



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№50 (10528) 21 декабря 2018

Паспортный контроль

Алексей ТОРБА

Нацпроект «Жилье и городская среда» обсудили на президиуме Общественного совета

Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда», дополненный по итогам обсуждений с регионами, стал главной темой заседания президиума Общественного совета при Минстрое России, состоявшегося 18 декабря. Выступивший на заседании министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев сообщил, что все субъекты РФ ознакомились с плановыми показателями паспорта нацпроекта и дали свои предложения. В основном, по словам министра, они касаются модернизации коммунальной инфраструктуры и стимулирования спроса на жилье. «Первое, на что указывают все субъекты без исключения, — необходимость модернизации и расширения коммунальной инфраструктуры, которая позволит обеспечить рост строительной отрасли, — сказал Владимир Якушев. — Второе — увеличение спроса на жилье. Предложения регионов касаются стимулирования спроса за счет поддержки отдельных категорий граждан, увеличения объемов расселения аварийного жилья и числа выдачи жилищных сертификатов». В числе других важных приоритетных направлений, отмеченных регионами, — уменьшение административных барьеров и вопросы ценообразования.

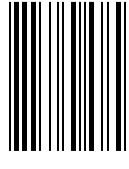
В то же время глава ведомства отметил, что некоторые показатели, возможно, нуждаются в корректировке в связи с изменениями макроэкономической ситуации. Например, федеральный проект «Ипотека» предполагает повышение доступности ипотеки, в том числе за счет снижения ставки до 8%. Однако 14 декабря Банк России второй раз за год увеличил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта — до 7,75%.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



1 8 0 5 0 >



91770491166776

Не навреди!

Изменение системы ценообразования в строительстве не должно стать шоком для отрасли



Расходы на эксплуатацию машин и механизмов — важный элемент цены любого капитального объекта

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ ДМИТРИЙ ВОЛКОВ: «Базисно-индексный метод хорош при стабильной экономике. Ресурсный метод хорош в эпоху перемен и для объектов с небольшим количеством ресурсов, например, линейных. Мы сейчас проводим масштабную работу по сравнению смет, которые считаются разными методами, и практика показывает, что мы получаем по разным объектам очень разные цены. По одним объектам один метод дает меньшую стоимость, по другим — другой. Но, в общем и целом, если это суммировать, что не совсем корректно, то ресурсный метод приведет даже к удорожанию строительства» (из интервью ТАСС)

Работа без страховки

Сергей НИКОЛАЕВ

Страхование ответственности застройщиков заменят взносами в Фонд защиты дольщиков

Во вторник, 18 декабря, Госдума РФ приняла во втором, основном чтении пакет поправок в закон о долевом строительстве. Поправки предусматривают существенное усиление контроля за работающими на рынке ком-

паниями, но и дают им некоторые преференции.

Первоначально поступивший в Думу документ совместными усилиями правительства РФ, Центробанка и участников рынка дополнен целым рядом норм. В частности, в пакет изменений вошла оперативно разработанная поправка, предусматривающая замену страхования ответственности застройщиков взносами девелоперов в Фонд защиты дольщиков. Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе

Минстроя России, необходимость быстрого принятия этой поправки связана с тем, что 18 декабря ЦБ исключил из списка страховщиков, имеющих право работать на рынке жилищного строительства, крупнейшего игрока — СК «Респект». Эта компания работала в 55 городах России с 3300 стройорганизациями. Исключение компании из списка означало, что она больше не имеет права заключать новые договоры страхования ответственности застрой-

щиков, а те, в свою очередь, не могли заключать договоры долевого участия (ДДУ). «Несмотря на отзыв лицензии у страховой организации, у застройщиков не должно возникнуть трудностей, — пояснили в Минстрое. — Вместо страхования ДДУ застройщики будут направлять взносы по новым заключенным договорам в Фонд защиты дольщиков.

Окончание на с. 3

Алексей ТОРБА

Слова министра строительства и ЖКХ России Владимира Якушева о том, что одномоментный переход от базисно-индексного метода ценообразования к ресурсному несет в себе определенные риски и может привести к удорожанию строек, вызвали оживленные дискуссии в профессиональном сообществе. Глава Минстроя заявил об этом, выступая в Тюмени на выездном круглом столе «Законодательное обеспечение газификации и развития региональных рынков газа. Вопросы технологической и коммерческой доступности газа». В связи с этим отрасли потребуются переходный период, в течение которого предстоит «реанимировать» и усовершенствовать базисно-индексный метод и одновременно «доводить до ума» ресурсный.

О том, каким видится руководству ведомства этот переходный период, рассказал в интервью ТАСС заместитель министра Дмитрий Волков. Он напомнил, что на первом этапе реформы ценообразования, стартовавшей в 2015 году, пришлось активно заниматься упорядочиванием сметно-нормативной базы, которая, по словам замминистра, была разбросана по регионам. Другим важным элементом реформы стало создание Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

КОРОТКО

РАЗЛОЖИТЬ
ПО ПОЛОЧКАМ

Проект ведомственного приказа «Об утверждении методики классификации строительных материалов, изделий и конструкций, и определения нормативных сроков их эксплуатации» обсуждался на заседании Комиссии по индустрии строительных материалов Общественного совета при Минстрое России. В обсуждении принял участие замминистра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков. Методика устанавливает требования к структуре и содержанию классификации стройматериалов и содержит рекомендации по определению нормативных сроков их эксплуатации. Введение классификации в настоящее время приобретает особую актуальность, поскольку в проектной практике встречается все большее количество видов строительных материалов, изделий и конструкций. Кроме того, классификация необходима для внедрения технологий информационного моделирования.

ВСЕ ДЛЯ ЗАЕМЩИКА

Банк ДОМ.РФ, входящий в структуру АО «ДОМ.РФ», ввел новый вклад, который позволит клиентам накапливать средства для первоначального взноса по ипотечным кредитам. Вклад «Ипотечный» можно открыть на срок 365 дней, внося сумму от 100 тыс. рублей до 10 млн рублей. Ставка составит 6% годовых. Предусмотрена возможность дополнительных взносов. Кроме того, для данного вклада установлены льготные условия досрочного расторжения. Для этого нужно предоставить в Банк ДОМ.РФ одобрение на оформление ипотеки от любого банка. При выполнении этого условия ставка при досрочном расторжении составит 5,4% — до 90 дней (включительно), 5,5% — от 91 до 180 дней (включительно), 5,7% — от 181 до 270 дней (включительно), 5,9% — от 271 до 365 дней (включительно). Такие условия позволят клиентам получить доход даже в случае покупки жилья до окончания срока договора вклад.

САМЫЙ МОЩНЫЙ
ВЕТРОПАРК

В Адиге началась реализация проекта по созданию самого мощного в России ветропарка — будет установлено 60 ветроустановок мощностью 2,5 МВт каждая. Среднегодовая выработка электроэнергии составит 354 млн кВт/ч в год. Для технологического присоединения к внешним сетям ведется строительство подстанции 220 кВ и линии электропередач. Как показали проведенные расчеты, сила ветра в месте строительства достигает 7 м/с, этого достаточно для стабильной работы станции. Реализует проект подразделение «Росатома» — управляющая компания АО «НоваВинд».

СТАРШАЯ ПО ГЕНПЛАНУ

Татьяна Гук назначена на должность директора Государственного автономного учреждения (ГАУ) «Институт Генплана Москвы». Ранее она занимала пост заместителя председателя Москомархитектуры. В задачи института входит подготовка проекта и корректировка Генплана Москвы, анализ состояния градостроительного развития города, подготовка правил землепользования и застройки и проектов межевания столицы, разработка проектов нормативов градостроительного проектирования столицы, а также научно-исследовательских работ в области градостроительной деятельности и архитектуры. Татьяна Гук окончила МАрХИ, является членом Союза московских архитекторов, кандидатом архитектуры

ПАСПОРТНЫЙ КОНТРОЛЬ



На заседании президиума Общественного совета при Минстрое России. В центре: глава совета Сергей Степашин и министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев

с.1

Это может привести к росту ставок по ипотеке. «Мы будем настаивать на том, чтобы количественные показатели в нашем паспорте национального проекта были изменены и приведены в соответствие с реальными показателями рынка», — заявил министр.

Необходимость корректировок может возникнуть и в федеральном проекте «Жилье», которым предусмотрено увеличение к 2024 году объемов ввода индустриального жилья до 120 млн кв. м в год. Глава ведомства напомнил, что поправки в федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» кардинальным образом меняют систему финансирования жилищного строительства. Кроме того, федеральному проекту придется стартовать с более низкой «базы», чем планировалось. Согласно паспорту проекта, ввод жилья на 31 декабря 2018 года должен составить 86 млн кв. м, тогда как, по оценке Минстроя, фактически этот показатель будет на 10-11 млн «квадратов» меньше.

Еще одним фактором, который будет сдерживать рост объемов ввода, может стать неготовность коммунальной инфраструктуры во многих субъектах Российской Федерации. Где-то она изношена и требует модернизации, где-то ее мощностей уже недостаточно, но в любом случае она требует больших инвестиционных вложений.

Обратил министр внимание и на некоторые негативные моменты, связанные с федеральным проектом «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного жилья для проживания жилищного фонда». В ряде регионов, по словам Владимира Якушева, проект приобрел «бизнесовый» характер. Зачем, спрашивается, брать ипотечный кредит, если можно приобрести квартиру в аварийном доме по достаточно низкой цене для того чтобы потом получить полноценное благоустроенное жилье либо приличную компенсацию? Поэтому в этой программе будет предусмотрен ряд ограничений, но в то же время субъекты РФ получают дополнительные возможности увеличить объем сносимого аварийного фонда путем предоставления тем, кто пересел-

яется, социальной ипотеки. Кроме того, министр рассчитывает на то, что некоторые субъекты увеличат свою составляющую в этом проекте. Как ранее сообщалось, на расселение 9,5 млн кв. м «аварийки» в течение шести лет планируется направить 500 млрд рублей, из них 432 млрд рублей — средства из федерального бюджета и только 68 млрд рублей — из региональных бюджетов.

Активнее надо участвовать регионам и в реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Его цель — повышение качества городской жизни и сокращение числа городов с неблагоприятной средой. По этой программе планируется благоустроить более 25 тыс. общественных пространств. Первоначально в нее планировалось включить и дворы, потом их благоустройство решили финансировать за счет региональных и муниципальных бюджетов, но в последний момент их все-таки оставили в программе с тем расчетом, чтобы по итогам работы в 2019-2020 гг. определиться, кто будет финансировать благоустройство дворов дальше.

О необходимости корректировки некоторых показателей нацпроекта глава Минстроя намерен доложить на заседании Совета при президенте по стратегическому развитию и национальным проектам, которое намечено на 24 декабря.

Кроме того

Глава Общественного совета при Минстрое Сергей Степашин сообщил, что комиссиями совета подготовлены предложения по нацпроекту, которые находятся на рассмотрении Минстроя. Он призвал ведомство активнее взаимодействовать с общественниками по стратегически важным для отрасли документам. «Это самый сложный проект, который мы должны реализовывать вместе, — заявил он. — Не как контролеры, а как люди, несущие консолидированную ответственность. Именно так будет работать наш совет».

С французским
акцентом

Алексей ЩЕГЛОВ, Сергей ВЕРШИНИН

Россия и Франция определили проекты
сотрудничества в сфере «умных городов»

17 декабря в Париже на XXIV сессии Российско-французского совета по экономическим, финансовым, промышленным и торговым вопросам (СЕФИК) был подписан протокол рабочей группы «Устойчивый и умный город» и определены флагманские проекты российско-французского сотрудничества в этом направлении.

«Мы отобрали 12 проектов в сфере городского планирования, 3D-моделирования городов, управления городскими ресурсами, развития городской инфраструктуры, «умной» энергетики и других областях, где уже имеются существенные наработки и заинтересованность обеих стран в сотрудничестве, — сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. — К реализации этих проектов планируется приступить уже в следующем году».

На минувшей неделе стало известно, что французские компании примут участие в разработке нескольких проектов по внедрению цифровых технологий в Уфе. В частности, в столице Башкортостана предстоит внедрить единую платформу по управлению городскими процессами. Эту задачу готова взять на себя группа компаний SUEZ, которая уже имеет успешный опыт адаптации французских решений в ряде российских регионов. В Башкортостане ГК реализует инновационный проект реконструкции биологических очистных сооружений Уфимского нефтеперерабатывающего завода.

Выбор Уфы в качестве одного из «пилотных» городов закономерен. В городе реализован проект с внедрением концепции Smart Grid, благодаря чему с помощью «умных сетей» управляется один из микрорайонов с населением 25 тыс. человек. Кроме этого, внедрены интеллектуальные решения в электроснабжении, модернизирована система освещения и светофорная инфраструктура с использованием GSM-модемов.



Он улетел

Антон МАСТРЕНКОВ

Глава Москомстройинвеста
Константин Тимофеев покинул
свой пост

В столичном строительном комплексе произошла знаковая кадровая перестановка: ушел в отставку председатель Комитета Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) Константин Тимофеев. Он занимал этот пост, начиная с 2011 года. Как стало известно, уволился чиновник по собственной инициативе, и у руководства города претензий к нему нет.

«Константин Тимофеев в этой должности отработал восемь лет и проделал огромную работу, — заявил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. — Благодаря созданию Москомстройинвеста мы закрыли проблемы 11 тыс. дольщиков из более чем 15 тыс.» По словам заместителя мэра, за последние годы в столице не появилось ни одного нового обманутого дольщика, а все долгострои — сейчас их в городе 30 — появились еще 8-15 лет назад. В настоящее время по всем проблемным объектам разработаны «дорожные карты» и есть понимание сроков завершения строительства. Часть домов город достроит за счет бюджета, часть — за счет инвесторов. Марат Хуснуллин заявил также, что смена руководителя комитета не скажется на работе с дольщиками.

По информации «Стройгазеты», Константин Тимофеев продолжит работу в госкомпании в авиационной отрасли. Как известно, по одной из своих специальностей он инженер авиапромышленности.

Исполняющей обязанности руководителя Москомстройинвеста назначена Анастасия Пятова, которая ранее была заместителем председателя комитета. Она родилась в 1980 году в Казани. В 2002 году с отличием окончила Казанскую государственную архитектурно-строительную академию и сразу начала работу в Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан. В 2011 году Анастасия Пятова была приглашена на работу в Москомстройинвест.



с.1 → Работа без страховки

Ставка при этом останется неизменной — 1,2% (от суммы ДДУ — «СГ»). Еще один важный момент: с 1 июля 2019 года все без исключения компании, привлекающие средства дольщиков, будут обязаны перейти на механизм с эскроу-счетами и банковским финансированием. Напомним, ранее предполагалось, что девелоперы, которым разрешения на строительство выдали до 1 июля 2018 года, будут освобождены от перехода на новую схему работы. Как пояснил глава

думского комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев, такая инициатива связана с тем, что на рынке появилось много так называемых «бумажных» проектов — только с разрешениями на строительство, которые позволяют формально соответствовать требованиям текущего законодательства. Теперь правительству предстоит утвердить критерии, которые освободят часть компаний от перевода средств граждан на спецсчета. К числу таких критериев законопроектом отнесены степень готовности объектов и количество заключенных по ним договоров долевого участия.

Для усиления контроля за девелоперами предусматривается замена плановых проверок строительных компаний на внеплановые. Одновременно правом проверять финансово-хозяйственную деятельность застройщиков предлагается наделять государственный Фонд защиты дольщиков. Кроме того, ограничивается право застройщика на выбор банка для размещения депозита (сделать это можно только в уполномоченном банке). Девелоперам также придется раскрывать больше информации в проектных декларациях по объектам строительства и в Единой информационной системе жилищного строительства.

Впрочем, есть и некоторые послабления для застройщиков. В частности, смягчаются требования к опыту застройщиков. Речь идет о снижении показателя по объему уже построенного компанией жилья с 10 тыс. до 5 тыс. кв. м. Это сделано, чтобы мелкие региональные компании не потеряли право привлекать средства дольщиков.

Справочно

Третье чтение законопроекта в Госдуме и обсуждение законопроекта в Совете Федерации запланированы 22 декабря. Затем, в случае утверждения, документ будет направлен на подпись президенту России.

Также застройщикам разрешается привлекать целевые займы от любых учредителей. Еще один момент: после ввода объекта в эксплуатацию, но до постановки на кадастровый учет, застройщик может заключать договоры долевого участия без уплаты взносов в Фонд защиты дольщиков и без использования счетов эскроу. Кроме того, предусмотрена отмена требований о банковском контроле над целевым расходованием средств застройщиков после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Одобренный парламентариями документ также предусматривает упрощение порядка финансирования Фондом защиты дольщиков завершения проблемных объектов, а также создание им специализированной дочерней компании, которая будет заниматься такими проектами. При этом фиксируется, что эта компания, так же, как и фонд, будет подконтрольна Счетной палате РФ.

Одновременно законопроект приравнивает требования граждан по передаче машиномест и жилых помещений площадью до 7 кв. м к требованиям по передаче жилых помещений с приданием им статуса приоритетных для удовлетворения при банкротстве.

Во втором чтении приняты и три поправки, которые изначально были внесены правительством в Госдуму («СГ» подробно писала о них 7 декабря). Они касаются контроля за расходами в рамках проектов комплексного освоения территорий, ответственности собственников строительных компаний, а также некоторых нюансов банкротства жилищно-строительных кооперативов.

Кроме того

До конца года профильный комитет Думы планирует внести на рассмотрение депутатов законопроект, который предполагает, что страховые премии, собранные всеми страховыми компаниями с застройщиков жилья за период, когда девелоперы в обязательном порядке должны были страховать свою гражданскую ответственность, должны быть переданы Фонду защиты дольщиков. Авторы поправок полагают, что таким образом компфонд получит финансовую возможность финансировать завершение недостроенных. Планируется, что эти изменения утвердят до 1 марта 2019 года.

Места надо знать

Дом на Изюмской улице (ЮЗАО), построенный по программе реновации, готов к заселению

Столичные власти продолжают поиск площадок для программы реновации

Антон МАСТРЕНКОВ

Столичные власти утвердили 13 дополнительных стартовых площадок по программе реновации. Они расположены в восьми районах четырех административных округов города. Как рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, на этих площадках можно будет построить 145 тыс. кв. м нового жилья. Это позволит переселить 23 дома, 2 тыс. квартир, или примерно 5,3 тыс. человек. Таким образом, в настоящее время для возведения жилья по программе реновации выделено в общей сложности 308 стартовых площадок, на которых может быть построено более 4,6 млн кв. м жилья. Это даст возможность переселить жителей около 80 тыс. квартир. В настоящее время развернуто строительство более чем на 50 стартовых площадках. В следующем году планируется завершить возведение и передать под заселение около 20 домов.

Реформа рождает спрос

Ожидания изменений в долевом строительстве стимулируют продажи жилья

Сергей НИКОЛАЕВ

Общее число сделок с новостройками в Москве продолжает расти. Об этом свидетельствуют данные столичного управления Росреестра. Специалисты связывают высокий спрос на первичное жилье с неопределенностью на рынке, вызванной реформой долевого строительства. Многие покупатели стремятся приобрести жилье до вступления в силу всех поправок и до возможного повышения цен на жилье.

По данным ведомства, за 11 месяцев 2018 года в столице было зарегистрировано 71013 договоров долевого участия (ДДУ), что почти на 50% больше, чем за аналогичный период прошлого года (47518 договоров). При этом в ведомстве отмечают, что число ипотечных сделок с московскими квартирами за 11 месяцев увеличилось в 1,7 раза по сравнению с тем же периодом минувшего года. Это говорит о том, что покупатели по-прежнему активно используют ипотеку при покупке столичных квартир.

Что касается рынка вторичного жилья, то за 11 месяцев число зарегистрированных договоров купли-продажи увеличилось в 1,3 раза по сравнению с тем же периодом 2017 года. В нежилом фонде столицы за 11 месяцев зарегистрировано 21160 ДДУ, что в 1,4 раза выше прошлогоднего показателя (15218).

«В ноябре зафиксирован очередной рекорд по количеству сделок в долевом строительстве жилья, — прокомментировал эти данные руководитель управления Игорь Майданов. — Многие покупатели рассматривают приобретение квартир как надежную инвестицию на фоне осторожной позиции рынка недвижимости в отношении грядущих изменений с 2019 года в закон о долевом строительстве и дальнейших решений Центрального банка РФ по ключевой ставке. Судя по статистике этого года, наибольшие колебания по числу сделок на столичном рынке жилищного кредитования напрямую связаны с решениями регулятора». По мнению Майданова, повышение в середине декабря ключевой ставки ЦБ до 7,75% стимулирует дальнейший рост спроса на жилье.

Продолжение темы на с. 8



РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1 → Предполагалось, что с помощью мониторинга рыночных цен на материалы и услуги удастся обеспечить формирование обоснованных смет на строительство. Для этого производители и поставщики услуг должны передавать во ФГИС ЦС цену проведенных сделок по защищенному каналу, а затем на основании этих данных планировалось подсчитывать стоимость того или иного ресурса. По словам Дмитрия Волкова, в основе этого проекта лежала здравая идея, однако с ее реализацией возникли проблемы. Во-первых, система наполняется данными недостаточно быстро. Но главное, что часто не удается получить адекватный «ответ». «Выясняется, что во многих случаях, даже по обычным ресурсам, система при автоматических расчетах дает нам некорректный результат», — заявил Дмитрий Волков в интервью ТАСС. В небольших регионах цена ресурсов оказывалась заниженной, а в крупных мегаполисах, наоборот, завышенной. «Понятно, что тут «собака зарыта» в определении территориальной зоны, а ей является не регион, а некое экономическое пространство вокруг стройки, — считает заместитель министра. — И это динамический фактор, а не статический. Мы не можем сказать, что такая зона совпадает с административно-территориальным делением Российской Федерации, это должно определяться каждый квартал. Рынок строительных материалов сложно устроен. И применяя простую формулу усреднения, мы рискуем получить некорректный результат. А нам ошибиться и в ту, и в другую сторону очень опасно. Потому что мы либо занижим цену, и тогда строители не придут на конкурс, либо завысим, и это приведет к необоснованной трате бюджетных средств или к коррупции».

Сходные проблемы возникли и с определением зарплаты, которая в стоимости капитальных объектов составляет в среднем, 20-25%, а с учетом накладных расходов — до 35%. В качестве примера Дмитрий Волков привел Якутию, где существует большой разброс уровня зарплаты в разных районах. Это означает, что территорию республики тоже надо делить на несколько «зарплатных» ценовых зон. А в тех случаях, когда данные Росстата по зарплате отсутствуют, ее, по мнению замминистра, надо считать, отталкиваясь от другой базы, например, от отраслевого соглашения. Величину зарплаты, которую профсоюзы и работодатели посчитают адекватной, надо будет умножать на специальные, установленные трудовым законодательством коэффициенты. При этом все расчеты должны проверяться и утверждаться высшим органом исполнительной власти региона или федеральным органом исполнительной власти по методике, которую Минстрой готов предложить правительству и утвердить своим приказом.

Есть сложности и с машинами и механизмами, а это тоже серьезный ценообразующий фактор. «Взять, например, строительный кран. Мы какой кран должны заложить в ценообразование, импортный или отечественный? — говорит Дмитрий Волков. — Казалось бы, надо отечественный: во-первых, дешевле, во-вторых — это поддержка отечественного производства. Но оказывается, что в некоторых случаях, во-первых, нет отечественных кранов, а во-вторых, использование более дорогой системы в конечном итоге дешевле».

Ответы на эти и другие вопросы, связанные с применением ресурсного метода, еще предстоит дать. А пока необходимо «разморозить» использовавшийся ранее базисно-индексный



Доля зарплаты (с учетом накладных расходов) в стоимости строительства может достигать 35%

Не навреди!



Строительные материалы — одна из главных статей расходов строителей

метод — такое поручение Минстрой уже получил от заместителя председателя правительства Российской Федерации Виталия Мутко. При этом в течение двух лет регионы с высокой степенью готовности к мониторингу, в числе которых Москва, Московская область, Челябинск, Владимир и некоторые другие, смогут пользоваться ресурсно-индексным методом, который объединит элементы двух подходов. Полученные на территории этих «пилотных» регионов данные будут пере-

проверяться при помощи расчетно-аналитической модели, которая сейчас создается. Затем, на третий год, планируется распространить ресурсно-индексный метод на всю территорию Российской Федерации. И только еще через год дать возможность использовать для бюджетныхстроек ресурсный метод, постоянно проверяя его. Более того, эксперты не исключают «сосуществования» трех методов (базисно-индексного, ресурсно-индексного и ресурсного) и одновременной работы в них.

По словам Дмитрия Волкова, план Минстроя уже прошел первый круг согласований с федеральными органами исполнительной власти, рассмотрен правительством России и сейчас находится на межведомственном согласовании. Одновременно в ведомстве продолжают изучать позицию экспертного сообщества, представляя план на различных площадках. Так, на совещании, которое ведомство провело в рамках Международного форума высотного и уникального строительства Forum Russia 100+ в Екатеринбурге, Дмитрий Волков заявил о необходимости взаимодействия министерства с экспертами для того чтобы понять, на верном ли оно пути. По его словам, в предлагаемом Минстроем плане есть моменты, которые надо еще обсуждать, поскольку на кону находится гигантский строительный рынок, оцениваемый при-

мерно в 20 трлн рублей, и ошибка в вопросах ценообразования при воздействии на этот рынок может оказаться очень дорогой. «Поэтому мы точно принцип «не навреди» хотим использовать», — отметил замминистра.

Комментируя различные предложения, высказываемые экспертами, Дмитрий Волков подчеркнул, что Минстрой, по сути, является агрегатором предложений участников строительного рынка. «Мы по-честному собрали все предложения на рынке и попытались их агрегировать по плану, который назвали планом совершенствования ценообразования. Мы в этом плане ушли от слова «реформы», — сказал замминистра. — Я из всех сил уйду от слова «реформа» в области ценообразования и в других областях. Потому что, с моей точки зрения, реформируют одни, а потребляют эти все результаты реформ другие. И нам бы надо попытаться мягче, то есть, траектории должны быть более гладкими, менее угловатыми. Поэтому мы постарались уйти от шоков для рынка, это очень важно», — считает замминистра.

По словам Дмитрия Волкова, ведомству необходимо дополнительное время на то, чтобы подробнее проанализировать ситуацию. «На этот период мы предлагаем (и будем просить правительство РФ с нами согласиться) изменить схему работы ФГИС ЦС, использовать фактическую цену предложения, и в анализ добавить крупных поставщиков, помимо производителей, — сказал он. — Этот этап должен быть довольно длительным, потому что ценовые колебания носят годовой характер, и мы должны проанализировать большой период времени, чтобы получить адекватный результат. Нам нужно собрать информацию, уточнить методику расчета ценовой зоны, вычислить агрегированную стоимость ресурса. Мы подозреваем, что, возможно, несколько раз придется регулировать правила, прежде чем мы нащупаем схему, которая дает адекватный результат».

Кроме того

■ Свои предложения на совещании в Екатеринбурге высказал и руководитель ФАУ «Главгосэкспертиза России» Игорь Манылов. В своем выступлении он отметил, что предложенный Минстроем России план переходного периода является промежуточным результатом совместной работы новой команды Минстроя и Главгосэкспертизы. В то же время остались еще нерешенные вопросы. До сих нет четкой единой позиции на национальном уровне, как определять сметную стоимость строительства на стадии «П» (проект). Руководитель Главгосэкспертизы внес также ряд конкретных предложений по совершенствованию работы ФГИС ЦС, которая уже работает, но плохо наполняется производителями строительных ресурсов. По его мнению, здесь можно использовать как меры стимулирования участников строительного сектора, чтобы они были заинтересованы поставлять данные в систему, так и санкции к тем, кто не выполняет установленные требования.

У КОГО ЧТО БОЛИТ

Петербургские строители и чиновники обменялись на съезде претензиями



На съезде строителей Петербурга выступил врио губернатора Александр Беглов (слева)

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Уходящий год был для петербургских строителей удачным, в Северной столице построено рекордное количество жилья — 3,2 млн кв. м. Однако речь на состоявшемся недавно XVI Съезде строителей Санкт-Петербурга шла, в основном, о проблемах. Причем, как выяснилось, у города и девелоперов они разные.

Ощущение дисбаланса

Главный вопрос, который беспокоит городские власти, — отставание социальной и транспортной инфраструктур, развитие которых не поспевает за строительством жилых домов. Как отметил врио губернатора Санкт-Петербурга Александр Беглов, сегодня мало построить дома, надо создавать для горожан и комфортную среду. «Жители изменились, требования к жилью тоже повысились, — сказал он. — Они хотят, чтобы рядом был детский сад, школа, поликлиника, магазин, спортивная площадка, парк или водоем, место, где можно посидеть за чашкой чая». Однако пока это плохо получается. Например, в новых кварталах все свободные территории сегодня заняты автомобилями. Врио губернатора считает, что это связано не только с высоким уровнем автомобилизации, но и с ошибками в проектировании. Дисбаланс между темпами строительства жилья и возведением социальной и транспортной инфраструктур в Петербурге в последнее время становится все заметнее. В итоге индекс качества городской среды в Петербурге оценивается сегодня в 181 балл из 300 возможных. С каждым годом в Северной столице строится все больше и больше жилья. Всего, по данным Смольного, до 2024 года в Петербурге будет возведено около 24 млн кв. м. Подсчитано, что для людей, которые будут жить в этих домах, необходимо создать 6,5 тыс. мест в детских садах и 12 тыс. — в школах. Только на строительство этих учреждений требуется порядка 34 млрд рублей, а всего в социальное обеспечение нового жилья необходимо вложить 201 млрд рублей. В Смольном говорят, что самостоятельно город такой объем ин-

фраструктуры не возведет, поэтому рассчитывают на помощь строителей. Александр Беглов даже призвал строителей не быть эгоистами. «Надо уходить от эгоизма застройщика», — считает врио губернатора.

В ожидании поддержки

У застройщиков, однако, свой взгляд на проблемы. Их беспокоят недавние законодательные новации в сфере долевого строительства. Поддержка дольщиков — это хорошо, но кто поддерживает строителей? Представители девелоперов сетуют на то, что у Петербурга нет утвержденной программы развития жилищного строительства, а без нее невозможно участвовать в программе «Стимул», которая предусматривает федеральное софинансирование (до 70%) при создании социальных объектов.

Традиционно остро стоит в Петербурге проблема реконструкции зданий, представляющих историческую и культурную ценность. По мнению президента Группы RBI Эдуарда Тиктинского, в центре Петербурга необходимо реконструировать сотни зданий, построенных 150-200 лет назад, иначе через 10-20 лет город может вообще их лишиться. Для сохранения памятников следует разработать программу и опять же обратиться за федеральным софинансированием.

Директор «Союзпестростроя» Лев Каплан предложил обратить внимание на ситуацию со строительным подрядом, по его мнению, эта отрасль сегодня погибает. Причина — в постоянном занижении цены контрактов, которая чуть больше себестоимости. Строители страдают от систематических неплатежей и от того, что заказчики затягивают приемку работ. Директор Ассоциации «Дормост» Кирилл Иванов подтвердил, что в городе практически не

осталось крупных компаний, специализирующихся на строительстве мостов, дорог и других инфраструктурных объектов — кто-то ушел из Петербурга, кто-то обанкротился.

Все будет хорошо?

Подводя итоги непростому разговору, вице-губернатор Игорь Албин признал, что петербургский строительный комплекс накануне 2019 года стоит на перепутье между развитием и стагнацией. Точки напряжения возникают на границах Петербурга и Ленинградской области. «Градостроительный комплекс Петербурга давно уже живет в условиях агломерации, но региональные нормативы градостроительного проектирования в Ленинградской области намного мягче, — отметил вице-губернатор. — И эту проблему нам предстоит решать в рамках подготовки нового Генерального плана на период до 2050 года». По мнению Албина, надо «синхронизировать все подходы по региональным нормативам хотя бы на протяжении 50 км в глубину Ленинградской области».

Кроме того, вице-губернатор анонсировал два законопроекта, которые должны быть приняты в ближайшее время. Первый — о реставрации и реконструкции жилого фонда в исторических зданиях. Второй касается реновации застроенных территорий. Говорили на съезде и о проблемах существующей нормативной базы. По словам Игоря Албина, нормотворчество — это ахиллесова пята строительного рынка. Впрочем, завершился съезд на оптимистической ноте. Выступающие говорили о том, что, хотя в отрасли сегодня и много проблем, но строители научились работать в любых условиях. «Я думаю, все эти трудности тоже победим», — подбодрил девелоперов Александр Беглов.

Кроме того

■ На съезде строителей Санкт-Петербурга было высказано предложение вернуть городу должность главного художника, которая была упразднена несколько лет назад. Предметом его заботы должен будет стать внешний вид фасадов городских зданий. Не секрет, что сегодня в погоне за квадратными метрами девелоперы мало заботятся о том, чтобы внешний вид новых зданий вписывался в существующую городскую среду. Врио губернатора Александр Беглов посетовал на то, что новостройки Петербурга не имеют своего лица и похожи как две капли воды на новые кварталы в других городах.

Это новое слово «эскроу»

Законодатели уточнили требования к счетам, используемым для расчетов при покупке жилья

Константин ГЛУШКОВ, старший юрист правового департамента Консалтинговой группы «БАЗИС»



Как известно, в последнее время закон №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве...» претерпел значительные изменения. Многие из них касаются вопросов, связанных с финансовой устойчивостью застройщиков и сохранностью денежных средств дольщиков. Эти аспекты, несомненно, очень актуальны, поскольку по данным аналитического обзора «Застройщики-банкроты в Российской Федерации», представленного на сайте Единого реестра застройщиков, количество застройщиков-банкротов по состоянию на ноябрь 2018 года увеличилось до 375, а объем незавершенного ими строительства вырос до 9,9 млн кв. м.

Часть положений, регулирующих названные вопросы, действует в редакции федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ, а другая часть — уже в редакции федерального закона от 01.07.2018 №175-ФЗ.

Существенные изменения были внесены в ст. 15.4. и 15.5. закона, которые определяют особенности привлечения застройщиком денежных средств дольщиков в случае размещения средств на счетах эскроу, а также особенности открытия, ведения и закрытия таких счетов. Эти новеллы заключаются в следующем. Теперь открыть счет эскроу дольщик может в любом банке. Раньше это надо было делать в том банке, с которым у застройщика заключен кредитный договор для целей предоставления денежных средств на строительство МКД. Главное условие: банк должен отвечать требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 г. №697. При этом перестала действовать норма, перечисляющая подлежащие включению в кредитный договор условия.

Изменились требования к существенным условиям договора эскроу. Так, появилось требование об обязанности уплатить депонируемую сумму до ввода в эксплуатацию МКД. При этом утратила силу норма о включении условий, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, в отношении договора условного депонирования денежных средств.

Особенно важной новеллой стало то, что в случае привлечения денежных средств дольщиков с использованием счета эскроу к застройщику не применяются многочисленные требования, появившиеся в последнее время, например, о наличии определенного опыта в строительстве; об одном разрешении на строительство; об отсутствии недоимок; об отчислениях в Фонд защиты прав дольщиков.

Теперь установлено, что с момента передачи дольщику объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании кредитного договора, заключенного между банком и застройщиком, не распространяется на такой объект. С этой даты прекращается залог земельного участка, права аренды или субаренды земельного участка, на котором построен объект недвижимости, переданный дольщику.

Позиция законодателя по вопросу о начислении процентов на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, полностью поменялась. Теперь они не начисляются. Также по-новому определяется момент, с которого уполномоченный банк обязан перечислить денежные средства со счета эскроу застройщику. Если ранее таким моментом было предоставление в банк передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, то сейчас таким моментом является предоставление банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и сведений ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности, или сведений о размещении в ЕИСЖС этой информации.

Поскольку счет эскроу является новым инструментом, точный и отлаженный механизм его действия в достаточной степени не апробирован. На данный момент в практике есть ряд вопросов, вызывающих сложности. К ним, например, относятся вопросы о процентных ставках под проектное финансирование при использовании эскроу-счетов; ограничениях по размеру страховых сумм в отношении средств на эскроу-счетах; дополнительных требованиях банков к застройщикам для открытия таких счетов; а также невозможности поэтапного «размораживания» средств дольщиком при выполнении определенного этапа строительства.

Сообразили на троих

Почти половина строящегося в Воронежской области жилья — на счету всего трех девелоперов

Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/ irso.ru) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Для этого специалисты ИРСО изучают муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. Ранее в этом году в «СГ» уже вышли обзоры новостроек Подмосквья (№8), Москвы (№9), Санкт-Петербурга (№12), Ростовской (№17), Ленинградской (№19), Тюменской (№36), Свердловской (№42), Новосибирской (№46), Самарской (№48) областей и Республик Татарстан (№38) и Башкортостан (№40). С полной версией мониторингов ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).



28-этажный ЖК «Высота» в Воронеже

Андрей МОСКАЛЕНКО

Воронежская область входит в двадцатку ведущих российских регионов по объемам жилищного строительства. По данным Росстата, за 2017 год здесь было сдано в эксплуатацию почти 1,7 млн кв. м, или 2,2% от всех новостроек в стране (14-е место). К ноябрю 2018 года в области успели ввести в строй свыше 752 тыс. кв. м (19-е место), что на 10,1% меньше, чем в январе-октябре 2017-го. По предварительным данным, до конца этого года местными девелоперами будет построено еще 390 тыс. кв. м нового жилья. В январе 2019 года в работе останется около 1,6 млн «квадратов», из которых 66,3% намечены к вводу в 2019-2020 годах.

Где и что строится

По данным Института развития строительной отрасли (ИРСО), по состоянию на декабрь 2018 года в Воронежской области силами 50 застройщиков возводилось 195 домов на 39 484 квартиры совокупной площадью 1 929 108 «квадратов». При этом больше всего

39732 руб./м²

— такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в области жилья

новых домов сейчас строится в областной столице, Воронеже — 151 объект на 35 177 квартир площадью 1 706 091 кв. м (88,4% регионального «метража»). Оставшиеся 11,6% текущего строительства делят между собой семь территориальных образований. 5,9% (114 032 кв. м) приходится на Новоусманский район, здесь стройка идет в селах Отрадное (56 930 строящихся «квадратов», или 3% областных площадей) и Новая Усмань (48 343 кв. м, 2,5%). 1,5% от всех новых метров появятся в Лискинском районе — 29 672 кв. м (и все они в райцентре Лиски). Еще 1,4% (26 274 кв. м) — в городе Нововоронеже. А вот Рамон-

ский, Хохольский и Семилукский районы вместе с городом Борисоглебском в сумме занимают лишь 2,7% от общего объема нового жилищного строительства в регионе (на всех — 53 039 «квадратов»).

Примечательно, что Воронежская область — один из немногих региональных рынков, где весь объем текущего строительства (195 объектов) приходится на многоквартирные дома (МКД). Ни блокированные дома (таунхаусы), ни жилые комплексы с апартаментами, столь популярные в других субъектах РФ, в «рабочих портфелях» местных застройщиков не представлены.

Средняя площадь квартир, строящихся в области, близка к среднероссийскому показателю: 48,9 кв. м и 49,3 кв. м соответственно. Самое скромное по площади жилье представлено в Воронеже в жилом комплексе (ЖК) «Интурист» (застройщик ГК «Развитие») — средняя площадь квартиры здесь составляет 23,4 кв. м. Самые просторные «хоромы» опять же в Воронеже — в ЖК «Дом по улице Фридриха Энгельса, 68» от компании «Еврострой» (179 кв. м).

Что касается самих новых ЖК, то их в Воронежской области сейчас возводится 94. В состав самого крупного из них — ЖК «Берег» (ГК «Ивестжилстрой»), расположенного в областном центре, — входит 3 дома на 2017 квартир совокупной площадью 87 596 кв. м. На 6 тыс. «квадратов» меньше возводит еще один воронежский стройхолдинг «ДСК» — в своих 4 корпусах ЖК «Лазурный». А вот самый маленький (по объемам) ЖК в регионе — воронежский «Дом по улице Рылеева, 26Б», в котором застройщик «СМУ №5» запланировал к сдаче всего 8 квартир, зато каждая в среднем получится по 72 «квадрата».

Из чего и какого «роста»

Если говорить о наиболее распространенных материалах для стен, то у воронежских строителей в большом почете «гибридные технологии» (монолит-кирпич). Так, в области возводится сейчас 82 дома на 880 788 кв. м (45,7% от всей площади текущего жилищного строительства). При том, что в целом по стране доля такого «конструктива» в пересчете на площадь квартир значительно ниже — 35,4%. Хорошо развито в области, опять же в отличие от

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Воронежской области до конца 2018 года

Планный срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
IV квартал	СОЮЗ	«Эко Дом на Гродненской»	43 567	732	1
	ВЫБОР	«Цветной бульвар»	34 447	619	3
	ДСК	«Современник»	34 390	662	4
	ИНВЕСТЖИЛСТРОЙ	«Берег»	27 311	635	1
	ЭЛЕКТРОНЖИЛСОЦСТРОЙ	«Зеленая долина»	26 891	414	1
	ВДК	«Россия. Пять столиц»	25 159	514	2
	ДСК	«Ласточкино»	19 854	441	2
	ВЫБОР	«Дельфин»	18 522	300	1
	ДСК	«Черемушки»	15 711	288	1
	ВОРОНЕЖЕВРОСТРОЙ	«Кристалльный»	13 008	232	1

Источник: ИРСО, по состоянию на декабрь 2018 года

Застройщики Воронежской области (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ДСК	475 330	24,6	9 460	24,0	41	21,0
2	ВЫБОР	234 377	12,1	4 507	11,4	17	8,7
3	РАЗВИТИЕ	194 174	10,1	5 469	13,9	23	11,8
4	ВДК	137 314	7,1	2 409	6,1	12	6,2
5	ИНВЕСТЖИЛСТРОЙ	87 569	4,5	2 017	5,1	3	1,5
6	ЕВРОСТРОЙ	84 403	4,4	1 986	5,0	6	3,1
7	ЖБИ2-ИНВЕСТ	81 838	4,2	1 679	4,3	3	1,5
8	ЭЛЕКТРОНЖИЛСОЦСТРОЙ	76 825	4,0	1 254	3,2	4	2,1
9	ИНСТЕП	59 777	3,1	1 246	3,2	7	3,6
10	ВМУ-2	58 663	3,0	1 098	2,8	3	1,5
11	ПРОЕКТ ИНВЕСТ	48 093	2,5	1 122	2,8	4	2,1
12	КРАЙС	45 969	2,4	868	2,2	12	6,2
13	СОЮЗ	43 567	2,3	732	1,9	1	0,5
14	ФИНИСТ	20 499	1,1	393	1,0	1	0,5
15	НОВОСТРОЙ	20 011	1,0	262	0,7	2	1,0
16	ВМ-GROUP	19 625	1,0	332	0,8	4	2,1
17	СТЭЛ-ИНВЕСТ	17 635	0,9	295	0,7	2	1,0
18	СТРОЙГРУПП	14 162	0,7	256	0,6	3	1,5
19	КАПСТРОЙ	13 938	0,7	124	0,3	2	1,0
20	АКСИОМА	13 442	0,7	240	0,6	1	0,5
21	ВИТ-СТРОЙ	13 132	0,7	249	0,6	4	2,1
22	ВОРОНЕЖЕВРОСТРОЙ	13 008	0,7	232	0,6	1	0,5
23	СИЛОВИК	12 450	0,6	390	1,0	2	1,0
24	КАПИТЕЛЬ	11 950	0,6	207	0,5	3	1,5
25	КВАРТАЛ	11 251	0,6	167	0,4	1	0,5

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
26	БИК	10 800	0,6	270	0,7	1	0,5
27	ПАРНАС-2001	10 230	0,5	198	0,5	1	0,5
28	ДОН	8 655	0,4	141	0,4	3	1,5
29	ВОРОНЕЖ ГРАД	8 462	0,4	220	0,6	2	1,0
30	ТСК	7 610	0,4	110	0,3	1	0,5
31	ЛЕГОС	7 076	0,4	188	0,5	1	0,5
32	СОЮЗКОМПЛЕКТ	6 286	0,3	115	0,3	1	0,5
33	ЖК ШУБЕРСКИЙ	5 659	0,3	88	0,2	5	2,6
34	ЭСИ	5 073	0,3	106	0,3	1	0,5
35	ФОРПОСТ	4 940	0,3	99	0,3	1	0,5
36	ВОРОНЕЖСТРОЙ	4 839	0,3	80	0,2	1	0,5
37	ССА ПРОЕКТ	4 747	0,2	96	0,2	1	0,5
38	ДОН-ИНВЕСТ	4 730	0,2	88	0,2	2	1,0
39	ВАПСК	4 659	0,2	90	0,2	1	0,5
40	ЗАВОД КБИ-ЖИЛСТРОЙ	4 438	0,2	81	0,2	1	0,5
41	ГАРАНТСТРОЙ	3 502	0,2	115	0,3	1	0,5
42	СТРОИТЕЛЬ	3 230	0,2	110	0,3	1	0,5
43	КОНСЕНТ	3 100	0,2	63	0,2	1	0,5
44	ТИС	2 940	0,2	59	0,1	1	0,5
45	ЖИЛСТРОЙ	2 010	0,1	39	0,1	1	0,5
46	АЛЕКС	1 881	0,1	40	0,1	1	0,5
47	НОРМА	1 739	0,1	29	0,1	1	0,5
48	ИНСТРОЙ	1 638	0,1	32	0,1	1	0,5
49	ПРОМСПЕЦСТРОЙ	1 291	0,1	25	0,1	1	0,5
50	СМУ №5	571	0,0	8	0,0	1	0,5

Источник: ИРСО, по состоянию на декабрь 2018 года

75542 м²

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Воронежской области

общероссийской картины, и панельное домостроение. Здесь доля «панели» составляет 26,2% (тогда как в целом по РФ — 14,1%). Именно так возводится в регионе сейчас 41 дом на 504 937 кв. м. Менее востребованы блочные материалы — применяются при

строительстве 28 объектов на 328 179 кв. м (17%). Формально из «чистого» кирпича в области появится даже больше новых домов — 43, однако на их долю приходится только 212 048 жилых «квадратов» (11% регионального «метража»).

Средняя этажность текущего жилищного строительства в Воронежской области составляет 15,7 этажа (из расчета на строящийся дом). Однако что по общему количеству домов, что по совокупным «квадратам» в них, больше всего в регионе сейчас возводится все же 18-24-этажных зданий — 81 объект на 1 035 958 кв. м (41,5% и 53,7% от всех местных новостроек и площадей).

В остальном высотность возводимых в области домов распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 4,1% строящегося сейчас жилья (8 зданий), 4-8-этажных — 13,3% (26 домов), 9-12-этажных — 16,9% (33 жилых строения), 13-17-этажных — 12,8% (25 домов).

Появятся в регионе и свои небоскребы (25 и более этажей) — 22 здания (11,3% всех объектов). Самым высоким строящимся домом в области является сейчас 35-этажный многоквартирный дом в Воронеже по улице Антонова-Овсенко, на 572 квартиры площадью 31 244 «квадратов» (СК «Выбор»). В числе условных ближайших преследователей — сразу две воронежские 28-этажки в ЖК «Дельфин» и «Высота», опять же от застройщика «Выбор» и от ФК «Аксиома».

При этом самым «вместительным» (по общей площади) строящимся сейчас объектом в регионе считается «Эко Дом на Гродненской» от ГК «Союз». Недалеко от центра Воронежа в одном объекте появится сразу 43 567 кв. м нового жилья в 732 квартирах.

А главное — кто и когда

Сегодня в Воронежской области работают 50 застройщиков, однако почти половина регионального рынка новостроек (46,8%) приходится на три крупнейшие компании. На первом месте — «ДСК», в портфеле которого сейчас свыше 475 тыс. «квадратов» жилья (24,6% от общего объема площадей). Далее с довольно существенным отрывом идут СК «Выбор» (почти 235 тыс. кв. м, или 12,1% рынка) и ГК «Развитие» (около 194 тыс. кв. м и 10,1%).

Наибольший объем текущего областного строительства приходится на объекты, разрешение на возведение которых было выдано в 2016 году, — 62 дома на 678 887 кв. м (31,8% от всех строящихся сейчас, или 35,2% по площади квартир). Строительству почти четверти (23,6%) домов — 46 зданий на 482 614 кв. м (25% от общего «метража») — старт был дан в 2015 году. По 15,4% домов (по 30 объектов) начали возводить в 2017 и 2018 годах (216 750 кв. м, или 11,2% площадей и 253 285 кв. м (13,1%) соответственно). По документам, выданным в 2013-2014 го-

дах, строится 24 дома на 239 323 кв. м (12,4% новых областных площадей). До сих пор в регионе ведутся работы по возведению 3 жилых зданий на 58 259 кв. м, документация на которые была получена с октября 2008 по декабрь 2012 (3% «квадратов»).

При этом 49 домов на 390 638 кв. м (20,2% от всего строящегося жилья) планируется сдать в эксплуатацию уже до конца текущего года. Сдача 43% площадей (74 объекта на 829 417 кв. м) может состояться в следующем году. На 2020 год намечен ввод еще 449 385 кв. м жилья (46 домов, или 23,3% всех площадей). Также воронежскими застройщиками декларируется, что 9,8% домов (19 объектов площадью свыше 151 501 кв. м, или 7,8% региональных площадей) встретят новоселов в 2021-2022 годах. Последние 7 домов из строящихся сейчас — на 108 167 «квадратов» — будут заселены, согласно проектным декларациям, уже в 2023 году и позже.

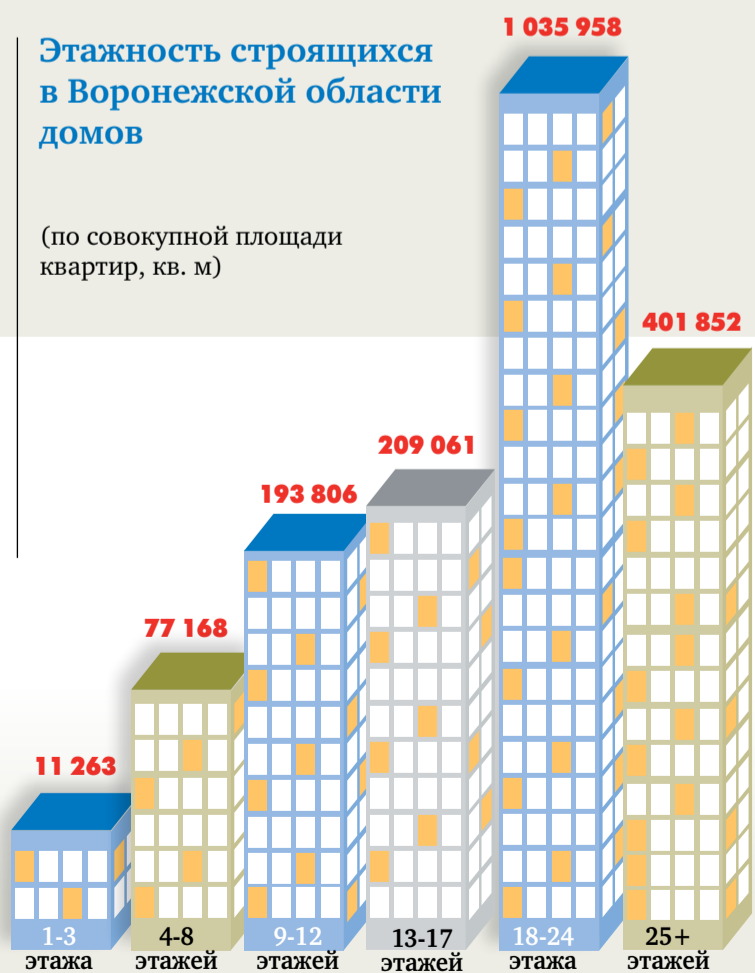
Вот только проанализировав ситуацию с переносом сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов (в пересчете на совокупную площадь), можно предположить, что и в эти планы еще могут быть внесены коррективы (возможно, и не один раз). Так, например, 141 773 воронежских «квадрата», намеченных к сдаче в этом году, изначально заселиться должны были в 2017. Опять же с прошлого года, но уже на 2019, «переехал» ввод еще 45 908 кв. м. Сразу на три года, но уже с 2017 на 2020, отложили сдачу 16 853 кв. м. Подождать до 2020 года придется и тем, кому жилье в 109 464 кв. м первоначально обещали сдать все в том же 2017 году. Заселение еще 9539 прошлогодних «квадратов» произойдет теперь по документам только в 2021 году.

К сожалению, «уточнение сроков ввода» или, проще говоря, «просрочка», — явление очень распространенное в Воронежской области. Почти половина местных застройщиков (24 из 50) были замечены в переносе сроков ввода объектов, в том числе неоднократно. Корректировка первоначальных сроков сдачи встречается даже у топовых застройщиков региона. Так, например, из 475 330 кв. м жилья, возводимого сейчас «ДСК», ввод 275 976 «квадратов» (58,12% «портфеля» стройхолдинга) был перенесен на 9,3 месяцев.

В целом, надо отметить, что средняя просрочка по области составляет 5,1 месяца. При этом стопроцентный перенос заявленного ввода отмечен у 13 местных строителей (на их счету около 110 тыс. «квадратов» строящегося в регионе жилья). И длительность просрочки у таких компаний, понятно, уже значительно выше — от 12 до 45 месяцев. Областным «антилидером» по этому показателю является застройщик ГК «ТСК», который уже почти на четыре года «опаздывает» со сдачей 1 дома на 110 квартир площадью 7610 «квадратов» в своем ЖК «Первомайский» в Нововоронеже.

Этажность строящихся в Воронежской области домов

(по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на декабрь 2018 года

ЖИЛЬЕ

Не было бы счастья

Ожидание роста цен и ставок стимулировало покупки жилья в 2018 году

Оксана САМБОРСКАЯ

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, 2018 год может стать для девелоперов одним из самых удачных с точки зрения продаж. Драйвером покупательского спроса стали изменения законодательства в сфере долевого строительства и объявленное увеличение НДС. Очевидно, что эти факторы станут причиной некоторого роста цен в будущем году. Ажиотажа добавили и ожидания роста ипотечных ставок в связи с ростом ключевой ставки. Однако эти, казалось бы, не самые хорошие новости сыграли на руку девелоперам, обеспечив им хорошие продажи практически во всех классах и сегментах первичного рынка жилья.

«Уходящий год был очень хорошим для девелоперов в плане спроса, — считает коммерческий директор ФСК «Лидер» Ольга Тумайкина. — Текущие рыночные изменения объясняют эту покупательскую активность: разговоры о возможной отмене ДДУ, введение эскроу-счетов, серьезно подешевевшая ипотека и прогнозы экспертов о грядущем увеличении стоимости жилья — все это объясняет желание покупателей приобрести недвижимость в 2018 году». В результате по итогам года ФСК «Лидер» (вместе с ДСК-1) вошла в тройку лидеров по продажам жилья в Московском регионе, реализовав 485 тыс. кв. м. А вместе с северо-западным направлением бизнеса объем реализации составил 553 тыс. кв. м. Среди проектов Москвы и Подмосковья лидерами спроса стали UR-квартал «Сколковский» (19% от общего объема продаж), ЖК «Некрасовка» (18%), UR-квартал «Новое Тушино» (10%).

Большой популярностью, помимо студий и однокомнатных квартир, пользовались двухкомнатные квартиры, спрос на которые заметно вырос в сравнении с предыдущими периодами и составил около 35% от общего объема спроса. Средний бюджет покупки в проектах компании составил 4,9 млн руб. (против 4,3



ЖК «Настроение» в Москве

млн руб. в прошлом году), в Московской области — 3,6 и 4,6 млн руб., в Новой Москве — 4,2 и 5,2 млн руб. соответственно. При этом средний бюджет покупки в сегментах «стандарт» и «комфорт» в Москве — 6,4 и 8,9 млн руб. Сделки со стопроцентной предоплатой составили 23% от общего спроса (против 19% в 2017 г.), объем ипотечных сделок по итогам года — 71% (против 75% в 2017 г.).

Справочно

■ Объем ввода жилья у ФСК «Лидер» в 2018 году составил 817 тыс. кв. м, что на 53% больше показателя прошлого года. Всего корпорация с учетом показателей ДСК-1 ввела в эксплуатацию 1,3 млн кв. м. (+ 27% к уровню 2017 года). Выручка увеличилась на 16%. В минувшем году компания завершила строительство двух крупных жилых комплексов в Подмосковье — UR-квартала «Новое Тушино» и ЖК «Новогиреевский». Также был введен в эксплуатацию первый из десяти корпусов ЖК «Новый Раменский». «Этому проекту мы отводим особое место, — говорит Ольга Тумайкина. — ЖК «Новый Раменский» — бывший долгострой, который мы достраиваем за недобросовестным застройщиком. 10 из 19 корпусов остались недостроенными, а 2,4 тыс. покупателей остались без своих квартир. Совсем недавно в торжественной обстановке в Доме правительства Московской области мы вручили ключи первым дольщикам этого комплекса». В то же время законодательные изменения — переход на эскроу-счета и отмена долевого строительства — простимулировали выход новых проектов. В 2018 году стартовали три новых крупных проекта, два из них в Москве, один — в ближайшем Подмосковье.

Однако уходящий год все же нельзя назвать простым, считает Ольга Тумайкина. «Ужесточение законодательства, неожиданный уход с рынка крупного игрока — все это, безусловно, сказывается как на деятельности компании, так и на рынке в целом, — считает эксперт. — Сам по себе рост покупательской активности — позитивный фактор, однако если глубже посмотреть на этот процесс, мы поймем, что причиной роста спроса во многих случаях стала повышенная тревожность наших граждан». По словам Ольги Тумайкиной, новые рыночные правила сулят девелоперам большие перемены. Законодательство побуждает строительные компании продавать уже готовое жилье, а значит — перестроиться под новые условия работы смогут только те компании, которые эффективны: следят за издержками и в целом хорошо контролируют и прогнозируют свои траты, а также умеют быстро возводить качественное жилье.

Интересная «История»

Оксана САМБОРСКАЯ

Покупатели выбирают большие апартаменты для жизни с детьми

Апартаменты — сложный формат недвижимости. Часто акцент в рекламе апарт-комплексов делается на то, что это жилье для «пиджака» — амбициозного молодого человека, не обремененного семьей. Именно для такой аудитории в проект обычно закладывается большой процент небольших квартир-студий площадью до 38 кв. м. Вариант беспроигрышный и для тех, кто покупает для себя, и для тех, кто собирается сдавать в аренду. Ломать стереотипы и выводить на рынок другие площадки рискуют немногие. Среди проектов-«провокаторов» — клубный дом бизнес-класса Story (в переводе — «история») около станции метро Автозаводская. Группа компаний STONE HEDGE — девелопер проекта — пошла на довольно рискованный шаг, запланировав апартаменты с традиционной для стандартного жилья площадью: от 40 до 128 кв. м, и не ошиблась. Как показывает анализ сделок, 79% покупателей приобретают площади для себя и своей семьи, и только 21% рассматривают возможность сдавать апартаменты. На сегодня продана почти половина из 182 апартаментов, причем 33% покупателей приобрели двухкомнатные апартаменты, 10% — трех- и четырехкомнатные. Статистика довольно интересная — обычно сначала продаются однокомнатные лоты и студии.

Павел Матюхин, коммерческий директор ГК STONE HEDGE: «Мы видим, что основная часть клиентов в STORY — это молодые семьи с детьми, которые уже давно живут в Даниловском районе: снимают жилье или имеют собственное, и рассматривают покупку в STORY как способ значительно улучшить свои жилищные условия. К тому же, дом имеет и быстро строится, поэтому даже те, кто купили апартаменты в STORY на начальном этапе строительства, уже в 2020 году увидят готовый дом».

Чем занять детей

Интерес семейных покупателей к проекту объясним. Их, в первую очередь, интересует, как будут жить и чем

Справочно

■ STONE HEDGE — группа компаний, специализирующаяся на девелопменте и управлении жилой и коммерческой недвижимостью в Москве. Более чем за 12 лет работы STONE HEDGE прошел путь от инвестиционного фонда до девелоперской компании полного цикла. С 2011 года STONE HEDGE строит концептуальные объекты в сегментах бизнес и премиум.

будут заниматься их дети. Story возводится в тихом Даниловском районе, где достаточно много хороших школ и детских садов. Дополнительное образование можно получить в культурном центре ЗИЛ, там «базируются» известные детские ансамбли, хореографическая школа и многочисленные развивающие кружки. Рядом строится крупнейший в Европе развлекательный комплекс «Остров Мечты», где будет крытый тематический парк развлечений, городской променад с концертным залом на 3,5 тыс. мест и современным кинотеатром, ландшафтный парк площадью 32 га и яхтенная школа для детей и взрослых. Для любителей спорта и здорового образа жизни рядом Ледовый дворец ВТБ со школой хоккея, Дворец водных видов спорта. Будет куда пойти и после занятий: в двух шагах от дома — гастрономическая улица StrEAT с 38 (!) ресторанами и барами, торговые центры «Ривьера», Roomeg, «ОранжПарк».

Можно и просто погулять. В ближайшее время будет реконструирована Симоновская набережная: здесь появится прогулочная зона, велодорожки и пляж. Рядом со Story есть несколько тихих уютных парков и скверов.

Инфраструктура дома тоже способствует семейному времяпрепровождению: на стилобатной части первого этажа будет расположен парк площадью 500 кв. м, доступный только для жителей Story и их гостей. На 16-м этаже спроектирована безопасная площадка для отдыха, медитаций и йоги. Владельцы апартаментов получат прекрасную возможность заниматься спортом и одновременно любоваться видами на город.

На первом этаже разместятся сервисные и коммерческие зоны: спа-центр, йога-студия, аптека, супермаркет, технические службы и въезд на подземную парковку. В доме предусмотрен и собственный фитнес-центр с круглосуточным доступом.

Архитектура и техника

Отдельного разговора заслуживает архитектура комплекса. Story спроектирован ТПО «Резерв» — одним из крупнейших в Москве архитектурных бюро. 16-этажное здание выдержано в функциональном стиле. В декоре фасадов использованы современные материалы: стекло и панели из объемной керамики, хорошо сочетающиеся



Проект Клубного дома Story

с деталями из ажурного металла. Актуальны и планировочные решения: высота потолков составляет 3,3 м, увеличена площадь остекления. В каждом апартаменте запроектирована просторная кухня-гостиная.

Впечатляет и техническое оснащение. Территория Story будет находиться под видеонаблюдением. Подняться из паркинга в апартаменты можно будет на трех скоростных бесшумных лифтах Schindler.

Дом будет оснащен центральной системой вентиляции с многоступенчатой фильтрацией воздуха и резервной вентиляционной установкой. Также предусмотрены внешние блоки для индивидуального кондиционирования. Планируются двухуровневая подземная автостоянка с зарядками для электромобилей, велопарковки и келлеры для хранения имущества. Вход в здание будет осуществляться по программируемой карте, также предусмотрена биометрическая система контроля доступа.

STONE HEDGE планирует закончить строительство клубного дома STORY в I квартале 2020 года. На сегодняшний день в проекте полностью выполнены все монолитные работы и ведется остекление фасадов.

Жилой комплекс возле Киевского вокзала одобрили со второй попытки

Антон МАСТРЕНКОВ

К сожалению, в Москве есть немало примеров того, как в стесненных условиях столичного мегаполиса строятся большие здания без удобных подъездов или парковок. В результате на близлежащие улицы ложится дополнительная нагрузка, образуются пробки. Поэтому в последние годы архитекторы и девелоперы стали больше внимания уделять логистике, работать, как говорят, с «уважением к месту». Примером такого подхода стал проект квартала апартментов с офисной башней и торговым центром на Киевской улице в Москве. Район Киевского вокзала — одна из точек притяжения столицы, здесь плотная застройка, всегда много людей и транспорта. «Вписать» сюда еще один большой объект — задача непростая.

Глава ТПО «Резерв» (разработчик проекта — «СГ») Владимир Плоткин рассказал, что полноценный квартал с внутренним «зеленым» двором сформируют пять корпусов: четыре жилых здания с апартаментами и одна офисная башня. «Планируется активно использовать подземное пространство, — сообщил архитектор. — Под кварталом разместится торговый центр, через который можно будет пройти от Киевского вокзала фактически к Дорогомиловскому рынку».

Впрочем, проект вызвал у участников профессионального сообщества некоторые замечания. Ведущий архитектор бюро «Остоженка» Андрей Гнездилов отметил, что объемы застройки в этом месте превышены. «Мы рассматриваем на (архитектурном) совете проекты с уже утвержденными градостроительными планами земельных участков (ГПЗУ) и не можем должным образом влиять на



Проект многофункционального комплекса на Киевской улице в Москве

С учетом замечаний

проекты, — сказал он. — По моему мнению, такой объем нового строительства здесь не нужен, хотя архитектура проекта хороша».

Напомним, что годом ранее Архсовет отправил проект застройки этой территории на доработку. По мнению экспертов, он требовал большего внимания к проработке транспортной схемы, а также обеспеченности инфраструктурой. У членов совета было

немало замечаний и по архитектурной композиции здания. «Важно, чтобы авторы обратили внимание на создание общественного пространства, — заявил тогда главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. — Это центральная часть города, эту территорию необходимо вписать и интегрировать в городскую ткань». Член Архсовета Москвы, архитектор Сергей Чобан предложил создать

дополнительные внутренние проезды, чтобы улучшить транспортную обеспеченность нового комплекса. В доработанном проекте замечания, сделанные экспертами при первом рассмотрении, в основном, учтены.

Справочно

■ Ранее уже сообщалось, что градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) на строительство многофункционального комплекса на участке действующего Автокомбината №1 между Киевской и Брянской улицами был выдан компании «Флэт и Ко» в конце 2014 года. Общая площадь комплекса составит 150 тыс. кв. м. В портфеле этой компании более 10 объектов. В основном, они занимают жилье бизнес-класса и зданиями общественного назначения.

Не жильем единым

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В администрации Карасунского округа Краснодара прошли публичные слушания, на которых обсуждалась концепция развития микрорайона Гидростроителей или, как его называют местные жители, «Ямы» — территории площадью 515,7 гектаров, расположенной между улицами имени Благоева и Мачуги, Бородинской и берегом реки Кубани. Разработчик концепции — «Институт Горкадастрпроект» — представил план функционального развития территории, предусматривающий создание здесь жилого массива, обеспеченного всей необходимой социальной и транспортной инфраструктурой. Такой комплексный проект в городе разработан впервые. Предполагается, что 146 гектаров займет в районе жилая зона, 66,7 гектаров — общественно-деловая, 151,6 гектаров — зона рекреационного назначения, включающая скверы, парки, лес. Под транспортную и инженерную инфраструктуру отведен 151 гектар.

Как отметил директор городского департамента архитектуры и градостроительства Михаил Фролов, акцент в концепции сделан на строительстве транспортных и социальных объектов. Кроме жилья, в этом районе должны появиться 9 общеобразовательных школ на 1100 мест каждая, 22 детских сада на 300 мест каждый. Запроектирован медицинский комплекс на 500 койко-мест со станцией скорой медицинской помощи. Планируется также создание рекреационной зоны со спортивными объектами, в том числе крупным крытым физкультурно-оздоровительным комплексом. Будет в микрорайоне создана и зона общественно-делового и коммерческого назначения. Многоэтажные жилые дома расположатся по пери-

метру микрорайона, а социальные объекты разместятся внутри.

Важным элементом концепции являются новые дороги и развязки. Реализация проекта позволит улучшить транспортные связи микрорайона Гидростроителей с другими частями города. В частности, планируется построить автотрассу «Южный скоростной периметр», которая соединит Воронежскую улицу с федеральной дорогой М-4 «Дон», и еще несколько четырехполосных дорог. Также предусмотрено строительство очистных и берегоукрепительных сооружений и инженерных коммуникаций.

Как заявил первый заместитель председателя городской Думы Виктор Тимофеев, никто из застройщиков не получит разрешения на строительство жилья на этой территории, пока не даст обязательства обеспечить ее объектами социальной инфраструктуры в соответствии с требованиями федерального, краевого и местного законодательства. Также от застройщиков потребуют соблюдать нормы по обеспечению безопасности жилого массива от подтоплений.

Авторам концепции необходимо будет также учесть предложения общественности. Только после этого начнется разработка проекта планировки территории.

Справочно

■ Общественные слушания в Карасунском округе Краснодара провел первый заместитель председателя городской Думы Виктор Тимофеев. В обсуждении приняли участие заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Дмитрий Литвинец, заместитель главы округа Елена Иванова, жители микрорайона Гидростроителей, общественные деятели, собственники земельных участков.



Проект жилого комплекса в 1-м Сетунском проезде

В небе над Сетунью

На западе Москвы появится новое высотное здание

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве на берегу реки Сетуни планируется построить многофункциональный комплекс бизнес-класса, в составе которого будет 154-метровая башня. Небоскреб станет новой высотной доминантой на западе столицы. Оттуда будут открываться превосходные виды на город, в том числе на Новодевичий монастырь.

Концепция комплекса разработана архитектурным бюро Сергея Скуратова. Планируется возвести четыре корпуса различной высоты: 33 м, 75 м, 95 м и 154 м. Общая площадь нового МФК составит 86,7 тыс. кв. м. По мнению экспертов, здания удачно вписываются в ряд высоток на западе и юго-западе города — здание Академии наук, МГУ им. М. В. Ломоносова и жилой дом на Мосфильмовской улице.

Эксперты Архитектурного совета Москвы поддержали проект, отметив высокое качество его проработки. «Хорошая, сильная работа, эксперты ее поддерживают, — заявил главный архитектор столицы Сергей Кузнецов по итогам рассмотрения проекта. — А то, что есть высотная башня, — это нормально. Москва динамично развивается, появляются новые центры притяжения и высотные доминанты. Для современного города это актуально».

В ходе обсуждения особо подчеркивалось, что новому комплексу необходимо будет обеспечить хорошую транспортную доступность. Рядом проходят несколько крупных магистралей, в том числе Третье транспортное кольцо и будущий дублер Кутузовского проспекта, но от них надо будет сделать направленные съезды.

В то же время проектом предусмотрена и активная связь жилого комплекса с парком и «зеленой» зоной. В частности, предлагается сделать общую пешеходную общественную зону с пандусом и спуском к реке. Внизу предполагается обустроить место для прогулок с тропинками, лавочками и беседками. Во внутреннем пространстве между домами будет детская площадка.

Триединая задача

Модернизация предприятия помогает решить проблемы экономики, экологии и энергоэффективности



Кроме того

АО «КНАУФ ПЕТРОБОРОД» участвует в социальных проектах, реализуемых в области. В частности, оно помогает детскому хоспису в Павловске. Утепленные фасады здания хорошо вписываются в пейзажи парка «Мариенталь», внутри — удобные красивые комнаты. «Наше сотрудничество с КНАУФ началось семь лет назад, — рассказал протопиерей Александр Ткаченко, руководитель АНО «Детский хоспис». — Тогда компания помогла нам с оснащением реанимационной палаты питерского хосписа. Мы очень благодарны, что компания снова оказывает нам поддержку, теперь и в этом проекте».

Владимир ЧЕРНОВ

АО «КНАУФ ПЕТРОБОРОД» — крупнейший в России производитель коробочного и облицовочного картона из макулатуры, применяемого для изготовления гипсокартонных листов. Сегодня на предприятии осуществляется крупная инвестиционная программа по реконструкции производства стоимостью 3,5 млрд рублей. Проект осуществляется в соответствии с соглашением о сотрудничестве, заключенным между правительством Ленинградской области и АО «КНАУФ ПЕТРОБОРОД» в июне 2017 года на Петербургском международном экономическом форуме. В результате модернизации компания рассчитывает увеличить выпуск картона и улучшить его качество, но не только — помимо этого повысится энергоэффективность производства и снизится нагрузка на окружающую среду.

Экскурсию по заводу для нас устроил сам генеральный директор компании Юрий Михайлов. Он несколько лет проработал на заводах КНАУФ в России и странах СНГ прежде чем возглавил предприятие в Коммунаре Ленинградской области. «Компания вносит большой вклад в сохранение лесов, перерабатывая ежегодно до 250 тыс. тонн вторичных отходов в виде макулатурного сырья», — рассказал Юрий Анатольевич. Кстати, на прилегающей к заводу территории много деревьев — пихт, елей и лиственниц.

Примерно 2/3 средств в рамках инвестпрограммы пойдет на модернизацию и увеличение производительности картоноделательной машины КДМ2. «Работы выполнены фирмой Andritz AG (Австрия), — пояснил Михайлов. — Новое оборудование доставили на 140 грузовиках и установили в сжатые сроки». Гендиректор обратил наше внимание на то, что теперь в производстве используются со-

временные технологии. Здесь установлена новая формующая часть машины. Это позволяет делать картон с теми же физико-механическими свойствами, но с меньшей граматурой, то есть, тратить меньше сырья на то же количество квадратных метров облицовочного картона. А вот и конечный продукт — готовый картон на огромных бобинах. Производство обновленного производства планируется продавать, в первую очередь, в России, но будет расширяться и экспорт в страны Евросоюза.

Однако модернизация этим не ограничивается. Примерно 1/3 средств идет на обновление системы очистки сточных вод. Инжиниринг, поставку и монтаж оборудования для очистных сооружений производила немецкая фирма H+E (Германия). «Мы поставили два дисковых фильтра на две картоноделательные машины, чтобы улавливать волокна и снижать нагрузку на сточные воды, — объяснил нам Юрий Михайлов. — Наша цель — уменьшение негативного влияния на окружающую среду. До конца года осуществим окончательную доводку, но уже сегодня ввод нового оборудования для азротенков и дополнительной ступени биологической очистки позволяет улучшить экологические показатели сбросов на 30%». Перед сбросом воды в естественную среду она насыщается кислородом. Гендиректор повел нас к трубе, по которой стоки попадают в реку Ижору. Неподалеку два рыбака ловили рыбку. Юрий Михайлов видит в этом доказательство эффективности системы очистки стоков. Бережное отношение к природе выгодно и предприятию. С 1 января 2019 года вступает в силу федеральный закон №225-ФЗ, реформирующий систему нормирования сброса сточных вод, улучшение качества сбрасываемых вод. К этому времени как раз и завершатся работы на очистных сооружениях.



История фирмы КНАУФ началась с мечты. Мечты горных инженеров братьев Кнауф превратить гипс в универсальную основу для создания качественных строительных материалов.

История фирмы КНАУФ в России также началась с мечты. Мечты о том, чтобы строители огромной страны работали с надежными, современными материалами. А также — с веры. Веры в то, что страна, какой она была в 1993 году, сумеет преодолеть трудности. За 25 лет деятельности в России компания КНАУФ инвестировала в российскую экономику 1,5 миллиарда евро, построила и реконструировала 17 заводов, множество учебных и ресурсных центров.

И главное, компания продолжает динамично развиваться, уверенно удерживая лидерство на рынке строительных материалов.

Не вылететь в трубу

Применение современных энергетических систем позволяет существенно снизить стоимость тепла



Олег БОГОМОЛОВ,
д. т. н., профессор,
академик РАЕН

Энергосбережение и энергоэффективность остаются в числе наиболее актуальных проблем международной экономики. За послед-

ние 30-40 лет мировому сообществу удалось добиться существенных успехов: энергоёмкость мирового ВВП снизилась в 2 раза. Однако российская экономика по-прежнему остается одной из самых энергоёмких — наши показатели в 2,3 раза превышают среднемировые значения. Отчасти это объясняется суровыми природно-климатическими условиями и продолжительным отопительным сезоном (9-10 месяцев) и неэффективной структурой экономики с преобладанием энергоёмких отраслей промышленности. Другая причина состоит в том, что населенные пункты и промышленные предприятия имеют протяженные централизованные коммуникации, на которых происходят большие потери энергии.

Развитие энергосбережения в нашей стране сдерживается недостатком мотивации и плохой информированностью. Возможность переложить рост затрат на потребителя, перекрестное субсидирование, отсутствие средств регулирования потребления — не это ли снижает заинтересованность в экономии ресурсов? Экономические механизмы выстроены так, что получатель экономии энергии не определен и не оформлен институционально. Поставщику невыгодно, чтобы потребитель экономил. Повышение цен на энергоносители

ли мотивирует не к повышению эффективности использования, а к обоснованию дальнейшего роста тарифов.

Недостаток информации порождает стереотипы поведения («делай как все»), а практически — не делай ничего для экономии энергии, широко распространенные в обществе, избавляя и от поиска информации, и от принятия инновационных решений.

Эффективным инструментом преодоления высокой энергоёмкости производства является применение энергосберегающих технологий в сочетании с современными высокоэффективными энергетическими системами и комплексами. Инженерная компания «ИнтерБлок» создала инновационную систему автономного теплоснабжения зданий и сооружений ЖКХ, промышленности и сельского хозяйства в виде «Отопительной блочно-модульной котельной ИНТЕРБЛОК» («БМК ИНТЕРБЛОК»). КПД котельной, работающей на газе, составляет 96-97%. При этом не требуется устанавливать дымовые трубы, нет вредных выбросов в атмосферу. Применение такой технологии для отопления и ГВС многоквартирных домов снижает стоимость 1 Гкал тепла в 2-2,5 раза по сравнению с водогрейными котлами или централизованным теплоснабжением. БМК ИНТЕРБЛОК — функционально законченное изделие, оснащенное необходимыми приборами автоматики и системы безопасности. Отсутствие необходимости строительства теплотрасс, здания котельной и дымовых труб значительно снижает капитальные затраты в ходе строительства новых или реконструкции существующих объектов инфраструктуры, а также в процессе их эксплуатации.

Экономия энергоресурсов для предприятий малого и среднего бизнеса

Владимир ЧЕРНОВ

Многолетний опыт подтверждает: решение задачи сокращения затрат на энергоресурсы, повышения финансовой устойчивости предприятий малого и среднего бизнеса — применение отечественных высокоэффективных промышленных парогенераторов ИнтерБлок, патент №181138.

Они эффективно функционируют на более чем 220 предприятиях промышленности и сельского хозяйства в России, Белоруссии, Казахстане, Канаде, Киргизии, Корею, Польшу, Украине. Техническое перевооружение заводов ЖБИ на эти парогенераторы дает 3-кратное сокращение расхода природного газа на 1 куб. м ЖБИ, их применение в производстве сырья уменьшает потребление газа на 25-30%, экономический эффект — 3-5 млн руб. в год. В комплексе с зерносушильными установками собственного производства в технологиях подогрева зерна, сушки семян бобовых или масличных культур их применение дает 2-3-кратную экономию дизельного топлива по сравнению с существующими подогревателями. Экономический эффект их использования в технологических процессах выращивания грибов, в сравнении с традиционными котлами, — до 9 млн руб. при производстве 1000 тонн грибов в год.

Приобрести промышленные парогенераторы ИнтерБлок можно в лизинг на срок от 12 до 36 месяцев, лизинговая ставка 6% годовых.

Российская инженерная компания ИнтерБлок совершенствует конструкцию, создавая уникальные образцы теплоагрегатов. Последняя разработка — электронезависимые парогенераторы. Для них не требуется внешнее электроснабжение, конструкция позволяет работу на открытом воздухе.

Постановлением Правительства РФ от 17 июня 2015 г. №600 промышленные парогенераторы ИнтерБлок отнесены к классу технологий высокой энергетической эффективности, обеспечивая покупателям налоговые льготы.



123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20
+7 (495) 728-92-93, +7 (472) 542-79-01
info@interblock.ru www.interblock.ru
ИНН 7708727396; КПП 770801001
р/с 40702810995000000572 в «Газпромбанк»
(акционерное общество) г. Москва
БИК 044525823

Технические характеристики парогенераторов ИнтерБлок

Технические характеристики	ST-350H	ST-102H	ST-302H	ST-502H
Тепловая мощность, кВт/час	100	290	870	1450
Паропроизводительность, т/ч	0,15	0,5	1,5	2,5
Диапазон рабочих температура пара, ОС	100-200	100-200	100-200	100-200
Температура нагретой воды, ОС	90	90	90	90
КПД, %	97-99	97-99	97-99	97-99
Давление пара, МПа	0,06	0,06	0,06	0,06
Электрическая мощность, кВт	3	7	15	35
Расход воды, л/мин	2	4	12	19
Макс. расход природного газа, м³/ч	10	28	85	142
Макс. расход пропана, кг/ч	6	21	63	105
Макс. расход дизельного топлива, кг/ч	7	23	69	115
Вес установки (т)	0,6	1,7	2,2	3,8
Размеры: длина (м)	1,5	1,8	2,0	2,3
ширина (м)	1,2	1,4	1,8	2,0
высота (м)	1,2	1,7	1,9	2,0

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

RosBuild

2-5 апреля 2019



Международная специализированная выставка строительных, отделочных материалов и технологий



Строим будущее России вместе!

www.rosbuild-expo.ru

12+

Организатор: Экспоцентр | При поддержке: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации | Под патронатом: Национальное управление делами Президента Российской Федерации

Строительная газета

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

Подписку

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.

на полугодие — 2280 руб. 00 коп.

на год — 3900 руб. 00 коп.

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru

(раздел «Подписка»)

или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Каталог российской прессы



Для индивидуальных подписчиков:
■ 10929 — на полгода
■ 12357 — на год

для предприятий и организаций
■ 10930 — на полгода
■ 12358 — на год

Объединенный каталог «Пресса России»



Для индивидуальных подписчиков:
■ 32010 — на полгода
■ 32538 — на год

для предприятий и организаций
■ 50092 — на полгода
■ 32539 — на год

Официальный каталог «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:
■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

для предприятий и организаций
■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

КАДРЫ



Специалист по аддитивным технологиям Никита Селиванов обучает 3D-печати

Я бы в сварщики пошел...

Образовательный комплекс Техноград на ВДНХ дает возможность получить востребованную специальность или повысить свою квалификацию

Справочно

В комплексе Техноград имеется 2 960 единиц специализированного профессионального оборудования, в том числе уникальные образцы. В мастерских используется новейшая аппаратура, например, киберфизическая фабрика CP Lab, установка послыного лазерного синтеза EOS M100 с лазером 200 Вт, пищевой 3D-принтер Foodini, профессиональная студия звукозаписи и многое другое.



На занятии по общестроительным работам

Владимир ТЕН

Техноград — уникальный образовательный комплекс, предлагающий совершенно новый формат профориентации, обучения и познавательного досуга для жителей и гостей столицы. В расположенных на ВДНХ тематических павильонах площадью 35,5 тыс. кв. м представлены инновационные образовательные программы по более чем 40



востребованным профессиям в шести направлениях: услуги для населения, креативные индустрии, цифровые технологии, городская инфраструктура, промышленность, предпринимательство и социальные навыки.

Сразу скажем, что при формировании списка профессий, которым будут обучать в Технограде, были учтены данные столичного Департамента труда и соцзащиты, результаты опроса работодателей, который провело Агентство инноваций города Москвы, а также список 50 специальностей в системе среднего профессионального образования, составленный Министерством образования и науки России. Надо сказать, что заметную долю в этом перечне составляют профессии, прямо или косвенно связанные со строительством. Все желающие могут пройти в Технограде тестирование, принять участие в мастер-классах и получить новую профессию на интенсивных курсах и курсах профессиональной переподготовки. Образовательные программы адаптированы для посетителей разных возрастов: школьников, студентов колледжей и вузов, взрослых специалистов и людей пенсионного возраста. Также для семей с детьми разработаны специальные познавательные программы выходного дня.

«Техноград ставит перед собой цель готовить кадры для лучших промышленных предприятий столицы, поэтому к качеству обучения и оборудования мастерских предъявляются самые высокие требования», — рассказывает Алексей Фурсин, руководитель Департамента предпринимательства и инновационного развития города Москвы.

Корреспондент «Стройгазеты» побывал в центре в один из декабрьских дней. Возле павильонов можно было заметить группы школьников и учащихся ПТУ, которые, правда, не торопились в лаборатории и мастерские.

— Прогуливают? — пошутил я.

— Уже отучились, — объяснила инженер-технолог сварочных работ Александра Каберник. — Первая половина дня у нас посвящена как раз работе с учащимися профильных ПТУ, рассказываем им о будущей профессии.

— А как вы оказались здесь? Разве сварка — женское дело?

— Очень даже женское, — парировала Александра Валерьевна. — Но уточним: я не сварщик, а технолог сварочных работ.

Александра Каберник — недавняя выпускница кафедры технологии сварки и диагностики МВТУ им. Баумана, теперь она обучает людей этой профессии.

— Насколько я понимаю, сварщик должен быть немного материаловедом, знать азы физики и химии, — заметил я.

— А также сопромата, — подхватила Александра. — Надо понимать, что такое неразрушающий контроль, сварные напряжения и многое другое. Только это уже не про сварщика, а про технолога. Именно я, как технолог, составляю технологическую карту, по которой потом и работает сварщик. Ну, и приобретенные в Бауманке знания сейчас помогают мне учить людей этой очень востребованной профессии.

А по соседству с лабораторией сварных работ, в стеклянном «аквариуме» мастерской аддитивных технологий, над новенькими 3D-принтерами колдует Никита Селиванов. Он тоже из Бауманки, но, в отличие от Александры, еще учится — на 4-м курсе. Но, несмотря на это, уже вполне уверенно чувствует себя в качестве наставника.

— Для того чтобы освоить профессию специалиста по аддитивным технологиям, не обязательно иметь высшее техническое образование, — считает Селиванов. — Достаточно быть продвинутым, чуть выше среднего, компьютерным пользователем, иметь пространственное воображение и усидчивость...

Разумеется, нам хотелось поговорить и с теми, кто является «потребителем» услуг Технограда, хочет получить новую специальность или повысить свою квалификацию. Мы поговорили с москвичкой Ириной Хромовой. Сейчас Ирина Анатольевна на пенсии, а раньше работала сначала экономистом, аудитором, а потом сметчиком в строительстве. Когда открылся Техноград, любознательная пенсионерка сначала посетила мастер-классы поваров и кондитеров, потом сходилась на курсы ландшафтных дизайнеров, но остановила свой выбор на профессии мастера столярно-плотничных работ.

— У меня есть дача, а там есть столярные инструменты, и мне бы хотелось самой что-то там делать, — рассказала она. — А здесь мастер-наставник обучит меня первичным навыкам. Глядишь, я не только какой-нибудь скворечник, а и скамеечку для сада сделаю. Сделать что-то своими руками — ведь хорошо!

Многие из тех, кто интересуется строительными профессиями, хотят уметь что-то делать на строительстве или при ремонте своих дач или частных домов.

— К нам часто приходят сначала не за профессией, а за приобретением первичных навыков, — говорит мастер общестроительных работ Павел Казымов. — Однажды пришел ко мне отставной военный, он хотел научиться класть кирпич, чтобы строить что-то на даче, делать другие работы. В итоге записался у нас на целый курс лекций.

— А дорого это стоит?

— Согласно прейскуранту, стоимость обучения сверх бесплатных мастер-классов — от 300 рублей за занятие. Для каких-то категорий населения обучение навыкам работы на высокотехнологичном оборудовании под руководством специалистов из известных компаний проводится вообще бесплатно.

— А какова продолжительность курсов?

— От 16 до 256 часов. Краткосрочные курсы полезны новичкам, там можно получить начальные навыки. Длительные рассчитаны на тех, кто уже определился со специальностью и стремится повысить квалификацию.

Преподаватели курсов — эксперты-практики, представители известных компаний, которые являются образовательными партнерами Технограда. В их числе Академия ГНФА, PICASO 3D, ОАК, концерн «Крост», ЦМИТ Вертикальный взлет, Festo Russia, DMG MORI, NOTA-OIL и другие. По итогам обучения выдаются сертификаты о прохождении мастер-класса, курса, повышении квалификации и профессиональной переподготовке. Ну, а партнеры Технограда готовы рассмотреть вопрос о приеме самых успешных слушателей на работу.



Ирина Хромова учится работать с деревом



Почин сделан

В Крыму завершается рекультивация первого полигона ТКО

Мария САНИНА (Крым)

Планируется, что 28 декабря нынешнего года в Крыму будет полностью завершена рекультивация полигона твердых бытовых отходов в Сакском районе. Это первый в республике объект, который подвергся экологическому восстановлению.

Полигон площадью 10 га расположен на землях запаса территории Лесновского сельского совета. Эксплуатируется с 1979 года, когда туда начали свозить по большей части строительный мусор. Однако свалка быстро «прирастала» бытовыми отходами, и в итоге полигон добрался до дачного массива, от которого его отделяло буквально несколько метров. В результате многие дачники вынуждены были даже бросить свои недостроенные дома. Ситуация осложнялась и тем, что отходы на полигоне периодически сжигали, и в это время жители сел Гаршино и Куликовка задыхались от гари. В воздухе висела копоть, а деревья вдоль дорог были густо увешаны обрывками полиэтиленовых пакетов. Более

того, переносимые северо-восточным ветром продукты горения долетали и до других населенных пунктов, вплоть до курортных городов — Евпатория и Саки. Все это вызывало вполне обоснованное недовольство жителей и отдыхающих, проводивших отпуска в здешних санаториях и пансионатах.

Поскольку возможности размещения траншей для складирования ТКО в пределах земельного отвода были давно исчерпаны, в конце 1990-х полигон официально закрыли, однако мусорные горы продолжали расти. Вывоз схода ТКО был прекращен постановлением правительства республики лишь в апреле прошлого года, после многочисленных жалоб крымчан и выездов активистов ОНФ с участием федеральных экспертов. Твердые коммунальные отходы из Сак теперь вывозят на полигон в Евпаторию.

Работы на полигоне, расположенном на территории Лесновского сельсовета, начались в прошлом году. Рекультивация велась в рамках федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020

206 млн рублей

составляет стоимость работ по рекультивации полигона ТКО в Сакском районе Крыма

года». Ответственным исполнителем стало Министерство жилищно-коммунального хозяйства Крыма, заказчиком — администрация города Саки. Для проведения необходимых работ МУП «Сакиинвестпроект» провело аукцион, на котором определился подрядчик — компания «Ремдорстрой» из Астрахани. Работы велись под контролем экологов с использованием современной технологии восстановления почв. По состоянию на декабрь нынешнего года полигон засыпан 30-сантиметровым слоем песка и 20-сантиметровым слоем земли. Со временем в почву будут внесены удобрения, посеяна газонная трава, высажены кустарники.

Недавно экспертами Общероссийского народного фронта в Крыму осуществлен очередной рейд на полигон в рамках проекта «Школа общественных экологических инспекторов». После предыдущего визита и замечаний со стороны ОНФ на полигоне были проведены работы по дегазации. Это важный момент, так как наличие дегазационных установок является неотъемлемой частью процесса рекультивации и залогом безопасности объекта на годы вперед. Дело в том, что органическая часть ТКО разлагается, выделяя при этом биогаз, значительную часть которого составляет метан. Принудительная откачка биогаза уменьшает вероятность возгорания и взрыва. Сейчас дегазационные установки уже размещаются по всему телу свалки.

В настоящее время рекультивация полигона в Сакском районе выполнена на 98%. На обширной территории с раннего утра и до позднего вечера работает тяжелая техника

«В прошлом году, когда мы посещали этот объект, здесь была свалка, на которой эпизодически возникали пожары, — отметил вице-премьер Республики Крым Михаил Селезнёв во время рабочей поездки в город Саки и Сакский район. — На месте постоянно приходилось дежурить службам МЧС. Сегодня это место не узнать. Теперь это один из первых объектов в Крыму, который рекультивирован в полном объеме». Ожидается, что эти меры приведут к значительному улучшению экологической обстановки не только Сакского региона, но и всего черноморского побережья Крыма.

Не копить ущерб

В Волгоградской области намерены покончить со старыми свалками

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В администрации Волгоградской области прошло совещание, на котором обсуждались вопросы подготовки региона к переходу с 1 января 2019 года на новую систему по обращению с отходами и, в частности, по наращиванию мусороперерабатывающих мощностей как с привлечением частных инвестиций, так и с государственной поддержкой. Один из таких объектов появится к концу 2020 года в городе Михайловке, основную долю финансирования составят здесь федеральные средства, поступающие от экологических сборов. Сейчас идет работа по планировке земельного участка, приобретению материалов и необходимого оборудования. Мусороперерабатывающий объект будет включен в новую схему по обращению с отходами, которая начнет действовать в Волгоградской области с 1 января 2019 года. В регионе уже определен единый оператор по обращению с ТКО — ООО «Управление отходами — Волгоград».

Наведение порядка в сфере обращения с отходами неразрывно связано с ликвидацией так называемых объектов накопленного экологического ущерба, а, проще говоря, старых свалок, в том числе незаконных. Начиная с 2014 года, география экологических мероприятий, реализуемых в Волгоградской области, расширилась. Так, в Урюпинске был завершён первый этап ликвидации городской свалки. Полностью очищена территория аналогичного объекта в Кировском районе Волгограда, сейчас там проводится рекультивация земли. В стадии реализации находится проект по ликвидации пруда-накопителя в Светлоярском районе. В 2019 году предстоит освободить от мусора территорию восемнадцати крупных свалок в Среднеахтубинском районе, в том числе участки природного парка «Волго-Ахтубинская пойма». Кроме того, министерство природных ресурсов и экологии РФ поддержало предложения области о включении объектов в Дубовском районе и Камышине в состав мероприятий всероссийского проекта «Чистая страна», работы там начнутся уже в следующем году.

В Новосибирске прошло совещание по вопросам обращения с ТКО

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

С начала следующего года Новосибирская область, как и другие субъекты федерации, переходит на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Этой теме был посвящен круглый стол, состоявшийся в областном центре 12 декабря. В нем приняли участие представители правительства области, Госжилинспекции и регионального оператора по обращению с ТКО. Выступивший на совещании заместитель губернатора Новосибирской области Сергей Сёмка отметил, что внедрение новой системы призвано обеспечить бесперебойный вывоз мусора во всех районах области и Новосибирска, безопасное размещение отходов и эффективное извлечение из ТКО полезных фракций. По словам замгубернатора, территориальную схему, разработанную для внедрения новой системы, планируется актуализировать в I квартале 2019 года.

Для перехода на новую систему обращения с ТКО Новосибирской области предстоит обновить существующие и создавать новые объекты, в том числе обустроить 75 площадок для накопления мусора. В частности, планируется завершить строительство современных объектов размещения отходов в городе Карасуке, а также площадок временного накопления в Ба-

Уборка продолжается



ганском, Северном, Кыштовском и Искитимском районах области. Как рассказал министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Денис Архипов, ежегодно в течение ближайших трех лет Новосибирская область будет получать около 200 млн руб. из федерального и регионального бюджетов на создание инфраструктуры. Кроме того, областные власти рассчитывают на привлечение бизнеса в рамках проектов государственно-частного партнерства. «Важным

направлением является работа в формате ГЧП-проектов, — отметил министр. — Такое взаимодействие у нас идет по объектам в Татарске, Барабинске и Тогучине, в совокупности эти три объекта смогут обслуживать 8 районов области».

Другим важным направлением остается работа по устранению несанкционированных свалок. За последние 7 лет в регионе ликвидировано 1320 крупных несанкционированных мест хранения мусора. На эти цели затрачено

Справочно

■ 18 декабря в Новосибирской области установили единый тариф на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами. Напомним, что с будущего года в связи с переходом на новую систему обращения с ТКО эта услуга перейдет в разряд коммунальных и начнет регулироваться государством. На заседании правления департамента по тарифам региона по результатам экономической экспертизы вывели следующий размер ежемесячного взноса — 92, 42 руб. с человека. При этом тариф на услугу регионального оператора составляет 466 руб. за куб. м.

более 100 млн руб. В 2017 году область активно включилась в реализацию проекта Общероссийского народного фронта «Генеральная уборка» и вошла в десятку лучших регионов по решению этой проблемы, сообщил заместитель министра природных ресурсов и экологии Новосибирской области Юрий Марченко.

Кроме того, регион участвует в реализации национального проекта «Экология». В рамках этого проекта планируется рекультивировать 6 объектов. «На решение этих вопросов мы запрашивали 926 млн руб., но в результате нам согласовали 1,07 млрд руб. и первый транш — 316 млн руб. — направят на 2020 год, то есть, на год раньше, чем предусматривает проект», — сообщил Марченко.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Уместные особенности

Исторический центр Ростова будут застраивать точно, окраины — комплексно

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В прошлом году решением городской Думы Ростова-на-Дону была утверждена новая редакция нормативов градостроительного проектирования, в этом — внесены изменения в правила землепользования и застройки. Эти нововведения призваны решить проблемы точечного строительства и создать правовые условия развития застройки центральной части города с сохранением ее исторического облика. О том, как сегодня строится южная столица, какие существуют приоритеты, в интервью «Стройгазете» рассказал заместитель главы городской администрации по строительству и архитектуре Олег Маркитантов.

«СГ»: Проблема строительства в историческом центре актуальна для многих российских городов. Как она решается в Ростове-на-Дону?

Олег Маркитантов: Новые требования исключают возможность строительства жилых домов повышенной этажности в условиях сложившейся застройки. А это значит, что сократится нагрузка на объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур. Применение установленных коэффициентов является обязательным для застройщиков при размещении многоквартирных жилых домов в зоне регулирования застройки. Перенос нового строительства на периферийные территории позволит снизить транспортную нагрузку на центральную часть Ростова, создаст предпосылки для улучшения экологической ситуации, туристической привлекательности.

«СГ»: Одним из трендов стала сегодня комплексная застройка территорий. Есть ли примеры таких проектов в городе?

О.М.: Ярким примером комплексной застройки стал жилой район «Левенцовский», расположенный в Советском рай-



Вид на набережную Ростова-на-Дону с левого берега Дона

оне города Ростова-на-Дону. Еще в 2007 году был утвержден проект планировки территории нового района, который определил основные направления перспективного развития территории общей площадью жилой застройки 206 гектаров. Это крупное селитебное образование, в границах которого запланировано 10 жилых микрорайонов, общественно-деловая, коммунальная и рекреационная зоны, объекты здравоохранения, среднего специального образования. Освоение микрорайонов ведется в строгом соответствии с утвержденными проектами планировки и межевания. На территории 1-й очереди строительства (1-й, 2-й, 3-й микрорайоны) введены в эксплуатацию детские сады, поликлиника, школьный комплекс на 1400 учащихся с бассейном. На 2019 год будут разработаны проекты планировки и межевания формирования земельного участка для строительства парка в южной части жилого района.

152 млн рублей

будет направлено на развитие градостроительства в Ростове-на-Дону в 2019 году

«СГ»: В Москве, Петербурге и других крупных центрах активно идет процесс реновации бывших промзон. А что в Ростове?

О.М.: Функциональное перепрофилирование производственных и коммунальных территорий под объекты общественного и жилого назначения является одним из перспективных направлений развития Ростова. Прежде всего, речь идет о территории гражданского аэропорта Ростова-на-Дону.

«СГ»: Как еще районы предполагается развивать?



Олег Маркитантов

О.М.: Большие надежды мы связываем с развитием левобережной зоны, формированием там многофункционального общественного центра, созданием спортивно-рекреационного кластера. Знаковой территорией для Ростова является и Театральный спуск. Концепция создания его ансамбля появилась еще в довоенное время и нашла свое продолжение в последующих генеральных планах. Эта территория связывает Театральную площадь и набережную Дона. В августе этого года были внесены изменения в Генплан города, которые дадут толчок для дальнейшего развития Театрального спуска и прилегающих кварталов.

«СГ»: Влияет ли Градостроительный совет города на создание архитектурного облика мегаполиса?

О.М.: Градостроительный совет администрации города Ростова-на-Дону в новом составе начал работу только в 2016 году. В совет вошли ведущие архитекторы Ростова, представители общественных и проектных организаций. Представленные проектные решения активно обсуждаются, члены совета высказывают замечания, дают свои предложения и рекомендации по доработке проектов. Однако до сих пор федеральным законодательством не урегулирована правовая сторона деятельности градсоветов. Сегодня их решения имеют исключительно рекомендательный характер для застройщиков. Эта проблема актуальна для всех российских городов. Другая не менее важная проблема состоит в том, что застройщики не обязаны представлять проектные предложения на Градостроительный совет, что в конечном счете затрудняет их общественное обсуждение. Это особенно важно в случаях застройки центральной исторической части города. Поэтому в проекте новой редакции правил землепользования и застройки города для застройщиков обязательным требованием является предоставление проектов, реализуемых в зоне регулирования застройки, на Градостроительный совет. Рассмотреть проект новой редакции этого документа планируется на заседании городской Думы.

Алексей ЩЕГЛОВ

Участие жителей является одним из критериев, по которому будет оцениваться эффективность реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». По плану, в 2024 году доля жителей, участвующих в мероприятиях по благоустройству, должна увеличиться до 30%. Однако пока непросто бывает оценить, созданы ли в регионах условия для того чтобы жители смогли выразить свое отношение к планам благоустройства дворов, парков, скверов и других общественных пространств. Инструменты такой оценки только формируются, и не все критерии, используемые в настоящее время, являются точными и релевантными.

Чтобы отчасти восполнить пробел, эксперты ОНФ исследовали, как в субъектах создаются законодательные и нормативные механизмы, позволяющие жителям напрямую участвовать в преобразованиях городской среды, а властям — учитывать мнение населения. Для этого они подвергли мониторингу официальные сайты муниципалитетов на предмет того, насколько полно на них размещены утвержденные правила благоустройства, муниципальные программы на 2018 год, пра-

Обет немолчания

ОНФ составил рейтинг регионов, отражающий степень участия жителей в создании комфортной городской среды

вила проведения публичных слушаний по данным вопросам и др.

Вторым направлением исследования стало изучение объемов финансового участия граждан и предпринимателей в реализации проекта по формированию комфортной городской среды на 2018 год. И если такие сведения отсутствовали в открытых источниках, а члены межведомственной комиссии (МВК) ими не владели, то субъект по этому параметру получал оценку в 0 баллов.

В итоге, используя эти критерии, в ОНФ составили рейтинг регионов-лидеров и аутсайдеров по участию граждан в процессах благоустройства. При его составлении принимались во внимание города, где проживают от 5 до 250 тыс. человек. В первую десятку наиболее активных регионов вошли Красноярский край, Калининградская область, Удмуртская Республика, Владимирская область, Республика Башкортостан, Кировская область, При-



Модератор тематической площадки Народного фронта «Жилье и городская среда» Павел Жбанов

морский и Камчатский края, Рязанская и Тамбовская области. Именно в этих субъектах лучше всего проработаны механизмы прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, а население и бизнес финансово вовлечены в такие работы. Что касается «пассивных» регионов, то в их числе

оказались Астраханская, Саратовская и Ивановская области, Республика Дагестан, Тверская и Ростовская области, Республика Бурятия, Ставропольский край, Чукотский автономный округ, а также Забайкальский край.

По словам модератора тематической площадки Народного фронта «Жилье и городская среда» Павла Жбанова, результаты рейтинга могут расходиться с данными, которыми оперируют федеральные и региональные органы власти. Объясняется это разницей в используемых критериях. Как правило, официальные органы используют более формальные показатели. Например, долю жилфонда, обеспеченную централизованными коммунальными услугами, но без поправки на показатели аварийности на объектах коммунальной инфраструктуры. Или оценивается количество вывезенных на душу населения твердых коммунальных отходов, но при этом не учитывается количество несанкционированных свалок на муниципальных территориях. По мнению экспертов ОНФ, критерии, которые используются при составлении индекса качества городской среды, необходимо доработать, и соответствующие предложения будут в скором времени направлены в правительство.

Мария САНИНА (Крым)

Лучшие молодые архитекторы России примут участие в реализации градостроительной концепции безбарьерного развития на примере главного бальнеологического курорта страны — крымского города Саки. Недавно в Московском архитектурном институте состоялся финальный этап общероссийского конкурса студенческих работ в области универсального дизайна и создания безбарьерной среды для маломобильных групп населения. Свои концепции представили 89 команд 52 архитектурных и строительных институтов из 26 городов России.

Каким же образом небольшой крымский город оказался в центре внимания архитектурного сообщества? Как рассказал глава администрации Саков Андрей Ивкин, еще в 2016 году городские власти начали разработку планов развития безбарьерной среды. Ведь на протяжении многих десятилетий город считался своего рода «Меккой для инвалидов». Сегодня число людей с ограниченными физическими возможностями, проживающих в городе и приезжающих на лечение, в расчете на 1 тысячу населения в 10 раз превышает показатель Москвы. «Мы поставили перед собой задачу комплексного благоустройства территории всего города с акцентом на учет потребностей маломобильных граждан», — сообщил Ивкин.

В последние годы проблеме доступности уделяется в России много внимания. Примерно 9% граждан страны имеют инвалидность, многие являются инвалидами с детства. Еще в 2008 году



Финал Общероссийского конкурса студенческих работ в области универсального дизайна и создания безбарьерной городской среды для маломобильных групп населения 2017-2018 года

В ОТКРЫТОМ ДОСТУПЕ



Члены жюри конкурса во время обсуждения студенческих работ

Молодые архитекторы предложили свои решения по созданию безбарьерной среды в Саках



Здание Московского архитектурного института



для адаптации этих людей в современную жизнь была разработана федеральная программа, в рамках которой уже реализовано немало проектов. Однако проекта по созданию безбарьерной среды для целого города еще не было. Планы города по разработке такой концепции заинтересовали Министерство труда и соцполитики РФ. Для того чтобы изучить ситуацию на месте, в Саки приехал глава федерального ведомства Максим Топилин. На уровне региона сопровождение проекта поручили республиканскому Министерству труда и социальной политики, возглавляемому Еленой Романовской.

Был объявлен конкурс на разработку концепции безбарьерной среды в Саках. Его выиграл Национальный благотворительный фонд «Город без барьеров», занимающийся поддержкой проектов по адаптации городской среды для маломобильных групп населения. Этот фонд тесно сотрудничает с федеральными структурами, занимающимися проблемами людей с ограниченными физическими возможностями. Сакским проектом заинтересовались в Министерстве образования и науки, Паралимпийском комитете страны, Союзе архитекторов России и в Московском архитектурном институте, на базе которого и был организован

общероссийский конкурс студенческих работ, главным и единственным предметом которого стал город-курорт Саки. Пожалуй, впервые в стране один из курсовых проектов архитектурных вузов был посвящен теме градостроительного проектирования среды, универсальной и комфортной для всех групп населения.

В работах студентов были представлены варианты градостроительной концепции безбарьерного развития города и дизайн одного из участков городского общественного пространства. Это был первый, внутривузовский, этап конкурса.

Второй тур проходил в Институте архитектуры и строительства Волгоградского государственного технического университета, в рамках XXVII Международного смотра-конкурса лучших выпускных квалификационных работ по архитектуре, дизайну и искусству. Надо сказать, что борьба за право попасть в финал была нешуточной, ведь призовой фонд конкурса составил 900 тыс. рублей. В итоге в финальный тур отобрали 10 лучших проектов, защита которых прошла в Московском архитектурном институте в рамках недавнего фестиваля «Зодчество 2018». Надо сказать, что молодые архитекторы предложили оригинальные и порой

неожиданные решения. Лучшие из них найдут применение при дальнейшей разработке сакской концепции. Кроме того, город пригласил авторов самых перспективных проектов посетить курорт. «Мы, безусловно, продолжим сотрудничество с ведущим архитектурным ВУЗом страны — МАРХИ, — отметил Андрей Ивкин. — Ведь основная цель конкурса — не только привлечение внимания к проблеме доступности, но и создание учебных дисциплин по безбарьерной среде в строительных, архитектурных институтах страны. Надо сказать, что одним из косвенных результатов конкурса уже стало уточнение государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки «Архитектура» — на уровне бакалавриата введен модуль «Специальные условия инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья».

Справочно

■ Саки — город в Крыму, известный бальнеогрязевой курорт. Находится на Западном побережье полуострова, в 4-5 км от Черного моря, в 22 км от Евпатории, в 45 км от Симферополя. Активно развивается как «столица инвалидов-колясочников» стран СНГ. В немалой степени этому способствует удобное сочетание теплого климата и плоской приморской равнины. Климат здесь приморско-степной, засушливый, умеренно мягкий, с относительно теплой зимой. Средняя годовая температура воздуха +12,2 °С.



ПРОЕКТ

Решение ГОЛОВОЛОМКИ

Британские архитекторы разработали проект театра-шара



Справочно

■ Steven Chilton Architects (SCA) — группа архитекторов-профессионалов, которые описывают свои задачи как творческое использование технологий для создания неожиданной архитектуры, способной объединять и увлекать.



Оксана САМБОРСКАЯ

Британское архитектурное бюро Steven Chilton Architects (SCA) приняло участие в конкурсе на проектирование театра в китайском городе Гуанчжоу. Их проект под названием Puzzle Ball Theatre — один из конкурсных фаворитов и любимцев архитектурных критиков.

Puzzle Ball — традиционный китайский шар-головоломка, состоящий из нескольких сфер, одна внутри другой, каждая из которых свободно вращается, но при этом вырезана из одного куска материала — чаще всего, слоновой кости. Традиционно шар состоит из 10 концентрических слоев. Самый же большой в мире шар-загадка сделан из 42 концен-

тура, требующая наименьшего количества фасадного материала при равном объеме. А он не мал: проектом предусмотрено, что находиться в здании смогут до 2 тыс. гостей.

Каркас здания представляет собой купол, собранный из стальных сегментов, которые, в свою очередь, состоят из стальных труб. Между собой сегменты соединены сферическими узлами. Облицовочные панели спроектированы в виде решеток из стеклофибробетона на подложке из алюминиевых панелей с элементами остекления.

Днем благодаря отверстиям помещение будет получать дополнительное естественное освещение, а в ночное время сфера, наоборот, будет подсвечиваться изнутри.

Рисунок решеток — традиционный узор данного региона Китая, часто встречающийся в домах на деревянных оконных ставнях. Несколько слоев перекрытия создают ассиметричный рисунок, напоминающий шарики-головоломки.

Проект очень технологичен. Размеры и расположение панелей оптимизированы. Чтобы собрать 97% поверхности, потребуется всего 30 видов панелей разной формы, что позволит увеличить скорость их изготовления, уменьшить время монтажа и обеспечить контроль качества на всех этапах от производства до установки.

Узор купола также стремится «уловить сложность и пористость, которая характерна для настоящих шаров-головоломки», при этом сложные участки распределены таким образом, чтобы максимизировать их воздействие на зрителя, находящегося внутри здания.

Размеры отверстий в каждой панели определяются потребностью в освещении того или иного участка вестибюля или входной группы. При этом на более высоких частях купола отверстий почти нет, чтобы избежать ненужных теплопотерь. Архитекторы сумели под решение этих сугубо технологических задач вновь подвести сложную китайскую философию, обозначив в своей презентации этот аспект как «непрерывное движение от пустого к полному».

трических шаров. Суть головоломки в том, что необходимо вращать «вложенные» сферы до тех пор, пока не совпадут все отверстия. «Почитаемые за красоту и тайну, демонстрирующие мастерство резчика, эти шары являются воплощением лучших архитектурных качеств», — пояснили идею проекта в бюро.

Сферическая форма здания продиктована не только обращением к национальным традициям, но и сугубо практическими соображениями. Шар — фи-