

Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№5 (10534) 8 февраля 2019

На уровне

**В 2018 году в России
было построено
75,3 млн кв. м жилья**

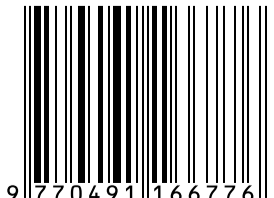
Андрей МОСКАЛЕНКО

На этой неделе Федеральная служба государственной статистики (Росстат) обнародовала данные о жилищном строительстве за 2018 год. В общей сложности в строй введено 1 070 600 новых квартир совокупной площадью 75330,5 тыс. кв. м. Это на 4,9% меньше, чем в 2017 году. Объемы ввода снизились, но не так сильно, как многие опасались. Показатель остался на уровне, сопоставимом с 2016-2017 годами (подробности в инфографике).

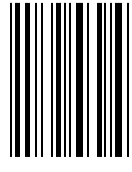
Если говорить о географии строительства, то почти треть (30,9%) построенного жилья приходится на Центральный федеральный округ (23,3 млн кв. м). Здесь находится регион — лидер по объемам жилищного строительства — Московская область. В 2018 году на долю региона пришлось 11,7% всех российских новостроек (8,7 млн кв. м). Однако кризисные явления не обошли и этот регион: второй год объемы жилищного строительства здесь снижаются. В 2018 году падение объемов относительно предыдущего года составило 3,2%, в 2017 — 1,3%. Однако «лидером понижения» среди ключевых строительных регионов стало не Подмосковье, а Краснодарский край (-7,1%). Такими же темпами снижались объемы жилищного строительства и в Республике Башкортостан (-7%). Эти два региона занимают соответственно 2-е и 8-е места в ранжировке субъектов федерации, их доли составляют 5,8% и 3%. Впрочем, есть регионы, показавшие в 2018 году положительную динамику. Наибольший прирост зафиксирован в Санкт-Петербурге (3-е место среди регионов по объемам ввода) — 11,7%. Соседней Ленинградской области (5-я строчка в списке регионов) удалось сохранить показатели практически на том же уровне (+0,7% по отношению к 2017 году).

Окончание на с. 5

ISSN 0491-1660



19005 >



9 1770491 166776

Подъемный механизм

**Для реализации нацпроекта строителей
обеспечат материалами и техникой**

Перед началом совещания глава правительства РФ Дмитрий Медведев посетил Щербинский лифтостроительный завод

Сергей НИКОЛАЕВ

14 февраля премьер-министр РФ Дмитрий Медведев провел в подмосковной Щербинке совещание, посвященное выпуску промышленной продукции, необходимой для ре-

ализации нацпроекта «Жилье и городская среда». В ходе мероприятия глава правительства назвал ряд мер, которые планируется принять в части обеспечения застройщиков строительными материалами, а также техникой и оборудованием. Свои предложения на эту тему

высказали главы Минстроя и Минпромторга.

В начале заседания глава правительства напомнил, что в рамках нацпроекта предстоит добиться того, чтобы ежегодно 5 млн семей могли улучшать свои жилищные условия. По словам главы правительства,

эта сложная задача требует комплексного подхода на всех уровнях, напряженной работы строительного сектора и весьма значительных вложений от государства — порядка 1 трлн рублей до конца 2024 года. «На что хочу обратить внимание? То, что мы задаем такие темпы строительства, не должно влиять на качество зданий, их безопасность, — отметил Дмитрий Медведев. — Поэтому у застройщиков должно быть все необходимое: подъемные краны, другие машины, лифты, вентиляционные системы, я уже не говорю о стройматериалах, это понятно. При этом, с учетом нашего курса на импортозамещение, это должно быть российским». Как отметил премьер, с 2016 года в стране почти в два раза выросло производство строительной дорожной, коммунальной и прицепной техники. Добиться этого удалось во многом благодаря мерам господдержки, в том числе льготному лизингу. Этот механизм позволяет покупателям получать технику со скидкой в 10-15%. Сейчас, по словам премьера, нужно обратить внимание на парк крановой техники, насчитывающий около 115 тыс. машин, большая часть из которых старше 10 лет.

Окончание на с. 4

Разговор с застройщиком

Сбербанк начал серию разъяснительных семинаров по новым правилам финансирования

Сергей НИКОЛАЕВ

В Москве прошел форум для участников рынка жилищного строительства, организованный Сбербанком. Главной темой встречи, на которой присутствовали представители более 500 застройщиков, стало изменение механизма финан-

сирования строек в связи со вступившими в силу изменениями в законодательстве. Заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов напомнил, что схема работы по долевого строительству изменится уже с 1 июля 2019 года. «По начатым проектам, которые будут соответствовать критериям, разрабатываемым пра-

вительством РФ, сохранится возможность финансирования за счет привлекаемых средств дольщиков, — сказал Попов. — Остальные застройщики не смогут дальше пользоваться данным источником финансирования, так как средства будут задепонированы на счетах эскроу в банках». В новых реалиях рынка застройщик будет вынужден выбирать: строить объекты на собственные средства, что непросто, или воспользоваться банковскими кредита-

ми. Между тем, по данным Минстроя России, примерно 30% девелоперских проектов сейчас находится в так называемой «красной зоне», то есть, им может быть отказано в получении кредитов. В этой ситуации прямой разговор между застройщиками и банками представляется весьма актуальным. Проводить такие мероприятия ранее призвал банки и Минстрой.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

КОРОТКО

**В РЕЕСТРЕ
ПОПОЛНЕНИЕ**

В январе текущего года в реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования включено 52 новых объекта капитального строительства. Теперь всего в реестре 910 проектов, в том числе 348 детских садов, 262 школы, 103 жилых дома, 77 спортивных зданий и сооружений, 55 объектов здравоохранения, 19 объектов коммунального и 11 социального обслуживания, 16 объектов культуры, 11 линейных объектов, 8 административных зданий. Все они рекомендованы для тиражирования по всей стране. Использование экономически эффективной проектной документации повторного применения при строительстве объектов за счет бюджета закреплено законодательно. Эта мера направлена на повышение эффективности расходования бюджетных средств при проектировании, а также дает возможность повторения апробированных и успешно зарекомендовавших себя технических и технологических решений. По словам главы Минстроя России Владимира Якушева, «у пользователей реестра, а это муниципалитеты и регионы, появилась возможность выбора ранее примененного проекта. Это экономит время и средства на проектировании и экспертизе». Отбор проектов ведется с 2011 года.

**«МЕТРОСТРОЮ»
ДАЛИ ШАНС**

Петербургские власти передумали разрывать контракты с «Метростроем». Ранее сообщалось, что Смольный намеревался разорвать три из четырех крупных контрактов с компанией на сумму 86,4 млрд рублей («СГ» писала об этом в №3 25 января). В качестве причин назывались срыв сроков строительства новых станций метро и задержки зарплат работникам предприятия. Городские власти заявили также о планах объявить новый тендер на строительство метро и даже о предварительных договоренностях с некоторыми компаниями. Однако 1 февраля неожиданно было принято решение отложить расторжение контрактов под условием, что в течение 10 дней «Метрострой» исправит сложившуюся ситуацию и достигнет мирового соглашения с Федеральной налоговой службой. В качестве официальной причины своего решения отозвать иск к компании власти назвали обращение ветеранов и рабочих-метростроителей.

**УШЕЛ
С ДОРОГИ**

Председатель правления государственной компании «Российские автомобильные дороги» (Росавтодор) Сергей Кельбах освобожден от занимаемой должности. Соответствующее распоряжение подписал премьер-министр России Дмитрий Медведев, сообщает РБК. Формально Кельбах уволился по собственному желанию, но слухи о его отставке уже ходили некоторое время. В качестве причины называли недовольство ходом исполнения крупного проекта — строительства Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД). Недавняя проверка Счетной палаты показала, что по состоянию на 1 декабря 2018 года готовность отдельных участков дороги составляла от 0 до 66%. Проект ЦКАД, согласно выводам аудиторов, смогут сдать в лучшем случае в 2021 году, хотя изначально сдача планировалась на 2014–2018 годы. На должность предправления «Росавтодора» назначен Вячеслав Петушенко, работавший ранее первым заместителем председателя правления компании по технической политике.

Разговор с застройщиком



с.1

Выступившие на форуме представители Сбербанка заявили, что хотели бы развеять миф о невозможности получить финансирование. Банк намерен стать центром компетенций для застройщиков по вопросам изменения законодательства. «Мы не просто готовы предоставлять финансирование, у нас уже разработаны специальные отраслевые решения для этого», — заявил Анатолий Попов.

В своем выступлении он также сообщил, что в числе критериев, в случае соответствия которым проект может финансироваться по старой схеме, рассматриваются готовность объекта и количество заключенных договоров с дольщиками. Как стало известно, разъяснительные семинары для застройщиков, аналогичные форуму в Москве, Сбербанк проведет в феврале и в других регионах РФ.

В кулуарах форума представители строительного бизнеса с надеждой говорили о том,

что из новой схемы можно было все-таки исключить проекты, которые получили разрешения на строительство до 1 июля 2018 года. Пойдет ли правительство на такой шаг, станет известно к марту. Как рассказал замглавы Минстроя Никита Сташин, в течение двух-трех недель ведомство представит соответствующий проект постановления правительства вице-премьеру Виталию Мутко. «То есть, в течение месяца мы выпустим документ, который позволит не обрушить рынок», — пообещал замминистра. Сташин также добавил, что министерство работает над еще одним инструментом господдержки застройщиков — небанковским продуктом на возвратной основе. Он может быть предоставлен тем застройщикам, которым по какой-то причине было отказано в кредите.

В зоне риска

Насколько важным является вопрос о господдержке отрасли, показало выступление руко-

водителя Главгосстройнадзора Московской области Артура Гарибяна. Он сообщил, что сейчас в Подмосковье работают 427 застройщиков. Из них только 293 компании строят без нарушения сроков. Из них 115 имеют доходность более 15% и смогут устоять в любом развитии рыночной ситуации. Для остальных компаний, по словам чиновника, существуют риски отказа в кредитовании, приостановки строительства и, как следствие, появления обманутых дольщиков.

Артур Гарибян заметил также, что ведомство уже лишило 33 застройщиков возможности привлекать деньги граждан, так как они с 1 сентября 2018 не перешли на специализированные счета. Еще 46 застройщиков не могут привлекать деньги дольщиков, поскольку они использовали средства не по целевому назначению. «Пока нет ни одного застройщика, который по реализуемым проектам начал работать с эскроу, всего три компании на сегодняшний день получили заключения о соответствии требованиям ФЗ-214 и привлекли проектное финансирование с использованием счетов эскроу, еще три компании в стадии получения ЗОСТ, — рассказал Гарибян. — Коллеги, почему вы не идете в банки? Мы скоро перейдем в режим аврала, и нам придется блокировать всех, кто не перешел на эскроу».

Начальник Главгосстройнадзора также сообщил, что в Подмосковье организован штаб по контролю реализации проектов по строительству многоквартирных домов. Основные задачи штаба — подготовка застройщиков к новым условиям проектного финансирования, выявление проблемных вопросов при реализации проектов, оказание практической помощи. Руководитель Министерства жилищной политики Московской области Инна Федотова рассказала «Стройгазете», что штаб будет проверять проекты долевого строительства, находящиеся в так называемой пограничных зонах: «желтой» и «красной». На сегодняшний день в зоне риска находятся более 700 объектов. «Если видим, что сроки строительства сдвигаются хотя бы на месяц, мы сразу реагируем, выясняем причины и помогаем застройщику их решить», — сказала Федотова. — В связи с переходом с 1 июля на новую структуру финансирования долевого строительства штаб будет рассматривать на предмет финансовой устойчивости все проекты, которые находятся в «желтой» и «красной» зонах.

Справочно

■ Счет эскроу — специальный счет условного депонирования, на который покупатель квартиры вносит денежные средства единовременно или в рассрочку. Банк блокирует средства до окончания строительства и перечисляет их застройщику после ввода дома в эксплуатацию и оформления права собственности на один объект долевого строительства. Этот механизм обеспечивает защиту средств покупателей, так как списание средств со счета эскроу возможно только при условии завершения строительства объекта недвижимости.

Землю — кооперативам!

ДОМ.РФ безвозмездно передал участок ЖСК налоговиков

Юлия ПИЛИПЕЙКО

ДОМ.РФ (ранее АИЖК) безвозмездно передал земельный участок жилищно-строительному кооперативу «Блиц», членами которого являются сотрудники Управления Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе госкомпании, участок площадью 0,2 га расположен в Архангельске на пересечении улицы Шубина и проспекта Обводного канала. Здесь построят дом, квартиры в котором получат 19 семей. Ввести новостройку в эксплуатацию планируется в I квартале 2022 года.

В ДОМ.РФ отметили, что жилищно-строительные кооперативы являются эффективным инструментом улучшения жилищных условий граждан. ЖСК «Блиц» обратился в госкомпанию с просьбой о выделении земли в конце декабря 2018 года, все необходимые процедуры по передаче участка были выполнены менее чем за месяц.

В соответствии с федеральным законом №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» сотрудники ФНС имеют право вступать в ЖСК и получать для строительства жилых домов земельные участки, предоставляемые безвозмездно ДОМ.РФ. Пайщиками кооперативов могут стать сотрудники, относящиеся к категориям граждан, перечень которых утвержден постановлением правительства РФ №108 от 9 февраля 2012 года.

Участие в программе ЖСК с господдержкой от ДОМ.РФ имеет несколько преимуществ. Прежде всего, безвозмездная передача земли позволит существенно снизить себестоимость строительства — до 40 тыс. рублей за кв. м. Экономия по сравнению с рыночной ценой составит около 30%. Денежные средства членов кооператива идут только на оплату расходов, связанных со строительством. При этом члены кооператива могут самостоятельно контролировать проектные работы и ход строительства, избегая необоснованных затрат.

**Справочно**

■ ДОМ.РФ вовлекает в оборот федеральные земельные участки, в том числе, передавая их ЖСК для строительства объектов жилой недвижимости — многоквартирных домов, домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, объектов инженерной инфраструктуры.



Средняя школа на 1250 учащихся в Новосибирске и новый фельдшерско-акушерский пункт в поселке Майском

Лучше больше

Новосибирск удвоит расходы на строительство социальных объектов

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В 2019 году на строительство социально-культурных объектов в Новосибирской области будет направлено в два раза больше средств, чем годом ранее. Об этом сообщил губернатор региона Андрей Травников, выступая на сессии областного законотворения с отчетом о работе правительства.

Губернатор напомнил, что в 2018 году на строительство и ремонт объектов социальной сферы в области было потрачено почти 6 млрд рублей из бюджетов всех уровней. Построено в общей сложности 40 зданий. В этом году расходы на эти цели увеличатся до 12,5 млрд руб.

Одним из важных направлений работы останется развитие социальной инфраструктуры населенных пунктов области, в частности, строительство школ и детских садов в микрорайонах комплексной застройки по подпрограмме «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ» ФЦП «Жилище» и госпрограмме «Развитие образования, создание условий для социализации детей и учащейся молодежи в Новосибирской области на 2015-2025 годы». В прошлом году, напомнил Андрей Травников, в рамках этих программ в области было построено 5 школ и 1 детский сад, в этом году продолжается строительство и

реконструкция еще 9 школ и 15 детских садов.

Активно строятся объекты для массовых занятий физкультурой и спортом. По мнению губернатора, бассейны и многопрофильные спортивно-досуговые комплексы должны быть в каждом районном центре. Уже выделены средства для завершения первого этапа строительства стадиона в Чулыме, открытие которого запланировано на 2019 год. Начато строительство спорткомплекса в Тоугучине и стадиона в Мошкове. Прорабатывается вопрос строительства бассейнов в Ордынском, Убинском, Северном, Болотном, Здвинском и Усть-Таркском районах. Кроме того развивается и строительство малобюджетных спортивных сооружений.

В прошлом году была актуализирована программа строительства на селе фельдшерско-акушерских пунктов, за год построено 25 ФАПов. В 2019 году планируется построить 31 ФАП, всего же за шесть лет в регионе должно появиться 187 таких пунктов.

Кроме того

В Новосибирской области появилось новое государственное учреждение — ГКУ «Арена». Оно создано для строительства новой ледовой арены к молодежному чемпионату мира по хоккею в 2023 году, объектов дорожной инфраструктуры, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, а также реконструкции существующего ледового дворца спорта «Сибирь». Учредителями ГКУ являются правительство региона, департамент имущества и земельных отношений и Министерство строительства области.

Повод найдется

Названы самые яркие события на рынке недвижимости в 2018 году

Антон МАСТРЕНКОВ

Ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA и компания «Медialogия» (сервис по мониторингу медийного пространства) подвели итоги работы СМИ за 2018 год и определили наиболее яркие и важные события — информационные поводы. Лидеры этого своеобразного рейтинга отбирались с учетом медиаиндекса сообщений в таких областях рынка недвижимости, как урбанистика, девелопмент, элитная и коммерческая недвижимость, риэлторские услуги и другие. Из всех представленных на рассмотрение информационных поводов 2018 года были выбраны 14 наиболее цитируемых.

По оценке экспертов, главным информационным поводом 2018 года стало заявление главного архитектора столицы Сергея Кузнецова о том, что посетители парка «Зарядье» часто занимаются там сексом. Сам Кузнецов, который присутствовал на церемонии награждения, пояснил, что суть этой новости была не столько в сексе, сколько в контексте. «Новость отражает характер места, — заявил архитектор. — Парк «Зарядье» создавался как новое, свободное пространство в центральной части города. Появление таких новых интересных и нестандартных

архитектурных проектов и парков на территории Москвы раскрепощает посетителей, создает атмосферу дружелюбия и взаимного уважения».

Другой заметный инфоповод прошлого года также связан с парком. Речь идет об открытии парка «Тюфелева роща» на территории бывшего завода ЗИЛ. Автором еще одного резонансного информационного повода стала компания «Галс-Девелопмент» с новостью об украшении фасадов и общественных пространств дома на Поварской улице копиями художественных афиш из музея им. А. А. Бахрушина.

Отчетливо прослеживаемым трендом в информационном поле 2018 года стал интерес к различным исследованиям. Наиболее заметными работами здесь стали исследование городов с точки зрения их привлекательности для выпускников вузов, проведенное КБ «Стрелка», и опрос «Сколько стоит шаурма в вашем городе?», в котором приняли участие более 30 тыс. респондентов. В прошлом году также появились исследования стоимости всей недвижимости мира от компании Savills. Резонансным получился и рейтинг городов с самой дорогой недвижимостью от компании KnightFrank. В этом рейтинге Москва заняла 13-е место.

Просто добавь бактерий

Ученые Крыма предложили технологию упрочнения бетона

Сергей НИКОЛАЕВ

Специалисты Севастопольского госуниверситета (СевГУ) разработали технологию производства нанопорошков, которые позволяют менять качества стройматериалов и, в частности, увеличивать прочность бетона. Об этом «Стройгазете» сообщили в информационном центре университета.

Как отметил начальник научно-образовательного центра «Перспективные технологии и материалы» Владимир Гавриш, суть предложения заключается в использовании живых организмов для переработки твердосплавных отходов. «На планете существует 360-370 штаммов бактерий, способных «поедать» сплавы, — пояснил ученый. — Мы подобрали и адаптировали определенный состав, который решает наши проблемы». Полученные наномодификаторы можно затем использовать для производства гидротехнических бетонов, которые очень нужны Крыму, где остро стоит проблема восстановления и строительства гидротехнических и берегоукрепительных сооружений.

Справочно

■ Данные исследования проводятся на средства гранта «Определение механизмов влияния наномодификаторов порошков тугоплавких металлов на свойства гидротехнических бетонов», получившего поддержку Российского фонда фундаментальных исследований (РФФИ). Грант выиграли в 2018 году ученые НОЦ «Перспективные технологии и материалы» Севастопольского госуниверситета совместно с группой преподавателей.

Технология позволяет получать нанопорошки в большом количестве по себестоимости на уровне 15-30% от рыночной стоимости. «Большинство технологий позволяет получать нанопорошки в час по столовой ложке и по очень высокой стоимости, для промышленности это ничто, — говорит Владимир Гавриш. — Наша технология открывает широкие перспективы для производства бетона, отличающегося более высокими характеристиками по влагонепроницаемости, морозостойкости, плотности, другими свойствами, обеспечивающими долгий срок эксплуатации».

В информационном центре СевГУ рассказали, что предварительные исследования влияния наномодификаторов на свойства бетона показали, что добавление 1-2% нанопорошка позволяет увеличить прочность бетона на сжатие на 94%. В 2019 году планируется выявить закономерности их влияния на другие важные эксплуатационные свойства гидротехнических бетонов, такие как морозостойкость, влагопоглощение и влагонепроницаемость.

Кроме того

REPA и «Медialogия» также представили рейтинг цитируемости ведущих отраслевых изданий. В 2018 году «Строительная газета» показала уверенный рост в этом рейтинге, заняв 7-е место с индексом цитируемости 22,31. Годом ранее газета находилась на 13-м месте с индексом цитируемости 10,12.

ОРГАНИЗАТОР ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

REPA Москомстройинвест
www.invest.mcs.ru

ОТКРЫТИЕ РАБОТА

ФИНАНСОВЫЙ
ФОРУМ
ПО НЕДВИЖИМОСТИ
2019

The St. Regis
Moscow Nikolskaya

20 ФЕВРАЛЯ

WWW.FORUM-FINANCE.RU

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ
ЖАРКИЕ ДИСКУССИИ
ТОЛЬКО РУКОВОДИТЕЛИ

БИЛЕТЫ: Светлана Складчикова
8 (916) 225-94-57
svetlana@repa-pr.ru

РЕГУЛИРОВАНИЕ



с.1 → «Мы должны обновить парк кранов и грузоподъемных машин и обеспечить производителей такой техники заказами», — подчеркнул премьер-министр. Говоря о промышленности стройматериалов, глава правительства отметил значительное снижение зависимости стройотрасли от зарубежных технологий, оборудования и сырьевых компонентов. «Уровень импорта не превышает 4%, мы уверенно наращиваем экспорт», — сообщил Дмитрий Медведев. — Тем не менее, предприятия, которые занимаются стройматериалами, у нас загружены приблизительно наполовину — от 45 до 65%. Цель по нацпроекту — 120 млн кв. м в год — позволит выйти на загрузку под 80%. У отрасли огромный потенциал, нужно использовать его по максимуму, а для этого также нужны меры стимулирования».

Важной премьер-министр считает и тему лифтового оборудования. Потребность в лифтах составляет около 40 тыс. штук в год; 30 тыс. — на оснащение новостроек и порядка 10 тыс. — на обновление лифтового парка. По данным правительства, около 70% ежегодно вводимых в стране лифтов сделано отечественными производителями, а 30% — иностранными. Однако, как отметил Медведев, отечественные заводы не загружены в полной мере, поэтому нужно стимулировать спрос на продукцию российского производства, устраняя недобросовестную конкуренцию.

Готовы производить

О наработках Минпромторга, направленных на успешную реализацию нацпроекта, в ходе совещания доложил глава ведомства Денис Мантуров. По его словам, министерство основной акцент делает на индустрии строительных материалов, которую планируется развивать, прежде всего, за счет внедрения новых материалов. Параллельно, по словам Мантурова, будет продолжаться внедрение механизма подтверждения соответствия. По данным министерства, этот механизм действует уже в отношении цемента, радиаторов отопления, теплоизоляционных материалов, сухих смесей и растворов. В перспективе эту практику планируется распространить на более широкую номенклатуру стройматериалов. «Соответствующее постановление внесем в правительство в ближайшее время», — сказал министр. — Для наглядности эффективности такой меры могу привести пример по цементу: за два года количество не соответствующей стандарту продукции снизилось на 50%».

Касаясь вопроса оснащения домов необходимым оборудованием, министр отметил готовность отечественных пред-

Подъемный механизм



приятий полностью обеспечить потребность в счетчиках газа, воды, тепла и электроэнергии. В части лифтового хозяйства руководитель Минпромторга обратил внимание на практику установки и обслуживания лифтов организациями, специалисты которых не авторизованы производителями. «Мы считаем необходимым нормативно закрепить требования участия заводов в аттестации специализированных монтажных организаций в целях обеспечения качества безопасности при установке, ремонтах и замене такого оборудования», — сказал Денис Мантуров. При этом он отметил, что у этой отрасли есть не только внутренний, но и экспортный потенциал.

Говоря о строительной-дорожной технике, глава Минпромторга подтвердил, что наиболее востребованным инструментом у бизнеса является льготный лизинг. Для реализации нацпроекта по жилью данная мера, по его словам, будет использоваться в рамках единого механизма поддержки лизинга, который сейчас модернизируется. Также в ведомстве считают необходимым доработать регулирование по государственным закупкам строительной и дорожной техники: «Несмотря на то, что по ряду позиций у нас уже действует прямой запрет на закупку импортных машин, зачастую его обходят через приобретение услуг», — сказал глава Минпромторга. — В связи с этим мы уже внесли в правительство предложение распространить действие ограничений на лизинг. Считаю целесообразным аналогичный подход реализовать в отношении всех услуг, осуществ-



ляемых с использованием строительной-дорожной техники».

«Что касается менее масштабных сегментов, которые также будут задействованы в нацпроекте, таких как климатическое оборудование, кабельные и инженерные сети, светотехника, — всю необходимую номенклатуру мы уже сегодня научились производить и производим», — сообщил Мантуров. — Тем самым наша промышленность фактически полностью готова выполнить заказы в рамках нацпроекта. Для этого необходимо предусмотреть механизм приоритетного использования российских материалов и оборудования».

Эффект техрегулирования

В свою очередь, глава Минстроя Владимир Якушев сообщил, что при подготовке паспорта национального проекта была проведена оценка мощностей строи-

**Цитата в тему**

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ВИТАЛИЙ МУТКО:

«Мы исходим из того, что ряд направлений промышленности, связанных с производством материалов, техники и оборудования для стройотрасли, уже работает. Здесь есть большой потенциал — от бетонов до лифтового оборудования и «умных» счетчиков, который можно и нужно развивать, например, через программы стимулирования, актуализацию техрегламентов, упрощение конкурсных процедур, внедрения инноваций. Необходимые поручения уже готовятся. Часть таких мероприятий может быть включена в национальный проект»

тельной индустрии. По словам министра, запас прочности у отечественной промышленности есть. «Но перед нами стоит очень важная задача: мы должны строить не просто квадратные метры, а качественное жилье с помощью внедрения передовых технологий и ограничения использования устаревших технологий в проектировании и строительстве», — отметил Владимир Якушев.

По словам министра, в ходе работы, которая ведется уже несколько лет, удалось обеспечить возврат науки в техническое нормирование строительства. Более 90 новых параметров, методик, расчетных положений были получены в результате прикладных научных исследований и вошли в нормативную базу в 2016-2018 годах. Теперь эту работу необходимо продолжить в рамках национального проекта, актуализировав и разработав заново более 700 нормативно-технических документов.

Министр привел пример эффективности качественно подготовленного документа в рамках технического регулирования: переход на высокотехнологичное энергоэффективное низкоэмиссионное стекло (СНиП «Тепловая защита зданий»). «Мы также получили серьезный эффект от выхода на экспорт наших предприятий, которые производят такую продукцию», — сообщил Владимир Якушев. — Если в 2013 году мы импортировали на 43% больше, чем продавали за рубеж, то уже в 2017 году экспорт превысил импорт практически в семь раз. И нужно сказать, что сегодня большая часть данной продукции экспортируется именно в страны Западной Европы. Это прямая связь, когда техническое регулирование Минстроя дает такой серьезный результат». Глава ведомства выразил надежду, что сотрудничество в этой области с Минпромторгом в будущем будет давать такой эффект.

Еще одним важным аспектом Владимир Якушев считает создание государственных информационных систем, которые, в частности, позволяют формировать заказ для промышленности. Одна из таких систем — Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации (ЕГРЗ) — дает массив данных, по которым можно определить, на какие строительные материалы ориентируются заказчики. Другая автоматизированная система — «Реформа ЖКХ», которую ведет Фонд содействия реформированию ЖКХ — показывает объемы и точки проведения капитального ремонта жилых домов. Кроме того, постепенно наполняется информацией ФГИС ЦС (Государственная информационная система ценообразования в строительстве), из которой понятно, где применяются стройматериалы отечественного производства, а где много импорта. «Все это позволяет влиять на ситуацию», — подчеркнул министр, добавив, что вышеупомянутые системы должны координироваться с ГИСП (Государственная информационная система промышленности), которую ведет Минпромторг.

Говоря о лифтовом хозяйстве, глава Минстроя сообщил, что доля импортной продукции в этой сфере постепенно снижается. Сейчас она составляет 28% против 38% в 2014 году. Увеличению ввода новых лифтов, по словам Владимира Якушева, способствует запущенная с 2008 года программа, предусматривающая замену подъемников в ходе капремонта. За это время заменено 78,1 тыс. лифтов, а объем ежегодной замены лифтов вырос в шесть раз. Чтобы положительная динамика в этой сфере нарастала, по оценке Минстроя и Минпромторга, нужно запускать механизмы прямой закупки у заводов-производителей, убирая многочисленных посредников, а также запустить процесс аттестации организаций, которые осуществляют наладку лифтового оборудования, что повысит объем прямых закупок у производителя.

На уровне



SHUTTERSTOCK.COM

В 2018 году в России было построено 232,2 тыс. частных домовладений площадью свыше 32,5 млн кв. м. Доля ИЖС в общем объеме ввода составила 43,1%

с.1

Общероссийское снижение объемов ввода жилья в 2018 году большой неожиданностью не стало. Подобная тенденция наблюдается уже с 2015 года. Напомним, именно тогда были построены рекордные для страны 85,3 млн «квадратов». С тех пор показатели шли вниз, и в снижении этом были «виноваты» профессиональные застройщики. Ввод индустриального жилья падает четвертый год подряд. Максимум на рынке (50,1 млн кв. м) наблюдался все в том же 2015 году. После этого объем ввода многоквартирных домов только снижается, причем все увеличивающимися темпами: в 2016 году объем ввода застройщиками упал по сравнению с 2015 годом на 3,4%, в 2017 году — на 4,6% к 2016 году, и вот теперь падение за год составило сразу 7,3% (минус 3,5 млн «квадратов»). По итогам 2018 года на долю индустриального домостроения приходится свыше 42,8 млн кв. м (56,9% рынка), оставшиеся 32,5 млн

(43,1%) — на счету индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Справедливости ради, стоит отметить, что сократились за год и объемы ИЖС — на 1,6%. В 2018 году «частниками» в общей сложности было построено свыше 232,2 тыс. домовладений. При этом в некоторых субъектах РФ, таких, как Республики Алтай, Чечня или Белгородская и Еврейская автономная области, доля ИЖС в общем объеме ввода нового жилья даже превышает 85%. А в Магадане, кроме частных домов, вообще больше ничего не строится.

Что касается региональной «раскладки» по всем новым «квадратам» страны, то, по данным Росстата, в ТОП-10 регионов по объему прошлого года ввода жилья вошли: Московская область, Краснодарский край, Санкт-Петербург, Москва, Ленинградская область, Республика Татарстан, Ростовская область, Республика Башкортостан, Свердловская и Самарская области. Если посмотреть на топовую десятку, то практически все субъек-

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА НОВОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ (МЛН КВ. М)



ты в этом списке имеют в своем составе крупные точки притяжения, если говорить современными терминами — агломерации. Данные территории обладают высоким миграционным притяжением, в них значительно выше уровень доходов, а соответственно, выше и уровень платежеспособного спроса. В результате в этих субъектах РФ построена почти половина совокупной площади жилья, введенной в России за год.

Однако, несмотря на это, положительную динамику относительно 2017 года смогли показать даже далеко не все из них. Обороты снизили сразу пять ключевых регионов. Всего же снижение ввода жилья в 2018 году было зафиксировано в 46 регионах. Рост ввода показали 36 субъектов. Для сравнения: в 2017 году снижение было зафиксировано в 41 регионе, а рост был в 40, и лишь Костромской области тогда удалось сохранить объемы ввода жилья на том же уровне. Самое большое падение в прошлом году было отмечено в Чукотском автономном округе (-61,7%). Наибольший прирост показал город федерального значения Севастополь — здесь по итогам 2018 года было сдано жилья на 68,8% больше, чем в 2017 году.

Регионами с наименьшим количеством введенных квадратных метров (менее 100 тыс.) жилья в 2018 году уже традиционно стали Чукотский автономный округ, Магаданская и Мурманская области, Республики Калмыкия и Тыва, Камчатский край и Еврейская автономная область. Все они при этом показали и отрицательную динамику относительно 2017 года.

ВВОД НОВОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ В 2018 ГОДУ (объемы и динамика по регионам)

Место	Регион	Введено в 2018 г. (тыс. кв. м)	Изменение в % к 2017 г.
1	Московская область	8783,3	96,8
2	Краснодарский край	4391,3	92,9
3	Санкт-Петербург	3950,3	111,7
4	Москва	3541,2	103,6
5	Ленинградская область	2643,3	100,7
6	Республика Татарстан	2409,9	100,1
7	Ростовская область	2347,4	100,6
8	Республика Башкортостан	2288,3	93
9	Тюменская область (в т.ч. Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа)	2095,1	84,9
10	Свердловская область	2076,3	96,8
11	Самарская область	1782,2	99,7
12	Новосибирская область	1739	100,6
13	Воронежская область	1691,1	100,2
14	Челябинская область	1515,8	106,9
15	Нижегородская область	1351,5	103,3
16	Белгородская область	1215,5	93,5
17	Саратовская область	1213,5	100,3
18	Красноярский край	1141	108
19	Пермский край	1010,6	91,8
20	Иркутская область	982,3	100,9
21	Ульяновская область	981,1	100,5
22	Калининградская область	916	101,5
23	Оренбургская область	911	102,1
24	Липецкая область	910,3	84
25	Ставропольский край	899,2	101,9
26	Республика Дагестан	891,2	44,6
27	Тамбовская область	859,1	102,4
28	Калужская область	787,1	89,2
29	Алтайский край	786,1	124,8
30	Рязанская область	777,4	109,1
31	Ярославская область	767,5	101,8
32	Республика Крым	764	91,6
33	Тульская область	726,5	104,3
34	Удмуртская Республика	721,5	109,5
35	Пензенская область	663	74,8
36	Владимирская область	651,6	93,7
37	Кемеровская область	639,8	64
38	Чувашская Республика	597,5	98,7
39	Курская область	587,1	99,4
40	Волгоградская область	578,6	79,5
41	Чеченская Республика	576,8	53,9

Место	Регион	Введено в 2018 г. (тыс. кв. м)	Изменение в % к 2017 г.
42	Кировская область	551,3	101
43	Приморский край	533,8	129,5
44	Вологодская область	531,5	98
45	Республика Саха (Якутия)	530,8	83,7
46	Омская область	506,3	110,5
47	Томская область	436,9	91,5
48	Кабардино-Балкарская Республика	433	101,4
49	Тверская область	422,6	72,2
50	Брянская область	403,1	72,2
51	Смоленская область	363	74,9
52	Ивановская область	362,2	106,6
53	Республика Марий Эл	336,8	71,6
54	Республика Мордовия	333,6	101,1
55	Астраханская область	328,3	67,9
56	Архангельская область (в т.ч. Ненецкий автономный округ)	313,6	74,2
57	Севастополь	294,3	168,8
58	Республика Коми	290,4	130,3
59	Орловская область	288,4	107,8
60	Хабаровский край	272,8	101,1
61	Республика Карелия	264,7	119,1
62	Новгородская область	264,4	114,2
63	Сахалинская область	264,3	76
64	Республика Бурятия	247,8	92
65	Республика Ингушетия	235,7	76,2
66	Псковская область	233,6	115,5
67	Курганская область	230,2	84,7
68	Республика Северная Осетия — Алания	209,9	109,2
69	Костромская область	196,7	63,4
70	Республика Хакасия	189,8	80,5
71	Республика Адыгея	187	76,5
72	Карачаево-Черкесская Республика	174,8	86,6
73	Забайкальский край	165,9	61,3
74	Амурская область	156,2	86
75	Республика Алтай	108,3	82,7
76	Республика Тыва	87,1	86,2
77	Республика Калмыкия	84,7	88
78	Мурманская область	46,4	78,8
79	Камчатский край	35,5	53,2
80	Еврейская автономная область	23,1	45,8
81	Магаданская область	4,3	67,5
82	Чукотский автономный округ	1,6	38,3

Источник: Росстат



Акция протеста дольщиков концерна «Вант» в Ростове-на-Дону

Справочно

■ В соответствии со ст. 5 областного закона №1145-ЗС от 30 июля 2013 года «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства» компаниям, достраивающим долгострой, выделяется субсидия из областного бюджета для завершения и ввода в эксплуатацию объектов с высокой степенью готовности (65 % и более).

Оборотная сторона поправок

Ростовские дольщики требуют изменить закон об их поддержке

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

В Ростове обманутые дольщики СК «Вант» пытаются через суд отменить поправку к областному закону, позволяющую областным властям выделять бюджетные деньги на достройку домов, которые находятся в высокой степени готовности (65% и более). Иск подан Павлом Белоусовым, одним из дольщиков дома, расположенного по улице Восточной, 7 (его начинал строить концерн «Вант»).

На первый взгляд, ситуация выглядит парадоксально: кто, как не обманутые дольщики, заинтересованы в выделении средств на достройку проблемных объектов? Однако при ближайшем рассмотрении выясняется, что претензии имеют под собой основания. Дело в том, что во многих недостроенных домах часть квартир принадлежит юридическому лицу ЗАО «Металлургспецоборудование». У дольщиков есть основания подозревать, что эта компания участвовала в схеме вывода денег покупателей жилья. ЗАО заключало договоры долевого участия с гражданами и получало от них деньги. Затем оно покупало квартиры у СК «Вант», но расплачивалось за них простыми векселями. Деньги же уходили не застройщику, а третьим лицам — аффилированным фирмам (ООО «Лог-Строй», ООО «Стройресурс», ООО «СтройУниверсал»,

ООО «Строитель»). Учредителем и директором этих фирм являлся заместитель генерального директора «Ванта» Егор Парахин, на которого заведено уголовное дело. Всего таким способом ЗАО «Металлургспецоборудование» приобрело более 200 квартир на сумму около 500 млн рублей. Из них около 200 млн рублей составляют средства, заплаченные дольщиками за квартиры в доме на улице Восточной.

Теперь, если проблемные объекты будут достроены, в том числе за счет субсидий из регионального бюджета, юридически ЗАО окажется владельцем квартир, а дольщикам придется доказывать свои права на жилье. В связи с этим истец считает, что соответствующий пункт закона ущемляет права отдельных дольщиков и дает преференции организациям, которые фактически могли участвовать в обмане людей. В итоге помощь в виде субсидий могут получить юристы, которые не входят в реестр обманутых дольщиков и не имеют права на господдержку. Хотя, по замыслу законодателей, субсидия должна быть направлена исключительно на решение проблем граждан, чьи права были нарушены.

Недовольство у Белоусова вызывают и некоторые другие моменты. В частности, по закону дольщик имеет право на получение жилья взамен недостроенного. При этом все права на недостроенное жилье полностью переходят к властям Ростова. Однако квартиры обманутым дольщикам предлагают, как правило, в новых микрорайонах на окраине Ростова, тогда как они платили за жилье в центре города. Это, по мнению истца, нарушает права граждан, в связи с чем он просит суд обязать Заксобрание Ростовской области внести изменения в закон.

Кроме того, Павел Белоусов считает неправильным то, что на бюджетные субсидии могут претендовать только дома, находящиеся в высокой степени готовности. По его мнению, это лишает большую часть дольщиков надежды на достройку домов, в которых они приобрели жилье. Истец надеется, что во время первого судебного заседания, намеченного на 14 февраля, его поддержит прокуратура Ростовской области.

Кроме того

■ В сентябре 2017 года в суд на Заксобрание Ростовской области подали дольщики ЖК «Европейский», требовавшие признать закон №1145-ЗС недействующим. Их недовольство вызвало то, что в реестр проблемных объектов попадали лишь дома, строительство которых остановилось до 21 июня 2010 года. Это лишало более новые объекты всех предусмотренных законом о поддержке обманутых дольщиков льгот. В итоге иск был отозван.

Клиент не всегда прав

Застройщиков вновь попытаются защитить от дольщиков

Алексей АНДРЕЕВ

В апреле 2019 года депутаты Госдумы планируют рассмотреть законопроект о внесении изменений в статью 1 закона РФ «О защите прав потребителей». Автор поправки — депутат Валерий Гартунг — предлагает вывести из-под действия этого закона отношения дольщиков с застройщиками. Проблема, на взгляд депутатов, состоит в том, что дольщики имеют возможность в законном порядке взыскать с застройщика через суды большие штрафы. Это явление получило название «потребительский экстремизм», или «потребительский терроризм». Например, в тех случаях, когда дольщик потребовал в досудебном порядке с застройщика неустойку, но не получил ее, суды вправе наложить на застройщика штраф в размере

50% от суммы неустойки. При этом наиболее частой причиной требования неустойки является невыполнение сроков сдачи объектов, указанных в договорах долевого участия (ДДУ). Между тем, задержки со сдачей объекта не всегда возникают по вине застройщика, могут возникать проблемы с подключением объектов к инженерным сетям и т. д. «Применение этих норм ставит под угрозу финансовую устойчивость застройщиков, создает дополнительные риски для самих дольщиков, повышая вероятность банкротства и рисков утраты возможности получения жилья», — говорится в пояснительной записке к законопроекту. Именно поэтому депутат и предлагает не распространять действие закона «О защите прав потребителей» на ДДУ, поскольку это ставит граждан и компании в неравное положение — баланс интересов сторон не соблюдается.

Напомним, что это уже не первая попытка защитить застройщиков от дольщиков. В 2017 году Госдума

Долгожданная семерка

За два месяца в столичном регионе достроили семь домов СУ-155

Сергей МОСЕНКО

По данным компании «РК Строй» (дочерняя структура «Банка ДОМ.РФ»), в декабре 2018 и январе 2019 годов в Московской области ввели в эксплуатацию шесть долгостроев печально известного стройхолдинга «СУ-155». Еще один дом для обманутых дольщиков достроили в Москве.

Напомним, что в 2015 году группа компаний (ГК) «СУ-155» остановила в Подмоскovie строительство в общей сложности 51 жилого объекта. Из них в рамках процедуры государственной санации уже в 2016 году были достроены 30 домов, а в 2017 — еще 9. Остальные активно достраивались в прошлом году. В числе объектов, сданных в эксплуатацию в 2018 году, оказались дома в Долгопрудном, Ивантеевке, Андреевке и Домодедове (Московская область).

Справочно

■ Строительные работы на всех объектах компании «СУ-155» остановились в 2015 году. Без жилья остались почти 28 тыс. дольщиков в 14 регионах по всей России. В 2016 году СУ-155 была признана банкротом. К концу 2018 года достроено 120 из 130 домов.

В Долгопрудном долгожданное новоселье теперь смогут отпраздновать семьи 784 дольщиков. Здесь были введены «в строй» сразу три дома, расположенных в микрорайоне «Центральный». На их достройку «Банк ДОМ.РФ» (100% акций банка принадлежит ДОМ.РФ) направил 2,6 млрд рублей.

Заключение о соответствии требованиям технических регламентов и проектной документации получила и новостройка в Ивантеевке по улице Дзержинского. Ключи от квартир скоро получат 207 человек. Еще одно разрешение на ввод в эксплуатацию было выдано 17-этажному дому в поселке Андреевка Солнечногорского района. Завершение строительства жилья для 238 дольщиков обошлось в 435,1 млн рублей. Последним проблемным объектом СУ-155 в городе Домодедове стал дом, рассчитанный на 480 квартир, в IV квартале микрорайона Южный.

Столичное «наследие» СУ-155 изначально было скромней. Обанкротившийся застройщик «забросил» в Москве 6 домов. Один из этих долгостроев и был введен в эксплуатацию на прошлой неделе в районе Нагатинно-Садовники. Въехать в свое законное жилье смогут 169 человек. Передача ключей дольщикам начнется после подписания договора на эксплуатацию жилого дома с управляющей компанией.

Справочно

■ На сегодняшний день в российском законодательстве нет термина «потребительский экстремизм». В Гражданском кодексе РФ лишь говорится о недопустимости осуществления гражданских прав в целях ограничения конкуренции или с намерением причинить вред другому лицу. Однако об ответственности за злоупотребление правами потребителя ни в ГК РФ, ни в КоАП РФ ничего не сказано.

уже отклонила аналогичный законопроект, представленный депутатом Мамедом Абасовым. В 2018 году до парламента дошла еще одна подобная законодательная инициатива, исходившая в том числе от администрации Санкт-Петербурга. С одной стороны, предлагалось повысить ответственность застройщиков за некачественное жилье, а с другой — ограничить возможности для «потребительского экстремизма» при приемке квартир. Однако документ получил отрицательный отзыв правительства РФ и был снят с рассмотрения.

Место работы

Бизнес интересуется нежилой недвижимостью в Петербурге

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В 2019 году на карте Северной столицы должны появиться несколько новых объектов коммерческой недвижимости. По словам генерального директора Colliers International в Санкт-Петербурге Андрея Косарева, здешний рынок обладает целым рядом серьезных преимуществ, которые делают его привлекательным для инвестиций даже на фоне Москвы. Среди них эксперт отмечает наличие качественных объектов, более низкий порог входа при более высокой доходности. «Также важным фактором, безусловно, является складывающаяся ситуация на рынке нежилых площадей, где недостаток нового предложения и уверенный спрос со стороны арендаторов уже сейчас приводят к дефициту качественных объектов и росту ставок аренды», — говорит Косарев. — Причем этот тренд будет актуален еще на протяжении нескольких лет, что позволяет инвесторам позитивно оценивать перспективы вложений». В связи с этим эксперты Colliers International ожидают роста активности инвесторов в этом году.

Торговля — двигатель развития

По мнению аналитиков, наибольший интерес инвесторы будут проявлять к строительству и аренде торговых площадей. Подобная тенденция наблюдалась и в 2018 году. Достаточно вспомнить, что в числе знаковых сделок в Северной столице была покупка холдингом «Империя» комплекса зданий на Малой Морской улице, приобретение французским ритейлером Leroy Merlin восьми гипермаркетов K-Rauta, а также переход ТЦ «Невский Центр» к чешской компании PPF Real Estate. Кстати, последняя сделка стала крупнейшей в 2018 году по объему инвестиций в существующие объекты недвижимости.

На 2019 год в Петербурге анонсирован старт целого ряда новых торговых проектов. В частности, начнется строительство торгово-развлекательного комплекса на намывных территориях



Продажа ТЦ «Невский Центр» чешской компании PPF Real Estate стала крупнейшей сделкой 2018 года

Васильевского острова (60-80 тыс. кв. м), ТРК в ЖК «Северная Долина» (36,8 тыс. кв. м), МФК в Кудрове (торговые площади — 60 тыс. кв. м) и торгового комплекса в ЖК «Солнечный город» (11,0 тыс. кв. м).

Апраксин двор начинается?

Как ожидается, в наступившем году может, наконец, сдвинуться с мертвой точки и редевелопмент Апраксина двора. Проект, которому уже более 10 лет, обрел нового инвестора. Инвестиционно-строительная компания «Апраксин двор», входящая в концерн «Питер», пообещала за 7 лет вложить в реконструкцию комплекса 5,1 млрд рублей. Переоборудовать Апраксин двор будут по проекту «Студии 44» Никиты Явейна. Совет по сохранению культурного наследия одобрил этот проект в ноябре 2017 года. После ремонта на территории рынка разместятся гостиницы, магазины, спортивные залы и объекты социальной инфраструктуры. Правда, эксперты высказывают опасения, что компания может столкнуться с теми же проблемами, что и предыдущий инвестор — ООО

«Главстрой-СПб» Олега Дерипаски. Дело в том, что на территории рынка находятся не только объекты, принадлежащие городу, но и частная собственность. И, чтобы обновить весь рынок, с владельцами придется договариваться — либо выкупать помещения, либо предлагать стать соинвесторами.

Возьмутся за промзону

Получит в текущем году продолжение и работа по развитию бывших промышленных зон. Еще в 2016 году компания «Максидом» выкупила здания патронного завода на Васильевском острове. В прошлом году новые владельцы определились с проектом редевелопмента, и в 2019 году здесь планируется начать строительные работы. Инвестор планирует сохранить исторические корпуса, в стенах которых во время блокады собирались ракеты «Катюша». Теперь в старых зданиях разместятся офисы-лофты, рестораны и кафе, а на месте снесенных аварийных построек возведут гипермаркет «Максидом». Помимо коммерческих площадей, на территории бывшего завода появится и общественное

пространство, будет организована пешеходная зона, места для отдыха и досуга жителей. Общие инвестиции оцениваются в 5 млрд рублей, но эта сумма может увеличиться.

Внимание — мотор!

Помимо строительства новых торговых и офисных площадей, в городе будет продолжаться и промышленное строительство. В конце декабря корейский автоконцерн Hyundai Motor подписал с правительством Петербурга и Минпромторгом специальный инвестиционный контракт. В обмен на льготы и субсидии от города и федерального правительства компания вложит 35 млрд рублей в развитие и локализацию своего производства в Северной столице. Из них 16,6 млрд рублей пойдут на модернизацию действующего предприятия и создание при нем центра исследований и разработки. Еще 18,4 млрд рублей автоконцерн вложит в строительство нового завода по производству двигателей. Объем выпуска составит около 150 тыс. моторов в год (сейчас двигатели для автомобилей Hyundai объемом 1,6 л завозятся из Китая). Новый моторный завод станет одним из крупнейших в России. Строительство предприятия начнется в 2019 году, под завод зарезервирован участок площадью 200 га.

Лекарства от кризиса

О строительстве третьей очереди завода на территории особой экономической зоны «Новоорловская» в Приморском районе объявила и фармацевтическая компания «Вертекс». Планируется возвести 4-этажное здание площадью 29 тыс. кв. м. Там разместится производство твердых и мягких лекарственных препаратов и косметических средств. Инвестиции составят около 2,3 млрд рублей. Завершить работы планируют в первом полугодии 2019 года. Эксперты отмечают, что в 2019 году завершит строительство новой очереди на территории ОЭЗ и другой фармпроизводитель — «Биокад». Речь идет о предприятии по производству полного цикла 13 жизненно важных лекарств. Объем инвестиций составляет 3 млрд рублей.

На 16,7%

может вырасти рынок коммерческой недвижимости Северной столицы в 2019 году (оценка президента Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Игоря Горского)

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Каталог российской прессы

Для индивидуальных подписчиков:

■ 10929 – на полгода

■ 12357 – на год

для предприятий и организаций

■ 10930 – на полгода

■ 12358 – на год



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

Доставка инвестиций

ТПУ помогут решить не только транспортные, но и градостроительные проблемы столицы



Транспортно-пересадочный узел «Новохохловская»

Справочно

■ Всего в Москве планируется построить более 100 плоскостных и 153 капитальных ТПУ.

Антон МАСТРЕНКОВ

Программа возведения транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) в Москве может стать одним из самых масштабных проектов развития транспортной инфраструктуры в России. Всего в столице появится более 250 узлов — от обычных перехватывающих парковок до практически полноценных вокзалов. Об этом шла речь на недавней конференции «Транспортный девелопмент», организованной РБК.

Сегодня улучшение доступности районов города и повышение обеспеченности горожан общественным транспортом стали важными направлениями развития Москвы. За последние 8 лет в российской столице было построено 136,6 км линий метро, 73 новых станции, 3 дополнительных вестибюля и 8 депо. Кроме того, было запущено пассажирское движение по Московскому центральному кольцу (МЦК) и реконструированы отдельные

участки радиальных направлений железных дорог. Также за это время протяженность автомобильных дорог выросла на 820 км, построено 254 моста, тоннеля и эстакады.

Следующим шагом развития транспортной инфраструктуры города становится «увязка» всего общественного транспорта в единую слаженно работающую систему. Именно для этого в Москве запущена программа возведения транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Такие хабы соединят метрополитен, наземный городской пассажирский транспорт, МЦК, будущие московские центральные диаметры (МЦД) и радиальные направления железной дороги. По оценкам экспертов, создание системы таких ТПУ с сопутствующей инфраструктурой и перехватывающими парковками позволит снизить загруженность дорожной сети в среднем на 7%, что немало для мегаполиса.

Транспортно-пересадочные узлы могут иметь различную конфигурацию. Они могут быть плоскостными, то

есть, представлять собой обычную перехватывающую парковку, на которой можно оставить автомобиль. Но есть проекты и капитальных ТПУ, которые предполагают возведение многофункциональных комплексов с пассажирскими терминалами, помещениями сопутствующих сервисов и служб, а также набором коммерческих площадей.

Безусловно, основной задачей транспортно-пересадочных узлов является решение транспортных проблем. Однако перед такими проектами ставится и другая, градостроительная задача. Эти узлы по задумке властей должны создать новые точки деловой и общественной активности за пределами центра Москвы. Планируется, что ТПУ станут своеобразными локальными центрами притяжения, которые позволят жителям совершать покупки и получать услуги по пути от метро до дома.

Кроме того, в ТПУ будут созданы новые рабочие места, которые позволят многим москвичам работать в непосредственной близости от дома. По мнению проектировщиков, если 10% населения столицы будет работать в непосредственной близости от дома, это значительно снизит миграцию и станет прорывом в развитии города.

В этой связи ТПУ, безусловно, можно рассматривать как инвестиционный проект, выгодный как для города, так и для бизнеса. Строительство таких объектов позволит увеличить поступления в городской бюджет, инвесторы же получат перспективные площадки с хорошей транспортной доступностью. Средняя годовая доходность коммерческих площадей в составе ТПУ составляет, по оценкам независимых экспертов, 15-20%, а жилья — 20-25%. По словам представителей столичных властей, коммерческими проектами транспортных узлов интересуются и зарубежные инвесторы, преимущественно китайские и турецкие. К настоящему времени городские структуры уже привлекли инвестиции в реализацию 16 коммерческих проектов в составе ТПУ. В течение этого года инвесторам будет предложено еще 24 проекта. Общая их площадь составляет порядка 57 га с градостроительным потенциалом почти 1,33 млн кв. м недвижимости различного назначения — от спортивных центров и торговли до офисов и жилья. Поэтому можно ожидать, что в ближайшие годы Москву ждет активное транспортное строительство, которое изменит всю карту города, а также отчасти и структуру городской экономики.



ТПУ МЦК «Кутузовская»

Справочно

■ На сегодня в рамках реновации в Москве утверждено 308 стартовых площадок с градостроительным потенциалом более 4,6 млн кв. м.

Бабушка и паровоз

Участникам программы реновации предложат жилье в границах транспортно-пересадочных узлов

Антон МАСТРЕНКОВ, Оксана САМБОРСКАЯ

Программа создания ТПУ в Москве имеет не только транспортный, но и жилищный аспект. Стартовавшая в столице масштабная программа реновации жилого фонда поставила городские власти перед сложной проблемой: надо было найти много стартовых площадок для возведения новых домов. В ход пошли участки, занимаемые долгостроями, пустующими строениями федеральных ведомств и компаний. Один из вариантов — строить жилые дома в составе будущих транспор-

тно-пересадочных узлов. В районе некоторых ТПУ уже есть сложившаяся жилая застройка, попадающая под программу реновации. Весьма вероятно, что именно эти локации, обжитые, с хорошей инфраструктурой, рядом с уже существующими школами и ДОУ, вызовут интерес у застройщиков. Поддерживает идею и управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая. По ее мнению, использовать площадки ТПУ для возведения жилья по программе реновации логично, так как это поможет сэкономить бюджетные средства и привлечет в проекты инвесторов, которые заинтересованы в гарантированной продаже части жилых площадей городу.

Видят эксперты преимущества и для переселенцев из сносимых домов. «ТПУ — это не только строительство жилья, дорог, но и развитие инфраструктуры и в пешей доступности и в «вертикальной», — отмечает основатель градостроительного бюро MASTER'S Plan Юлия Зубарик. — Человек может, не выходя из дома, спуститься, скажем, на второй этаж, который будет общественным центром, там разместятся поликлиники, магазины, досуговые центры и т. д.»

«Для переселенцев получение нового жилья в составе ТПУ также может быть привлекательным, — говорит Мария Литинецкая. — В программе реновации участвует много пятиэтажек, расположенных вдали от метро. Полагаю, немалое число жителей «хрущевки» будет не против сократить время в пути от дома до метро или отказаться от путешествий по городу со множеством пересадок».

Земля возле ТПУ, как правило, в 1,5-2 раза дороже, чем незастроенный участок в границах жилой застройки. Поэтому решение отдать ТПУ под программу реновации, тем более, первой очереди, когда 100% площадей уйдет на переселение, представляется первому заместителю генерального директора АО «Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона (КТБ ЖБ)» Андрею Копытину не вполне рациональным. «Но если данная концепция реализуется, то жители получат

бонус в виде более высокой стоимости 1 кв. м жилой площади, которую им выделяют», — замечает он.

Однако есть и сомневающиеся. Конечно, транспортная доступность — важное достоинство любого жилого комплекса, но многие не захотят жить рядом с крупными транспортными узлами. «Далеко не всем, кто жил в старых советских домах, со своим зеленым двориком, детской площадкой и парковкой под окном, понравится жить на площади «трех вокзалов», — полагает Андрей Копытин.

Коммерческий директор проектно-конструкторского бюро М.К.3 Анастасия Семенченко признает, что создать уютный комфортный дом в месте скопления транспорта — это вызов для архитектора. Возможный выход — строительство высоких домов. Это выгодно девелоперам, так как улучшается «экономика» проекта, это может устроить и покупателей. «В данном случае высокий дом — не самое плохое решение, — считает Анастасия Семенченко. — На высоте выше 7-го этажа меньше шума, меньше влияние вредных выбросов».

Однако руководитель и сооснователь архитектурного бюро AI-Architects Иван Колманок считает, что небоскребы подходят для молодежи, одиноких молодых людей, бизнесменов, людей, живущих на несколько «домов». «Для пожилых и семей с детьми этот формат противопоказан», — полагает эксперт.

Возможно, хорошим градостроительным решением было бы за счет увеличения этажности небоскребов возле ТПУ «снять» несколько этажей с домов, возводимых по программе реновации на других площадках. Тем самым сделать их более привлекательными и комфортными для переселенцев из «хрущевки». Пожилая пара, прожившая всю жизнь на 4-м этаже с балконом, предпочтет невысокий этаж в другом районе небоскребу в ТПУ, где нельзя будет открыть окно. «Однако студент или молодой офисный служащий, не обремененный семьей, с удовольствием будет наблюдать из окна студии или апартаментов на 40-м этаже ночной город с миллионом огней», — рисует будущее архитектор.



Нуйямаа (недалеко от Выборга) — самый загруженный пропускной пункт на российско-финской границе

Коридоры и маршруты

РФ и Финляндия обсудили перспективы проекта «Санкт-Петербург—Хельсинки»



Владимир ТЕН

В Северной столице прошло совещание российско-финляндской технической рабочей группы по развитию транспортного коридора «Санкт-Петербург—Хельсинки». С российской стороны в нем приняли участие представители Федерального дорожного агентства, государственной компании «Автодор», ПАО «КАМАЗ», ФГКУ «Росгидроцентр», с финляндской — представители Агентства транспорта и связи Финляндии «Трафиком», Национального центра технических исследований и деловых кругов, VIDIAFI, KOUVOLA Innovation. Задачей мероприятия была координация деятельности сторон в решении вопросов совместного финансирования и оснащения современными интеллектуальными транспортными системами, а также оценка перспектив использования в проекте высокоавтоматизированных грузовых транспортных средств.

Финская сторона подтвердила свою заинтересованность в дальнейшем участии в реализации проекта по развитию транспортного коридора «Санкт-Петербург—Хельсинки» с использованием современных европейских систем управления дорожным движением и систем оплаты проезда.

Стороны отметили, что в перспективе этот коридор может быть включен в состав международного транспортного маршрута «Европа—Западный Китай» как ответвление в направлении Финляндии. Напомним, что МТМ — трансконтинентальный проект, предполагающий воссоздание Шелкового пути, который в древности связывал Европу и Китай. В случае реализации этот маршрут откроет широкие возможности для евразийской интеграции и составит конкурентную альтернативу существующим транспортным морским и железнодорожным маршрутам, связывающим Европу и Китай.

Автомобильная дорога протяженностью порядка 8,5 тыс. км, проезд по которой будет занимать около 10 суток, реально составит конкуренцию железнодорожному маршруту по Транссибирской магистрали протяженностью 11,5 тыс. км (14 суток в пути), и морскому пути через Суэц — 24 тыс. км (45 суток). На совещании российская сторона рассказала о разработке «дорожной карты» формирования МТМ на территории РФ.

Вдвое быстрее

Темпы строительства ЦКАД-1 будут увеличены

Владимир ТЕН

Ускорение строительства первого пускового комплекса Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД-1) стало темой выездного заседания оперативного штаба под руководством первого заместителя министра транспорта РФ Иннокентия Алафинова. Речь идет о срочном наращивании количества рабочих и техники, задействованных на строительстве, а также об увеличении темпов работ по переустройству инженерных коммуникаций. Специалистам предстоит перенести 190 сетей, в то время как на сегодняшний день переустроена лишь треть.

Сейчас на строительстве ЦКАД задействовано 1548 единиц техники, работают

4574 человека. С наступлением тепла дорожные работы активизируются, количество персонала увеличится более чем вдвое — до 10 тыс. человек.

Оперативный штаб был создан по поручению президента РФ для контроля строительства ЦКАД. Совместно с Минстроем России разработан и утвержден единый график, в котором определены мероприятия по наращиванию темпов строительства. Штаб проводит регулярный мониторинг исполнения графика, включая вопросы оформления земельных участков, переустройства инженерных коммуникаций, обеспеченности ресурсами, организации работы на строительной площадке.

Полдела сделано

Работы по реконструкции участка трассы Р-23 в обход Гатчины выполнены на 60%

Владимир ТЕН

Реконструкция второй очереди дороги-обхода Гатчины поможет существенно повысить пропускную способность автомобильной дороги Р-23 «Санкт-Петербург—Псков—Пустошка—Невель», которая связывает Северную столицу и Ленинградскую область с Беларусью, Украиной и странами Прибалтики. Кроме того, реализация этого проекта позволит увеличить протяженность соответствующих нормативным требованиям автомобильных дорог федерального значения, которые входят в систему международных транспортных коридоров. Об этом заявил глава Росавтодора Андрей Костюк во время рабочей поездки в Псковскую и Ленинградскую области.

Напомним, что в 2017 году раньше установленных сроков было открыто движение по вновь построенному в рамках первого этапа 12-километровому участку трассы. Он проходит от деревни Дони до существующего обхода Гатчины, минуя населенные пункты Зайцево, Ижора, Большое и Малое Веревы и Вайя.

Второй этап проекта предполагает реконструкцию участка протяженностью 10,633 км — в обход Гатчины до населенного пункта Большие Колпаны. Расширение дороги до трех полос в каждую сторону позволит повысить пропускную способность участка более чем вдвое — до 170 тыс. автомобилей в сутки. Кроме того, в рамках второго этапа будет построено девять искусственных сооружений, в том числе две транспортные развязки, пять путепроводов и два надземных пешеходных перехода.



На реконструируемом участке трассы Р-23 построят девять инженерных сооружений

Необходимость реконструкции данного участка была обусловлена именно недостаточной пропускной способностью в условиях постоянно растущего трафика. Сегодня в пиковые часы по участку проезжает до 80 тыс. машин в сутки.

Как рассказал и.о. начальника ФКУ Упрдор «Северо-Запад» Дмитрий Кузнецов, в целом работы второго этапа выполнены на 60%, устройство дорожной одежды на 50%, строительство искусственных сооружений — почти на 60%.

Более

11,8 млрд рублей

составляет общая стоимость работ по реконструкции второй очереди обхода Гатчины

XVI МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ

Москва
ЦВК "Экспоцентр"

Энерго Эффективность XXI ВЕК

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС
<http://www.energoeffekt21.ru>

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ МИР КЛИМАТА

4 марта 2019

Спонсоры: ЮНИТРА, anuk, НОПРИЗ, РОСТРОЙ, НОЗ

ТЕХНОЛОГИИ



С помощью технологии 3D-печати дом площадью 38 кв. м в Ступине (Московская область) удалось построить за 24 часа

Дом печати

Развитие рынка 3D-технологий в строительстве потребует создания новых специальностей

Людмила ИЗЬЮРОВА

Еще в советской фантастике 70-х годов можно было найти истории об ученых, которые научились «печатать» дома. Меньше чем через полвека в России этот сюжет стал реальностью. Пока рынок услуг по 3D-печати в строительстве в большей степени ориентирован на частных лиц, так как применение строительной печати без ограничений возможно при возведении малоэтажных индивидуальных строений, гаражей и создании элементов декора. По последним данным Росстата, в 2018 году в России было сдано в эксплуатацию 75,3 млн кв. м жилья. Из них 32,5 млн кв. м приходится на индивидуальное жилищное строительство, а это примерно 240-270 тыс. домов. Конечно, доля домов, «напечатанных» с помощью 3D-принтеров, пока еще очень мала, но потенциал рынка огромен. А в перспективе, после разработки и утверждения соответствующей нормативной базы, можно будет «включить» печать и для индустриального жилья.

Плюсы и минусы

Разумеется, построить дом «под ключ» только с помощью 3D-принтера невозможно, так как целый ряд процессов не поддается автоматизации (заливка фундамента, установка кровли и окон, проведение коммуникаций, выравнивание стен при отделке и др.), но сократить издержки можно значительно.

Так, например, во Франции ученые из университета Нанта использовали 3D-печать и жесткий полиуретан для строительства дома площадью 95 кв. м. Строительство заняло менее 54 часов и обошлось в 232 тыс. долл. США, что примерно на 20% дешевле, чем при возведении аналогичного здания с использованием традиционных технологий.

Одним из лучших проектов в сфере 3D-печати считается российский проект строительства жилого дома площадью 38 кв. м компаниями Aris Cog и ПИК в подмосковном Ступине в 2017 году. Строительство продолжалось 24 часа и стоило 594 тыс. руб. (около 16 тыс. руб. за кв. м). Обычно один квадратный метр индивидуального жилого дома обходится в 2-2,5 раза дороже, в зависимости от планировки и используемых материалов.

По словам руководителя практики стратегического консультирования в секторе недвижимости PwC Анны Данченко, к числу других важных преимуществ 3D-печати можно отнести увеличение скорости строительства, возможность создания дома любого дизайна, снижение количества строительных отходов.

Но есть у этой технологии и минусы. Главным ограничением остается высокая стоимость оборудования — 3D-принтеров. Цена принтера российского производства может колебаться от 1 до 25 млн рублей, стоимость зарубежных устройств еще выше.

Дополнительных затрат потребует установка специального тента с обогревательными элементами для защиты материалов от отвердевания при отрицательных температурах.

Проблемой остается пока и дефицит квалифицированных специалистов, умеющих работать на такого рода оборудовании.

Начало пути

Однако, несмотря на технологические трудности и отсутствие полноценной нормативной базы, российский рынок

оптимистично воспринял инновацию. На рынке появляются все новые компании, специализирующиеся на производстве строительного 3D-оборудования. «В 2018 году мы организовали дочернюю компанию для оказания услуг контрактной печати бетоном малых форм и дизайнерских изделий», — рассказал генеральный директор группы компаний «АМТ-СПЕЦАВИА» Александр Маслов. — Именно растущее количество обращений с просьбами напечатать тот или иной элемент побудило нас взяться за новое направление». К моменту создания дочерней структуры портфель заказов оценивался уже в 800 млн рублей. Напомним, что именно эта компания в 2015 году напечатала на 3D-принтере собственную разработку дом площадью 298 кв. м в Ярославле. Уникальность события в том, что это был первый дом, предназначенный для постоянного проживания. «Коробку» отпечатали по частям и смонтировали, как конструктор, на фундаменте в течение месяца. Летом 2017 года был проведен основной объем внутренних отделочных работ, завершено устройство крыши, дом подключили ко всем инженерным коммуникациям. Сейчас там постоянно прожива-

Справочно

■ По прогнозам, к 2023 году рынок строительного принтинга вырастет до 1,5 млрд долларов в год. В некоторых странах уже приняты государственные программы по внедрению строительной 3D-печати.

Возможности для творчества

Если говорить непосредственно о технологии, то она включает в себя несколько этапов. Это создание компьютерной 3D-модели строительного объекта; перевод модели в цифровые данные; передача исполняемого кода на печатающую головку-экструдер; послойная экструзия строительной смеси в соответствии с заданной моделью; отвердевание материала до завершения формирования объекта. Необходимость армирования и его тип определяется на стадии проектирования при расчете прочности конструкции. Что касается специальных смесей для 3D-принтеров, то при строительстве обычно используются либо порошкообразные твердые частицы, либо жидкие или полужидкие материалы (полимеры, бетон и др.). Это позволяет создавать сложные формы и элементы, открывает почти безграничные возможности для полета дизайнерской и архитектурной мысли.

Архитектурное сообщество в целом хорошо воспринимает эту технологию, рассказывает архитектор, доцент учебно-научного центра «Архитектура и компьютерные технологии» МАРХИ Милан Стаменкович. Строго говоря, для проектирования «печатных» домов достаточно владеть обычными графическими редакторами. В частности, на оборудовании для печати российского производства 3D-модель для принтера можно создать в любом графическом редакторе, например, в ArchiCAD, AutoCAD, Компас-3D. На принтер уже предустановлено лицензионное ПО для перевода трехмерной модели в код для работы. Однако архитектору-проектировщику желательно все же овладеть навыками и умениями для работы в этой области.

«По большому счету, речь идет о приближении архитектора к производственному процессу, — продолжает Милан Стаменкович. — По моему мнению, в технических и строительных вузах, например, МГСУ, в будущем должны появиться такие новые специальности, как оператор или инженер по работе с 3D-печатью». Правда, образовательный процесс в вузах довольно консервативен, и поэтому дело продвижения технологии берут на себя сами производители. Некоторые из них уже предлагают специальные программы обучения по проектированию под строительную 3D-печать.



Строительный 3D-принтер российского производства

Кирпич не тонет



Керамические стеновые материалы не уйдут из массового строительства



Алексей ТОРБА

Российские производители кирпича переживают непростые времена. Об этом шла речь на состоявшемся недавно в Москве Национальном отраслевом форуме «Отечественные строительные материалы-2019: итоги, вызовы, перспективы». По словам директора Ассоциации производителей керамических стеновых материалов Владислава Герашенко, пять лет назад российские заводы, выпускающие керамический кирпич, практически не имели задолженности по налогам в бюджеты всех уровней и оплате энергоносителей, но затем задолженность начала расти, начались задержки зарплаты. По данным Index Box Russia, в относительно благополучном 2014 году потребление кирпича в стране составляло 12211 млн штук, но потом началось падение рынка. В 2015 году этот показатель составлял 10349 млн штук (-15,2%), в 2016 — до 8108 млн (-21,7%), в 2017 — до 8063 млн (-0,6%) и в 2018 году — 7886 млн штук (-2,2%). За это же время экспорт упал с 1061 до 679 млн штук. В 2016-2018 годах закрылись и находятся на разной стадии процедуры банкротства около 50 заводов, многие предприятия останавливаются или снижают выпуск продукции из-за затаривания складов. Главную причину такого положения дел производители видят в резком падении спроса на керамический кирпич, которое привело к снижению цены на 30-40%. Это подтверждают и сами строители. По словам директора департамента промышленности Концерна «КРОСТ» Андрея Сазонова, спрос на керамический кирпич начал падать еще несколько лет назад. «Застройщики перестали его использовать как несущий элемент ввиду незначительных показателей прочности и перестают использовать для строительства внешних стен, так как такой кирпич не эффективен по теплотехническим показателям», — заявил представитель компании.

Дорогой эксклюзив

Исполнительный директор Index Box Russia Екатерина Колина, представившая участникам форума ре-

зультаты исследования «Рынок кирпича и перспективы развития кирпичного производства в России», рисует ситуацию в довольно мрачных тонах. По ее словам, сейчас на рынке кирпича сложилась ситуация, которую метеорологи называют «идеальным штормом». Одновременно сошлись несколько причин: сокращение объемов строительства, вытеснение кирпича газобетоном, появление новых стандартов по энергосбережению.

При этом докладчик обратила внимание участников форума на рост импорта кирпича из Европы, в 2014-2018 годах он удвоился: со 152 до 365 млн штук. «Речь идет в данном случае о высококачественной продукции, из которой строятся загородные коттеджи», — сообщила Колина. — Только в этом сегменте востребован красивый, интересный кирпич, который сейчас производят и поставляют на нашу территорию Германия, Дания, Бельгия и другие страны. Вот этот кирпич востребован и будет востребован. При взаимодействии с дизайнерами и продвижении своих совместных проектов эту историю можно поднять на уровне импортозамещения. Во всех остальных случаях мы, к большому сожалению, можем говорить о том, что доля кирпича будет постепенно сокращаться, и в какой-то момент он уйдет из массового строительства».

Даешь массовость!

С этой точкой зрения не согласился продукт-менеджер австрийской компании Wienerberger AG Сергей Смирнов. Поскольку доходы россиян в последнее время падают, сектор строительства коттеджей тоже сокращается, и помочь российским кирпичным заводам может только ориентация на строительство многоквартирных домов. По словам Смирнова, заводы компании в России загружены заказами для индустриального строительства. Но успеха на этом рынке российские компании смогут добиться, только если они будут внедрять новые технологии производства керамических блоков, которые позволяют сократить количество раствора в кладке и снизить ее теплопроводность.

Например, в России могут успешно применяться высокоэффективные блоки с внутренними стенками толщиной менее 4 мм, которые обладают низкой теплопроводностью за счет повышенной поризации керамического черепка и увеличения числа рядов пустот в блоке. Сделать стенки внутри блоков тоньше позволяет дополнительное измельчение глиняной массы. Применяя высокоэффективные блоки толщиной 380 мм вместо стандартных 510 мм, можно значительно снизить толщину стен домов в Москве и других российских городах. Правда, из-за тонких внутренних стенок прочность блоков снижается, но все равно их несущая способность позволяет строить здания до 5-7 этажей без армирующего пояса, то есть, опирать плиты перекрытия непосредственно на блоки.

Большой интерес представляет и технология производства шлифованных керамических блоков и стен из них. После обработки верхнего и нижнего торцов блока шлифовальной машиной высота всех блоков становится одинаковой, что позволяет сократить время их кладки и возведения стен. Уменьшается и количество раствора, а в некоторых случаях его вообще можно заменить полиуретановой пеной. При этом расход пены невелик — один баллон на целый поддон блоков. При этом очень важно, что внешне кладка из шлифованных блоков выглядит монолитной, потому что вертикальные и горизонтальные швы толщиной менее 1 мм становятся незаметными. По словам Сергея Смирнова, эта технология прошла множество тестов в Евросоюзе, сертифицирована там и может быть успешно перенесена на российский рынок.

Хорошим высокотехнологичным продуктом являются и шлифованные керамические блоки с заполнением из минеральной ваты или пенополистирола. Сейчас в европейских странах идет поиск более эффективного утеплителя, который позволит снизить теплопроводность блоков. Эта технология применяется пока только в странах Евросоюза, но может представлять большой интерес и для российских строителей. Основное ее преимущество для застройщика в том, что применение таких блоков позволяет отказаться от дополнительного слоя утеплителя.

Быть в тренде

Получается, что проблемы российских производителей кирпича во многом носят структурный характер. Выпускаемая ими продукция все меньше пользуется спросом, но, тем не менее, на рынке есть и эффективные ниши, и современные технологии. Готовы ли отечественные предприятия к инновациям? Ведь, по мнению Екатерины Колиной, главная проблема состоит именно в том, что российские производители кирпича не могут достаточно быстро модернизировать производство, чтобы предложить рынку более современный товар.

Однако примеры успешной модернизации на российском рынке есть. Так, например, на XX специализированной выставке «Отечественные строительные материалы», которая проходила одновременно с форумом, свою продукцию показал ОАО «Гжельский кирпичный завод». Предприятие было полностью перестроено в 2006 году. Сегодня завод, как и предприятия Wienerberger, выпускает керамические блоки. Менеджер по развитию этого предприятия Анна Карпичкова рассказала, что производятся блоки с пазо-гребневой системой. Но если появится спрос на блоки с шлифованными торцами, то их производство будет освоено. Неплохо идут дела и на ряде других кирпичных заводов, которые были представлены на выставке.



36,6% ЖИЛЫХ ПЛОЩАДЕЙ

в РФ по состоянию на 1 февраля 2019 года возводились с использованием технологии «монолит-кирпич» (текущее строительство), на «чистый» кирпич приходилось 18,6% (данные Института развития строительной отрасли)

Сейчас, по мнению экспертов, на повестке дня стоит внедрение керамических блоков с утеплителем. Строители стремятся снизить затраты на отопление при эксплуатации зданий. «На смену (традиционному кирпичу) в строительстве пришли более теплоэффективные материалы: газоблоки и поризованная керамика, — рассказывает Андрей Сазонов. — «КРОСТ» при строительстве всех жилых комплексов использует поризованную керамику — закаленную глину с порами воздуха, которая гораздо лучше сохраняет тепло». К производству такой продукции могли бы обратиться отечественные предприятия.

ЖКХ

Справочно

■ В рамках «мусорной» реформы Свердловская область поделена на три зоны: восточную, западную и северную. В восточной зоне, в которую входит Екатеринбург, региональным оператором является ЕМУП «Специализированная автобаза», в западной — «ТБО «Экосервис», в северной — филиал тюменской компании «Рифей». Для ЕМУП «Специализированная автобаза» тариф на вывоз мусора составит 697,76 руб. за кубометр, для компании «Рифей» — 845,87 руб. за кубометр, для «ТБО «Экосервис» — 713,57 руб. за кубометр. Жители МКД с Нового года платят по 148 руб. за каждого зарегистрированного человека.

Нежелательные заводы

Власти и население не могут договориться о строительстве предприятий по переработке мусора



Митинг против «мусорной» реформы в Екатеринбурге

Алексей ЩЕГЛОВ

Третьего февраля во многих российских городах прошли акции протеста против реформы системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В основном люди протестовали против повышения платы за вывоз мусора и планов строительства мусоросжигающих заводов и полигонов в непосредственной близости от жилых кварталов. Одним из типичных примеров столкновения интересов отрасли и местных жителей стала ситуация в Свердловской области. Здесь в течение ближайших нескольких лет предстоит построить 20 мусороперерабатывающих комплексов различной мощности. Один из ключевых объектов должен появиться в Красноуфимске — его

Кроме того

■ В ближайшие три года Министерство природных ресурсов Забайкальского края планирует построить в регионе два мусороперерабатывающих завода. Как сообщила на заседании комитета заксобрания края представитель регионального Минприроды Алена Бутыко, средства на создание проектно-сметной документации для строительства заводов уже зарезервированы в региональном бюджете. Также власти намерены выделить финансы для подготовки к строительству шести мусоросортировочных станций. Минприроды рассчитывает получить деньги на строительство объектов из федерального бюджета.

планируемая мощность составит порядка 100 тыс. тонн отходов в год. Завод будет перерабатывать мусор не только из городского округа Красноуфимска, но и из близлежащих муниципалитетов. Казалось бы, это станет благом и для региона, и для муниципалитета, однако с самого начала реализации проекта в городе начали расти протестные настроения.

В 2017 году местные власти заключили с «ТБО Экосервис» концессионное соглашение на строительство мусороперерабатывающего комплекса (полигона и перерабатывающего завода). Подчеркнем, что речь с самого начала шла не о мусоросжигающем заводе, а о перерабатывающем предприятии. Здесь должны быть установлены автоматические линии для сортировки и обезвреживания мусора. Участок для строительства за-

вода выбран с соблюдением санитарных норм и экологического законодательства. И, тем не менее, местное население выступило против.

К настоящему времени жители Красноуфимска собрали более 9 тыс. подписей под обращением к губернатору Евгению Куйвашеву против строительства на территории городского округа мусороперерабатывающего завода. Подписавшиеся требуют провести общественное обсуждение, расторгнуть концессионное соглашение и рассмотреть другие участки для строительства предприятия. «До сих пор мы не получили копию технического задания, хотя неоднократно делали запросы и обращались при личных встречах, но безрезультатно. Почему их не предоставляют, по какой причине скрывают?» — сформулировала претензии горожан председатель Красноуфимской общественной экологической организации (КОЭО) «Сokol» Татьяна Мамонтова. — Народ понимает, что мусор перерабатывать нужно, и мы не против того, что строить надо, но не в этом месте, так как всего в 800 м, согласно представленным планам, находится детский лагерь «Чайка», а полигон находится в центре лесопарковой зоны.

Можно ли найти выход из этой и других подобных ситуаций? Как считает исполнительный директор Ассоциации «Чистая страна» Руслан Губайдуллин, один из главных факторов, который обеспечивает успех «мусорной» реформы, — полная информационная открытость. По его мнению, социальное напряжение возникает, как правило, в тех регионах, где властями и региональными операторами по обращению с ТКО не ведется постоянной разъяснительной работы. Там, где такое сотрудничество выстроено, снимаются многие вопросы. Встречи, знакомство и обсуждение проекта, экскурсии на аналогичные предприятия — все это способствует доверию.

«Обращение с отходами — это система жизнеобеспечения. Если она даст сбой, то это сразу приведет к мусорному коллапсу, — говорит эксперт. — Каждый новый объект инфраструктуры — это барьер, который защищает от возможной экологической катастрофы. Но важно объяснить каждому жителю, что планируется строить, как будет обеспечена его безопасность, что это даст территории».

Доехали до полигонов

В Ростовской области подводят первые итоги «мусорной» реформы

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

С началом года в Ростовской области стартовала реформа системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). И, как это часто бывает, когда речь идет о масштабных преобразованиях, не все идет гладко. По состоянию на 26 января на телефоны региональных операторов, областного Министерства ЖКХ и Единой дежурно-диспетчерской службы поступило более 6 тыс. обращений граждан. Больше всего звонков сделали жители Ростова-на-Дону и Таганрога. Как свидетельствует статистика, значительная часть вопросов касалась порядка начисления и размера платы за новую услугу и графиков вывоза отходов. Также поступали заявки на вывоз скопившегося мусора. В период с 1 по 10 января административная инспекция Ростовской области зафиксировала 415 случаев задержки вывоза мусора с контейнерных площадок.

Серьезной проблемой остается отсутствие договоров с региональными операторами. По состоянию на конец января порядка 30% управляющих компаний и около 50% ТСЖ Ростова не подали заявки на заключение договоров. Садовые некоммерческие товарищества вообще не занимаются этим вопросом. Кроме того, в городе практически нет правильно оборудованных контейнерных площадок.

Сложным является и вопрос с тарифами. С 1 января плата за вывоз мусора, взимаемая с жителей, рассчитывается по формуле: норматив накопления умножить на установленный для регионального оператора тариф и разделить на 12. На территории Ростовской области расчет нормативов накопления ТКО проводился по специальной методике, определенной феде-



27 тыс. тонн ТКО было собрано регоператорами Дона за новогодние праздники

ральным законом. Замеры проводились в разное время в течение года. Было обследовано 132 жилых дома и частных домовладения и более 400 юридических лиц. На основании этих замеров и были рассчитаны нормативы накопления ТКО. В результате получился большой разброс цифр. Так, на территории четырех муниципальных образований (Азов, Новочеркасск, Рассветовское и Кулешовское сельские поселения, входящие в зону действия Новочеркасского межмуниципального экологического отходообработывающего комплекса (МЭОК)) тариф изменился от минус 40% до плюс 175% (для семьи из трех человек, живущей в МКД). Если взять частный сектор Батайска, то с января по сентябрь 2018 года жители платили 93,5 руб. с человека, в октябре, с началом работы регоператора — 129,74 руб., а с января 2019 года — уже 131,94 руб. В Ростове жители частного сектора будут платить 116 руб. с одного человека, в МКД — 114 руб. В Таганроге стоимость за услугу составляет: для частных жилых домов — 118 руб., для МКД — 116 руб. с человека. В поселке Рассвет Аксайского района жители МКД заплатят 85 руб., частного сектора — 78 руб.

Не все ясно и с тарифами для регоператоров. В зоне деятельности Мясниковского МЭОК (оператор — ГК «Чистый город») предельный тариф составляет 446,84 руб./куб. м, в зоне деятельности Миллеровского МЭОК (ООО «Экосервис») — 590 руб./куб. м. Около 70% этих сумм — затраты на транспортировку, в том числе ГСМ. Регоператоры считают тарифы экономически обоснованными и убыточными. В ответ областное Министерство ЖКХ советует им подать жалобу в суд или в Федеральную антимонопольную службу.

Со своей стороны, областные власти призывают не драматизировать ситуацию. Министр ЖКХ Андрей Майер обращает внимание на то, что с начала года в Ростовской области не было выявлено новых несанкционированных свалочных очагов. И это, по его мнению, первый результат стартовавшей реформы. Теперь перевозчикам ТКО невыгодно работать нелегально и сваливать мусор в лесополосу. Ведь они получают деньги за количество мусора, доставленного на санкционированный полигон. Все перевозчики, которые заключили договоры с региональными операторами, работают с системой «Глонасс», которая отслеживает их передвижения в населенных пунктах и на маршрутах до полигонов. Кроме того, к середине месяца (15 января) значительно сократилось и число жалоб на несвоевременный вывоз мусора с контейнерных площадок.

Для контроля за ходом реформы при региональном Министерстве ЖКХ создан штаб, в который вошли представители ведомства, административной инспекции, региональные операторы, уполномоченные представители всех муниципальных образований. В каждом МЭОК создана «горячая линия», у всех региональных операторов работают колл-центры. В Министерстве ЖКХ надеются, что новая система по сбору и вывозу ТКО нормально заработает в ближайший месяц.

Кроме того

■ Ростовская область — единственный из субъектов РФ, который предусмотрел понижающий коэффициент к нормативу накопления ТКО для тех, кто будет заниматься раздельным сбором мусора. При сортировке отходов на два вида понижающий коэффициент составит 0,96, при сортировке на три вида отходов и более — до 0,86. Что, безусловно, отразится на размере платы за услугу.



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ / АГН «МОСКВА»



SHUTTERSTOCK.COM

Поедем вверх?

Российские предприятия по выпуску лифтов рассчитывают на рост спроса со стороны строителей

Более

70 ТЫС.

квалифицированных специалистов работают сегодня в лифтовой отрасли

Министров СССР 1949 года №433 «Об организации производства лифтов». В связи с этим на Карачаровском механическом заводе (один из крупнейших в России производителей лифтов — «СГ») состоялось совещание по вопросам развития производства. В нем участвовали представители девелоперских и строительных компаний московского региона, региональных фондов капитального ремонта, федеральных органов власти.

Особенно бурно лифтовая отрасль развивалась в 70-80-е годы, когда в Советском Союзе началось массовое строительство многоэтажных зданий. И хотя в последующие годы объемы производства сократились, сегодня отрасль устойчиво растет и вышла на новый технологический уровень. Качество оборудования за последние годы значительно возросло, производство модернизируется, и конкурентоспособность продукции повышается. Благодаря локализации производства электроники и других узлов отечественным предприятиям удалось создать конкурентоспособные лифты европейского качества. Выпускаются современные версии лифтов с антивандальными панелями и интерактивными табло, со специальной системой защиты на всю высоту дверного проема. На кнопках делаются надписи шрифтом Брайля для слабовидящих людей. В минувшем году в МКД было смонтировано более 42 тыс. лифтов, это немного больше, чем годом ранее.

Развитие отрасли происходит во многом благодаря тому, что в РФ реализуются масштабные программы жилищного строительства и капитального ремонта МКД. «Президент поставил задачу в полтора раза увеличить строительство и заменить отра-

ботавшие срок лифты в многоквартирных домах, такая программа реализуется в регионах», — заявил член президиума Общественного совета Минстроя России Сергей Чернышов. Однако производственный потенциал предприятий используется не в полной мере — недогруз мощностей лифтовых заводов составляет более половины. Поэтому основной вопрос и вытекающая из него задача на предстоящие годы просты: «Как сделать так, чтобы увеличить спрос на лифты?».

Специалисты считают, что существенной «подъемной силой» должно стать выполнение майских указов президента, которые в том числе предполагают выход к 2024 году на строительство в стране 120 млн кв. м жилья.

Кроме того, действующим техническим регламентом предусмотрено приведение лифтового хозяйства в нормативное состояние к 2020 году. Для этого потребуются заменить на новые более 100 тыс. лифтов «Мы хотим, чтобы в 2019 году правительством были прописаны и утверждены механизмы, которые позволят нам в плановом режиме в течение 5-6 лет заменить все устаревшие лифты», — подытожил Сергей Чернышов.

Алексей ЩЕГЛОВ

Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ВОПРОСАМ ЛИФТОВОГО ХОЗЯЙСТВА ОС ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ СЕРГЕЙ ЧЕРНЫШОВ: «Мы будем активно ставить вопрос о поддержке отечественных производителей. Сегодня значительные объемы строительства жилья финансируются из бюджета, в том числе в Москве по программе реновации, и мы считаем, что в таких проектах должны использоваться именно наши лифты»

Каждый день десятки миллионов россиян пользуются лифтами, эскалаторами и другими подъемными устройствами. Фактически лифты — самый востребованный вид транспорта, от безопасной эксплуатации которого зависят жизни и здоровье населения. Первого февраля российские производители лифтового оборудования отметили 70-летие отрасли, ведущей отсчет своей истории от постановления Совета

Закон закону рознь

С прямыми договорами все хорошо, с мусором — не очень

Алексей ТОРБА

На состоявшейся 31 января мультимедийной пресс-конференции председателя комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и ЖКХ Галины Хованской, разговор пошел, в частности, об эффективности ряда важнейших законов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Рассказывая о них, руководитель комитета остановилась на подписанном президентом России Владимиром Путиным 3 апреля 2018 года федеральном законе «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (№59-ФЗ). Галина Хованская напомнила, что депутаты очень долго боролись за то, чтобы был принят закон о праве собственников помещений в многоквартирном доме заключить прямой договор с ресурсоснабжающими организациями не через управляющую организацию, а напрямую. Так же, как по электроэнергии, собираемость оплаты за которую гораздо выше, чем за другие виды ресурсов при прочих равных условиях. Эффект правоприменения 59-ФЗ превзошел самые смелые ожидания. Там, где в соответствии с ним осуществляется переход на прямые договорные отношения, платежная дисциплина улучшилась втрое. Так что возражения скептиков, что закон не будет работать, оказались несостоятельными. Но закон мог бы действовать еще эффективнее, если бы правительство утвердило типовый договор, который, по имеющимся у Хованской сведениям, находится в высокой степени готовности.

А вот федеральный закон №483-ФЗ «О внесении изменений в статью 291 федерального закона «Об отходах производства и потребления», принятый 25 декабря 2018 года, Галина Хованская не считает большой удачей. По замыслу законодателей, этот документ должен помочь регионам более плавно перейти на новые правила обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). С этой целью он разрешает субъектам по согласованию с правительством в течение еще четырех лет использовать действующие полигоны, при условии, что они не представляют угрозы для экологии и здоровья людей. На самом деле, по мнению депутата, все старые полигоны уже переполнены, и девать мусор некуда. В то же время мощности мусороперерабатывающих предприятий загружены всего на 30-40%. Отсюда депутат делает вывод: организовать вторичную переработку ТКО — это в чистом виде вопрос организации работы. И его решение полностью зависит от политической воли губернаторов и местного самоуправления. В качестве примера депутат привела скандинавские страны, где всего 4-6% захоронений бытовых отходов, потому что практически все они перерабатываются, в России же пропорция обратная. Чтобы изменить это соотношение, по мнению главы думского комитета, нужно отказаться от практики «тупого» сжигания мусора и заинтересовать в раздельном сборе население. Закон же фактически позволяет регионам, не подготовившимся к реформе системы обращения с ТКО, еще несколько лет откладывать преобразование.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ

- ▶ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ
- ▶ УМНЫЙ ГОРОД
- ▶ СТРОИТЕЛЬСТВО

16-18 апреля

МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ
БАШКОРТОСТАН

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

БВК
БАШКОРТАЙСКАЯ
ВЫСТАВОЧНАЯ
КОМПАНИЯ

Уфа-2019
ВАНХ ЭКСПО

ВЕСЕННИЙ ФОРУМ
ЖКХ И СТРОИТЕЛЬСТВА

+7 (347) 246 42 37, 38 @ stroybvk f stroyexpo.ufa
stroy@bvkexpo.ru #стройбvk #стройжкхуфа #недвижимостьуфа

www.stroyforumbvk.ru



Дом Ф. Н. Челищева — первое здание, которое планируется отреставрировать по программе «Рубль за метр»

Неприкосновенное наследие

Эксперты сдержанно оценивают перспективы программы «Рубль за метр» в Петербурге



Главная лестница в особняке Г. И. Веге

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

До конца марта администрация Санкт-Петербурга объявит первые торги на право льготной аренды объектов культурного наследия по программе «Рубль за метр». Первым объектом, выставленным на аукцион, станет «Дом Ф. Н. Челищева» — здание с мансардой на Вознесенском проспекте. Победитель получит объект в долгосрочную аренду на 49 лет для размещения там трехзвездочной гостиницы. В первые 7 лет аренды инвестор должен будет провести работы по восстановлению памятника. По завершении ремонта льготная арендная ставка составит 1 рубль за 1 кв. м в год. По данным Смольного, в городе домов-памятников насчитывается почти две тысячи, 1376 из них нуждаются в ремонте.

Экономика не просчитывается

Впрочем, эксперты восприняли новость о старте программы «Рубль за метр» с осторожностью. По словам генерального директора Knight Frank SPb Николая Пашкова, Петербург — уникальный город с огромным историческим наследием. Но именно здесь любая попытка



Канатный цех завода «Красный гвоздильщик» с водонапорной башней

1376

петербургских домов-памятников нуждаются в ремонте, и многие из них могут попасть в программу «Рубль за метр»

вторжения в сложившуюся архитектурную среду вызывает крайне острую реакцию общественности. «С одной стороны, такое трепетное отношение к наследию — это прекрасно, с другой — не дает использовать здания-памятники», — отмечает он. Николай Пашков утверждает, что в Северной столице работать с историческими памятниками сложно еще и потому, что внутренние планировки зданий сильно ограничивают возможности современного использования. «Поэтому такие объекты либо реализуются очень медленно, либо совсем не продаются», — говорит он. — А если инвестор и находится, то граница экономической целесообразности при покупке им дома-памятника находится на уровне 40 тыс. руб. за квадрат, все, что выше, переводит проект в разряд некупаемых».

А директор архитектурного бюро «Литейная часть-91» Рафаэль Даянов затруднился ответить на вопрос: под какие современные функции можно приспособить историческое здание? По его словам, в Петербурге сегодня сложилось самое жесткое охранное законодательство из всех, с какими ему довелось встречаться. «В 2003 году мы работали над приспособлением Комендантского дома в Петропавловской крепости, в частности, там над двориком была установлена крыша», — рассказал он. — Проект в целом оказался успешным, сейчас объект очень востребован, там проходит много мероприятий различной направленности, но по нынешнему законодательству этот проект не мог бы

Справочно

■ Аналогичная программа действует в Москве с января 2012 года. В ее основу легла практика привлечения частных инвесторов к реставрации памятников истории и культуры, распространенная во всем мире и носящая название «принцип 1 евро».

быть реализован». По мнению экспертов, крайне жесткие требования по охране памятников привели к обратному эффекту: исторические здания не вызывают интереса у потенциальных инвесторов и постепенно приходят в упадок.

Аналитики говорят, что даже крупный исторический объект в центре Северной столицы представляет собой проблему с точки зрения окупаемости. Так, например, недавно после реконструкции открылись Никольские ряды на Садовой улице. Там разместились две гостиницы крупных международных брендов: Holiday Inn Express и Meininger Hotel Gruppe. «Функционально проект, на мой взгляд, очень успешен — вместо руин в центре города появился востребованный объект, но вот относительно экономической выгоды я не настолько уверен, поскольку застройщик вложил сюда больше, чем получает», — говорит Рафаэль Даянов.

«Мы не любим рассказывать о том, какие инвестиции делаем в исторические объекты», — комментирует директор по инвестициям компании VIUM (собственник Никольских рядов — «СГ») Владислав Юрковский. По его словам, в проектах с реставрацией памятников не стоит надеяться на краткосрочную доходность. «Зато у исторических объектов есть одно важное преимущество — ориентация на долгосрочную перспективу», — считает он. — Отели не самой большой звездности в историческом центре Петербурга будут востребованы всегда, даже не в высокий сезон. Соответственно, они постоянно будут генерировать прибыль, и в «долгом шаге» обеспечат и окупаемость, и хорошую инвестиционную ценность объекта».

Очередей не будет

Одним словом, инвестору надо быть готовым и к тому, что при работе с памятниками может возникнуть множество сложностей, связанных с охраняемым законодательством. И для того чтобы работать с такими объектами, бизнесу приходится придумывать особые решения, например, включать их в состав различных коммерческих проектов, в том числе жилищных.

Так, по словам руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, компания Setl City разрабатывает проект восстановления и реконструкции двух объектов культурного наследия на Васильевском острове — здания канатного цеха завода «Красный гвоздильщик» с водонапорной башней. Ведется также работа по реставрации особняка Вега на Октябрьской набережной. Все эти объекты входят в состав жилых комплексов, которые появятся в результате редевелопмента промышленных территорий. По мнению Ольги Трошевой, реконструкция объектов наследия в составе проектов застройки — это практически всегда дополнительная «нагрузка» на девелопера, а затраты на нее покрываются из доходов, полученных при реализации коммерческих объектов. «Реставрация — это своего рода социальная «нагрузка», особенно если речь о зданиях, находящихся не в историческом центре, а на отшибе», — отмечает она.

Директор по маркетингу группы RBI Михаил Гуцин отмечает, что сам факт присутствия исторического объекта в составе жилого комплекса может повысить ценность возводимого жилья. Он считает, что объект наследия, гармонично «встроенный» в современный проект, может повысить цены на жилье на 10%. «По сути, это создает легенду для проекта, и получается, что присутствие памятника в составе ЖК — это преимущество», — говорит Гуцин. Кроме того, исторический объект задает оригинальный архитектурный посыл для новых зданий, стимулирует искать интересные решения внешнего облика комплекса. Однако и представитель RBI признает, что проекты реконструкции объектов наследия, находящихся на территории современной застройки, с точки зрения формальной рентабельности, действительно, редко когда выходят «в ноль». Это скорее проявление ответственности перед обществом и городом, возможность создать необычный продукт. А потому для того чтобы привлекать частные инвестиции в реконструкцию объектов культурного наследия, город должен для начала создать условия, которые бы сделали это выгодным предприятием. Пока этого нет, вряд ли за памятниками, даже по символической цене, выстроится очередь из инвесторов.

КОШКИН ДОМ

Архитекторы спроектировали приюты для бездомных животных



Проект коллектива архитекторов из Казани — один из победителей конкурса



Справочно

Финалистами конкурса стало девять команд: коллектив архитекторов (Резеда Ахтямова и Ильнар Ахтямов (бюро TIArch), Руслан Маннапов, Айрат Зайдуллин, Лилия Ярыева, Анна Борисова, Диляра Нурисламова) из Казани; «Бюро Правда» (Петр Мироненко, Никита Тугарин, Анастасия Лапина), Москва; Максим Базаев, Владикавказ — 1-е место. Prostor Collective (Антон Архипов, Григорий Цебрено), Москва; коллектив архитекторов (Ирина Чихирева, Камила Абязова, Артур Ахунов), Казань; «План_Б» (Александр Качалов, Сергей Фомин, Никита Дубов), Ярославль — 2-е место. Коллектив архитекторов (Мария Световидова, Елизавета Хазиахметова, Артур Гильфанов), Казань; Archifellows (Родион Еремеев, Юлия Сарайкина), Москва; «Архитектурная мастерская А. Козыря» (Алексей Козырь, Илья Бабаков, Иван Морозов), Москва — 3-е место.

ходить и людям, и животным. Здесь будет организована просветительская работа, а для горожан посещение центров станет одним из видов досуга. Показателем успешности работы центров будет не число проживающих, а число пристроенных животных.

В конце прошлого года был объявлен открытый национальный конкурс, организаторами которого стали Агентство стратегических инициатив, Единый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ и КБ «Стрелка». В состязании приняли участие бюро из Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодара, Новосибирска, Казани и других городов. Конкурсантам предстояло разработать проект для одной из трех климатических зон строительства — холодной, умеренной или теплой. Техническое задание основывалось на анализе лучших международных практик. Среди требований было наличие дополнительной инфраструктуры, а также сжатые сроки возведения и монтажа. Обладатели 1-го места получали 400 тыс. рублей, 2-го и 3-го — 200 тыс. и 100 тыс. рублей соответственно.

И вот недавно были подведены итоги конкурса. Победителями стали коллектив архитекторов из Казани, «Бюро Правда» из Москвы и архитектор Максим Базаев из Владикавказа. Как отмечают эксперты, авторы активно использовали в своих проектах яркие цвета для фасадов и озеленение. Архитекторы из Казани смогли разработать безопасную и понятную логику на участке: главная дорога отделяет базовую функцию приюта от коммерческой, и предложили продуманные решения, благодаря которым пространство для животных четко отделено от пространства для людей.



Оксана САМБОРСКАЯ

Молодые российские архитекторы получили возможность поучаствовать в хорошей социальной инициативе — разработке концепции центров реабилитации и гуманного отношения к животным. Такие центры должны не просто обеспечить достойные условия жизни для бездомных кошек и собак, но стать привлекательными общественными пространствами, где было бы комфортно на-

Небоскребы на Пресне

На месте старой фабрики появится новый жилой квартал

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве на Пресне появится новый жилой квартал Lucky. Его возведут между 2-й Звенигородской и улицей Костикова в 200 м от станции метро «Улица 1905 года». Проект, разработанный бюро «Меганом» Юрия Григоряна, предполагает частичную «регенерацию» существующей застройки с сохранением семи исторических зданий, строительство восьми новых жилых домов и создание социокультурного кластера с собственными парковыми зонами площадью 1,5 га.

Визуально квартал делится на две части: «верхний город» с жилыми домами и «нижний город», где расположены общественные пространства. Сердце «нижнего города» — центральная площадь и французский парк с городской гостиной. На площади будут открыты кафе и рестораны, здесь построят открытый амфитеатр для лекций, концертов и выставок. Здесь же, в «нижнем городе», появятся небольшие бизнес-центры.

По словам генерального директора компании Vesper (застройщика проекта — «СГ») Бориса Азаренко, в отреставрированных зданиях бывшей фабрики начала XX века разместятся образовательный центр, спортивные студии, собственный детский сад, выставочные пространства, фотостудии, магазины. Будут реализованы новые для Москвы форматы: образовательного центра Mind Gym и спортивного комплекса Fitness Market с подогреваемым 25-метровым бассейном на крыше здания и СПА.

Более трети площади квартала займут парковые зоны: зеленый лабиринт, скверы, аллеи, французский парк и два сада. Попутно заметим, что по соседству расположены еще четыре парковые зоны: «Красная Пресня», «Красногвардейские пруды», парк Декабрьского восстания и Пресненский детский парк.

«Верхний город» состоит из восьми жилых домов — семи 21-этажных башен и одного здания высотой 13 этажей. Всего будет построено 180 тыс. кв. м новой недвижимости. Лаконичные и элегантные фасады с большими окнами и французскими балконами будут выполнены из анодированного алюминия платинового оттенка, благодаря чему башни кажутся легкими и прозрачными.

Справочно

Всего в комплексе будет 654 квартир площадью 41,5-290 кв. м. Инвестиции в проект составят 25 млрд рублей. Завершение строительства запланировано на 2021 год.

BEAUTIFUL HOUSES
Красивые дома

INTERNATIONAL
ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ
WOODEN HOUSE EXHIBITION

МЕЖДУНАРОДНЫЕ
ВЫСТАВКИ

INTERNATIONAL
САЛОН КАМИНОВ И ОТОПЛЕНИЯ
FIREPLACES EXHIBITION

INTERNATIONAL
WELLNESS & SPA
AQUA SALON
БАССЕЙНЫ И САУНЫ EXHIBITION

INTERNATIONAL
MOSCOW GARDEN SHOW
ДОМ и сад
OUTDOOR LIVING EXHIBITION

INTERNATIONAL
БАРБЕКЮ И ГРИЛИ
BARBECUES & GRILLS EXHIBITION

21-24
МАРТА
2019

Москва, МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»

ОРГАНИЗАТОР
Красивые дома
+7 (495) 730-5091
www.kpdp.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ СПОНСОРЫ
РУССКОЕ ЗАПАС
Schmid
VERONA

ПАРТНЕРЫ
CORIS

ПРОЕКТ



В Норвегии планируют построить первый подводный плавающий тоннель

Через фьорды



NORWEGIAN PUBLIC ROADS ADMINISTRATION

Владимир ТЕН

Норвегия — страна фьордов, узких, извилистых, глубоко врезающихся в сушу морских заливов с крутыми скалистыми берегами. Фьорды необычайно красивы и привлекают ежегодно тысячи туристов, но их сложный рельеф создает большие транспортные проблемы. Как правило, длина фьорда во много раз превосходит его ширину, и, чтобы попасть с одного берега на другой, необходимо совершать многокилометровые объезды или устраивать переправу. Однако сооружение обычных тоннелей на дне моря часто невозможно из-за больших глубин. Например, глубина знаменитого Согне-фьорда достигает 1,3 км. Возводить мосты тоже непросто из-за сильной изрезанности береговой линии и крутизны скал (высотой до 1 км). Поэтому в Норвегии и возникла идея создать своеобразный «гибрид» моста и тоннеля — автомобильный тоннель,

плавающий в толще воды. Планируется, что первый такой мост-тоннель соединит города Кристиансанн и Тронхейм. Сейчас автомобилистам приходится пользоваться паромной переправой, а в случае реализации проекта время в пути сократится вдвое — с 21 до 10 часов. Данный проект является уникальным — мост, висящий в воде, а не в воздухе, в мире пока еще никто не строил. Завершить строительство планируется к 2035 году.

Фантастическое сооружение из двух тоннелей — по одному в каждую сторону — будет находиться на уровне примерно 30 м ниже поверхности воды. Такая глубина выбрана для того чтобы не мешать мореплаванию.

Каждый из тоннелей представляет собой жесткую трубу длиной 26 км. Их соединят друг с другом переходами через каждые 250 м. Сверху трубы будут удерживать тросы, закрепленные на понтонах, а к дну их прикрепят тяжелые якоря. Таким образом авторы проекта намереваются достичь полной неподвижности тоннелей для безопасного проезда автомобилей. Трубы, секцию за секцией, соберут на земле, после чего погрузят в море. Затем в специальные емкости-балласты зальют воду, чтобы опустить трубы на нужную глубину. Чтобы езда внутри тоннелей была комфортной и безопасной, их наклон не должен превышать 5%. И авторы проекта уверяют, что движение по подводной трубе не будет ничем отличаться от движения по обычному тоннелю.

Однако вопросы, связанные с безопасностью сооружения, все же остаются. Очевидно, что подводный мост-тоннель будет в любом случае относиться к объектам повышенной опасности. Любое происшествие, которое на обычной дороге считается рядовым, здесь может привести к катастрофе. Ведь над каждым квадратным метром дороги будет находиться по 30 тыс. литров воды.

Справочно

■ На сегодняшний день в Норвегии построено 1150 транспортных тоннелей, 35 из которых проходят под водой. Например, в 2013 году в стране открыли самый длинный подводный тоннель Кармей длиной почти 9 км.



NORWEGIAN PUBLIC ROADS ADMINISTRATION