

9,1% составит средняя ставка по ипотеке к концу года (прогноз)

Обзор рынка жилой недвижимости Москвы за I полугодие 2018 года **с. 6-7** Фонд ЖКХ поддерживает технологию изготовления топлива из ТКО **с. 10** В День города в парке «Зарядье» откроется филармония **с. 16**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№34 (10512) 31 августа 2018

Процент беспокойства

Антон МАСТРЕНКОВ

Бизнес обсуждает проблемы перехода к новой системе жилищного строительства

Кардинальные изменения, происходящие сегодня на рынке жилищного строительства, нацелены, прежде всего, на защиту интересов покупателей жилья. В то же время они усложняют жизнь бизнесу и регуляторам, поэтому одной из задач отрасли становится соблюдение баланса интересов государства, застройщиков и покупателей. Эта тема обсуждалась в ходе организованной «Коммерсантом» конференции «Девелопмент: перезагрузка», которая состоялась в Москве 24 августа.

По задумке властей корректировки закона о долевом строительстве должны сделать отрасль более прозрачной, а деятельность девелоперов более предсказуемой и контролируемой. Однако, как всякие радикальные преобразования, реформа несет с собой определенные издержки. По мнению многих участников рынка, предлагаемая модель взаимодействия государства, банков, застройщиков и граждан не идеальна и требует доработки. Так, по мнению председателя Москомстройинвеста Константина Тимофеева, установленные сегодня размеры взносов в Фонд защиты дольщиков (1,2% от суммы ДДУ) необходимо повысить. «Очевидно, что тарифы взносов в компенсационный фонд нужно увеличивать, действующий размер тарифов не отвечает реалиям, — заявил чиновник. — На наш взгляд, очень важно, чтобы у компенсационного фонда были реальные возможности, реальный объем средств для помощи в случае необходимости».

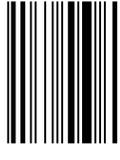
Определенные трудности возникнут у властей и с контролем над деятельностью застройщиков. По предварительным оценкам, количество юридических лиц, работающих на московском рынке, увеличится до конца года более чем на сотню из-за новых особенностей регистрации.

Окончание на с. 5

ISSN 0491-1660



1 8 0 3 4 >



917704911166776

Показали пример

В Ярославской области энергично решают проблему обманутых дольщиков



На церемонии ввода в эксплуатацию жилого комплекса «Зеленый квартал»

Владимир ТЕН

На минувшей неделе министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев совершил рабочую поездку в Ярославскую область. В ходе визита глава Минстроя принял участие в церемонии ввода в эксплуатацию домов для обманутых дольщиков и провел совещание с представителями регионов ЦФО на тему новаций в долевом строительстве.

История жилого комплекса «Зеленый квартал» типична. В хорошем, экологически чистом районе была выделена земля под жилищное строительство, которое осуществлялось при содействии правительства области. Ключи от квартир в четырех корпусах комплекса участники долевого строительства должны были полу-

чить еще в феврале 2016 года, но из-за финансовых проблем застройщика строительство остановилось. 64 семьи, вложившие деньги в стройку, оказались в малоприятном положении обманутых дольщиков.

Однако правительством Ярославской области были найдены инвесторы для завершения стройки. Финансирование осуществлялось за счет собственных средств застройщиков.

Как пояснили в региональном правительстве, это стало возможным во многом благодаря тому, что в апреле 2017 года в области был принят специальный закон, стимулирующий участие компаний в доделке проблемных объектов.

Окончание на с. 4

В цифровом формате

Сергей НИКОЛАЕВ

Заключены первые сделки с электронными ипотечными закладными

В августе Росреестр зарегистрировал первые сделки с применением нового вида закладных, которые были оформлены Сбербанком и банком «Российский капитал» (100% принадлежит АО «ДОМ.РФ») в Москве и Тюмени. Как рассказали «СГ» в ДОМ.РФ, кредиты с выпуском электронных закладных «Роскап» оформил в рамках программы «Покупка квартиры на этапе строительства». Одна сделка оформ-

лена в Москве с застройщиком ГК «А101», а другая — в Тюмени с застройщиком «Меридиан Констракшн Тюмень». При этом стороны одной из сделок находились в разных городах: заемщик из Москвы купил квартиру в новостройке в Тюмени. Закладные в электронном виде были направлены в Росреестр, а после регистрации ипотеки переданы на хранение в депозитарий банка через систему межведомственного электронного взаимодействия.

Напомним, что в конце прошлого года в российское законодательство были внесены инициативные Центробанком поправки, связанные с введением с 1 июля 2018 года в оборот электронных ипотечных закладных.

Таким образом, созданы необходимые условия для перевода отечественного рынка ипотеки в безбумажную форму. Ожидается, что к 2023 году до 20% сделок основных кредиторов будут заключаться в электронном формате.

По оценке ДОМ.РФ, в перспективе внедрение цифровых технологий позволит сократить время на покупку жилья с использованием кредита с нескольких недель до 1-3 дней и в создаст условия для снижения ставки по ипотечному кредиту на 0,1-0,3 процентных пункта.

Окончание на с. 2

НОВОСТИ

КОРОТКО

ВЗЯЛИ ПОБОЛЬШЕ

Средний размер ипотечного кредита в России во II квартале вырос на 7% по сравнению с тем же периодом прошлого года и составил 2,2 млн рублей. Такие данные приводит Национальное бюро кредитных историй (НБКИ). Самый высокий показатель среднего ипотечного кредита в Москве — 4,59 млн рублей (+4,5%) и в Московской области — 3,35 млн рублей (+7,7%). За ними идут Ямало-Ненецкий автономный округ и Санкт-Петербург — по 2,7 млн рублей. Самые низкие показатели зафиксированы в Челябинской, Кемеровской областях и Алтайском крае — около 1,5 млн рублей. Самые высокие темпы прироста показателя среди 40 регионов — лидеров по объемам ипотечного кредитования показали Татарстан (+15,4%), Волгоградская (+14,4%) и Саратовская (+13,4%) области, Башкортостан (+13%) и Кировская область (+11,4%).

ГОТОВИМСЯ К ЗИМЕ

В Ростовской области готовность многоквартирных домов к отопительному сезону на 17 августа составила почти 70%. Как заявил заместитель губернатора области Сергей Сидаш, подготовка к предстоящему отопительному периоду идет по плану. На 17 августа котельные готовы на 64%, тепловые сети — на 64,4% и водопроводные сети — на 66,8%. Переложено ветхих тепловых сетей почти 22 км и более 60 км водопроводных сетей. Работы по подготовке к зиме в Ростовской области планируют завершить до 1 октября 2018 года.

К 400-ЛЕТИЮ ГОРОДА

В сентябре 2018 года Урюпинску (Волгоградская область) исполнится 400 лет. К этому времени планируется завершить строительство нового театрально-досугового центра. В здании будут зрительный зал на 500 мест, конференц-зал на 190 мест, залы для проведения выставок, библиотека, кафе. Особое внимание уделено организации кружковой работы для детей — предусмотрены помещения для творческих объединений, театральной студии, мастерской изобразительного искусства, студии звукозаписи и других. Сегодня работы находятся в завершающей стадии: идет внутренняя отделка помещений и благоустройство прилегающей территории. По словам специалистов, новый центр будет соответствовать самым высоким требованиям энергоэффективности, экологичности и безопасности. Здание будет оборудовано для маломобильных групп населения.

Министерство ТЭК и ЖКХ Краснодарского края информирует о проведении 20 сентября 2018 года в 15.00 в актовом зале по ул. Раппопортская, 181, открытых общественных обсуждений проекта корректировки территориальной схемы обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, на территории Краснодарского края. Контактное лицо — Низовой Евгений Валерьевич, зам. начальника отдела обращения с твердыми коммунальными отходами, тел. 8 (861) 259-02-22 доб. 208, электронная почта: e.v.nizovoy@mtkgh.krasnodar.ru

Электронная версия проекта корректировки территориальной схемы по обращению с отходами опубликована на официальном сайте Министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края www.gkh-kuban.ru/tbo.html в разделе «Сфера обращения с твердыми коммунальными отходами».

Упор на эффективность



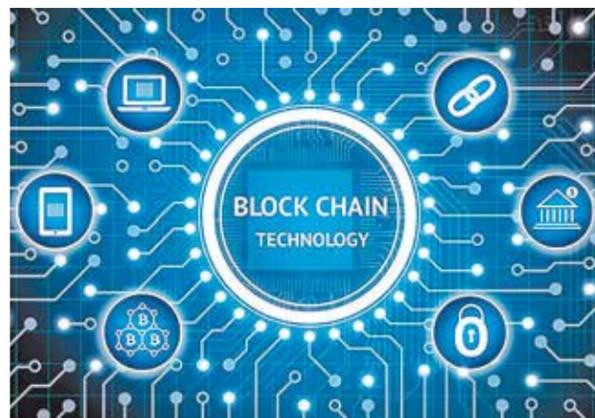
Сергей НИКОЛАЕВ

ДОМ.РФ показал рост рентабельности

Рентабельность собственных средств АО «ДОМ.РФ» (ранее АИЖК) по итогам I полугодия 2018 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 1,2 раза — с 9,5 до 11%. Об этом свидетельствуют данные промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности госкомпании, проведенной в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (МСФО).

По словам генерального директора ДОМ.РФ Александра Плутника, финансо-

вые результаты компании в 2018 году находятся под определенным давлением. Это связано с продолжающимся процессом финансового оздоровления банка «Российский капитал», консолидированного в конце прошлого года, и с реализацией проекта по созданию единого комплекса для переезда министерств. «Вместе с тем, за счет постоянного фокуса на операционную эффективность и создание экономически жизнеспособных продуктов ДОМ.РФ обеспечил рост рентабельности собственных средств и уже на протяжении последних четырех кварталов нам удается держать этот показатель на уровне, превышающем цели, предусмотренные стратегией и долгосрочной програм-



Справочно

■ В настоящее время ДОМ.РФ совместно с Ассоциацией «Финтех», Банком России, Росреестром, Сбербанком участвуют в разработке проекта «Учет электронных закладных», который предусматривает учет и хранение электронных закладных в децентрализованной депозитарной системе с применением технологии блокчейн.

В цифровом формате

с.1

Это позволит заемщику экономить от 22 тыс. до 65 тыс. руб. за срок ипотечного кредита 15 лет (для среднего ипотечного кредита 2 млн руб. на покупку квартиры стоимостью около 2,7 млн руб.).

В Росреестре добавляют, что внедрение нового вида закладной позволит заемщикам и сотрудникам кредиторов полностью отказаться от посещения МФЦ для подачи на регистрацию и получения зарегистрированных документов при покупке квартир с помощью ипотеки или при рефинансировании. «Подобные новшества, повышающие безопасность сделок с недвижимостью, являются еще одним шагом к формированию в России цифровой экономики», — считает заместитель министра экономического развития России — руководитель Росреестра Виктория Абрамченко.

По словам председателя правления «Роскапа» Артема Федорко, внедрение электронной закладной создает возможность для того чтобы кредиторы смогли сделать процесс ипотечного кредитования полностью электронным: от подачи заявки на кредит до покупки жилья

и сопровождения кредита. «Переход на новую схему работы позволит банку повысить производительность труда за счет сокращения времени на взаимодействие с органами государственной регистрации, сократить операционные расходы на учет и хранение закладных, а также исключить расходы банка и партнеров на получение закладных из Росреестра и последующую транспортировку к месту их хранения», — заявил банкир.

Цитата в тему

ГЕНДИРЕКТОР ДОМ.РФ АЛЕКСАНДР ПЛУТНИК: «С точки зрения ипотеки перевод сервисов в современный формат сокращает издержки банков на выдачу и сопровождение кредитов и оказывает влияние на снижение ставки, а также создает условия для увеличения притока средств инвесторов в финансирование жилищного строительства, в том числе с помощью упрощения процесса формирования пулов закладных для последующей секьюритизации»

Справочно

■ Согласно отчетности АО «ДОМ.РФ», чистая прибыль компании за полгода составила 5,7 млрд рублей, снизившись по сравнению с тем же периодом прошлого года на 1 млрд рублей, или 14,5%. Достаточность собственных средств компании по состоянию на 30 июня 2018 года составила 14,8% по сравнению с 15% по состоянию на 31 декабря 2017 года.

мой развития», — отметил Александр Плутник.

Среди важных направлений текущей деятельности в «ДОМ.РФ» выделяют работу по практической реализации механизма гарантирования целевых кредитов застройщиков. Такой механизм должен быть запущен в соответствии с решениями президиума Совета при президенте России по стратегическому развитию и национальным проектам в рамках реализации дорожной карты, утвержденной правительством РФ и АО «ДОМ.РФ».

По словам Александра Плутника, это позволит реализовать плавный переход к проектному финансированию девелоперских проектов, обеспечив рост объемов кредитования застройщиков с 700 млрд до 3,5-4 трлн рублей в течение ближайших 3-4 лет. «Успешный запуск нового механизма является необходимым условием для достижения целей по развитию жилищного строительства, предусмотренных указом президента о национальных целях и стратегических задачах развития страны до 2024 года и на ближайшую перспективу. Для нас это высший приоритет», — подчеркнул топ-менеджер.

Деньги МОЛОДЫХ

Сергей НИКОЛАЕВ

Средства соцвыплат можно будет использовать для покупки жилья по ДДУ

Молодые семьи смогут использовать социальные выплаты для покупки квартир в новостройках с помощью договоров долевого участия в строительстве, если средства граждан размещаются застройщиком на счетах эскроу в уполномоченных банках. Такая возможность по предложению Минстроя России закреплена в постановлении правительства РФ, которое подписал 14 августа премьер-министр РФ Дмитрий Медведев.

В документе отмечается, что в настоящее время правила предоставления молодым семьям соцвыплат на приобретение или строительство жилья не позволяют использовать данный вид господдержки для участия в долевом строительстве, что сдерживает развитие рынка новостроек. В Минстрое пояснили, что такое положение было связано с риском утраты средств граждан в случае банкротства застройщика. «Благодаря ряду изменений в законодательстве о долевом строительстве, защитившим права граждан, появилась возможность удовлетворить многочисленные обращения молодых семей и снять это ограничение», — прокомментировал глава ведомства Владимир Якушев. — Например, согласно последним корректировкам 214-ФЗ, сохранность средств граждан-дольщиков, если они размещаются на счетах эскроу в уполномоченных банках, полностью гарантирована».

По мнению министра, принятое решение будет способствовать притоку средств граждан в жилищное строительство, что положительно отразится на объемах ввода жилья и его доступности для россиян.

Алексей ЩЕГЛОВ, Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В преддверии нового учебного года регионы сообщают о вводе в эксплуатацию новых школьных зданий. Так, в 1-м микрорайоне подмосковной Балашихи откроется школа на 550 учеников. Как сообщили в областном Главгосстройнадзоре, ведомство уже выдало заключение о соответствии новостройки всем надлежащим нормам. Площадь четырехэтажного учебного здания составляет 8639 кв. м. В нем смогут учиться 22 класса начальной, средней и старшей ступеней. В школе есть библиотека, столовая с обеденным залом, медпункт, спортивный и актовый залы. Кабинеты оснащены современными техническими средствами обучения. Возле здания создана физкультурно-спортивная зона, которая включает беговые дорожки и футбольное поле. На спортивных площадках размещено спортивное оборудование и игровые комплексы, рассчитанные на учеников разного возраста. Проектом также предусмотрены пандусы для инвалидов.

Городские власти рассчитывают, что новая школа поможет решить проблему нехватки мест в учебных заведениях. В школах, детских садах и учреждениях дополнительного образования Балашихи учатся и посещают занятия более 80 тыс. детей. Одна из ключевых задач, которая стоит перед властями города на ближайшие годы, состоит в том, чтобы ликвидировать вторую смену в школах. Средства на эти цели выделяются из городского и областного бюджетов. Основные приоритеты развития образовательной отрасли зафиксированы в муници-



Новая школа в Балашихе

Вперед, за знаниями!

К 1 сентября регионы открывают новые школы

пальной программе «Образование городского округа Балашиха», на реализацию которой в 2018-2022 годах решено выделить более 48 млрд рублей. Как сообщил глава города Сергей Юров, всего в этом году в Балашихе вводится три новые школы, а вскоре начнется проектирование еще пяти среднеобразовательных учебных заведений.

А вот в Краснодарском крае к началу нового учебного года откроются пять новых школ на 3,75 тыс. мест. Об этом

21 августа сообщил журналистам губернатор региона Вениамин Кондратьев. В Краснодаре заработают две школы — на 1 тыс. и 1,55 тыс. мест, а в поселке Совет-Квадже (Сочи), в Северском и Туапсинском районах откроются школы по 400 мест каждая. Кроме того, в Туапсинском районе заработает детский сад на 150 мест.

Как рассказал глава края, всего на подготовку образовательных учреждений (школ и детсадов) к новому учебному году потрачено более 1,5 млрд рублей. Из них более 673,8 млн рублей было выделено на приобретение учебников, 550 млн рублей — на обновление парка школьных автобусов (города и районы края получают более 220 новых автобусов). Около 70 млн рублей было выделено 16 школам в 9 муниципалитетах на выполнение капитального ремонта. В 35 школах отремонтируют спортивные залы, на эти цели направлено более 75 млн рублей. Особое внимание при подготовке школ к учебному году, по словам главы края, уделялось мерам противопожарной безопасности. Все образовательные учреждения оснащены пожарными сигнализациями, тревожными кнопками.



Школа в микрорайоне «Губернский» города Краснодара

Мост развелся

В Петербурге произошло ЧП

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Вечером в субботу, 25 августа, Володарский мост (на фото) через Неву неожиданно начал самопроизвольно разводиться. Это стало причиной трех ДТП, в которых пострадали два легковых автомобиля и маршрутка. В больницу попали три человека, один из них получил тяжелые травмы. Происшествие случилось всего через сутки после завершения на объекте ремонтных работ. После ЧП губернатор Петербурга Георгий Полтавченко инициировал проверку технического состояния всех разводных мостов города.

Причины инцидента на Володарском мосту пока не установлены. К обследованию моста будут подключены специалисты Петербургского государственного университета путей сообщения (ПГУПС), а также представители проектных организаций. В ближайшее время будет проведено комплексное оперативное обследование конструкций и механизмов разводного пролета. «В настоящее время движение по Володарскому мосту открыто, — заявили в ГБУ «Мостотрест». — Система гидравлики и электрооборудование полностью исправны». Между тем, депутат Госдумы Михаил Романов потребовал провести проверку деятельности заказчика работ — ГБУ «Мостотрест» и подрядчика — компании «Лемминкяйнен строй», которая и вела ремонт переправы. Проверку обстоятельств происшествия проводят и следственные органы СК РФ по Санкт-Петербургу. Решается вопрос о возбуждении уголовного дела.

В «Мостотресте» заявили, что причиной незапланированной разводки моста могла стать дополнительная нагрузка — «слишком тяжелый асфальт», который положили строители. Называется и другая причина: за месяц до происшествия на Володарском мосту был заменен гидравлический пролетной конструкции, который как раз и должен обеспечивать разводку переправы.



Справочно

Володарский мост соединяет Ивановскую и Народную улицы. Построен в 1986-1993 годах взамен арочного железобетонного моста 1936 года постройки. Основной проблемой моста, по мнению специалистов, являются колебания и вибрация пролетных строений и их элементов, из-за которых регулярно происходят разрушения сварных швов барьерного и перильного ограждений, лотков. Последний по времени ремонт дорожного покрытия моста начался 6 августа. Его планировали закончить 26 числа, но открыли переправу на три дня раньше — 24 августа.

Концессии на Урале

Татьяна ТОРГАШОВА

В Арамиле модернизируют систему водоотведения

Город-спутник Екатеринбург Арамил — один из населенных пунктов в Свердловской области, где в сфере ЖКХ используется такая форма государственно-частного партнерства, как концессия. В рамках концессионного соглашения с ОАО «Водоканал Свердловской области» запущена в работу полностью реконструированная канализационная насосная станция. Работы на этом объекте водохозяйственного комплекса начались осенью прошлого года и велись полностью за счет концессионера. Мощности станции хватит не только на обслуживание существующих домов и предприятий, но и на перспективу. В частности, вполне реальной становится жилая застройка левобережья реки Исети. Там планируется вместо старых аварийных домов возвести современные многоэтажки, причем в значительных для небольшого города объемах — около 100 тыс. квадратных метров. Здесь же правительство области намерено возвести новые очистные сооружения.

В настоящее время в Свердловской области в сфере ЖКХ действует 31 концессионное соглашение на общую сумму около 6 млрд рублей. Наиболее крупные инвестиции в области привлечены на модернизацию коммунальной инфраструктуры городов Каменск-Уральский, Березовский и Красноуральск.



IX Всероссийская конференция «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

Санкт-Петербург, гостиница Парк Инн Пулковская, пл. Победы д. 1 тел.: (812) 251-31-01, +7 (921) 849-35-92, e-mail: info@rskconf.ru www.rskconf.ru

Открытый диалог бизнеса и власти

28 сентября 2018 г.

Участие бесплатное

- Адаптация строительного рынка к новым законодательным реалиям
- Стимулирование жилищного строительства
- Создание комфортной городской среды
- Экспорт строительных работ в период санкционного давления

Уникальная возможность напрямую задать волнующие вопросы тем, кто принимает решения в сфере управления строительной отраслью, получить полезную практическую информацию и рекомендации экспертов, а также передать свои предложения представителям властных структур.

Регистрация на сайте rskconf.ru



НОВОСТИ

Показали пример

с.1 Компенсация затрат инвесторов будет осуществляться в рамках закона Ярославской области «Об отдельных вопросах поддержки граждан, чьи денежные средства привлечены для долевого строительства многоквартирных домов на территории Ярославской области и чьи права нарушены». Данный закон предусматривает предоставление инвесторам, завершающим строительство проблемных жилых домов, земельных участков в аренду для строительства жилья в рамках реализации инвестиционных проектов без проведения торгов. Выступая на церемонии ввода домов, губернатор Ярославской области Дмитрий Миронов рассказал, что в правительстве региона была создана рабочая группа, приняты меры, благодаря которым в 2017 году ввели в строй 16 проблемных жилых домов. Жилье получили почти 1300 участников долевого строительства. Полностью решена проблема «обманутых дольщиков» в Тутаевском муниципальном районе. До конца текущего года планируется сдать еще 14 домов.

Глава Минстроя Владимир Якушев, отвечая на вопрос «СГ», снимут ли проблему обманутых дольщиков принятые недавно поправки в закон о долевом строительстве, сказал: «Поправки, которые вступили в действие с 1 июля, снимают проблемы для будущих дольщиков. Понятно, что для людей, которые не получили свое жилье по договорам, заключенным прежде, закон проблему не решает. Это серьезная головная боль для региональных властей. Не могу не отметить, что тому, как в Ярославской области решается проблема обманутых дольщиков, хотя бы на примере ЖК «Зеленый квартал», могут поучиться другие регионы. Ввод этих четырех домов — очень хороший знак!».

Новациям в законодательстве о долевом строительстве было посвящено и состоявшееся в Ярославле совещание с

представителями органов власти и бизнеса регионов Центрального федерального округа. Открывая совещание, Владимир Якушев отметил, что цель таких встреч — выявлять проблемы, которые возникают у регионов в процессе исполнения законодательства. «Для жилищного строительства это очень непростая реформа, поэтому нам важно получать информацию от всех участников процесса — застройщиков, банков, профессионального сообщества, — подчеркнул министр. — Это позволит решать проблему обманутых дольщиков эффективнее».

Министр отметил, что с вступлением с 1 июля 2018 года поправок в закон о долевом строительстве процедура реализации «дорожных карт» (планов достройки проблемных объектов) несколько усложнилась. В связи с этим ряд норм нового закона предстоит скорректировать в осеннюю сессию Думы, и в ходе совеща-



Министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев (в центре) во время рабочей поездки в Ярославскую область. Справа: губернатор Дмитрий Миронов

Справочно

■ За первое полугодие 2018 года в регионах Центрального федерального округа из «дорожных карт» исключено 6 проблемных объектов. До конца 2018 года планируется снять вопросы еще по 17.

ний с регионами надо выработать совместные предложения по поправкам.

Министр обратил внимание присутствующих на подготовленную Минстроем позицию по особенностям применения норм вступивших в силу поправок в закон о долевом строительстве. В документе, в частности, отражены вопросы осуществления уполномоченными банками контроля за соответствием назначения и размера платежей застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года.

Дело закрыто

В Одинцове сдали последний проблемный объект ГК «СУ-155»

Сергей НИКОЛАЕВ

Министерство строительного комплекса Московской области выдало разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса №4 в 8-м микрорайоне Одинцова. Это последний, восьмой по счету, объект ГК «СУ-155» в городе. Таким образом, программа достройки домов обанкротившегося стройхолдинга в Одинцовском районе завершена.

Корпус №4 — это 27-этажный 156-квартирный жилой дом с первым нежилым этажом. Общая площадь здания составляет 13,3 тыс. кв. м. На прилегающей к дому территории обустроены детская игровая площадка, тротуары, парковочные места. Застройщиком объекта выступила ЗАО «МОИСК», входившее в ГК «СУ-155».

По словам главы регионального Минстроя Руслана Тагиева, всего из-за банкротства СУ-155 в Одинцове пострадали 1730 граждан. «В строительство четвертого корпуса средства инвестировал 131 дольщик», — сообщил министр. Несмотря на то, что в корпусе были проданы практически все квартиры, объект даже не начинали строить. Полномасштабные строительные работы на объекте развернулись здесь только осенью 2016 года.

Напомним, что в соответствии с решением правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции АКБ «Российский капитал» (100% акций банка принадлежит ДОМ.РФ) осуществляет планирование и финансирование завершения строительства объектов АО «СУ-155» на территории Московской области. На дочернюю структуру банка — компанию «РК Строй» — возложены функции контроля за исполнением строительного процесса и осуществлением коммуникации с участниками долевого строительства. Как сообщили «СГ» в пресс-службе ДОМ.РФ, «Роскап» направил на достройку восьми домов СУ-155 в Одинцове 1,6 млрд руб.

Три года ждать

Названы сроки ввода в строй двух ЖК Urban Group

Сергей НИКОЛАЕВ

Фонд защиты прав дольщиков назвал предварительные сроки завершения строительства подмосковных жилых комплексов «Лайково» и «Лесобережный». Напомним, что эти объекты начал сооружать, но не достроил обанкротившийся холдинг «Урбан Групп». Соответствующая информация размещена на сайте фонда в разделе «Дольщикам Urban Group».

Обследование и проектно-изыскательские работы начнутся на стройплощадках в сентябре-октябре 2018 года. После этого будет подготовлен окончательный график достройки домов, определены сроки передачи квартир гражданам и объемы необходимого финансирования. Завершить строительство домов в жилых комплексах «Лайково» и «Лесобережный» планируется в 2021 году.

По данным фонда, количество дольщиков, купивших квартиры в 15 недостроенных домах ЖК «Лесобережный», составляет около 1,5 тыс. человек. В ЖК «Лайково», где не достроено 14 домов, квартир ждут почти 2 тыс. дольщиков. Средняя готовность объектов ЖК «Лесобережный» находится на уровне 7%, ЖК «Лайково» — 20%.

Напомним, что в августе 2018 года подготовительные работы стартовали на других четырех ЖК «Урбан Групп» — «Видный город», «Солнечная система», «Митино О2», «Опалиха О3». В текущем году планируется достроить четыре дома, в которых купили квартиры около 2,5 тыс. дольщиков.

СВОИМИ РУКАМИ

Интересно, что в достройке домов ЖК «Зеленый квартал» участвовал один из дольщиков — инженер Владимир Полехов. Вот что он рассказал «СГ»: «По образованию я инженер-гидротехник, так что промышленно-гражданское строительство для меня родная тема. Долгое время работал в Туркменистане, где родился, учился, состоялся как профессионал. Там, в Туркмени, на моем счету порядка 150 крупных объектов, в том числе и военного назначения. Что в определенном смысле сработало против меня — долго не мог добиться разрешения от тамошних властей на выезд в Россию, где уже жила моя семья. В конце концов, я все же выехал в Российскую Федерацию, оказался в Ярославской области, поработал на здешних стройках. Ну, и вложился в будущее жилье в этом самом «Зеленом квартале», да еще посоветовал сыну сделать то же самое. А в 2016 году стройку заморозили. Пришлось поволноваться. И когда встал вопрос о достройке в рамках решения проблемы обманутых дольщиков, я пришел сюда и предложил свои умения и опыт. Резюме у меня было такое, что сразу предложили стать начальником участка. Так что свой дом я четыре месяца достраивал своими руками. И нынешние и будущие жильцы могут быть спокойны за качество жилья, ведь строил, в прямом смысле, как для себя».

«Чайка» ожила

В Волгограде достроят еще один проблемный дом

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Дзержинском районе Волгограда возобновляется строительство одного из городских долгостроев — жилого комплекса «Чайка 2». Новый застройщик — компания «ИнвестГражданСтрой» — планирует завершить объект в течение двух лет. На минувшей неделе представители компании встретились с участниками долевого строительства. Как сообщил руководитель «ИнвестГражданСтроя» Алексей Долганов, в проект внесены некоторые изменения. Теперь дом будет не панельный, а монолитный, однако на площади квартир это не отразится, но балконы станут немного меньше. Впрочем, дольщики готовы идти на уступки, лишь

бы новый застройщик завершил строительство.

Прежний застройщик ЖК «Чайка 2» — ООО «ДомСтройИнвест» — получил разрешение на строительство еще в начале 2013 года. По плану все работы на объекте должны были завершиться в 2016 году. Но фактически все это время строительство не велось, на сегодняшний день объем выполненных работ составляет лишь 3%! В 2016-2017 годах в ходе совместных проверок госстройнадзора Волгоградской области и региональной прокуратуры были выявлены факты нецелевого использования средств дольщиков и неотработанные авансовые платежи подрядным организациям. Позднее арбитражный суд Волгоградской области удовлетворил заявление

о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью ООО «ДомСтройИнвест» и ввел в отношении застройщика процедуру наблюдения. Для защиты прав граждан, которые вложили средства в строительство дома, в конце прошлого года администрация Волгоградской области подписала соглашение с новым застройщиком.

Отметим, что системная работа по защите прав ведется в Волгоградской области с 2014 года. По каждому объекту разрабатываются индивидуальные «дорожные карты», механизмы, позволяющие привлечь инвесторов к достройке проблемных домов. За последние четыре года удалось достроить 48 домов и обеспечить жильем 3832 семей.

В 2017 год в регионе было введено в строй семь долгостроев. За последнее время возобновились работы на двух объектах: ЖК «Алфавит» в Дзержинском районе и «АхтубаСитиПарк» в городе Волжском.

Около
1,8

МЛН КВ. М —

на строительство такого объема жилья в Москве оформлены заключения о соответствии застройщиков (ЗОС) после 1 июля по новым правилам



ИГОРЬ КАТАЕВ/NEWSRU

Процент беспокойства

с.1 → Из-за того, что теперь необходимо получить одно разрешение на строительство на один объект, власти прогнозируют увеличение до конца года количества компаний с 300 до 420-430. «Соответственно, увеличится и объем нашей работы, связанной с проведением необходимых проверок деятельности этих застройщиков», — заметил Тимофеев.

Глава Москомстройинвеста считает также, что существующий порядок подачи отчетности раз в квартал дает недобросовестному застройщику время для нецелевого использования средств. В связи с этим по инициативе ведомства в Москве разрабатывается и тестируется новая система контроля, предусматривающая ежемесячную отчетность. По словам Тимофеева, на участие в обкатке этой системы согласились семь крупных строительных компаний. «Хочу подчеркнуть, что это добровольное начинание, у нас нет законодательных рычагов для ее обязательного введения», — отметил он. — Однако участие компаний в таком эксперименте позволит более оперативно и точно реагировать на любые осложнения». Апробация новой системы контроля будет вестись до весны следующего года. После этого планируется распространить ее действие на всю Москву, однако и тогда она останется добровольной.

Несколько другие аспекты волнуют бизнес. Крайне актуальными для девелоперов являются вопросы взаимодействия с банками. В частности, остается открытой проблема стоимости денег, которые будут привлекаться в виде кредитов для финансирования стройки. «Судя по тому, что нам банки транслируют, нужно убеждать

регулятора как-то смягчать нормативы для них, — заявил на конференции главный финансовый директор Группы «Эталон» Кирилл Багаченко. — Мы говорим, что деньги на эскроу-счетах для банков бесплатны, но это не совсем так, а значит, выдавать кредиты сильно дешевле, чем 4-4,5%, им будет трудно».

Экономист обозначил и необходимость более детальной и тщательной проработки правил использования эскроу-счетов, так как предложенные правила, по его мнению, приведут к росту издержек девелоперов и цен на жилье. «Мы посмотрели глобальную практику: почти нигде не является нормой депонирование средств на эскроу-счетах в полной мере до окончания строительства, надо отказываться от такой практики и в нашей сфере», — считает Багаченко.

Представители делового сообщества предвидят уход с рынка большого числа мелких и средних компаний, особенно в регионах. «Мы много говорим о Москве, но тут все относительно стабильно, а в регионах для многих новации станут катастрофичными, там есть много небольших компаний с не очень существенной финансовой базой, и изменений они просто не выдержат», — сказал президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий. Кстати, власти признают, что в новых реалиях может произойти передел рынка, а наиболее слабые застройщики исчезнут. Такой сценарий развития событий, по мнению Константина Тимофеева, весьма вероятен. Однако для потенциальных покупателей жилья это неплохо. «На рынке останутся те игроки, которые смогут представить наиболее конкурентный и качественный продукт, это происходит во всех отраслях», — отметил чиновник.

Гид по госуслугам

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве разрабатывают цифровую платформу для общения с застройщиками

Столичный стройкомплекс совместно с городским Департаментом информационных технологий создаст единую цифровую информационную платформу по взаимодействию органов власти с застройщиками. По замыслу разработчиков, запуск приложения упростит работу, сократит сроки оформления разрешительной документации, а также снимет ряд административных барьеров в строительной отрасли.

Предполагается, что этот ресурс значительно облегчит работу застройщикам, на нем в удобной форме будет представлена детальная информация о последовательности и порядке прохождения административных процедур для всех категорий строительных объектов. Таким образом, у застройщиков фактически появится подробное руководство по ведению любого здания или сооружения.

Сервис «Интерактивные инструкции» наглядно покажет путь получения наиболее востребованных госуслуг в сфере строительства. Кроме того, представители строительных организаций, имеющие доступ к «Кабинету за-

стройщика информационно-аналитической системы госуслуг», смогут воспользоваться системой «База знаний». К платформе будут подключены и уже действующие в Москве информационные приложения. Например, частью проекта станет уже востребованный у застройщиков «Калькулятор госуслуг».

Немаловажно и то, что в систему будут включены разделы, касающиеся оформления документов в структурах, не входящих в стройкомплекс. Прежде всего, это касается таких насущных для застройщиков вопросов, как оформление земельных участков и техническое присоединение новых объектов к инженерным сетям.

Как рассказал начальник информационно-аналитического управления Департамента градостроительной политики столицы Андрей Курилов, в настоящее время единая информационная платформа находится на согласовании и экспертизе, ее запуск должен состояться в скором времени. «Стоит отметить, что аналогичную работу сегодня ведет на федеральном уровне Министерство строительства», — отметил Курилов. — Мы предлагаем развести информационные базы на региональный и федеральный уровни для удобства работы с новым ресурсом. Как только система будет протестирована, предложим коллегам для дальнейшего внедрения».

Правду, только правду...



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

Минстрой утвердил новые правила размещения информации в ЕИСЖС

18 июня 2018 года вступили в силу новые правила размещения застройщиками информации в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). Принятое Минстроем РФ положение регулирует порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения таких сведений. Новый нормативный акт является продолжением законодательных новелл по усовершенствованию законодательства в области долевого строительства.

Напомним, что в июле 2017 года в федеральном законе №214-ФЗ «О долевом строительстве...» появилась статья о ЕИСЖС. Эта система призвана обеспечить максимальную прозрачность и общедоступность актуальной и достоверной информации о целом ряде аспектов деятельности участников долевого строительства, прежде всего, застройщиков. Целью нового положения является обеспечение надлежащей работы ЕИСЖС, создание условий для своевременного включения в нее актуализированных данных.

На данный момент ЕИСЖС расположена по адресу <https://наш.дом.рф>. На этом сайте застройщик должен завести свой личный кабинет. Эти действия необходимо осуществить с использованием другой программы, а именно Единой системы идентификации и аутентификации, которая сокращенно называется ФГИС ЕСИА.

В положении подробно описано, какая информация должна быть размещена застройщиком в ЕИСЖС. Часть информации относится к самому объекту недвижимости, а именно разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации и документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Наряду с этим сообщается, что застройщик привлекает деньги дольщиков при условии уплаты взносов на номинальный счет специального фонда, указывается дата представления на госрегистрацию ДДУ с первым дольщиком или данные о том, что такой договор на госрегистрацию не подан.

Также застройщиком предоставляются данные о его финансовом состоянии, включающие промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение, включая данные об условиях привлечения денег с использованием счетов эскроу. Необходимо будет сообщить, что застройщику выдан целевой кредит на строительство с условиями внесения денег на счета эскроу с указанием полного наименования и местонахождения кредитной организации, где должны быть открыты эти счета, даты и номера кредитного договора и срока условного депонирования денег дольщиков.

Надо заметить, что указание на то, какие сведения должны размещаться в ЕИСЖС, не являются идентичными в положении и в ч. 2 ст. 3.1. закона №214-ФЗ, поэтому часть информации застройщик может разместить на своем сайте.

Все редакции документов должны сохраняться в базе, а в случае замены некорректной информации на правильную об этом должна быть сделана отдельная отметка. Это необходимо для того чтобы участники долевого строительства всегда могли полагаться на соответствующую информацию и отслеживать ее изменения, прогнозируя при этом определенные правовые последствия.

Стоит напомнить и о том, что с 1 октября 2018 года вступит в силу ст. 13.19.3 КоАП России, которая предусматривает ответственность за нарушение порядка размещения информации в ЕИСЖС. Застройщиков будут штрафовать за неразмещение сведений в системе, нарушение порядка, способов, сроков или периодичности размещения данных, размещение неполных или заведомо искаженных данных. За любое из этих нарушений придется заплатить штраф. Для должностных лиц он составит от 15 тыс. до 30 тыс. руб., для компаний — от 50 тыс. до 200 тыс. руб.

По нашему мнению, новое положение призвано создать простой и удобный механизм работы с ЕИСЖС. В результате эта информационная система должна стать востребованной и функциональной информационной базой в сфере долевого строительства.

АНАЛИТИКА

Сергей НИКОЛАЕВ

Основной тенденцией первого полугодия на рынке новостроек Москвы стало уменьшение разрыва между предложением и спросом.

На фоне растущей активности покупателей отдельные застройщики снимали квартиры с реализации для пересмотра ценовой политики или поддержания интереса путем искусственного занижения объема предложения. В связи с этим цены в отдельных сегментах показали небольшой рост. Подробнее о ценовой ситуации на первичном рынке и о проблемах, с которыми сталкиваются девелоперы, в интервью «СГ» рассказала генеральный директор компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Наталья КРУГЛОВА.

«СГ»: Наталья, начнем с массового сегмента. Что происходило здесь в первые шесть месяцев года?

Наталья Круглова: Общая тенденция такова: объем предложения массовых новостроек в городе неуклонно снижается. В июне число выставленных на продажу квартир в данном сегменте сократилось на 31% по сравнению с прошлым годом и составило 14,8 тыс. Суммарная площадь объектов снизилась до 889 тыс. кв. м, то есть о миллионах речь уже не идет. За июль общее число лотов уменьшилось еще на 5% и достигло 14 тыс. И это при том, что в первом полугодии стартовала реализация семи ЖК, а в июле на рынок были выведены восемь комплексов и еще восемь корпусов в ранее стартовавших проектах. Таким образом, даже несмотря на пополнение рынка новым предложением, суммарное количество квартир в продаже сократилось.

«СГ»: Чем это вызвано?

Н.К.: Это вызвано мощным спросом, а также снятием с реализации некоторого числа квартир отдельными застройщиками. Покупатели постоянно переключаются на новые дома со стартовыми ценами, и, как результат, девелоперам становится сложнее продавать остатки квартир в завершающихся ЖК.

«СГ»: Как такая ситуация отражается на ценах?

Н.К.: Общий уровень строительной готовности жилых комплексов постоянно повышается. В сочетании с интенсивным спросом это приводит к росту цен. За первое полугодие средняя стоимость квадратного метра в массовом сегменте выросла на 2,4%, до 154 тыс. рублей. По итогам июля, «квадрат» в новостройке обходился клиенту уже в 156,8 тыс. рублей, что почти на 2% больше, чем в июне. В годовом выражении (за семь месяцев) рост еще более заметный — 4%, что уже выше инфляции. Также увеличилась и средняя стоимость квартир всех типов. Средний объект в массовом сегменте подорожал до 9,3 млн рублей. Значительнее всего выросли в цене студии — до 4,9 млн рублей.

«СГ»: Спрос на новостройки поддерживается, в основном, ипотекой?

Н.К.: Да. Причем спрос растет, несмотря на некоторое замедление темпов снижения средних ипотечных ставок, которое мы наблюдаем. Казалось бы, это должно уменьшить активность клиентов, однако она продолжает нарастать — покупка жилья стала доступной очень большому числу людей, поэтому ипотека еще долго будет стимулировать продажи. В июле, в разгар отпусков, число заключенных в столице договоров долевого участия в массовом сегменте выросло на 12% по сравнению с июнем и на 45% в сопоставлении с июлем 2017 года. Особенно примечательно то, что рост спроса происходит на фоне постепенного повышения цен в проектах, а также сокращения предложения, которое оставляет все меньше приемлемых по цене вариантов квартир.



Спрос догоняет предложение

Главной тенденцией столичного рынка новостроек в I полугодии стало сокращение количества квартир в продаже

3,33

млн рублей

стоит самая доступная квартира площадью 18,9 кв. м в старых границах Москвы



Наталья Круглова

Цитата в тему

ИПОТЕКА ОСТАЕТСЯ ОСНОВНЫМ ДРАЙВЕРОМ СТОЛИЧНОГО РЫНКА НОВОСТРОЕК, НЕСМОТЯ НА НЕКОТОРОЕ ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ СНИЖЕНИЯ СРЕДНИХ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК. В июле, в разгар отпусков, число заключенных в столице договоров долевого участия в массовом сегменте выросло на 45% в сопоставлении с июлем 2017 года

«СГ»: А что в бизнес-классе?

Н.К.: Динамика основных показателей напоминает изменения в массовом сегменте, которые мы наблюдали 1-1,5 года назад. На протяжении прошлого года общее число выставленных на продажу квартир класса «бизнес» росло, а средняя цена — сокращалась. Но теперь повышение объема предложения сменилось уменьшением, и цены стабилизируются. За полугодие число квартир в продаже сократилось на 4,2% и достигло 15,2 тыс. объектов. По данному показателю «бизнес» обошел массовый сегмент, который доминировал на рынке с 2015 года. За полугодие ассортимент пополнился восемью новыми жилыми комплексами. В большинстве своем они поступили в продажу в I квартале (семь проектов), что обусловлено девелоперскими ожиданиями, связанными с эффектом сезонности. Считается, что спрос выше в начале первого полугодия, нежели в начале второго, когда начинается отпускной сезон. Также начались продажи новых корпусов в четырех ЖК, чья реализация стартовала раньше. Что касается цен, то пока новостройки бизнес-класса не вышли из состояния стагнации. За полугодие средняя стоимость «квадрата» выросла на 1%, а в годовом выражении сократилась на 0,5%, до 225,9 тыс. рублей за кв. м. Дороже всего жилье в ЦАО, где за «квадрат» придется отдать 241 тыс. рублей. Самый «бюджетный» вариант — новостройки на юго-востоке, которые в среднем стоят 209,4 тыс. рублей за кв. м. Спрос в этом сегменте, так же как и в массовом, растет очень быстро.

«СГ»: Получается, в двух основных сегментах — очень схожие тенденции.

Н.К.: Действительно. Когда в двух крупнейших по объему секторах рынка новостроек намечается схожий тренд, можно предположить, что разрыв между спросом и предложением сократится. Это позволит оздоровить ситуацию в отрасли, а также приведет к положительной ценовой динамике. Сейчас этот процесс сдерживается конкуренцией.

«СГ»: В последнее время немного меньше стали писать об апартаментах. Что происходит в этом сегменте?

Н.К.: В целом, девелоперская активность на этом рынке сопоставима с показателями прошлых лет. За полгода в продажу вышли 16 новых комплексов. Стартовали они во всех сегментах: 25% — в массовом, 31% — бизнес, 31% — премиум, 13% — в элитном. То есть, застройщики сохраняют интерес к формату, так как могут предложить клиенту доступный продукт. Апартаменты пользуются высоким спросом благодаря привлекательной стоимости. Число зарегистрированных ДДУ по этому виду недвижимости за полгода увеличилось почти в полтора раза — на 46% относительно аналогичного периода прошлого года. Но и здесь по итогам шести месяцев объем предложения сократился на 9,7%. Сейчас на продажу выставлено 10 тыс. апартаментов общей площадью 760,6 тыс. кв. м в 121 проекте. Снижение связано как с вымыванием предложения, так и с приостановкой продаж. Первое полугодие стало для этого сегмента периодом структурных перемен, вызванных разнонаправленной политикой девелоперов. Одни активно выходили с новыми проектами, другие, наоборот, снимали с продажи объем предложения или весь объект в целом. По количеству проектов, как и по числу апартаментов, в продаже на первое место вышел ЦАО, что можно считать главной тенденцией. Ведь в сегменте жилых новостроек все обстоит с точностью до наоборот — в ЦАО продается всего 7% квартир. Другая интересная тенденция — рост доли ипотечных сделок с апартаментами вырос сразу на 55%. То есть, и здесь главным драйвером спроса является доступное кредитование. Если еще 2-3 года назад банки выдавали кре-

диты на покупку апартаментов по ставке на 1-2% выше, чем на квартиры, то сейчас эта разница полностью исчезла. На мой взгляд, это абсолютно логично. Ведь подавляющее большинство апартаментов отличается от обычного жилья разве что своим юридическим статусом, имея такие же планировки и инфраструктуру.

«СГ»: Процентные ставки по сегментам сравниваются, а что с ценами?

Н.К.: В ценах разница существенная. По итогам первого полугодия минимальный бюджет покупки в сегменте составил всего 2,01 млн рублей за площадь 26,2 кв. м. Для сравнения: самая доступная квартира в старых границах Москвы обойдется в 3,33 млн рублей за 18,9 кв. м. Разница почти в полтора раза. В целом, могу сказать, что на ценовую динамику, в первую очередь, повлияло изменение структуры предложения. Сразу в четырех проектах продажи были приостановлены, еще в ряде комплексов с реализации был снят объем предложения. В результате во всех классах, за исключением «премиума», был отмечен рост цен. В массовом сегменте стоимость квадратного метра достигла 161 250 рублей, что на 10,9% выше, чем по итогам прошлого года. В бизнес-классе — 247030 рублей, прирост 3,8%. В элитном классе — 724515 рублей и 8,5%. В премиум-сегменте цены снизились до 423390 рублей, или на 6,4%, что объясняется снятием с продажи объекта с высокой ценой «квадрата». При этом сами застройщики практически не пересматривали прайс, что связано с высокой конкуренцией не только среди апартаментов, но и жилых новостроек.

«СГ»: Что ждет рынок «первички» в краткосрочной перспективе?

Н.К.: До конца года мы увидим постепенное нарастание активности девелоперов. Вступившие в силу поправки в 214-ФЗ не окажут сильного влияния на рынок, поэтому застройщики начнут наращивать активность, готовясь уже к другой дате — 1 июля 2019 года, когда обязательным станет использование эскроу-счетов. До этого времени компании постараются запустить как можно больше проектов, чтобы продолжить продажи, не переходя на расчеты через спецсчета.

9,3

млн рублей

составляет средняя стоимость московской квартиры в массовом сегменте

Новая Москва пошла в рост

Прирост стоимости квадратного метра в новостройках составил в I полугодии 7,7%

Справочно

По сегментам ситуация на первичном рынке Новой Москвы выглядит следующим образом: в эконом-классе за квартиру придется отдать в среднем 95,3 тыс. рублей за кв. м, в комфорт-классе — 106 тыс. рублей за кв. м, а в бизнес-классе — 110,7 тыс. рублей за кв. м. Если говорить о среднем бюджете квартиры, то к концу первого полугодия он прибавил 13,4% и составил 5,8 млн руб. (+8,7% за II квартал 2018 года). В разбивке по типологиям средний бюджет покупки составил: студии — 3,1 млн руб. (+19,6%); однокомнатных — 4,5 млн руб. (+10,1%); двухкомнатных — 6,2 млн руб. (+7,3%); трехкомнатных — 8,8 млн руб. (+2,2%); многокомнатных — 10,6 млн руб. (-0,5%).



Сергей НИКОЛАЕВ

В I полугодии 2018 года на первичный рынок жилья Новой Москвы вышло два новых проекта. Оба расположены в Новомосковском административном округе (НАО). Для сравнения: за аналогичный период прошлого года в экспозицию был выведен один жилой комплекс. При этом количество новых корпусов в уже реализуемых жилых комплексах за шесть месяцев увеличилось больше чем в два раза — до 38 (в I полугодии 2017 года их было 16). Однако, несмотря на активный вывод девелоперами в реализацию новых проектов и корпусов, высокая покупательская активность привела к сокращению общего количества экспонируемых квартир, этот показатель снизился на 25%. Всего в продаже находилось 8,4 тыс. квартир в 36 комплексах общей площадью 451,9 тыс. кв. м. В конце прошлого года количество продаваемых квартир достигало 11,2 тыс. Причина заключается в высокой покупательской активности, опережающей рост предложения. Число заключенных в Новой Москве ДДУ за шесть месяцев 2018 года увеличилось по сравнению с тем же периодом 2017 года на 45%, при этом доля ипотечных сделок выросла с 40% до 57%. В проектах — лидерах продаж ежемесячно реализовывалось от 150 до 285 лотов.

В первые шесть месяцев текущего года на Новую Москву пришлось 29% всех квартир, проданных на рынке новостроек столицы. Причем речь идет о 10 жилых комплексах, хотя всего в столице насчитывается свыше 300 различных проектов в продаже. Темпы продаж в наиболее ликвидных ЖК на присоединенных территориях в 1,5 раза превышают аналогичный показатель в наиболее успешных проектах «старой» Москвы.

Стоит отметить, что на присоединенных к столице территориях произошло увеличение доли предложения в многоэтажных объектах. В июне она достигла 91,1% (+1,3 п.п.). На лоты в средне- и малоэтажных корпусах пришлось 5,9% (-1,1 п.п.) и 3,1% (-0,1 п.п.) соответственно. При этом более половины всех квартир в рассматриваемой локации реализовывались в корпусах на этапе монтажа этажей — 58,8% (+22% п.п.). Соответственно, доля квартир в корпусах на начальном этапе строительства сократилась и составила 21,6% (-11,1% п.п.). Лоты в домах на стадии отделочных работ и в уже введенных в эксплуата-

5,8 млн рублей
составила в I полугодии средняя цена квартиры в Новой Москве

цию здания заняли 14,4% (-1,4 п.п.) и 5,2% (-9,5 п.п.) соответственно.

Высокая динамика спроса логично привела к повышению цен во многих проектах Новой Москвы. Существенно выросла и средняя цена по рынку. На начало июля показатель достиг 107120 руб. за «квадрат». Прирост за полугодие составил 7,7%. Увеличение могло быть и выше, если бы средняя стоимость новостроек в Троицком округе не уменьшилась до 62733 руб. (-5,1%). В Новомосковском округе же «квадрат» подорожал за полугодие до 108648 руб. (+8%). Причиной положительной динамики в НАО является рост цен в нескольких проектах и структурное изменение предложения. Отрицательная динамика в ТАО — результат понижения цен в одном из комплексов, что, учитывая общий многочисленный объем предложения в округе, оказало влияние на средний показатель.

Причина хороших показателей первичного рынка Новой Москвы кроется в сочетании нескольких факторов, которые стимулируют спрос. Во-первых, это более низкий уровень цен по сравнению со «старой» Москвой. В среднем новостройка комфорт-класса обойдется в Новой Москве в 100-105 тыс. рублей за кв. м, а в пределах МКАД — примерно в 155 тыс. рублей за кв. м. Во-вторых, в Новомосковском округе, где сосредоточено 95% всех ЖК Новой Москвы, активно развивается транспортная сеть, в том числе и метро. Здесь возводятся новые школы, поликлиники, торговые центры. В-третьих, с точки зрения экологии здесь гораздо привлекательнее, чем в районах за МКАД в юго-восточном, южном и восточном направлениях. Можно ожидать, что в будущем число покупателей жилья в Новой Москве будет расти, так как низкие ипотечные ставки привлекают клиентов. К тому же со временем здесь появятся рабочие места, что усилит привлекательность локации.

При подготовке статьи были использованы данные компании «Метриум»

Внимание — неликвид!



Сергей ВИШНЯКОВ, эксперт по безопасным сделкам с недвижимостью сервиса Prime Quality

Семь верных признаков будущего долгостроя

Постоянно соприкасаясь с темой безопасности сделок с недвижимостью, я не мог пройти мимо недавней подмосковной долгострой — жилой комплекс (ЖК) «Лебединое озеро» — признан проблемным и что дольщикам вернут деньги. Продажи квартир в ЖК начались где-то в 2010 году, а строительство должно было закончиться в 2016. Застройщик собрал с покупателями около 800 млн рублей, но дальше котлована дело так и не пошло. В 2014 году строительство официально было приостановлено. Закрывать проблему дольщиков решено путем возврата им внесенных средств. Это, конечно, лучше, чем ничего. Ситуация эта уже много раз описана. Нелегко найти инвестора на достройку проблемного объекта. Застройщику нужна прибыль. Получить ее можно, построив новый дом и продав квартиры новым покупателям по новым ценам. В случае же с долгостроем часть квартир надо отдать обманутым дольщикам. Но ведь и дольщикам нужны не обесценившиеся за несколько лет деньги, на которые они вряд ли что-то купят сейчас, им нужны квартиры. Поэтому лучше всего не попадать в такую ситуацию, а для этого надо уметь распознавать признаки будущей неликвидности новостройки, которые, кстати, изначально имелись в проекте «Лебединое озеро».

1. Плохая транспортная доступность. Многие, что сейчас зависло в Подмоскowie, — это объекты, расположенные вдали от железнодорожных станций, к ним ведут однополосные, часто проселочные дороги. Упомянутое «Лебединое озеро» — из этой серии. Станции железной дороги нет ни в пешей, ни в какой другой доступности. Расположен ЖК на окраине не самого крупного поселения. Как собирались выбираться отсюда будущие жильцы?

2. «Кривые» документы с обещанием потом подготовить правильные. Я ежедневно вижу объекты, которые никак не могут сдать в эксплуатацию. Проблема в том, что многие из них начинали продажи в отсутствие необходимых по закону документов, которые должны были «вот-вот скоро появиться». И это тоже про «Лебединое озеро». Продажи здесь начинались по какому-то суррогатному предварительному договору. Собственно, тогда я и познакомился с этим ЖК — пришлось вытаскивать из него одного клиента и со скандалом забирать деньги.

3. Массированная рекламная кампания. Если вы видите, что внезапно из каждого утюга начали говорить и на каждом столбе писать про новостройку — скорее всего, дела у застройщика плохи, и таким образом он решает один из двух вопросов: набрать денег по максимуму и исчезнуть или попробовать привлечь новых дольщиков, чтобы построить то, что должен старым.

4. Отсутствие движения на стройке. Этот пункт нередко идет «в связке» с предыдущим. Если строительство остановилось или идет вяло — это плохой признак. Но бывает еще и так: внезапно после длительного простоя к дому привозят новый офис продаж, имитируют строительство, большой спрос и т. д. — одним словом, пускают пыль в глаза. Собирают деньги и пропадают окончательно. Тех, кто три раза подряд смог бы обмануть потенциальных покупателей, пока не встречал.

5. «Муравейник». Огромный изначально заявленный масштаб проекта — домов так на тридцать и более. Первые покупатели попадают под пресс постоянно сдающихся соседних корпусов. Если вокруг вас продается одновременно сотни похожих на вашу квартир, однозначно вам придется в случае продажи снижать цену с каждым новым корпусом.

6. Локация. Около кладбища, свалки, в «нестандартном» месте — внутри частного сектора и одноэтажной застройки. Вы думаете, никто не купит такое? Еще как купит. В основном из-за следующего пункта.

7. Слишком низкая цена. «Лебединое озеро» начиналось в несколько иной экономической реальности, и основным посылом там была дешевизна, с помощью которой предполагалось закрыть все сложные вопросы. Например, предлагается цена 900 тыс. рублей за квартиру, когда вокруг все стоит под 2 млн и выше. К сожалению, это сразу сбивает с толку людей и снижает способность критически мыслить.

БИЗНЕС

Город затмил звезды

Пулковские высоты застроят жилой и коммерческой недвижимостью

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Как стало известно, компания Setl City получила разрешение и начала строить первую очередь комплекса «Планетоград» на участке, прилегающем к Пулковской обсерватории. Хотя еще недавно не было уверенности в том, что девелоперу удастся реализовать этот проект. Против него активно выступали градозащитники. Из-за судебных разбирательств приходилось останавливать работы на стройплощадке. В какой-то момент Setl Group была даже вынуждена расторгнуть 540 договоров с покупателями и вернуть им деньги с процентами. И вот теперь реализация проекта возобновляется. И хотя споры и суды по поводу легитимности этой стройки продолжаются, аналитики сходятся во мнении, что судьба территории решена, и что в перспективе именно Пулковские высоты могут стать одним из наиболее активно застраиваемых районов Северной столицы.

От Совнаркома до наших дней

Территория, подлежащая застройке, входит в охранную парковую зону Главной астрономической обсерватории (ГАО) РАН. Защитная зона радиусом 3 км была установлена распоряжением Совнаркома еще в 1945 году. В советское время любую стройку в этой зоне надо было согласовывать с учеными. Однако в 1990-е охраняемая территория сократилась почти на треть — ее стали отсчитывать не от границ участка, где расположена обсерватория, а от ее главного здания. На выпавших из охранной зоны участках были построены заводы «Кока-Кола», «Ригли» и «Русский стандарт».

Кроме того, границы города почти вплотную приблизились к обсерватории, и огни, освещавшие небо по ночам, сделали наблюдение за звездами практически невозможным, что, в конечном счете, и сыграло на руку девелоперам. На днях стало известно, что президиум РАН принял решение в течение ближайших пяти лет свернуть астрономические наблюдения в Пулковской обсерватории и перевести их на другие базы. В Петербурге останется только научный коллектив, который будет вести исследования, опираясь на полученные дистанционно данные. Сохранятся и сами здания Пулковской обсерватории — объекты всемирного наследия ЮНЕСКО. Эксперты в области истории и архитектуры из НИИПИ «Спецреставрация» сделали вывод о том, что новое строительство не будет оказывать на них негативного влияния. Тем самым дан «зеленый свет» масштабному жилищному строительству вблизи Пулковских высот, а к северо-востоку от обсерватории должна пройти скоростная дорога «Москва—Санкт-Петербург».

Жизнь на высоте

«Планетоград» — совместный проект Setl Group Максима Шубарева и израильской компании «Моргал Инвестментс», которая является владельцем земельного участка на Пулковских высотах. В «Моргал Инвестментс» заявили о планах строительства на этой земле еще в 2007 году, но продвигаться проект начал только в 2014 году, когда получил поддержку Смольного и был объявлен «стратегическим».

На участке 239,71 га в районе Пулковских высот в Московском районе Setl Group планирует построить



Пулковская обсерватория в Санкт-Петербурге

восемь кварталов: пять жилых (1,5 млн кв. м), два — предприятий торговли и сервиса (276,5 тыс. кв. м) и один культурный. Помимо жилья и коммерческой недвижимости, планируется построить девять детских садов, восемь школ, поликлинику, развлекательные и досуговые заведения. Общий объем инвестиций оценивается примерно в 120 млрд рублей.

Еще 317 га на Пулковских высотах, рядом с «Экспофорумом», принадлежат ГК «Санд». Здесь тоже предполагается возвести более 1,5 млн кв. м жилья в рамках проекта «На Царскосельских холмах». Сам участок разделен на две зоны. На площади в 203,4 га, в соответствии с Генпланом, можно строить малоэтажное жилье. Территория 112,7 га предназначена для среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройки. Здесь возможно строительство 496 тыс. кв. м жилья. Однако из 317 га реализовано на торгах и вовлечено в строительство пока всего 16 га. В настоящее время у этих земель не менее семи собственников. «Лидер Групп» строит здесь «Царский двор». Столичная «Красная стрела» приобрела 4 га под проект «Неоклассика». «ИСК «Вита» купила 1,8 га и будет строить на них 14,3 тыс. кв. м жилья. Компания «Патриот-Нева» возводит ЖК «Пушгород». По соседству расположен проблемный ЖК «Трио» от компании-банкрота «Петрострой».

Простаивает пока и участок «ВТБ Девелопмент» площадью около 200 га. На нем запланировано строительство комплекса «Ленфильм-парк» стоимостью 4 млрд рублей. По информации «Делового Петербурга», еще около 58 га рядом с обсерваторией принадлежат Народному банку Казахстана, 30 га — Amtel Properties.

Тем не менее, по словам руководителя ГК «СТОУН» Андрея Кузнецова, эта территория в перспективе будет пользоваться спросом у покупателей, так как, в отличие от популярных пригородных территорий Петербурга — Мурина, Кудрова и Девяткина, где в основном и были сконцентрированы спрос и предложение, территория Пулковских высот долгое время оставалась в стороне. Однако с некоторых пор застройщики стали весьма активно интересоваться именно этой локацией. По мнению экспертов, в ближайшие годы жилищное строительство в Петербурге будет двигаться именно на юг, в сторону Пулковских высот.

Цитата в тему

ЧЛЕН-КОРРЕСПОНДЕНТ РАН, ФИЗИК ВИТАЛИЙ КВЕДЕР: «Когда создавалась обсерватория, от нее до центра (города) было 19 км, было достаточно темно для проведения точных наблюдений, но город рос, и уже сейчас засветка слишком сильна»

Проект ЖК «Планетоград»



На Черной речке

Сергей НИКОЛАЕВ

В Петербурге построят крупный жилой комплекс бизнес-класса

«Группа ЛСР» бизнесмена Андрея Молчанова анонсировала проект строительства жилого комплекса бизнес-класса в Петербурге. Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе девелопера. ЖК под названием Riviere Noire (Ривьер Нуар) будет возведен на границе Петроградского и Приморского районов на принадлежащем компании земельном участке (около 1,7 га). Всего в рамках проекта планируется построить три монолитных дома высотой 11 этажей, в которых будет 559 квартир. Общая площадь ЖК составит более 52 тыс. кв. м. Инфраструктура ЖК будет включать в себя паркинг на 200 машиномест и коммерческие помещения на первых этажах домов общей площадью более 2 тыс. кв. м.

Один из домов комплекса расположится параллельно линии набережной Черной речки, второй будет по-

строен в Красногвардейском переулке, третий — в глубине квартала, вблизи памятника архитектуры классицизма, дачи Головина. При этом внутренние дворы домов будут обращены в сторону реки Большой Невки. Ближайшая станция метро к домам — «Черная речка» — находится в 15 минутах ходьбы.

По данным компании, архитектурная концепция проекта создана российским бюро Intercolumnium, которая известна тем, что работает с крупнейшими застройщиками Северной столицы. Как отмечает коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Ольга Аветисова, недавно компания завершила реализацию нескольких проектов этого класса в Петербурге. Строительство еще одного ЖК близится к финалу. По словам топ-менеджера, новый проект отличается приватностью, хорошей планировкой и привлекательной стоимостью квартир.

Завершить строительство жилого комплекса девелопер планирует к 2021 году. По оценкам консалтинговой компании Knight Frank, объем инвестиций в данный проект может составить 2,472 млрд рублей.



ЖК Riviere Noire (проект)

ПАО «Группа ЛСР» — диверсифицированная строительная компания, осуществляющая свою деятельность в нескольких взаимодополняющих сегментах рынка. Основные направления деятельности — производство стройматериалов, строительство и девелопмент. Основной бизнес «Группы ЛСР» сконцентрирован в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге. Портфель недвижимости компании составляет 8,6 млн кв. м рыночной стоимостью более 185 млрд руб. (по оценке на 31 декабря 2017 года).

Между Россией и Европой

Инвестиции в российскую коммерческую недвижимость остаются высокодоходными, но и высокорискованными

Эльдар БОЗИЕВ, директор по управлению активами департамента недвижимости UFG Wealth Management

Российский рынок коммерческой недвижимости отличается сравнительно высокими ставками доходности — для центральных объектов в Москве и Санкт-Петербурге они могут достигать 10-11% в рублях. При этом в последние годы покупали активы, в основном, отечественные инвесторы, так, например, в 2017 году их доля достигла 82%. В I полугодии 2018 года картина изменилась — доля иностранцев возросла до 44%. Однако не стоит спешить с выводами о том, что интерес зарубежных инвесторов к российскому рынку растет. Скорее всего, мы имеем дело не с новой закономерностью, а с разовым явлением. «Кассу» в первом полугодии сделали две большие сделки с участием иностранных компаний — приобретение третьего офисного здания комплекса «Метрополис» (его Hines и PPF RealEstate купили за 127 млн долларов США у компании Heltman) и 12 гипермаркетов K-Rauta (их Leroy Merlin приобрела за 212 млн долларов у Kesko Corporation). На две эти покупки пришлось более половины совокупного объема инвестиций.

В целом же происходит сокращение совокупного объема капиталовложений в российскую коммерческую недвижимость. В I полугодии 2018 года этот показатель снизился почти вдвое по сравнению с тем же периодом 2017 года — 0,89 млрд долларов и 1,72 млрд долларов соответственно. Для сравнения, только в Германии за первые шесть месяцев текущего года было совершено сделок на сумму 11,79 млрд евро!

Причиной низкого интереса международных инвесторов к российским активам являются не только политические риски и сложная экономическая ситуация в стране, но и особенности российского рынка. Долгосрочные договоры аренды невыгодны арендаторам, а налоговый режим является нестабильным. Последние года два государственные органы активно пересматривают кадастровую стоимость объектов недвижимости. Это приводит к значительному, часто кратному, росту налога на имущество, а оспорить данное повышение бывает достаточно тяжело. И даже в случае «успеха» снижение, как правило, ограничено 30%. Несмотря на это, Россия все же остается привлекательной для инвестиций страной, ведь даже у ликвидных активов доходность здесь в разы выше европейских аналогов. Отечественный рынок позволяет покупателям достигать высоких уровней доходности на инвестиции в текущем моменте и, безусловно, является интересным для тех инвесторов, которые держат

Справочно

■ На рынке коммерческой недвижимости Европы наблюдаются очередные антирекорды. В странах со сравнительно слабой экономикой, например, в Италии, ставки капитализации достигли небывалых минимумов. В 2018 году уже был закрыт ряд сделок в Милане, финансовом центре Италии, со ставкой капитализации на уровне 3%. Подобными ставками уже никого не удивить на рынках Англии, Германии, Франции, а теперь уже и Люксембурга. Очевидно, что на рынке существует дисбаланс, и данная ситуация долго не продлится, ведь вероятность коррекции там растет с каждым днем. Нынешним владельцам недвижимости стоит рассмотреть возможность продажи своих активов, зафиксировав прибыль.



БЦ «Метрополис» в Москве

Ключевые инвестиционные транзакции в I полугодии 2018 г.

Город	Название	Сегмент недвижимости	Стоимость, млн	Продавец	Покупатель
Санкт-Петербург, Москва, Калуга	12 гипермаркетов K-Rauta	Торговый	\$212	Kesko Corporation	Leroy Merlin
Москва	«Метрополис», здание 2	Офисный	\$127	Heltman	Hines / PPF / Real Estate
Москва	«Романов Двор», 3 очередь	Офисный	\$55	Duild Constructions Limited	А. Чубайс / Р. Варданян
Москва	Pallau-RB, здание А	Офисный	\$53	«Ферро-Строй»	Администрация Московской области
Санкт-Петербург	Lotos Tower	Офисный	\$43	«Стремберг»	JetBrains
Иркутск	«КомсоМОЛЛ»	Торговый	\$32	«Глобалинвест»	Альфа-Банк
Санкт-Петербург	«Кортъярд Санкт-Петербург Пушкин»	Гостиничный	\$28	«Стройпрогресс»	«Инрусинвест»
Москва	«Нидан-Соки»	Индустриальный	\$25	Coca-Cola	«Максидом»
Москва	Складской корпус в «РНК Внуково»	Складской	\$19	Сбербанк	«Вал»
Екатеринбург	«КомсоМОЛЛ»	Торговый	\$18	«Уралинвест»	Альфа-Банк

свои портфели в рублях. Однако риски сохраняются на достаточно высоком уровне, а по степени ликвидности рынка и доступности финансирования Россия все еще уступает ведущим европейским рынкам. Кроме того, показатели рынка в России в значительной степени определяются единичными сделками, поэтому предсказать его объемы в последующие годы довольно сложно. В этой связи инвесторы, чувствитель-

ные к рискам и ищущие более стабильных инвестиций, предпочитают вкладывать в Европу. Поэтому, возможно, наиболее логичной стратегией для крупных инвесторов может являться диверсификация портфеля недвижимости и сочетание в нем как российских, так и западноевропейских активов в целях достижения оптимального баланса между доходностью, риском и ликвидностью.

Оксана САМБОРСКАЯ

В Подмоскowie реализуется крупный строительный проект

В подмосковной Балашихе продолжается реализация крупного проекта комплексного развития территории. В Железнодорожном городском округе стартует строительство жилого комплекса комфорт-класса «Столичный-2», который станет продолжением проекта «Столичный». Вместе «Столичный» и «Столичный-2» сформируют самодостаточный городской кластер, в котором, помимо жилья, будут построены школы и детские сады, учреждения здравоохранения и спортивные объекты, развлекательная инфраструктура, включая собственный кинотеатр. Общий объем инвестиций в оба проекта оценивается примерно в 40 млрд рублей, в том числе в «Столичный-2» — около 8 млрд рублей.

Комплекс «Столичного-2» расположится на участке в 20,5 га. Жилая площадь проекта составит более 95 тыс. кв. м, площадь коммерческих помещений — около 5 тыс. кв. м. Жилой комплекс будет среднеэтажным. Всего предполагается построить 10 девятиэтажных домов с внутренними дворами «без машин». Первый этап строительства планируется завершить в IV квартале 2020 года, второй — в IV квартале 2021 года. На территории «Столичного-2» также будет школа на 550 мест, детский сад на 120 детей, поликлиника на 670 посещений в смену и другие объекты

57 га

составляет общая площадь развития в рамках проектов «Столичный» и «Столичный-2» в Балашихе

Город в городе



социальной инфраструктуры. ЖК строится рядом с Саввинским прудом, берег которого в рамках проекта благоустройства превратится в парковую зону площадью 7 га, с аллеей, выходящей к знаменитому храму Преображения Господня.

«Столичный-2», как и «Столичный», будет возводиться по технологии КУБ2.5 — строительной системе сборного-монолитного железобетона, патентом на которую владеет компания «Главстрой», застройщик проекта.

Эта технология позволяет полностью возводить 17-этажный дом менее чем за год. Такая скорость, по словам генерального директора «Проектного института №2» Андрея Клоева, даст преимущество застройщику при переходе на проектное финансирование. Впрочем, пока продажа квартир будет осуществляться по договорам ДДУ, уточнил руководитель проекта «Столичный» Алексей Кустов. Все разрешительные документы на строительство получены.

ЖКХ

Без копоти и гари

Технология использования топлива из мусора «Топал-1» полностью соответствует экологическим требованиям

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время дискуссия о способах утилизации отходов идет по двум направлениям. Одно из них предполагает сжигание мусора без сортировки, тогда как представители другого делают акцент на том, что необходимо создание производств по глубокой переработке отходов, что, в свою очередь, предполагает отбор всех ценных компонентов ТКО, включая энергетическую составляющую. Эта составляющая — альтернативное топливо, получаемое из трудно поддающихся или не подходящих вторичной переработке компонентов и мелких фракций, входящих в состав морфологии ТКО. К ним относятся резина, загрязненная бумага и картон, бытовые неорганические отходы, дерево, кожа и кожзаменители, синтетические волокна, текстиль, пластик, полимеры.

Технология превращения иссушенной и размельченной в хлопья массы в альтернативное топливо RDF (Refuse Derived Fuel) известна с 50-х годов прошлого века. RDF является прекрасным дополнением или заменителем традиционных видов топлива в цементном производстве или при производстве тепла и электроэнергии. Неудивительно, что применение этого ресурса в Европе и других странах мира продолжает расширяться. Только за последний год новые мощности по производству и использованию RDF запущены в Израиле и Швеции, создаются такие мощности и в Англии.

А вот в России на этот ценный ресурс обратили внимание лишь несколько лет назад. По данным, предоставленным Некоммерческим партнерством «Национальное бюро по переработке отходов» (НБПО), в Российской Федерации ежегодно генерируется 60 млн тонн отходов, из которых во вторичный оборот вовлекается менее 2%. При этом 25% материального состава морфологии ТКО составляют как раз энергетические компоненты. По дан-

ном НБПО, после изъятия ценных ресурсов, таких, как вторичное сырье, органическая фракция (отсев-рекультивант), топливо RDF, объем безопасных для захоронения на полигонах отходов снижается на 65% от общей массы. Поэтому сжигание мусора без сортировки экономически неоправданно и экологически опасно, считает начальник Отдела энергоэффективности Контрольного департамента государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ Андрей Савранский.

Сторонники мусоросжигания в качестве аргумента в пользу своей позиции приводят тот факт, что в Монако, Вене, Цюрихе и других городах Европы, где действуют



Котельная на альтернативном топливе в Лужском районе Ленинградской области

Цитата в тему



НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ КОНТРОЛЬНОГО ДЕПАРТАМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОРПОРАЦИИ — ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ АНДРЕЙ САВРАНСКИЙ: «Данная технология позволит производить отбор и дальнейшее энергетическое использование топливных составляющих отходов (RDF) в качестве источника тепловой и электрической энергии для собственных нужд МСК, цементных заводов, либо для нужд других предприятий или населенных пунктов»

строгие экологические нормы, стоят мусоросжигательные заводы (МСЗ). Это действительно так. «Однако европейцы жгут мусор только при условии предварительного отбора всех полезных компонентов вторичного использования», — разъясняет Андрей Савранский.

Между тем, отечественные переработчики, а это преимущественно частные структуры, уже смогли без чьей-либо поддержки инициировать изучение технологий производства RDF, освоили производственный процесс, определили требования к комплексу необходимого оборудования. И, что самое важное, усовершенствовав технологию, начали производство альтернативного твердого топлива «Топал-1». К настоящему времени ими пройдена процедура сертификации Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии, по выполнению

требований экологического надзора, утверждены технические условия данной продукции. Согласно заключению Роспотребнадзора, при работе по данной технологии «количество выбросов не превышает ПДК по гигиеническому нормативу ГН 2.1.6.1338-03». Также получено заключение, составленное Федеральным государственным унитарным предприятием «Всероссийский научно-исследовательский институт метрологии им. Д. И. Менделеева». Его вывод: концентрация вредных веществ при сжигании «Топала-1» значительно ниже нормативных показателей. После изучения всех плюсов и минусов топлива, производимого из фактически неисчерпаемых ресурсов, Минпромторгом РФ было принято решение поддержать развитие производства RDF на мусоросортировочных комплексах. Данное решение отражено в «Стратегии развития промышленности по обработке, утилизации и обезвреживанию отходов производства и потребления на период до 2030 года», утвержденной распоряжением Правительства РФ от 25 января 2018 года.

Пилотный проект по использованию «Топала-1» при модернизации отслуживших свой срок угольных котельных стартует в Ленинградской области. Для этого на предприятиях Санкт-Петербурга специально разработаны и произведены особые котлы с технологией дожига вредных компонентов отработанных газов. А разработанная система фильтрации выходящих газов, включений тяжелых металлов и диоксинов позволяет говорить о выполнении всех требований экологичности и безопасности размещения объекта вблизи мест проживания граждан.

В сине-серых тонах



Контейнеры для раздельного сбора мусора в микрорайоне Ольгино (Балашиха, Московская область)

Алексей ЩЕГЛОВ

В Московской области внедряют раздельный сбор мусора

С 1 января 2019 года Московская область планирует полностью перейти на раздельный сбор твердых коммунальных отходов. Подготовка к внедрению новой для региона системы идет полным ходом, и контейнеры для раздельного сбора ТКО уже установлены в ряде населенных пунктов региона. В авангарде этого процесса идут 13 городов области, среди которых наибольшую активность показывают три: Мытищи, Ивантеевка и Дубна. Число площадок постоянно увеличивается, и в сентябре разноцветные контейнеры для раздельного сбора мусора практически одновременно появятся в Волоколамске, Наро-Фоминске, Рузе, Зарайске и в Серебряных Прудах.

Ранее жители Подмосковья проголосовали за цветное оформление контейнеров. По его итогам решено, что в контейнеры синего цвета будет идти сбор бумаги, стекла, пластика и металла. Тогда как серый цвет предназначен для остальных отходов, включая органику. Раздельный сбор потребует и раздельного вывоза отходов. За мусором в подмосковные дворы будет заезжать не один мусоровоз, а минимум два. Генеральный директор ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Макрушин полагает, что в России решили пойти не по европейскому пути, когда устанавливаются пять разных баков для мусора, а по американскому, когда отходы собираются в два-три контейнера — для условных влажных и других отходов.

Алексей Макрушин признает, что такая система будет стоить дороже. «Расходы на организацию поездок двух мусоровозов, а не одного, себя пока не окупают», — говорит эксперт. Поэтому раздельный сбор ТКО, по крайней мере, на первых порах, будет иметь не ком-

мерческий, а природоохранный эффект. Определенную тревогу у экспертов вызывает и то обстоятельство, что в области пока не хватает мусоросортировочных мощностей. В дополнение к имеющимся станциям в регионе планируется построить 11 новых комплексов, но это пока только планы.

В свою очередь, руководитель подмосковного регионального оператора по обращению с ТКО «МСК-НТ» Елена Поволоцкая считает, что отрасль по переработке отходов может стать доходной и привлекательной для бизнеса. Однако для этого необходимо предусмотреть виды финансовой поддержки от государства для реператоров. В настоящее же время раздельный сбор мусора не приносит доход предприятиям отрасли. Расчет затрат идет, в том числе, в зависимости от массы перевозки. За один рейс машина, которая собирает смешанный мусор, вывозит в среднем 10-12 тонн отходов. Если же заполнять ее исключительно картоном, то она перевезет за рейс всего 4,5 тонны. Если же машина загружена полиэтиленовой тарой (ПЭТ), то масса груза и вовсе снижается до 2,5-3 тонн. И такое удельное снижение массы перевозимого груза при сохранении расценок по его объемам влечет существенные транспортные издержки. Сюда же следует добавить затраты на досортировку и другие расходы, что также усугубляет ситуацию для перевозчиков.

Выходом может стать формирование компаний, которые будут заниматься не только транспортировкой отходов, но и другими стадиями обращения с ТКО. По мнению Елены Поволоцкой, целевая поддержка формирования компаний полного цикла — от мусорного бака до производства по выпуску готовой продукции из отходов — поможет увеличить долю раздельного сбора и сделать его прибыльным. Как считает эксперт, ситуация только тогда станет «здоровой» с экономической точки зрения, когда мусоровывозящие компании сами займутся производством товаров из вторичных материалов.

«Отрасль по переработке отходов может стать одной из движущих сил в импортозамещении, просто на нее пока никто пристально не смотрел с этого ракурса, — добавляет Поволоцкая. — Сейчас за границей закупается большое количество товаров, которые производятся из вторсырья. Номенклатура такого ввоза огромна: например, полиэтилен, натяжные потолки, зеркала и т. д. Поэтому обязательно нужно обратить внимание на то, что лежит под ногами и что мы не используем».

Справочно

■ Пилотный проект по раздельному сбору мусора в настоящее время работает в 13 муниципалитетах Московской области. Подмосковье будут обслуживать 7 компаний, по числу выделенных зон для региональных операторов. Они также займутся заменой контейнеров и приобретением мусоровозов для раздельного сбора ТКО.

Просвечивать сквозь бетон

Инновационный материал литракон может широко использоваться для украшения фасадов и интерьеров

Евгений ГЛЕКЕЛЬ, основатель архитектурного бюро Glekelpartners

Промышленность строительно-отделочных материалов не стоит на месте. В условиях высокой конкуренции производители постоянно разрабатывают новые решения и патентуют инновационные разработки, которые направлены на улучшение технических характеристик и внешнего вида продуктов. В последние годы на рынке появились такие материалы, как гибкое дерево WoodSkin (материал, которому можно придавать любые формы), светоблокирующий стеклянный фасад, тепловые обои (реагируют на температуру в помещении и меняют оттенок), облицовочный керлит (очень тонкий керамогранит толщиной всего 1 мм). Не обошли своим вниманием инноваторы и такой прозаичный, на первый взгляд, материал, как бетон.

Практически любой масштабный строительный процесс предусматривает использование бетонных смесей. Раствор выступает основой в формировании фундамента, из него сооружают стены, изготавливают перекрытия. При этом внешняя неприглядность бетона никого не смущает — его умело маскируют облицовочными материалами. Но на Западе уже более десяти лет назад нашли выход из положения — научились производить бетон, который можно использовать для декорирования архитектурных объектов.

В 2001 году архитектор из Венгрии Арон Лосконши взглянул на проблему бетонных поверхностей по-новому. Ему пришло в голову, что внешнюю непривлекательность бетона можно исправить, изменив его внутреннюю структуру. Так появился прозрачный бетон Шуписон, который имеет целый ряд отличий от традиционных смесей. Это относится не только к внешнему виду, но и к структуре, обусловленной технологией изготовления. Прозрачный бетон состоит из сухой мелкозернистой смеси для бетона, воды и стекловолокна, а обычный — из воды, цемента, керамзита или щебня, а также песка.

Основным направлением использования прозрачного бетона является создание архитектурных композиций с декоративными свойствами. Этот материал успешно используется и при изготовлении уличных дизайнерских объектов, и при украшении интерьеров. Применение его, в первую очередь, обусловлено эстетическими соображениями, хотя и технико-физические качества материала не отбрасываются. Так или иначе, базовый набор компонентов для прозрачного бетона (литракона) делает его схожим с обычным легким бетоном, который справляется с нагруз-



Евгений Глекель



Фрагмент проекта образовательного учреждения с использованием прозрачного бетона для оформления фасада



Справочно

- Технические характеристики светопроводящего бетона по европейским нормам таковы: плотность — 2100-2400 кг/куб. м; морозостойкость — F50; водопоглощение — до 6%; прочность на сжатие — 50 Н/кв. мм; звукоизоляция — 46 дБ.
- Для сравнения, характеристики бетона обычного выглядят следующим образом: плотность — 2300-2600 кг/куб. м; морозостойкость — F50-F500; водопоглощение — 2%; прочность на сжатие — от 25 до 60 Н/кв. мм; звукоизоляция — в среднем от 50 дБ.

ками в составе небольших архитектурных конструкций. Прозрачные бетонные блоки идеально вписываются в структуру зданий в стиле модерн и хай-тек. В качестве материала для строительства частей зданий и сооружений прозрачный бетон был впервые использован в Германии в 2005 году.

Как и всякий материал, прозрачный бетон имеет достоинства и недостатки. К плюсам относятся способность пропускать свет и поглощать тепло (экономия на отоплении), легкость, достаточно высокая прочность, экологичность, огнестойкость. Материал открывает перед архитектором широкие возможности для декора. С помощью дополнительного освещения можно придать поверхности нужный оттенок, поиграть тенями и силуэтами. Литракон придает помещению воздушность, создавая впечатление большого пространства. Минусы: высокая стоимость (5 тыс. долларов за квадратный метр прозрачного бетона иностранного производства), небольшое число заводов-изготовителей, довольно сложная технология, требующая точного соблюдения пропорций состава.

В России прозрачный бетон пока не получил широкого применения в основном из-за дороговизны. Однако на рынок уже активно выходят российские аналоги по доступным ценам, появляются первые проекты с применением этого материала. Так, весной этого года в Красногорске началось проектирование двух зданий — дошкольной образовательной организации и средней общеобразовательной школы на территории крупного жилого комплекса. На фасадах будет использован архитектурный и графический прозрачный бетон российского производства.

В центре Москвы некоторые заведения, в основном дорогие рестораны и клубы, также используют на фасадах прозрачный бетон темных, благородных оттенков. Встречается сейчас литракон и в интерьере — на барных стойках, перегородках между пространствами. Материал особенно хорош в виде фрагментов фасадов и элементов интерьера, придающих уют как общественным, так и частным домам. Представляется, что у прозрачного бетона есть будущее в нашей стране, и по мере снижения стоимости сфера применения этого материала будет расширяться.

Издаётся с апреля 1924

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на 2018 г. можно оформить через РЕДАКЦИЮ. Стоимость редакционной подписки:

- на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.
- на полугодие — 2280 руб. 00 коп.
- на год — 3900 руб. 00 коп.

(экономия 15%)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПРИЕМ ПОДПИСКИ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА



Каталог российской прессы

Подписные индексы (подписка на полугодие):

- 10929 - для индивидуальных подписчиков
- 10930 - для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»

Подписные индексы (подписка на полугодие):

- 32010 - для индивидуальных подписчиков
- 50092 - 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

ИНФРАСТРУКТУРА

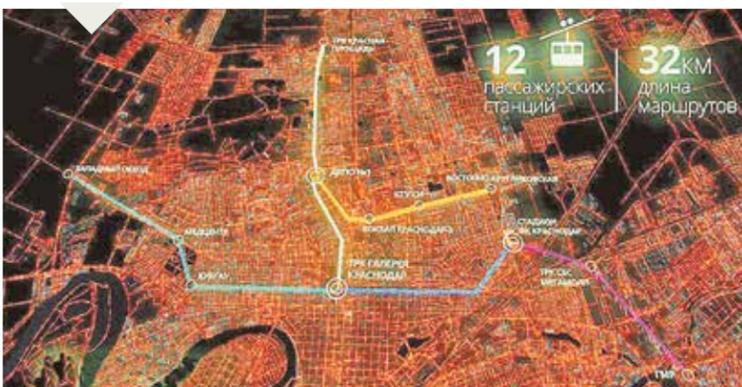


Как все крупные города, Краснодар сталкивается с транспортными проблемами, для их решения порой предлагаются неожиданные проекты

Справочно

Канатное метро — вид транспорта для перевозки пассажиров и грузов, в котором для перемещения вагонов (кабин и др.) используется тяговый или несущий-тяговый канат, протянутый между опорами. В России уже есть пример использования канатной дороги в качестве городского транспорта. Это канатное метро в Нижнем Новгороде, которое обошлось областному бюджету в 1 млрд рублей за 3,6 км дороги. Подвесная дорога, проходящая над рекой Волгой, стала альтернативной 27-километровому автомобильному маршруту. Аналогичный проект также реализован в Оренбурге. В обоих случаях канатная дорога представлена только одним маршрутом и служит для переправы людей через реку.

Проект канатного метро в Краснодаре



Между небом и землей

В Краснодаре планируют построить канатную дорогу

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В течение ближайших четырех лет в столице Краснодарского края планируют построить канатное метро. Об этом на брифинге 16 августа заявил глава администрации Краснодара Евгений Первышов. По его словам, архитектура города и его климатические условия позволяют использовать такой вид общественного транспорта. При этом чиновник оговорился, что «канатка» не рассматривается в качестве основного направления развития транспортной системы города, а будет лишь ее дополнением. Реализовать проект предполагается на деньги частных инвесторов. В настоящее время идет разработка плана канатного метро, расположения будущих станций, только после завершения этого процесса можно будет делать конкретные предложения бизнесу.

Впервые о проекте строительства канатного метро в Краснодаре заговорили в прошлом году. С этой идеей выступили руководитель комитета «Экономика города» Совета по вопросам стратегического развития и приоритетным проектам при главе Краснодара Евгений Горобец и член совета, профессор Александр Полиди. Официально же проект «канатки» был презентован администрацией Краснодара на Российском инвестиционном форуме в Сочи в феврале этого года. Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев в целом положительно оценил проект канатного метро в кубанской столице, назвав его «интересной историей». В настоящее время специальная рабочая группа обсуждает детали проекта с представителями ведущих мировых компаний по строительству канатных дорог — австрийской фирмой Doppelmaut и французской «РОМА». Если инвестор для этого проекта найдется, фирмы смогут сдать проект «под ключ» в течение четырех лет.



Канатная дорога в Нижнем Новгороде

Как заявлял ранее мэр Краснодара Евгений Первышов, один из главных вопросов, который предстоит решить, — это выделение земельных участков для установки опор и строительства станций и пересадочных узлов. Свободной муниципальной земли в Краснодаре практически нет, поэтому необходима будет заинтересованность владельцев земли.

Между тем в городе не прекращаются споры о целесообразности реализации столь дорогостоящего проекта. По словам сторонников проекта, у подвесного метро есть несколько серьезных преимуществ: это экологичный и бесшумный вид транспорта. Современные образцы подвесного метро — это кабины вместимостью до 38 человек, которые двигаются со скоростью до 45 км в час. «Канатка» вполне может обеспечить пропускную способность от 4 до 7 тыс. пассажиров в час. В мире существует немало примеров строительства канатных дорог не только в качестве туристических проектов, но и общественного транспорта. По данным Международной организации канатного транспорта, внедрение канатного метро приводит к снижению загруженности и числа аварий на автодорогах. Члены инициативной группы утверждают, что строительство такой трассы в несколько раз дешевле создания автомобильной или железной

Кроме того

Уже больше года в столице Краснодарского края обсуждается еще один проект альтернативного городского транспорта, который сможет улучшить ситуацию на дорогах города, — обычное наземное метро. Один из авторов проекта «Наземное метро Краснодарской агломерации», Евгений Змиев, утверждает, что реализовать проще будет железнодорожный вариант, так как для наземного метро часть инфраструктуры (железнодорожные пути) уже есть, тогда как для канатной дороги нужно все строить с нуля. Кроме того, как отмечает Змиев, «канатка» предназначена только для города, а «наземка» сможет обслуживать и жителей пригородов. Впрочем, в городской администрации считают, что проекты наземного метро и канатной дороги могут сосуществовать, и один проект не отменяет другого.

дороги, но конкретных расчетов в подтверждение своих слов не приводят.

Далеко не все эксперты согласны с тем, что климатические условия и рельеф Краснодара делают проект канатного метро инвестиционно привлекательным. Идея не раз подвергалась критике со стороны активистов общественного движения «Городские решения», которые считают, что «канатка» не решит транспортных проблем кубанской столицы, а денег на нее придется потратить много. По предварительным расчетам, если в краевой столице проложить 54 км канатной дороги, то она обойдется городскому бюджету в 15 млрд рублей. За эти деньги, как говорят критики, можно построить один стадион или несколько десятков школ и детских садов. Впрочем, об окончательной стоимости этого инвестиционного проекта можно будет говорить, только имея полный пакет земельно-правовой документации и схему маршрутов канатного метро.

Ну а пока идут споры, специалисты консалтинговой компании MACON Realty Group разрабатывают предварительные параметры системы, определяют пилотные маршруты и возможные остановочные пункты канат-

ного метро. В настоящее время предлагаются пять маршрутов, но есть идея шестого, кольцевого. Пересадочные станции планируется разместить на Западном обходе, в Немецкой деревне, возле торгового центра «Красная площадь», краевой клинической больницы, стадиона ФК «Краснодар» и в некоторых других местах. Специалистам компании предстоит конкретизировать маршрут канатной дороги, уточнить расположение остановочных узлов и выполнить расчет приблизительной стоимости проезда, а также затрат на реализацию. Главное же, что необходимо выяснить, — насколько хорошо подвесное метро впишется в городскую систему общественного транспорта.

Развязка близка

На пересечении ЦКАД и трассы М-4 строители возводят крупный дорожный объект

Владимир ТЕН

Один из крупнейших инфраструктурных проектов России — Центральная кольцевая автодорога — обретает реальные очертания. В настоящее время идет бетонирование пролетного строения транспортной развязки на пересечении 1-го пускового комплекса ЦКАД и трассы М-4 «Дон». После монтажа пролетов на опоры на сталежелезобетонные плиты пролетного строения эстакады в направлении ЦКАД устанавливают арматуру и заливают слой бетона. После этого останется только уложить дорожное покрытие. Транспортная развязка на пересечении ЦКАД и М-4 — поистине грандиозное дорожное сооружение. Протяженность одной только эстакады прямого хода составляет порядка 1,4 км. Для нее было сооружено 25 опор.

1-й пусковой комплекс ЦКАД протяженностью 49,5 км пройдет по территориям городского округа Домодедово, Подольского и Наро-Фоминского районов, а также территории Новой Москвы. Это будет дорога высшей технической категории с четырьмя полосами в обоих направлениях, разделительными ограждениями между встречными направлениями и освещением на всей протяженности. Всего на первом пусковом комплексе 4 транспортных развязки и 50 искусственных сооружений, в том числе 24 путепровода, 14 мостов, 3 эстакады и 9 пешеходных переходов.

Кроме того, завершено строительство первого из пяти экодюков на 3-м пусковом комплексе ЦКАД. Третий пусковой комплекс проходит по Дмитровскому, Солнечногорскому, Пушкинскому, Щелковскому и Ногинскому районам Московской области через лесные массивы, в которых обитают дикие животные, в том

Справочно

- Основные технические параметры ЦКАД:
 - категория автомобильной дороги — 1;
 - количество полос движения после завершения первого этапа строительства — 4;
 - количество полос движения после завершения второго этапа строительства — 6/8;
 - расчетная скорость движения — 120 км/ч

числе крупные. Экодюки — специальные искусственные сооружения для безопасной миграции диких животных через скоростную трассу, они снижают риск появления на дороге зверей и возникновения из-за этого дорожно-транспортных происшествий. Сооружение длиной почти 100 м возведено в Солнечногорском районе Московской области. В настоящее время все бетонные монолитные работы выполнены в полном объеме: уложено мостовое полотно и забетонированы плиты, установлены ограждения для дальнейшего монтажа шумозащитных экранов. К моменту пуска всего ЦКАД-3 на экодюке будет уложен растительный грунт, высажены деревья и кустарники, обустроены подходы, максимально приближенные к условиям окружающей природной среды.

К слову, первый в России экодюк мостового типа был построен в 2016 году в Калужской области на федеральной трассе М-3 «Украина». Уже через два месяца на экодюке были замечены мелкие животные, такие как лисы и зайцы, через шесть месяцев — косули и кабаны, через год — лоси.

Напомним, что реализация проекта строительства ЦКАД позволит решить целый ряд крупных инфра-



На строительстве развязки на 1-м пусковом комплексе ЦКАД

структурных и экономических задач. Трасса разгрузит радиальные выходы из Москвы и уличную сеть столицы от большегрузного и транзитного транспорта, рационализирует структуру грузопотоков.

Кроме того, дорога станет частью международных транспортных коридоров (МТК): Лондон—Берлин—Варшава—Минск—Москва—Нижний Новгород, Хельсинки—Санкт-Петербург—Москва—Киев—Юго-Восточная Европа и других проходящих через территорию Московской области.

Будут созданы условия для развития инфраструктуры и территорий Москвы и Подмосковья, а также смежных регионов — Тверской, Ярославской, Владимирской, Рязанской, Калужской, Тульской и Смоленской областей.

Кроме того

ЦКАД будет оснащена современной автоматической системой управления дорожным движением, станциями метеорологического наблюдения, вертолетными площадками, средствами экстренной связи, стоянками для отдыха водителей и зонами дорожного сервиса.

Поручено госкорпорации

Владимир ТЕН

«Ростех» будет обеспечивать работу ИТС Москвы

Структура госкорпорации «Ростех» — ООО «Швабе-Москва» — стала победителем тендера на обслуживание интеллектуальной транспортной системы столицы. До сих пор заказчик — ГКУ «Центр организации дорожного движения Москвы» (ЦОДД) — самостоятельно обеспечивал работу ИТС, заключая контракты с подрядчиками только на часть работ. В соответствии с техническим заданием подрядчик должен будет в течение пяти лет обеспечивать бесперебойную работу системы.

В состав оборудования, которое попадает в зону ответственности компании, входят 3,7 тыс. датчиков мониторинга транспортных потоков, 2,6 тыс. светофорных объектов (в столице их всего около 40 тыс.), 236 дорожных табло, 2,7 тыс. камер телеобзора и 48 метеостанций. Подрядчик по необходимости будет менять оборудование за свой счет, кроме того, он обязан организовать аварийную службу по приему заявок от заказчика. По согласованию с ЦОДД компания также может

использовать собственное оборудование или оборудование субподрядчиков, если это не нарушает параметров работы системы.

ИТС Москвы создана для управления дорожным движением и оптимизации загрузки дорог. С помощью датчиков, камер и мониторов выявляются наиболее загруженные и опасные участки, о чем информируются водители.

Пресс-служба «Ростеха» информирует, что корпорацией уже реализуются проекты в области интеллектуальных транспортных систем, которые «наглядно доказали свою эффективность». К примеру, установка «умных» светофорных объектов в Ярославской области на 80% снизила аварийность на дорогах и на 15% увеличила пропускную способность перекрестков. Технологии также позволили на 50-55% сократить энергозатраты на уличное освещение и на 15% увеличить пассажиропоток в общественном транспорте. «Накопленный госкорпорацией опыт и наличие собственных технологических решений позволят выполнить масштабный проект по обслуживанию интеллектуальной транспортной системы столицы в полном объеме», — отметили в пресс-службе «Ростеха».



17

млрд рублей

составляет стоимость работ по обслуживанию интеллектуальной транспортной системы столицы

PROESTATE®

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

19-21 СЕНТЯБРЯ 2018, МОСКВА

>>>>>>>>

WWW.PROESTATE.PRO

REGISTRATION@PROESTATE.RU

8 (495) 651-61-05

КОНГРЕСС-ПАРК RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Новосибирск повышает IQ

В области приступили к реализации проекта Smart Urban



Новосибирск позиционирует себя как центр креативных индустрий

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирском государственном университете архитектуры, дизайна и искусств (НГУАДИ) 23 августа состоялась презентация онлайн-платформы Smart Urban. Целью этого проекта в сфере урбанистики является взаимодействие бизнеса и властей для решения городских проблем. Специально для этого и создана онлайн-платформа <https://smarturban.online/>, где участники могут оставить заявку на реализацию проекта по четырем направлениям: «Транспорт и коммуникации», «Архитектура и жилая среда», «Экология», «Культура и искусство». Какие проекты из представленных будут реализованы, станет известно в результате онлайн-голосования, после которого заявки дополнительно рассмотрят члены эксперт-

ного совета. В результате авторы наиболее перспективных разработок получают инструмент для реализации проекта, а инвесторы — объекты для вложений.

Проект разработан фондом культурных инициатив «Спарта» совместно с сетью АЗС «Газпромнефть». В Новосибирске ему оказали поддержку областные и городские власти. Попечительский совет платформы Smart Urban возглавил председатель законодательного собрания области Андрей Шимкив. В состав совета вошли руководитель департамента информационной политики администрации губернатора и правительства Новосибирской области Сергей Нешумов, начальник департамента культуры, спорта и молодежной политики мэрии Новосибирска Анна Терешкова, помощник врио губернатора Новосибирской области Марина Ананич.

Цитата В тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОБЛАСТНОГО ЗАКСОБРАНИЯ АНДРЕЙ ШИМКИВ: «Проблема внедрения научных разработок очень давняя, она актуальна еще с советских времен. У нас есть Академгородок, много научных институтов, но довести все наши научные разработки, идеи до производства, к сожалению, не всегда получалось. Считаю, что важно именно сейчас искать новые пути и решения, ведь у нас стартует еще и проект Академгородок 2.0, по сути, возрождение нашего научного центра»

«Мне кажется, что очень важно, чтобы у нас работали обратные связи, — заявил мэр Новосибирска Анатолий Локоть. — Вот эта площадка — Smart Urban — еще один шаг к тому, чтобы механизм обратной связи заработал».

Анна Терешкова отметила, что сейчас ведется работа по позиционированию Новосибирска как центра креативных индустрий. «Нашему городу повезло — здесь нет нефти, поэтому у нас все хорошо с людьми, — считает начальник департамента культуры Новосибирска. — Горожане у нас креативные, денег нет, поэтому приходится включать мозги, а как это сделать, знают в нашем Академгородке». Председатель областного заксобрания Андрей Шимкив тоже высказал пожелание, чтобы на платформе Smart Urban обсуждались идеи, предложенные Академгородком и Технопарком.

В ходе последовавшей за презентацией питч-сессии свои проекты представили представители бизнес-сообщества. Среди них был Александр Лысковский, генеральный директор компании Alawar Entertainment, которая является одним из крупных разработчиков компьютерных игр. Однако на этот раз инициатива Лысковского лежала в совершенно другой сфере. Речь пошла о развитии городского сельского хозяйства. Бизнесмен предложил строительство небольших теплиц в пределах города и пригороде для выращивания овощей. Кроме того, новосибирские разработчики поделились идеями по организации города будущего без автотранспорта (входит в список «100 лучших изобретений России», который составляют Роспатент совместно с ФГБУ «Федеральный институт промышленной собственности»). Впрочем, пока этот проект не реализован, а количество автомобилей не сокращается. Поэтому большой интерес у собравшихся вызвал проект, представленный гендиректором ООО «Фрипарк» Романом Кусковым. Эта компания разработала мобильное приложение, с помощью которого автомобилисты смогут находить свободные места на городских парковках.

Это просто «Сказка»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Волгограде активно благоустраивают территории парков

В Ворошиловском районе Волгограда скоро начнется благоустройство детского парка «Сказка». После заключения муниципального контракта к работам здесь приступит компания ООО «Базис-Строй», отобранная по результатам конкурсных процедур. Новый облик парковая территория получит уже в этом году.

В «Сказке» появятся новые детские игровые площадки со специальным резиновым или песчаным покрытием. Будут обустроены тропинки — их выложат разноцветной брусчаткой четырех видов — и велосипедные дорожки. Вдоль дорожек установят скамейки и новые светильники. Восемь прожекторов будут подсвечивать по вечерам спортивные площадки. Кроме того, будет приведен в порядок старый фонтан, который вышел из строя много лет назад. Восстановят чашу и очистят бетонную поверхность, проложат новую систему коммуникаций. На выполнение этих работ пойдет 24 млн рублей.

Во время реконструкции особое внимание будет уделено озеленению территории. Деревья и кустарники, которые попадают в зону проведения строительных работ, пересадят. Больные и старые деревья заменят на новые. Кроме того, подрядная организация заменит земляной слой на более плодородный, на который будет уложено свыше 6,5 тыс. кв. м газона. Для ухода за растениями в парке смонтируют порядка 2,7 тыс. погонных метров современного



Проект благоустройства детского парка «Сказка» в Волгограде

поливного водопровода. По окончании работ у волгоградцев появится еще одно место для отдыха, где с комфортом смогут проводить время посетители самого разного возраста.

Надо отметить, что «Сказка» — не единственный парк в Волгограде, где проводится благоустройство. Так, в Советском районе города специалисты приступили к реализации первого этапа проекта по созданию парка «Центр народной дипломатии». Современная зона отдыха, где можно будет познакомиться с городами-побратимами Волгограда, появится на территории рядом с Дворцом культуры Петрова. В Красноармейском районе ведется реконструкция парка «Юбилейный». А в Центральном районе продолжается работа по созданию большой рекреационной зоны, протянувшейся от поймы реки Царицы до Мамаева кургана. Также завершается строительство Парка культуры по улице имени Николая Отрады в Тракторозаводском районе Волгограда. Всего с 2014 года в рамках долгосрочной стратегии Волгоградской области обновилось свыше 15 парковых территорий.

Под куполом

Сергей ВЕРШИНИН

На Чукотке будут строить «Яранги 2.0»

В Чукотском автономном округе будет начато строительство мобильных жилых домов для оленеводов. Проект, получивший название «Яранга 2.0», специально разработан для Чукотки и рассчитан на три года. Осуществлять выпуск и поставку современных яранг будет компания «Скайдом». Соглашение о поставке купольных домов для жителей Чукотки представители окружного правительства и компании планируют подписать на Всемирном экономическом форуме во Владивостоке в сентябре.

Как сообщили в фирме, техническим заданием тендера на разработку и поставку жилья определялись требования к жилью для оленеводов: высокая прочность (ветровая нагрузка до 65 м/с), легкая сборка за 30 минут, минимальная масса и удобство транспортировки. «Яранга 2.0» получилась примерно в 1,5 раза просторнее по сравнению с традиционным жильем чукчей из оленьих шкур, дома снабжены современными источниками питания (ветрогенератор, солнечные батареи). По словам управляющего партнера компании Ярослава Союзова, это не единственный ее проект на Чукотке. Другой — этноцентр в Эгвекиноте — реализуется при поддержке местного правительства.

В компании также сообщили, что в сентябре в производство будет запущена новая серия купольных конструкций: вращающиеся беседки и дома. Используемый при строительстве механизм вращения схож с тем, который используется в производстве кранов. На единую поворачивающуюся платформу устанавливаются нижние балки перекрытия, которые фиксируются совместно с гнутыми балками дома, что впоследствии создает крепкую конструкцию каркаса. Инженерные коммуникации реализованы на шарнирном принципе, что позволяет организовать правильное функционирование водоснабжения и подачи электричества.



Район, где будет проложена Аллея 80-летия Краснодарского края

К юбилею — в Юбилейном

В Краснодаре создадут новую «зеленую зону»

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В Юбилейном микрорайоне Краснодара начались подготовительные работы по созданию Аллеи 80-летия образования Краснодарского края. Длина первой очереди аллеи составит 461 м, а площадь — 4,5 гектара. Проект реализуется в рамках приоритетного федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» и уже прошел государственную экспертизу.

Проект создания аллеи имеет довольно долгую историю. Земельный участок, на котором предпола-

гается ее устроить, в 2007 году был передан в аренду ООО «Атман» под застройку, но в июле 2017 года договор аренды по истечению срока был расторгнут, а участок сняли с кадастрового учета. В сентябре 2017 года на месте будущей аллеи был заложен символический камень. В ноябре того же года по инициативе члена Общественного совета Юбилейного микрорайона Татьяны Захаровой на очередном заседании городской комиссии по землепользованию и застройке было принято решение о переводе земельного участка в зону рекреационного назначения. Как рассказал заместитель главы города Краснодара Евгений Зименко, сегодня завершены конкурсные процедуры по выбору подрядчика для строительства. Подготовлен паспорт проекта, и каждый желающий может увидеть, какой станет территория после завершения работ. На схеме размещен план новой зеленой зоны, и обозначены основные ее элементы.

Работы предстоят масштабные. Как рассказал директор подрядной организации ООО «ДСУ-1» Виталий Ишутин, одного только грунта для планировки территории предстоит завести около 35 тыс. кубометров. Здесь обустроят набережную шириной в 10 м, пешеходные дорожки, газоны, посадят 427 деревьев и почти 1400 кустарников. На аллее построят детскую и две спортивные площадки (одну — для скейтбордистов), установят игровое оборудование, уличные тренажеры, проложат велодорожку длиной более 700 м. Кроме того, предполагается создать центральную площадку, на которой будут проводить массовые мероприятия. Помимо этого, запланированы дополнительные работы — устройство системы автоматического полива, установка камер видеонаблюдения и организация доступа в сеть Интернет с помощью бесплатного Wi-Fi.

По словам мэра Краснодара Евгения Первышова, строительство второй очереди Аллеи 80-летия образования Краснодарского края будет осуществлено позднее. Общая длина аллеи после выполнения двух этапов работ составит 1,1 км, а площадь — 12,8 гектаров. В перспективе аллея станет частью единой благоустроенной набережной, которая протянется от Рождественского парка до парка имени 30-летия Победы.

Первая сотня

Сергей НИКОЛАЕВ

Объявлены участники офлайн-программы Архитекторы.РФ

Завершился промежуточный этап образовательного проекта Архитекторы.РФ, инициированного ДОМ.РФ и Институтом медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» при поддержке Минстроя России. Определены участники офлайн-программы. Как рассказали «СГ» в пресс-службе ДОМ.РФ, в число финалистов вошли практикующие архитекторы и градостроители, представители сферы государственного и муниципального управления, урбанистики и городской социологии из 50 городов России. Лидерами по количеству участников, помимо Москвы, стали Екатеринбург, Иркутск, Краснодар, Нижний Новгород, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Самара, Санкт-Петербург, Тюмень, Уфа. «Из 1377 заявок были выбраны 100 человек, которые получат новый импульс для развития личностных и профессиональных качеств и станут частью кадрового резерва страны, — отметила директор Института «Стрелка» Варвара Мельникова. — Городская трансформация затрагивает не только миллионники, но и малые и средние города России. Мы с нашими партнерами ДОМ.РФ и региональными администрациями видим большую потребность в людях, способных работать с новыми задачами по преобразованию и городской среде».

Заместитель генерального директора Фонда Единого института развития и жилищной сфере (создан ДОМ.РФ) Кристина Ишханова также считает, что по итогам отбора сформирована сильная команда участников, которые после завершения образовательной программы смогут продвигать качественные городские проекты в своих регионах.

С сентября по декабрь финалисты пройдут интенсивное обучение в рамках четырех образовательных модулей, которые состоятся в Москве, а также примут участие в исследовательских поездках по городам России и Европы. Первый образовательный модуль «Жилье в среде» стартует 10 сентября.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

О ПРОВЕДЕНИИ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

Открытого акционерного общества

«Бескудниковский комбинат строительных материалов»

Исполняющий обязанности генерального директора Открытого акционерного общества «Бескудниковский комбинат строительных материалов» (далее — ОАО «БКСМ», или «Общество», местонахождение ОАО «БКСМ»: 127410, г. Москва, ул. Стандартная, д. 6) доводит до вашего сведения, что **23 октября 2018 года** состоится внеочередное общее собрание акционеров ОАО «БКСМ», которое будет проведено в форме собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) по адресу: **125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2, 2-й этаж, Большой зал коллегии**. Время начала проведения собрания: **10 часов 30 минут** по часовому поясу г. Москвы.

Право на участие во внеочередном общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя. Представитель акционера подтверждает свои полномочия при регистрации на основании документа, определяющего его полномочия, и документа, удостоверяющего личность.

Регистрация участников собрания состоится в месте проведения собрания: **23 октября 2018 года с 10 часов 00 минут** по часовому поясу г. Москвы.

Дата, на которую определяются (фиксируются) лица, имеющие право на участие во внеочередном общем собрании акционеров ОАО «БКСМ»: **29 августа 2018 г.**

Категории (типы) акций, владельцы которых имеют право голоса по всем вопросам повестки дня общего собрания акционеров: акции обыкновен-

ные именные бездокументарные (выпуск 1), государственный регистрационный номер 1-01-04438-А от 15.06.1994.

Повестка дня внеочередного общего собрания акционеров ОАО «БКСМ»

1. Об изменении наименования ОАО «БКСМ» и утверждении Устава в новой редакции.
2. Об избрании членов Совета директоров.
3. Об избрании членов Ревизионной комиссии.
4. Об утверждении Аудитора Общества на 2018 год.

Бюллетени для голосования будут направлены заказными письмами каждому лицу, зарегистрированному в реестре акционеров Общества и имеющему право на участие в общем собрании акционеров, не позднее чем за 20 дней до проведения общего собрания акционеров (и вручены под роспись в день проведения Собрания).

Доверенности должны быть оформлены в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 57 федерального закона «Об акционерных обществах» или удостоверены нотариально.

Акционеры (их представители), имеющие при себе документы, подтверждающие их личность и полномочия, могут ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие во внеочередном общем собрании акционеров при подготовке к его проведению, в период с 2 октября 2018 г. по 22 октября 2018 г. включительно с 10.00 до 17.00, кроме выходных и праздничных дней, по адресам: г. Москва,

ул. Стандартная, д. 6, и г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2, а также 23 октября 2018 года в месте проведения внеочередного общего собрания акционеров с 10 часов 00 минут до времени окончания внеочередного общего собрания акционеров (контактный телефон секретаря собрания (495) 644-02-00, вн. 4012, 1448). О дате, времени, адресе планируемого визита с целью ознакомления с материалами рекомендуется заблаговременно сообщить секретарю собрания.

Почтовый адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени: 127410, г. Москва, ул. Стандартная, д. 6, ОАО «БКСМ», дата окончания приема бюллетеней для голосования: 20 октября 2018 года, 18:00 (московского поясного времени).

Акционеры или акционер, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% голосующих акций общества, вправе предложить кандидатов для избрания в совет директоров общества, число которых не может превышать количественный состав совета директоров Общества — 5 (пять) человек. Указанные предложения должны быть оформлены и содержать сведения, в соответствии с требованиями законодательства и устава Общества, а также должны поступить в Общество не позднее 21 сентября 2018 года (включительно). Адрес, по которому могут направляться предложения кандидатов для избрания в совет директоров общества: 127410, г. Москва, ул. Стандартная, д. 6, ОАО «БКСМ».

Исполняющая обязанности генерального директора ОАО «БКСМ»
Мерзлова В. В.

ПРОЕКТ

Финальный аккорд

В Зарядье готовятся к открытию последнего объекта — филармонии



Справочно

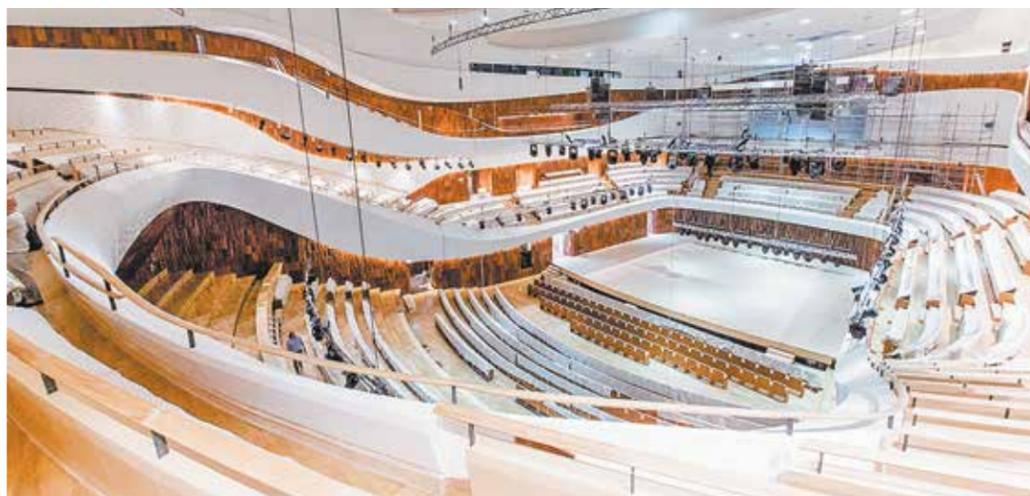
■ В день открытия, 8 сентября, гости филармонии услышат шедевры мировой классической музыки от симфонического оркестра Мариинского театра под руководством дирижера Валерия Гергиева, а также арии в исполнении оперных артистов Альбины Шагимуратовой и Ильдара Абдразакова. 9 сентября здесь выступит бывший художественный руководитель театра «Ла Скала» Риккардо Мути с Российским национальным оркестром. В течение сезона в зале пройдут концерты американского джазового певца Бобби Макферрина, американской оперной певицы, лауреата премии «Грэмми» Джойс Дидonato, французского пианиста, лауреата XV конкурса Чайковского в Москве Люка Дебарга, оркестра Каунта Бэйси, знаменитых коллективов Manhattan Transfer и Take 6 и др.

Оксана САМБОРСКАЯ

В День города, который в этом году пройдет 8-9 сентября, в Зарядье состоится торжественное открытие филармонии, пожалуй, самого сложного объекта в парке. В июле в здании уже проводился Московский урбанистический форум, однако оценить все возможности зала, предназначенного, прежде всего, для музыкальных представлений, было сложно. Перед официальным открытием Союз архитекторов Москвы попросил Владимира Плоткина (на фото),

главу архитектурного бюро ТПО «Резерв», проектировавшего здание, провести экскурсию и рассказать о его особенностях.

Проектирование началось в 2015 году. Куратором проекта стал Валерий Гергиев, оркестр под руководством которого и откроет филармонию. Но этим список звезд, которые имеют непосредственное отношение к строительству здания, не исчерпывается. Как рассказал Владимир Плоткин, последнее тестовое испытание — репетицию в новой филармонии — провел оркестр Михаила Плетнева. Маэстро залом остался доволен.



Филармония размещается в восточной части парка «Зарядье», здание вписано в структуру его искусственного рельефа. Главный стеклянный фасад выходит на сохранившийся участок Китайгородской стены, один из боковых фасадов с медиаэкраном обращен к Москве-реке, здесь же устроен многофункциональный амфитеатр под открытым небом, где можно проводить различные мероприятия или смотреть трансляции концертов. Заднего фасада просто нет — здание плавно переходит в прогулочную зону парка. Кровля является частью зоны «под корой» и одновременно козырьком над главным входом в здание.

В филармонии два зала: главный на 1560 мест и репетиционный на 400 мест, где могут проходить камерные концерты. Главный зал имеет форму виолончели, сужается к середине, что обусловлено акустическими требованиями. Акустикой зала занималась компания «Ясухиса Тойота» (Yasuhisa Toyota) — в отделке большого зала использовано 15 тыс. деревянных панелей, которые обеспечат естественное отражение звуковых волн. Пространство зала может трансформироваться. В зависимости от постановок, сцена может выполнять самые разные функции: можно поднять переднюю часть партера до уровня сцены и опустить заднюю, сделав при этом ровный пол во всем пространстве, можно опустить часть партера, создав оркестровую яму, или поднять сцену ступенями для выступления хора, отодвинуть заднюю ложу, открыв орган. К слову, орган еще не установлен, но уже известно, что он будет самым большим в Москве.

Общая площадь территории, занимаемой зданием, — 20 550 кв. м, общая площадь здания — 23 800 кв. м. В здании, помимо залов, находится множество подсобных помещений: гримерные, места для хранения музыкальных инструментов, технического инвентаря. Есть подземная парковка. Филармония оборудована всем необходимым для маломобильных людей.

Особая гордость архитекторов — зона кафе, расположенная на третьем этаже. Сквозь стеклянные фасады оттуда открываются красивые виды на реку и город. Еще одна небольшая деталь: нижнее фойе застеклено до земли. И чтобы здание было полностью интегрировано в городское окружение, гранитная плитка, которой выложен пол внутри здания, по форме ровно такая же, как на площади перед зданием снаружи. Разница только в том, что внутри плитка сделана из полированного гранита, а снаружи — из неполированного.