96% составил уровень реализации плана расселения аварийного жилья, признанного таковым на 1 января 2012 г.

В Москве завершена реконструкция Бульварного кольца **с. 3** Около 800 тыс. кв. м жилья построят на Петровском острове в Санкт-Петербурге **с. 8** Доминантой Мюнхена станет стеклянный концертный зал **с. 16**

Издается с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№46 (10473) 24 ноября 2017

На высоких скоростях

Андрей МОСКАЛЕНКО

В октябре россиянам выдали рекордный объем ипотечных кредитов

Российский ипотечный рынок продолжает набирать обороты. Ежемесячные темпы роста пятый месяц подряд держатся на уровне 40% и более, а в октябре еще и ускорились до 70-80%. Ключевым драйвером роста рынка стала тенденция снижения процентных ставок по кредитам на покупку жилья, которые сейчас достигли исторического минимума.

Так, по предварительной оценке Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), в октябре 2017 года в стране было выдано более 115 тыс. кредитов примерно на 220 млрд рублей. Подобный месячный объем займов близок к абсолютному рекорду декабря 2014 года, когда в России было выдано ипотечных кредитов на 227 млрд рублей.

О рекордных скоростях роста на рынке ипотеки свидетельствует и уже опубликованная статистика Центробанка РФ за девять месяцев текущего года. В частности, с января по сентябрь включительно было выдано 700,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,29 трлн рублей, что на 16% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 25% — в денежном. А с мая рынок вообще растет темпами, близкими к 40%. К примеру, только в сентябре российские банки выдали ипотечным заемщикам 184 млрд рублей (+45% по сравнению с прошлогодним сентябрем). Суммарно в третьем квартале 2017 года было выдано 512,6 млрд рублей ипотечных кредитов. Это составляет свыше 40% объемов всей выдачи с начала года. Годом ранее вклад III квартала составлял лишь 35%. В АИЖК это объясняют тем, что именно в III квартале 2017 года кредитные организации наиболее активно снижали ставки по кредитам на жилье.

Окончание на с. 7

ISSN 0491-1660

Неповторимые многоэтажки

Массовая застройка должна иметь свое лицо

KVADRAT.RU

В рамках VI Санкт-Петербургского культурного форума проводилась экскурсия с посещением территории ЖК «Европа Сити», представленного как новый формат жилой массовой застройки

Антон МАСТРЕНКОВ

Ускоряются темпы развития городов, сегодня требуется строить много и быстро. В первую очередь, это относится к жилью. При этом от застройщиков даже при потоковом возведении домов потребитель требует максимально возможного качества. Ведущие международные и российские специалисты обсудили, что же скрывается за таким понятием, как массовая архитектура, в рамках прошедшего 16-18 ноября VI Санкт-Петербургского культурного форума.

Опыт показывает, что в современных условиях спрос на массовое жилье велик. При этом, говоря о массовом домостроении, архитекторы отмечают необходимость учета ошибок первого периода индустриального домостроения. Конечно, важно избегать однообразия, что довольно сложно при использовании повторяющихся конструкций. Однако в последнее время урбанисты все больше внимания уделяют не только самим домам, но окружающей их среде в целом. По мнению главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, выступившего на состоявшейся в рамках форума конференции «Архитектура для масс: преодолевая стереотипы», в новых кварталах должны быть благоустроенные общественные пространства, продуманная инфраструктура и навигация и многое другое. Во многом эти параметры и заложены в будущую программу реновации жилья в Москве.

Также на этапе проектирования нужно учитывать пожелания жителей, ведь именно социум формирует архитектуру. В частности, для сбора общественного мнения было решено отложить подведение итогов международного конкурса по программе реновации и провести ряд открытых презентаций работ финалистов.

Окончание на с. 10

Зона ответственности

Сфера деятельности экспертов станет значительно шире

Сергей ВЕРШИНИН

30 ноября 2017 года Главгосэкспертиза России при поддержке Минстроя России проведет III Всероссийское совещание организаций государственной экспертизы. В совещании примут участие государственные эксперты из всех регионов страны, представители Минстроя России, правительства Москвы, Федерального дорожного агентства, Ростехнадзора, госкорпорации «Росатом» и общественных объединений в строительстве. Более 200 участников совещания обсудят приоритеты инновационного пути развития государственной экспертизы и ее роль в инвестиционном процессе, первые итоги работы с ФГИС ЦС и внедрение Единого государственного реестра экспертных заключений, переход к двухстадийному проектированию и оценке экономической эффективности проектной документации, новеллы в сфере технического регулирования и вопросы проведения экологической экспертизы, повышения качества архитектурно-строительного проектирования, модельный кодекс этики экспертов. В преддверии совещания своим мнением по этим и другим вопросам в интервью «СГ» поделился начальник Главгосэкспертизы России Игорь МАНЫЛОВ.

«СГ»: Игорь Евгеньевич, как бы вы определили роль государственной экспертизы сегодня, и какой она должна быть с учетом требований современных реалий?

Игорь Манылов: Институт государственной экспертизы — один из системообразующих элементов строительного комплекса, и цель его деятельности обусловлена самим смыслом тех задач, которые возложены на государственных экспертов.

Окончание на с. 4

НОВОСТИ

КОРОТКО

У БИЗНЕСА СПРОСИЛИ

Минстрой России проводит консультации с застройщиками в рамках разработки «дорожной карты» для постепенного перехода от долевого строительства жилья к банковскому финансированию девелоперских проектов. Об этом на заседании профильного круглого стола, прошедшего в Государственной Думе РФ, сообщил замминистра Никита Стасишин. Он напомнил, что план-график перехода от прямого привлечения средств граждан в долевое строительство на проектное финансирование или банковское сопровождение жилищных проектов разрабатывается по поручению президента РФ Владимира Путина. «Эта мера направлена на обеспечение безопасности привлечения средств граждан», — подчеркнул замглавы Минстроя.

По его словам, в работе над «дорожной картой» особого внимания заслуживает опыт банков, которые уже осуществляют проектное финансирование. «В первую очередь, нам необходимо наладить конструктивный диалог с Центральным Банком России. Требования, которые ЦБ сейчас предъявляет к проектному финансированию, и инструкции, которые действуют для банков в отношении строительной отрасли, на наш взгляд, неконкурентоспособны в сравнении с ценой денег, привлеченных от граждан», — заявил Никита Стасишин.

Замминистра также отметил, что в ходе работы над планом-графиком предстоит ответить на следующие вопросы: какие все-таки механизмы будут реализованы, в какие сроки, как изменятся правила игры на рынке, кто будет нести инвестиционную ответственность — гражданин, банк или застройщик, и как это все повлияет на конечную стоимость жилья. Напомним, что, согласно поручению президента России, план отказа от долевого строительства жилья правительство РФ, Центробанк и АИЖК должны разработать до 14 декабря 2017 года. На рассмотрение в правительство «дорожная карта» должна поступить 4 декабря. Перевод рынка на банковское финансирование должен быть осуществлен в течение трех лет.

МИНСТРОЙ ИНТЕРЕСУЕТСЯ

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на своем официальном сайте проводит опрос среди интернет-пользователей по реализации приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда». Среди предложенных тем — вопросы о состоянии жилищно-коммунального хозяйства, оценка изменений в отрасли, участие в мероприятиях по благоустройству городов и другие. Как рассказали «СГ» в пресс-службе министерства, по результатам данного онлайн-исследования ведомство учтет все замечания и предложения граждан по улучшению качества реализации мероприятий в рамках проекта. В частности, планируется повысить степень вовлеченности населения в реализацию проекта и его взаимодействия с органами государственной власти. В Минстрое считают, что проведение подобных опросов обеспечивает обратную связь между чиновниками и обществом, а также повышает эффективность работы ведомства.

MINSTROYRF.RU

Глава Минстроя России Михаил Мень на конференции представителей строительного комплекса атомной отрасли

С учетом особенностей

Сергей НИКОЛАЕВ

В России создается нормативная база для отраслевого строительства

Минстрой России и госкорпорация «Росатом» продолжают работу по гармонизации государственной сметно-нормативной базы с отраслевой базой. Об этом на профильной конференции сообщил глава министерства Михаил Мень, напомнив, что эта работа ведется для создания единой базы нормативов, учитывающей особенности отраслевого строительства и содержащую необходимую номенклатуру нормативов для строящихся за счет бюджетных средств объектов. По словам министра, со своей стороны Минстрой завершает анализ нормативов на предмет соответствия современным условиям строительного производства и технологиям производства работ, а также проводит мероприятия по актуализации сметно-нормативной базы (государственных элементных сметных норм (ГЭСН) и федеральных единичных расценок (ФЕР)). «Целью актуализации является создание механизма формирования достоверной сметной стоимости строительства. Всего актуализировано 239 сборников ГЭСН, осуществлена разработка более 600 сметных норм на технологии, отсутствующие в сметной нормативной базе», — пояснил Михаил Мень.

Министр также отметил конструктивную работу «Росатома» в части предоставления предложений по актуализации классификатора строительных ресурсов, которая позволила учесть отраслевую специфику, обеспечить формирование необходимой номенклатуры ресурсов, применяемых госкорпорацией при строительстве объектов атомной энергетики.

Справочно

■ Работа по гармонизации государственной сметно-нормативной базы с отраслевой проводится в рамках совершенствования системы ценообразования в строительстве и в соответствии с утвержденной «дорожной картой» по взаимодействию Минстроя России с госкорпорацией «Росатом».

Месяц роста

Сергей НИКОЛАЕВ

В октябре объемы строительства жилья в РФ увеличились на 13,4%

В октябре 2017 года в России застройщиками и частными лицами было построено 91,4 тыс. новых квартир, а всего за первые 10 месяцев года введено в строй 769,4 тыс. квартир. Об этом свидетельствуют данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат). По данным ведомства, в октябре в стране введено в эксплуатацию 6,9 млн кв. м жилья. Рост по сравнению с октябрем 2016 года составил 13,4%. За январь-октябрь этого года построено 53,3 млн. «квадратов», что на 4,3% меньше, чем за тот же период прошлого года.

В Росстате отмечают, что объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2017 года, составил 5649,9 млрд рублей, или 97,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года (в сопоставимых ценах). В октябре объем работ составил 760,7 млрд рублей, или 96,9% к аналогичному периоду прошлого года.

По прогнозам Минстроя России, в этом году ввод жилья в РФ может снизиться с 80 млн кв. м в 2016 году до 70-75 млн кв. м. В ведомстве обращают внимание на то, что падение объемов строительства наблюдается, в основном, в сегменте индивидуального жилищного строительства. Индустриальное строительство также показывает снижение, однако оно было прогнозируемо, так как сейчас вводятся дома, строительство которых начиналось в 2014-2015 годах, в острый период экономического кризиса. В то время большинство застройщиков достраивали предыдущие проекты и не рисковали начинать новые. Кроме того, в течение года в рамках работы по защите прав дольщиков вступали в силу изменения на рынке долевого строительства жилья, и застройщикам нужно время на адаптацию.

Живой интерес

MINSTROYRF.RU

Юлия ПАВЛОВА

Алжирские специалисты ознакомились с московским опытом редевелопмента

Представители Алжирской Народной Демократической Республики заинтересовались российским опытом социальных программ по переселению граждан, реализации программ комплексного развития территорий, в частности редевелопментом промышленных зон Москвы. Таков итог посещения официальной правительственной делегацией площадки строительства жилого квартала «ЗИЛАРТ» (на фото). На стройплощадке между представителями Минстроя России, Москомстройинвеста, компании-застройщика и алжирскими коллегами состоялся содержательный разговор . «В прошлом это была территория АМО «ЗиЛ», который в советские времена выпускал автомобили. А сейчас здесь строится современный микрорайон с необходимой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой», — рассказала гостям замглавы Минстроя Елена Сиэрра.

«Этот проект очень интересный. Его суть в возвращении бывших промышленных территорий в жизнь города, в создании нового жилого фонда. У нас в столице есть похожие проекты, поэтому такой опыт для нас очень полезен. Мы будем следить за развитием этого проекта», — сказал, в свою очередь, глава алжирской делегации, министр строительства, урбанизации и городского хозяйства Абдельвахид Теммара.

Начальник управления формирования и реализации инвестиционных программ Москомстройинвеста Наталия Лисюкова, в свою очередь, отметила, что для запуска проекта городские власти подготовили необходимую градостроительную документацию, включая проект планировки. «Были организованы торги, предметом которых стало право на застройку данной территории. По итогам торгов застройщиком стала «Группа ЛСР», которая на данной территории возведет около 3 млн кв. м недвижимости, включая примерно 1,5 млн кв. м жилья. При этом город взял на себя обязательства по строительству школы на 2500 мест, поликлиники, объектов транспортной инфраструктуры», — добавила она.

Представители алжирской делегации также интересовались вопросами предоставления социального жилья и имущественной поддержки граждан, спецификой ипотечного кредитования в России, развитием альтернативных источников энергии и повышением энергоэффективности в строительной отрасли. «В Москве начинается реализация программы реновации жилья, в результате которой будет сноситься устаревший пятиэтажный фонд. Жителям сносимых домов город на безвозмездной основе предоставит новые квартиры. Мы также реализуем региональные программы расселения граждан из аварийного жилья и обеспечения жильем или предоставления субсидий для покупки квартир отдельным категориям граждан», — сообщила Елена Сиэрра.

Справочно

■ Визит алжирской делегации приурочен к заседанию российско-алжирской рабочей группы в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Меморандум о взаимопонимании по вопросам развития сотрудничества в сфере строительства и ЖКХ между Минстроем России и Министерством по делам жилищного строительства, урбанизации и городского хозяйства Алжира был подписан 27 апреля 2016 года в Москве.

Финишировали на Рождественском

Завершились работы по благоустройству Бульварного кольца

Татьяна РОПОТОВА

Укладка асфальта и нанесение разметки на Рождественском бульваре стали завершающим этапом работ по реконструкции Бульварного кольца в рамках программы «Моя улица», которую реализует столичный Комплекс городского хозяйства. Как рассказали в Департаменте капитального ремонта города Москвы, на Рождественском бульваре ход работ был осложнен строительством коллектора, поэтому благоустройство, в том числе и укладка асфальта, завершилось позже, чем на других участках Бульварного кольца.

Сейчас на внешней (нечетной) стороне бульвара полностью открыли автомобильное движение. Общая площадь нового дорожного полотна составила 5100 квадратных метров. На нечетной стороне обустроены две полосы движения, ширина дороги — 10 метров.

Работы по капитальному ремонту асфальтобетонного покрытия завершились в октябре. На всем участке работ был проведен капитальный ремонт дорожного основания: старое изношенное асфальтобетонное покрытие сняли, выровняли провалы и просадки, а также установили бетонные основания для люков и колодцев. Затем уложили 855 тонн нижнего слоя крупнозернистого асфальтобетона. Для усиления нового покрытия при укладке нижнего слоя использовали геосетку из полимерных волокон. Ее армирующие и противоэрозионные свойства позволяют увеличить срок эксплуатации нижнего слоя дорожного покрытия и исключают образование трещин.

Верхний слой асфальта уложили без стыков — так дорожное полотно выглядит аккуратнее и прослужит дольше. Для этого понадобилось 900 тонн щебеночно-мастичной смеси. Ее состав разработан с учетом климатических условий центральной полосы России: покрытие отличается долгим сроком службы и устойчивостью к деформации и высоким и низким температурам. «В работах принимали участие более пятидесяти человек, было задействовано более 30 единиц техники», — сообщили в ГБУ «Автомобильные дороги». Разметку нанесли через несколько дней, когда с асфальта сошла тонкая пленка битума, которая препятствует сцеплению пластика с дорожным покрытием.

MOS.RU

Справочно

■ В 2017 году по программе «Моя улица» благоустроены Гоголевский, Чистопрудный, Яузский, Покровский, Никитский, Тверской, Страстной, Петровский, Сретенский и Рождественский бульвары и Соймоновский проезд.

По словам Константина Алимова, начальника ПК «Разметка» ГБУ «Автомобильные дороги», общий объем работ по нанесению разметки составил 950 метров. Нанесение линий и обозначений пешеходных переходов и велодорожек проводилось разными способами. «Бригада разметчиков выступает своего рода художниками, — рассказал Константин Алимов. — Механизированным способом мы наносим разные типы разделительных линий, а вручную — небольшие, но сложные дорожные обозначения: значки велодорожек и зон особой опасности». При нанесении разметки используются разные материалы — нефтеполимерные смолы выкладываются на дорогу после разогрева, а полиэфирные смолы представляют собой двухкомпонентную смесь, которая застывает с помощью отвердителя.

Напомним, что благоустройство Бульварного кольца началось в 2016 году. Тогда была отремонтирована его внутренняя сторона — от Арбатской площади до Покровки. В этом году в рамках городского ремонта реконструировано десять бульваров и Соймоновский проезд. Тротуары на внешней стороне Бульварного кольца расширили от 0,5 до 2,5 метра, а на отдельных участках, например, на Страстном бульваре, — до 3 метров. Воздушные провода убраны в проложенную кабельную канализацию, установлены гранитные борта и уложена крупногабаритная плитка. Для отвода дождевых вод на бульварах отремонтировали более 800 погонных метров существующей ливневой канализации, а также проложили новую — протяженностью свыше 600 погонных метров. Кроме того, на Бульварном кольце установили около 80 дополнительных водоприемных решеток к 120 уже существующим.

Цена «ошибки»

На торги выставлен участок со зданием из советского кинофильма

Мария ПЕРЕВОЩИКОВА

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) выставило на торги два земельных участка, которые расположены на востоке и севере Москвы. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе агентства, уточнив, что на одном из участков расположено здание, известное по кинофильму «Ошибка резидента».

Как пояснили в пресс-службе, построенное в 1954 году «киноздание» расположено на участке общей площадью пять соток по адресу: 1-й проезд Подбельского, вл. 14 (Восточный административный округ). По сюжету фильма режиссера Вениамина Дормана, в здании, где в 1960-1980-е годы размещался пункт ремонта радиоаппаратуры, работал Михаил Тульев, герой актера Георгия Жженова. Здание, требующее ремонта и не имеющее исторической ценности, подходит под размещение объектов торговли, социально-бытовых и иных объектов оказания услуг населению. Начальная цена лота составляет 8,4 млн рублей. Заявки на участие в открытом аукционе принимаются до 7 декабря, а сам аукцион пройдет 12 декабря 2017 года.

Второй выставленный на открытый аукцион участок общей площадью 830 кв. м находится в районе Дегунино (Северный административный округ). На нем расположено административно-производственное зданием площадью 775 кв. м. Предполагаемый вариант использования объекта — размещение коммерческого административно-торгового предприятия, в том числе с производственной функцией. Начальная цена лота составляет 21,2 млн руб. Заявки на участие в аукционе принимаются до 7 декабря, сам аукцион пройдет 13 декабря 2017 года.

Справочно

■ АИЖК выступает агентом Российской Федерации и обладает всеми агентскими полномочиями в отношении значительного объема земельных участков и иных объектов недвижимого имущества. Агентство вовлекает в оборот неиспользуемые участки, находящиеся в федеральной собственности, по механизмам, предусмотренным федеральным законом №161.

ФОРУМ РЕГИОНАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЕЙ

Ежегодный Форум региональных строителей

пройдет 1 декабря

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проведет 1 декабря ежегодный Форум региональных строителей. Мероприятие пройдет при поддержке общероссийской общественной организации «Деловая Россия» и отраслевых национальных объединений.

Откроется форум пленарной дискуссией, в которой планирует принять участие глава Минстроя России **Михаил Мень**.

Деловая программа форума позволит в формате открытого диалога обсудить с представителями органов власти, отраслевых национальных объединений, экспертного сообщества наиболее актуальные вопросы строительной отрасли, такие как взаимодействие Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства с застройщиками, развитие ипотечного кредитования в регионах, запуск нового масштабного информационного проекта в строительной отрасли.

К дискуссии также приглашены генеральный директор АИЖК **Александр Плутник**, замглавы Минстроя России **Никита Стасишин**, первый заместитель Председателя Правления Сбербанка России **Максим Полетаев**, президент НОЗА **Леонид Казинец** и президент НОСТРОЙ **Андрей Молчанов**.

Мероприятия форума пройдут **1 декабря 2017 года** в Общероссийской общественной организации «Деловая Россия» по адресу г. Москва, ул. Делегатская д.7 стр.1.

Подробная информация размещена на сайте форума:
www.buildrussia.ru

ИНТЕРВЬЮ

SHUTTERSTOCK.COM

Зона ответственности

с.1

Их список может меняться, но главные зоны нашей ответственности остаются прежними: безопасность и надежность возводимых объектов, минимизация ущерба окружающей среде в процессе возведения и эксплуатации объектов, экспертизу которых мы проводим. Наконец, именно в нашей сфере ответственности находится и вопрос обеспечения эффективности инвестиций в капитальные вложения. Поэтому одним из главных направлений работы сегодня становится совершенствование механизма принятия решений о направлении инвестиций.

В соответствии с устоявшейся традицией многие по-прежнему считают, что основная обязанность экспертов заключается только в оценке соответствия проектных решений требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям. Такая задача действительно стоит перед каждым экспертом. Да, нормоконтроль должен быть, и он должен быть строгим. Каждый проект должен соответствовать всем требованиям, установленным действующим законодательством, — этого требуют интересы общества и государства. Однако полагать, будто содержание нашей работы сводится исключительно к нормоконтролю, — значит, по сути, подменять понятия. Государственная экспертиза располагает удивительным капиталом — самым крупным в стране сообществом наиболее профессиональных экспертов, и ограничение сферы их деятельности строго контрольными функциями было бы непростительным расточительством этого интеллектуального капитала.

Никто лучше экспертов не может оценить, насколько оптимальны представленные в проекте принципиальные решения, соответствуют ли они этапу развития инженерной мысли, насколько экономически оправдан выбор того или иного инструментария, технологий и материалов. Но для понимания и принятия необходимости расширения сферы деятельности экспертов требуется фундаментальное изменение восприятия роли экспертизы как самим экспертным сообществом, так и остальными участниками инвестиционного процесса.

И в этом случае становится очевидным еще одно перспективное направление работы — сейчас в институте госэкспертизы фактически отсутствует налаженная система передачи опыта и накопленных знаний. Ошибки в проектной документации переходят из одного проекта в другой, становясь типичными, как если бы исполнители не проводили аналитической работы по итогам устранения замечаний экспертов. При этом знания экспертов, их опыт, их понимание доходят до проектировщиков только при помощи этого одного канала коммуникации — посредством направления замечаний по итогам рассмотрения конкретных проектов. Необходимо создать доступ к базе знаний экспертов: формировать центры компетенций и проводить просветительскую работу.

«СГ»: Что-то уже сделано для решения этой задачи?

И.М.: Летом 2017 года учебный центр Главгосэкспертизы России запустил новый пилотный проект по проведению платных семинаров, посвященных разъяснению сложных вопросов подготовки проектной документации и проведения инженерных изысканий. За это время эксперты и специалисты Главгосэкспертизы России провели семинары, посвященные важнейшим темам — от повышения качества отчетных материалов инженерно-геологических изысканий и проведения государственной экспертизы результатов инженерно-экологических изысканий до особенностей государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов нефтяной, газовой и горнодобывающей отраслей, от соответствия проектов транспортной инфраструктуры санитарно-эпидемиологическим и экологическим требованиям до актуальных вопросов пожарной безопасности и подготовки проектной документации по строительству и реконструкции объектов химических, нефтехимических и нефтегазоперерабатывающих, взрыво- и пожароопасных производств…

«СГ»: Возможно ли принятие еще каких-то институциональных мер по повышению уровня проектирования в стране?

И.М.: Повысить качество проектирования позволит изменение сложившейся практики, в соответствии с которой работа экспертов по оценке поступающего проекта начинается уже на финальной стадии работы с ним. Фактически сейчас мы приступаем к рассмотрению проекта, когда основные параметры будущего объекта капитального строительства уже определены, и любые серьезные ошибки и просчеты, обнаруженные экспертизой и требующие исправления, означают потерю значительного количества времени и ресурсов, а для федерального бюджета, если финансирование объекта осуществляется за государственный счет, заморозку выделенных средств. И это только часть проблемы.

При сохранении существующего алгоритма взаимодействия проектировщиков, экспертизы и строителей практически не осуществляется профессиональная экспертная оценка исходных данных, используемых проектировщиками, не получает экспертной оценки само задание на проектирование. То есть, экспертиза полностью выключена из процесса именно на той стадии, когда коррекция проекта могла бы производиться с наименьшими потерями времени, сил и материальных ресурсов — и именно на той стадии, когда определяются основные параметры инвестиционного решения, эксперты остаются в стороне. В итоге потом, и такое бывает нередко, когда в представленном проекте будут выявлены нарушения, ошибки и недостатки, работа по их устранению повлечет за собой невозможность реализации проекта в соответствии с инвестиционным решением. Мы считаем такое положение дел нерациональным и противоречащим не только общим интересам всех участников строительного комплекса, но и здравому смыслу. Изменив этот алгоритм, мы сможем сделать огромный шаг в сторону более эффективной экономики строительства.

«СГ»: Решение этой задачи уже найдено?

И.М.: В мае 2017 года правительство Российской Федерации утвердило положение о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, чьим предметом является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капстроительства. Насколько мне известно, аналогичный подход планируется распространить и на остальные случаи. То есть, по существу, мы сейчас восстанавливаем и адаптируем к современным условиям предпроектную стадию. Именно в рамках института обоснования инвестиций будет осуществляться проработка основных (принципиальных) проектных решений, определение предполагаемой (предельной) стоимости строительства (с использованием для этих целей НЦС и стоимости проектов-аналогов) и подготовка проекта задания на проектирование. Аудит такого обоснования будет осуществляться экспертными организациями. Введение этого института должно обеспечить значительное повышение каче-

ИНТЕРВЬЮ

Игорь Манылов

«Полагать, будто содержание нашей работы сводится исключительно к нормоконтролю, — значит, по сути, подменять понятия. Государственная экспертиза располагает удивительным капиталом — самым крупным в стране сообществом наиболее профессиональных экспертов, и ограничение сферы их деятельности строго контрольными функциями было бы непростительным расточительством этого интеллектуального капитала»

ства исходных данных для проектирования и точность бюджетного планирования.

«СГ»: Правительством утвержден план мероприятий по внедрению «дорожной карты» информационного моделирования в проектировании, капитальном строительстве и эксплуатации. Повлияет ли это на работу государственной экспертизы?

И.М.: Безусловно, повлияет. Цифровые технологии в строительстве и экспертизе помогут добиться того, что работа с объектом капстроительства в течение всего его жизненного цикла станет проще, дешевле, быстрее и удобнее. Но для того чтобы внедрить BIM-технологию, нужно сначала создать информационную среду для ее применения, то есть, по сути, «провести электрификацию всей страны»: нельзя работать, например, проектировщику на бумаге, заказчику в электронике, а эксперту — наполовину на бумаге, наполовину в электронике, когда предметом рассмотрения на всех стадиях является информационная модель.

Ведь модель — это база данных, по сути, содержащая все сведения об объекте капитального строительства. Если для работы с ней не хватает инструментов — компьютеров, сетей, хранилища, информации для ее наполнения, то, естественно, модель в вакууме работать не будет. Принятый правительством план — это система шагов, которые нужно совершить, чтобы создать эту информационную среду, естественным инструментом которой станут технологии информационного моделирования, и в которой смогут работать все участники отрасли на всех этапах жизненного цикла объекта.

Главгосэкспертиза России и все организации государственной экспертизы уже перешли на работу в электронной форме. В электронной форме проводится с февраля 2017 года и проверка достоверности определения сметной стоимости. С 1 января 2018 года начать проведение экспертизы в электронной форме должны и организации негосударственной экспертизы. Идет работа по переходу к машиночитаемым форматам представления документации, в Минстрое России на стадии подготовки находится приказ, который предусматривает возможность поэтапного перехода к работе с этими форматами. Следующий шаг — это консолидация данных. Поэтому в Градостроительный кодекс были внесены важнейшие изменения, предусматривающие создание нового государственного информационного ресурса в сфере строительства — Единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, который должен позволить решить эти задачи. И в начале 2018 года ЕГРЗ начнет заполняться.

«СГ»: Сейчас эта система уже проходит тестовые испытания, так что, в целом понять ее будущий абрис уже можно. Каким будет реестр?

И.М.: ЕГРЗ разрабатывается с применением современных технологий построения информационных систем, будет интегрирован с Единой системой межведомственного электронного взаимодействия и Единой системой идентификации и аутентификации. В рамках формирования реестра также будет создан отдельный центр обработки данных, объем которого может достичь одного петабайта. В реестр будут включены сведения о заключениях экспертизы, о представленной для проведения экспертизы проектной документации, о проектной документации повторного использования, в том числе об экономически эффективной проектной документации повторного использования и о представленных для проведения экспертизы результатах инженерных изысканий. При этом неотъемлемой частью реестра станут не только сведения, но и сами заключения, проектная документация и результаты инженерных изысканий, а также иные представленные для проведения экспертизы документы.

«СГ»: Что реестр даст сообществу: регулятору, экспертам, строителям, заказчикам строительства?

И.М.: Институт типового проектирования, который действовал еще в Советском Союзе, к сожалению, ушел в прошлое, а альтернативная система так и не была создана. В итоге отсутствие достоверной и систематизированной информации о проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, приводит к тому, что во многих случаях государство вкладывает миллиарды рублей в разработку, по сути, одного и того же. То есть, за государственный счет реализуется огромное количество идентичных проектов. При этом по ним каждый раз разрабатывается новая проектная документация, несмотря на то, что уже десятки схожих по своим параметрам объектов проверены и построены, и можно было бы просто адаптировать имеющиеся аналогичные проекты. Сейчас даже сложно понять, сколько государственных денег вложено в тот или иной тип сооружений, например, школы или иные социальные объекты.

Структура Единого реестра заключений подразумевает формирование базы данных проектов-аналогов в разрезе технико-экономических показателей объектов капитального строительства, стоимости строительства и условий размещения объекта. Это позволит застройщикам осуществлять поиск необходимой проектной документации в целях планирования капитальных вложений и проведения сравнительной оценки эффективности будущего проекта (в реестре, в том числе, можно будет найти сведения о стоимости таких проектов с учетом поправки на особенности места размещения объекта, климатические и иные природные условия и т. д.). Для государственных заказчиков Единый реестр заключений будет содержать консолидированную информацию об экономически эффективной проектной документации повторного применения, подлежащей обязательному применению при проектировании объектов за счет бюджетных средств.

Так как в ЕГРЗ также будут и сведения о лицах, уполномоченных на распоряжение исключительным правом на проектную документацию либо правом на ее многократное использование, в том числе для подготовки на ее основе проектной документации, это позволит получить доступ к проектной документации непосредственно из реестра без необходимости обращения в организации, где хранится документация. Раскрытие и использование уже имеющейся информации, в том числе при подготовке нового проекта на базе успешно реализованного, поможет сократить как временные, так и финансовые затраты, оптимизировать не только процесс разработки и реализации проекта, но и проведения государственной экспертизы.

Создание базы данных о проектах-аналогах позволит оптимизировать деятельность органов власти, осуществляющих оценку эффективности инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств бюджетов, направляемых на капитальные вложения, поскольку одним из важнейших элементов проверки является сравнение планируемого к возведению объекта с аналогичными, уже реализованными проектами. Такое сравнение является корректным только в случае, если обеспечивается максимальное совпадение характеристик объектов (в том числе по мощности, функциональному назначению, основным (принципиальным) конструктивным и планировочным решениям и т. д.), и отсутствие полноценной базы аналогов делает для государственного заказчика подбор объекта-аналога непростой задачей.

Ведение Единого реестра заключений направлено и на совершенствование механизмов получения информации о результатах экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, что создаст условия проведения дальнейшей работы, в том числе по сокращению перечня документов, представляемых застройщиком (техническим заказчиком) в различные органы власти и организации, за счет обеспечения возможности истребования необходимых сведений о проектах и заключениях экспертизы в электронном виде, в том числе посредством системы межведомственного электронного взаимодействия. Также возникнет возможность получения органами государственной власти, органами местного самоуправления и заинтересованными лицами сведений о заключениях государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в электронном виде в режиме одного окна, независимо от местонахождения экспертной организации, ее ведомственной принадлежности и уровня ее информатизации.

Кроме того, консолидация данных в электронной форме о проектной документации и результатах инженерных изысканий в ЕГРЗ может привести к возможности исключения необходимости хранения одной и той же информации в разных информационных ресурсах — информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, архивах органов, осуществляющих контрольно-надзорную и разрешительную деятельность, архивах застройщиков и других — что, в свою очередь, позволит повысить уровень информатизации строительной отрасли в целом.

Для признания проектной документации экономически эффективной Минстрою России необходимо осуществлять отбор проектной документации из числа включенных в ЕГРЗ, исходя из целесообразности ее отнесения к экономически эффективной и, при необходимости, собрать дополнительные сведения и документы в случае их отсутствия в ЕГРЗ. По мере формирования Единого реестра заключений все необходимые данные будут консолидироваться в одном информационном ресурсе. Также ЕГРЗ предоставит Минстрою необходимый инструментарий для формирования статистической отчетности и аналитической информации о строительном комплексе, деятельности экспертных организаций, в том числе по исполнению соответствующих полномочий, делегированных Российской Федерацией на уровень субъектов Российской Федерации. Наконец, реестр станет огромной базой знаний, которую нам только предстоит изучать и анализировать.

«СГ»: Как идет создание информационной системы? Что уже сделано? Есть ли трудности?

И.М.: В процессе работы над созданием ЕГРЗ мы проанализировали ситуацию с наполнением реестров экспертных организаций в регионах с 2007 года и выяснили, что сегодня не все экспертные организации готовы к работе с ЕГРЗ в систематическом режиме. Возможно возникновение некоторых сложностей у региональных экспертиз, так как у многих не хватает документации или же есть трудности с ее структурированием. Среди основных проблем также есть и такие, как разница форматов и форм ведения реестров, способов хранения и передачи документации, недостаток квалифицированного персонала и соответствующего технического оборудования.

Поэтому очень важно привести все подходы к единообразию. Главгосэкспертиза уже проводит оперативную работу с региональными экспертизами, чтобы все наладить до того момента, когда регистрация заключений в ЕГРЗ будет обязательной. Учитывая сжатые сроки, отведенные для разработки этой информационной системы, и отсутствие возможностей для последовательного проведения тестирования и опытной эксплуатации, было принято решение о привлечении к тестовым испытаниям организаций государственной и негосударственной экспертизы. Несмотря на некоторые естественные в такой ситуации трудности, испытания уже дают неплохие результаты. Наши специалисты и разработчики системы оперативно прорабатывают и снимают возникающие вопросы.

Но куда более серьезная проблема — это человеческий фактор, а также большое количество участников при отсутствии интеграции, о чем я говорил выше. Сейчас на ее решение направлены основные силы. Мы всегда открыты для диалога со всеми экспертными организациями и готовы оказывать им необходимую методическую и справочную помощь в работе с ЕГРЗ.

«СГ»: ЕГРЗ вы, конечно, отладите, переход состоится, а эксперты и заказчики привыкнут к работе в новом формате, здесь сомнений нет. Остается вечный вопрос: что важнее — технологии или люди, эксперты? Кто приносит тот результат, который нужен обществу?

И.М.: Все существующие и будущие технологии — лишь вспомогательное средство. Главное же — это объективная оценка, которую может дать только эксперт, обладающий фундаментальными знаниями, огромным опытом и безупречным профессиональным чутьем. Как бы мы ни совершенствовали технологию, я абсолютно уверен, что от морально-волевых качеств, от квалификации и опыта экспертов будет зависеть очень многое.

ЖИЛЬЕ

Потому что мы «пилоты»

Проектное управление дошло до жилья россиян

Юлия ПАВЛОВА

Практически месяц назад правительство России утвердило применение механизма проектного управления при формировании и реализации ряда государственных программ. Среди программ, которые перейдут с 2018 года на проектное управление, значится и «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Елена Сиэрра дала посвященное этой теме интервью «Российской газете».

Оказалось, что в связи с изменением госпрограммы Минстроя России «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» будут ликвидированы две федеральные целевые программы (ФЦП): «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009-2018 годы» и «Жилище на 2015-2020 годы». По словам Елены Сиэрры, «ФЦП не просто ликвидируются, они плавно погружаются в новую госпрограмму», а все обязательства государства, в том числе и по обеспечению отдельных категорий граждан жильем, Минстрой продолжит осуществлять по-прежнему.

Замглавы Минстроя России отдельно уточнила, что обеспечение жильем молодых семей также продолжится. Кроме того, правила предоставления и распределения средств из федерального бюджета регионам останется прежним. Ничего не поменяется и для граждан. Граждане, которые стояли в очередях, сохранят за собой очередность, которая была установлена. Поэтому никаких ухудшений для людей не произойдет. Правила постановки в очередь новых граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, также не изменятся.

Судя по всему, действительно, в государственной программе Минстроя России изменится лишь сама система управления. В этой программе, которая будет называться пилотной, будут четко сформулированы пять целей, для каждой из которых будут определены целевые значения важнейших показателей с точным сроком их достижения.

Одна из важных задач перехода на проектное управление — изменение системы оценки эффективности государственных мероприятий. Новые показатели должны быть прозрачны и понятны. Также они должны быть конечны и достижимы. Сейчас есть показатели эффективности высшего уровня, и их всего пять, вместо множества показателей, которые были раньше.

Как сообщила Елена Сиэрра, новый формат управления позволит повысить эффективность исполнения мероприятий и использования финансовых средств. Более того, у Минстроя России уже есть опыт проектного управления при реализации приоритетных проектов «Обеспечение качества ЖКХ» и «Формирование комфортной городской среды». Это может значить, что при переводе остальных мероприятий на данный вид управления сбоев допущено не будет.

Чем же существенно отличается реализация мероприятий в рамках проектного управления? Для каждого из проектов утверждаются цели и мероприятия по их достижению, формируются паспорта проектов. Кроме того, создаются проектные офисы, в задачи которых входит координация реализации всех мероприятий, содержащихся в паспорте. С проектным офисом 24 часа, 7 дней в неделю находится на связи представитель региональной власти, который несет персональную ответственность за реализацию проекта. Что важно, для каждого проекта формируется еще и рабочий орган, в который входят представители заинтересованных ФОИВов. Он необходим для быстрого и эффективного решения вопросов межведомственного характера, в обход длящихся месяцами официальных переписок ведомств.

Сама государственная программа Минстроя России будет реструктурирована, и вместо федеральных целевых программ и внепрограммных мероприятий, она будет состоять из проектов и процессных мероприятий. Под «проектами» понимаются мероприятия или комплексы мероприятий, направленные на достижение заданного уникального результата в конечный срок — то есть, имеют однократный характер. Таким образом, в рамках «пилотной» государственной программы, курируемой Минстроем России, выделено три приоритетных проекта: «Ипотека и арендное жилье», «Обеспечение качества жилищно-коммунальных услуг» и «Формирование комфортной городской среды». Например, в сфере формирования комфортной городской среды есть задача обеспечить населенные пункты с населением свыше тысячи человек благоустроенными дворами, благоустроенными парковыми территориями. Эта задача может быть выполнена к конкретному сроку. Но есть такие мероприятия, обязательства государства по которым нельзя однажды закончить. Как, например, обеспечение жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов. Такие мероприятия относятся к процессам, это постоянные обязательства государства

Несмотря на то, что переход на проектное управление необходимо осуществить 1 января 2018 года, ведомство еще формирует нормативно-правовую и методологическую базу и лишь начинает создавать необходимые технические возможности. Замминистра сообщила в своем интервью, что проект постановления о введении пилотной программы Минстрой уже подготовил, оно должно быть принято до первых чисел декабря. Однако, сбоев в финансировании быть не должно — проект закона о бюджете был сформирован таким образом, чтобы переход к пилотной госпрограмме не повлиял на финансирование по всем тем мероприятиям, которые обозначены в нынешней госпрограмме.

Цифровая эволюция экспертизы

Вера НИКОЛЮК

Центр госэкспертизы Петербурга успешно внедряет современные технологии

Вопреки опасениям, 2017 год для СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы», став во многом революционным, не обрушил процесс, а привел к преобразованию экспертной сферы на основе цифровой эволюции. Об этом наш разговор с директором СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы Игорем ЮДИНЫМ.

СГ: Игорь Геннадьевич, каким стал 2017 год для Петербургской экспертизы?

Игорь Юдин: Для Петербургского центра государственной экспертизы год был напряженным: переход на электронный документооборот, неоднократное изменение законодательства, регулирующего строительную деятельность, начало работы через Единую систему строительного комплекса Петербурга (ЕССК), основной этап обучения экспертов технологиям информационного моделирования. В Петербурге создана рабочая группа, задача которой — реализация первичных мероприятий по обеспечению готовности строительной отрасли города к внедрению и применению инновационных технологий, в частности, изучение опыта применения технологий информационного моделирования в Республике Беларусь, Республике Казахстан, Финляндии, субъектах Российской Федерации: городе федерального значения Москве, Московской области, Республике Татарстан, Республике Башкортостан. Изучался также опыт субъектов строительного комплекса Санкт-Петербурга, подготавливался «пилотный» проект адресной инвестиционной программы Санкт-Петербурга на 2018 год с целью выполнения проектирования с применением технологий информационного моделирования. Создавался единый стандарт по проектированию с применением технологий информационного моделирования. Велась подготовка предложений по внесению изменений в федеральное и региональное законодательство и нормативные правовые акты, иные нормативные и регулирующие документы в сфере строительства, обучение специалистов.

«СГ»: Как отреагировали заявители на новшества?

И.Ю.: Вызывала опасения неподготовленность заявителей к меняющемуся процессу прохождения государственной экспертизы, что могло затормозить процесс внедрения новшеств. Однако активная позиция Центра госэкспертизы Петербурга в области разъяснения алгоритмов проведения государственной экспертизы и взаимодействие со всеми заинтересованными лицами привели к тому, что услуга предоставляется стабильно и качественно. С середины 2017 года у заявителей наметилась тенденция к всеобщему переходу только на электронный документооборот, в том числе и по тем услугам, где на сегодняшний день документация может предоставляться на бумажном носителе. Электронизация сервиса победила бумагу.

К тому же, в Петербурге с 1 августа 2017 года начал работу ЕССК и заявителям пришлось вновь изучать техническую сторону подачи документации. Система представляет собой очередной шаг на пути объединения строительного комплекса города на одной информационной платформе. Планируется, что в нее будет входить использование единых классификаторов и справочников данных, используемых в строительстве, единых требований к информационной среде. Управление процессами с помощью технологии информационного моделирования будет производиться на основе данных, содержащихся в каждом строительном сегменте.

«СГ»: Готовы ли ЦГЭ и заявители Петербурга к BIM?

И.Ю.: Возможности таких технологий вызывают интерес в строительной отрасли города, но о полной готовности заявителей к проведению экспертизы с ее применением говорить еще рано. Что касается ЦГЭ, то да, мы готовы принимать проекты, выполненные в BIM. Для этого Центр госэкспертизы прошел трехлетний путь, который включил в себя и обучение экспертов, и закупку необходимой технической базы. Ввиду того, что предоставление информационной модели не является обязательным требованием для заявителей, в 2017 году в тестовом режиме экспертами Центра госэкспертизы рассмотрено 2 информационные модели объектов капитального строительства, а именно, школа на 825 мест и детский сад на 240 мест.

«СГ»: Что вы можете сказать о взаимодействии региональных экспертиз в вопросе внедрения информационных технологий?

И.Ю.: В процессе реализации этой задачи Центр госэкспертизы не одинок. Наиболее активные региональные экспертизы, такие, как Мосгорэкспертиза, экспертиза Московской области, Екатеринбурга, Челябинска установили прямые связи с ГАУ ЦГЭ в целях кооперации и сотрудничества в данной области. Очень важным и полезным является поддержка, которую оказывает регионам Главгосэкспертиза.

«СГ»: Игорь Геннадьевич, в чем, на ваш взгляд, заключается эволюция экспертизы?

И.Ю.: Эволюция экспертизы — адаптация всех сторон процесса к современным требованиям и технологиям, без потерь в осуществлении основной функции — проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Можно с оптимизмом констатировать, что в год столетия октябрьских событий 1917 года, ставших тяжелым ударом для России, цифровая революция в экспертизе происходит по законам эволюции — без потрясений и функциональных потерь.

www.spbexp.ru www.rossiexp.ru

Молодым и успешным

Арендное жилье с гостиничным сервисом завоевывает крупные города

Оксана САМБОРСКАЯ

Когда в 2011 году ГК «Пионер» вышла на рынок с первой в России сетью апарт-отелей YE'S, такие отели многие воспринимали скептически. Мало кто верил, что они будут пользоваться популярностью у желающих арендовать жилье по ставкам несколько выше, чем сложились на рынке, даже несмотря на предлагаемый сервис. Вопросы вызывала и идея привлечь соинвесторов — стратегия компании заключается, в том числе, в продаже апартаментов в частные руки с целью получения собственниками стабильного дохода.

Однако идея оказалась опережающей время, что позволило компании подготовиться к тому моменту, когда значимость арендного жилья стала отмечаться на государственном уровне. Сейчас номерной фонд сети YE'S составляет около 1500 апартаментов, проектируемый фонд — около 3500 апартаментов. Сеть успешно развивается в Москве, Санкт-Петербурге и за пределами России.

Сегодня необходимость создания цивилизованного и прозрачного рынка арендного жилья уже не вызывает сомнений. Арендное жилье от АИЖК и арендные дома, работающие по схеме сети YE'S, появляются в разных районах Москвы, а скоро такое предложение появится и в других городах.

Пока государственный арендный рынок начинает формироваться, частные апарт-отели уже закрывают часть спроса, предлагая качественное жилье и формируя у потребителей запрос на аренду с хорошим сервисом. Все дома сети предоставляют стандартный набор услуг для современных арендаторов, особенно тех, кто приезжает в город работать на длительный срок. Так, в первом апарт-отеле сети на 975 апартаментов, расположенном на улице Хошимина в Петербурге, почти 50% жильцов арендуют апартаменты на срок более шести месяцев. На краткосрочную аренду (1-2 месяца) приходится 32%. Большая часть арендаторов — физлица, однако доля корпоративных клиентов растет и уже достигла 24%.

Кстати

■ Если говорить о «географии» арендаторов, то удивительно, но факт: в Петербурге 32% арендаторов — местные жители, оценившие преимущества проживания «с сервисом». Арендаторов из Москвы — 13%, 17% из регионов России, 38% из других стран.

Проект строящегося в центре Санкт-Петербурга апарт-отеля YE'S

В работающем московском отеле YE'S в Митине на 504 апартамента ситуация похожая: средний срок аренды — 3-5 месяцев. При этом по долгосрочному проживанию отель не принимает с сентября, номера заполнены на 96%. 44 апартамента для краткосрочного проживания заполнены на 75-80%. В проекте есть обширная детская инфраструктура: детский зал Иль Патио, кафе «АндерСон», детский клуб WeGym. Но с детьми люди живут непродолжительный срок, как в отеле, либо 2-3 месяца. Все же YE'S — это, скорее, «апарты» для взрослых.

Среди преимуществ апарт-отеля: прозрачный и «белый» договор с фиксированными сроками, стабильная ставка без «сюрпризов» от хозяев, сравнимая с частным сектором, оформление временной регистрации. Кроме того, апартаменты поддерживаются в состоянии, близком к идеальному, а всеми мелкими поломками занимается служба эксплуатации. Отельный сервис обеспечивает инфраструктурная составляющая: фитнес, рестораны и кафе, коворкинги и прочая внутренняя инфраструктура. А безопасность гарантируют продуманная система доступа и служба ресепшн.

В Петербурге в рамках сети недавно началось строительство апарт-отеля на Социалистической улице, 21, в центре города. Планируется, что объект со всей необходимой арендаторам инфраструктурой будет достроен к 2020 году. 10-этажный апарт-отель, помимо более 1000 апартаментов семи категорий, включает ресторан, фитнес-зону, торговые галереи, подземный паркинг. Здание претендует на роль инфраструктурной и архитектурной доминанты района. Архконцепцию разработало российское бюро «Земцов, Кондиайн и Партнеры» в соавторстве с японской NikkenSekkei.

Новый московский апарт-отель от ГК «Пионер» появится в составе ТПУ «Ботанический сад». Проектная документация на строительство уже согласована. Общая площадь 25-этажного здания — чуть более 50 тыс. кв. м. Здесь появится 991 апартамент площадью от 19 до 83 кв. м: 220 студий, 496 улучшенных студий, 241 однокомнатный апартамент, 7 однокомнатных улучшенных апартаментов, 26 двухкомнатных апартаментов и одни двухкомнатные улучшенные апартаменты. На первом этаже расположатся магазины непродовольственных товаров с отдельными входами с улицы и буфет. Также в рамках проекта на первом этаже предусмотрен фитнес-центр площадью 500 кв. м. При облицовке фасадов будут использованы современные экологичные материалы, в том числе терракотовая плитка, композитные панели, стеклянные конструкции.

Востребованность арендной недвижимости, по логике развития градостроительной политики, будет возрастать. Причин тому несколько. Как и во всем мире, в нашей стране постепенно становится нормой жить там, где есть работа — молодые люди с легкостью меняют место жительства в поисках более престижного и доходного места. В Москве, Петербурге и других крупных городах найти работу существенно легче. Второй немаловажный фактор — растущие требования к комфорту проживания. Поэтому вариант аренды небольшого по площади комфортабельного апартамента с круглосуточным сервисом становится отличным решением.

На высоких скоростях

с.1

«Такого динамичного снижения ставок мы не наблюдали за всю историю ипотечного кредитования в России, — отмечает руководитель аналитического центра АИЖК Михаил Гольдберг. — Падение ставки в рыночном сегменте в течение года составило три процентных пункта (п.п.). В результате уровень ставки по банковским кредитам опустился сейчас на минимальную величину с 2005 года». К примеру, если в сентябре ставки по ипотеке на новостройки упали до 9,88%, а на вторичное жилье — до 10,14% (еще год назад они составляли 11,71% и 13,05% соответственно), то уже в октябре ипотеку в ведущих банках можно было получить по средневзвешенной ставке от 9,5% (в АИЖК — от 9%).

По словам руководителя аналитического центра «Русипотека» Сергея Гордейко, наиболее активно формированию «эпохи низких ставок» способствует общее снижение стоимости фондирования. Поводом для нового раунда пересмотра — в сторону уменьшения — ставок по ипотеке основными игроками рынка, по его мнению, послужит недавнее снижение Банком России ключевой ставки с 8,5% до 8,25% годовых. Как напоминает эксперт, до этого регулятор уже четырежды в этом году снижал ключевую ставку: в июне и марте на 0,25 п.п., в апреле и сентябре — на 0,5 п.п.

«Нынешнее снижение ключевой ставки до уровня 8,25% формирует условия для продолжения снижения ставок по ипотеке: в рамках текущей кредитно-денежной политики по поддержанию положительных реальных процентных ставок ставка по ипотеке к концу следующего года может снизиться до уровня в 8%, что, естественно, отразится на увеличении объемов выдачи ипотеки», — уверены и в АИЖК.

Планомерный рост объемов кредитования наблюдается и сейчас. Как предполагают эксперты «СГ», только за этот год рынок может вырасти на 30% относительно прошлого года. По их оценкам, выдача достигнет 1,9 трлн рублей, что существенно превысит «докризисный» результат 2014 года в 1,764 трлн рублей.

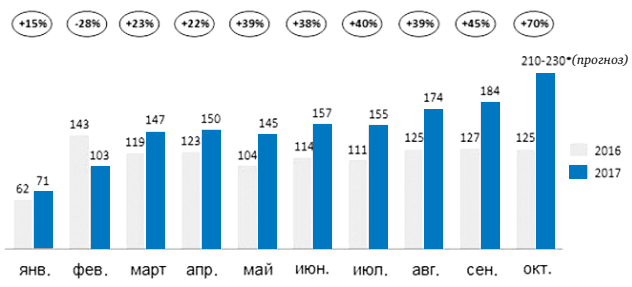
При этом половина (48%) ипотечных кредитов, уже выданных в России за девять месяцев 2017 года, приходится на долю 10 регионов. В них же сконцентрированы и основные объемы текущего жилищного строительства в стране. Соответственно, здесь же отмечен и самый высокий спрос на покупку квартир, поэтому ипотечных кредитов там берут больше всего. Первое место в этом своеобразном рейтинге, само собой, принадлежит столице. На «счету» Москвы — 163,8 млрд рублей, выданных с начала года. Второе место занимает Московская область с показателем в 101 млрд рублей. «Бронзовый призер» — Санкт-Петербург, где за отчетный период было выдано ипотечных займов на 82,9 млрд рублей. В ТОП-10 самых ипотечных регионов входят также Тюменская, Свердловская, Новосибирская области, Краснодарский и Красноярский края, Республики Татарстан и Башкортостан. Их совокупный вклад — 273,4 млрд рублей. На остальные 75 субъектов РФ приходится 664,5 млрд кредитных средств.

По состоянию на 1 октября общий объем ипотечного портфеля в стране достиг 5 трлн рублей (+9,4% к началу 2017 года), а средний размер ипотечного кредита вырос на 7% — до 1,83 млн рублей. Как подчеркивают в АИЖК, качество ипотечного портфеля на балансах банков сейчас характеризуется низким уровнем просроченной задолженности. Так, доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней снизилась до 2,39% (годом ранее — 2,94%). Для сравнения: по неипотечным кредитам населению этот показатель составляет более 12%. А планируемые меры Банка России по ограничению высокорискового кредитования (с первоначальным взносом менее 20%), о которых ранее уже рассказывала «СГ», будут еще больше способствовать дальнейшему росту качества ипотечного портфеля.

Справочно

■ Предварительная оценка рынка ипотечного кредитования производится АИЖК на 3-4 недели раньше выхода официальной статистика Банка России. Оценка осуществляется агентством на основе собственной эконометрической модели, опроса ипотечных кредиторов и данных компании Frank Research Group.

Выдача ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: АИЖК

БИЗНЕС

Перспективный остров

Участок в дельте Невы назвали самой многообещающей территорией для редевелопмента

Проект апарт-комплекса Royal Park

Цитата в тему

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ COLLIERS INTERNATIONAL В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЕЛИЗАВЕТА КОНВЕЙ:
«В Северной столице сокращается число площадок, пригодных для строительства жилья, а в центре Петербурга они — и вовсе штучное предложение. В то же время покупательский спрос на типовое жилье в приграничных локациях ждет неминуемое падение. В этой ситуации наиболее интересным для застройщиков сценарием становится освоение бывших промышленных территорий в центре и прилегающих к нему зон»

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Эксперты рынка недвижимости, оценив потенциал всех зон редевелопмента «серого пояса» Петербурга, признали, что самой перспективной территорией для этого является Петровский остров. Опрос среди представителей девелоперских, строительных и консалтинговых компаний провела компания Colliers International. По оценкам аналитиков Knight Frank St. Petersburg, в течение 10 лет здесь могут построить порядка 800 тыс. кв. метров новой жилой недвижимости.

С учетом розы ветров

По мнению аналитиков и участников рынка, Петровский остров обладает уникальными характеристиками, которых лишены многие другие «серые зоны» Петербурга. Расположенный практически в центре города, он отличается хорошей транспортной доступностью. В перспективе связь с Васильевским островом и южной частью города обеспечит неразводной мост через остров Серный (завершение строительства запланировано в 2018 году) и новый участок Западного скоростного диаметра, что позволит жителям острова без «пробок» выезжать в аэропорт, «Лахта-центр» и курортные пригороды. Кроме того, здесь есть прямой выход к воде. К примеру, марина для маломерных судов в рамках элитного комплекса Royal Park предоставит возможность его будущим жильцам использовать водный путь для поездок в центр города, пригороды и выхода в Финский залив.

Выгодное расположение Петровского острова дает шанс девелоперам в полной мере использовать и его видовые характеристики. Аналитики отмечают, что с этой территории открываются виды на исторический центр Петербурга, на Неву и Малую Невку, а также на Финский залив. Эксперты высоко оценили и экологическую обстановку Петровского. Долгое время он являлся промышленной территорией, но сегодня все производства отсюда выведены. Аналитики отмечают и такую его особенность — остров защищен от вредных выбросов розой ветров с Финского залива и парковыми зонами Крестовского и Елагина островов. И хотя по степени обеспеченности объектами социальной инфраструктуры Петровский остров пока «уступает» другим объектам локации петербургского «серого пояса», эксперты считают, что в перспективе эта ситуация должна измениться. По словам директора департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg Екатерины Немченко, на Петровском уже сегодня есть два детских сада, центр дошкольного образования, а также богатая спортивная инфраструктура — школа высшего спортивного мастерства по легкой атлетике, центр художественной гимнастики, ДЮСШ «Локомотив» и др. Совсем рядом с островом находятся еще несколько спортивных объектов, детских садов и школ. А в ближайшие пять лет на острове должны быть построены четыре детских сада не менее чем на 600 воспитанников, три школы на 2 500 учеников, поликлиника с травматологическим пунктом и станцией скорой помощи, а также спортивный центр и санаторно-курортный комплекс. «В перспективе жителям Петровского не нужно будет везти своих детей в образовательные учреждения, кружки и спортивные секции далеко от дома. Все будет рядом, в шаговой доступности», — говорит Екатерина Немченко.

Жилое строительство на Петровском острове

Новая архитектурная элита

По мнению управляющего девелоперским подразделением группы ЛСР в Петербурге Дмитрия Ходкевича, Петровский остров в перспективе имеет все шансы стать новым архитектурным центром притяжения Петербурга. Так, согласно концепции развития острова, в будущем 29% его территории займет жилая недвижимость, 14% — общественно-деловые объекты и 20% — рекреационные. В ближайшие несколько лет девелоперы, к примеру, собираются вложить в развитие Петровского острова не менее 35 млрд рублей. По данным Knight Frank St. Petersburg, здесь будет построено около 350 тыс. кв. метров жилой недвижимости. В более отдаленной перспективе на этой территории может появиться еще около 400 тыс. кв. метров жилья.

Кстати

■ К 2030 году общий объем жилья, построенного в промзонах «серого пояса» Петербурга, увеличится почти в три раза и составит 16 млн кв. метров. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе компании Colliers International. По данным аналитиков рынка, на месте бывших промышленных предприятий на текущий момент уже возведено 4,4 млн «квадратов» жилья. В общей сложности в городе на Неве насчитывается около 20 крупных промплощадок общей площадью свыше 600 гектаров, где ведется или в ближайшей перспективе начнется реализация проектов редевелопмента. Помимо уже названного в качестве самого интересного для освоения застройщиками Петровского острова, наибольший объем нового жилья в «сером поясе» может быть реализован в Невском (2 млн кв. метров), Московском (1,7 млн кв. метров) и Калининском (1,2 млн кв. метров) районах. В лидеры также может выйти Адмиралтейский район, где к 2030 году может быть построено около 1,1 млн «квадратов» жилья.

В настоящее время на Петровском острове в активной стадии строительства находятся несколько жилых проектов. Все они позиционируются в высоких ценовых категориях. В частности, к элитному классу «А» относится жилой комплекс (ЖК) Royal Park, который в восточной части острова возводит московская ГК «Кортрос». Свой элитный ЖК «Петровский. Квартал на воде» возводит здесь и петербургская компания Setl City.

По словам руководителя отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская Недвижимость» Евгении Литвиновой, в ближайшие годы Петровский остров сохранит свою позицию наиболее интересной локации Петербурга для строительства жилых проектов высокого ценового сегмента. «Здесь есть все необходимое — парк, где можно прогуляться с семьей, спортивная, социальная и развлекательная инфраструктура, а также близость к основным транспортным артериям города. К тому же небольшая площадь острова ограничивает масштабность проектов и дает возможность формировать здесь комфортную среду для проживания», — резюмирует она.

40 проектов на карте города

По оценке консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», застройщики сегодня активно застраивают все территории «серого пояса». Почти 40 жилых комплексов из 225 реализуемых в настоящее время на первичном рынке обжитых районов Петербурга (порядка 18%) являются площадками редевелопмента. Среди наиболее крупных реализуемых проектов редевелопмента — ЖК «Цивилизация» на Октябрьской набережной от «ЛСР» (на месте завода «Баррикада») и ЖК «Галактика» от «ЛенСпецСМУ» (на месте бывшего Варшавского вокзала). По словам Евгении Литвиновой, 25% реализуемых и перспективных проектов редевелопмента «серых зон» Петербурга приходится на Невский район (территории промышленных предприятий вдоль Октябрьской набережной и на Дальневосточном проспекте, проспекте Обуховской Обороны, ул. Седова и Бабушкина), 20% — на Адмиралтейский район (Измайловская перспектива, территория завода «Петмол»), 14% — на Московский район (территории вдоль и рядом с Московским проспектом — заводы «Электросила», «ВагонМаш», «Самсон»). По 8% приходится на Калининский (в районе проспекта М. Блюхера — территории Артиллерийского завода), Красногвардейский (Свердловская набережная, Магнитогорская ул., Республиканская ул.) и Выборгский (завод К. Маркса, ПО «Светлана», завод «Климов», фабрика «Азарт») районы.

Генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев считает, что исторически так сложилось, что в Петербурге бывшие промышленные окраины сегодня окружены жилыми кварталами. Многие из этих территорий сегодня представляют интерес для застройщиков с точки зрения своей локации. «Взять хотя бы проезд Обуховской Обороны, который почти полностью застроен бывшими и действующими предприятиями. Конечно, территории, выходящие на набережную Невы, востребованы среди застройщиков. Еще одна большая перспективная с точки зрения расположения промышленная зона — это Выборгская сторона, место расположения завода «Арсенал», — говорит он.

Чуть менее привлекательной, но все же имеющей определенный потенциал для девелоперов, по мнению эксперта, является территория промышленного кластера в Красногвардейском районе вдоль реки Охты и Светлановского проспекта, на месте бывшего завода «Светлана». «К каждому участку присматриваются девелоперы, оценивают затраты, потенциальную выручку. Однако заниматься редевелопментом территории все же более перспективно в условиях целого кластера, а не по отдельным кусочкам, хотя это «длинные» деньги и длительные переговоры», — считает Арсений Васильев.

DONLAND.RU

Мест нет!

На юге России ищут миллионы, пропавшие при строительстве отеля, где во время ЧМ-2018 по футболу должны были поселиться представители FIFA

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

В Ростове-на-Дону возбуждено уголовное дело о мошенничестве в отношении руководства компании-оператора одного из проектов подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года. По версии следствия, бюджетные средства переводили в аффилированные фирмы вместо того, чтобы вкладывать их в строительство пятизвездочного отеля Hyatt Regency Rostov Don-Plaza, где планировалось разместить сотрудников оргкомитета FIFA. В деле пока один эпизод, ущерб по которому оценивается следствием в почти 5,6 млн рублей, но сейчас прокуратура Ростовской области проводит еще и проверку по поводу возможного вывода активов на гораздо большую сумму.

В частности, следственное управление УВД по Кировскому району Ростова-на-Дону возбудило уголовное дело по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса РФ («Мошенничество в особо крупном размере») в отношении руководства ООО «МКЦ-Росевродевелопмент» — оператора проекта по строительству Hyatt Regency Rostov Don-Plaza. Поводом для возбуждения уголовного дела явились результаты проверки хозяйственной деятельности застройщика. В сентябре 2013 года между ООО «МКЦ-Росевродевелопмент» и «Внешэкономбанком» (ВЭБ) были заключены соглашения о предоставлении заемщику 3,1 млрд рублей на строительство Hyatt Regency Rostov Don-Plaza, из них оператор строительства израсходовал 2,6 млрд рублей. По условиям кредитного соглашения заемщик должен был ежеквартально предоставлять в налоговую инспекцию и ВЭБ сведения для возврата НДС с тем, чтобы потом эти денежные средства направлять на строительство отеля или на возврат долга и процентов «Внешэкономбанку». По данным следствия, с мая 2015 года по февраль 2016 года неустановленные лица из числа руководства ООО «МКЦ-Росевродевелопмент» из корыстных побуждений, обманом, прикрываясь хозяйственной деятельностью, перечисляли средства, полученные из госбюджета, на счета ОАО «Интурист», ООО «Виктория-2000», ООО «Бон-аппетит». Вместе с тем прокуратура Ростовской области проверяет также сведения о возможном выводе из сумм возмещенного НДС на счета аффилированных с руководством ООО «МКЦ-Росевродевелопмент» структур свыше 110 млн рублей. Кроме того, компания имеет 3,1 млн рублей задолженности по заработной плате сотрудникам и почти 3 млн рублей долгов по уплате НДФЛ и столько же по страховым взносам.

Напомним, возведение 18-этажного отеля на 188 гостиничных номеров и 37 апартаментов началось в 2010 году. Сроки ввода гостиницы в эксплуатацию неоднократно переносились. При этом стоимость проекта за время его реализации только росла — с первоначальных 4,4 до нынешних 6,5 млрд рублей. А около года назад строительство объекта вообще было приостановлено из-за отсутствия финансирования.

Между тем, скандал вокруг этого «долгостроя» только набирает обороты. Так, в середине ноября текущего года стало известно, что ВЭБ приостановил выделение кредитных средств на стройку. А чуть ранее по поручению заместителя председателя правительства РФ Виталия Мутко прошло совещание руководства области с инвесторами и участниками проекта строительства Hyatt Regency Rostov Don-Plaza, на котором было решено ходатайствовать перед правительством РФ об исключении данного проекта из списка инфраструктурных объектов FIFA.

Справочно

■ 38,2% ООО «МКЦ-Росевродевелопмент» принадлежат «Бекаерт лимитед» (Виргинские острова), 17,3% — «Малбакинвестментслимитед» (Кипр) и 44,5% — ООО «Феретти». До мая 2017 года последняя компания принадлежала ростовским предпринимателям Игорю Горину и Андрею Демишину. Сейчас ее основной владелец Анна Агрест, дочь известного бизнесмена Вадима Варшавского.

Кстати

В 86 млрд рублей обойдется в общей сложности подготовка Ростова-на-Дону к Чемпионату мира по футболу 2018 года. По объему инвестиций в мундиаль город занимает третье место после Москвы и Санкт-Петербурга. «Мы часто слышим критику в свой адрес из-за того, что на проведение чемпионата направляется много средств, но надо понимать, что все объекты будут работать в режиме наследия и будут еще долго служить ростовчанам», — цитируют местные СМИ слова главы администрации Ростова-на-Дону Виталия Кушнарева. Ключевыми объектами строительства, на которые ушло больше всего средств, по словам сити-менеджера, являются стадион «Ростов-Арена», аэропорт «Платов», Ворошиловский мост и дорожные развязки на левом берегу Дона. Напомним, что матчи ЧМ-2018 пройдут с 14 июня по 15 июля следующего года на 12 стадионах в 11 городах России. В Ростове-на-Дону состоятся четыре игры группового этапа, а также встреча 1/8 финала.

Свести к минимуму

Максим НИКОНОВ,
директор правового департамента консалтинговой группы «БАЗИС»

«Болтанка» в ценообразовании строительной отрасли завершается

Минстрой России запустил федеральную государственную информационную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), которая позволит минимизировать риски завышения сметной стоимости строительства объектов. Пока она функционирует без важного раздела — «Мониторинг цен строительных ресурсов», специалисты «Главгосэкспертизы», разработавшие всю систему, обещают доработать его к 15 декабря 2017 года.

Цель нынешнего реформирования ценообразования — предложить участникам строительного рынка такие правила игры, при которых расчет стоимости проектов и сам процесс строительства, выполняемый за государственный счет, стал бы прозрачным. Сразу оговоримся: это не российское изобретение. Например, в Германии уже много лет существует стандарт, обязывающий застройщика, если он возводит объект на бюджетные деньги, применять BIM-технологию. Напомним основные преимущества BIM. Во-первых, это возможность автоматического создания проектно-сметной документации высокого качества, что минимизирует ошибки в чертежах, размерах, спецификациях, сметах. Во-вторых, заказчик получает реальную информацию об эксплуатационных и стоимостных показателях материалов. Наконец, наличие этих и других данных пригодится для последующей реконструкции, технической модернизации и сноса сооружения. Так вот, разработанная ФГИС ЦС является одним из ключевых элементов для BIM-технологии, на которую в обозримом будущем переведут весь российский стройкомплекс. Софт системы полностью отечественный, хотя совместим с мировыми аналогами. Как пояснял в свое время замглавы Минстроя России Хамит Мавлияров, со стартом ФГИС ЦС для бюджетных заказчиков вводится требование экономической эффективности, согласно которому реальная цена на объект не должна превышать нормативную стоимость его строительства. Если проектировщик разработал проект и все использовал правильно, но при этом превысил нормативную цену, проектная документация получит отрицательное заключение экспертизы и будет возвращена на доработку.

Действительно, нередко в строительстве проект с самого начала основывался на неверных исходных данных, что делало невозможным его реализацию в соответствии с инвестиционным решением. По этой причине ежегодно на этапе экспертизы заворачивалось огромное число объектов, общая стоимость которых достигает сотен миллиардов рублей.

Важно, что на портале ФГИС ЦС нет ни одной платной услуги. Принятые в прошлом году поправки в Градкодекс РФ установили обязательность применения сметных нормативов при строительстве объектов не только за счет бюджета, но и для госкорпораций, а также юрлиц с госучастием более 50%.

Сам портал состоит из трех основных блоков: федеральный реестр сметных нормативов, классификатор строительных ресурсов и их ценовой мониторинг. В начале октября 2017 года сформирован перечень отечественных компаний — производителей строительных материалов, которые ежегодно продают их более чем на 10 млн рублей. Малые предприятия, у которых объемы ниже, пусть не в обязательном порядке, но тоже имеют право занести свою продукцию и цены в информационную систему через личный кабинет.

Ресурсная модель будет регулярно актуализироваться и учитывать ценовые колебания. По стройматериалам планируется ежеквартальное обновление. По оплате труда, продажам машин, механизмов, перевозкам и другим тарифам — ежегодное. Всего в расчет примут около 60 тыс. различных наименований, учитывающих региональные особенности.

Если проанализировать статистику арбитражных споров по договорам строительного подряда за последние годы, то мы увидим, что судами ежегодно рассматриваются десятки тысяч таких дел. И существенная доля судебных конфликтов связана как раз с определением стоимости контракта, дальнейшим удорожанием работ при строительстве и приеме, а также с попытками внести соответствующие изменения в договор. Хочется верить, что обязательное использование данных ФГИС ЦС в процессе определения сметной стоимости объектов капитального строительства оздоровит ситуацию, и число судебных споров снизится.

АРХИТЕКТУРА

STROIMOS.RU

На конференции «Архитектура для масс: преодолевая стереотипы», прошедшей в рамках VI Санкт-Петербургского культурного форума

Неповторимые многоэтажки

с.1

Любой желающий сможет посетить специально организованную выставку и обсуждение проектов участников конкурса. В результате срез общественного мнения станет одним из ключевых факторов, на которые будет опираться экспертное жюри. Сейчас, по словам Сергея Кузнецова, работы финалистов представляют максимально возможный набор вариаций в плане подходов и решений задач. По оценкам главного архитектора столицы, обсуждение займет около двух месяцев, и итоги планируется подвести в начале следующего года.

Важность общественного мнения о будущей архитектуре жилья и планировке кварталов отметили и другие участники конференции. В частности, чилийский архитектор Педро Алонсо отметил, что массовая архитектура не только отражает вкусы и потребности общества в настоящее время, но и формирует образ мышления и восприятия у последующих поколений. «Массовая архитектура очень живая. На протяжении нескольких лет я проводил исследования массовой архитектуры в разных странах, в том числе советской. Это огромные по размеру территории, и было любопытно проследить, как эти колоссальные объемы определили жизнь людей, как отразились в культуре, быте, политике. В общей сложности мы исследовали 28 систем массового домостроения: французскую, кубинскую, немецкую и другие. Так вот, они адаптировались с учетом особенностей стран и своей национальной преемственности. Кстати, на Венецианской биеннале в этом году мы делали экспозицию на данную тему», — рассказал Педро Алонсо.

Евгений Герасимов, основатель архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», отметил, что архитектура — это отражение общества, его вкусов и возможностей. Массовое жилье, по его мнению, было и до панельных домов. «Посмотрите на пригород Санкт-Петербурга, где много двухэтажных строений, разве мы знаем их архитекторов? Нет. Конечно, каждый человек хотел бы собственный дворец, но просто не имеет такой возможности, экономика не позволяет», — подчеркнул архитектор. В связи с этим, у каждого времени своя массовая архитектура, и сочетание этих стилей может давать городу неповторимый колорит.

Партнер компании MLA+ Маркус Аппенцеллер согласился с тем, что массовая архитектура может стать мозаикой стилей, отражающей предпочтения тех или иных людей и даже периоды жизни страны. В этом плане отчетливо видна разница между советской массовой архитектурой, которая была скорее «униформой» для каждого члена общества, и зарубежной.

Главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев отметил, что для его города важно сохранить свой «стиль и дух». В северной столице проводится международный конкурс на концепцию массовой застройки промышленного пояса города. «Параллельно мы занимаемся поисками «петербургского стиля», пытаемся понять, как город будет выглядеть в будущем. Важно сохранение того стиля, который сложился на протяжении всей истории», — подчеркнул архитектор. Также в Санкт-Петербурге используется специальная цветовая гамма. Несмотря на то, что рекомендации по ее применению не носят обязательный характер, этот набор расцветок пользуется огромной популярностью. Это те цвета, которые были определены в результате исследования еще в 1960-х годах и позволяют сохранить гармонию с окружающей средой.

Об опыте строительства массового жилья и современных тенденциях в Японии рассказал директор регионального филиала в России компании «Никкен Секкей» Фади Джабри. В японской традиции пространства города и жилища должны быть сочетаемы и совместимы. Исторически в стране восходящего солнца к жилью подошли с точки зрения рациональности и функциональности. Сегодня традиционное разделение на комнаты с определенными функциями уже не работает. При этом преобладают индивидуальность и самовыражение — даже самое небольшое пространство можно использовать по-разному и наполнить разными вещами. Для этой цели в домах устанавливаются модульные панели, которые при необходимости можно перенести, изменив конфигурацию комнат, их площадь и даже количество. При этом очень много внимания уделяется оформлению общественных пространств как на первых этажах домов, так и на площадках между ними.

Подытожил обсуждение главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, отметив, что именно проведение открытых конкурсов позволяет обмениваться опытом разных стран, идеями, традициями разных культур и находить оптимальное сочетание. Сегодня в столице регулярно проходят конкурсы на концепции жилых проектов, и благодаря этим конкурсам город получает качественную городскую среду.

Ощущение города

Цитата в тему

АДРИАН ГЕЗЕ, АРХИТЕКТОР БЮРО WEST 8 (НИДЕРЛАНДЫ): «Люди приезжают в Новую Голландию, гуляют, отдыхают и у них возникают те самые романтические ощущения, как если бы они проводили время за городом»

Светлана СМИРНОВА

Общественные пространства — драйверы развития территорий

Значимость общественных пространств в наше время приобретает новое значение — они становятся драйверами развития городских территорий. Об этом шла речь на VI Санкт-Петербургском культурном форуме. По словам специального представителя президента РФ по международному культурному сотрудничеству Михаила Швыдкого, общественные зоны всегда играли большую роль в формировании городской среды. А вот отношение к ним менялось в зависимости от эпохи. «Я помню то ощущение, которое испытывал, когда из коммунальной квартиры попадал на Манежную площадь, тогда это было особое чувство, потому что ты выходил из маргинального и провинциального без всяких удобств мирка в другой мир, в огромное пространство. А сегодня, когда люди выходят на улицу из благоустроенных и комфортабельных квартир, то у них уже другое ощущение самих себя и, как следствие, другое представление о том, какими должны быть эти территории», — отмечает Михаил Швыдкой.

История развития общественных пространств свидетельствует: они меняются на протяжении эпох. По словам главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, в 30-е годы прошлого века повсеместно создаются городские парки, в 40-50-е годы апофеозом синтеза архитектуры, зеленых пространств и идеологических задач стал проект ВДНХ. «Затем наступает период отрицания архитектуры и время «хрущевок» и «брежневок». В это время общественными пространствами становятся квартиры, где люди собираются, чтобы послушать песни или почитать стихи», — отмечает он. А вот в 90-е годы, как ответ на экономическую ситуацию в стране, люди пошли на рынки торговать и покупать. По мнению Сергея Кузнецова, огромные сборища людей и рынки тогда стали общественными пространствами, и они были повсюду.

Цитата в тему

ПАВЕЛ ТРЕХЛЕБ, ДИРЕКТОР ПАРКА «ЗАРЯДЬЕ»: «Благодаря «Зарядью» центр Москвы предстал сегодня в новом статусе — открылись новые панорамы и архитектурные шедевры города, появился интересный ландшафт, а также разные активности, которых нет больше нигде. В этом смысле парк стал еще экономическим и технологическим драйвером»

В наше время появились совсем другие проекты: Триумфальная площадь, «Лужники», «Зарядье». Они ориентированы на персональный сервис, на максимальную комфортность. «Такие проекты — это история, нацеленная на удовлетворение максимального числа индивидуальных запросов. Мы разработали ряд нормативов, которые закрепили эти основные принципы. Они касаются не только городских площадей и парков, но также улиц, дворов и подъездов», — отметил Сергей Кузнецов. И, как заметил Михаил Швыдкой, если задачей общественных пространств в 30-е годы было превратить человека в песчинку, то сегодня все наоборот. На первое место выходит индивидуальность.

По словам помощника президента Татарстана Натальи Фишман, программа развития общественных пространств в Татарстане реализуется с 2015 года. За это время были благоустроены 264 территории, включая парки, набережные, сады. Только в 2017 году появилось 68 новых общественных пространств. Наталья Фишман отметила, что основная сложность таких проектов состоит в том, что ими пользуются очень разные группы людей, и для всех нужно предусмотреть свои особенности. «Вы говорите про «Зарядье» и про «Новую Голландию», про ощущение русской дачи, когда люди хотят убежать от города. А в небольших населенных пунктах другие проблемы: люди там, наоборот, хотят получить ощущение города» — говорит она. В регионах востребованы парки с брусчаткой, фонарями и фонтанами. И для жителей регионов это ключевой вопрос цивилизации. Кстати, когда в одном из поселков оборудовали набережную, то местные жители сразу потребовали переименовать их населенный пункт в город. Ведь теперь у них есть своя… набережная. Кроме того, люди перестали ходить по улицам в галошах, переодевшись в туфли.

Таким образом, сегодня уже очевиден факт: нужно развивать все виды общественного пространства. И чем больше и разнообразнее они будут, тем комфортнее и привлекательнее будут наши города.

Эффективные технологии для малоэтажного строительства

Сергей ВЛАДИМИРОВ

Все чаще можно услышать: будущее российской строительной индустрии — за малоэтажным домостроением. В современных условиях это наиболее перспективное направление, которое может стать решением проблемы доступного жилья. За последние 20 лет ввод малоэтажного жилья в России, по оценкам специалистов, увеличился в 7 раз. Самый активный этап развития и становления «малоэтажного» сектора стройиндустрии пришелся на первое десятилетие XXI века. Именно в «нулевые» годы жители городов обратили внимание на ближние пригороды как на альтернативу городской квартире.

Сформировался новый рыночный продукт — коттеджный поселок, отличающийся от дачных кооперативов и сельских поселений единой концепцией застройки с огороженной территорией и инженерными сетями. «Загородный» девелопмент стал самостоятельным бизнес-сегментом строительной отрасли, «потянув» за собой и развитие современной домостроительной промышленности, как в части производства стройматериалов, так и в части комплексных технологических решений для индивидуального домостроения. Престиж жизни в частном доме значительно вырос, что обусловлено комфортными условиями проживания, стоимостью жилой площади и доступностью объектов инфраструктуры. Малоэтажные объекты привлекательны для девелоперов, на что есть несколько причин:

KNAUF

Дом модульного типа в Красногорске

1. Высокие темпы строительства: объект может быть возведен всего за несколько месяцев.

2. Финансовая экономия. При небольшой этажности здания сокращаются затраты на подготовку участка застройки, обустройство фундамента. Даже с учетом стоимости земли цена квадратного метра у таких объектов оказывается ниже, чем при многоэтажной застройке.

3. Высокий уровень комфорта. Проекты с небольшим числом этажей считаются более безопасными и экологичными. Архитекторы и инженеры-проектировщики получают больше свободы в выборе оптимальных планировочных, визуальных решений, что позволяет органично вписывать новые объекты в уже существующую среду.

4. Более удобное инфраструктурное развитие. При строительстве малоэтажных зданий объем нагрузки на подъездные пути и парковочные площадки оказывается сниженным, что позволяет создавать комфортную автономную инфраструктуру с меньшими затратами.

В настоящее время большинство населения России проживает в многоэтажных домах в городах (что нехарактерно для развитых стран), потому что строительство частного дома неподъемно финансово для многих россиян. В то же время в ряде регионов страны существуют эффективные технологии недорогого малоэтажного домостроения. Решения компании КНАУФ, например, включают: во-первых, продукты и системы для любого частного малоэтажного дома, во-вторых, элементы каркасного и модульного домостроения. Еще в 2015 году на территории предприятия компании в Красногорске был построен экспериментальный образец модульного дома — двухэтажное здание площадью 130 квадратных метров, предназначенное для проживания одной семьи. Строительство этого здания из готовых модулей заняло 12 часов. Оно оборудовано всеми инженерными системами, сантехникой и полностью отделано внутри.

Фирма объявила о том, что построит на своей производственной площадке в Подмосковье завод конструктивных элементов для быстровозводимого малоэтажного жилья. Опытное производство должно быть запущено в III квартале 2018 года, причем строителям будут поставляться не просто отделочные материалы и системы, а готовые модули или их элементы. Из них, как из детских кубиков, можно будет собирать дома. При достижении должных объемов производства КНАУФ рассчитывает, что стоимость квадратного метра в индивидуальных домах, построенных по новой технологии, составит 30-35 тысяч рублей за квадратный метр жилья с отделкой. За эти деньги клиент получит готовый к проживанию дом или квартиру с финишной отделкой и всеми инженерными системами. Это уже совершенно другой уровень доступности жилья такого качества.

Справочно

■ Жить в собственном благоустроенном доме хотели бы более половины россиян, о чем говорят данные исследования, проведенные Аналитическим центром Юрия Левады по заказу КБ «Стрелка» в начале 2017 года. В ходе телефонного опроса 55% ответивших идеальным жильем для себя назвали отдельный дом коттеджного типа, еще почти 16% хотели бы жить в деревенском доме и еще почти 5% в собственной квартире в малоэтажке.

ИННОВАЦИИ

Мост за месяц

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

«Транссахамост» уменьшает в разы стоимость работ и ускоряет темпы строительства

«СГ» неоднократно информировала своих читателей об инновационном опыте ООО «Транссахамост», осуществляющего скоростное строительство мостов с применением наукоемких технологий на муниципальных дорогах в Республике Саха (Якутия). Ноу-хау руководителя компании Василия Мазура — железобетонные самозакрепляющиеся термосваи, которые давно «просятся» взамен использующихся с 70-х годов плоскогранных железобетонных свай. Как рассказал «СГ» Василий Никитович, применение самозакрепляющихся термосвай позволяет в 2-3 раза уменьшить стоимость работ и до 10 раз ускорить сроки строительства. Так, например, мосты длиной до 50 м сооружаются всего на 4-х термосваях и не более чем за месяц. Таких мостов лишь за первое полугодие 2017 года компанией выстроено шесть. Ярким примером иррациональных решений является автомобильный железобетонный мост на федеральной автомобильной дороге «Вилюй» со схемой 3 пролета по 18 м на 64-х сваях. Сооружение мостов по старым технологиям на «частоколах» свай со сроками строительства от 2-х лет и более говорит лишь о технической отсталости, «не замечаемой» структурами Росавтодора.

Щедрый на тепло

Владимир ЧЕРЕДНИК

Новый теплогенератор может обогревать не только бетонные заводы

В прошлом году в списке импортеров ТОП-50 первое место заняло ООО «ЭЛКОН», удостоившись звания «IMPORT EXPORT AWARD». Нынешней осенью это предприятие поставило на российский рынок промышленного отопительного оборудования новинку — теплогенератор Thermojet. Установки мощностью 0,5, 1,0 и 1,5 гКал в контейнерном исполнении или на раме являются оптимальным комплексным решением для обогрева бетонных заводов, пропарочных камер ЖБИ, деревообрабатывающих цехов и теплиц. Они также могут служить источником тепла для обогрева промышленных помещений. «Комплектующие мировых брендов и грамотная команда специалистов, которые создали Thermojet, позволяют рассчитывать на высокое качество изготовления и надежность работы новых теплогенераторов», — заявил директор компании «ЭЛКОН» Леонид Жуков.

Подрастает город наш

Владимир ЧЕРНОВ

В Королеве дан старт инновационному проекту ЖК «Первый Юбилейный»

Входящий в десятку крупнейших строительных компаний России и ведущий застройку шести жилых комплексов в Москве и Подмосковье Домостроительный комбинат №1 построит четыре из шести корпусов, которые должны быть возведены в рамках этого проекта. Дома относятся к индустриальной серии «П-44Т модернизированный» с квартирами улучшенных потребительских характеристик. ДСК-1 уже приступил к реализации квартир в шестом корпусе ЖК «Первый Юбилейный». «Корпус активно строится, уже возведено 15 из 17 этажей, — сообщил директор по развитию ДСК-1 Григорий Алтухов. — Жилье можно приобрести по привлекательной стоимости за собственные средства или с помощью ипотечного кредитования. Покупателям предлагаются квартиры с предчистовой отделкой». В продажу поступили одно-, двух- и трехкомнатные квартиры с разнообразными планировочными решениями. Площадь квартир варьируется от 38,5 до 78 кв. м, стоимость — от 2,6 до 4,9 млн руб.

Инженерная компания ИнтерБлок повышает эффективность производства ЖБИ

Владимир ЧЕРНОВ

На прошедшем международном форуме «Российская энергетическая неделя» остро прозвучали проблемы низкой эффективности централизованного уклада теплоснабжения. Можно ли уменьшить в разы затраты на теплоснабжение технологических процессов?

Послушаем авторитетное мнение действительного члена РАЕН, д. т. н. Олега Богомолова. «Сегодня предприятия используют «Временные нормы для расчета расхода тепловой энергии при тепловлажностной обработке сборных бетонных и железобетонных изделий в заводских условиях» СН 513-79, разработанные в 1979 г. В соответствии с ними, нормативный расход тепла для тепловлажностной обработки 1куб. м ЖБИ — 0,2-0,4Гкал или 25-50 куб. м природного газа. На лучших российских и зарубежных предприятиях показатель составляет 10-15 куб. м природного газа или 0,08-0,12 Гкал тепла на 1 куб. м ЖБИ», — подчеркнул ученый-практик, более 20 лет возглавляющий Инженерную компанию «ИнтерБлок».

Одним из способов оценки эффективности системы теплоснабжения является расчет соотношения расхода природного газа за период к объему произведенной железобетонной продукции за тот же период. Если годовой объем производства составил 50 тыс. куб. м ЖБИ, а заводские расходы газа за этот период составили 500 тыс. куб. м, то расход газа на 1куб. м ЖБИ составляет 10 куб. м, или 0,08 Гкал, что указывает на эффективную работу системы теплоснабжения предприятия. Если показатель превышает значение 15 куб. м газа/куб. м ЖБИ, вывод напрашивается сам: система теплоснабжения технологических процессов производстве ЖБИ нуждается в коренном переустройстве.

Олег Владимирович убежден: путь кардинального повышения энергоэффективности предприятий стройкомплекса — в использовании высокоэффективных парогенераторов ИнтерБлок и создании на их основе децентрализованных теплоэнергетических комплексов. Высокую эффективность технического перевооружения данной моделью полностью подтвердила практика — расход природного газа в технологических процессах производства на 50 предприятиях России, Белоруссии, Казахстана, Польши, Республики Кореи сократился в среднем в 3 раза, составив около 15 куб. м природного газа на 1 куб. м железобетона.

Справочно

■ Постановлением Правительства РФ от 17 июня 2015 г. №600 промышленные парогенераторы ИнтерБлок отнесены к классу технологий высокой энергетической эффективности, что обеспечивает покупателям получение налоговых льгот в процессе их эксплуатации.

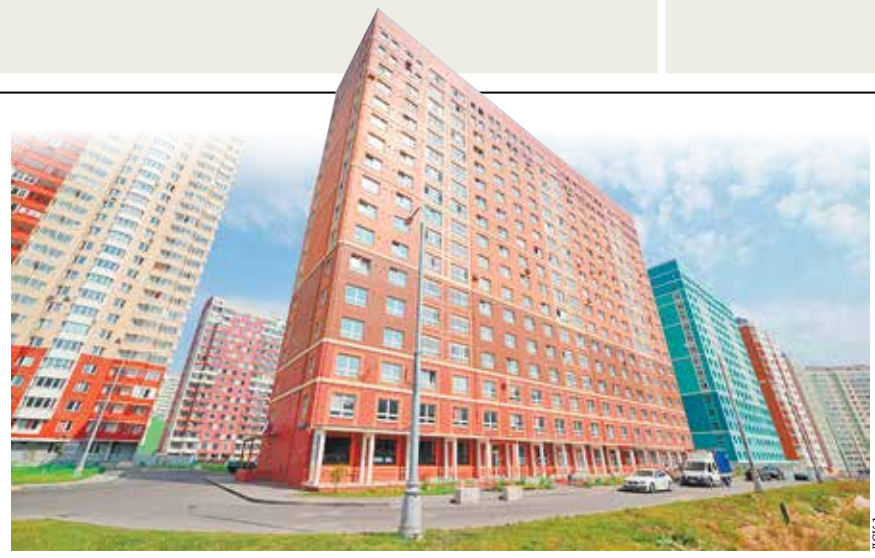
ИНТЕРБЛОК
ИНЖЕНЕРНАЯ КОМПАНИЯ

ООО Инженерная компания «ИнтерБлок», юридический адрес:
123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, стр.1
г. Старый Оскол, ул. Прядченко, 118
Тел.: +7(495)722-72-86, 728-92-93, +7(472)542-79-01,
info@interblock.ru www.interblock.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

АО «Самарский опытно-экспериментальный завод»

Бетоносмесительные заводы российского производства
Акционерное Общество «Самарский опытно-экспериментальный завод»
web: www.oao-soez.ru, e-mail: info@oao-soez.ru
8-800-500-16-41, (846) 978-40-31, 978-40-33



ДСК-1

Создавать новую среду

ДСК-1 в Юго-Восточном округе Москвы реализует инновационный проект

Владимир ЧЕРЕДНИК

Москва может гордиться по праву инновационными проектами, ставшими яркими примерами градостроительного преобразования столицы. Благодаря реализации этих проектов там, где еще недавно простирались безликие поля, вырастают выразительные комплексы, куда не стыдно приглашать в качестве обмена опытом зарубежных специалистов.

Если обозревать с высоты птичьего полета Юго-Восточный округ столицы, то нельзя не заметить удивительное сочетание возводимых зданий с зеленым пространством ландшафтного дизайна: храм Покрова обрамлен «подковой» Рождественской улицы, а от нее веером расходятся корпуса новостроек ЖК «Некрасовка». Гармонично вписанные в окружающий ландшафт, разные по высоте жилые дома, отличающиеся многообразными художественно-архитектурными решениями. Они окружены зелеными зонами с примечательными объектами, например, средней школой № 2048 в форме растянутой буквы «М», детскими садами, физкультурно-оздоровительным и торговым комплексами. К «Некрасовке» примыкают живописные озера с благоустроенными пляжами и полноценный горнолыжный комплекс.

В прошлом году ЖК «Некрасовка» стал победителем конкурса в номинации «Лучший проект объекта жилого значения эконом-класса», организованный Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). А в 2017 году по итогам голосования в номинации «Доступное жилье» этот комплекс стал финалистом премии в области жилой недвижимости RREF AWARDS. Что является закономерным результатом: жилой комплекс, в надежности которого москвичи могут быть уверены, возводит ДСК-1 — компания, уже более полувека являющаяся символом индустриального домостроения в стране. «Некрасовка» стала той стройплощадкой, где воплотились профессиональный опыт, новые идеи и зримые результаты их реализации.

В составе ЖК «Некрасовка» представлены корпуса классических, зарекомендовавших себя индустриальных серий. Так, типовая серия П-44Т в 2014 году была модернизирована в «П-44Т модернизированный». Появилось и «младое» поколение от ДСК-1, выстроенное по инновационным технологиям. Причем к разработке новаторских серий ДомРИК и ДомНАД привлечены известные архитекторы с оригинальным видением образов и форм. Благодаря им разные по стилю дома корреспондируются друг с другом, вливаясь в целостную градостроительную композицию.

Серия «ДомРИК» взяла старт в 2014 году. Дань современной европейской моде — подчеркнуто гладкий и плоский фасад с минимумом декора. Выразительность домов обусловлена сочетанием красок и линий, изящество им придают простые формы, а главное их украшение — симфония увеличенных по высоте окон с низкими подоконниками, пока не вполне привычными для столицы.

Особенностью серии «ДомНАД» являются прежде всего витражные входные группы, которые созданы по принципу безбарьерной среды. Индивидуальные фасады для каждого дома выполнены из плитки различных цветов. Двух- и трехкомнатные квартиры, как и в «ДомРИК», оснащены двумя санузлами. В «ДомНАД» представлены практичные и комфортные квартиры с просторными кухнями от 10,3 до 14,1 кв. метра. Разброс площадей квартир в домах серии — от 40 до 82 кв. метров. Батареи центрального отопления с регуляторами, позволяющими учитывать расходы на тепло в зависимости от реального потребления. Подсчитано: индивидуальные счетчики энерго- и водоснабжения дают возможность жильцам платить за коммунальные услуги меньше.

Покупателям квартир в ЖК «Некрасовка», состоящем из трех кварталов, представлен широкий выбор планировочных решений: в продаже — одно-, двух- и трехкомнатные квартиры с удобными габаритами, большими окнами, просторной застекленной лоджией. Площадь квартир варьируется от 37 до 103 кв. метров. Они всегда сдаются под чистовую отделку, в идеальном состоянии, не требующем дополнительного чернового ремонта. Новые дома от ДСК-1 по своим характеристикам, включая энергопотребление, соответствуют современным стандартам строительства жилых зданий. Наружные панели с трехслойной структурой — между двумя плитами слой утеплителя.

Квартиры в «Некрасовке» очень хорошо раскупаются — в месяц реализовывается более 100 квартир. Очень важно наличие выгодных банковских предложений — более половины квартир реализовано с их участием.

ЖК «Некрасовка» — органичное сочетание современного уровня комфорта, удобной транспортной логистики и развитой инфраструктуры.

Справочно

■ Домостроительный комбинат № 1 входит в десятку крупнейших российских строительных компаний. Комбинат специализируется на индустриальном домостроении. Сегодня ДСК-1 ведет застройку шести жилых комплексов в столице и Подмосковье — более 600 тыс. кв. метров в год. С 2016 года ДСК-1 входит в структуру ФСК «Лидер».

НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ.
ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО
ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ ГИПС»

РЕКЛАМА

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

ЖКХ

Заслон для энергопотерь и расточительства

Итоги стартовавшей в 2017 году программы энергоэффективного капремонта многоквартирных домов

Алексей ЩЕГЛОВ

Начало положено

Тема энергоэффективного ремонта годами обсуждалась экспертами и специалистами. Учитывая возраст и структуру жилого фонда в стране, актуальность такого рода мероприятий не оспаривалась, пожалуй, никем. Ведь около 30% жилого фонда России построено до 1970 года, но даже среди домов более поздних сроков постройки таких, которые отвечают современным требованиям энергоэффективности, очень мало. Таким образом, сектор жилых зданий является крупным потребителем энергии и имеет высокий потенциал ее экономии. Поскольку большинство многоквартирных домов в стране построено по старым строительным нормам, для них особенно актуальным является повышение энергоэффективности, одновременно они нуждаются и в проведении капитального ремонта.

Ольга Сердюк

Однако перевести дело в практическую плоскость долго не удавалось. И потребовались целенаправленные усилия государства, сформировавшего базовые условия и механизмы проведения энергоэффективного ремонта в масштабе всей страны. Напомним, что в январе 2017 года принятым Правительством РФ постановлением № 18 утверждены правила предоставления субъектам РФ финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ на проведение энергоэффективного капремонта. С этого момента плюсы проведения энергоэффективных мероприятий стали очевидны даже сомневающимся, а число таких проектов в регионах заметно возросло.

«Повышение энергоэффективности жилья — приоритетная задача на государственном уровне. Утвержденным в 2016 году Правительством РФ Планом мероприятий по повышению энергетической эффективности зданий предусмотрено достижение к 2020 году снижение удельного расхода тепловой и электроэнергии на 1 кв. метр площади в многоквартирных домах до уровня 85% от показателя 2015 года. Финансовая поддержка на энергоэффективный капремонт — новый инструмент для выполнения этой задачи», — отметила заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга Сердюк.

Базовые условия

Механизмы стимулирования и поддержки не только облегчат доступ к финансовым ресурсам, но и позволят существенно сократить сроки окупаемости энергоэффективных мероприятий. Как напоминает Ольга Сердюк, согласно постановлению Правительства РФ № 18, финансовая поддержка предоставляется субъектам Российской Федерации на цели возмещения части расходов на оплату работ по энергосбережению, выполненных в ходе капитального ремонта, и на цели возмещения части расходов на оплату процентов за пользование займом (кредитом), полученным на капитальный ремонт.

При этом многоквартирные дома, претендующие на получение финансовой поддержки, должны соответствовать ряду обязательных требований. Во-первых, они не должны быть аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Имеет значение и срок эксплуатации зданий — более 5 и менее 60 лет. Кроме того, дома должны быть оснащены общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии), а расчет за коммунальные услуги должен был осуществляться на основании таких приборов учета непрерывно в течение года, предшествующего дате утверждения (актуализации) краткосрочного плана (иной программы). Также на капремонт надо использовать не «котловые деньги», а только те, которые накопили собственники в своем доме. Для получения финансовой поддержки на возмещение части расходов на оплату работ по энергосбережению, выполненных в ходе капитального ремонта, должна быть достигнута экономия расходов на оплату коммунальных ресурсов не менее чем на 10%. Энергоэффективные мероприятия, которые могут проводиться в рамках данной программы, определены специальным перечнем, утвержденным Фондом ЖКХ и согласованным с Минстроем России.

Капитальный ремонт многоквартирных домов надо было завершить в срок до 1 ноября 2017 года. А до 1 декабря в Фонд ЖКХ должна быть представлена соответствующая отчетность, по результатам рассмотрения которой регионам будут перечислены положенные средства за счет госкорпорации (конечно, если достигнуты все необходимые программные показатели).

FONDGKH.RU

Дома №№29 и 31 по улице Гагарина в Липецке после проведения капитального ремонта

Отметим, размер финансовой поддержки определяется по каждому дому и не может превышать 50% от стоимости работ по капитальному ремонту в нем, но не более 5 млн рублей.

Размер финансовой поддержки на возмещение части расходов на проведение энергоэффективных мероприятий составляет от 2- до 4-кратного размера годовой экономии затрат на оплату коммунальных ресурсов в зависимости от достигнутого значения размера целевого показателя экономии затрат на коммунальные ресурсы (тепловой энергии на отопление, горячее водоснабжение и электрической энергии на общедомовые нужды). Целевой показатель экономии затрат на коммунальные ресурсы зависит от объема потребления коммунальных ресурсов после капитального ремонта и до его проведения. Объем потребления коммунальных ресурсов определяется на основании показаний приборов учета.

Что сделано

Фонд содействия реформированию ЖКХ является основным распределителем средств поддержки и помощником регионов в деле реализации программ повышения энергоэффективности в жилом секторе. А они выделены на эти цели немалые. Так, общий лимит финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ для субъектов РФ на проведение энергоэффективного капремонта составляет 877,6 млн рублей. Правлением Фонда принято решение о предоставлении финансовой поддержки на общую сумму 57,1 млн рублей (что составляет 6,5% от общего лимита средств). Таким образом, нераспреде-

FONDGKH.RU

Утепление и герметизация межпанельных швов в доме №38 по набережной Авиастроителей (Воронеж) позволит сократить теплопотери

Настройка механизмов

Алексей ЩЕГЛОВ

Программа реализации энергоэффективного ремонта получит продолжение и будет усовершенствована

Изначально данная программа была принята на год, однако с учетом продления деятельности Фонда ЖКХ на 2018 год в Минстрой России уже направлены предложения по продлению программы в следующем году. Как сообщила «СГ» заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ Ольга Сердюк, в Минстрой направлены предложения, предусматривающие совершенствование положений постановления Правительства РФ №18, принятого в январе 2017 года. Они позволят упростить и оптимизировать механизм подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Что важно, эти предложения направлены на стимулирование заинтересованных лиц к скорейшему проведению капитального ремонта в многоквартирных домах. Благодаря их принятию будет, например, предоставлена возможность подавать предварительную заявку на капитальный ремонт товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям, которые осуществляют управление многоквартирными домами. Это увеличит число адресатов программы. В качестве электронной площадки по приему предварительных заявок предлагается определить автоматизированную информационную систему «Реформа ЖКХ».

Поправками предлагается исключить требования о минимальном десятипроцентном пороге экономии расходов на коммунальные ресурсы в отношении многоквартирных домов, где планируется проведение энергоэффективных мероприятий, однако ограничить минимальный размер предоставляемой финансовой поддержки суммой 50 тыс. рублей на один дом.

В числе предложений — установление минимального порога целевого показателя экономии расходов на коммунальные ресурсы на уровне 20% в отношении МКД, в которых на момент подачи заявки уже завершены работы с проведением энергоэффективных мероприятий. Поправками также предлагается предусмотреть расчет потребления

ЖКХ

ленный остаток средств составляет 820,5 млн рублей.

Предоставление финансовой поддержки уже одобрено по 7 заявкам от 6 субъектов Российской Федерации. В том числе два субъекта РФ получат средства на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом (Ростовская область и Удмуртская Республика) и четыре субъекта РФ — на возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (Воронежская, Новосибирская области, Калининградская область (2 заявки) и Алтайский край). Согласно указанным заявкам субъектов Российской Федерации, капитальный ремонт планируется провести в 68 домах общей площадью 551,05 тыс. кв. метров, в которых проживают 19,5 тыс. человек.

Кроме того, Новосибирская и Ульяновская области, а также Белгородская область представили в Фонд ЖКХ информацию о подготовке заявок в 2017 году на капитальный ремонт 11 домов, планируемый размер финансовой поддержки за счет средств госкорпорации — 4,4 млн рублей. Сроки поджимают, но если эти регионы успеют отчитаться в Фонд ЖКХ до 1 декабря, то они также могут рассчитывать на получение государственной финансовой поддержки.

Программа набирает популярность, и на сегодняшний день уже 20 субъектов Российской Федерации сообщили о наличии потребности в финансовой поддержке за счет средств Фонда на капитальный ремонт в 2018 году. Все это говорит о том, что уже удалось сформировать действующие механизмы программы энергоэффективной модернизации жилого фонда, и она оказалась востребованной в регионах.

Кстати

Предлагается предоставить возможность подавать предварительную заявку на проведение капитального энергоэффективного ремонта товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам, а также организациям, которые осуществляют управление многоквартирными домами

коммунальных ресурсов непрерывно в течение 12 месяцев, взятых за трехлетний период до даты подачи заявки, который и будет считаться базовым периодом для расчета финансовой поддержки. Это сделано в связи с тем, что в Фонд ЖКХ поступали сообщения из регионов о том, что дома, желающие получить государственную поддержку, нередко не могут выполнить требование о непрерывности расчета платы за коммунальные услуги в течение года, предшествующего дате утверждения программы. Бывают и случаи, когда ввиду временной технической неисправности приборов учета не получается обеспечить такую непрерывность за предшествующий год.

Как считают в Фонде ЖКХ, принятие этих предложений сделает программу поддержки энергоэффективного ремонта еще более комфортной для регионов и будет способствовать ее дальнейшей популяризации на местах.

Воронежская область

Владимир Левцев

В регионе недавно завершились работы по энергоэффективному капитальному ремонту двух многоквартирных домов в рамках программы, финансируемой с участием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Как сообщил и. о. директора Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области Владимир Левцев, речь идет о домах №22 и №38 по набережной Авиастроителей в городе Воронеже. Эти девятиэтажки общей площадью 35,7 тыс. кв. м 1987 года постройки стали первыми в областной столице участниками реализуемой при поддержке средств Фонда ЖКХ программы энергоэффективного капремонта МКД. Собственники помещений в обоих домах формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, а летом 2017 года жители приняли решение о проведении капремонта, воспользовавшись предоставленной возможностью провести энергоэффективный ремонт.

Общая стоимость работ по энергоэффективному капитальному ремонту домов в городе Воронеже составила 23,5 млн рублей. На эти средства было выполнено утепление и герметизация межпанельных швов, отремонтированы системы электро- и теплоснабжения. В частности, установлены современные узлы регулирования подачи теплоносителя, которые позволяют отапливать дома рационально, без излишних затрат энергоресурсов. Проведенные мероприятия по энергосбережению позволят не только улучшить условия проживания 1119 человек, но и сократить расходы собственников помещений в отремонтированных домах на оплату коммунальных услуг. А 27 октября 2017 года правлением Фонда ЖКХ была одобрена заявка Воронежской области на получение финансовой поддержки за счет средств госкорпорации в размере 9,02 млн рублей для проведения энергоэффективного капитального ремонта МКД. Средства господдержки будут направлены на возмещение части расходов на оплату услуг и работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе капремонта МКД.

Калининградская область

Оксана Астахова

Самый западный регион России первым в стране подал две заявки в Фонд содействия реформированию ЖКХ. Область, по сути, является пилотным регионом в программе, направленной на повышение энергоэффективности МКД. Как сообщила генеральный директор областного Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Оксана Астахова, к настоящему времени во всех 13 домах города Калининграда, включенных в программу (общая площадь более 76,15 тыс. кв. м), фактически завершены работы по установке узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в зависимости от погодных условий. «Умная» техника будет уменьшать подачу тепла в дома, если на улице потеплеет, и наоборот, увеличивать поступление ресурса при наступлении морозов. А индивидуальные автоматические теплопункты позволят сэкономить тепловую энергию и деньги жильцов в отопительный сезон.

По словам руководителя регионального оператора капремонта, большая часть затраченных средств на эти мероприятия средств будет компенсирована Фондом содействия реформированию ЖКХ при достижении установленных показателей энергоэффективности. В первую очередь, речь идет об экономии тепла, которая должна составить не менее 10%. «Мы уверены, что этот критерий будет выше, что позволит получить в качестве поддержки от госкорпорации порядка 17,5 млн. рублей», — отметила Оксана Астахова.

FONDGKH.RU

В доме на набережной Генерала Карбышева, 8 (Калининград), проведен энергоэффективный ремонт

FONDGKH.RU

Ремонт фасада дома №145/2 по улице Таганрогской в Ростове-на-Дону

Ростовская область

Андрей Майер

На Дону более трех лет успешно развивается кредитование капитального ремонта. Как рассказал министр ЖКХ Ростовской области Андрей Майер, начиная с 2014 года в региональном коммерческом банке ПАО КБ «Центр-инвест» кредит на капитальный ремонт оформили 21 ТСЖ на общую сумму заемных средств 28 млн рублей. Новый этап наступил после того, как постановлением Правительства Российской Федерации №18 от 17 января 2017 года были утверждены правила предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Благодаря этому документу данной возможностью воспользовались 22 владельца специальных счетов в 9 муниципальных образованиях Ростовской области. Общая стоимость мероприятий по капитальному ремонту составляет 57,6 млн рублей, в том числе привлеченные кредитные средства — 40,12 млн рублей. Кредиты владельцам специальных счетов были предоставлены региональным банком ПАО КБ «Центр-инвест» под 11% годовых. Сумма процентов за пользование кредитом составляет 11,78 млн рублей, из них финансовая поддержка Фонда ЖКХ на возмещение процентной ставки — 9,64 млн рублей.

Уже в апреле-мае этого года участниками программы были отобраны подрядные организации и заключены с ними договоры. К настоящему времени все работы по капитальному ремонту на объектах завершены в полном объеме, отремонтировано 35 домовых систем, включая системы горячего водоснабжения и водоотведения, 14 единиц лифтового оборудования в 5 домах и т. д. В соответствии с актами выполненных работ, общий объем финансирования уменьшился на 1,9 млн рублей и составил 55,7 млн рублей. Возмещение процентной ставки по этим проектам составит 9,57 млн рублей.

Липецкая область

Александр Козин

В Липецкой области сложилась уникальная практика, когда после проведения энергоэффективного капремонта проводится энергоаудит многоквартирных домов. Причем регион проводит эти мероприятия своими силами, без участия федерального финансирования. «Повышение энергоэффективности домов после проведения капитального ремонта является одной из важнейших задач сферы жилищно-коммунального хозяйства, ведь это несет двойную выгоду для собственников: появляется возможность сэкономить на коммунальных платежах и повысить капитализации», — рассказал генеральный директор Фонда капитального ремонта Липецкой области Александр Козин.

Теперь в области после капитального ремонта каждого многоквартирного дома специализированная организация проводит его энергоаудит, по итогам которого присваивает объекту класс энергоэффективности. После проведения капитального ремонта с применением энергоэффективных технологий класс энергоэффективности многоквартирного дома возрастает до класса D и выше.

Кроме того, в 2017 году в регионе в рамках реализации краткосрочного плана капремонта применяются инновационные технологии по устройству «мокрого» и вентилируемого фасадов, позволяющие повысить энергоэффективность зданий до уровня класса С. Примером тому — МКД №97, 99 и 100 по улице Гагарина в городе Липецке, которым в этом году был присвоен класс С после проведения капремонта в соответствии с краткосрочным планом.

ПРОЕКТ

Стеклянно-противоречивый

В Мюнхене построят большой концертный зал в форме амбара

Оксана САМБОРСКАЯ

Австрийское не слишком известное архитектурное бюро Cukrowicz Nachbaur Architekten стало победителем конкурса на проект большого концертного зала в Мюнхене, которого городу давно не хватало. Молодые австрийцы выиграли конкурс в честной борьбе — в состав жюри, возглавляемого профессором архитектуры Арно Ледерером (Arno Lederer) входило в общей сложности 25 специалистов, на конкурс было представлено около 30 проектов.

Проект-победитель превзошел предложения многих звездных участников конкурса: берлинское бюро David Chipperfield Architects с «классическим» проектом стало только третьим. Четыре именитых архитектурных бюро Zaha Hadid Architects, Mecanoo, Henning Larsen и Christ & Gantenbein были только отмечены жюри. Второй приз ушел гамбургскому офису международной группы PFP Architects. Бюро 3XN architects из Копенгагена заняло четвертое место.

Выбор жюри был основан на том, что проект Cukrowicz Nachbaur architects носит градоформирующий характер. Здание одновременно «сдержано и выразительно» и является важной точкой, доминантой, объединяющей исторически разнородную архитектурную среду мюнхенского фабричного квартала. Стеклянное здание с прозрачными фасадами чем-то похоже на амбар, что, с одной стороны, — дань промышленному прошлому территории, с другой — суперсовременное, открытое городу архитектурное решение.

Справочно

- Большой концертный зал в Мюнхене займет земельный участок площадью 5,3 тыс. кв. м. Общая площадь здания — 9,5 тыс. кв. м.

CUKROWICZ NACHBAUR ARCHITEKTEN (3)

Стекло, по мнению архитекторов, имеет здесь важное, если не решающее значение. Оно поглощает цвет меняющегося неба и окружающий свет города и отражает их. В зависимости от времени, погоды и угла обзора здание выглядит по-разному. Когда наступают сумерки, концертный зал превращается в светящийся объем. Главная задача, которую с помощью стекла решают архитекторы, — все стороны здания равноценны, а все фасады — главные.

Плюс к этому, с архитектурной точки зрения здание будет работать «в обе стороны» — с верхней точки высотой 45 м будет открываться захватывающий вид на город, а стеклянные стены позволят горожанам видеть, что происходит внутри здания.

В здании разместится большой концертный зал на 1800-1920 мест и малый камерный зал-трансформер на 600 сидячих или на 900 стоячих мест. Оба будут удовлетворять «самым взыскательным требованиям к акустике». Большой зал спроектирован так, что сцена выдвинута в центр зрительного зала, это позволяет разместить зрителей рядом с дирижером и музыкантами. В зале нет ни одного места, расстояние от которого до первой скрипки было бы более 32 м.

В новом здании также разместятся учебные классы и репетиционные залы Мюнхенского колледжа музыки и драмы (The Munich College for Music and Drama), буфет, торговые площади, офисы. Под зданием поместится подземная многоуровневая парковка.

На сегодня стоимость реализации проекта оценивается приблизительно в 360 млн евро, что делает его одним из самых дорогих культурных проектов Германии в ближайшие годы.

Издается с апреля 1924
Строительная газета
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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 НАЧАЛАСЬ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА 2018 ГОД
ТЕКУЩАЯ ПОДПИСКА НА 2017 ГОД ПРОДОЛЖАЕТСЯ

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

ПОДПИСКА – ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.
Цена свободная
52 000 экземпляров

Председатель Попечительского совета
М.А. Мень
Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель и издатель
ООО «ИД «Строительная газета»
Адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр.1, офис 702

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10
Подписные индексы:
Пресса России – 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы – 10929,10930, 12357, 12358
Почта России – П2011, П2012, П3475, П3476

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79; (495) 357-20-10
Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 22.11.2017
фактическое: 19.30 22.11.2017

Отпечатано:
ОАО «Московская газетная типография»: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр.1

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