столице стали активно развиваться проекты комплексного развития территорий. Сей-

3,1 МЛН КВ. М

составил объем строящегося в Екатеринбурге жилья по итогам III квартала 2019 года. Это абсолютный максимум за всю историю наблюдений

час их совокупная доля в структуре предложения составляет около 30%. Самые крупные проекты реализуются в районах Академический, Широкая речка и Солнечный.

Основным преимуществом таких проектов является высокая скорость строительства. У девелоперов нет необходимости расселять частные дома, выкупать садовые участки, проводить редевелопмент, поэтому здесь можно в сжатые сроки построить практически неограниченное количество новых домов. Это было особенно актуально в середине 2000-х годов. Тогда на фоне роста реальных доходов населения и развития ипотеки спрос на квартиры был настолько высок, что объектов в уже освоенных районах не хватало для того чтобы удовлетворить спрос. В результате застройщики стали массово переориентироваться на строительство жилья за пределами сложившихся территорий.

Сейчас тренд развернулся в обратную сторону. Бум жилищного строительства в Екатеринбурге остался далеко позади, в последнее десятилетие в городе стабильно сдают около 1 млн кв. м в год. В этих условиях у застройщиков нет необходимости резко наращивать число объектов за счет освоения удаленных территорий, и они постепенно возвращаются в центральные районы. Девелоперы стали активнее заниматься осво-

ждением земельных участков в центральных районах города, где в прошлые годы из-за сверхплотной застройки наблюдалось уменьшение числа мест, подходящих для реализации масштабных проектов.

Ударники редевелопмента

Коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость-Урал» Руслан Музафаров считает, что рост доли жилья в центральных районах Екатеринбурга — следствие многолетних усилий девелоперов. «Важно понимать, что застройщик не может так просто взять и начать застраивать уже сложившиеся территории, — говорит он. — Это три-четыре, зачастую пять, иногда десять лет кропотливой работы. Все хотят строить в этих районах, но это не так просто, ведь речь идет о расселении или о проведении редевелопмента. Только в последнее время на рынок стали более-менее системно выводиться свободные площадки. Соответственно, на этих территориях увеличилось число девелоперских проектов».

По данным исследования компании «Талан», проведенного в середине 2019 года, Екатеринбург занимает первое место среди нестолических российских городов (без Москвы и Санкт-Петербурга) по числу проектов редевелопмента промзон. Сегодня строительство жилых комплексов на месте бывших промплощадок — распространенная практика в городе. Холдинг УГМК возводит на территории мукомольного завода в центре Екатеринбурга ЖК «Макаровский квартал». ГК «ПИК» строит 300 тыс. кв. м на промплощадке предприятия «Уралпластик» в микрорайоне Завокзальный. «Группа ЛСР» возводит ЖК «Рассветный» на месте снежных цехов завода ЖБИ в одноименном районе. ГК «Стройтэк» строит ЖК «Современник» в границах улиц Раевского — Блюхера — Студенческой, там раньше находился завод точной механики. Компания Prizip возводит жилье на промплощадке машиностроительного завода имени В. В. Воровского, которая находится рядом с ЦПКИО. Застройщик «Ривьера-Инвест-Екб» активно осваивает бывшую территорию завода «Ювелиры Урала» в Ботаническом районе.

Минус частный сектор

Компании освобождают земельные участки не только за счет редевелопмента промзон, но и с помощью расселения частного сектора. В центре Екатеринбурга индивидуального жилья и садов давно не осталось, но в первом ценовом поясе таких объектов еще очень много. В последние годы застройщики активно расселяют частный сектор в районах Юго-Западный, ВИЗ и Автовокзал. «Горячими» точками на карте города являются Цыганские поселки (на Юго-Западе и ВИЗе), а также жилой микрорайон «Юг-Центр» вблизи Автовокзала, ограниченный улицами Щорса, 8 Марта, Островского и Московской. Совокупный объем анонсированных в последние годы проектов на месте частного сектора превышает 1 млн кв. м. В их реализации принимают участие практически все крупные екатеринбургские застройщики.

Как отмечают аналитики УПН, существующего в Екатеринбурге запаса индивидуального жилья хватит для того чтобы обеспечить дальнейший рост доли новостроек в центральных районах. «Рынок действительно переходит от реализации крупных проектов на окраинах в сторону освоения уже сложившихся территорий, — комментирует начальник аналитического отдела УПН Михаил Хорьков. — Есть серьезные резервы в Юго-Западном районе, там много территорий, которые пока никак не вовлечены в городскую жизнь. Возможностей для застройки частного сектора в городе более чем достаточно. В среднесрочной перспективе это усилит «централизацию» рынка».

Эксперт считает, что застройщикам выгодно реализовывать проекты на таких территориях, потому что они, как правило, хорошо обеспечены всей необходимой социальной, транспортной и торговой инфраструктурой. При строительстве жилья в отдаленных районах и окраинах все это во многом приходится создавать с нуля.

Также важно учитывать, что девелоперы вынуждены подстраиваться под существующий на рынке спрос. В последние годы предпочтения потенциальных покупателей постепенно меняются. Люди все чаще покупают качественные квартиры комфорт-класса, которые расположены в центральных районах. Застройщики не могут игнорировать этот тренд, поэтому вынуждены тратить серьезные ресурсы на освобождение подходящих земельных участков.

Сокращение доли строящегося жилья на окраинах может свидетельствовать о новом этапе развития рынка жилья Екатеринбурга. Активное расплозание города вширь замедляется. Вместо этого уральская столица все больше ориентируется на использование потенциала территорий в уже сложившихся границах.



ИНФРАСТРУКТУРА

Владимир ТЕН

В начале ноября глава Якутии Айсен Николаев направил президенту РФ Владимиру Путину письмо, в котором рассказал о переговорах с инвесторами об участии в строительстве моста через Лену в районе Якутска. Реализация этого масштабного проекта оценивается почти в 83 млрд рублей, из которых 47,8 млрд рублей предполагается выделить из федерального бюджета, 6,4 млрд рублей — из регионального, а 28,6 млрд рублей — из внебюджетных источников. В письме глава Якутии попросил Владимира Путина предусмотреть в бюджете средства на финансирование «федеральной» доли. 9 ноября президент фактически утвердил проект, наложив на письмо резолюцию: «Ситуация созрела до реализации». Правительству поручено представить предложения по его реализации.

Напомним, что в феврале состоялось заседание научно-технического совета (НТС) Росавтодора, на котором рассматривались планы строительства моста через Лену в Якутии («СГ» подробно писала об этом). Одним из итогов совещания, в котором приняли участие заместитель руководителя Федерального дорожного агентства Дмитрий Прончатов и глава Якутии Айсен Николаев, стало решение о создании рабочей группы, которой было поручено заняться этим проектом.

Как известно, отсутствие моста через Лену — одна из самых больших инфраструктурных проблем Якутии. Поезда, прибывающие с Транссиба, и автомашины, следующие по автодороге «Колыма», не могут напрямую попасть в Якутск. Существующие транспортные пути упираются в поселок Нижний Бестях, расположенный на берегу Лены. На сегодняшний день Якутск является единственным из ста крупнейших городов России, не имеющим круглого-



Проект моста через Лену в Якутске

Ситуация созрела

План строительства моста через Лену получил поддержку президента

82,8
млрд рублей —

в такую сумму оценивается строительство мостового перехода через реку Лену в районе Якутска

дичного наземного транспортного сообщения с выходом на федеральную дорожную сеть.

Активные дискуссии о строительстве переправы ведутся с 2011 года. Тогда в конкурсе на проектирование, строительство и содержание объекта приняли участие консорциум «Транспортные концессии (Саха)» в составе ВТБ, УСК «Мост», «Бамстроймеханизация» и института «Стройпроект» и консорциум «Якутская мостостроительная компания», в который вошли «Стройгазконсалтинг», НПО «Мостовик» и российская «дочка» китайской China Civil Engineering Construction.

Право на строительство моста получили «Транспортные концессии (Саха)». Подписание соглашения должно

было состояться в начале 2015 года, однако федеральное правительство проект тогда не поддержало. В Москве усомнились в том, что мост, стоимость строительства которого оценивается в 80 с лишним миллиардов рублей, будет достаточно загружен. «Будут деньги — лет через десять можно к этому проекту вернуться, но в принципе сейчас в этом нет никакого экономического резона», — заявил тогда премьер Дмитрий Медведев. В результате было принято решение отложить строительство моста через Лену ради строительства моста через Керченский пролив.

Однако власти Якутии настаивали на том, что мост региону нужен. Выступая на февральском заседании НТС

Росавтодора, Айсен Николаев отметил, что строительство мостового перехода даст мощный толчок для развития имеющегося производства и создания новых проектов. Мост позволит соединить широтные транспортные магистрали, в том числе Транссибирскую и Байкало-Амурскую магистрали и Севморпуть, который должен стать частью международного транспортного коридора «Европа—Севморпуть—Тикси—Якутск—Благовещенск—Китай—АТР». Кроме того, строительство моста через Лену поможет связать федеральные автомобильные дороги «Лена» и «Колыма» с автодорогой «Виллюй». Благодаря этому Восточная Сибирь будет кратчайшим путем связана с портами Охотского моря, появится транспортный коридор от Иркутска до Магадана. Как видим, доводы властей региона казались убедительными.

Проект предполагает строительство моста, автодорожных подходов к нему и сопутствующих сооружений. Начальная точка строительства — примыкание к автодороге «Лена» (Невер—Якутск), конечная точка — примыкание к дороге «Умнас» (Якутск—Олекминск). Общая протяженность моста — 17,7 км, в том числе пересечение реки протяженностью 5,8 км и подъездные пути длиной 11,9 км.

Скорее всего, будет объявлен новый конкурс, в результате которого будет определен исполнитель проекта. Ранее о готовности участвовать заявлял консорциум, созданный группой «ВИС» и China Railway Construction Corporation (CRCC). CRCC — одна из крупнейших строительных корпораций Китая, специализирующаяся на строительстве высокоскоростных железных дорог, метро, автомагистралей, мостов, тоннелей, объектов недвижимости, ведет бизнес более чем в 100 странах мира. В частности, в России CRCC занята на стройках московского и петербургского метрополитенов.

Владимир ТЕН

Центральная кольцевая автодорога — один из крупнейших инфраструктурных проектов, реализуемых в России. Он разбит на несколько пусковых комплексов, находящихся сегодня в разной степени готовности. Недавно журналисты побывали на ЦКАД-4 и узнали о состоянии дел на этом участке трассы. 4-й пусковой комплекс готов примерно на 20%. Практически на всем протяжении дороги обустроено земляное полотно, на отдельных участках уже имеется щебеночное основание и нижний слой покрытия.

Это будет дорога технической категории 1А с движением по четырем полосам. По проекту здесь запланировано строительство шести транспортных развязок, 71 моста, путепровода и эстакады общей протяженностью 7,5 км. Сейчас на ЦКАД-4 работают 1457 человек, задействовано свыше 816 единиц техники.

Магистраль будет пересекать 14 рек, в том числе Москву-реку. Мост возле города Бронницы является самым крупным искусственным сооружением четвертого пускового комплекса. Его дли-

Сто метров над водой



Строительство моста через Москву-реку вблизи города Бронницы

на составляет почти 300 м, около половины из которых находится в русловой части. Сейчас все готово для строительства той части моста, который пройдет непосредственно над водой. Сооруже-

На ЦКАД-4 сооружают крупный мост через Москву-реку

ны четыре массивные опоры, построенные стапеля с домкратами, готов и участок моста от стапелей до берега. И с окончанием навигации на Москве-реке этот «фрагмент» будет установлен над руслом методом надвигки.

Вкратце процесс можно описать так: на стапеле перед мощным горизонтальным или продольным домкратом сооружается небольшой участок моста. По направляющим он поддвигается домкратами вперед, а на его месте сооружается следующий кусок, который приваривается к предыдущему. Мощи домкратов, каждый из которых дает усилие в 400 тонн, хватает на то, чтобы двигать всю конструкцию моста. К первому постоянному «куску» моста приварен аванбек — сорокаметровая облегченная временная стальная конструкция, которая нужна для того чтобы достичь очередной опоры и опереться на нее. Поскольку металл все же прогибается под своим весом, аванбек немного выгнут вверх, чтобы отыграть прогиб. Приварив очередной кусок моста, рабочие настраивают домкраты, подстилают под конструкцию в точке опоры фторопластовые плитки, которые смачиваются маслом для облегчения скольжения металла. Потом включается гидравлика, и гора металла медленно едет вперед. С окончанием ны-

нешней навигации параллельно правая и левая «лыжи» моста двинутся над водой и до наступления следующего сезона — до 23 апреля будущего года — мостовая конструкция должна надежно стоять на опорах, соединяя два берега. В сентябре 2020 года строители начнут укладывать асфальтобетонное покрытие. Движение по мосту будет запущено вместе с движением по всему ЦКАД-4 в 2021 году.

Кроме того

Северо-Западное управление Ростехнадзора выдало заключение о соответствии требованиям проектной документации последнего участка скоростной автомобильной дороги «Москва—Санкт-Петербург» от 646-го до 684-го километра. Выдача заключения о соответствии (ЗОО) означает полное завершение строительных работ на трассе М-11 — скоростном дублере дороги М-10. Теперь автомобильный трафик между столицами разделится на два потока, М-10 продолжит работу на бесплатной основе, М-11 будет платной. «На протяжении семи лет строительства инспекторским составом Северо-Западного и Центрального управлений Ростехнадзора регулярно проводились проверки всех возводимых сооружений, предусмотренных проектом. Сегодня эта большая работа окончена», — говорится в сообщении Ростехнадзора. Официальный запуск трассы в эксплуатацию ожидается в конце текущего года.

Справочно

Четвертый пусковой комплекс берет начало от трассы М-7 «Волга» и проходит до автомагистрали М-4 «Дон» через Ногинский, Павлово-Посадский, Воскресенский и Раменский районы и города Электросталь и Домодедово. Протяженность участка составляет 96,8 км. Реализация ЦКАД-4 осуществляется на принципах государственно-частного партнерства. Срок концессионного соглашения составляет 30 лет (концедент — госкомпания «Автодор», концессионер — ООО «Юго-восточная магистраль»). Концессионер обеспечивает строительство объекта до конца октября 2021 года и эксплуатацию до середины 2047 года. Общая стоимость инвестиционной стадии составляет 87,968 млрд рублей.

Двери открываются

Московские и китайские строители договорились о сотрудничестве при реализации инфраструктурных проектов

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА СТОЛИЦЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «Умение и опыт специалистов (CRCC) пригодятся в реализации московских планов по строительству метро, дорожных объектов и транспортно-пересадочных узлов»

Антон МАСТРЕНКОВ

Делегация московского правительства во главе с заместителем мэра столицы по вопросам градостроительной политики и развития Маратом Хуснуллиным совершила рабочую поездку в Пекин. В ходе визита между российским холдингом «Мосинжпроект» и «Китайской железнодорожной строительной корпорацией» (China Railway Construction Corporation) были подписаны соглашения о сотрудничестве в различных областях.

В частности, стороны договорились об обмене опытом в сфере информационных технологий. В течение 2020 года Москва планирует полностью перейти на использование BIM-технологий в сфере метроостроения. Китайская компания уже накопила большой опыт работы с технологиями информационного моделирования, а также разработала качественное и современное программное обеспечение для этого.

Другое соглашение предусматривает сотрудничество в рамках программы строительства транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) в Москве. CRCC сможет принять участие в этих проектах не только в качестве проектировщиков или подрядчиков, но и как девелопер и инвестор. В связи с этим заместитель гендиректора по девелопменту АО «Мосинжпроект» Альберт Суниев отметил, что в ближайшие полтора года в столице выставят на торги более 30 проектов ТПУ. Не исключено, что часть этих комплексов будет построена силами китайских партнеров.

Российские и китайские специалисты рассчитывают на сотрудничество и в более отдаленной перспективе. В частности, компании договорились о создании совместного предприятия для строительства метро в тре-

тих странах. После того, как будут выполнены основные объемы московской программы строительства метро, высвободится большое число инженеров и рабочих, имеющих опыт работы в этой сфере. По мнению экспертов, накопленный московскими и китайскими метростроителями опыт и компетенции позволяют им успешно конкурировать на международном рынке. Кстати, уже сегодня московских метростроителей приглашают работать в Индию и некоторые страны Ближнего Востока.

Глава Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин сообщил, что компания CRCC в качестве соинвестора может принять участие в строительстве первой очереди административно-делового центра в Коммунарке. Речь идет о девяти стартовых участках с градостроительным потенциалом не менее 500 тыс. кв. м. «Расходы на строительство по предварительным договоренностям будут разделены между сторонами поровну, — уточнил Владимир Жидкин. — На реализацию первой очереди потребуется около 35 млрд рублей инвестиций».

Напомним, что сотрудничество московского строительного комплекса с компанией CRCC продолжается уже не один год, и обе стороны довольны результатами. Китайская корпорация активно занимается строительством столичной подземки. В частности, она возводит участки Большой кольцевой линии (БКЛ) от станции «Аминьевское шоссе» до станции «Проспект Вернадского» и между станциями «Нагатинский затон» и «Каширская». Кроме того, специалисты из Поднебесной строят участок Солнцевского радиуса от «Мамырей» до «Столбово».

В ходе визита московская делегация посетила наиболее интересные и масштабные строительные площадки компании CRCC.



Строительство станции метро «Проспект Вернадского» (БКЛ)

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЦК КПК ЧЭНЬ ФЭНЬ ЦЗЯНЬ: «Мы рассматриваем Москву как самый важный рынок Европы и хотим активно участвовать в строительстве умного и современного города, использовать свои лучшие ресурсы и самые передовые технологии, способствовать его экономическому и социальному развитию»

Строительная
газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

Подписку

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**

на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru

(раздел «Подписка»)

или отправьте ее в свободной форме по электронной почте subscribe@stroygaz.ru

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс».

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ ПИ107 — на полгода
■ ПИ143 — на год

Для предприятий и организаций

■ ПИ109 — на полгода
■ ПИ132 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ДИ День Инноваций
В АРХИТЕКТУРЕ
И СТРОИТЕЛЬСТВЕ
04.12.2019 ЦМТ г. Москва

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ОТРАСЛЕВОЙ ФОРУМ**

Организатор: ради дома (radidoma group) | Генеральный партнер: KNAUF (Немецкий стандарт) | Главный инфопартнер: ради дома (radidoma)

ПАРТНЕРЫ: ФАСА MEETING, ДИЗАЙН MEETING, BIM ФОРУМ CONFERENCES, ENER MEETING, DETAIL TRADER FORUM

www.di.radidoma.ru
8 800 555 91 50
event@radidoma.ru

ЖКХ



Рекультивированный полигон «Кучино» (вид сверху)

Балашиха вздохнула свободней

Завершена рекультивация печально знаменитого полигона «Кучино»



На полигоне создана система сбора и сжигания свалочного газа

Алексей ЩЕГЛОВ

В 2017 году мусорный полигон «Кучино» приобрел всероссийскую известность благодаря «прямой линии» с президентом России. Тогда один из местных жителей пожаловался Владимиру Путину на невыносимый запах, исходивший от этой гигантской свалки. Глава государства дал подмосковным чиновникам месяц на то, чтобы закрыть «Кучино» и другие аналогичные объекты и начать их рекультивацию. Сегодня уже можно подвести некоторые итоги этой работы.

«Кучино» не пахнет

Как рассказал недавно министр экологии и природопользования Москов-

ской области Дмитрий Куракин, к настоящему времени полностью завершена рекультивация трех мусорных полигонов. Еще на пяти объектах работы продолжаются. По словам министра, общий объем отходов, накопленных на закрытых свалках, составляет 47,5 млрд тонн, в будущем его планируется значительно уменьшить за счет переработки отходов. Всего в 2019–2021 годах на рекультивацию 15 из 24 закрытых мусорных полигонов планируется потратить около 20 млрд рублей (44% этой суммы поступят из регионального бюджета в рамках нацпроекта «Экология», 56% — из федерального бюджета).

Полигон «Кучино» входит в число объектов, рекультивация которых завершена. Экологическая ситуация в этом районе существенно улучшилась. Как сообщили в пресс-службе Министерства экологии и природопользования Московской области, на последнем этапе работ на полигоне работало в три смены 280 человек и 56 единиц техники. Они переместили более миллиона кубометров грунта и отходов и завершили формирование тела полигона. Чтобы отгородить территорию бывшей свалки от окружающей местности, была построена защитная стена протяженностью свыше 2 тыс. м. Одновременно завершились работы по обустройству системы

дегазации, было пробурено 112 скважин. Через систему трубопроводов свалочный газ поступает на расположенные тут же две блочные электростанции мощностью 2 мегаватта, где сжигается при температуре 1100 градусов.

Для сбора и очистки скапливающегося фильтрата устроена дренажная система из 6 лучевых колодцев, резервуаров на 16 тыс. кубометров и 3 комплексов очистки фильтрата мощностью 600 кубометров в сутки. Само тело полигона накрыто многослойной геосинтетикой, что практически исключает контакт его содержимого с атмосферным воздухом, состояние которого отслеживают установленные на объекте газоанализаторы. Кроме того, мобильная лаборатория ГКУ «Мособлэкомониторинг» постоянно анализирует качество воздуха в Балашихе и соседних муниципалитетах.

Пока система рекультивации полигона работает без сбоев, и, как утверждают в Минэкологии МО, количество жалоб на неприятные запахи со времени начала работ снизилось в несколько раз. Ранее запах ощущался не только в Балашихе, но и в 15 км западнее, на примыкающих к МКАД территориях Москвы. Теперь даже в непосредственной близости от полигона запах не чувствуется.

Что будут делать с полигоном дальше, пока не ясно. Вопрос использования территории бывшей свалки после рекультивации находится в компетенции администрации городского округа Балашиха. По информации «СГ», сейчас прорабатываются разные варианты. Но, скорее всего, возобладеет концепция, предусматривающая благоустройство парковых пространств вдоль реки Пехорки (их протяженность более 20 км, площадь — около 950 гектаров) и прокладку велосипедных и пешеходных маршрутов, которые облегчат жителям доступ к рекреационным зонам и свяжут южные и северные районы Балашихи.

Далее везде

Как рассказал заместитель председателя Общественного совета при Минприроды РФ Александр Закондырин, рекультивация «Кучина» велась фирмой «Экоком» по австрийской технологии и обошлась бюджетам разных уровней в 4 млрд рублей. В целом опыт признан успешным и с определенными поправками может быть применен на других полигонах. «Применение тех или иных технологий обусловлено особенностями рекультивируемого объекта», — пояснили в пресс-службе Минэкологии МО.

Сегодня продолжаются работы по рекультивации еще пяти закрытых полигонов: «Царево» в Пушкинском городском округе, «Дубна Левобережная», «Долгопрудный» и «Аннино» в Рузском округе и «Кулаковский» в Чеховском. К настоящему времени подготовительные работы на всех этих объектах завершены, компании-подрядчики приступили к формированию тел полигонов (кроме «Царева», где только создается чаша, в которую будет перемещена часть отходов). Завершить рекультивацию всех этих полигонов планируется к концу 2020 года (кроме полигона «Дубна Левобережная», где работы должны закончиться в декабре 2019 года). Кроме того, подписан муниципальный контракт на рекультивацию полигона «Слизнево» в Наро-Фоминском округе. Работы на этом объекте планируется завершить в октябре 2021 года.

В перспективе такая судьба ждет все свалки области. Сейчас в регионе работают 15 полигонов, 12 из них закроют к 2030 году, а три оставшихся модернизируют.

Правда, реализация этих планов будет зависеть от того, как быстро будет снижаться поток захораниваемых ТКО и развиваться мусоропереработка. Пока подмосковные власти настроены оптимистично. «Благодаря тому, что более 65% населения Московской области уже разделяют отходы дома, на вторичную переработку идет около одного миллиона тонн твердых отходов, в следующем году это объем увеличится минимум вдвое», — отметил и. о. министра жилищно-коммунального хозяйства Московской области Антон Велиховский.

В перспективе на территории региона планируется сформировать крупнейший в стране кластер по переработке отходов, для чего строится 12 мусоропе-

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ПОДМОСКОВЬЯ ЕВГЕНИЙ ХРОМУШИН: «В 2013 году в Московской области наблюдалась следующая ситуация: 120 млн тонн мусора занимали территорию в 700 гектаров. В регионе действовало 39 объектов захоронения отходов, за шесть лет удалось закрыть 24 мусорных полигона»

рерабатывающих комплексов. В силе остаются и планы по строительству четырех заводов по сжиганию ТКО. Правда, на сроки реализации могут серьезно повлиять протестные настроения местного населения, которое настроено против термической обработки. Не решен вопрос и относительно экономики таких проектов. Все они заведомо убыточны, платят за них федеральный и региональный бюджеты. «Рентабельность пока есть в переработке бумажной упаковки и пластика, но те, кто занимается этим, должны получать конкретные преференции: землю, налоговые льготы, финансирование от Российского экологического оператора», — пояснил Александр Закондырин. — Кое-что по стране для этого построено, но это еще фрагментарная, а не целостная система».

Кроме того

■ В настоящее время разработана проектная документация по рекультивации еще восьми закрытых подмосковных полигонов: «Вальцово» (Ступинский округ), «Дубна Правобережная» и «Каурцево» (Наро-Фоминский), «Парфеново» (Сергиево-Посадский), «Павловское» (Истринский), «Князь Горы» (Шаховская), «Сьяново» (Серпуховский) и «Часцы» (Одинцовский). Проекты находятся на этапах рассмотрения в разных структурных подразделениях Московской области. К примеру, проекты рекультивации полигонов «Часцы», «Вальцово» и «Дубна Правобережная» прошли государственную экологическую экспертизу и уже находятся на рассмотрении в Мособлэкспертизе. Проект по полигону «Парфеново» в настоящий момент проходит государственную экологическую экспертизу, заключение Мособлэкспертизы ожидается в декабре 2019 года. Рекультивация всех объектов начнется в плановом режиме в 2020 году.

Вас услышали!

Судьбу Бадаевского завода обсудили с общественностью



Утраченное строение 2 на территории Бадаевского пивоваренного завода восстановят по историческим чертежам XIX века

Оксана САМБОРСКАЯ

В понедельник 18 ноября в Москве состоялись публичные слушания, на которых обсуждались проект внесения изменений в правила землепользования и застройки и корректировка проекта межевания территории по адресу: Кузюковский проспект, вл. 12-14А (территория бывшего пивоваренного Бадаевского завода). В слушаниях приняли участие около 270 человек: местные жители, независимые эксперты-историки, архитекторы, депутаты, несколько арендаторов коммерческих помещений в корпусах Бадаевского завода, а также

представители СМИ. Слушания признаны состоявшимися.

В качестве докладчиков и содокладчиков на слушаниях выступили начальник территориальной проектно-планировочной мастерской Западного административного округа ГБУ ГлавАПУ Москомархитектуры Людмила Машинская, представитель заказчика Capital Group Анна Урейская, ведущий специалист ГБУ ГлавАПУ Василий Лазарев и ведущий специалист ТППИМ ЗАО ГлавАПУ Евгения Гачечиладзе. Согласно регламенту, для каждого выступления отводилось по три минуты, для вопроса и ответа — по одной минуте соответственно. Эксперты подробно отвечали на вопросы из зала, даже когда они не касались предмета слушания.

Дело в том, что на территории, сегодня принадлежащей компании Capital Group, предполагается не только сохранение исторических корпусов, являющихся объектами культурного наследия, но и новое жилое строительство — «парящие» дома на 35-метровых колоннах. По мнению авторов проекта, уникальная архитектурная концепция позволит визуально открыть памятники со стороны Москвы-реки и сделать территорию завода проницаемой. Помимо этого, на бывшем Бадаевском заводе планируется разместить различные объекты общедоступной инфраструктуры, разбить парк площадью 4 гектара, благоустроить набережную, сделав всю территорию активным городским пространством. «Будут построены детские сады, будет благоустроена набережная, появится новая инфраструктура, и все это может произойти на ваших глазах», — рассказал собравшимся исполнительный директор Capital Group Михаил Хвесько.

На эти вопросы собравшихся отвечала директор по взаимодействию с органами власти компании Capital Group Анна Урейская. Она рассказала, что строения 1 и 3 внесены в государственный реестр в качестве объектов культурного наследия и являются предметом охранного надзора. «Для каждого объекта культурного

наследия сформирован отдельный участок, — сообщил эксперт. — Строения 1 и 3, которые с 1991 года являются объектами культурного наследия, будут сохранены, при этом новое строительство их скрывать не будет». Границы выявленных объектов культурного наследия содержатся в постановлении правительства Москвы от 2006 года, охранная зона исторических зданий была определена еще до того, как к развитию территории приступил инвестор Capital Group. В 2018 году статус этих объектов культурного наследия был повышен до регионального значения. Содокладчик Людмила Машинская подтвердила, что строить в охранных зонах запрещено законом, и по проекту объекты культурного наследия остаются нетронутыми.

Главный редактор журнала «Московское наследие», член общественной палаты города Москвы, краевед Филипп Смирнов, присутствовавший на слушаниях, также отметил, что «наследие сохраняется», причем даже в большем объеме, чем ожидалось. Это связано с тем, что еще один ценный элемент, не являющийся объектом культурного наследия, скрыт в резерве 9-этажного объема, и девелопер очень интересным образом предлагает его раскрыть. «В этой части проект соответствует моим ожиданиям как человека, который занимается историей», — отметил Филипп Смирнов.

В защиту проекта нового строительства выступил и главный редактор телеканала «Моя планета» Николай Табашников. «Одна из психологических особенностей людей в том, что они боятся всего нового, именно поэтому сейчас большое количество людей не готовы вдаваться в детали, вчитываться, — заявил Табашников. — Поддаваться эмоциям глубоко неправильно, нужно трезво оценивать реальность, пытаться ее анализировать, разбираться такое ли все «черное», так ли все плохо».

После проведения публичных слушаний все предложения и замечания в соответствии с утвержденной процедурой будут направлены в окружную комиссию. В тридцатидневный срок со дня оповещения префектура Западного округа выпустит протокол. «Процедура публичных слушаний носит рекомендательный характер, но, безусловно, мнения жителей будут учитываться при формировании протокола и заключения окружной комиссии», — подвела итог Анна Урейская.

Сохранить лицо

В Петербурге разработан новый проект закона об охранных зонах вокруг исторических зданий

Петербургские специалисты предлагают расширить защитные зоны вокруг объектов культурного наследия, а также увеличить число таких территорий



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) подготовил новую редакцию закона «О границах объединенных зон охраны...». В докумен-

те предлагается по-новому рассчитывать предельную высоту зданий в исторических кварталах и брать под охрану не только фасады, но и внутреннее убранство зданий. Ожидается, что действовать закон начнет с 2021 года.

В ходе подготовки законопроекта специалисты изучили более 100 защитных зон объектов культурного наследия и пришли к выводу о необходимости их расширения. Охранный статус, например, предлагают дать участку Лесного проспекта и нескольким точкам в Невском районе города. Решается и проблема с определением режима охраны, если граница охранной зоны проходит по центру улицы или реки. В новой версии закона появится понятие «территорий смежного уличного фронта». Это значит, что защищать будут не только конкретное здание, но и территорию напротив него. По мнению экспертов, это позволит сохранить общий облик исторических кварталов.

Обновленный документ меняет и высотный регламент исторической застройки города. В петербургском законодательстве высотные акценты появились в 2009 году. Однако тогда шпили, купола и башенки не учитывались при расчете предельной высоты здания, хотя могли составлять до трети от нее. Иными словами, на 30-метровой постройке мог появиться 10-метровый шпиль. Градозащитники оспорили эту норму, и осенью 2017 года Верховный суд признал ее незаконной, постановив, что высоту надо определять с учетом указанных элементов. В связи с этим Госстройнадзор порекомендовал девелоперам проверять проекты на наличие высотных акцентов, пригрозив не выдавать в противном случае разрешения на строительство.

В старой редакции закона имелось еще одно противоречие. В зоне исторической застройки приме-

нялась формула: новостройка не должна возвышаться над меньшим из ближайших исторических зданий. Это определение также вызвало массу споров. Например, в квартале, застроенном пятиэтажными историческими зданиями, был двухэтажный дом, и девелопер должен был ориентироваться на него. Теперь появился новый алгоритм: расчеты будут привязаны к средней высоте для конкретного квартала. Новая формула учитывает до восьми различных показателей: высоту по набережной до карниза и до конька, высоту лицевой и внутриквартальной застройки, высоту с учетом акцента и т. д.

Как сообщили в КГИОП, не все предложенные экспертами поправки вошли в новую версию закона. Его, например, хотели дополнить перечнем исторических зданий, не являющихся памятниками, в которых должны сохраняться не только фасады, но и внутренние элементы (парадные, лестницы, внутридворовые витражи и т. д.). Однако юристы Смольного поставили под сомнение это положение, указав, что этого не позволяют федеральные нормы. Поэтому в новой версии закона такого перечня не будет, как и списка зданий, которые можно перестраивать. Хотя такие перечни были уже разработаны и согласованы с общественностью и депутатами. Всего в городе выявлено 160 зданий с интересными интерьерами и только около двадцати построек, не соответствующих среде. В основном, это одноэтажные проходные, конюшни, сараи, гаражи и т. д.

В обновленной редакции закона есть не только запретительные, но и разрешительные пункты. Так, например, можно не убирать с крыш некоторых домов информационные конструкции, так как в городе есть ряд построек, где такие надписи имеют историческое значение.

В Смольном рассчитывают, что новый закон будет принят в июне 2020 года и будет вводиться в действие в несколько этапов. Основная часть поправок вступит в силу с 1 января 2021 года, а новые участки зон охраны появятся с 1 августа. У застройщиков будет более года на запуск проектов, а Смольный сэкономит на компенсациях упущенной выгоды девелоперам, если их участки попадут под новые ограничения.

ПРОЕКТ

Прибалтика отправляется



Завершился конкурс проектов транспортного терминала в Таллинне

Справочно

■ По условиям конкурса, победители (Zaha Hadid Architects и Esplan OÜ) получили денежный приз в размере 28 тыс. евро, команда, занявшая 2-е место (Innopolis Insenerid OÜ) — 21 тыс. евро, а «бронзовый» призер (DBA Progetti S.p.A. и HML Project Management OÜ) — 14 тыс. евро.

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектурное бюро Zaha Hadid Architects и эстонское архбюро Esplan стали победителями международного конкурса на разработку проекта транспортного терминала Rail Baltic. Терминал, который планируется построить в таллинском районе Юлемисте, станет отправной точкой высокоскоростной дороги, связывающей столицу трех балтийских государств, Таллинн, Ригу и Вильнюс, с европейской железнодорожной сетью.

Rail Baltic — проект железной дороги стандартной европейской колеи с европейской системой управления движением поездов. По проекту, магистраль пройдет через Таллинн, Ригу, Каунас, Варшаву и Берлин. В дальнейшем планируется продолжение маршрута до Венеции. Помимо этого, планируется строительство подводного железнодорожного тоннеля между Таллинном и Хельсинки. Однако если в дальнейшем этот проект будет признан экономически нецелесообразным, тоннель заменят на железнодорожный паром между городами. Таким образом, Rail Baltic может также соединить Финляндию и Скандинавию с Западной Европой. Главной целью Rail Baltic является возобновление непосредственной связи стран Балтии с европейской железнодорожной сетью и развитие интеграции. Присоединение железных дорог прибалтийских стран к транспортной системе Евросоюза позволит увеличить скорость движения поездов, пассажиро- и грузопотоки. Эстония, Латвия, Литва и Польша объявили проект одним из своих приоритетов в области развития транспортной инфраструктуры.

В мае нынешнего года был объявлен международный конкурс проектов с целью найти наилучшее решение — в функциональном, концептуальном и урбанистическом смысле — единого терминала Rail Baltic в Юлемисте. Поступившие работы оценивало жюри, в состав которого вошли глава Rail Baltic Estonia Рийя Силлаве, член правления Pro Kapital Eesti AS Аллан Раммелькоор, директор по развитию AS Eesti Raudtee Андрус Ноор и другие.

Первые три места на конкурсе завоевали три проекта: Light Stream от Zaha Hadid Architects и Esplan OÜ, The Ülemiste Leaf от Innopolis Insenerid OÜ и Videvik от DBA Progetti S.p.A. и HML Project Management OÜ. По словам председателя жюри Рийи Силлаве, все победившие работы соответствуют требованиям конкурса, но реализован будет лишь один из них.

Проект Light Stream представляет терминал в виде мультимодального транспортного узла, куда будут прибывать местные электрички, поезда внутреннего и международного сообщения. Здесь же будут сходиться трамвайные и автобусные линии, в том числе идущие в таллиннский аэропорт. Согласно плану, терминал будет строиться и вводиться в эксплуатацию поэтапно. Сначала будет построено здание пассажирского терминала вместе с площадью, выходящей на Петербургское шоссе, платформы для пассажиров, улицы, автобусные остановки, парковочные места и другая необходимая инфраструктура. Терминал разработан и спроектирован в соответствии с критериями и рекомендациями BREEAM.



Строительная
газета

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-76523
от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель
Ассоциация «Национальное
объединение строителей»

Адрес: 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция ООО «Новая Строительная газета»
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, офис 5
Тел.: (495) 987-31-49
Почта России
П1132; П1143; П1109; П1107

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 20.11.2019
фактическое: 19.30 20.11.2019

Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»
123995, Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
Тел.: (499) 259-53-54

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

Номер заказа:
3177