

25 млрд рублей ежегодно будут получать регионы на формирование современной городской среды

В Москве состоялся XIV Всероссийский съезд СРО в области строительства **с. 4** В создании нормативной базы высотного строительства достигнут заметный прогресс **с. 8** Что тормозит развитие ГЧП-проектов? **с. 14**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№50 (10477) 22 декабря 2017

Порядок в доме

Сергей ВЕРШИНИН

В Кремле обсудили жилищный вопрос

В среду в Кремле под председательством Владимира Путина состоялось заседание Совета при президенте по стратегическому развитию и приоритетным проектам, в ходе которого обсуждалась реализация стратегии развития жилищной сферы.

Открывая заседание, президент отметил, что вопросы жилья затрагивают, без преувеличения, каждого человека и каждую семью в России. По словам главы государства, среда для жизни должна быть благоприятной, удобной и современной, а новые дома и квартиры — доступными и качественными. «На каких направлениях нам важно сосредоточиться? Прежде всего, нужно убрать бюрократические препоны в жилищном строительстве, а это, несмотря на все изменения и все предпринимаемые попытки, все еще громоздкая регуляторика и дефицит земельных участков под застройку», — заявил Владимир Путин. Он обратился к Минстрою с предложением активизировать работу по созданию удобных, прозрачных правил в строительстве с тем, чтобы снять с застройщиков бюрократические обременения и избыточный контроль.

Коснулся президент и вопроса качества жилья. «Никому не нужна гонка за метрами... Нам нужно строить не просто много, а по-современному. И здесь важно не только обновить стандарты, но и найти экономические стимулы для застройщиков, чтобы новые дома строились на основе передовых проектных решений и технологий, с использованием качественных современных материалов».

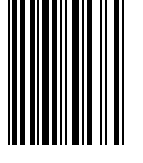
Президент призвал обеспечить дальнейший рост ипотечного кредитования и снижение процентных ставок для того чтобы больше россиян могли воспользоваться ипотекой для улучшения жилищных условий.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



1 7 0 5 0 >



9 1770491166776

Ключевые моменты



Минстрой России подвел итоги года

Сергей НИКОЛАЕВ

Девятнадцатого декабря в агентстве ТАСС состоялась итоговая пресс-конференция главы Минстрою Михаила Меня. Министр подробно остановился на результатах работы ведомства в таких сферах, как жилищное строительство, ЖКХ, благоустройство.

В начале пресс-конференции Михаил Меня напомнил: в 2014-2016 годах в стране были достигнуты рекордные объемы ввода жилья — 80-85 млн кв. м в год. По данным

на 1 декабря 2017 года, построено 60,4 млн кв. м, что лишь на 4% меньше показателя за аналогичный период прошлого года. «То есть, вопреки мрачным прогнозам, разрыв минимален, — заметил министр. — По предварительным оценкам, в текущем году будет построено 76-78 млн «квадратов». По мнению главы ведомства, значительного падения объемов жилищного строительства удалось избежать, прежде всего, за счет доступной ипотеки.

Окончание на с. 2

Антон МАСТРЕНКОВ

Ежегодно в столице за счет средств городского бюджета строится не менее 600 тыс. кв. м жилья. В основном оно предназначается для очередников и различных социальных категорий населения, имеющих право на улучшение жилищных условий. Когда было объявлено о старте программы реновации жилого фонда Москвы, мэрия провела ревизию имеющихся в собственности и строящихся площадей. Выяснилось, что у города уже есть 12 готовых домов, которые мож-

Стартовая дюжина

Первые переселенцы по программе реновации могут переехать в новое жилье уже в феврале

но использовать для переселения жителей сносимых пятиэтажек. Общая площадь построенных домов составляет более 152 тыс. кв. м (2681 квартира). Эти дома расположены в разных районах и округах столицы, сейчас в них заверша-

ется отделка квартир в соответствии с заявленными стандартами программы реновации. Именно в эти дома в феврале следующего года могут переехать первые переселенцы из сносимых «хрущевок».

Помимо этого, до конца года будут сданы еще 15 домов, возводимых по другим городским программам.

Окончание на с. 10

Ключевые моменты

с.1 «На 1 ноября 2017 года ипотечных кредитов выдано на общую сумму 1,5 трлн рублей, что на 30% больше, чем за тот же период 2016 года, при этом важно, что мы пересекли исторический рубеж по ставке — меньше 10% на новостройки, — сказал министр. — По итогам года ожидается выдача более 1 млн займов на 1,9-2 трлн рублей. Таким образом, будет побит рекорд 2014 года».

Другим фактором, позитивно сказавшимся на объемах строительства, по словам министра, стала господдержка девелоперов при создании объектов инфраструктуры. «В этом году субъектам на условиях софинансирования из федерального бюджета выделено 20 млрд рублей, что позволило дополнительно ввести 6 млн кв. м жилья, — сообщил Михаил Мень. — В следующем году при том же объеме финансирования этот показатель составит уже 8 млн «квадратов».

Отдельно глава Минстроя остановился на теме обманутых дольщиков. По его словам, «дорожные карты» по решению проблем граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, разработаны в 70 регионах. До конца текущего года планируется ввести 127 недостроев. Министр отметил, что 2017 год прошел под знаком реформирования законодательства в сфере долевого строительства. В частности, были приняты важные поправки, направленные на защиту дольщиков в будущем. Создан государственный компенсационный фонд, в который с 20 октября 266 компаний из 65 регионов уже внесли более 42,2 млн рублей взносов, зарегистрировано 1159 ДДУ.

Что касается постепенного отказа от долевого строительства и перехода на банковское финансирование, то глава Минстроя подчеркнул, что «дорожная карта» по этому вопросу находится на рассмотрении аппарата правительства. Все предложения, в том числе по варианту переходного этапа, включающего в себя работу застройщиков с эскроу-счетами, в данный момент носят предварительный характер. По словам министра, девелоперы, которые перейдут на схему ра-



МИХАИЛ МЕНЬ

60,4

МЛН КВ. М

жилья построено в России по состоянию на 1 декабря 2017 г.

Справочно

■ По информации Минстроя, за время действия системы лицензирования управляющих компаний в ЖКХ по жалобам граждан лицензий лишились 437 УК

боты с эскроу-счетами, могут получить послабления в части размера требуемого уставного капитала.

Важным направлением работы министерства в этом году было техническое регулирование в строительстве. По словам Михаила Мень, ежегодно Минстрой в плановом режиме актуализирует и пересматривает около 110 действующих документов технормирования. «В 2017 году разработано 45 новых сводов правил, 21 изменение к действующим сводам правил, выполнен пересмотр 9 СП. Впервые разработаны СП по BIM-технологиям. Подготовлено 15 новых и пересмотрено 20 национальных стандартов, включающих требования к инновационным стройматериалам и конструктивным системам».

От стройки Михаил Мень перешел к сфере ЖКХ, где, по его словам, также произошло много изменений. Как напомнил министр, во всех субъектах РФ действуют программы капитального ремонта, благодаря которым, по состоянию на середину ноября, отремонтировано около 100 тыс. домов, то есть, каждый седьмой «многоквартирник», внесенный в региональные программы. Глава Минстроя обратил внимание журналистов на то, что 15 декабря Советом Федерации одобрен законопроект, который дает право регионам пересматривать краткосрочные планы капремонта, установив приоритет ремонта внутридомового газового оборудования и лифтов, непосредственно влияющих на безопасность проживания.

Рассказал Михаил Мень и о ходе расселения аварийного жилья. Как отметил министр, в рамках госпрограммы в новые квартиры переехало уже более 1 млн человек, расселено свыше 15 млн кв. м «аварийки». «1 сентября в стране завершилось переселение из аварийного жилья, признанного таковым до 2012 года. Но есть принципиальное решение продолжить программу. Для этого гото-

вится законопроект, в котором будут прописаны новые механизмы расселения, — сказал министр. — Мы надеемся, что он по-прежнему будет предусматривать федеральное финансирование, но в других объемах. Также не исключено, что работа Фонда ЖКХ может быть продлена еще на 3-4 года».

Глава Минстроя коснулся и вопросов управления жилищным фондом. Как известно, с мая 2015 года в стране действует система лицензирования управляющих компаний (УК), тем не менее, проблем в этой сфере все еще немало. Одна из них — долги перед ресурсоснабжающими организациями (РСО). Как показывает анализ, долги эти, как правило, возникают не по вине граждан, а по вине УК, задерживающих и прокручивающих деньги, которые причитаются РСО. В этой связи планируется переход на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями.

Важным пунктом повестки в отчете министра стал приоритетный проект «ЖКХ и городская среда», на реализацию которого из различных источников было выделено 42,2 млрд рублей. В рамках проекта осуществлено благоустройство в 1653 муниципалитетах, в которых живет свыше 85,9 млн человек. Как уточнил Михаил Мень, с начала года было реализовано 2,7 тыс. конкретных проектов — это парки, набережные, скверы и площади. Обустраивается около 19 тыс. дворов. По словам министра, в новогодние праздники в 300 городах и поселках на благоустроенных общественных пространствах пройдет фестиваль городской среды «Выходи гулять». Посетить фестивальные мероприятия министр призвал всех присутствующих журналистов.

Порядок в доме

с.1 Глава государства напомнил также о договоренности постепенно перейти от механизма долевого строительства к проектному финансированию стройки в целях снижения рисков для покупателей жилья.

Касаясь проблем ЖКХ, Владимир Путин еще раз сказал о росте тарифов, а именно об увеличении платежей за содержание, обслуживание жилья, которые, в отличие от коммунальных, не регулируются на федеральном уровне. «Необходимо навести порядок в этой сфере... установить предельные параметры изменения жилищных платежей и, как договаривались, отцепить управляющие компании от управления финансовыми потоками», — заявил президент.

В своем выступлении министр строительства и ЖКХ Михаил Мень напомнил, что целью разработанной Минстроем совместно с АИЖК «Стратегии развития жилищной сферы до 2025 года» является повышение доступности жилья и увеличение предложений качественного жилья в комфортной городской среде. «К 2025 году планируется увеличить объемы жилищного строительства до 120 млн кв. м в год», — сказал глава ведомства.

Министр согласился с тем, что ключевую роль в достижении хороших показателей в жилищном строительстве сыграло и продолжает играть создание системы ипотечного кредитования.

Ставка по ипотеке на первичном рынке снизилась в настоящее время до рекордно

низкого уровня — 9,8%. «Это снижение, но, конечно, недостаточное снижение, мы это понимаем, — сказал Михаил Мень. — Макроэкономическая ситуация пока нам не позволила достичь ориентира, определенного 600-м указом... на 2,2% выше инфляции, то есть, сегодня это около 6,2%». Вместе с тем, по словам министра, в регионах уже реализуются ипотечные программы для отдельных социальных групп с пониженной ставкой, субсидированной из региональных бюджетов. Это решение, с помощью которого каждый субъект Российской Федерации может предоставить субсидированную ипотеку на базе стандартов АИЖК тем категориям граждан, которые наиболее нуждаются в этом, к примеру, это и молодые семьи, и работники бюджетной сферы.

Говоря об административных барьерах в строительстве, глава Минстроя сообщил, что в 2014 году был сформирован исчерпывающий перечень процедур в жилищном строительстве. «Мы начинали с двухсот процедур, сегодня эта работа продолжается, — сказал министр. — Помимо снижения количества процедур, мы работаем над сокращением сроков оказания услуг, осуществляется переход к предоставлению услуг в сфере строительства в электронном виде: это самая важная стратегическая задача на будущее, это действительно может сократить сроки выдачи разрешений на строительство».

Повышению инвестиционной привлекательности земельных участков, безусловно,

способствуют и правила землепользования и застройки (ПЗЗ), которые утверждены сегодня в 95% муниципальных образований. Кроме того, по заказу Минстроя разработано и на безвозмездной основе передается регионам типовое программное обеспечение ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД). «Это обеспечит потенциальных инвесторов необходимой информацией и позволит существенно увеличить прозрачность принимаемых градостроительных решений», — отметил Михаил Мень.

«Ключевой момент — переход на более цивилизованные методы финансирования жилищного строительства, — заявил министр. — Правительством разработан и в ближайшее время будет утвержден план перехода от привлечения средств граждан непосредственно застройщиками к проектному финансированию жилищного строительства. План предусматривает поэтапный переход от существующей модели к привлечению средств через банковские инструмен-

ты». По словам министра, предусматривается переходный период, по завершении которого предлагаемый механизм может быть откорректирован.

Касаясь проблемы роста платы за жилищные услуги в некоторых регионах, Михаил Мень сообщил, что Минстрой вместе с коллегами из Федеральной антимонопольной службы предлагают подход, аналогичный регулированию платы за коммунальные услуги. «То есть, мы предлагаем введение методики установления органами местного самоуправления стоимости минимального перечня услуг по содержанию дома, которая должна стать ценовым ориентиром как для управляющих компаний, так и для собственников жилья в случае принятия таких решений на общедомовых собраниях, — сказал министр. — Также мы предлагаем повысить ответственность за необоснованный рост тарифов в этой сфере. Кроме того, рассматривается вопрос установления предельного индекса роста платежей за жилищные услуги».



Развивать ипотеку и аренду

Принимавший участие в заседании Совета при президенте по стратегическому развитию и приоритетным проектам генеральный директор Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) Александр Плутник отметил, что потенциал для дальнейшего роста рынка ипотечного кредитования есть. Стоит задача повысить доступность ипотеки с 35% семей на начало 2017 года до более чем 50% семей в 2025 году. Количество выдаваемых кредитов должно вырасти с 1 млн в год до более чем 2 млн кредитов в год. Сделать это планируется, в том числе, с помощью развития рынка ипотечных облигаций, чем сейчас уже занимается АИЖК. Также планируется активно развивать рынок комфортного доступного арендного жилья.

Законы экономии



СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВ/ГЛС

Сергей НИКОЛАЕВ

Россияне активно рефинансируют ипотечные кредиты по более низким ставкам

По предварительным оценкам Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), в ноябре 2017 года в России было выдано более 110 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 210-230 млрд рублей. Ключевой тенденцией рынка во второй половине года является рост объемов рефинансирования.

Как рассказали «СГ» в аналитическом отделе агентства, с мая 2017 года отечественный

рынок ипотеки рос темпами, близкими к 40% в годовом исчислении. В октябре темпы были еще выше. Тогда было выдано 213 млрд руб. ипотечных кредитов, а это на 70% выше уровня октября 2016 года и на 29% — уровня октября 2014 года. Ноябрьские показатели выдачи ипотеки тоже существенно превышают уровни ноября 2016 года (на 50-70%) и 2014 года (на 40-50%). В АИЖК считают, что объем выдачи в ноябре будет близок к абсолютному рекорду декабря 2014 года, когда банками было выдано кредитов на 227 млрд рублей. В агентстве также напомнили, что за 10 месяцев этого года россияне получили 813,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,5 трлн руб. Общий объем выдачи ипотеки на тот момент

Кстати

■ На 1 ноября 2017 года общий объем ипотечного портфеля по стране составил 5,1 трлн рублей, из которых более 1 трлн руб. составляют кредиты, выданные под залог договоров долевого участия. С начала года прирост портфеля составил 485 млрд рублей (+10,5%). При этом уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам остается низким. На 1 ноября 2017 года доля задолженности свыше 90 дней составила 2,34% (годом ранее — 2,88%).

уже превысил итог всего 2016 года.

По информации агентства, высокие объемы выдачи являются прямым результатом заметного снижения ставок по ипотечным кредитам. С января 2016 года в рыночном сегменте ставки упали более чем на 3 п.п. Как ранее писала «СГ», средняя ставка по выданным за 10 месяцев 2017 года кредитам составила 10,94%, что на 1,73 п.п. ниже уровня за 10 месяцев 2016 года. Точные данные по средней ставке за ноябрь будут известны позднее, но уже сейчас эксперты АИЖК предсказывают, что в декабре получить ипотеку в ведущих банках можно будет под 9,25 % годовых, а по продуктам самого агентства — под 9%. По прогнозу, к концу следующего года ставка по ипотеке может снизиться уже до 8%.

Аналитики обращают внимание, что активное снижение ставок сформировало спрос на рефинансирование (перекредитование), которое начало активно развиваться в III квартале. По итогам 10 месяцев доля кредитов, выданных на рефинансирование текущей ипотечной задолженности, в общем ипотечном портфеле составила, по различным оценкам, 5-7 %, или 65-90 млрд рублей. Уже в следующем году она может вырасти до 20% совокупного объема выдачи.

Помощь из центра

Сергей НИКОЛАЕВ

АИЖК передает регионам землю для решения проблем дольщиков

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) по поручению правительственной комиссии передало властям Нижегородской области и Пермского края земельные участки площадью 133 и 77 га соответственно. Как сообщили «СГ» в пресс-службе АИЖК, это поможет регионам решить проблемы более чем 2,3 тыс. семей, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

По информации агентства, Нижегородская область в общей сложности получила 89 участков совокупной площадью 133 га, которые расположены в Богородском районе, рядом с поселком Новинки. Ранее земля находилась в аренде у компании «Квартстрой Центр», которая должна была построить на ней несколько многоквартирных домов. Всего в рамках проекта по договорам участия в долевом строительстве было продано 1837 квартир. Дома должны были сданы еще в декабре 2015 года, однако ни один объект так и не был достроен.

Пермскому краю федеральный центр передает 23 участка общей площадью 77,7 га. Из них 57 га расположены рядом с деревней Паздерино, а 20,7 га — в селе Лобаново. «Субъект РФ может использовать земельные участки в соответствии с требованиями земельного законодательства», — пояснил заместитель генерального директора АИЖК Денис Филиппов. Так, например, земля может быть выделена на льготных условиях новому инвестору, которые построит на ней многоквартирные дома, в том числе для обманутых дольщиков.



Долгострой рядом с поселком Новинки Нижегородской области

VLADIMIR

Дом для ученых

Юлия ПИЛИПЕЙКО

Уфимскому ЖСК выделен участок под строительство

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) безвозмездно передаст жилищно-строительному кооперативу (ЖСК) «Промысловик» земельный участок в Уфе для строительства многоквартирного дома. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе агентства.

По информации АИЖК, участок площадью 0,71 га находится в 8,5 км от центра Уфы в рай-

оне Октябрьском (ул. Рихарда Зорге, стр. 71). Одним из главных его преимуществ является близость природной зоны, менее чем в двух километрах протекает река Белая. Кроме того, так как участок расположен в сложившемся жилом районе, то здесь имеется развитая социальная инфраструктура: детский сад, школа и поликлиника.

В рамках проекта планируется построить 25-этажный монолитно-кирпичный жилой дом с 1-, 2- и 3-комнатными квартирами с лоджиями со сплошным остеклением. На первом этаже планируется разместить фит-

нес-центр, а во дворе — площадки для детей и отдыха.

По информации агентства, пайщиками кооператива являются научные работники и преподаватели Уфимского государственного нефтяного технического университета, Башкирского государственного педагогического университета им. М. Акмуллы и Башкирского государственного университета. «Формат жилищно-строительного кооператива за счет безвозмездно предоставленного земельного участка и минимизации девелоперских расходов позволит членам ЖСК получить жилье по цене от 42 тыс. рублей за кв. м, что меньше рыночной стоимости примерно на 25%, — отметили в АИЖК.

КОРОТКО

СПРОС ВЫСОКИЙ

Агентство ипотечного жилищного кредитования 18 декабря 2017 года успешно закрыло книгу заявок на биржевые облигации серии 001P-01R объемом 15 млрд рублей. По итогам сбора заявок ставка купона по выпуску определена на уровне 7,60%, что соответствует доходности 7,82% к оферте через 15 месяцев. По выпуску установлена выплата квартального купона. В АИЖК отмечают высокий спрос на облигации серии 001P-01R: книга заявок переподписана в 1,7 раза. Привлеченные средства агентство использует на общие корпоративные нужды. Организаторами размещения выступают Сбербанк КИБ, Газпромбанк и БК «Регион». Техническое размещение ценных бумаг на Московской бирже состоится 25 декабря. Облигации размещаются в рамках биржевой программы биржевых АИЖК объемом до 150 млрд рублей.

ДОМ РЕЗИДЕНТА

АИЖК провело аукцион по продаже нежилого здания и земельного участка площадью 5 соток в Москве. Участок находится по адресу: 1-й проезд Подбельского, вл. 14. На нем расположено здание, построенное в 1954 году. В 1960-1980-е годы оно использовалось для размещения пункта проката и ремонта радиоаппаратуры. Дом известен по советскому фильму «Ошибка резидента» (1968) режиссера Вениамина Дормана. По сюжету, здесь работал герой фильма Михаил Тульев, роль которого исполнял известный советский актер Георгий Жжённов. По информации АИЖК, торги вызвали большой интерес у частных инвесторов и представителей малого и среднего бизнеса. Заявки на участие подали шесть участников, в ходе аукциона было сделано 50 «шагов». Цена лота в результате активных торгов выросла более чем в 4 раза — с начальной суммы 8,4 млн руб. до 34,1 млн руб. Победителем аукциона стало ООО «Строймаркет», которое сможет использовать здание под размещение торговых, социально-бытовых и иных объектов по оказанию услуг населению. При этом здание не является объектом культурного наследия.

И НА ТИХОМ ОКЕАНЕ

Банк «Восточный» и АИЖК планируют реализацию совместной программы ипотечного кредитования. Соответствующий меморандум в рамках проведения «Дней Дальнего Востока в Москве» подписали управляющий директор АИЖК Кирилл Захарин и и. о. председателя правления банка «Восточный» Дмитрий Левин. В соответствии с подписанным документом, АИЖК намерено включить банк «Восточный» в число партнеров по выдаче кредитов по агентской технологии. Агентский договор будет заключен в январе 2018 года, после чего в офисах банка «Восточный» можно будет подать заявку и оформить заем по всей линейке ипотечных продуктов АИЖК. Также меморандумом предусмотрено взаимодействие по выкупу агентством пула ипотечных кредитов банка «Восточный» и проведение сделок по секьюритизации в рамках программы «Фабрика ИЦБ», которая предусматривает выпуск однотраншевых ипотечных облигаций с поручительством АИЖК.

ФОРУМ

Все СРОслось!



С отчетом о деятельности НОСТРОЙ в 2017 году выступил президент ассоциации Андрей Молчанов

Основные задачи реформирования системы саморегулирования в сфере строительства выполнены

Андрей МОСКАЛЕНКО

На этой неделе в Москве состоялся XIV Всероссийский съезд саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства, участие в котором приняли почти 500 делегатов из всех уголков страны. Собравшиеся подвели итоги уходящего года и наметили перспективы развития строительных СРО.

Открывая съезд, глава Минстроя России Михаил Мень напомнил о значении реформы системы саморегулирования, начавшейся в прошлом году. По его словам, принятые меры кардинально изменили условия предпринимательской деятельности в строительстве. В частности, благодаря новой системе ответственности генподрядчика, сократился круг лиц, для которых членство в СРО является обязательным. «Такая система упростила условия выхода на строительный рынок и одновременно значительно уменьшила финансовую и административную нагрузку на малый и средний бизнес», — подчеркнул Мень.

В свою очередь, введение регионального принципа формирования саморегулируемых организаций позволило лучше наладить контроль за членами СРО и создало условия для более тесного взаимодействия между СРО и их членами, а также между строителями и органами власти субъектов федерации и муниципалитетами.

К главным положительным итогам реформы саморегулирования министр отнес также то, что были запущены механизмы очищения строительной отрасли от «псевдосаморегулируемых» организаций. «С момента принятия 372-ФЗ (4 июля 2016 года — «СГ») и по настоящее время из государственного реестра СРО исключены сведения о 38 саморегулируемых организациях», — сообщил глава Минстроя России. Общее же количество членов СРО за этот период сократилось с 126 тыс. до 84 тыс. Также произошло территориальное перераспределение организаций-членов: их число в Москве и других крупных городах уменьшилось, а в ряде регионов, напротив, увеличилось. При этом строители и СРО стали ближе друг к другу: компании получили больше возможностей участвовать в работе органов управления своих организаций, а СРО смогут лучше знать и контролировать своих членов.

Первые результаты, по словам Михаила Мень, дает и ужесточение контроля за выплатами из компенсационных фондов СРО. «Установлены фактические размеры компфондов, оставшихся в распоряжении



В работе съезда приняли участие около 500 делегатов

СРО, — отметил глава Минстроя. — Общий объем размещенных на специальных банковских счетах таких средств составил порядка 67 млрд рублей».

Много внимания министр уделил и вопросам создания Национального реестра специалистов (НРС) в области строительства. По закону, с 1 июля 2017 года каждый член СРО обязан иметь у себя в штате как минимум двух специалистов (главного инженера и главного архитектора проекта), включенных в НРС. Они будут нести персональную ответственность за качество выполняемых работ и безопасность строительства, подписывать документы, подтверждающие соответствие построенного или реконструированного объекта обязательным требованиям. «Это очень масштабная работа, которая проводится в нашей стране впервые», — заявил Михаил Мень. — И задача по созданию НРС практически выполнена». На сегодняшний день в нацреестр специалистов по строительству включено уже 125 750 человек.

Тему НРС продолжил в свое выступление и президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) Андрей Молчанов. По его словам, активно заниматься формированием нацреестра НОСТРОЙ начал в апреле этого года. За прошедшее время в национальное объединение поступило свыше 141 тыс. заявлений. Половина из них была представлена самими специалистами, а половина прошла через СРО, получившие статус операторов НРС. «В пиковый период количество поданных заявлений в день доходило до 3,5 тыс.», — отметил президент НОСТРОЙ. — Над их обработкой трудилось суммарно более ста человек. Работа велась в две смены». В 2018 году в ассоциацию ожидают поступления еще 20-40 тыс. заявлений.

В то же время Андрей Молчанов признал, что в сфере саморегулирования в строительстве остаются и нерешенные проблемы. По его словам, приходится констатировать, что часть средств «дореформенных» фондов СРО безвозвратно потеряна, а это более 35 млрд рублей. Как оказалось, большая часть СРО, покинувших рынок, вообще не переводила в банки средства компфондов, а остальные делали это лишь частично. В результате после исключения 38 СРО на спецсчет НОСТРОЯ вернулись лишь 3% уплаченных строителями денег (748 млн рублей), хотя ранее компании внесли в эти СРО почти 25,4 млрд рублей. Андрей Молчанов рассказал, что юристы НОСТРОЯ осуществляют сейчас судебное истребование компфондов у исключенных СРО. «225 млн рублей мы уже смогли перечислить 716 стройкомпаниям, но, к сожалению, 1,5 тыс. заявлений остались без удовлетворения по причине отсутствия денег», — сказал глава НОСТРОЯ.

244 СРО

зарегистрировано в России по состоянию на 13 декабря 2017 года, они объединяют около 84 тыс. строительных компаний

Он добавил, что подробная информация об остатках денежных средств, о статусе судебной работы по каждой исключенной СРО размещены в специальном разделе на официальном сайте НОСТРОЯ.

После отчета Андрея Молчанова об итогах деятельности ассоциации в 2017 году делегаты XIV съезда обратились к планам на будущее. К основным направлениям деятельности нацобъединения на 2018 год отнесено продолжение формирования НРС, разработка предложений по совершенствованию законодательства, мониторинг деятельности и защита интересов СРО и их членов.

Большинство участников мероприятия проголосовали за утверждение сметы расходов. При составлении расходной части сметы в НОСТРОЙ исходили из принципа минимизации затрат. Расходы национального объединения (без учета затрат на ведение НРС) не превысят 425,3 млн рублей (тогда как в прошлогодней смете сопоставимые статьи оценивались в 644 млн).

Делегаты высказались «за» по поводу введения дополнительного целевого взноса на обеспечение ведения НРС. Он составит 1400 рублей с каждого члена СРО (то есть, по 700 рублей за специалиста).

Что касается изменений в законодательстве, то предложения по ним были сформулированы в процессе подготовки к нынешнему съезду — в ходе проводимых региональных совещаний и окружных конференций НОСТРОЯ. «Речь идет о снижении нагрузки на строителей — членов СРО по уплате взносов на содержание ассоциации, — пояснил Андрей Молчанов. — Предложено эти расходы строителей перенести на доходы, получаемые от размещения средств компфондов. Сегодня эти доходы СРО не может использовать, вы предложили их «разморозить». Считаю, что это своевременная и правильная инициатива».

Отдельно глава НОСТРОЯ остановился на вопросе уплаты налогов с дохода для тех СРО, которые применяют упрощенную систему налогообложения. «По этому поводу запрос в правительство РФ я подписал 20 ноября. Вице-премьер Дмитрий Николаевич Козак дал соответствующие поручения Минфину и Минстрою. Они сейчас исполняются», — сообщил Андрей Молчанов.

Самые-самые

В рамках XIV съезда состоялось торжественное награждение победителей конкурса профессионального мастерства для инженерно-технических работников в сфере строительства в номинации «Лучший специалист по организации строительства», организованного НОСТРОЯ и МГСУ. Конкурс проводился в два этапа. Первый состоялся в ноябре в 37 городах во всех округах России. В нем приняли участие 347 человек. Десять победителей первого тура приняли участие во втором, всероссийском туре, прошедшем в декабре в Москве. В итоге победителями конкурса 2017 года стали Алексей Харитошкин (Фонд капитального ремонта многоквартирных домов (Москва) / СРО «Капитальный ремонт и строительство») — 1-е место, Ксения Полукарова (компания «ГорСтрой» (Стерлитамак) / СРО «Союз строителей Республики Башкортостан») — 2-е место и Евгений Ганиман (компания «МЛМ Нева трейд» (Санкт-Петербург) / СРО «Объединение строителей СПб») — 3-е место. Победитель получил нагрудный знак НОСТРОЯ «Лучший инженер», диплом и денежный приз в 200 тыс. рублей. Участникам, занявшим второе место и третье места, вручены дипломы и денежные призы в размере 100 тыс. и 50 тыс. рублей соответственно.



Проект комплекса жилых небоскребов «Центр-Сити» в Москве



Цитата в тему

ВЕНИАМИН ГОЛУБИЦКИЙ:
«Я это все время повторял, повторяю и буду повторять — мы не просто строим и продаем дома, мы продаем новое качество жизни»

В поисках отличий

Вениамин Голубицкий: «Мы никогда не делаем проекты, которые точно повторяют то, что уже было»

Андрей МОСКАЛЕНКО

Уходящий год был непростым для строительной отрасли: объемы жилого строительства снизились, нормы регулирования стали жестче. Но эксперты отмечают и положительные события и тенденции. На рынок вывелись новые интересные проекты, бурно развивалось ипотечное кредитование. А как оценивают ситуацию крупные участники рынка? Своими мыслями об итогах года и перспективах на будущее поделился с «СГ» президент ГК «Кортрос» Вениамин ГОЛУБИЦКИЙ.

«СГ»: Декабрь, по традиции, — время подведения итогов. Чем 2017 год запомнился вам?

Вениамин Голубицкий: Итоги, конечно, пока предварительные, но уже сейчас можно сказать, что «Кортрос» существенно нарастил объемы строительства, а также повысил поступления от продаж жилья на 20%. В целом портфель компании вырос почти на 20%. В уходящем году компания начала реализацию ряда крупных проектов. Пожалуй, самый большой — в Ростове-на-Дону, на месте бывшего городского аэропорта. Мы вплотную приблизились к его реализации. Это неординарный проект, аналогов ему в России просто нет. Общая площадь застройки составит почти 4 млн кв. м, в том числе жилой — свыше 2,8 млн «квадратов». Жить там будут более 100 тыс. человек. Вместе с французскими архитекторами и английскими инженерами мы сейчас активно занимаемся проектированием и уже подходим к геологоразведочным работам. Визитной карточкой проекта станет масштабная прогулочная зона площадью в 15 га, ради которой мы специально сохраняем взлетно-посадочную полосу.

Интересный проект в сфере элитной недвижимости есть у нас и в Санкт-Петербурге, на Петровском острове. Там будет построена внутренняя марина — яхты смогут подходить прямо к домам, что тоже, заметьте, для России большая редкость. К слову, до этого элитной сферой «Кортрос», если честно, не очень-то занимался, в этом сегменте у нас есть только один проект

в Перми — ЖК «Астра», построенный на месте известной табачной фабрики.

В столице мы работаем сразу над двумя проектами комплексного реновации. В Пресненском районе на территории бывшего мелькомбината появится первый в стране комплекс жилых небоскребов, получивший название «Центр-Сити». Его мы реализуем в качестве проекта ГК «Ренова». Это десять корпусов высотой 53 этажа плюс подземный этаж. Первая очередь — около 150 тыс. кв. м недвижимости, а суммарная поэтажная площадь проекта — полмиллиона «квадратов». Мы таких проектов в Москве не делали, да и вообще проектов такой высотности не очень много.

Второй проект мы ведем сейчас в Останкинском районе столицы. Это промзона, где ранее располагался Калибровский завод. Там появятся пять домов переменной этажности — от 10 до 35 этажей, суммарной поэтажной площадью под 300 тыс. «квадратов». Хочу обратить внимание на то, что это — проект «комфорт-класса», расположенный относительно близко к центру города.

К слову, оба московских проекта мы ведем в партнерстве с Павлом Тё и его «Кэпитал групп». Возможно, в ближайшее время объявим и о других совместных проектах с лидерами рынка. В частности, уже сейчас обсуждаем ряд интересных идей, в том числе и с правительством Москвы. Рассматриваем новые площадки в Перми и Санкт-Петербурге.

«СГ»: Что, на ваш взгляд, помогает компании развиваться в нынешние непростые для отрасли времена?

В.Г.: Понимаете, мы никогда не делаем проекты, которые точно повторяют то, что уже было. Если ты хочешь получить конкурентные преимущества, то должен искать что-то, чем сможешь отличаться. Бизнес, премиум, комфорт-плюс и т. д. — все это понятия весьма условные. Уникальность проекта должна определяться не классом, а архитектурой, окружением, социальной инфраструктурой и т. п. Поэтому, входя в каждый проект, мы стараемся поставить себя на место потребителя, понять, что ему действительно нужно. «Голых» метров по стране строится много, вопрос в том, что к ним прилагается, насколько эти «квадраты»

Справочно

■ ГК «КОРТРОС» реализует проекты по созданию в различных сегментах объектов недвижимости с уникальными характеристиками жилой среды «нового качества жизни». Группа является признанным лидером российского рынка по вводу жилья. Проектные офисы холдинга расположены в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Перми, Ярославле и Краснодаре. Под управлением ГК находится портфель проектов на более чем 16 млн кв. м.

будут комфортны для проживания? Я это все время повторял, повторяю и буду повторять — и это стало лозунгом нашей компании: мы не просто строим и продаем дома, мы продаем новое качество жизни. Скажем, когда мы реализовывали наш проект «Академический» в Екатеринбурге, то даже в домах эконом-класса ставили лифты «Отис», создавали системы подомового управления инженерией, проектировали велосипедные дорожки... Компания вообще исповедует идеологию «умного дома», и мы внедряем передовые технические решения не только в «элитке», но во всех своих объектах.

Кроме того, мы существенно усовершенствовали нашу систему продаж, ушли от аутсорсинга, делегировав эти полномочия собственному отделу продаж. Конечно, мы с риэлторами всегда будем сотрудничать, будем давать им возможность заработать, но базовая история — она должна быть своей.

«СГ»: И это себя оправдало?

В.Г.: Лучшее доказательство этому — рост продаж. Взять, к примеру, наш столичный мелькомбинатовский проект: не успев начать его еще толком продавать, мы вышли на вторые объемы в этой локации. Для объекта, который находится в начальной фазе, это очень хороший результат. Но мы хотим большего, а это означает, что продвигать проект, позиционировать его, работать с адресной аудиторией должна сама компания. Потому что риэлторское агентство не сможет уделять вашему проекту больше времени, чем другим. Их бизнес шире, и ваш объект — не единственный. А для вас это, что называется, родное дело. И в него мы будем вкладываться. Мы сейчас существенно увеличиваем свои рекламные бюджеты и рассчитываем на отдачу. Для нас очень важно, чтобы все наши проекты были тесно связаны с брендом «Кортрос». В предыдущие годы мы больше обращали внимание на наименование каждого отдельного проекта, на его позиционирование... В Перми все знают «Гулливёр», в Екатеринбурге — «Академический», а вот название «Кортрос» оставалось как бы в тени. Так что сейчас мы очень хотим капитализировать бренд, чтобы все знали, что на самом деле гарантией качества является именно

«Кортрос» — компания, которая реализует все эти проекты и которая обладает для этого всеми необходимыми компетенциями.

«СГ»: А как вообще рождаются и выводятся на рынок новые проекты?

В.Г.: Хороший вопрос. Знаете, сначала вы оцениваете рынки, которые вам кажутся перспективными и на которых вы хотели бы присутствовать. Ну вот, допустим, так у нас было в Перми. Мы там осматрелись и поняли, что рынок находится в томительном ожидании: качественных проектов нет, местный стройкомплекс в сложной ситуации и т. д. И мы тогда стали действовать смелее, наращивая объемы. К каждому проекту я лично подключаюсь на самом раннем этапе. Ко мне приходят сотрудники департамента развития бизнеса и говорят: вот, Вениамин Максович, у нас на выбор пять проектов. И мы садимся и обсуждаем: вот эта локация интересная, вот этот продукт может быть востребован. Дальше — едем на конкретную площадку, смотрим, что да как. Начинаем готовить по территории социологический срез и переходим к фазе переговоров. Это, конечно же, уже исключительно моя работа — договариваться с собственниками земли, с местными властями и т. д.

«СГ»: Как бы вы оценили нынешнюю ситуацию на девелоперском рынке в целом?

В.Г.: Конкуренция усиливается, работать становится сложнее, но и интересней. Рынок становится более профессиональным и цивилизованным. На нем, безусловно, идет процесс укрупнения — это видно невооруженным взглядом. И все это на фоне ужесточения законодательного регулирования долевого строительства. Кстати, на мой взгляд, в инициативе главы государства о полном переходе к проектному финансированию ничего особо революционного нет. Такая форма инвестиций в стройку существовала и ранее. Мы, кстати, в «Академическом» долго не привлекали средств дольщиков, у нас был банк-партнер. Но в московском регионе мы этот механизм не использовали, здесь конкурентная среда совсем другая. В столице и области мы уже должны были работать, как и все — в рамках 214-ФЗ.

Если говорить о перспективах рынка в целом, то я ожидаю некоторого снижения объемов. Это очевидно. Конечно, если денег в отрасли станет меньше, то и меньше будет новых объектов. Важный вопрос, который сейчас обсуждается, это вопрос о том, что будет, когда банки станут основными партнерами, как они будут предоставлять финансирование девелоперам. Вы же понимаете, что если это нулевая или низкая ставка, это — одно дело, а если это рыночная ставка, то совсем другое. Высокие проценты по кредитам неизбежно удорожают стройку, от этого мы никуда не уйдем. Объемы упадут, а цена вырастет.

И еще один момент, о котором я часто говорю в последнее время: важно, чтобы у нас основными девелоперами не стали банкиры, а между тем, к этому в значительной мере все идет. И тогда конкуренция будет уже между дочерними структурами банков, вовлеченными в девелопмент. Понятно, что банки будут перераспределять маржу в пользу «своих», их «дочки» окажутся в привилегированном положении. Вот здесь есть существенная опасность. Для нас это, может быть, не так опасно, потому что мы находимся в крупной диверсифицированной группе, но я не думаю, что если сама отрасль выйдет из цивилизованных рамок развития, это будет для кого-то хорошо. Я за нормальную конкуренцию. Мы никогда ее не боялись, мы ее выдерживали, и я не думаю, что устранение конкуренции на рынке и монополизация отрасли — это благо.

БИЗНЕС

Сергей ЛАНЦОВ

Верная стратегия

ФСК «Лидер» увеличила выручку и объем ввода жилья

Финансово-строительная корпорация (ФСК) «Лидер» подвела итоги года. Выручка компании составила 96 млрд рублей, увеличившись на 24% по сравнению с прошлым годом. Всего с учетом показателей Домостроительного комбината №1 (ДСК-1) корпорация сдала в эксплуатацию 971 тыс. кв. м. Консолидированный показатель по вводу на 57% превысил уровень 2016 года.

ФСК «Лидер» вошла в тройку крупнейших продавцов жилья в Московском регионе — всего корпорацией было реализовано 536 тыс. кв. м. Более 65% продаж приходится на однокомнатные квартиры в объектах классов «стандарт» и «комфорт». Среди проектов, реализующихся в Москве и Подмосковье, наибольшим спросом пользуются UR-кварталы «Сколковский» (26% от общего объема продаж) и «Новое Тушино» (25%). Средний бюджет покупки в этих проектах составил 4,3 млн руб.

В компании обращают внимание на тот факт, что сделки со стопроцентной предоплатой составили 19% в общей структуре собственных сделок (в 2016 году этот показатель составлял 26%). Снижение доли сделок с полной предоплатой в корпорации связывают с комфортными ставками по ипотечному кредитованию. Объем сделок с использованием ипотечных кредитов за год вырос на 30% в денежном выражении, а доля кредитных сделок в объеме продаж составила 75% (против 60% в 2016 году).

«Рынок недвижимости сейчас переживает непростые времена: меняется законодательная база, правила игры, экономика неустойчива, — отметил президент ФСК «Лидер» Владимир Воро-



UR-квартал «Римский»

нин. — Несмотря на это, ФСК «Лидер» удалось не просто сохранить свои позиции, но и улучшить основные показатели. Добиться этого удалось благодаря тому, что корпорация осталась верна своей стратегии и в очередной раз подтвердила репутацию надежной и ответственной компании. Мы продолжаем строить и вводить объекты в четко обозначенные сроки». Президент корпорации добавил, что в 2018 году у ФСК «Лидер» амбициозные планы — увеличить совокупный объем жилья ввода до 1,3 млн кв. м.

По прогнозам аналитиков корпорации, в 2018 году на рынке жилья можно ожидать дальнейшего развития те-

Справочно

Аналитики корпорации отмечают, что в основном покупатели квартир в новостройках «Лидера» — молодые люди в возрасте 25-35 лет. В большинстве случаев они приобретают квартиры для проживания, многие из них планируют в скором времени создать семью.

кущих трендов: оптимизации застройщиками планировочных решений и отказа от «лишних» квадратных метров. Параллельно с этим конкурентоспособность проектов будет повышаться за счет внедрения уникальных характеристик и дополнительных опций. «Например, вторая очередь

UR-квартала «Римский», которую мы планируем вывести на рынок как раз в начале 2018 года, по своим характеристикам будет полностью соответствовать жилью бизнес-класса, — рассказал директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов. — Появится подземный паркинг, попасть в который можно будет непосредственно с жилых этажей, высота этажей составит 3,15 м, это значит, что расстояние от пола до потолка в бетоне будет 2,95 м. Для нескольких секций с многокомнатными квартирами высоту этажей подняли до 3,3 м (3,1 м в бетоне от пола до потолка). Планировки второй очереди не менее разнообразные, чем первой — тоже есть и двухэтажные квартиры, добавлены квартиры с отдельными входами с улицы».

По прогнозам аналитиков компании, за счет активной застройки промышленных зон в 2018 году ввод жилья по Москве будет сопоставим с показателями этого года. В области же, наоборот, в связи с перетеканием девелоперской активности в Москву, объемы ввода будут снижаться и тенденция эта не на один год. В компании считают, что предпосылка для серьезного изменения цен на рынке в ту или иную сторону сейчас нет: фактор отмены долевого строительства и введения банковского финансирования начнет влиять позже, когда станут известны подробности перехода к новой схеме работы. При этом эксперты корпорации уверены, что проекты в хороших локациях и с продуманной качественной инфраструктурой будут прибавлять в цене активнее. В целом по рынку основной рост цен будет обеспечивать растущая степень готовности объектов, но в общих цифрах он будет «разбавляться» стартовыми ценами вновь выходящих на рынок проектов.

В тихом центре

Девелоперская «дочка» АФК «Система» ввела в строй новый объект



Сергей НИКОЛАЕВ

Компания «Лидер-Инвест» (девелоперская «дочка» АФК «Система») получила от столичных властей разрешение на ввод в эксплуатацию комплекса апартаментов премиум-класса в центре Москвы. Как сообщил вице-президент компании Алексей Болдин, объем инвестиций в проект составил 1,6 млрд рублей. Это первый проект девелопера в таком формате.

Общая площадь 8-этажного комплекса под названием «Клубный дом на Сретенке» (на фото), расположенного в Давом переулке,

вл. 19, составляет 13,6 тыс. кв. м. Помимо 67 апартаментов, в доме есть двухуровневый подземный паркинг на 91 машиноместо, небольшой внутренний двор, ресторан и детский клуб. Архитектурная концепция здания разработана бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры», а дизайном интерьеров занималось бюро Portner Architects.

Как сообщил Алексей Болдин, компания уже начала выдачу ключей покупателям. «Мы видим хороший спрос на апартаменты в комплексе, — сказал он. — На данный момент продано более половины лотов по средней цене 400 тыс. рублей за квадратный метр, престижные районы с уже сложившейся инфраструктурой традиционно востребованы». Исполнительный директор комплекса девелопмента «Лидер-Инвест» Михаил Изнюк, в свою очередь, отметил, что в портфеле компании еще три проекта в премиальном сегменте.

Комментируя для «СГ» обеспечительные меры, наложенные на 98,78% акций «Лидер-Инвеста» по иску «Роснефти» и «Башнефти» к АФК «Система», в компании сообщили, что данный факт не оказывает влияния на работу девелопера в качестве застройщика. «У компании низкий уровень за кредитованности и портфель высоколиквидных проектов, — подчеркнули в «Лидер-Инвесте». — Финансовая устойчивость компании подтверждается тем фактом, что в ноябре 2017 года рейтинговое агентство S&P Global Ratings присвоило ей долгосрочный и краткосрочный корпоративные кредитные рейтинги «В/В». Мы ведем операционную деятельность в штатном режиме и выполняем все наши обязательства перед клиентами, партнерами и сотрудниками».

Все по плану

Андрей МОСКАЛЕНКО

«Инград» продолжает старые и запускает новые проекты

В 2017 года группа компаний (ГК) «Инград» показала хорошую динамику девелоперского портфеля, усилив его сразу несколькими новыми проектами. Так, только во второй половине уходящего года ГК объявила о выводе на столичный рынок сразу четырех крупных жилых комплексов (ЖК) суммарной жилой площадью свыше 640 тыс. кв. метров. Причем два из них уже строятся и продаются. В частности, в ЖК «Новочеремушкинская, 17» (Академический район Москвы) представлено 695 квартир общей площадью 52 тыс. кв. м, расположенных в четырех 18-20-этажных корпусах. ЖК «Серебряный парк» (Хорошево-Мневники), состоящий из шести домов переменной этажности (от 10 до 20 этажей), рассчитан на 844 квартиры (69 тыс. «квадратов»). По двум другим новым проектам компании — ЖК «Лесопарковый» и «Филатов луг» — пока открыто предварительное бронирование.

Осенью компания запустила специальную программу «Обратный выкуп», по условиям которой после завершения строительства ЖК девелопер готов выкупить квартиру у покупателя по цене, установленной договором, с приростом к ее стартовой стоимости 10% в год. Как показала практика, предложение оказалось востребованным. Так, уже на старте продаж в ЖК «Новочеремушкинская, 17» и «Серебряный парк» доля покупок с возможностью обратного выкупа была довольно высокой — до 25%. В компании это связывают с тем, что в ценовом сегменте бизнес-класса покупатели больше внимания уделяют инвестиционной состав-

ляющей. Понятно, что помимо возможности заработать на «квадратах», частных соинвесторов в этих проектах привлекает также местоположение, развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность, авторская архитектура и, конечно, вполне комфортная цена.

Впрочем, все сказанное относится и к двум другим проектам «Инграда» — ЖК «Лесопарковый» (Южное Чертаново) и «Филатов луг» (Новая Москва). Оба представляют собой пример квартальной застройки, в полной мере соответствующей концепции комфортной и современной городской среды — с шаговой доступностью метро и собственными социальными объектами (детскими садами, школами и т. д.).

Кстати, для компании важны не только размеры портфеля, но и своевременное исполнение обязательств перед участниками долевого строительства. Поэтому строит и сдает ранее стартовавшие проекты «Инград» вовремя, а инфраструктуру — даже с опережением. Буквально на днях компания закончила строительство и в положенный срок получила разрешение на ввод в эксплуатацию двух корпусов в микрорайоне «Новое Медведково» в подмосковных Мытищах. На сегодня в этом проекте комплексного освоения территорий сданы, как и планировалось по первоначальному графику, уже 10 корпусов, идет активное заселение. А 1 сентября здесь открыла свои двери еще и современная лингвистическая гимназия площадью 23 тыс. кв. м, рассчитанная на 768 учеников, построенная на год раньше срока по индивидуальному проекту. Предмет особой гордости учебного заведения — масштабное инфраструктурное ядро с несколькими спортивными залами, актовым залом, лекторием и двумя бассейнами, один из которых длиной 25 м.

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Строительный рынок переживает непростые времена. Если в 2016 году в России обанкротилось 1,5 тыс. строительных предприятий, то за семь месяцев этого года — уже 3,5 тыс. Эксперты прогнозируют, что в обозримой перспективе число банкротств в отрасли будет расти. Об этом шла речь на практическом семинаре «Банкротство в строительной отрасли: проблемы, решения, новые подходы», прошедшей на днях в Санкт-Петербурге при поддержке Минстроя России. Организаторами мероприятия выступили: консалтинговая группа (КГ) «БАЗИС», Ассоциация профессионалов антикризисного управления (АПАУ) и Ассоциация СРО «Балтийский строительный комплекс».

Член советов НОСТРОЙ и НОПРИЗ Антон Мороз напомнил, что в законодательство о долевом строительстве внесены серьезные поправки, кардинально меняется система ответственности застройщиков, и это создает для строителей определенные трудности. По его мнению, многие компании среднего и малого бизнеса не смогут соответствовать новым требованиям и будут уходить с рынка. Это повлечет за собой рост числа банкротств. В свою очередь, член правления АПАУ Алексей Смирнов сообщил, что количество банкротств в нашей стране растет: за III квартал 2017 года количество обанкротившихся компаний выросло по сравнению со II кварталом на 3%. По оценкам Смирнова, в конце года количество банкротств в нашей стране уже достигнет максимума, сравнявшись с 2009 годом, который считался рекордным по числу разорившихся компаний. Эксперты предсказывают, что

Цитата в тему

ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ АПАУ АЛЕКСЕЙ СМИРНОВ: «В июле 2017 года в отдельную главу закона была выведена ответственность лиц, контролирующих должника, в результате количество удовлетворенных заявлений о субсидиарной ответственности руководителей и контролирующих лиц в 2016 году увеличилось на 15%, а в первой половине 2017 года — на 40%»



СЕРГЕЙ ЛЮБИМОВ / ИНТЕРФЕКС / ГИСС

Правила выхода

Петербуржским строителям профессионально рассказали о банкротстве

2018 год тоже будет сложным, а количество банкротств, в том числе и на строительном рынке, увеличится.

При этом эксперты отмечали, что банкротство — это не конец света, и что компании, прошедшие эту процедуру грамотно, могут впоследствии подняться и возобновить свою деятельность. Другое дело, что не все руководители предприятий знают, как это сделать. По утверждению экспертов, эффективность процедуры банкротства в

России низкая — всего 3%, тогда как в европейских странах она достигает 50%. В связи с этим в законодательство о банкротстве были внесены изменения, которые усилили ответственность руководителей и бенефициаров бизнеса за возникшие по их вине долги. «Так, в июле 2017 года в отдельную главу закона была выведена ответственность лиц, контролирующих должника, в результате количество удовлетворенных заявлений о субсидиарной ответствен-

ности руководителей и контролирующих лиц в 2016 году увеличилось на 15%, а в первой половине 2017 года — на 40%, — сообщил Алексей Смирнов. — Возросло также поступление налогов, собранных в рамках процедуры о банкротстве: за 8 месяцев текущего года поступление средств по текущим платежам повысилось на 40%, поступления во внебюджетные фонды — на 80%, а поступления от субсидиарной ответственности выросли в 12 раз».

Заместитель директора правового департамента «БАЗИС» Мария Колпакова отметила, что еще недавно корпоративная структура многих фирм строилась на том, чтобы как можно больше запутать своих кредиторов и не дать им «доступ к телу» владельца компании. Поэтому сегодня при разработке нормативной базы стоит задача найти и взыскать задолженность именно с собственника. Эксперты назвали эту процедуру «снятием корпоративной вуали», или «прокалыванием корпоративного покрова». По мнению эксперта, эта тенденция будет развиваться.

Об особенностях статуса и поведения налоговых органов, а также о рисках банкротящихся организаций при проведении налогового и бухгалтерского учета участникам семинара рассказали председатель правления АПАУ Юлия Чувикина, старший юрисконсульт ассоциации Анна Бобкова и налоговый консультант КГ «БАЗИС» Елена Степченко. Они отметили, что налоговая инспекция становится одним из наиболее активных и важных игроков в данной сфере. Также были приведены примеры того, каким образом отчетность юридических лиц становится доказательством для привлечения руководителей к субсидиарной ответственности.

WorldBuild Moscow
MosBuild

Самая крупная в России выставка строительных и отделочных материалов

Представьте свою продукцию потенциальным клиентам

64 490 посетителей из 81 региона России*



Москва
ЦВК «Экспоцентр»
м. Выставочная
3–6 апреля 2018

Организатор:
Группа компаний ITE
+7 495 750 08 28
worldbuild-moscow.ru

Забронируйте стенд
worldbuild-moscow.ru



КОМПОЗИТ-ЭКСПО

Одиннадцатая международная специализированная выставка

27 февраля - 1 марта, 2018

Россия, Москва,
ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

Основные разделы выставки:

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, термoplastики, углеродное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК), т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация



Информационная поддержка:



Дирекция:
Выставочная Компания «Мир-Экспо»
115230, Россия, Москва, Хлебобулочный проезд,
дом 2, строчка 10, офис 507 | Тел: +7 495 988-1620
E-mail: info@composite-expo.ru | Сайт: www.composite-expo.ru

Организаторы:
ufi
Мир-Экспо
СОЮЗКОМПОЗИТ

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Движение вверх

В 2017 году Минстрой и эксперты отрасли добились существенного прогресса в создании нормативной базы высотного строительства

Оксана САМБОРСКАЯ

В последние годы в России динамично развивается высотное строительство. Помимо экономии площади в больших городах, возведение высотных зданий дает толчок развитию качественно новых технологий. Однако технические нововведения, применяемые при возведении небоскребов, требуют экспертной оценки и подтверждения безопасности. Хотя в мире накоплен большой опыт строительства высотных зданий, в России до 2017 года отсутствовали общие регламентированные правила выбора конструктивных решений несущих систем, ограждающих конструкций и материалов для этого класса строений. Инженер-проектировщик при проектировании высотных зданий и комплексов, помимо соблюдения действующих нормативных документов, применял ко всем разделам проекта технические решения по индивидуальным техническим условиям (СТУ).

Такой подход усложнял, удорожал и затягивал процесс проектирования, что, в свою очередь, сказывалось на общих сроках согласования проекта, получения разрешения на строительство. Все это в совокупности создавало для девелоперского бизнеса дополнительные административные барьеры и дополнительную финансовую нагрузку.

В 2015 году Минстрой России начал работу по обновлению и модернизации нормативной базы строительства, в том числе высотного, и эта работа уже приносит свои плоды. Первый шаг на пути стандартизации в области высотного строительства был сделан с принятием двух сводов правил: СП 267.1325800.2016 «Здания и комплексы высотные. Правила проектирования» (введен в действие с 1 июля 2017 года) и СП 253.1325800.2016 «Инженерные системы высотных зданий» (введен в действие с 4 февраля 2017 года). В приложениях к этим сводам правил приведены конкретные параметры, рекомендуемые для принятия проектных решений.

В процессе работы над этими СП стала очевидной необходимость привлечения к подготовке нормативных документов широкого круга экспертов, в том числе представителей девелоперского бизнеса, занимающегося строительством и



Павел Тё, руководитель комиссии по высотному строительству Общественного совета при Минстрое России на заседании Президиума Общественного совета

эксплуатацией высотных зданий. В связи с этим в декабре прошлого года в Общественном совете при Минстрое России была создана комиссия по высотному строительству, эксперты которой активно включились в разработку единых норм и правил, регулирующих высотное строительство и эксплуатацию высотных зданий, включая вопросы комплексной безопасности зданий.

В соответствии с утвержденным Минстроем России планом разработки и актуализации сводов правил, в 2017 году для высотного строительства были разработаны четыре свода правил: «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности», «Конструкции фундаментов высотных зданий и сооружений. Правила производства работ», «Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации» и «Здания и комплексы высотные. Планировка и застройка территорий».

Особое внимание экспертного сообщества было приковано к подготовке свода правил «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности». В ходе работы над этим СП от экспертов поступило больше всего предложений, документ претерпел не одну редакцию, и по отдельным пунктам споры не прекращаются до сих пор. Стоит отметить, что впервые в современной практике свод правил, выпускаемый строительным ведомством, подробно обсуждался и с МЧС. Данный СП устанавливает требования пожарной безопасности к высотным зданиям и комплексам,

Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ВЫСОТНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ ПАВЕЛ ТЁ: «Высотное строительство — это новая область, требующая пристального внимания регулятора и создания необходимого нормативного базиса. Мы прекрасно понимаем, что многие положения в этих документах требуют серьезных разъяснений, так как в своды правил вошли базовые вещи, это своего рода нормативный фундамент. Поэтому в течение следующего года комиссия совместно с ФАУ «ФЦС» сконцентрируется на работе над новыми документами — методическими пособиями, в которых будут даны исчерпывающие разъяснения принятых СП»

Цитата в тему

ДИРЕКТОР ФАУ «ФЦС» ДМИТРИЙ МИХЕЕВ: «Своды правил, работа над которыми велась в 2017 году, дополняют и расширяют возможности инженеров-проектировщиков по поиску оптимальных решений, обеспечивающих безопасность и комфортность эксплуатации высотных зданий, обеспечивающих решение вопросов транспортного обслуживания, пожарной безопасности, охраны окружающей природной среды, а также обеспечивающих оптимальную планировку и застройку территорий»

которые необходимо учитывать при проектировании. Будут разработаны требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, безопасной эвакуации людей, инженерных систем противопожарной защиты.

Свод правил «Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации» предназначен для организации служб эксплуатации, надзора за строительными конструкциями, проведения ремонтно-восстановительных работ, обеспечения пожарной безопасности при эксплуатации высотных зданий и комплексов. Такой документ тоже разрабатывается впервые, поэтому при работе над ним разработчики, совместно с комиссией по высотному строительству, учитывали опыт компаний, эксплуатирующих высотные здания.

Свод правил «Здания и комплексы высотные. Планировка и застройка территорий» содержит требования к условиям размещения, планировочной организации и застройке территорий высотных зданий и комплексов; организации общественного обслуживания проживающих и (или) работающих в высотном здании и (или) комплексе. Этот документ также регулирует вопросы организации транспортного обслуживания и инженерного обеспечения высотного здания и комплекса; инженерной подготовке и защите территорий высотного здания и комплекса; проектированию территорий высотного здания и комплекса, обеспечивающим охрану окружающей природной среды и здоровья жителей, включая противопожарные требования к планировке и застройке территорий высотного здания и комплекса.

Разрабатываемый свод правил «Конструкции фундаментов высотных зданий и сооружений. Правила производства работ» устанавливает требования к конструкциям подземной части зданий, возводимых из железобетона, стальных конструкций или сталебетона, содержит принципы производства работ при устройстве фундаментных плит, возведении каркасов, требования к приемочному контролю качества бетона, арматурных каркасов и металлоконструкций.

Ведущие эксперты рынка, в том числе из Екатеринбурга и Санкт-Петербурга, консолидированные в составе комиссии по высотному строительству, совместно с разработчиками документов и экспертами ФАУ «ФЦС» активно обсуждали эти документы на всех этапах их разработки.

Отдельно первые редакции этих сводов правил обсуждались и в рамках Международного форума высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia, который прошел в октябре 2017 года в Екатеринбурге. В частности, на круглом столе по вопросу эксплуатации высотных зданий, который прошел при поддержке комиссии по высотному строительству, эксперты пришли к единому мнению, что управлять и эксплуатировать высотные здания должны компании, которые входят в состав девелоперских холдингов, занимающихся строительством высотных зданий. Также участники круглого стола отметили важность привлечения инженерных служб к строительству высотных зданий, подчеркнув, что залогом будущей успешной эксплуатации нового здания — это оснащение здания высокотехнологичным оборудованием проверенных производителей. Еще одним предложением экспертов стало отражение в своде правил по эксплуатации требований и критериев к управляющим компаниям, которые бы позволили выбирать компанию не по стоимости услуг, а по квалификации, что при управлении высотными зданиями особенно актуально.

В итоге члены и эксперты комиссии по высотному строительству подготовили более 200 правок к первым редакциям четырех сводов правил. По словам заместителя директора департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России Александра Степанова, в настоящий момент идет подготовка заключений технического комитета 465 «Строительство», необходимых для выхода финальной версии документов.

Строительство небоскребов подразумевает высокий уровень качества строительства и современные стандарты, соответствующие мировой практике. Нарастающий интерес к небоскребам со стороны потребителей подстегнет девелоперов наращивать объем строительства таких зданий, а значит, работа Минстроя России в этом направлении продолжится.

Инновации концерна «КРОСТ»



Здание Хорошевской гимназии



лись в сторону кастомизации массового жилья.

«КРОСТ» никогда не строил «тиражируемых» домов, его принципиальный подход заключается в том, чтобы сделать каждый проект уникальным. Безупречно владея технологией создания комфортного жилья, архитекторы проектного бюро концерна «А-Проект.К» постоянно находятся в поиске свежих решений, экспериментируют с планировками общественных зон, функциями первых этажей, материалами и т. д.

«Благодаря тому, что мы в одном лице и стройка, и производство, и заказчик, и инвестор, у нас есть любые строительные материалы, и мы можем, например, позволить себе поехать, посмотреть что-то на заводе-производителе, сделать любые мокапы, — говорит главный архитектор проектно-технологического института концерна «КРОСТ» Юлия Солдатенкова. — Мы хорошо знаем и понимаем потребности нашего заказчика, часто работаем вместе с нашим риэлторским блоком, то есть, напрямую с покупателями, чтобы слышать комментарии относительно того, что мы продаем и проектируем».

«КРОСТ» отличается от других компаний максимально широким спектром выпускаемой продукции. Технические возможности технопарка концерна позволяют создавать необходимую геометрию деталей и практически любую фактуру. Большим успехом пользуются выпускаемые им сложные в техническом исполнении элементы каркасов зданий, лестничные марши, элементы трибун и другие уникальные конструкции, применявшиеся на многих знаковых объектах Москвы.



Сложные криволинейные конструкции «Ледяной пещеры» в парке «Зарядье» выполнены с применением стеклофибробетона

ская гимназия, где из фибробетона выполнены фасадные панели. «Эксперимент оказался очень удачным, хотя для нас это был первый серьезный опыт, — говорит Юлия Солдатенкова. — Идея фасадов была в сочетании камня и дерева, но натуральное дерево мы не могли применять по пожарным ограничениям, поэтому нашли выход в использовании фибробетона. Мы долго пробовали, проводили эксперименты в натуральную величину, в итоге использовали две фактуры, одна из них — травертин, который мы делали с помощью формобразующей мягкой опалубки, а вторая — дерево, получившееся при помощи брашинга настоящих еловых панелей».

Сверхпрочный бетон с армированием из металлической фибры был использован для уникальной конструкции центральной лестницы в атриуме гимназии. Лестница имеет 12-метровый пролет, выглядит очень воздушно и красиво. При этом высота косоура всего 40 см. «Для сравнения — если бы это был металл, то косоур был бы полтора метра высотой, — добавляет архитектор. — Это была архитектурная фантазия, в которой нас очень поддержали наши конструкторы и наше производство. Из подобного материала есть мост в Марселе с 40-метровым пролетом».

Фибробетон, а также архитектурный бетон, производством которого фабрика «Мажино» занялась первой на отечественном рынке, активно применяется концерном в благоустройстве. К ландшафтному дизайну и решению дворов «КРОСТ» всегда подходит очень тщательно, часто привлекая к проекту зарубежных архитекторов. Собственные технологические разработки и продукция технопарка — архитектурный бетон, фибробетон, мощение и другие элементы, которые «КРОСТ» производит на своих фабриках — позволяют качественно реализовать дизайнерские идеи.

«Производство фабрик концерна пользуется заслуженным авторитетом и поставляется на многие знаковые объекты столицы, — отмечает Андрей Сазонов. — Это говорит о высоком доверии со стороны города, например, предложившего нам реализовать сложнейший проект «Ледяной пещеры» в парке «Зарядье». Мы осуществили его в кратчайшие сроки при помощи технологии 3D-принтинга — то есть, напыления фасадов из стеклофибробетона на конструкции пещеры прямо на строительной площадке».

Сегодня перед концерном стоит комплексная задача — внедрение BIM-технологий, по которым уже работает проектный институт. Архитекторы активно используют 3D-принтеры для печати моделей. В перспективе использования на фабрике «Фиброль» роботизированной линии спроектированные в BIM элементы будут сразу передаваться на изготовление при помощи роботов.

«КРОСТ» пропагандирует совершенно другой подход к бетонному производству — не тиражирование изделий, а приоритет высочайшего качества продукции, которое обеспечивается применением современных материалов и оборудования, — отмечает Андрей Сазонов. — Концерн постоянно инвестирует в разработки и технологии. Приоритетным направлением производства выступает поиск новых декоративных решений для фасадов, создание востребованных архитекторами элементов, разработка разных составов, позволяющих улучшить свойства бетона. Мы работаем, учитывая тенденции рынка и даже «архитектурную моду» настоящего времени, которая тоже меняется».

Цитата в тему

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ПРОМЫШЛЕННОСТИ КОНЦЕРНА «КРОСТ» АНДРЕЙ САЗОНОВ: «КРОСТ» отличается от других компаний максимально широким спектром выпускаемой продукции. Например, фабрика «Мажино», входящая в промышленный комплекс концерна, сегодня выпускает любые типы железобетонных изделий, в том числе современное поколение стеновых панелей, которые делают панельные дома неотличимыми от монолитных»

Объединение в составе концерна девелопмента, производства и проектно-технологического института позволяет успешно решать самые сложные задачи

Оксана САМБОРСКАЯ

Основной принцип деятельности концерна «КРОСТ» — быть первым и работать на опережение. Компания создает тренды и первой опробует инновационные материалы и технологии. Когда районы массовой застройки и первой волны сноса пятиэтажного жилья застраивали, в основном, типовыми домами производства домостроительных комбинатов, в район, где работал «КРОСТ», водили экскурсии, чтобы показать нетиповое, но столь же экономичное жилье.

В составе концерна объединены три направления — девелопмент, промышленный комплекс и проектно-технологический институт. Это позволяет комплексно подходить к строительству объектов, постоянно совершенствовать технологии и материалы. Научно-исследовательский комплекс и проектный отдел работают в тесной связке с производством — собственные инновационные разработки в различных областях оперативно внедряются в проекты.

По словам директора департамента промышленности концерна Андрея Сазонова, сегодня люди выбирают красивые дома, с индивидуальными решениями фасадов, светопрозрачными конструкциями, рисунками, интересными пластическими элементами, вроде ограждений балконов. Городские власти это почувствовали и первыми поверну-

ЖИЛЬЕ

Андрей МОСКАЛЕНКО

Сразу 15 жилых домов (около 3 тыс. квартир площадью почти 150 тыс. кв. м), предназначенных для переселения москвичей по программе реновации, находятся сейчас в завершающей стадии строительства. Их возводит казенное предприятие «Управление гражданского строительства» (КП УГС). Дома для переселенцев планируется сдать в эксплуатацию до конца декабря. Сейчас на этих объектах ведутся работы по окончательной отделке квартир и благоустройству территории в соответствии с принятыми ранее стандартами программы реновации жилищного фонда Москвы.

Семь из 15 стартовых домов расположены на северо-востоке Москвы, еще по три дома — на западе и юго-западе, и по одному — на севере и юго-востоке столицы. «СГ» одной из первых удалось побывать на объектах в Западном административном округе — в корпусах 24, 26 и 27 квартала 34-35 района «Проспект Вернадского» (на фото), куда переедут первые переселенцы из сносимых пятиэтажек.

Планировку нового жилого комплекса (ЖК), который появился на площади в 4,9 га, разработали специалисты ОАО «Моспроект-4» и бюро «Гинзбург архитектс». Еще на стадии реализации проект вошел в число финалистов V премии Архсовета Москвы в номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение объекта жилого назначения эконом-класса». По задумке проектировщиков, ЖК представляет собой трех-четырёхсекционные корпуса с переменной этажностью (от 10 до 24 этажей), не затеняющие уже сформировавшуюся застройку. На первых этажах новых зданий разместятся магазины, аптеки, кафе, объекты бытового обслуживания и т. д. Рядом расположены торговые центры, школы, детские сады и одноименная станция метро. На территории района сохранены существующие и высажены новые деревья, благоустроены зоны отдыха, обустроены тротуары, велодорожки, детские и спортивные площадки.

Общая площадь ЖК превышает 56,5 тыс. кв. м (жилых — 37,7 тыс.). В нем

Начало положено

В Москве готовятся к вводу в эксплуатацию первые дома для переселенцев по программе реновации



ВИКТОР КРУТИНЦЕВ

750 квартир. Напомним, что по закону переселенцы должны получить жилье с улучшенной отделкой (на уровне комфорт-класса), полностью готовое для проживания. В связи с этим мэр столицы Сергей Собянин в сентябре этого года специально утвердил базовые требования к чистовой отделке жилых помещений, предоставляемых взамен квартир в домах, включенных в программу реновации. Документ детально описывает и перечень используемых при ремонте строительных материалов, и их качество.

Первым опытом и примером «московского стандарта» реновации как раз и стали квартиры от КП УГС. В них, по

Справочно

■ КП УГС — второй по размеру застройщик столицы: в 2016 году оно сдало в эксплуатацию свыше 768 тыс. кв. м жилья (почти четверть московских новостроек). Еще более 1 млн «квадратов» находится в работе сейчас.

сути дела, не пришлось ничего перепроектировать и переделывать. Все применяемые предприятием отделочные материалы отличаются хорошим качеством, долговечны и эстетичны. Во всех комнатах, коридорах и кухнях — люстры, а в санузлах — настенные или потолочные светильники. В квартирах установлены металлические утепленные входные две-



ри с повышенной звукоизоляцией. Межкомнатные двери — деревянные, с внешней отделкой МДФ, в гостиных и на кухнях — с остеклением. На окнах — энергоэффективные стеклопакеты с москитными сетками. Балконы и лоджии застеклены, там даже предусмотрено специальное крепление для размещения кондиционеров. В санузлах плиткой облицованы все стены от пола до потолка. В подъездах установлены современные лифты и предусмотрены места для колясок и велосипедов. Более того, места общего пользования оборудованы приборами учета повышенной прочности, что позволит еще и существенно экономить энергоресурсы.

Стартовая дюжина

с.1 → Всего в настоящее время в процессе строительства и отделки находится около 1 млн кв. м жилья. Таким образом, к середине 2018 года для переселенцев по реновации подготовят более 5,5 тыс. квартир. Сейчас трудно точно сказать, сколько жителей города переедут в новые квартиры на первом этапе. План, определяющий очередность и сроки расселения домов по программе реновации, разрабатывается.

Продолжается подготовка к будущему строительству жилья для переселенцев. В настоящее время готовится техническое задание на проектирование новых домов и подбираются площадки. Специалисты стройкомплекса просматривают земельные участки, которые могут быть использованы для строительства. Работа по их выявлению будет продолжаться до августа 2019 года. Однако утверждение площадок будет происходить не «пакетом», а по мере готовности. Напомним, что осенью столичные власти утвердили адресный перечень из 210 площадок с градостроительным потенциалом в 3,4 млн кв. м. А на прошлой неделе после

проработки Москомархитектурой к ним добавились еще 26 стартовых площадок, соответствующее распоряжение подписал мэр города Сергей Собянин. Теперь официально утвержденный перечень насчитывает 236 площадок. Градостроительный потенциал дополнительно новых стройплощадок составляет 641,1 тыс. кв. м.

Больше всего — 7 участков — согласовано в Южном административном округе, 6 нашли в Северо-Восточном административном округе, 4 — в Восточном, еще 4 — в Юго-Восточном. На две площадки увеличится перечень в Западном и Северо-Западном округах. Одна дополнительная площадка подобрана в ТиНАО. И, как рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, параллельно с этим прорабатывается еще порядка 200 площадок с потенциалом от 2 до 3 млн кв. м нового жилья. В результате в течение ближайших двух-трех месяцев город будет иметь стартовые площадки с суммарным потенциалом строительства более 5 млн кв. м жилья. «С учетом того, что всего

Справочно

■ Программа реновации жилья в Москве была принята 1 августа текущего года. Первоначально в нее вошли 5 144 объекта, на данный момент в проекте участвуют 5 177 домов общей площадью около 16 млн кв. м, большинство из которых — пятиэтажные «хрущевки». Программа коснется около 1 млн москвичей и предусматривает расселение свыше 350 тыс. квартир. Завершить ее планируется к 2032 году.

в рамках программы реновации планируется снести около 15,6 млн кв. м ветхого жилья, это хороший показатель», — заметил Марат Хуснуллин.

По расчетам столичных властей, плотность застройки в кварталах реновации не превысит 25 тыс. кв. м на один гектар. Застройка новых районов будет вестись поквартально. Такой принцип позволит более эффективно и рационально использовать городское пространство, создавать но-

вые парки, прогулочные зоны, объекты социальной инфраструктуры и другие объекты.

Первые конкурсные процедуры, направленные на определение подрядчиков для строительства жилья по программе реновации, могут быть объявлены уже в начале следующего года. При этом состав лота будет определяться индивидуально, в зависимости от характерных особенностей каждой площадки. То есть, в одном случае перед победителем конкурса будет стоять задача и проектирования конкретного дома, и его возведение, а в другом эти задачи будут выполнять разные подрядчики. Также нет единого решения и по объему лота на торгах — это может быть подряд как на один дом, так и на целый квартал. Индивидуальный подход к формированию лотов представители стройкомплекса объясняют необходимостью «адресного подхода к каждой площадке с учетом всего спектра ее особенностей».

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «Мы не планируем выкупать готовое жилье для нужд программы реновации у девелоперов, однако в исключительных случаях такое возможно. Программа реновации ограничена жесткими стандартами отделки и благоустройства, а также предельной стоимостью квадратного метра около 85 тыс. рублей. При соблюдении этих условий, в исключительных случаях, выкуп возможен»

Обратная сторона лидерства

Прокуроры определили реальные масштабы проблемы обманутых дольщиков на Кубани

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Прокуратура Краснодарского края вместе с администрацией региона планирует ужесточить борьбу с недобросовестными застройщиками. Об этом шла речь на оперативном совещании по вопросам эффективности принимаемых мер в сфере долевого строительства, проведенном заместителем генерального прокурора РФ Андреем Кикотем. В совещании приняли участие губернатор Кубани Вениамин Кондратьев, первый вице-губернатор региона Андрей Алексеенко, прокурор Краснодарского края Сергей Табельский, руководитель СУ СК РФ по Краснодарскому краю Вадим Бугаенко, главы муниципалитетов, представители собственников квартир строящихся жилых комплексов.

Как отметил на совещании Сергей Табельский, Кубань входит в тройку российских лидеров по объемам ввода жилья, но это достижение имеет оборотную сторону в виде большого количества проблемных объектов. Существенная часть строительной отрасли в регионе криминализована. Третья часть строящихся жилых домов имеет существенное отставание от заявленных сроков сдачи, что создает риск появления большого количества обманутых дольщиков. Как считают в прокуратуре, краевой реестр обманутых дольщиков, в котором числятся 57 проблемных домов с 862 договорами долевого участия, не отражает реального масштаба проблемы. В черный список надзорного ведомства попали 234 объекта с пропущенным сроком ввода — это 35% общего количества строящегося в регионе жилья, в которое вложили денежные средства около 20 тысяч человек.

Андрей Кикоть предложил главам муниципалитетов и прокурорам активно отслеживать ситуацию в строительной сфере. По его словам, не нужно ждать, пока застройщик выведет деньги, бросит стройку и скроется. Отставание от графика строительства на 20-30% должно стать основанием для реакции прокуратуры и администрации. Меры должны приниматься сразу, как только застройщик начинает отклоняться от графика, а не спустя девять месяцев. Оперативное вмешательство поможет либо вовремя оказать помощь, либо сменить компанию.

По мнению выступившего на совещании одного из участников строительного рынка, проблемными оказались в основном объекты, застройщиками в которых выступали новые компании, зарегистриро-

Справочно

■ За 11 месяцев 2017 года в Краснодарском крае введено в эксплуатацию 75 домов, относившихся к проблемным. На 27 из них задержка строительства была больше девяти месяцев. Значительно сократилось число проблемных объектов в Геленджике и Новороссийске. А вот в Краснодаре, Анапе, Сочи, Горячем Ключе и Туапсе положительной динамики пока нет.

234

объекта

с пропущенным сроком ввода выявили сотрудники прокуратуры на Кубани. Это 35% общего количества строящегося в регионе жилья, в которое вложили денежные средства около 20 тысяч человек



ванные на неизвестных в отрасли лиц. Три-четыре года назад на рынок пришло значительное количество непрофильных игроков, и сейчас, при спаде спроса, стало очевидным непрофессиональное управление проектами и банальное воровство. Как отмечалось на совещании, количество выявленных преступлений в сфере жилищного строительства за год выросло в два раза. Сейчас в производстве главного следственного управления ГУ МВД по Краснодарскому краю находится 47 уголовных дел против недобросовестных застройщиков, 21 предприниматель арестован, шестеро застройщиков объявлены в розыск. Начальник главного следственного управления ГУ МВД Дмитрий Демин сообщил, что потерпевшими по данной категории дел признаны 4,7 тыс. человек, предварительная сумма ущерба составила 7 млрд рублей. В течение последних нескольких недель в Краснодаре были возбуждены уголовные дела в отношении застройщиков таких крупных жилых комплексов, как «Снежная королева», «Территория счастья», «Мультиплекс «Кино», «Жемчужина», «Центральный парк».

Как отмечалось на совещании, проблема недобросовестных застройщиков вылилась в усиление протестной активности в Краснодарском крае. Так, в 2017 году дольщики около двухсот раз выходили на публичные акции, тогда как в 2016 году протестных мероприятий дольщиков было около сорока. Поэтому, как заявил Вениамин Кондратьев, работа с обманутыми дольщиками должна рассматриваться

как важнейшая политическая задача. Первым шагом для ее решения станет создание полного списка проблемных объектов, в том числе самовольно возводимых домов, жильцы которых не могут претендовать на официальный статус обманутых дольщиков. Глава региона подчеркнул, что одна из основных причин появления обманутых дольщиков — это несвоевременное выявление нарушения сроков строительства. По его мнению, если контроль будет усилен, в том числе и со стороны самих дольщиков, это поможет избежать появления проблемных объектов. Поэтому он предложил одновременно с началом строительства домов создавать общественные комитеты дольщиков из числа будущих жильцов. Представители этих инициативных групп должны иметь права диалога с руководителями муниципалитетов и при остановке строительных работ на объекте напрямую сообщать об этом главе города или района. В общественных комитетах долевого строительства необходимо включать наиболее активных дольщиков.

Андрей Кикоть поддержал предложение губернатора. Он также обозначил необходимость более детальной проработки ситуации в муниципалитетах, в которых сложилась наиболее сложная обстановка. Заместитель генерального прокурора предложил зонировать край на проблемные территории, назначить ответственных из числа прокуроров и представителей исполнительной власти, которые будут совершать совместные выезды на объекты.

Татьяна ТОРГАШОВА

В Архангельской области улучшилась ситуация с расселением аварийного жилья

Депутаты Архангельского областного собрания одобрили выполнение региональной программы расселения аварийного жилья, принятой в соответствии с майским указом президента России. Этот субъект федерации на начальном этапе реализации программы числился в десятке отстающих регионов в стране. Правительству области удалось выровнять ситуацию на заключительных двух этапах. В настоящее время здесь расселено 893 дома, новые современные квартиры обрели более 14,6 тыс. человек, что составляет 96% от запланированного. В областном собрании прозвучало, что еще 38 многоквартирных домов, также признанных аварийными до 2012 года, не попали в текущую программу, так как муниципалитеты не представили в срок необходимые документы. Представители правительства пояснили, что уже имеется решение федерального фонда о предоставлении региону в 2018 году дополнительных средств на расселение этого объема аварийного жилья.

Но самый острый для области вопрос касается тех домов, которые были включены в число аварий-

Не сбиваться с темпа



Дом для переселенцев в поселке Коноша Архангельской области

ных уже после 1 января 2012 года. Что будет с ними? Ведь их общая площадь вдвое превышает тот объем жилья, что был расселен по программе, закончившейся в этом году. Соответственно, и затрат

требуется вдвое больше, то есть, не менее 20 млрд рублей. «В этих домах сегодня проживают более 27 тыс. человек, и они ждут скорейшего переселения», — сказал министр ТЭК и ЖКХ Андрей Поташев. — Областной бюджет не в силах финансово обеспечить выполнение этой огромной работы. Однако есть предпосылки к тому, что она все же будет выполнена. В правительстве страны разрабатывается законопроект о новой программе расселения аварийного жилья».

Цитата в тему

ГЛАВА МИНСТРОЯ РОССИИ МИХАИЛ МЕНЬ: «За время действия программы с 2008 года расселено 1 млн 12 тыс. человек, что сопоставимо с населением Красноярска, в части площади — это 15,6 млн кв. м, что составляет 5% от общей площади всего жилищного фонда страны. При этом темпы расселения с 2009 года, когда программа заработала в полную силу, увеличились почти в два раза. За 11 месяцев 2017 года уже расселено 145,9 тыс. человек. Решением президента работа Фонда содействия реформированию ЖКХ продлена до конца будущего года. За этот период нам предстоит создать механизмы расселения жилья, признанного аварийным уже после января 2012 года»

ИНФРАСТРУКТУРА

В обход Торжка

Открыто движение на новом участке скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва—Санкт-Петербург»

Владимир ТЕН

До недавнего времени движение по автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург», одной из самых загруженных в стране, шло через город Торжок Тверской области. Круглосуточный транзит создавал немало проблем для горожан, но теперь транспортная ситуация на улицах города должна измениться к лучшему. 15 декабря ГК «Автодор» открыла движение на новом участке скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва—Санкт-Петербург» (208-й—258-й км) в обход Торжка. В церемонии открытия движения приняли участие министр транспорта Максим Соколов, председатель правления госкомпании «Автодор» Сергей Кельбах и губернатор Тверской области Игорь Руденя (на фото).

Протяженность нового участка составляет 47,91 км, он проходит по территории Калининского и Торжокского районов Тверской области: начинается в районе села Медное и на 258-м километре соединяется с уже действующим отрезком дороги М-11.

Расчетная скорость движения по новому участку составляет 150 км/ч, что соответствует автомагистрали категории IА. Дорога имеет четыре полосы движения. Здесь построено четыре моста, двадцать путепроводов, три транспортных развязки. В местах традиционной миграции животных обустро-

32,3 млрд рублей

составила общая стоимость строительства участка трассы М-11 в обход Торжка

ены пять переходов. Открытие нового участка трассы М-11 позволит вынести транзитное движение за пределы улиц ряда населенных пунктов.

«Это событие стало очень важным для Тверской области, — отметил губернатор Игорь Руденя. — Вообще, строительство М-11 даст возможность более качественной организации логистического сообщения между областью и другими регионами, будет способствовать развитию бизнеса, в том числе туристического, увеличению грузопотока, создаст дополнительные рабочие места».

Обход Торжка построен в рамках долгосрочного инвестиционного соглашения между ГК «Автодор» и ОАО «Мостотрест», подписанного в декабре 2014 года. Общая стоимость строительства составила 32,3 млрд рублей, из них 27,1 млрд рублей — объем финансирования со стороны государства, 5,2 млрд рублей — объем частного финансирования. Проект реализован в рамках строительства скоростной автомобильной дороги



М-11 «Москва—Санкт-Петербург» и отвечает государственным приоритетам, в том числе отраженным в транспортной стратегии РФ до 2030 года.

Движение по новому участку дороги будет платным. Система взимания платы будет закрытой. Это означает, что стоимость проезда зависит от того, на каком пункте взимания платы автомобиль въехал на М-11 и на каком покинул ее.

Обход Торжка — третий введенный в эксплуатацию участок автомагистрали М-11 «Москва—Санкт-Петербург». Первым в ноябре 2014 года открылся участок в обход Вышнего Волочка Тверской области. В декабре 2014 был запущен второй участок на выезде из Москвы от МКАД до Солнечногорска Московской области. После ввода в эксплуатацию общая протяженность «работающих» участков М-11 составила 165 км.

Кроме того

Строительство 4-й очереди автомобильного обхода Вологды — один из самых масштабных инфраструктурных проектов города за последние десятилетия. Он оценивается в 12 млрд рублей. Планируется построить 17 км четырехполосной дороги первой категории и три крупных двухуровневых развязки. В настоящее время пройдено более 2 км дороги, возводится одна из трех развязок. Одновременно ведется выкуп земельных участков, попадающих в зону строительства, и перенос инженерных сетей. По словам губернатора Вологодской области Олега Кувшинникова, завершение стройки позволит разгрузить центральную часть Вологды, а также сделает логистику более удобной и эффективной. Важная инфраструктурная стройка началась в августе, планируемое время ее окончания — осень 2019 года. Три первые очереди обхода соединили две федеральные трассы — «Вологда—Новая Ладога» и северное направление магистрали М-8 «Холмогоры».

Антон МАСТРЕНКОВ

Строительство дорог и транспортной инфраструктуры остается одним из приоритетов развития Москвы

На этой неделе глава столичного Департамента строительства Андрей Бочкарев подвел итоги дорожного строительства и проходки метро в столице. По итогам 2017 года в Москве введено около 120 км дорог, более 30 транспортных сооружений и порядка 30 пешеходных переходов, завершено строительство целого ряда важных дорожных объектов. Например, открыто движение по участку Северо-Западной хорды (СЗХ) от Мосфильмовской улицы до Аминьевского шоссе, на развязке на пересечении МКАД и Профсоюзной улицы, на участке Северо-Восточной хорды от Измайловского до Щелковского шоссе, а также по отдельным участкам реконструированного Калужского шоссе и Южной рокады.

Активное строительство новых дорог ведется не только в границах МКАД, но и на присоединенных территориях. Политика формирования центров притяжения в Новой Москве стимулирует активное развитие транспортного каркаса ТиНАО. В этом году здесь построено порядка 25 км дорог, а в следующем запланирован ввод еще почти 40. «Хребтом» транспортной системы Новой Москвы станет реконструированное Калужское шоссе. Первый этап реконструкции — на участке от МКАД до Сосенок — завершился в мае этого года. Было построено 26 км новых дорог, 3 моста через реку Сосенку, 4 эстакады, 4 тоннеля и 7 пешеходных переходов. На прошлой неделе торжественно было открыто движение по трем новым путепроводам и мосту через реку Десну. В рамках второго этапа планируется построить и обновить еще 26,6 км дорог. «До конца следующего года будут построены два путепровода, мост через реку Пахру, пешеходные переходы (8 надземных и 3 подземных — «СГ»), а также инже-

Проезжая часть



Одна из эстакад на развязке Северо-Восточной хорды с шоссе Энтузиастов, открытая в сентябре 2017 года

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА МАРАТ ХУСНУЛЛИН: «В ближайшие три года на территории Москвы планируется построить более 300 км дорог. За это время завершится строительство крупных магистралей — Северо-Западной и Северо-Восточной хорд, а также Южной рокады. Параллельно начнется возведение ряда важных дорожных связей и соединений между районами»

нерные коммуникации», — рассказал Андрей Бочкарев.

Не менее важным направлением работы останется реконструкция Московской кольцевой автодороги. За прошедшие 7 лет было реконструировано 14 развязок на пересечении МКАД и крупных вылетных магистралей.

Сейчас прорабатываются проекты менее масштабных участков и развязок. Так, на проектно-изыскательские работы по реконструкции еще примерно 10 участков кольцевой из бюджета города выделено почти 3,5 млрд рублей. В течение следующего года планируется завершить проектирование не-

скольких развязок на МКАД, например, на пересечении с Алтуфьевским и Осташковским шоссе. Это не очень крупные развязки, однако они сегодня сильно загружены. Проект будет предполагать реконструкцию развязок и расширение отдельных участков этих шоссе.

Другим приоритетом транспортного развития города является строительство метро. В настоящее время одновременно ведется возведение 35 новых станций метрополитена на нескольких участках. В марте этого года был открыт для пассажиров участок Калининско-Солнцевской линии от станции «Парк Победы» до станции «Раменки» протяженностью 7,25 км с тремя станциями. До конца года завершится строительство первого участка Третьего пересадочного контура между станциями «Деловой центр» и «Петровский парк» протяженностью 10,5 км с пятью станциями. На этом участке осталось смонтировать системы теленаблюдения и пожарной безопасности. В ближайшее время все будет готово. Пассажиры этот участок смогут принять в начале следующего года. Также в первые два месяца следующего года будет запущен участок Калининско-Солнцевской линии метро от станции «Раменки» до станции «Рассказовка». К весне также планируется открыть новый участок Люблинско-Дмитровской линии от станции «Петровско-Разумовская» до станции «Селигерская».

Перед самым Новым годом запланировано открытие для пассажиров станции метро «Ховрино» Замоскворецкой линии. Со строительной точки зрения она полностью готова, сейчас идет ее обкатка. Решающие испытания всех систем будут проведены 25 декабря. По результатам этих испытаний будет принято решение о сроках открытия. «Ховрино» станет конечной на «зеленой» линии. При этом после ее запуска продолжатся работы по возведению еще одной станции на этом радиусе — «Беломорской». Ее запуск намечен на 2019 год.

Илья БЕЗРУЧКО

Для строителей Крымского моста 2017 год выдался самым напряженным как по объему, так и по сложности выполненных работ. В августе и октябре были выполнены две уникальные морские операции по доставке и установке на фарватерные опоры железнодорожной и автодорожной арок. А в начале декабря были полностью завершены работы по опорам автодорожной части перехода. Сейчас заканчивается надвигка на 5-м и 7-м участках — до конца года все пролетные строения должны финишировать на фарватере. Таким образом, уже до новогодних праздников будет достигнута связность сооружения, и от краснодарского берега до Крыма можно будет, как минимум, пройти пешком.

Инвариантная надвигка

При возведении 19-километрового перехода через Керченский пролив применяются самые разнообразные мостостроительные технологии, в том числе разные виды надвигки. Морскую часть между косой и островом Тузла сооружали методом поперечной надвигки. Части пролетов собирали на стапеле, затем эти сегменты на специальных накаточных устройствах доставляли к нужной опоре по Рабочему мосту №1 и при помощи домкратов устанавливали в проектное положение.

Участки 5 и 7, подходящие с двух сторон к фарватерным аркам, сооружаются методом продольной надвигки. Пролеты, надвигаемые со стороны Тамани, уже соединились с фарватерными опорами. Они были оснащены треугольными шпренгелями, которые служат для облегчения опорного сечения при над-

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНДИРЕКТОРА
ООО «СГМ»
ПО ИНФРА-
СТРУКТУРНЫМ
ПРОЕКТАМ
ЛЕОНИД
РЫЖЕНЬКИН:

«2017 год, бесспорно, стал пиком всей стройки. Это потребовало от нас максимальной концентрации сил и ресурсов. Работы ведутся на всем протяжении перехода, на всех восьми участках круглосуточно в две смены по 12 часов. В сутки на стройплощадке задействовано более 7 тыс. человек, ежемесячно, учитывая вахту, — свыше 14 тыс. человек. У нас на субподряде работают порядка 20 крупных мостостроительных организаций со всей страны, так что, можно сказать, что мост строит вся Россия»



Илья БЕЗРУЧКО

От Тамани до Керчи

Уже в этом году от краснодарского берега до Крыма можно будет дойти пешком

вигке и позволяют выезжать на опоры без специальных направляющих. Для смычки со стороны Крыма требуется дополнительная операция, и соответственно, больше времени — здесь пролеты оснащены аванбеками, которые необходимо демонтировать.

«Изначальный проект в обоих случаях предполагал вариант со шпренгеля-

ми, но по просьбе подрядчика мы заложили аванбек, — рассказывает Олег Скорик, директор по проектированию АО «Институт Гипростроймост — Санкт-Петербург». — Дальше все процессы единообразны. После завершения надвигки пролетные строения будут разрезаны на части, которые при помощи домкратов сначала приподни-

мут, чтобы убрать накаточные пути, а затем опустят на опорные части».

В асфальт одет

После того, как работы по надвигке пролетов будут завершены, можно будет приступить к устройству асфальтобетонного покрытия. Следует отметить, что на сегодняшний день на строительстве уже выполнен значительный объем асфальтобетонных работ. Конструкция дорожной одежды представляет два слоя асфальтобетона на полимерно-битумном вяжущем общей толщиной 11 см. В основание укладывается мелкозернистая плотная смесь, верхний слой представлен щебеночно-мастичным асфальтобетоном (ЩМА). В общей сложности уложено более 13 км нижнего и 9 км верхнего слоя в обоих направлениях. В этом году планируется устроить покрытие на всех сухопутных участках переправы.

«Сегодня все работы ведутся в графике, и даже с опережением, — комментирует Кайрат Турсунбеков, замначальника ФКУ Упрдор «Тамань». — Однако впереди у нас большой объем — после асфальтирования нам предстоит выполнить комплекс работ по обустройству: установить барьерные ограждения, проложить инженерные системы и сети».

Суровый морской климат, пожалуй, вторая главная сложность строительства после геологических особенностей. Особенно опасны ветры. По словам строителей, из-за сильных порывов порой приходится сворачивать крановое оборудование. Но синоптики обещают в этом году теплую зиму и раннюю весну. Так что, сдан объект должен быть вовремя, считают эксперты.

KNAUF
Немецкий стандарт

С НОВЫМ ГОДОМ!

Четверть века в масштабах страны (1993-2018)

25 ЛЕТ В РОССИИ
JAHRE IN RUSSLAND

ЖКХ

Видимость ограничена



Справочно

■ По данным НАКДИ, за 11 месяцев было заключено всего 35 крупных концессионных соглашений с инвестициями свыше 100 млн рублей (как и в 2016 году), и только по 11 проектам финансирование превысило 1 млрд рублей.

Алексей ЩЕГЛОВ

Что тормозит развитие концессий и ГЧП-проектов?

На прошлой неделе в Москве состоялось важное событие в сфере инфраструктуры и государственно-частного партнерства (ГЧП) — Саммит лидеров рынка инфраструктурных проектов (InfraSummit). В ходе мероприятия представители органов власти, действующие концессионеры и концеденты инфраструктурных проектов, а также компании, которые только рассматривают возможность участия в проектах ГЧП, подвели итоги 2017 года и попытались спрогнозировать будущее концессий.

Говоря о трендах последнего времени, эксперты отмечали снижение бюджетного финансирования и бюджетную оптимизацию, направленную на перевод проектов в концессии и ГЧП. Во многих случаях сегодня ГЧП и концессии — единственный способ реализовать проект, на который нет денег в бюджете. Как отметила исполнительный директор Национальной ассоциации концессионеров и долгосрочных инвесторов в инфраструктуру (НАКДИ) Светлана Бик, рынок инфраструктурных проектов в России продолжает развиваться, среди его участников, помимо финансовых групп, появляются игроки из различных секторов экономики, поставщики оборудования, операторы

объектов. Однако в целом рынок российских проектов пока остается «рынком продавца», а его развитие в уходящем году существенно осложнилось сохраняющейся неблагоприятной институциональной средой, непоследовательными действиями ФАС, судебными разбирательствами, продолжающимся реформированием пенсионной системы.

«Из-за всех перенесенных стрессов рынок замер и не понимает, куда двигаться дальше, несмотря на заявления первых лиц о том, что развитие инфраструктуры является приоритетом», — выразила сожаление Светлана Бик.

Как отмечали участники саммита, на сегодня инвесторам доступны лишь два инструмента финансирования инфраструктурных проектов: кредиты и концессионные облигации. По мнению экспертов, этого недостаточно, и перечень специальных финансовых инструментов для долгосрочных инвесторов необходимо расширять.

Цитата в тему

ЗАМГЛАВЫ ФОНДА ЖКХ ОЛЬГА СЕРДЮК:
«Повысить интерес к коммунальной сфере, где преобладают небольшие проекты, поможет объединение их в пулы. Это позволит выпускать облигации на миллиарды рублей, что удобно институциональным инвесторам»

Кстати

■ Более 60% вложений в «коммунальные» концессии приходится на 6 крупнейших игроков. На остальные почти 1,7 тыс. объектов приходится 75 млрд рублей, то есть, средний размер соглашения в ЖКХ составляет 45 млн рублей. Крупным инвесторам этот пласт не интересен и потенциально привлекательных для них проектов на рынке не более 20-30 штук.

Как рассказал замгендиректора УК «Лидер» Юрий Сизов, за период с 2009 по 2017 год в России 10 компаний-концессионеров разместили на Московской бирже 26 выпусков концессионных облигаций суммарным объемом около 90 млрд руб. Была внедрена модель финансирования инфраструктурных проектов с привлечением средств НПФ через инструмент концессионных облигаций. То есть, пенсионные деньги стали доступнее, но пока сегмент инвестиций в инфраструктуру с участием НПФ развивается медленно, поскольку на рынке нет достаточного количества проектов приемлемого инвестиционного качества.

Согласившись с отмеченными трудностями, врио директора департамента финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития Минэкономразвития России Екатерина Сорокова напомнила, что в 2017 году много говорили об инфраструктурной ипотеке, развитии финансовых механизмов и ГЧП-фильтров. И нынешний год был лишь подготовительным, а 2018 уже должен стать годом реализации в части разработки и внедрения нормативного регулирования.

Екатерина Сорокова и замгендиректора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга Сердюк высказались в пользу создания единой инфраструктурной политики, которая помогала бы координировать работу различных государственных органов, задействованных в процессе реализации ГЧП-проектов. «Мы будем единым окном, принимающим замечания и предложения рынка, а дальше будем решать вопросы с привлечением других ведомств», — пообещала от лица своего министерства Екатерина Сорокова. Со своей стороны, Минстрой собирается открыть ЖКХ для новых источников капитала, расширив возможности НПФ по финансированию коммунальных проектов. По действующим правилам, фонды могут вкладывать в ЖКХ до 10% средств, но только в городах с населением более 1 млн человек. Минстрой РФ собирается попросить ЦБ включить в эту категорию города с населением от 250 тыс. до 1 млн человек. В целом, задача государства на сегодня — сформулировать приоритеты и обеспечить разделение рисков с инвесторами за счет гарантий финансирования, а также льготных займов и субсидий для ЖКХ.

Все это позволило участникам саммита выразить сдержанный оптимизм. По их мнению, если не будет существенных осложнений, особенно политического плана, рынок инвестиций в ГЧП-проекты и концессии все же будет расти, особенно в 2019-2022 годах, когда «с полок» достанут многие проекты, замороженные в предвыборный период.

Управляющим пригрозили санкциями

Кстати

■ Дома будут изыматься из управления УК-банкротов, а срок действия лицензий компаний ограничат 5 годами. Одновременно правительство уточнит порядок смены УК в доме.

Алексей ЩЕГЛОВ

Правительство и Минстрой подготовили комплекс мер по совершенствованию процесса управления МКД

На состоявшемся 18 декабря заседании президиума Общественного совета при Минстрое РФ был рассмотрен широкий круг вопросов, связанных с развитием строительной отрасли и ЖКХ. В числе других президиум ОС рассмотрел и проблемы улучшения качества управления многоквартирными домами (МКД). По данным на 14 декабря этого года, деятельность по управлению МКД ведут 20657 управляющих компаний (УК). Эксперты считают, что введение лицензирования позволило очистить рынок от недобросовестных УК, однако всех проблем не решило. С критикой действующей практики лицензирования выступил зампреда ОС Игорь Шпектор. Он заявил, что перечень лицензионных требований недостаточен, и что проверка комиссиями знаний у глав УК зачастую является формальной. В Минстрое РФ о существующих проблемах знают и намерены продолжать наведение порядка в этой сфере. Как сообщил замглавы Минстроя, главный жилищный инспектор



Андрей Чибис, правительством разработаны поправки к проекту федерального закона №82843-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» и проект закона о внесении изменений в КоАП, которые направлены на совершенствование предпринимательской деятельности по управлению МКД и лицензионным контролем за ней. В частности, поправками вводится понятие «грубое нарушение лицензионного требования» и определяется порядок изъятия домов из управления, когда такие нарушения допущены. В случае принятия этих поправок дома можно

будет изымать из управления по решению органов госстройнадзора. Основанием для этого может стать повторное грубое нарушение со стороны УК, допущенное в течение 12 месяцев. Правительство планирует включить в перечень грубых такие нарушения, как ненадлежащее содержание ОДН, повлекшее причинение вреда жизни и здоровью граждан, ненадлежащую подготовку дома к зиме и отсутствие договоров на обслуживание лифтов и ВДГО, наличие задолженности за поставленные коммунальные ресурсы, которые нужны для эксплуатации ОДН в доме и т. д.

С целью пресечения злоупотреблений со стороны недобросовестных УК правительство также намерено ввести новое основание для изъятия дома из управления. Речь идет о случаях назначения судом УК трех и более административных взысканий в течение 12 месяцев за воспрепятствование сотрудникам госстройнадзора или уклонение от таких проверок.

Все эти предложения встретили поддержку членов ОС. Кроме того, на президиуме ими были рассмотрены вопросы о своде правил «Здания и комплексы высотные. Требования пожарной безопасности», об актуализации закона «Об архитектурной деятельности в РФ», о реализации проектов ускоренной замены лифтов в жилищном фонде субъектов РФ, а также подготовке кадров для стройотрасли и сферы ЖКХ с использованием механизмов движения WorldSkills.



Под знаком крокодила

В Ростове модернизируют парки в рамках федерального проекта

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Ростовский парк культуры и отдыха имени Вити Черевичкина интересен тем, что это единственный в области парк, который изначально был ориентирован на детскую аудиторию. Его визитной карточкой долгое время был большой бетонный крокодил, установленный у входа (на фото). Однако, как и другие городские общественные пространства, парк давно не обновлялся и постепенно пришел в упадок. По словам архитектора Алексея Адигеева, ПККО сегодня представляет собой унылое зрелище. По вечерам парк погружается в темноту — нет освещения. В плачевном состоянии пребывают архитектурные объекты, амфитеатр и бассейн.

Ситуация стала меняться с началом реализации приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»: до 2022 года парк имени Вити Черевичкина будет реконструирован. Концепцию реконструкции представило недавно архитектурное бюро (АБ) «Проект». Архитектурный стиль парка будет сохранен и поддержан новым бетонным ограждением. Площадь застройки сократится с пяти до трех процентов площади, станет больше зелени. Причем акцент сделают на уплотнение — создание среднего и нижнего яруса с использованием хвойных растений различных цветов.

С южной стороны появится еще один вход. В парке будут использованы разные виды мощения, кроме плитки планируется уложить деревянные настилы, сделать террасы. Кроме того, благодаря переустройству пешеходных дорожек появятся дополнительные прогулочные маршруты с указателями для удобной навигации. Будет создана новая современная система освещения, благодаря этому ростовчане и гости города смогут посещать парк по вечерам.

Амфитеатр отремонтируют, здесь будут проходить выступления артистов и детские праздники. Кроме того, появятся объекты для занятий скалолазанием, а возможно и веревочный парк. А рядом с Центром детского творчества расположится «Поляна экспериментов». Кроме того, в парке выделит специальное место для проведения ярмарок — выставочно-экспозиционную площадку.



Что же касается бетонного крокодила, то он останется на прежнем месте, но архитекторы предлагают создать ему компанию из других животных. К слову, крокодил очень понравился известному блогеру Илье Варламову, посетившему Ростов некоторое время назад. «Он великолепен! Странно, что этого шикарного крокодила до сих пор нет... на сувенирах, — написал блогер. — Я хочу футболку с этим крокодилом!.. Это же шикарный символ города!»

Справочно

■ Парк был основан в 1880 году, тогда он назывался Александровским садом — в честь императора Александра II. В 1894 году в саду установлена 11-метровая копия Александрийского столпа, итальянского архитектора Тонетти. Свое нынешнее название парк получил после Второй мировой войны, в 1950 году. Во время оккупации Ростова-на-Дону немецкое командование запретило жителям содержать и разводить голубей, чтобы у местных жителей не было возможности передавать информацию красноармейцам на левом берегу Дона. Все птицы подлежали уничтожению. Однако 14-летний Витя отказался убивать своих голубей и демонстративно выпустил их на волю. За это он был арестован и затем расстрелян. Бюст Вити Черевичкина установлен в парке в 1961 году.

Искусство благоустройства

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Краснодарские скульпторы предлагают помощь городу

Скульпторы и художники Краснодара разработают каталог современных арт-объектов, которые будут устанавливаться в «зеленых зонах» и на придомовых территориях города, благоустраиваемых в рамках федерального проекта. Идею создать такой каталог поддержал глава администрации столицы Краснодарского края Евгений Первышов.

По информации пресс-службы главы администрации, первое обсуждение уже состоялось в Центре современного искусства «Типография», который и займется созданием каталога (на фото). В разговоре приняли участие заместитель главы города Евгений Зименко, главный архитектор Игорь Мазурок и другие. Как заявил один из участников дискуссии, Валерий Казас, городская скульптура Краснодара не соответствует духу времени. А ведь монументы, объекты уличного искусства часто становятся символами городов, их достопримечательностями.

Сегодня в Краснодаре, как и в других крупных российских городах, идет комплексное благоустройство общественных пространств и придомовых территорий. Эта работа будет продолжена в 2018 году. В связи с этим и возникла идея придумать набор арт-объектов, которые органично вписались бы в городские общественные и дворовые пространства. В Краснодаре сегодня живут и работают художники и скульпторы, чьи работы представлены в разных городах мира и России, но у себя дома они пока не востребованы. К слову, произведения того же Казаса установлены в Москве, а другой краснодарский художник, Виктор Линский, является номинантом премий Кандинского и «Инновация».

В настоящее время Центр современного искусства подготовил презентацию лучших стрит-арт-объектов и современных скульптур, установленных в различных городах мира и России. Предварительный вариант каталога, подготовленный краснодарскими художниками и скульпторами, содержит более двадцати вариантов современных городских скульптур. Все представленные объекты технологичны, легки в исполнении, выполнены из различных износостойких материалов. Как отметил директор «Типографии» Олег Сафронов, хорошо то, что город налаживает взаимодействие с неформальным сообществом художников. Работа над созданием каталога будет продолжена.



ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Издатель с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку на 2017-2018 гг. 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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА 2018 ГОД



Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):
 ■ 10929 - для индивидуальных подписчиков
 ■ 10930 - для предприятий и организаций
 Подписные индексы (годовая подписка):
 ■ 12357 - для индивидуальных подписчиков
 ■ 12358 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):
 ■ 32010 - для индивидуальных подписчиков
 ■ 50092 - для предприятий и организаций
 Подписные индексы (годовая подписка):
 ■ 32538 - для индивидуальных подписчиков
 ■ 32539 - для предприятий и организаций



Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):
 ■ П2012 - для индивидуальных подписчиков
 ■ П2011 - для предприятий и организаций
 Подписные индексы (годовая подписка):
 ■ П3475 - для индивидуальных подписчиков
 ■ П3476 - для предприятий и организаций

ПРЕМИЯ



Редакция «Строительной газеты»

Отметились дублем

Справочно

■ Генеральным партнером премии JOY 2017 стала «Группа ЛСР». Партнерами премии выступили Gorn Development, корпорация Barkli, Est-a-tet, Stone Hedge, BIM-Project.



Интернет-отдел: Ольга Каштанова и Елена Абрамова

«Стройгазета» получила престижную премию JOY второй раз подряд

Кстати

Журналистские победы на JOY стали для «Строительной газеты» не единственным серьезным достижением в 2017 году. Так, «СГ» впервые вошла в десятку рейтинга самых цитируемых СМИ отрасли недвижимости и строительства, который ежеквартально публикует компания «Медиалогия». Большая заслуга в том, что издание за квартал поднялось в рейтинге сразу на девять позиций, принадлежит журналистам портала Stroygaz.ru.



Отдел распространения: Ольга Костина, Юлия Логачева и Ирина Трухачева



Отдел специальных проектов: Сергей Зенин и Владимир Чередник

Сергей НИКОЛАЕВ

В Москве состоялась церемония награждения победителей ежегодной журналистской премии JOY (Journalist Of The Year), организованной Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости (REPA) при поддержке Минстроя России. Как отметила руководитель ассоциации Юлия Солодовникова, в этом году на суд жюри было представлено

почти четыреста творческих работ, десятки заявок от печатных изданий, интернет-ресурсов и набирающих в последнее время популярность интернет-блогов. Оценивало претендентов на победу компетентное жюри, в состав которого вошли руководители PR-департаментов компаний рынка недвижимости. Представители СМИ, в свою очередь, давали оценку пресс-службам девелоперских компаний и профильных государственных структур. Всего в ходе церемонии, выдержанной в стилистике 60-х годов прошлого века, заветные статуэтки были вручены в 19 номинациях.

«Строительная газета» участвовала в состязании во второй раз и сумела повторить прошлогодний успех — одержать победу в номинации «Профильное издание года».

Однако в этом году дело не ограничилось одной статуэткой: в специальной номинации «Лучший аналитический материал о высотном строительстве» победителем стала статья «Все выше, и выше, и выше», написанная корреспондентом «СГ» в Южном федеральном округе Натальей Емельяно-

вой, которая приехала на церемонию из Ростова-на-Дону. Успех редакции по праву разделяют также наши коллеги — сотрудники отделов рекламы, производства, распространения и интернет-поддержки.

В других номинациях победителями стали Ильмира Гайсина (РБК) со статьей «Бомжи нового типа: как работают компании без офисов» (номинация «Аналитический материал»); Сергей Тито и Мария Абакумова с материалом «Две башни: как поссорились миллиардер Рашников и братья Чигиринские» (номинация «Журналистское расследование»); Александр Черных («Коммерсант») с работой «Дом наш не для людей, а для грибка» (номинация «Репортаж»); Юлия Тарабарина (archi.ru) с материалом «Алексей Новиков: «Конструктивный конфликт — прекрасное средство согласования интересов в городе» (номинация «Интервью года»). В номинации «Авторская колонка» победила статья Игоря Савельева («Общественная электронная газета») под названием «Снесем и построим заново: как в Уфе повторяют московский урок». В категории «Полезные советы» лучшей стала Елена Дурова (irp.ru) с работой «Трудности с выплатой ипотеки: как сохранить квартиру?» В номинациях «Архиважно» и «Технологии строительства» выиграла Ольга Чубенко («Томские новости») с работой «Ухо-



дьящая натура» и Игорь Волков («Загородный дом») с работой «Дом, в котором тепло».

Региональным изданием 2017 года был признан «Строительный еженедельник» (asninfo.ru), ежедневным деловым изданием — «Коммерсант», а лучшим информационным агентством и интернет-порталом стали соответственно «РИА Недвижимость» и «РБК-Недвижимость». В категории NEWформат первенствовал проект #НеМосква, а лучшим корпоративным СМИ в этом году признан журнал Penny Lane Realty Life.

В номинации «Лучшая пресс-служба компании — участницы рынка» победу уже пятый год подряд празднует отдел компании «Метриум Групп», которым неизменно руководит Елена Кудымова. Лучшей пресс-службой госструктур журналисты назвали пресс-службу Минстроя России (руководитель Ирина Мельникова). PR-специалистом года стала Наталья Копейченко из компании JLL. А в главной номинации премии — «Журналист года» — победу одержал Халиль Аминов (ИД «Коммерсант»).