



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№8 (10537) 1 марта 2019

Гектары в дело

Регионам передают землю
под строительство жилья

Сергей ВЕРШИНИН

26 февраля состоялось заседание правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ. Заседание провел председатель комиссии вице-премьер Виталий Мутко. В ходе заседания одобрена передача регионам 12 участков общей площадью 300 га.

Важным решением комиссии стала передача Челябинской области земельного участка, который может потребоваться для строительства дома для пострадавших в результате взрыва бытового газа в Магнитогорске. «Области необходимо иметь землю под строительство в том случае, если дом признают аварийным», — отметил Виталий Мутко.

Земельные участки переданы также властям Красноярского и Приморского краев, Республики Татарстан, Новосибирской, Ростовской и Челябинской областей. Например, Приморский край получит 11,5 га под создание Нагорного парка во Владивостоке. Красноярскому краю также для создания парка передадут 75 га в Красноярске. Новосибирская область получит более 200 га для жилищного строительства и решения проблем обманутых дольщиков, Республика Татарстан — порядка 2 га в Приволжском районе Казани для строительства хосписа и 1 га в Советском районе Казани для решения проблем обманутых дольщиков. Ростовская область получит более 7 га для строительства системы водоснабжения аэропортового комплекса «Южный», населенных пунктов Аксайского района и Новочеркасска. «Еще раз хочу напомнить, что конкретные цели у всех обозначены, сроки определены, — подчеркнул вице-премьер. — Не надо затягивать процедуры оформления». Кроме того, комиссия согласовала передачу ДОМ.РФ агентских полномочий по 27 земельным участкам площадью около 50 га. Земельные участки переданы для целей жилищного строительства и иного развития территорий.

С дальним прицелом

Победители Всероссийского конкурса проектов по созданию комфортной среды получают больше времени на реализацию проектов



Губернатор Московской области Андрей Воробьев (слева) и глава Минстроя Владимир Якушев на семинаре в Красногорске

Оксана САМБОРСКАЯ

Порядок проведения Всероссийского конкурса проектов по созданию комфортной среды в малых городах и исторических поселениях изменится. Теперь конкурс будет проводиться

на три года вперед. Об этом стало известно в ходе семинара-совещания, состоявшегося в Красногорске на минувшей неделе.

Участие в семинаре-совещании приняли более 1100 представителей из 75 регионов страны. В своем выступлении министр строительства и ЖКХ

России Владимир Якушев особо подчеркнул важность конкурса. Инициатива организовать и провести такой конкурс впервые прозвучала год назад в подмосковной Коломне. Тогда эту идею Минстроя России поддержал президент Владимир Путин. Позднее было принято решение сделать конкурс регу-

лярным. Для этого в национальном проекте «Жилье и городская среда» заложено финансирование конкурса в течение шести лет.

Владимир Якушев напомнил, что в городах — победителях первого состязания 2018 года живут 3 млн человек — это очень большой охват. В целом, конкурс имел серьезный и хороший эффект, в прошлом году в нем приняли участие 82 субъекта РФ. Всего в Минстрой России поступило 455 заявок. Победителями были объявлены 80 проектов из 43 регионов. Самый малый город-победитель — Чекалин Тульской области, где проживает около 900 человек. А один из самых крупных — Воткинск (Удмуртская Республика), где проживает около 98 тыс. человек. «Проектами предусматривалось использование природного потенциала, учитывались перспективы туристического направления, благоустройство коснулось парков, городских скверов, площадей, прибрежных территорий», — отметил министр.

Окончание на с. 4

Война хижинам продолжается

В Москве прошло совещание по расселению аварийного жилья

Алексей ЩЕГЛОВ

В этом году в России стартует новая масштабная программа расселения аварийного жилья. В 2019-2025 годах предстоит расселить почти 12 млн кв. м жилья (9,54 млн кв. м — до 2024 года и 2,4 млн кв. м — в 2025 году). Уже 1 июля текущего года должно начаться выделение денег, к этому моменту

новые инструменты и правила расселения необходимо закрепить в соответствующем федеральном законе.

В среду, 27 февраля, в Москве прошел Всероссийский обучающий семинар, посвященный вопросам реализации федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». В ходе это-

го мероприятия представители регионов могли получить от руководителей Минстроя России и Фонда содействия реформированию ЖКХ разъяснения по новым механизмам и условиям государственной поддержки новых программ переселения.

Открывая совещание, глава Минстроя России Владимир Якушев напомнил, что на реализацию программы по расселению «аварийки» выделено порядка 500 млрд рублей. «Необходимо работать в рамках тех

средств, которые выделены, — сказал министр. — Надо все задачи программы реализовывать и эффективно использовать каждый бюджетный рубль». При этом глава ведомства отметил, что в рамках новой программы запланированы некоторые изменения. В частности, порядок выделения средств регионам будет учитывать инфляцию, станет более реальной оценка стоимости жилья.

Министр подчеркнул, что в указе президента не ставится задача снести весь аварийный жилой фонд.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



19008>



91770491166776

Кому послабления?

Определены критерии, позволяющие застройщикам не переходить на эскроу-счета



Сергей НИКОЛАЕВ

Минстрой России разработал и разместил на федеральном портале проектов правовых актов проект постановления правительства РФ, которым утверждаются критерии, соответствие которым позволит застройщикам жилья после 1 июля 2019 года привлекать средства дольщиков без использования эскроу-счетов.

Согласно проекту, девелоперы получат право продавать жилье по ДДУ в проектах, степень строительной готовности которых составляет не менее 30%, а количество заключенных договоров подтверждает продажу не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений.

При этом предусматривается введение понижающих коэффициентов для некоторых категорий застройщиков. Так, для компаний, которые включены в перечень системообразующих организаций РФ или входят в состав таких организаций, коэффициент составит 0,2. Для застройщиков, реализующих проекты комплексного освоения территории (КОТ), — 0,5. Аналогичный коэффициент будет применяться для договоров (с властями регионов или муниципалитетами), предполагающих строительство и передачу в государственную или муниципальную собственность объектов социальной или инженерно-технической и транспортной инфраструктур, а также по соглашениям, предусматривающим снос ветхого и аварийного жилья. Как пояснил замглавы Минстроя Никита Стасишин, указанные в документе понижающие коэффициенты для КОТов пока окончательно не согласованы. Ранее Минстрой отмечал, что при возведении крупных микрорайонов необходимо учитывать готовность не только отдельных домов, но и инфраструктуры.

В опубликованном проекте постановления также говорится, что привлекать средства дольщиков без эскроу-счетов смогут застройщики, которые возводят в Москве дома по программе реновации с привлечением средств Московского фонда реновации. Кроме того, переход на новый механизм финансирования строек не коснется компаний, которые по соглашению с местными властями достраивают для дольщиков проблемные дома.

Документ предусматривает утверждение методики определения соответствия проектов указанным критериям, а также перечня документов, которые застройщики будут предоставлять для определения такого соответствия.

Минстрою России в месячный срок с даты издания постановления будет поручено утвердить форму декларации о готовности проекта строительства. Кроме того, ведомство должно будет сформировать комиссию для урегулирования споров, возникающих между застройщиками и органами надзора в области долевого строительства при принятии решения о соответствии или несоответствии застройщика утвержденным критериям.

Справочно

■ С 1 июля 2019 года все российские застройщики, привлекающие средства граждан, за исключением тех, чьи проекты будут соответствовать описанным критериям, обязаны будут перейти на долевое строительство жилья с применением эскроу-счетов и проектным финансированием. Средства дольщиков при этой схеме должны зачисляться на спецсчета в уполномоченном банке. Эти деньги застройщик сможет получить только после сдачи объекта в эксплуатацию.

Сказано — сделано

Президент поручил правительству поддержать население и бизнес в части жилищного строительства

Сергей НИКОЛАЕВ

Президент России Владимир Путин утвердил перечень поручений по реализации послания Федеральному Собранию от 20 февраля 2019 года. Ряд поручений касается мер поддержки многодетных семей, стимулирования спроса на рынке новостроек, а также некоторых посланий для застройщиков.

В частности, правительству РФ поручено обеспечить оказание помощи семьям, взявшим ипотечный кредит. Семьям, в которых после 1 января 2019 года родился третий или последующий ребенок, из федерального бюджета может быть выплачено 450 тыс. рублей в счет погашения займа.

До 25 марта 2019 года правительство должно принять меры по субсидированию процентной ставки по жилищным кредитам, предоставленным семьям с двумя и более детьми, на весь срок действия займов. Процент по кредиту для этой категории заемщиков не должен превышать 6% годовых.

Еще одно поручение предусматривает дополнительное уменьшение налоговой базы по налогу на имущество физлиц в отношении жилых домов и частей домов (на величину кадастровой стоимости 7 кв. м) или в отношении квартир, частей квартир и комнат (на величину кадастровой стоимости 5 кв. м) для граждан с тремя и более детьми. Налоговая база снижается в расчете на каждого ребенка и применительно к одному объекту недвижимости, находящемуся в собственности налогоплательщика. Для этой категории граждан предусмотрено уменьшение налоговой базы по земельному налогу в отношении земельного участка, находящегося в собственности налогоплательщика, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении, на величину кадастровой стоимости 600 кв. м площади участка. Обе меры должны быть реализованы до 1 июля 2019 года.

Отдельным поручением правительству до июля текущего года поручено не допускать увеличения суммы земельного налога, подлежащей уплате за текущий налоговый период, более чем на 10% по сравнению с суммой налога, подлежащей уплате за предыдущий налоговый период.

Что касается поддержки застройщиков, то до 1 июля 2019 года им следует предоставить возможности уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль на сумму расходов, понесенных в связи со строительством объектов социальной инфраструктуры, передаваемых в государственную или муниципальную собственность. Предусмотрено также освобождение операций по передаче таких объектов от обложения налогом на добавленную стоимость.

с.1 → В течение ближайших пяти лет надо будет расселить аварийное жилье, признанное таковым до 2017 года. «Мы должны прийти к тому, чтобы к 2023 году расселять больше, чем ставить на учет», — сказал Владимир Якушев.

Рассказывая о новых предложениях по совершенствованию механизмов расселения, министр сообщил, что в ведомстве пошли по пути включения успешного опыта регионов в действующую нормативную базу. «Мы не пытались ничего космического изобрести, — пояснил глава Минстроя. — Просто той практике, которая сегодня есть, придали нормативный характер». Ряд предложений министерство готово обсуждать с регионами. В частности, предстоит четче прописать критерии отнесения жилья к категории аварийного. Планируется разработать методику инструментальной оценки аварийности. Ветхое жилье будет отделено от аварийного и выделено в отдельную категорию. Однако сроки подготовки итогового обобщающего документа — нового закона о постоянно действующих механизмах переселения из аварийного жилья — четко обозначены. Он должен быть готов к июлю текущего года.

При этом министр призвал регионы очень аккуратно реализовывать предоставленные

Война хижинам продолжается



Аварийный дом в Пензе

им полномочия. «Если резко один механизм переселения менять на другой, то можно получить точку социального напряжения, — сказал Владимир Якушев. — Мы предоставляем опции и механизмы переселения, но будьте с ними максимально аккуратны».

Выступивший на семинаре председатель наблюдательного совета Фонда содействия

реформированию ЖКХ Сергей Степашин подробно остановился на недочетах, которые были допущены регионами в предыдущие годы. Среди основных проблем он назвал несовершенство учета аварийного жилья, несоблюдение сроков расселения, низкое качество передаваемого гражданам жилья, ненадлежащий отбор подрядчиков работ, недостоверность отчетных данных. Кроме того, имеют место случаи, когда в аварийное жилье записывают добротные дома с целью сноса и строительства на их месте дорогого коммерческого жилья.

Сергей Степашин отметил также, что есть целый ряд отстающих регионов, которые до сих пор не смогли реализовать расселение «аварийки» и фактически срывают программу. В их числе Республики Карелия и Тыва, Забайкальский и Приморский края, Иркутская и Кировская области и некоторые другие. Сомнения у председателя набсовета Фонда ЖКХ вызывает и отчетность по переселению в Подмосковье, где вскрывшиеся приписки уже стали основанием для проработки расследования.

Около 12 МЛН КВ. М

аварийного жилья планируется расселить в 2019-2025 годах

В то же время Сергей Степашин выразил уверенность в том, что все поставленные цели будут достигнуты. «Программа (расселения) реализуется более десяти лет, и она работает, — сказал он. — Теперь до 2025 года предстоит переселить почти миллион человек, и мы обязаны с учетом накопленного опыта программу выполнить. Министерство строительства вместе с фондом готовит новые предложения, где будет арендное жилье и социальный наем — новые механизмы, которые отработаны во многих субъектах».



Заместитель мэра Москвы Марат Хуснуллин и вице-президент компании CRCC Ван Вэньчжун на церемонии подписания соглашения

Тоннели по-китайски

CRCC подписала новое соглашение по строительству столичного метро

Антон МАСТРЕНКОВ

«Китайская железнодорожная строительная корпорация» (China Railway Construction Corporation) работает на строительстве столичного метро с 2017 года. Она стала первой иностранной компанией, привлеченной к прокладке линий московской подземки. На днях городской инженеринговый холдинг «Мосинжпроект» (единственный оператор строительства метро в Москве) и CRCC подписали новое соглашение, по которому китайские специалисты построят перегонные тоннели от станции «Нагатинский затон» до станции «Каширская» на восточном участке Большой кольцевой линии (БКЛ). Помимо «Нагатинского затона», на этом участке будет расположена станция «Кленовый бульвар».

Китайская компания выполнит проходческие работы, а отделку и монтаж оборудования произведут российские специалисты.

При проходке тоннелей будет использоваться 10-метровый щит, который CRCC доставит в Москву во второй половине этого года. Завершить работы планируется в 2021 году.

Вице-президент компании CRCC Ван Вэньчжун заявил журналистам, что этот проект является хорошим примером сотрудничества российской и китайской сторон. «Подписанное соглашение свидетельствует о новом этапе нашей совместной работы, — заявил Вэньчжун. — Масштабные проекты строительства метро в Москве позволяют нам строить долгосрочные планы».

Напомним, что китайская компания уже строит станции «Аминьевское шоссе», «Мичуринский проспект» и «Проспект Вернадского», а также перегонные тоннели между ними на юго-западном участке БКЛ. В перспективе CRCC может принять участие не только в строительстве метро, но и в создании других объектов. «У компании огромный опыт и колоссальные компетенции, так что мы предложили китайскому концерну принять участие в конкурсах и торгах за право строительства транспортно-пересадочных узлов, новых участков метро и даже дорог», — сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. При этом глава стройкомплекса подчеркнул, что компания CRCC может выступать не только как подрядчик строительства, но и как инвестор.

Чужие здесь ходят

ВТБ профинансирует проект петербургского девелопера в Москве



Строительная площадка на Звенигородском шоссе, где будет работать компания из Петербурга

Сергей НИКОЛАЕВ

ВТБ открыл группе компаний «РосСтройИнвест» кредитную линию на общую сумму 2 млрд рублей. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе банка, средства пойдут на первый проект компании в Москве. Кредитные средства предоставляются сроком на три года в рамках проектного финансирования строительства жилого комплекса (ЖК) «11» в Москве. ЖК со всей сопутствующей инфраструктурой будет возведен по адресу: Звенигородское шоссе, 11. Его сдача запланирована на I квартал 2020 года. Общие инвестиции в проект оцениваются примерно в 4 млрд рублей. Как отметил председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест» Федор Туркин, финансовая поддержка ВТБ позволит реализовать проект в установленные сроки и с высоким качеством.

«Банковское сопровождение будет осуществляться в рамках новых требований за-

конодательства с использованием расчетов по договорам долевого участия через счета эскроу, — пояснил руководитель департамента регионального корпоративного бизнеса — старший вице-президент банка ВТБ Руслан Еременко. — Это позволит обеспечить финансовую безопасность для потенциальных покупателей квартир».

«РосСтройИнвест» — не первый петербургский девелопер, пробующий силы на столичном рынке. То, что застройщики из Петербурга могут успешно работать на московском рынке, подтверждает деятельность компаний «Группа ЛСР» и ГК «Эталон». В 2017 году петербургская «Лидер Групп» выделила бизнес в Москве в самостоятельную компанию («СГ» писала об этом). А в сентябре 2017-го в столице открылось представительство петербургского стройхолдинга Seti Group, входящего в число крупнейших застройщиков жилья в России.

ГК «РосСтройИнвест» работает на рынке с 2002 года. Основные направления деятельности: строительство, девелопмент, проектирование и архитектура. За 17 лет работы застройщик сдал в эксплуатацию более 30 объектов общей площадью более 1,5 млн кв. м жилья, коммерческой недвижимости и социальных объектов. Ранее ВТБ предоставлял холдингу кредитные средства для строительства ЖК комфорт-класса «Петр Великий и Екатерина Великая» и «Золотые купола» в Петербурге.

В индивидуальном порядке

Власти Севастополя легализуют дома, построенные с нарушениями

Дмитрий ЕМЕЛЬЯНОВ (Севастополь)

Более трех тысяч дольщиков ждут сегодня в Севастополе ввода в эксплуатацию 28 жилых домов, при строительстве которых были допущены различные нарушения. И городским властям в каждом конкретном случае приходится применять индивидуальный подход к решению проблемы.

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе правительства Севастополя, недавно состоялось заседание комиссии по градостроительной деятельности. На нем обсуждались компромиссные решения для трех жилых комплексов: «Омега-2А», ЖК «Вилла Дель Мар-2» по улице Шевченко, 23-А и ЖК «Летчик» по проспекту Октябрьской революции, 48.

В случае с ЖК «Летчик» вместо заявленного торгового центра на земельном участке вырос жилой дом на 456 квартир. При этом застройщика совершенно не волновало полное отсутствие парковок и площадок для детей. Исходя из интересов дольщиков, комиссия предложила руководству ЖК построить необходимые объекты инфраструктуры на соседней территории, находящейся в муниципальной собственности и пока пустующей. Если представленный ЖК проект будет одобрен правительством Севастополя, дом введут в эксплуатацию еще до окончания заявленных работ по благоустройству.

ООО «Еврофутур Крым» — застройщику микрорайона «Омега 2-А» — предложено внести изменения в договор аренды, а также подписать соглашение о предоставлении графика строительства многоуровневой парковки на своей территории. В этом случае комиссия рассмотрит возможность выдачи разрешительной документации на ввод ЖК.

Застройщик ЖК «Вилла Дель Мар-2» должен в двухнедельный срок предоставить в Департамент архитектуры и градостроительства Севастополя необходимый пакет документов, поскольку разрешительная документация у компании не соответствует российскому законодательству. Только при выполнении этого условия возможен ввод жилого комплекса по улице Шевченко в эксплуатацию.

Нашли инвесторов

В Краснодаре решают проблемы обманутых дольщиков



Дольщики ЖК «Мультиплекс Кино» протестуют возле администрации Краснодара

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

25 февраля первый вице-губернатор Краснодарского края Андрей Алексеенко провел заседание краевой межведомственной комиссии по решению проблем обманутых дольщиков.

На заседании детально обсуждалась ситуация на десяти стройках, семь из которых находятся в кубанской столице. Главы муниципалитетов отчитались о сегодняшнем положении дел, имеющихся проблемах и дальнейших действиях.

В частности, стало известно, что жилой комплекс ООО «Линдт» на Ярославской улице (Краснодар) будет достраивать ООО «АСК». Городская администрация Краснодара заключила с инвестором соответствующее соглашение. В середине марта компания планирует возобновить строительные работы на объекте.

Также найден инвестор для краснодарского ЖК «Мультиплекс Кино». Им станет ООО «Телекомстрой». Пока компания не может получить статус нового застройщика, поскольку на земельные участки под проблемным объектом наложен арест. Андрей Алексеенко поручил муниципалитету решить эту проблему, но сделать это можно будет только в судебном порядке.

Напомним, что в январе 2019 года власти региона обещали завершить в текущем году возведение 12 долгостроев, для которых найдены инвесторы. В реестре обманутых дольщиков сейчас числится более 2,8 тыс. человек. Новые инвесторы нужны для 55 домов.

С дальним прицелом



Проект благоустройства набережной вдоль Келарского пруда в Сергиевом Посаде (победитель конкурса 2018 года)

Справочно

■ Участвовать во Всероссийском конкурсе проектов по созданию комфортной среды в малых городах и исторических поселениях могут малые города с численностью до 100 тыс. человек включительно, а также исторические поселения федерального, регионального значения за исключением административных центров и городов федерального значения. Всего в России насчитывается 972 малых города (с численностью населения до 100 тысяч человек) и 78 исторических поселений. В них проживает более 18% населения страны.



Проект благоустройства набережной им. Менделеева и Центрального парка в Дубне (победитель конкурса 2018 года)

c.1

Однако первый конкурс показал ряд недоработок на процедурном уровне, которые необходимо учесть. «Вице-премьером Виталием Мутко перед нами поставлена задача сделать процедурные вопросы более прозрачными, организованными, чтобы мы находились в диалоге с регионами, чтобы все понимали, что требуется, чтобы победить, получить федеральное финансирование, а значит, возможность сделать городскую среду лучше», — сказал министр.

В связи с этим принято решение объявить конкурс сразу на три года — 2020, 2021 и 2022. Это позволит победителям заранее пройти все процедуры и без проволочек, но и без излишней

спешки, реализовать проект. «Торги, подготовка проектно-сметной документации, реализация проекта — довольно сложная задача для одного года, — сказал Владимир Якушев. — Когда понятно, кто победитель, например, 2022 года, это проще».

Процедура проведения конкурса станет максимально прозрачной и понятной для всех участников. Установлены новые критерии к отбору победителей: проекты должны не просто воссоздавать историческое и культурное наследие, но и быть адаптированными к современным реалиям. Подготовлен электронный шаблон формы подачи конкурсной заявки через личный кабинет субъекта.

Сдали сессию

Чебоксары станут «умным городом»

Сергей ВЕРШИНИН

22 февраля в Чебоксарах прошла стратегическая сессия по реализации проекта «Умный город». В ней приняли участие порядка 100 человек — работники городской администрации и регионального правительства, специалисты Минстроя России, а также ведущие федеральные и региональные эксперты в области цифровизации, разработчики IT-решений. Участники мероприятия рассмотрели все ключевые аспекты создания «умного города»: цифровизация городского управления, ЖКХ, транспортной системы и др. Итогом сессии стал проект «дорожной карты» по цифровизации Чебоксар, который будет доработан Национальным центром компетенций «Умный город» и утвержден городской администрацией.

«За два дня в столице Чувашии я внимательно изучил всю наработанную городом базу в сфере цифровизации, есть успехи в управлении транспортом и обеспечении безопасности, — заявил замглавы Минстроя, руководитель ведомственного проекта «Умный город» Андрей Чибис. — Сегодня в рамках стратсессии мы с коллегами подробно разобрали все элементы «умного города», оценили проблемные стороны, определили набор как «быстрых» побед, так и стратегические шаги для дальнейшего развития, в частности, создание туристического бренда города и повышение качества сервиса в этой сфере».

По словам мэра Чебоксар Алексея Ладыкова, проект «Умный город» станет приоритетом в стратегии развития города. Уже сейчас в городе работает интеллектуальная система организации транспортного движения, которая повысила пропускную способность в городе на 15%, а цифровые решения в сфере

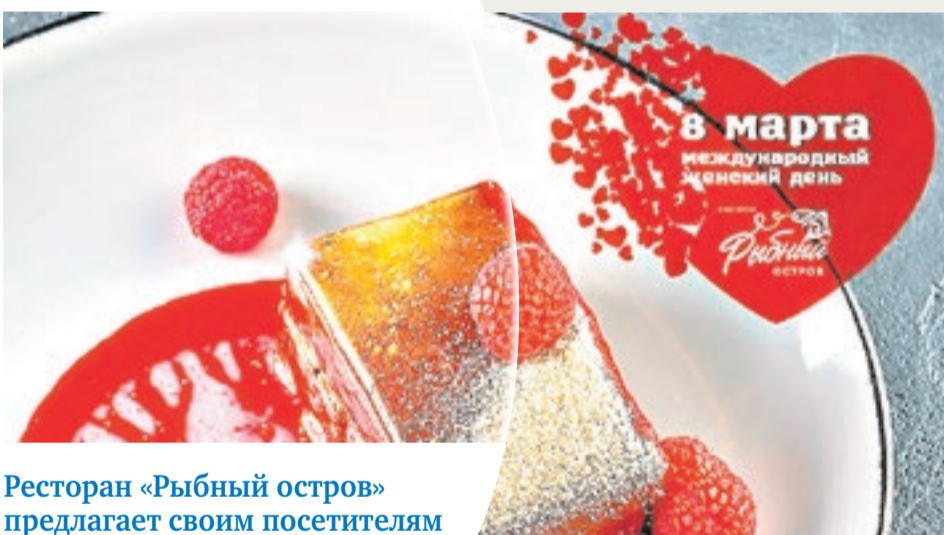
обеспечения общественной безопасности снизили показатель по угону автомобилей почти на 30%. Решения показали свою эффективность и теперь будут усовершенствованы в рамках проекта «Умный город».



Замглавы Минстроя Андрей Чибис (слева) и замглавы администрации Чебоксар Владимир Филиппов во время осмотра города

Справочно

■ Проект «Умный город» реализуется в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» и национальной программы «Цифровая экономика». Он направлен на повышение конкурентоспособности российских городов, формирование эффективной системы управления городским хозяйством, создание безопасных и комфортных условий для жизни горожан и базируется на 5 ключевых принципах: ориентация на человека; технологичность городской инфраструктуры; повышение качества управления городскими ресурсами; комфортная и безопасная среда; акцент на экономической эффективности, в том числе, сервисной составляющей городской среды.



Ресторан «Рыбный остров» предлагает своим посетителям окунуться в атмосферу вкусной еды и прохладных напитков.

Здесь уютно и атмосферно, место идеально подходит для семейных посиделок и встреч с друзьями, когда в приоритете вкусная еда по приемлемым ценам, прекрасный вид из окна и возможность комфортно общаться, не перебивая музыку.

В ресторане «Рыбный остров» можно заказать банкет для проведения торжественных мероприятий — свадеб, дней рождения и других праздников.

Цены на еду и напитки здесь средние. С января 2019 г. действует новое меню, которое порадует изысканными блюдами и более низкими ценами.

В ресторане проходят сезонные акции и скидки, с которыми более подробно можно ознакомиться на сайте ресторана.

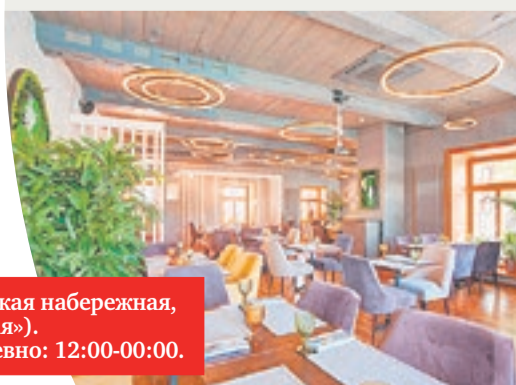
Бизнес-ланч с 12:00 до 16:00 всего от 300р.

Имеется бесплатная парковка для гостей ресторана.

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ на 8 марта.

Весна идет — весне дорогу!

Следуя традициям, «Рыбный остров» дарит цветы, но в виде бокала шампанского. Кроме того, Никита Новгородов разработал десерт, который в это день не оставит равнодушной ни одну девушку: нежный мусс из шоколада с крошкой фундука и золотой пылью. Каждой девушке, почтивший ресторан своим присутствием, также достанутся подарки от партнеров «Рыбного острова».



Всех гостей ждут по адресу: Берсеневская набережная, 12, с. 1 (станция метро «Кропоткинская»). Для гостей заведение работает ежедневно: 12:00-00:00.



Выступление министра строительства и ЖКХ России Владимира Якушева

Тонкости управления

Владимир Якушев поделился опытом с участниками конкурса управленцев «Лидеры России»

Оксана САМБОРСКАЯ

На минувшей неделе в корпоративном университете Сбербанка в Аносине (Московская область) прошла встреча с участниками второго полуфинала конкурса управленцев «Лидеры России» 2018-2019 гг. в Центральном федеральном округе. В ней принял участие министр строительства и ЖКХ РФ.

Владимир Якушев не в первый раз выступал на площадке «Лидеров России». Он участвовал в конкурсе в качестве наставника, еще будучи губернатором Тюменской области. По словам министра, не все его подопечные вышли в полуфинал, но, тем не менее, за время участия в конкурсе у них произошли серьезные изменения в жизни. «Участие в конкурсе серьезно им помогло и, в первую очередь, в повышении самооценки, — считает Владимир Якушев. — Это «самокапитализация», конкурс делает вас увереннее в себе. Перемены в жизни обязательно должны быть связаны с повышением по служебной лестнице. Независимо от того, сколько этапов вы пройдете, это все равно победа. Победа над самим собой — это самый большой кайф. Главное, я уверен, что этот конкурс откроет вам новые горизонты, даст горизонтальные связи. Вы будете продолжать общаться между собой, как продолжает общаться первый поток, и даже не представляете, сколько проблем вы сможете решить».

Владимир Якушев, двенадцать лет проработавший губернатором Тюменской области, в своем выступлении сделал акцент на особенностях работы регионального руководителя. По его словам, каждый день руководитель

сталкивается с множеством задач, требующих немедленного решения. И здесь не может быть мелочей: ведь губернатору приходится работать с людьми, которые доверили ему управление регионом. При этом жители часто ждут «чуда» — быстрого эффекта, скорого улучшения своей жизни. По мнению Владимира Якушева, тут главе региона может помочь проект по формированию комфортной городской среды. «Сделали двор, построили сквер. Все это можно успеть сделать в течение года, — посоветовал министр. — Продолжайте длинные проекты и рассказывайте, как они идут, но при этом покажите какой-то законченный проект, чтобы люди увидели, что руководитель — человек деятельный, классный сквер сделал. Это стоит не таких больших денег, но люди, видя быстрый эффект, по-другому начинают относиться к новому руководству». Такая работа способствует созданию позитивного контента, заставляет людей по-другому смотреть на перспективу развития своего муниципалитета или своего региона.

Кроме того, руководителю совершенно необходимо «эффект присутствия» — обязательно нужно появляться в важных точках, на важных для людей событиях. А вот давать комментарии нужно осторожно, особенно реагируя на «сложные» события. Иногда полезно бывает взять паузу на пару дней, разобраться в ситуации и только потом давать взвешенную оценку произошедшему. Не стоит, по мнению Владимира Якушева, недооценивать и современные средства массовой коммуникации — соцсети.

После презентации участники встречи задали Владимиру Якушеву вопросы. В основном, они касались

Справочно

■ Конкурс «Лидеры России» является флагманским проектом открытой платформы «Россия — страна возможностей». Это же название носит автономная некоммерческая организация, созданная по указу президента России Владимира Путина. На конкурс 2018-2019 гг. заявки на участие подали 227 тыс. человек — работники органов управления, представители бизнеса из всех регионов России. Это почти на 30 тыс. человек больше, чем в 2017 году (199 тыс. заявок). В полуфинал вышли 3294 человека. Финалистами станут 300 человек. Все они получат образовательные гранты в размере 1 млн рублей каждый, а победители — еще и наставника из числа известных руководителей в сфере бизнеса и государственного управления и шанс попасть на специальную программу развития кадрового управленческого резерва. Финал конкурса пройдет 13-17 марта в Сочи.

уже сегодняшней — министерской — работы. В частности, слушателей интересовали вопросы цифровизации строительной отрасли, работы с обманутыми дольщиками в регионах, смены управляющей компании многоквартирных домов.

Касаясь проблемы обманутых дольщиков в регионах, Владимир Якушев рассказал, что этот вопрос поднимался на недавнем президиуме Госсовета, проходившем в Казани. По его словам, есть перечень поручений, где предложены конкретные механизмы, с помощью которых федеральный центр с федеральными ресурсами будет решать вопрос обманутых дольщиков.

«Пусть меня научат!»

Более миллиона школьников приняли участие в открытом уроке «НаСТРОЙся на БУДУЩЕЕ»

Владимир ТЕН

21 февраля в рамках Всероссийского форума профессиональной ориентации школьников «ПроеКТОрия» прошел открытый урок «НаСТРОЙся на БУДУЩЕЕ». Серию таких познавательных мероприятий по профессиональной ориентации организовало Министерство просвещения России совместно с порталом «ПроеКТОрия». К проведению «отраслевых» уроков подключатся соответствующие министерства и ведомства, представители компаний, вузов, эксперты. Формат открытых уроков — онлайн-трансляции с участием более 20 тысяч школ по всей стране и подключением по телестомости нескольких регионов РФ. Цель уроков — рассказать школьникам о ключевых отраслях российской экономики, перспективных проектах российских компаний, о профессиях и специальностях, востребованных сегодня.

Так, например, на уроке «Проснулся утром — уберечь свою планету» школьники узнали о том, как организовать «зеле-

ное» производство, что такое «умная» энергетика, как перерабатывать отходы, чтобы на этом еще и заработать. Урок «Менделеев? Элементарно!» был посвящен химии — науке и отрасли. А урок «НаСТРОЙся на БУДУЩЕЕ», как видно из его названия, был посвящен строительству и проводился при поддержке Минстроя РФ. Учащимся рассказали о российской строительной отрасли, о послед-

Справочно

■ Всероссийский форум профессиональной ориентации «ПроеКТОрия» проводится по распоряжению президента РФ с 2013 года.

них тенденциях ее развития, о преимуществах и особенностях профессий, задействованных в строительстве.

В начале постоянного ведущий уроков Антон Комолов сообщил ребятам общие сведения о строительстве, а затем слово взяли эксперты, подробнее остановившиеся на некоторых более узких темах. Так, генеральный директор Научно-технического центра «Эталон», председатель комиссии по BIM Общественного совета Минстроя Арсентий Сидоров рассказал о технологии информационного моделирования в проектировании. «В XX веке был сделан существенный прорыв — произошел переход на трехмерное проектирование — технологию BIM, — отметил Сидоров. — Она позволяет команде специалистов заниматься проектом одновременно: один проектирует стены, второй, видя их, может создавать инженерные сети здания. Таким образом, можно сократить время и избежать ошибок».

О современных технологиях, применяемых в строительстве, рассказывал участникам урока и представитель концерна «КРОСТ» Алексей Слепнев. «На сегодняшний день стройка включает в себя более двух тысяч процессов, происходящих независимо друг от друга, — сообщил эксперт. — И в этом участвуют работники более двухсот специальностей. Еще вчера было невозможно построить дома такой высоты и формы, как сегодня, теперь же инновационные технологии и материалы позволяют нам возводить уникальные сооружения».

Первый заместитель генерального директора Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» Владимир Талалыкин особое внимание уделил вопросам эксплуатации зданий. «Год уходит на проектирование, два — на строительство, и сто лет потом дом находится в эксплуатации, поэтому эта стадия жизненного цикла здания очень важна, — отметил один из руководителей Фонда ЖКХ. — «Умный дом» — это, по сути, живой организм, поэтому он должен отвечать определенным запросам: быть энергоэффективным, экологичным, комфортным и эффективным с точки зрения использования. Для того чтобы эксплуатировать такие дома, нам нужны высокообразованные инженеры, управленцы».

Подводя итоги онлайн-голосования «Какие сервисы Smart City уже есть в твоём городе», Антон Комолов отметил, что самыми популярными вариантами ответа стали «умные остановки», «система видеонаблюдения», «умные светофоры» и «wi-fi в транспорте».

Благодаря тому, что к прямому эфиру из Центра прототипирования высокой сложности «Кинетика» НИТУ «МИСиС» в режиме телемоста подключились школьники из Воронежа, Сочи, Краснодар и Новороссийска, участники урока узнали, какие реальные изменения произошли в жизни этих городов, которые в 2018 году вошли в Международный клуб устойчивых и умных городов (ISSCC).

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Юлия ПАВЛОВА

Случившиеся в конце прошлого — начале нынешнего года взрывы бытового газа привели к многочисленным человеческим жертвам и серьезным разрушениям. В СМИ, в экспертном сообществе высказывались различные суждения о причинах трагедий. Одни специалисты считают, что дело заключается в новых оконных конструкциях, которые не вылетают и не сбрасывают давление при взрыве, что приводит к разрушению стен. Другие полагают, что правила проектирования недостаточно жестко прописывают требования к расчетам конструкций с учетом прогрессирующего обрушения. Важным шагом на пути решения вопроса может стать утвержденный недавно Свод правил СП 385.1325800.2018 «Защита зданий и сооружений от прогрессирующего обрушения. Правила проектирования. Основные положения». О том, что такое расчет прогрессирующего обрушения и всегда ли он необходим, в интервью «Стройгазете» рассказывает главный научный сотрудник ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко (АО «НИЦ «Строительство»), доктор технических наук Павел ЕРЕМЕЕВ.

«СГ»: Павел Георгиевич, когда появилась необходимость проводить расчеты на прогрессирующее обрушение?

Павел Еремеев: Первыми это стали делать в Европе и Америке, где произошло несколько трагических инцидентов в многоэтажных домах. Первым был взрыв газа в 22-этажном крупнопанельном жилом здании в Лондоне в 1968 году. Затем серия террористических взрывов, приведших к разрушению 9-этажного административного здания в Оклахома-Сити в 1995 году, 8-этажного жилого комплекса в Саудовской Аравии в 1996-м, многоэтажных зданий американских посольств в Кении и Танзании в 1998-м и так далее. Эти события наглядно показали, что здания могут разрушаться лавинообразно. После этого в зарубежные строительные нормы были введены требования по защите зданий от прогрессирующего обрушения. То есть при разработке конструктивных решений стали учитываться аварийные ситуации — техногенные воздействия, теракты, те же взрывы газа. Если один из элементов конструкции теряет при таком воздействии свою прочность, то это может стать причиной обрушения других элементов по принципу «домино». Чтобы не допустить этого, предусматриваются проектные мероприятия по ограничению последствий аварийной ситуации. После Европы и Америки и в России были выпущены аналогичные рекомендации, содержавшие требования по предотвращению лавинообразного обрушения. Однако все эти рекомендации распространялись только на многоэтажные каркасные, крупнопанельные и монолитные здания. Это существенное уточнение, потому что есть и другие типы зданий — большепролетные сооружения (например, промышленные здания, спортивные сооружения и пр.), к которым это было не применимо. Для них в ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко выработан стандарт организации (СТО) «Обеспечение безопасности большепролетных сооружений от лавинообразного (прогрессирующего) обрушения при аварийных воздействиях».

«СГ»: С тех пор что-то изменилось?

П. Е.: Да, с 2009 года действует федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384-ФЗ, где прописана необходимость расчетов на прогрессирующее обрушение для всех типов зданий. А теперь еще принят и будет введен в действие СП 385.1325800.2018.

Здание зданию рознь



Жилой дом в городе Шахты (Ростовская область), где произошел взрыв бытового газа (январь 2019 года)

Всегда ли при проектировании необходимо производить расчеты на прогрессирующее разрушение?



Павел Еремеев

Цитата в тему

КАЖДОЕ СООРУЖЕНИЕ ИМЕЕТ НЕКОТОРУЮ ВЕРОЯТНОСТЬ РАЗРУШЕНИЯ, и попытка приблизить ее к нулю сопровождается стремительным ростом стоимости объекта или делает реализацию проекта невозможной

«СГ»: Как эти документы помогают повысить безопасность зданий?

П. Е.: Они содержат целый ряд серьезных требований. В частности, в части 6 статьи 16 ФЗ-384 говорится: «При проектировании здания или сооружения... должна быть учтена также аварийная расчетная ситуация... после отказа одной из несущих строительных конструкций». Что означает, что проектировщик условно удаляет часть конструктива и предлагает компенсационные меры. Это достаточно хорошо прописано и работает в отношении крупнопанельных, каркасных и монолитных многоэтажных зданий, к которым относятся в основном офисы и жилые дома. Однако хочу заметить, что для сооружений другого типа — стадионов, концертных залов и промпредприятий — это требование без дополнительных уточнений создает в ряде случаев неразрешимые проблемы.

«СГ»: Что вы имеете в виду? Можете привести примеры?

П. Е.: Пожалуйста. Например, перед нами производственное здание, которое строится в настоящее время, — завод космических аппаратов, объект повышенной ответственности с покрытием из ферм пролетом около 60 м, с колоннами сечением 1,0x1,0 м и шагом 12 м. При исключении из работы одной из колонн в конструктивную схему потребуются ввести подстропильные фермы пролетом 24 м, воспринимающие сосредоточенную силу около 2000 тонн. Дополнительный расход стали — около 50%. Если следовать букве закона, то из работы такой конструкции покрытия следует исключать и панель нижнего пояса фермы, что приводит к невозможности реализации проекта.

Интересно, что если бы все эти нормы существовали раньше, то покрытие Гостиного двора в Москве в виде арочно-вантовой фермы невозможно было бы реконструировать так, как это сделано. Вы знаете, что это здание используется для ответственных мероприятий государственного уровня. Исключение из работы нижнего пояса фермы — как требует закон — приведет к обрушению покрытия. То же самое можно сказать о вантовом покрытии стадиона «Локомотив», ККЦ «Крылатское». И таких примеров можно привести множество. Каждое сооружение имеет некоторую вероятность разрушения, и попытка приблизить ее к нулю сопровождается стремительным ростом стоимости объекта.

Сейчас все обеспокоены взрывами газа, но сама проблема делится на много частей. И просто условным исключением одного элемента конструкции не решить всех проблем. По аналогии невозможно представить самолет без одного крыла (отказ одного из элементов конструкции). Безопасность обеспечивают тщательной проектной проработкой системы в целом и всех узлов, выбором подходящих материалов, назначением обоснованных запасов прочности, исследованиями моделей, испытаниями натуральных образцов с учетом сложных запроектных воздействий, регулярными техническими осмотрами, нормальной эксплуатацией и т.д.

«СГ»: Как же тогда решить проблему реконструкции старых зданий, многие из которых не соответствуют новым требованиям?

П. Е.: Что касается домов и офисов, то это вполне реально. С промзданиями и прочими большепролетными сооружениями сложнее. Многие предприятия уже десять лет имеют проблемы с модернизацией производств, потому что невозможно пройти госэкспертизу. Реальная ситуация такова, что прогрессирующее обрушение разнообразных сооружений нельзя предотвратить условными расчетами путем исключения из работы ключевых элементов. При буквальном соблюдении этого требования проектирование ряда объектов становится невозможным или их стоимость существенно возрастает. Не помогает тут и СТУ, хотя в законе есть пункт, что безопасность здания или сооружения долж-

Справочно

Центральный научно-исследовательский институт строительных конструкций имени В. А. Кучеренко был основан в 1927 году для создания и совершенствования научно-технической базы строительного комплекса страны. Сегодня ЦНИИСК работает как подразделение акционерного общества «Научно-исследовательский центр «Строительство».

на быть обоснована, в том числе требованиями специальных технических условий.

«СГ»: А как можно обеспечить безопасность промзданий и спортсооружений без учета прогрессирующего обрушения? Пятнадцать лет назад в Москве рухнуло здание аквапарка «Трансвааль». Он не разрушился бы, если бы был рассчитан с учетом прогрессирующей?

П. Е.: Как показывает анализ зарубежных нормативных документов, имеется ряд подходов, позволяющих обеспечивать повышенное сопротивление конструкций прогрессирующему обрушению без условных расчетов с исключением из работы ключевых элементов. Если кратко, то безопасность достигается за счет конструктивных, превентивных и контрольных мер. К конструктивным мерам относятся обеспечение избыточной несущей способности «ключевых» элементов, выбор оптимальных конструктивных решений и материалов. Превентивные меры призваны исключить или свести к минимуму влияние аварийных воздействий, сюда входит, в частности, комплексное обеспечение безопасности и антитеррористической защищенности сооружения. А контрольные меры обеспечивают выполнение требований и основных положений показателей качества проектирования, применяемых материалов, изготовления, монтажа и эксплуатации конструкций. Независимый контроль необходим на всех стадиях строительства таких объектов. Кстати, если говорить об аквапарке, то именно отсутствие контроля за монтажом и качеством материала привели к трагедии.

«СГ»: По вашему мнению, новый Свод правил не решил эту проблему?

П. Е.: Этот документ устанавливает основные положения по проектированию зданий и сооружений нормального и повышенного уровня ответственности классов КС-2 и КС-3 различных конструктивных систем в целях обеспечения их защиты от прогрессирующего обрушения. С точки зрения жилых, офисных домов он очень качественный. Однако в нем отсутствует разделение на типы объектов. Реально снять проблему могли бы новые документы: либо новый СП по сложным большепролетным сооружениям, либо поправки в Федеральный закон № 384, где можно было бы уточнить, что при проектировании жилых и офисных многоэтажных зданий аварийная расчетная ситуация, связанная с отказом одной из несущих конструкций, должна быть обязательно учтена. А в других случаях должна быть обоснована для каждого конкретного объекта.



АННА МАЙОРОВА / URA.RU/TASS

Пожарная тревога

Усиление контроля за безопасностью зданий может обернуться новыми административными барьерами

Цитата в тему



НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ, ЯДЕРНОЙ, РАДИАЦИОННОЙ, ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ГОЧС ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ АЛЕКСАНДР КРАСАВИН: «Я ни в коей мере не ставлю под сомнение профессионализм и компетентность коллег из негосударственных экспертных организаций, но контроль со стороны государства за правильностью и обоснованностью принятых решений на стадии проектирования подобных объектов необходим, наверно, ничуть не меньше, чем за проектированием подвесной канатной дороги или склада с азотной кислотой, — поэтому мы предлагаем рассмотреть возможность включения»

Алексей ТОРБА

Недавно в комитете Государственной Думы по безопасности и противодействию коррупции прошел круглый стол, на котором обсуждались вопросы совершенствования законодательства в сфере обеспечения пожарной безопасности торгово-развлекательных, культурно-зрелищных и других объектов массового пребывания людей. В центре внимания участников заседания был проект федерального закона №518816-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования деятельности федерального государственного пожарного надзора», принятый Госдумой в первом чтении 12 декабря 2018 года. Этот законопроект был подготовлен депутатами Госдумы по итогам деятельности рабочей группы, образованной в связи с трагедией в торгово-развлекательном центре «Зимняя вишня» в Кемерове в прошлом году.

Подводя итоги работы группы, председатель комитета Госдумы по безопасности и противодействию коррупции Василий Пискарев отметил, что с 2007 года государственный пожарный надзор был фактически отстранен от контроля за соблюдением требований пожарной безопасности на этапах проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции и ввода в действие объектов в эксплуатацию. При этом передача полномочий по осуществлению госпожнадзора при строительстве объектов государственному строительному надзору не привела к снижению уровня пожарной опасности объектов нового строительства.

После трагедии в Кемерове органами госпожнадзора были проведены внеплановые проверки 86 тыс. объектов с массовым пребыванием людей, на более чем 28 тыс. объектов были выявлены нарушения требований пожарной безопасности. Причем зачастую отсутствует техническая возможность устранения нарушений капитального характера, допущенных еще на этапе проектирования и строительства. Нередко эксплуатацию объектов приходится приостанавливать, а устранение нарушений требует значительных капитальных затрат. Поэ-

тому, по мнению Василия Пискарева, необходимо вернуть органам государственного пожарного надзора полномочия за соблюдением требований пожарной безопасности, начиная еще со стадии проектирования и строительства, но при этом предусмотреть гласность и прозрачность проводимых проверок.

Пожарные возвращаются?

Подробнее о содержании поправок рассказал статс-секретарь — заместитель министра МЧС России Алексей Серко. По его словам, вводится определение «объект с массовым пребыванием людей». Это объект капитального строительства, на котором в соответствии с проектной документацией предполагается одновременное нахождение 50 и более человек, за исключением линейных объектов, а также жилых зданий с количеством этажей не более трех. Устанавливается, что федеральный государственный пожарный надзор осуществляется в рамках государственного строительного надзора исключительно при строительстве и реконструкции объектов с массовым пребыванием людей. Также предусматривается возможность проведения проверок в отношении здания в целом, включая всех лиц, осуществляющих деятельность на объекте. Законопроект наделяет органы госпожнадзора полномочиями по проведению плановых (рейдовых) осмотров объектов защиты в процессе их эксплуатации. Кроме того, предусматривается проведение МЧС России аттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации в области пожарной безопасности.

Директор департамента надзорной деятельности и профилактической работы МЧС — главный государственный инспектор Российской Федерации по пожарному надзору Ринат Еникеев отметил: «Мы совершенствуем процесс обеспечения безопасности для того чтобы объект рождался, а потом эксплуатировался в соответствии с требованиями пожарной безопасности, чтобы один человек, инспектор пожарного надзора, понимал на стадии проектирования, строительства, приемки в эксплуатацию и эксплуатации, что происходит с объектом. Это будет наиболее эффективно».

Впрочем, первый заместитель председателя комитета по безопасности и противодействию коррупции Эрнест Валеев признал, что предложенные депутатами ко второму чтению законопроекта поправки вызвали неоднозначную реакцию специалистов. По его словам, отдельными федеральными органами исполнительной власти были высказаны опасения, что подготовленный депутатами законопроект может вызвать усиление административного давления на бизнес.

Экспертиза поправок

В частности, иной подход к проблемам повышения пожарной безопасности объектов предложил начальник управления промышленной, ядерной, радиационной, пожарной безопасности и ГОЧС Главгосэкспертизы России Александр Красавин, выступивший на прошедшем 12-14 февраля в Москве Международном форуме «Тех-

нологии безопасности». Он заявил, что отдельные положения законопроекта, направленного на совершенствование деятельности Государственного пожарного надзора, по мнению Главгосэкспертизы, нарушают функционирование института экспертизы проектной документации по принципу «одного окна». Вопрос усиления контроля со стороны государства за вопросами обеспечения пожарной безопасности объектов с массовым пребыванием людей на стадии их проектирования должен решаться в рамках существующего института экспертизы.

Александр Красавин отметил, что предпочтительнее внести коррективы в статью 48.1 Градостроительного кодекса, которая определяет перечень особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе на федеральном уровне. В настоящее время к ним отнесены объекты, за проектированием которых государство осуществляет контроль в части соблюдения требований технологической, промышленной и механической безопасности посредством экспертизы на ранней стадии. Однако в этом перечне отсутствуют здания и сооружения гражданского назначения, которые с точки зрения пожарной безопасности могут оказаться самыми опасными для человека. В таких проектах и в последующем на объектах зачастую имеются отступления от требований пожарной безопасности сводов правил, включенных в добровольные перечни к техническим регламентам. Государство не контролирует такие объекты на стадии проектирования, а отдает эти вопросы на усмотрение негосударственных экспертных организаций. Аналогичная ситуация с уникальными объектами, подлежащими госэкспертизе. К ним, согласно Градкодексу, не относятся крупные многофункциональные комплексы, состоящие из десятков тысяч квадратных метров и рассчитанные на одновременное пребывание многих тысяч людей. Для получения разрешения на строительство таких объектов, которые по своим масштабам зачастую сопоставимы с целым городом, достаточно проведения негосударственной экспертизы. Представитель ГГЭ предложил включить такие объекты в перечень особо опасных и уникальных объектов дополнительных категорий с точки зрения пожарной безопасности и проводить госэкспертизу соответствующих проектов.

Кроме того, представитель Главгосэкспертизы выступил с рядом более общих предложений, которые, по мнению учреждения, стоит учесть при совершенствовании законодательства. Одно из них касается внесения корректировок в нормативные документы, которые позволят специалистам осуществлять проектирование зданий и сооружений без разработки специальных технических условий (СТУ), применение которых ведет к затягиванию сроков реализации проектов и к удорожанию стоимости проектирования.

Важно также установить более четкие и конкретные требования к объему разрабатываемой и представляемой на экспертизу проектной документации. Действующее положение о составе и содержании разделов вводит лишь общие, рамочные критерии, тогда как новый документ должен установить вполне определенные требования как к содержанию разделов проектной документации, так и к процедуре их согласования при проведении экспертизы. Эти новеллы помогут сократить число требований, ведущих к дополнительному усложнению и удорожанию процессов проектирования и экспертизы, в том числе по вопросам пожарной безопасности. Кроме того, они помогут более четко распределить полномочия между экспертными и надзорными органами.

Также при актуализации законодательства необходимо учесть широкое внедрение технологий информационного моделирования и переход на цифровое проектирование объектов. «С точки зрения безопасности было бы правильно присвоить объектам что-то вроде «электронных паспортов», обеспечив к ним доступ в режиме реального времени для контролирующих органов, — подчеркнул Красавин. — В такой информационной модели могут быть отражены основные архитектурные и конструктивные параметры, исправность инженерно-технических систем противопожарной защиты и других систем безопасности, состояние эвакуационных путей и выходов, изменение объемно-планировочных решений и другие характеристики объекта». Он подчеркнул, что Главгосэкспертиза выступает за межведомственное взаимодействие при разработке нормативных документов, так как сегодня нормы, содержащие требования пожарной безопасности, вызывают у профессионального сообщества немало вопросов. Только совместная работа, основанная на взаимном уважении и учете международного опыта, позволит совершенствовать законодательство в нужном направлении.

Квартиры стали меньше



Один из главных трендов на рынке новостроек Татарстана — уменьшение средней площади строящегося в республике жилья

Андрей МОСКАЛЕНКО

Республика Татарстан входит в ТОП-10 по объему жилья (как частного, так и индустриального), построенного в России в 2018 году (6 место). По данным Росстата, в регионе за год было сдано в эксплуатацию примерно 3% от всех новостроек в стране (2,4 млн кв. м / +0,1% к 2017 году). При этом сейчас в работе только у профессиональных застройщиков находится даже гораздо больший объем новых республиканских «квадратов». В общей сложности в Татарстане, по состоянию на февраль 2019 года, силами 66 местных девелоперов возводится 285 домов на 52 025 квартир суммарной площадью 2 601 018 кв. м. Почти половина этого «метража» (44,5%) — 1,5 млн кв. м — должна быть введена в строй до конца года. Подроб-

ности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «СГ» по материалам исследований Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Что и где строится

Основной объем жилищного строительства в Татарстане приходится сейчас на многоквартирные дома: 271 из 285 зданий (95,1% всех объектов). При этом совокупная площадь находящихся в них 51 953 квартир на 2 592 571 кв. м составляет и вовсе 99,7% строящегося в республике жилья. Еще 72 квартиры на 8447 «квадратов» (0,3% региональных площадей) располагаются в 14 блокированных домах (таунхаусах). Апартаменты, столь популярные в других российских регионах, здесь вообще никак не представлены.

Также примечательно, что средняя площадь строящегося сейчас в Татарстане жилья (в отличие от большинства остальных региональных рынков, и в сравнении со среднестатистическими квартирами в стране) год от года снижается. Так, в 2017 году усредненные показатели в Татарстане составляли 51,2 кв. м, тогда как в целом по РФ это было 49,5. В 2018 — уже 50 против 49,2 кв. м. На текущий момент средняя площадь жилья в объектах, разрешение на строительство которых было выдано республиканскими властями в 2019 году, опустилась уже до 39,3 «квадратов».

Самое скромное (по средней площади) в регионе жилье — 24,9 кв. м — представлено в Набережных Челнах в жилом квартале (ЖК) «Просторы» (застройщик «Домкор»). Самые большие квартиры в Татарстане строятся сейчас в деревне Чершнышевке (Высокогорский район республики) — в девелоперском проекте «Белые росы» от строительной компании «ФинДом» — 103,5 кв. м.

Что касается самих новых ЖК, то их в Татарстане сейчас возводится 109. В состав самого крупного из них — ЖК «ART Сити» — входит 9 домов на 2001 квартиру совокупной площадью 115 523 кв. м. Ближайшие «преследователи» — ЖК «Станция Спортив-

ТОП-50 застройщиков (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ПРОФИТ	245 353	9,4	5 451	10,5	24	8,4
2	УНИСТРОЙ	243 118	9,3	4 835	9,3	23	8,1
3	АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ	175 419	6,7	3 342	6,4	11	3,9
4	СМУ-88	165 795	6,4	3 183	6,1	8	2,8
5	БЕРЕЗОВАЯ РОЩА	141 991	5,5	3 430	6,6	11	3,9
6	ЖИК Г. КАЗАНИ	123 039	4,7	2 780	5,3	4	1,4
7	ЖИЛИЩНАЯ ОСНОВА	102 127	3,9	2 428	4,7	12	4,2
8	БРИЗ	92 398	3,6	1 574	3,0	8	2,8
9	АРТ-СТРОЙ	89 789	3,5	1 351	2,6	3	1,1
10	РОСТ	69 099	2,7	1 482	2,8	6	2,1
11	ТАЛАН	67 479	2,6	1 303	2,5	8	2,8
12	ФОН	61 952	2,4	1 149	2,2	5	1,8
13	САДОВОЕ КОЛЬЦО	57 273	2,2	905	1,7	2	0,7
14	ДОМКОР	53 666	2,1	1 228	2,4	7	2,5
15	КАМАСТРОЙИНВЕСТ	52 129	2,0	883	1,7	6	2,1
16	ЗАЛЕСНЫЙ СИТИ	51 790	2,0	1 188	2,3	4	1,4
17	РЕНТСИТИ	48 859	1,9	964	1,9	3	1,1
18	СТОЛИЧНЫЙ КВАРТАЛ	44 721	1,7	625	1,2	1	0,4
19	АНТЕЙ	41 613	1,6	942	1,8	20	7,0
20	СИТИ СТРОЙ	40 868	1,6	865	1,7	2	0,7
21	ЮЖНАЯ ПОЛЯНА	37 917	1,5	617	1,2	6	2,1
22	КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ	37 442	1,4	616	1,2	2	0,7
23	РС ИНВЕСТМЕНТ	35 544	1,4	792	1,5	4	1,4
24	ГРАНЬ	30 609	1,2	733	1,4	4	1,4
25	ДИОНИС	30 500	1,2	684	1,3	4	1,4
26	АК БАРС ХОЛДИНГ	28 527	1,1	603	1,2	4	1,4

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
27	СТРОЙГРАД-КАСКАД	24 764	1,0	414	0,8	2	0,7
28	ЕВРОСТИЛЬ	23 872	0,9	376	0,7	6	2,1
29	СИГ	23 027	0,9	338	0,6	1	0,4
30	СВЕЙ	22 678	0,9	410	0,8	2	0,7
31	АНГ-ХОЛДНИГ	22 185	0,9	393	0,8	3	1,1
32	КБ ПАРИТЕТ	20 070	0,8	564	1,1	17	6,0
33	ДАР	18 617	0,7	316	0,6	2	0,7
34	ВМ-СТРОЙ	18 054	0,7	438	0,8	2	0,7
35	СТАНДАРТСТРОЙ ГРУПП	17 518	0,7	357	0,7	3	1,1
36	СПЕЦКАУЧУКРЕМСТРОЙ	17 035	0,7	376	0,7	2	0,7
37	ГЕНСТРОЙПОДРЯД	15 601	0,6	182	0,3	1	0,4
38	ЛЕСНАЯ УСАДЬБА	15 533	0,6	333	0,6	2	0,7
39	СТРОЙГРУПП	13 653	0,5	300	0,6	1	0,4
40	ЕВРОСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ	13 554	0,5	212	0,4	2	0,7
41	АМГ	12 856	0,5	221	0,4	2	0,7
42	СТРОИТЕЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВОЛГА	11 477	0,4	178	0,3	1	0,4
43	АРТ-СТРОЙ 1	11 310	0,4	220	0,4	2	0,7
44	ДСК	11 308	0,4	216	0,4	2	0,7
45	ЯШМА	10 146	0,4	180	0,3	1	0,4
46	ЗИОН	10 040	0,4	114	0,2	13	4,6
47	RADIANT	9 148	0,4	185	0,4	1	0,4
48	ЗАВОД ЖБИ-3	8 518	0,3	152	0,3	1	0,4
49	ЧЕЛНЫ ГРАД	8 288	0,3	153	0,3	2	0,7
50	ИСТ	8 020	0,3	162	0,3	1	0,4

Источник: ИРСО, по состоянию на февраль 2019 года

108 425 кв. м

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Татарстана

59 826

руб./кв. м —

такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в республике жилья



Больше всего нового жилья строится в Казани

ная» и ЖК «Весна» со своими 12 и 5 домами соответственно — «отстают» от лидера на 13 и 24 тыс. жилых «квадратов». Все три проекта находятся в Казани. Два из них, «ART Сити» и «Весна», реализуются одним и тем же застройщиком — компанией «Унистрой». ЖК «Станция Спортивная» возводит «Жилищная основа».

А вот самый маленький ЖК в республике — уже упомянутые «Белые росы», здесь в 3 домах будет всего 6 квартир, зато, как выяснилось, весьма просторных — общей площадью 621 кв. м.

В целом, строительство в Татарстане ведется в 11 территориальных образованиях. Больше всего новых жилых «квадратов» должно появиться в Казани и входящем в ее состав селе Константиновка — 1 842 713 кв. м, или 70,9% всей жилой площади в республике. Так, в столице Татарстана и ее ближайшем пригороде сейчас возводится 142 дома, рассчитанных на 38 752 квартир (49,9% и 68,9% от всех строящихся в регионе домов и жилых единиц соответственно).

На втором месте — Набережные Челны (59 домов, 10 940 квартир). На долю этого города, расположившегося на левом берегу реки Камы, приходится 523 108 кв. м (20,1% общего «метража»).

Еще 3,8% республиканских площадей (98 553 «квадрата») строится в Пестречинском районе Татарстана. Здесь населенные пункты-лидеры: Куюки (37 домов на 1506 квартир площадью 61 683 кв. м) и Новое Шигалево (9 домов на 1015 квартир на 35 883 кв. м).

Остальные 8 районов республики (Зеленодольский, Альметьевский, Нижнекамский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Елабужский, Агрызский и Высокогорский) вместе «забирают» 5,2% регионального рынка новостроек.

Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у татарстанских строителей в большом почете «гибридные» технологии (монолит-кирпич). Таким образом в республике возводится 30,3% всей жилплощади (788 483 «квадрата» в 60 домах на 15 516 квартир). Формально кирпичных домов в регионе должно появиться больше — 104 на 15 516 квартир, однако на их долю приходится 29,9% жилых «квадратов» (778 465 кв. м). На третьем месте по популярности — блочное домостроение: 26,2% (681 188 кв. м в 64 объектах на 14 873 квартир). Появятся в Татарстане и 45 панельных домов — 8,2% (4219 квартир площадью 214 044 кв. м). Из «чистого» монолита в регионе строится 12 домов на

138 838 кв. м (2340 квартир) — это будет 5,3% местных площадей.

Средняя высотность текущего жилищного строительства в Татарстане составляет 13,6 этажей (из расчета на строящийся дом). Получается, что за год новостройки подросли в среднем почти на два этажа (согласно прошлогоднему исследованию ИРСО, показатель средней высотности находился на отметке в 11,6 этажей). Вместе с тем, больше всего в республике строится домов высотой в 18-24 этажа — 110 зданий (38,6% от всех объектов). Они же преобладают и по «качественным характеристикам» — общему «метражу» (подробности в инфографике).

Продолжая подсчеты по такому показателю, как количество домов, можно отметить, что высотность возводимых в Татарстане домов распределяется следующим образом: на долю 1-3-этажных домов приходится 18,2% строящегося сейчас жилья (52 объекта), 4-8-этажных зданий строится 13,3% (38 домов), 9-12-этажных — 17,2 (51 строение), 13-17-этажных — 4,2% (12 жилых домов).

Появятся в республике и свои небоскребы (25 и более этажей) — 22 дома (7,7% строящихся объектов). Самым высоким строящимся зданием в Татарстане является сейчас 28-этажный многоквартирный дом в На-

Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Татарстане во II квартале 2019 года

Название ЖК	Застройщик	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир	Строится домов
«Новые Острова»	ЖИК КАЗАНИ	39 963 1 100	1
«Победа»	ЖИК КАЗАНИ	29 667 531	1
«Сказочный лес»	БЕРЕЗОВАЯ РОЩА	22 054 572	2
«Палитра»	БЕРЕЗОВАЯ РОЩА	22 054 572	2
«Цезарь»	ПРОФИТ	21 193 346	1
«Светлый»	АНТЕЙ	16 259 380	9
«Родина»	РОСТ	12 660 270	1
«Три Богатыря»	СТРОЙГРАД-КАСКАД	11 677 195	1
«Дом на Енисейской»	РОСТ	8 889 176	1
«38 комплекс»	ПРОФИТ	8 325 160	1

Источник: ИРСО, по состоянию на февраль 2019 года

Справочно

■ С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО/irso.ru) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Специалистами ИРСО, к примеру, изучаются все муниципальные реестры выданных разрешений на строительство (на ввод в эксплуатацию), проектные декларации девелоперских проектов и т.д. Результаты этой большой и технически сложной аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках недвижимости, и передаются «СГ» на эксклюзивных условиях с 2017 года. В этом году в «СГ» ранее уже вышли обзоры новостроек Тюменской (№4) и Свердловской областей (№6). С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (egzrf.ru).

бережных Челнах (проект «Цезарь», застройщик «Профит»). И лишь чуть-чуть не дотягивают до него сразу две 27-этажные высотки — корпус в ЖК «Легенда» в Казани (девелопер «Арт-Строй») и дом по улице Раскольникова в Набережных Челнах («Стройгрупп»).

При этом самыми «вместительным» (по общей жилой площади) строящимся сейчас домом в Татарстане считается еще один казанский объект на 625 квартир площадью 44 721 «квадрат», который возводит компания «Столичный квартал».

И главное — кто и когда

В общей сложности в Татарстане сейчас работает 66 застройщиков (ТОП-50 представлен в таблице). При этом совокупная доля десяти крупнейших компаний, возводящих жилье в республике, составляет больше половины рынка (55,7%). Первое место занимает группа компаний «Профит», в портфеле которой сейчас находится свыше 245 тыс. кв. м жилья (9,4% от общего объема возводимых в регионе «квадратов»). На второй строчке — застройщик «Унистрой» (243 тыс. кв. м, 9,3% от совокупной жилой площади). Далее с более значительным отрывом следуют: «АК БАРС Девелопмент» — 175 тыс. кв. м (6,7%), «СМУ-88» — 165 тыс. кв. м (6,4%) и компания «Березовая роща» — 141 тыс. кв. м (5,5%).

Наибольший объем текущего республиканского жилищного рынка приходится на объекты, разрешение на строительство которых было выдано в прошлом году, — 128 домов на 1 319 739 «квадратов» (44,9% от всех строящихся сейчас домов, или 50,7% по совокупной площади квартир). Строительству 18,6% объектов, или 16,8% общего «метража» (53 дома на 436 451 кв. м соответственно) старт был дан в 2017 году. Такое же количество домов было взято в работу в 2016 году, но их общая площадь меньше — 324 090 кв. м (12,5%). По документам, выданным с 2012 по 2015 годы, в сумме строится 44 объекта площадью 477 779 кв. м (17,3% нового та-

тарстанского «метража»). До сих пор в регионе ведется строительство 4 домов на 1133 квартиры площадью 60 329 кв. м, документация на которые была получена с января 2001 (!) по декабрь 2011 годов (это 2,3% от всей жилой площади в республике).

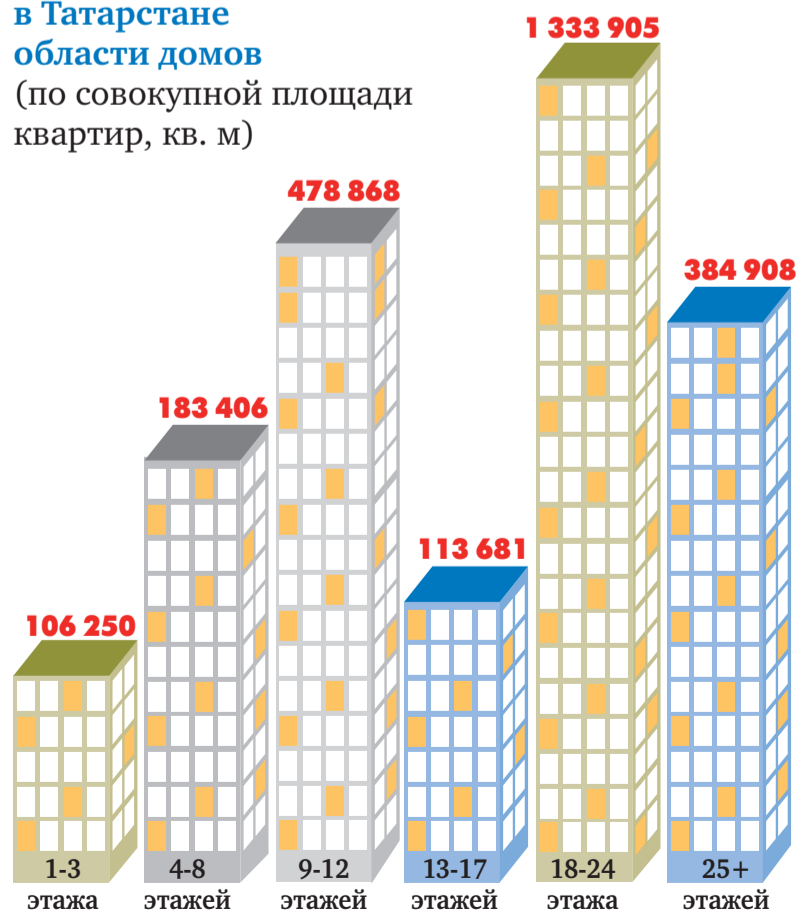
При этом до конца текущего года местные застройщики из 285 строящихся в Татарстане домов планируют ввести в эксплуатацию больше половины — 158 на 1 158 494 «квадрата» (55,4% от всех объектов, или 44,5% от заявленных площадей). Сдача 27% площадей (701 338 кв. м в 57 домах) может состояться уже в следующем году. На 2021 год намечен ввод 514 532 кв. м жилья в 35 домах (19,8% и 12,3% всех площадей и объектов соответственно). Также республиканскими строителями декларируется, что 5,4% нынешнего «метража» (140 144 кв. м в 27 объектах) встретят новоселов в 2022 году. 2 строящихся сейчас дома со своими 23 402 кв. м (0,9% региональных площадей) «увидят свет» не раньше конца 2023 года. Еще 63 108 «квадратов» в 6 новостройках будут заселены, согласно проектным декларациям, только в 2024 году, а может, и позже.

Однако анализ статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию в Татарстане в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы (а возможно, и не один раз). В частности, 240 009 жилых «квадратов», объявленных к сдаче в 2019 году, изначально должны были быть сданы в 2018 году. Ввод 110 729 кв. м «переехал» на этот год с 2017 года. Еще 133 891 кв. м «отложили на сейчас» еще с 2016 года.

Подождают, но уже до следующего года, придется и тем, кому жилье в 16 754 кв. м обещали сдать в 2016 году. На 2020 год перенесли и заселение 13 087 «квадратов», обещанных быть в 2018 году.

При этом в целом нельзя сказать, что просрочка сроков сдачи — явление в республике очень распространенное. Из 66 застройщиков 42 компании вообще не имеют переносов сроков ввода объектов с прошлых периодов. Правда, срыв первоначальных сроков сдачи встречается даже среди ТОП-10 по объемам текущего строительства в регионе. Так, например, из 123 тыс. кв. м жилья, возводимого сейчас ГК «ЖИК Казани», ввод 94,1 тыс. «квадратов» (76,5% текущего «портфеля» девелопера) уже был перенесен. «Уточнение» сроков у этого застройщика составляет 20,5 месяцев. Отрадно, что в целом средняя просрочка в Татарстане относительно невелика и составляет 4,4 месяца, и касается в основном неполных объемов текущих крупных строек. 100% перенос ввода объектов с прошлых периодов отмечен лишь у 10 республиканских девелоперов (на их счету около 200 тыс. кв. м строящегося жилья). Диапазон «просрочки», встречающейся у таких компаний, солидный — 15-30 месяцев. Максимальная «поправка» сроков ввода объектов в эксплуатацию — 74,3 месяца — выявлена у строительной компании «Свей». Вот уже шесть с лишним лет этот застройщик переносит завершение строительства в Казани 2 домов (один на 267 квартир, второй — на 143) общей площадью 22 678 «квадратов».

Этажность строящихся в Татарстане области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на январь 2019 года

БИЗНЕС

Не время рисковать

Эксперты обсудили перспективы стройотрасли в условиях реформы

Сергей ПАРЕ

На минувшей неделе в Москве прошел X ежегодный Финансовый форум по недвижимости, организованный Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости (REPA). Участие в мероприятии приняли более 200 экспертов рынка. Открылся форум традиционным инвестиционным завтраком, на котором эксперты обсудили перспективы отрасли в условиях реформы жилищного строительства и ситуацию в отдельных сегментах рынка. Модератором сессии выступила Любовь Цветкова, председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы.

Дискуссию начал финансовый директор компании «Сити-XXI век» Дмитрий Соболев. Он отметил, что в любом случае жилая недвижимость останется наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций сегментом. Хотя для девелопера схема с использованием эскроу-счетов дороже, для покупателей риски снижаются. По мнению Соболева, в ближайшем будущем мы станем свидетелями нового явления — конкуренции между проектами, построенными с использованием проектного финансирования, и сходными объектами по ДДУ.

Председатель правления НДВ Групп Александр Хрусталев предсказывает трудные времена для строительной отрасли. Прогноз Сбербанка России, согласно которому рынок после введения проектного финансирования могут покинуть 30% девелоперов, кажется ему слишком «оптимистичным». По мнению Хрусталева, рынок потеряет до



REPA

80% участников. А это, в свою очередь, приведет к росту цен на недвижимость.

Тему проектного финансирования и эскроу-счетов эксперты продолжили обсуждать и в ходе следующей сессии. Так, генеральный директор «Сити-XXI век» Антон Борисенко отметил, что застройщики сейчас находятся в подвешенном состоянии. «Известно, что ничего не известно», — заявил он, добавив, что для продолжения работы по старым правилам (ДДУ — «СГ») требования к проектам слишком жесткие.

Обсудив глобальные изменения, эксперты углубились в детали. Так, на сессии по жилой недвижимости обсуждались потребности людей, покупающих сегодня квартиры. Результаты жаркой дискуссии оказались немного неожиданными. Большинство экспертов сошлись во мнении, что покупателей по-прежнему

в первую очередь интересует местоположение дома, а также сопутствующая инфраструктура, а совсем не новые форматы жилья типа коливингов. «В конечном итоге, миллениалы повзрослеют и захотят жить не в коливингах, а в своих отдельных квартирах», — заметил директор bnMAP.pro Сергей Лобжанидзе. — Что тогда девелоперы будут делать с таким продуктом?». Его поддержали и другие эксперты, считающие, что время миллениалов еще не настало и что решение по-прежнему принимают люди старшего поколения. А вот в чем эксперты были согласны — это в том, что происходит размывание «классности» жилья: комфорт-класс «перетекает» в «бизнес» и т. д.

Спикеры сессии по коммерческой недвижимости (здесь модератором была Ольга Архангельская, партнер EY) отме-

чали, что трендом рынка коммерческой недвижимости становится смещение внимания бизнеса в сторону частных инвесторов. В офисном сегменте наблюдается довольно большой поток покупателей, приобретающих не крупные офисные площади в офисных центрах с инвестиционными целями. Этому способствуют невысокая цена сделки, дефицит качественных офисных площадей, а также низкая ставка по депозитам, которая делает вложения в недвижимость более выгодными.

Мария Онучина, управляющий директор PM Bescar Asset Management, предложила «дробить» инвестиции еще мельче. По ее словам, физические лица, объединенные в один ресурс, вполне способны «поглотить» объект недвижимости целиком. В качестве примера она предложила вариант реконцепции офисного здания в гостиничное с последующей розничной продажей. Это помогло бы сэкономить на налогах (ставка по гостиничной недвижимости 0,5% против 1,6-2% в офисной) и создать востребованное молодым поколением пространство (небольшие индивидуальные помещения и крупные общественные зоны).

Но «красной нитью» X Финансового форума стала мысль о том, что сегодня и в коммерческом, и в жилом сегменте главным является качество продукта. И только от него зависит успех предприятия. А вот с экспериментами, по мнению игроков рынка, стоит подождать. Впереди непростое время, а потому рисковать и менять сферу деятельности не стоит. Правда, и позитивные выводы тоже были. Российская недвижимость все еще привлекательна для инвесторов, как иностранных, так и местных. А офисному сегменту директор по сдаче в аренду офисной недвижимости PPF Group Николай Обайдин предсказал качественный скачок буквально через 3-4 года.

Справочно

■ По данным управления Росреестра по Москве, за январь 2019 года было заключено 5394 договора долевого участия, что на 12,5% больше, чем за аналогичный период прошлого года.



Регионы просят права

Субъекты федерации хотят сами определять, кто будет достраивать дома по старым правилам

вать, а в других регионах ситуация может оказаться и того хуже. В связи с этим, по словам Александра Гончарова, необходимо наделить региональные власти полномочиями по регулировке критериев. В частности, Москомстройинвест выступает за снижение планки строительной готовности объекта с тем, чтобы больше застройщиков, начавших строительство до 1 июля 2019 года, смогли бы остаться на старой схеме финансирования. Помимо строительной готовности объекта, по мнению столичных властей, важно учитывать и финансовые вложения в проект. И это не только число заключенных договоров долевого участия (ДДУ), но и количество реализованных в объекте площадей.

Девелоперов также волнует вопрос возможности поэтапного размораживания (раскрытия) эскроу-счетов. По этому вопросу Москомстройинвест занимает компромиссную позицию. «Безусловно, с точки зрения снижения затрат для застройщиков было бы лучше поэтапное раскрытие эскроу-счетов, — отметил

Гончаров. — Однако в данном случае необходимо нивелировать риски недостроя жилых домов. Если застройщики предложат механизм, который позволит это сделать, думаю, что ЦБ будет готов его рассмотреть».

Вместе с тем в Москомстройинвесте считают, что переход к проектному финансированию неизбежен, а значит, к нему надо готовиться. Для этого всем застройщикам необходимо обратиться в уполномоченные банки для оценки проектов и пройти так называемые стресс-тесты. Ряд крупных застройщиков уже прошел эту процедуру, но многие мелкие компании еще не обращались в банки, чтобы провести оценку своего проекта. На сегодняшний день банкам необходимо для этого до 100 дней, в лучшем случае — 50 дней, если это системный девелопер, который знает требования и готов оперативно предоставлять документы. По оценке Москомстройинвеста, проектное банковское финансирование может не получить пятая часть всех реализуемых сегодня жилых проектов в Москве.

Антон МАСТРЕНКОВ

В скором времени должны быть окончательно определены критерии отбора застройщиков, которым разрешат достраивать объекты, начатые до 1 июля 2019 года, по старым правилам. Вокруг этой проблемы развернулись горячие споры. Многие эксперты, особенно в регионах, считают предлагаемые федеральным центром критерии слишком жесткими, отсекающими от источников финансирования многих застройщиков. В связи с этим выдвигается идея наделить субъекты федерации правом самим уточнять указанные критерии, такую точку зрения разделяют, в част-

ности, представители московского стройкомплекса.

«Москва просит предоставить регионам право самим решать, кому можно работать по старым условиям, а кому нет, — заявил заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров, выступая на недавнем Финансовом форуме по недвижимости в Москве. — Сегодня в доленое строительство вложено более 4 трлн рублей, при этом 1,4 трлн — это деньги, привлеченные московскими застройщиками».

В случае утверждения критериев, предложенных федеральным правительством, только половина строящихся в столице проектов будет им соответство-

Справочно

■ Министерство строительства и ЖКХ РФ продолжает разработку критериев отбора застройщиков, которые смогут возводить объекты по старым правилам после 1 июля 2019 года. По предварительным предложениям Минстроя, для достройки жилья по старым правилам застройщик должен иметь проекты с привлечением не менее 10% средств по договорам долевого участия (ДДУ), а их строительная готовность должна быть не менее 30%.

Сергей МОСЕНКО

Законодателей просят не беспокоиться

Формат апартментов появился в России 20 лет назад, и с тех пор прочно занял свою нишу на рынке недвижимости. По самым скромным подсчетам, почти 200 тыс. семей по всей стране живут в апартментах, и их количество растет год от года. При этом покупателей не смущает даже неопределенность правового статуса такого жилья. Причины такой популярности понятны: апартменты уверенно конкурируют с традиционными квартирами по ценам (они на 10-15% дешевле), а основной минус апартментов — отсутствие возможности «прописки» — со временем все больше нивелируется.

«В это сложно поверить, но в российском законодательстве понятие «апартменты» до сих пор никак не закреплено, — рассказывает генеральный директор краудфандинговой площадки недвижимости Aktivio Егор Клименко. — Они приравнены к гостиницам и общежитиям, юридически относящимся к категории нежилых помещений со всеми вытекающими последствиями». Между тем, современные нынешние апартменты — это не что иное как помещения для постоянного проживания. Они соответствуют всем требованиям жилых помещений: имеют необходимый уровень инсоляции, высоту потолков и прочие «жилые» характеристики. К решению этой коллизии законодатели подступались уже несколько раз, но пока без особого успеха. Так, в 2017 году с предложением о переводе апартментов в статус жилья выступил Минстрой. Годом позже этот вопрос поднял депутат Госдумы Александр Сидякин. Известно, что сейчас над подобной инициативой ра-

Покупателей лофт-апартаментов интересует цена, правовой статус помещений их мало волнует



40%

столичных апартментов находятся в Центральном административном округе

ботают в московском правительстве. Однако рынок за это время не стоял на месте, он дифференцировался, а значит, теперь требования к законода-

тельному регулированию апартментов еще более усложнились.

Дело в том, что только в прошлом году на рынок Москвы, по данным Penny Lane Realty, было выведено 35 жилых комплексов (ЖК) с апартментами, реализуемых, в том числе, по договорам долевого участия (ДДУ). И примерно половина этих апартментов возводится в рамках строительства новых проектов крупных застройщиков. Чаще всего это один или несколько корпусов в составе ЖК преимущественно комфорт или бизнес-класса. Возможно, именно здесь целесообразно вести разговоры о правовой защите дольщиков, об обеспеченности их необходимой транспортной и социальной инфраструктурой.

Но есть объекты другого типа, позиционируемые в качестве лофт-апартаментов. Название «лофт» позаимствовано из США, где в 50-е годы прошлого века начался процесс реорганизации пустующих промышленных территорий. Появилась такая необходимость и в Москве. В центре столицы немало крупных промзон, и многие застройщики, такие как KR Properties, «Лексион-Девелопмент» и другие, занялись их реконструкцией и реновацией. Одним из самых ярких примеров удачной урбанизации промышленных зданий, так называемой «лофт-джентрификации», считается проект Kleinhouse Loftec от компании «Колди». Создатели проекта смогли

трансформировать производственные здания, не только полностью приспособили их для жилья, но и создали жилую среду вокруг них.

Покупателей такой недвижимости, как правило, меньше всего волнует «прописка». По статистике Est-a-Tet, в большинстве своем покупатели апартментов — люди обеспеченные, уже имеющие квартиру (и даже не одну), а значит, регистрироваться в лофтах они не собираются, и рассматривают их лишь как второе жилье или как объект инвестиций.

«Этот сегмент рынка жилой недвижимости подходит тем, кто желает приобрести жилье высокого класса в хорошем месте по относительно низкой цене и не видит проблемы в правовом статусе апартментов, — отмечает коммерческий директор ГК «Колди» Елена Орешкина. — Кроме этого, банки все более охотно предоставляют ипотечные кредиты под апартменты, что еще больше повышает их популярность».

С этим согласен и руководитель аналитического центра компании «ИНКОМ-Недвижимость» Дмитрий Таганов. По его мнению, когда речь заходит о стоимости покупки, статус помещений никого особенно не интересует. «Цена апартментов обычно на 10%, а то и 20% ниже, чем у квартир аналогичной классности и в той же локации», — подчеркивает эксперт.

«В случае с лофтами экономия может достигать 30%, — добавляет Елена Орешкина. — И если бы лофты сейчас приравнивали к жилым новостройкам по юридическому статусу, и обязали бы продавать по 214-ФЗ, то их стоимость возросла бы в два раза ввиду уникальной концепции и расположения в исторических районах вблизи метро».

Поддерживающая экспансия

Зарубежный производитель опалубки запускает производство в России

В резком росте экономики значительно больше потенциала для развития бизнеса.

При этом здесь опалубку разного уровня, от топ-класса до гаражного, делают десятки компаний, зачастую с низкой стоимостью производства. Высокое качество, а значит, и стоимость австрийской опалубки, помноженная на таможенные условия, делала затруднительным продвижение «Дока» на рынок жилья и стандартных зданий и сооружений. Запуск собственного производства в Липецкой свободной экономической зоне призван нивелировать этот фактор, сделать нас конкурентоспособными в этой отрасли строительства.

«СГ»: **Расскажите подробнее, каким будет предприятие, чем удивит заказчиков?**

Б.У.: Завод «Дока Липецк», строительство которого началось летом 2018 года, будет выпускать до 70 тыс. «квадратов» стеновой опалубки в год. Общий объем инвестиций в проект составит около 500 млн рублей (7 млн евро). Первая партия продукции сойдет с полностью автоматизированного конвейера уже в середине лета, а официальные продажи начнутся с сентября. Это будет абсолютно новый продукт, созданный по оригинальным ав-

стрийским технологиям и доработанный с учетом эксплуатации в российских условиях. Мировая премьера этой продукции состоится на выставке Ваума в Мюнхене в апреле, российская — на Ваума СТТ в Москве, в июне. Углубляться в подробности пока не могу. Скажу так, стеновая опалубка — на первый взгляд вещь простая: стальная рама с фанерой — поставил, залил и убрал. Но у нашего продукта есть фишки. Речь идет и о методах фиксации, и об оборачиваемости, есть и геометрические нюансы, включая как стеновые, так и угловые элементы. И, что немаловажно, у нас самая мощная проектная организация, позволяющая потребителю быть уверенным, что за нашей опалубкой стоит многолетний инженерный опыт. Это позволит нам иметь конкурентное преимущество перед российскими и международными производителями. Это важно, ведь в перспективе мы планируем расширять производство и ассортимент, работать не только на российский рынок, но и на Белоруссию, Украину и Ближний Восток.

«СГ»: **Правильно ли будет сказать, что вы прежде всего нацелены на сегмент жилищного строительства?**

Б.У.: Так и есть, наша задача сейчас — завоевать массовый рынок жилья. Это недорогой сегмент, но оценивается он в миллиарды рублей. Поэтому мы и разработали опалубку, которая будет конкурентоспособна по цене и по качеству. При этом, конечно, часть липецкой продукции будет уходить на

высотные здания, ГЭС, атомные объекты, мосты. Тут у нас тоже есть уникальные ноу-хау, и иногда, при специальном строительстве, кроме нашего решения, невозможно никакое другое.

«СГ»: **Как вам работаете в рамках действующей в России нормативно-технической базы?**

Б.У.: Особых трудностей нет, но курс властей на актуализацию — правильный. Возьмем, к примеру, принятый свод правил по проектированию и конструированию опалубки 2017 года (СП 371.1325800.2017). Это очень нужный и грамотный СП, но сделан он на базе советских представлений об опалубке. Между тем, технологии не стоят на месте. Например, в этом СП стандартный профиль опалубки заложен на 2 мм. Но это «картонная» опалубка. Современные имеют толщину от 2,5 до 3,5 мм. Поэтому наши специалисты участвуют в подготовке предложений по разработке новых и корректировке существующих опалубочных нормативных документов.

«СГ»: **А как обстоят в России дела с кадрами?**

Б.У.: Мы активно работаем в этом направлении, особенно по международному чемпионату профмастерства Worldskills, партнерами которого мы являемся с 2015 года. Благодаря усилиям компании «Дока» там появилась компетенция по устройству опалубки, причем именно опалубки Дока. С точки зрения маркетинга это дает нам мировую известность и уважение, с точки зрения рынка — грамотных специалистов по монолитному строению, наших будущих партнеров. А в МГСУ у нас есть большой шоу-рум для обучения на кафедре технологий строительства. Это важно, ведь Дока — высокотехнологическая компания, которая смотрит в будущее.



Николай СЕРГЕЕВ

В 2019 году австрийский производитель опалубки — концерн Doka GmbH — впервые за 150-летнюю историю компании начнет выпуск продукции за пределами своей страны. Выбор пал на Россию, где компания рассчитывает стать одним из крупнейших поставщиков стальной рамной опалубки. О планах по развитию бизнеса на простом российском рынке «Стройгазете» рассказал генеральный директор ООО «Дока Рус» Борис УХОВ.

«СГ»: **Вы работаете в России уже 17 лет. Почему только сейчас и именно здесь вы запускаете производство?**

Борис Ухов: Дока является семейной компанией, которая предпочитала делать все на своей земле, обеспечивая при этом уникальной продукцией без преувеличения весь мир. В Евросоюзе нет «растаможки», сложной логистики, влияющей на конечную стоимость продукции, однако в России при се-



Борис Ухов

ЖИЛЬЕ

Дмитрий ЦВЕТОВ, директор по маркетингу и разработке продукта ГК «А101»

Минувший год оказался весьма успешным для рынка первичного жилья в столичном регионе. Объем продаж вырос на 21% по сравнению с 2017 годом. Во многом это связано с развитием рынка ипотечного кредитования. За год средняя ставка снизилась с 10,39% до 9,15%. Доля покупок с использованием ипотеки увеличилась на 35%, средний размер кредита вырос с 3,78 до 4,24 млн рублей. Низкие ставки сделали жилье доступнее. Люди могли выбирать квартиру, руководствуясь в большей степени своими потребностями, чем возможностями. По большому счету, это можно считать главным успехом года в деле улучшения жилищных условий россиян.

Однако в начале 2019 года ставки вернулись к среднему значению 2017 года. По нашим прогнозам, при сохранении нынешнего уровня ставок спрос на квартиры в новостройках столичного региона снизится на 15%, а объем выдачи ипотеки — на 27%. Одновременно на 15-17% могут увеличиться затраты на строительство, это вынудит девелоперов поднять цены. Тогда падение спроса окажется еще более драматичным, темпы строительства жилья сильно замедлятся, а ряд проектов может быть заморожен.

Отрицательный эффект для девелоперов очевиден. Но и банкам сокращение объемов строительства ничего хорошего не сулит. Для них это означает замедление развития перспективного направления бизнеса — ведь из всех кредитных портфелей ипотечный остается одним из самых качественных.

Между тем, банки могут повысить доступность жилья, даже если ставки останутся высокими. Нужно, чтобы банки не только копили деньги на эскроу-счетах и решали судьбу проектов, но и разрабатывали бы принципиально новые ипотечные программы.

Сегодня почти все существующие ипотечные продукты рассчитаны примерно на одну и ту же аудиторию. Среднее значение ключевого для покупателя параметра доступности — размер ипотечного платежа — практически не поменялось. В 2017 году он составлял 40,1 тыс. рублей в месяц, а в 2018 — 41,1 тыс. рублей. На первый взгляд, сумма не выглядит такой уж большой, но с учетом снижения реальных доходов она оказы-



Дмитрий Цветов

Невозможное возможно

Каких ипотечных программ ждет рынок жилья от банков в 2019 году



Справочно

■ По данным Банка России, в 2018 году в России было выдано рекордное количество ипотечных кредитов за всю историю — 1,48 млн на общую сумму 3 трлн рублей. Таким образом, был побит рекорд, зафиксированный в 2014 году. Общий объем выданных кредитов составил 6,37 трлн рублей, или 6,2% ВВП страны, подсчитали эксперты компании «Метриум». В сентябре и октябре минувшего года был достигнут исторический минимум по размеру средней ставки по выданным жилищным кредитам — 9,41% годовых. Однако во второй половине 2018 года ситуация изменилась, и кредит снова начал дорожать, что уже отразилось на динамике выдачи ипотеки.

вается неподъемной для многих покупателей. Кроме того, не надо забывать, что большинство «ипотечных» семей снимает квартиру, так что фактические расхо-

ды до переезда в собственное жилье правильнее оценивать в 70-86 тыс. рублей в месяц. Как представляется, задача банков — сократить эти расходы на период

строительства дома. Это повысит интерес к ипотечным кредитам со стороны населения. Как это можно сделать?

Во-первых, если клиент берет ипотеку в том же банке, в котором застройщик открыл эскроу-счета, то фактически банк оставляет эти деньги себе да еще берет с клиента ежемесячный платеж. Представляется логичным, если банк снизит такому клиенту ставку по кредиту до ввода дома в эксплуатацию — фактически рисков ведь нет. В то же время такой ход может стать эффективным инструментом в конкурентной борьбе.

Также имеет смысл развивать программы «ипотечных каникул», полностью избавляющих клиента от платежей до ввода дома в эксплуатацию. По таким кредитам ставка может быть чуть выше, но это будет справедливая плата за двукратное снижение расходов «на жилье», поэтому перспективы у «каникул» хорошие, а повышенная ставка покрывает все банковские риски.

Еще одна перспективная программа — отсрочка выдачи ипотеки. В этом случае клиент заключает ДДУ с отсроченным платежом, а вносит его (и берет для этого ипотеку) только после ввода дома в эксплуатацию. У застройщика будут клиенты, у банка — заемщики, но при этом до ввода никто никому фактически не платит. Это идеальный механизм защиты дольщиков и банков. Кроме того, если срок передачи квартиры сильно задерживается или качество проекта оказалось хуже заявленного, клиент без потерь расторгает ДДУ. Это заметно повысит контроль качества строительства со стороны покупателя. Конечно, эту схему банкам нужно проанализировать. Справедливо ли сделать ставку чуть выше средней? Должен ли клиент депонировать в банке первый взнос или его часть и т. п.? Но в этом и должна состоять задача банков сегодня — оставаясь «в рынке», сохранить доступность жилья и привлечь на рынок тех, кто считает покупку квартиры почти невозможной для себя.

Андрей МОСКАЛЕНКО

Выступая в кулуарах Российского инвестиционного форума, глава Сбербанка Герман Греф заявил, что 30-35% девелоперских компаний не смогут получить кредиты, так как они не соответствуют никаким критериям и просто обанкротятся. «Их нельзя допускать к деньгам граждан», — уверен Герман Греф. И если раньше, по его словам, застройщики пользовались бесплатными деньгами дольщиков и использовали их не всегда добросовестно, то сегодня им придется иметь дело с банками. «И эти деньги будут для них (застройщиков) платными», — подчеркнул банкир и пообещал, что ставки вырастут.

Заявления главы Сбербанка вызвали бурную реакцию со стороны бизнеса. Ведь у строителей есть свои претензии к банковскому сообществу. На фоне постоянных законодательных изменений девелоперы хотят от финансистов больше конкретики и прозрачности. В этой связи комитет по строительству «Опоры России» разработал перечень критериев единого стандарта банковского продукта для проектного финансирования застройщиков. Как сообщил «Стройгазете»

Вежливый отказ

Бизнес хочет, чтобы с ним играли по правилам



председатель комитета и общественный представитель уполномоченного при президенте РФ по защите прав предпринимателей по вопросам строительства Дмитрий Котровский, данные предложения были озвучены на днях на совещании в Центробанке РФ и направлены в Минстрой России.

Одним из основных предложений предпринимательского сообщества является фиксирование верхнего порога ставки по кредиту на весь период реализации проекта. «По новым правилам банк будет кредитовать строительство жилищного объекта, имея в качестве обеспечения деньги граждан, зачисляемые на эскроу-счета. Застройщик может получить эти деньги после завершения строительства, — напомнил Котровский. — Однако не урегулирован вопрос стабильности процентной ставки, по которой банки будут кредитовать застройщиков. В случае если в процессе реализации проекта стоимость кредита будет увеличена в силу макроэкономических изменений, это создаст дополнительные риски для застройщиков и дольщиков».

Говорится в документе и о механизме определения максимального размера ставки по продукту, в том числе став-

ки на ту долю кредита, которая обеспечена денежными средствами на счетах эскроу, а также формула формирования «плавающей» ставки по кредитному договору. Предлагается обязательное снижение ставки до 0,01% при накоплении на счетах эскроу суммы, обеспечивающей покрытие тела кредита и процентов по нему. Застройщики хотели бы, чтобы был определен исчерпывающий, закрытый перечень документов для первичного обращения в банк, а также закрытый перечень документов, подтверждающих статьи расходов, необходимость авансирования и факт их исполнения заемщиком. Уплата процентов по кредитному продукту, а также штрафы, пени и прочее должны считаться целевым расходованием средств по проекту.

Сегодня банки имеют право отказывать в предоставлении кредита заемщику без объяснения причины. Согласно предложениям «Опоры России», банк должен обязательно предоставлять мотивированный, аргументированный отказ застройщику в предоставлении кредитного продукта. Это может быть временной мерой, на 12-18 месяцев, пока рынок не адаптируется к новым правилам.

Сергей ЛОБЖАНИДЗЕ, директор аналитической IT-платформы bnMAP.pro

Рынок жилищного строительства переживает эпоху радикальных перемен, связанных с переходом на проектное финансирование и новый механизм расчетов через эскроу-счета. И вопрос, который волнует сегодня покупателя жилья больше всего, — что будет с ценами в наступившем году? Прежде всего, стоит сказать о том, что перевод рынка на новые рельсы повлияет на все проекты первичного рынка. Иными словами, это — базовый фактор ценообразования.

Рост стоимости новостроек будет пропорционален кредитной нагрузке на застройщика. И хотя разные сегменты первичного рынка могут показать разные тенденции, в целом можно сказать, что рост цен, по нашим прогнозам, практически неизбежен. Небольшим исключением может стать лишь сегмент новостроек бизнес-класса в «старой» Москве, где средняя цена 1 кв. метра будет постепенно снижаться с 229,5 тыс. рублей (по итогам 2018 года) до 210-220 тыс. рублей за кв. метр. В наиболее же востребованном массовым покупателем комфорт-классе средняя цена метра может вырасти до 160 тыс. рублей (по сравнению с декабрьскими 156,9 тыс. рублей). Свято это будет, в частности, с сокращением экспозиции, которая по итогам 2018 года не достигла 1 млн кв. метров и составила чуть более 947 тыс. кв. метров (для сравнения: по итогам 2017 года этот показатель составлял 1,24 млн кв. метров). При этом в бизнес-классе экспозиция за год практически не изменилась, оставшись на уровне 1,33 млн кв. метров, и теперь существенно превышает предложение в массовом сегменте.



Жилой комплекс «Триколор» в районе ВДНХ (Москва)

Цены пойдут в рост

Как будет меняться стоимость новостроек в Москве и области в 2019 году

В Новой Москве также есть потенциал к росту цен: квадратный метр новостроек на присоединенных территориях может прибавить около 20-25 тыс. рублей, достигнув значений в 130-140 тыс. рублей/кв. метр в границах НАО. Это обусловлено тем, что Новая Москва уже практически не уступает по своим характеристикам таким столичным районам, как, например, Митино. Сильным фактором, способствующим росту цен в Новой Москве, является, безусловно, разви-

тие инфраструктуры, прежде всего метро. Коммунарскую линию планируют запустить уже весной текущего года, а недавно была продлена Солнцевская линия. В перспективе метро пойдет в Троицк и в аэропорт «Внуково». Активно на присоединенных землях ведется и дорожное строительство.

Кроме того, может сказаться на росте цен и возможный 5-летний мораторий на строительство индустриального жилья на присоединенных территориях, о чем власти заявили бук-

вально на днях. Это может существенно подтолкнуть цены вверх, в этом случае часть спроса перетечет в Подмоскowie.

В свою очередь, Московская область — очень неоднородный и сегментированный регион, и разные районы там развиваются по-разному. В связи с этим единый прогноз по росту цены в Подмоскowie давать не слишком корректно. Правильнее говорить о прогнозах в отношении отдельных взятых районов. При этом даже в городах, расположенных в «ближнем» поясе, цены ведут себя по-разному. Так, Реутов, Долгопрудный, некоторые районы Красногорска и Химок поддерживают репутацию дорогих локаций, а, например, Балашиха — доступного. Восточное направление остается недооцененным. Этот тренд, скорее всего, в ближайшее время не изменится.

В целом же по Московскому региону средневзвешенная цена 1 кв. метра на рынке новостроек показала тенденцию к росту еще во второй половине прошлого года. Полагаю, что в наступившем году мы уже не увидим рекордного числа сделок, как это было в 2018-м. Впрочем, в Новой Москве количество сделок и в 2019 году может идти вверх, пока рост цен не охладит рыночную активность.

Нельзя не отметить и другую важную тенденцию на рынке жилья Московского региона. Совокупность многих факторов привела к тому, что наиболее доступным жильем на рынке становятся не новостройки, а устаревшая «вторичка» — например, квартиры на первых этажах пятиэтажных домов, которые продолжают дешеветь. Этот фактор девелоперам также надо учитывать при формировании ценовой политики.

947
тыс. кв. метров

составляла экспозиция новостроек комфорт-класса в «старой» Москве на конец 2018 года

Строительная газета
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку

можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**

на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**

(экономия 15%)

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru

(раздел «Подписка»)

или отправьте ее в свободной форме

по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Каталог российской прессы



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

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

Объединенный каталог «Пресса России»



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

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

Официальный каталог «Почта России»



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

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

XV ЮБИЛЕЙНЫЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА «ГОСЗАКАЗ»

УСКОРЯЕМ ЦИФРОВИЗАЦИЮ ЗАКУПОК — ВЫПОЛНЯЕМ УКАЗЫ ПРЕЗИДЕНТА!

www.forum-goszakaz.ru

Назови промокод «ГОСЗАКАЗ» и получи скидку

Подробности по телефону:
8 (800) 250-99-84

ЖКХ

В поисках новых решений

Стратегия развития ЖКХ будет увязана с национальным проектом «Жилье и городская среда»



Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ВИТАЛИЙ МУТКО:

«В течение года мы должны доработать новую стратегию развития ЖКХ и обсудить ее на общественных площадках»



Алексей ЩЕГЛОВ

В течение года в России будет разработана новая стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства. Новый документ будет действовать как минимум до 2024 года, но, возможно, охватит и более длительный период — до 2035 года. «Мы должны с профессиональным сообществом сделать стратегию, которая была бы понятна всем, и прекратить раз в неделю вносить изменения в Жилищный кодекс», — заявил недавно вице-премьер Виталий Мутко.

Существующая стратегия рассчитана до 2020 года, однако необходимость разработки нового документа связана не с формальными причинами, а с тем, что многие проблемы ЖКХ остаются нерешенными. «По-прежнему много вопро-

сов с модернизацией коммунальной инфраструктуры — тепло- и водоснабжения. Инвестиции в эту отрасль слабо идут, а тарифы мы сдерживаем. Отсюда и вызовы, которые нам предстоит принять — большие износ оборудования и сетей, а как следствие — потери ресурсов», — очертил круг проблем заместитель председателя правительства. По его мнению, если в сфере ЖКХ ничего не делать, то последствия могут быть тяжелыми, особенно для малых городов, у которых нет дополнительных источников финансирования.

Кроме того, по словам Виталия Мутко, в новую стратегию развития ЖКХ в России «нужно погрузить ориентиры, обозначенные в нацпроекте «Жилье и городская среда» и связанные с расселением аварийного фонда и с городской средой». Таким образом, реализация

стратегии развития ЖКХ будет синхронизирована с работой по нацпроекту.

«Я присутствовал на совещании, во время которого вице-премьер поставил эти задачи, и могу сказать, что согласен с ним в том, что нынешний документ уже устарел и требует переработки в соответствии с новыми реалиями и такими технологиями, как «Умный город», — рассказал «СГ» председатель комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты Российской Федерации Игорь Шпектор. По его мнению, идеология ныне действующего документа сводилась к тому, что «все удастся реформировать за счет концессий». Но очевидно, что расчеты эти не вполне оправдались. По оценке Шпектора, для проведения реформы ЖКХ требуется 14 трлн рублей, а обязательства концессионеров составляют сегодня всего 96 млрд рублей. Впрочем, полностью отказываться от концессий не стоит, но решения о передаче коммунальных объектов концессионерам должны приниматься отдельной комиссией, состоящей из специалистов.

Болезненным остается и вопрос тарифов. По мнению эксперта, они должны быть пересчитаны и приведены в соответствие с «ценой вопроса». Если, к примеру, кубометр воды стоит 44 рубля, то столько за него и надо платить, а не 15,5 рубля, как сегодня. «Да, это жесткий подход, и он ударит по населению, но иначе ничего не реформировать», — заявил Шпектор. Одновременно он предлагает изменить и систему мер социальной поддержки. «Нужно помогать бедным, но субсидия должна назначаться не тогда, когда стоимость ЖКУ выше 22% дохода семьи, а когда она превышает 10-15%», — предлагает Игорь Шпектор. Абсурдной считает он и систему, при которой собственники жилья большинством голосов решают, сколько стоит обслуживание МКД. Стоимость услуг на этом рынке должна исходить из набора четких критериев.

Руководитель федеральной комиссии по защите имущественных прав собственников НП «ЖКХ Контроль» Андрей Пинчуков также считает, что существует потребность в обновлении стратегии ЖКХ. По его мнению, в этом документе должны быть отражены те новеллы, которые способствуют развитию экономики управления многоквартирными домами. Для этого необходимо устранить законодательные и прочие лакуны, которые мешают развитию рынка управления МКД процветает полнейшая безответственность, так как управляющие организации не отвечают за деньги, которые они собрали с собственников, — считает эксперт. — Граждане недовольны, так как не видят, на что идут их деньги». По словам Пинчукова, попытки усилить ответственность УК путем введения лицензионных требований, экзаменов, внедрения ГИС ЖКХ оказались малоуспешными. Кроме того, управляющей компанией может стать фирма с уставным капиталом в 10 тыс. рублей. А высокие штрафы (их сумма доходит до 300 тыс. рублей) и административные санкции УК могут всегда переложить на собственников жилья. Так происходит потому, что средства, перечисляемые собственниками на содержание дома и работы в нем, не являются целевыми. Фактически УК распоряжаются ими по своему усмотрению. Поэтому одна из важнейших задач: сделать так, чтобы по каждому дому все расходы были видны и чтобы контроль над ними был максимально упрощен.

«Надо добавить ответственности учредителям УК и ввести требования к минимальному размеру капитала таких компаний, — считает эксперт. — На рынке управления МКД должна быть паритетная ответственность между собственниками и управляющими организациями, нужен баланс ответственности». По мнению Андрея Пинчукова, рынок заработает тогда, когда работающие на нем компании будут способны нести материальную ответственность, а жители будут доверять управляющим и платить достойную цену за услуги.



Алексей ЩЕГЛОВ

Правительство намерено изучить возможности для дальнейшего развития энергосервисных контрактов. Об этом заявил вице-премьер правительства РФ Виталий Мутко. По его словам, энергосервисные контракты становятся действенным механизмом модернизации коммунальной сферы, позволяющим экономить существенные бюджетные средства на отоплении, освещении и т. п. В частности, хорошая практика реализации таких проектов имеется у Ивановской и Калужской областей, Республики Саха (Якутии). «Экономия по контрактам действительно высокая», — отметил вице-премьер. «Стройгазета» неоднократно писала об энергосер-

Экономить будем

Правительство намерено расширить область применения энергосервисных контрактов

висных контрактах. Например, в статье «Вывести в свет» (№1 от 11 января 2019 г.) речь шла об опыте Саратовской, Томской и Тамбовской областей, а в статье «С новым светом» (20 марта 2017 г.) — о Смоленской области.

Число регионов, использующих энергосервис, постепенно растет. Например, в Калининградской области в 2017-2018 годах было заключено семь энергосервисных контрактов по обновлению уличного освещения в шести муниципалитетах. Большая часть работ по ним уже реализована. Это даст местным бюджетам более 59 млн рублей экономии за пять лет. Уже сегодня в регионе любая работа по модернизации уличного освещения областного значения проводится комплексно. Как сообщила министр развития инфраструктуры Калининградской области Елена Дятлова, все новые вводимые дорожные объекты имеют светодиодное освещение (Восточная эстакада, улично-дорожная сеть на острове Октябрьском, участок Московского проспекта и т. д.).

Однако пока энергосервис все же не стал общепринятой практикой. Его ши-

рокому внедрению препятствует ряд обстоятельств. Есть недочеты в действующей нормативной-правовой базе, юридический статус контрактов остается неясным для правоохранительных органов. Поэтому бизнес просто опасается участвовать в подобных проектах. Заключать энергосервисные контракты решаются немногочисленные крупные федеральные и региональные игроки.

Не урегулированы вопросы реализации энергосервисных контрактов по жилому фонду, в том числе в части тарифов. Из-за этого сфера применения таких контрактов ограничивается муниципальными объектами, а десятки тысяч МКД, для которых тема энергосбережения весьма актуальна, оказываются вне зоны их действия.

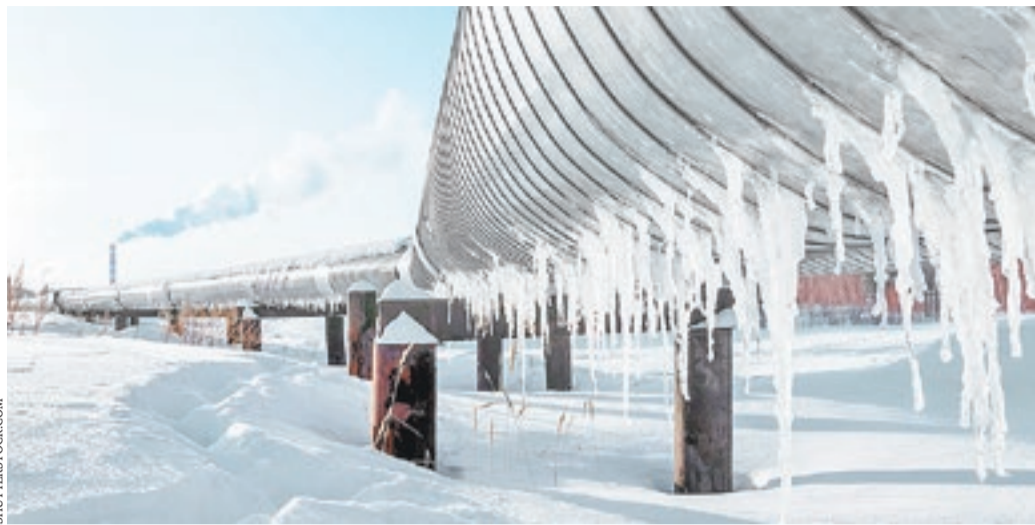
«Необходимо выстроить исчерпывающую нормативно-правовую базу, регулирующую этот вид договорных отношений и очертить полномочия надзорных органов в данной сфере, — считает экономист компании Millnext Константин Баринков. — Для заказчиков и подрядчиков также важно наличие рынка страхования таких услуг».

В правительстве согласны с тем, что

назрела необходимость повысить «статус» энергосервиса, вписав его в основные отраслевые программы и документы. «Энергоэффективность — одно из ключевых направлений для экономики, — заявил Виталий Мутко. — Работать в этом направлении нужно активнее. Проработанные вопросы, касающиеся развития энергосервисных контрактов, будут интегрированы в стратегию развития ЖКХ, в которой до сих пор этот момент был слабо отражен, а упор делался на капремонт, расселение аварийного жилья и концессии». Вице-премьер добавил, что правительство и профильные министерства намерены принять комплекс согласованных мер по развитию энергосервиса.

Справочно

■ По официальной информации, объем инвестиций в рамках энергосервисных контрактов распределяется следующим образом: уличное освещение — 42%; объекты социальной сферы — 33%; объекты электросетевого хозяйства, котельные и многоквартирные дома суммарно — 11%. Более 60% контрактов направлено на сбережение тепловой энергии, 36% приходится на электроэнергию.



SHUTTERSTOCK.COM

Как аварию ни назови

Эксперты обсудили пути снижения аварийности на тепловых сетях

Справочно

Во время видеомоста с участниками круглого стола начальник департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска Дмитрий Перязев заявил, что незначительные происшествия, не повлекшие существенных последствий для теплового хозяйства и жителей, не рассматриваются в области как аварии, а классифицируются как «инциденты».

Алексей ЦЕГЛОВ

Отопительный сезон еще не закончился, но эксперты уже подводят его предварительные итоги. Сложившаяся в тепловом хозяйстве страны ситуация обрисовалась на состоявшемся недавно в МИА «Россия сегодня» круглом столе. Как заявил в ходе мероприятия заместитель министра энергетики РФ Андрей Черезов, показатели аварийности на магистральных тепловых сетях последовательно снижаются, что свидетельствует о том, что теплогенерирующие компании своевременно инвестируют средства в обновление и поддержание в порядке данной инфраструктуры.

По информации Минстроя РФ, по состоянию на 26 февраля 2019 года режим ЧС в связи с авариями на объектах коммунальной инфраструктуры вводился всего два раза: 22 января 2019 года в Самаре из-за прорыва магистрального трубопровода, 1 февраля 2019 года в поселке Юрты Тайшетского района Иркутской области, где из-

за неисправности дымохода были снижены параметры теплоснабжения, и 12 февраля 2019 года на территории н. п. Охотского района Хабаровского края, где из-за промерзания трубопровода произошло нарушение холодного водоснабжения 1511 жилых домов и 6 социально-значимых объектов. Кроме того, режим ЧС два раза вводился на территории Республики Хакасии из-за нехватки топлива в связи с ростом цен на топочный мазут и уголь (11 декабря 2018 г. и 6 февраля 2019 г.). Однако число более мелких инцидентов существенно выше. Исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева отмечает, что сегодня нет объективной статистики по авариям в стране, нет критериев оценки. В Новосибирске, например, аварии на теплотрассах называют «инцидентами». «Но мы ежегодно фиксируем рост обращений населения по вопросам теплоснабжения во всех регионах, — сообщила Светлана Разворотнева. — Это связано не только с проблемами сетей, но и с неготовностью многоквартирных домов к отопительному сезону».

Проблемы, по мнению специалистов, действительно начинаются на распределительных сетях и ответвлениях, за которые отвечают муниципалитеты. Как рассказал начальник отдела по надзору за тепловыми электростанциями, теплогенерирующими установками и сетями Ростехнадзора Роман Кутасин, далеко не везде местные власти своевременно реагируют на предписания службы по поводу устранения нарушений на тепловых сетях. Так, по данным Ростехнадзора, всего в России 4,7 тыс. муниципалитетов, более 20% из них так и не направляли заявку на проверку готовности к отопительному сезону. Труднее всего отопительный сезон проходит в малых городах. Например, в хакасском Черногорске из-за прорывов теплотрассы без тепла недавно остались 16 тыс. человек и почти три десятка социальных учреждений. На устранение ЧП аварийным службам понадобилось около 30 часов.

По общему мнению экспертов, главная причина роста аварийности на теплосетях — их износ, который во многих муниципалитетах из-за недофинансирования приближается к 90%. В среднем, по словам первого зампреда комитета Госдумы по энергетике Валерия Селезнева, темпы замены сетей находятся на уровне 1,5%, тогда как должны быть по крайней мере в три раза выше.

В Минэнерго считают, что одним из решений может стать переход на метод «альтернативной котельной». «Пока заявок не так много, как хотелось бы, — посоветовал Андрей Черезов. — В регионах неохотно уходят от системы МУПов и ГУПов, но это надо делать, так как муниципальные предприятия накапливают долги, банкротятся, а в итоге подача тепла под угрозой».

А директор по тарифообразованию Сибирской генерирующей компании (СГК) Екатерина Косогова уверена, что местным властям надо смелее передавать объекты тепловой инфраструктуры крупным энергокомпаниям, а не отказываться от такого сотрудничества, как например, делали власти пережившего аварию Черногорска.

Непереложные сети

В Новосибирске думают, где взять средства на модернизацию теплового хозяйства

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

На минувшей неделе в комитете по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам законодательного собрания Новосибирской области прошло совещание, посвященное состоянию тепловых сетей региона. В ходе обсуждения была обнародована статистика аварий за минувший год: количество дефектов на магистральных теплосетях выросло на 30%. Правда, по словам начальника департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии Новосибирска Дмитрия Перязева, в столице области удалось избежать крупных инцидентов на теплосетях. В Новосибирске было всего три крупных отключения тепла — на улицах Котовского, Мира и Бурденко. В частности, на улице Котовского 164 многоквартирных дома оставались без тепла целую неделю. В большинстве же случаев, как следовало из доклада директора новосибирского филиала ООО «СГК» (один из собственников тепловых сетей — «СГ») Андрея Колмакова, отключения устранялись в течение светового дня.

Тем не менее, тревожная тенденция к росту аварийности налицо. По информации Дмитрия Перязева, в 2017 году при эксплуатации магистральных тепловых сетей было выявлено 243 дефекта, а в 2018-м этот показатель вырос до 317. По мнению начальника департамента, причина кроется в том, что предыдущий собственник теплосетей — АО «Сибэко» в течение двух лет не проводил перекачку магистральных теплосетей.

Всего в Новосибирске 4 тыс. км трубопроводов, из которых в 2018 году переложили только 1%. При этом, напомнил Дмитрий Перязев, в 2015 году удалось переложить 3,5%, и это сразу же привело к снижению количества дефектов. Сейчас с учетом недоремонта следует модернизировать порядка 4% теплосетей, что в натуральном выражении составляет 110-120 км труб. На эти цели необходимо изыскать около 1 млрд рублей. И даже с учетом средств нынешнего собственника сетей — ООО «СГК» и МУП «Энергия» — все равно получается 600-700 млн рублей. Откуда брать эти средства, в мэрии не знают.

В ходе совещания депутаты предложили разобраться, как тратятся средства на ремонт теплосетей и каким образом можно выйти из сложившейся ситуации. Со своей стороны замгубернатора Новосибирской области Сергей Сёмка напомнил, что для решения этих вопросов ранее была создана рабочая группа с привлечением депутатов и общественников. Однако депутаты законодательного собрания сошлись во мнении, что к работе группы непременно надо привлечь профессионалов.

При этом вопрос о повышении тарифов на тепло пока в области не рассматривается. Первый зампреда законодательного собрания Андрей Панфёров особо подчеркнул, что «никто тарифы повышать не будет».

Ради безопасности



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ/АГН «МОСКВА»

Минстрой уточняет правила содержания газового оборудования

Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой предлагает уточнить правила обеспечения безопасности при содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Соответствующий проект

постановления правительства России опубликован на официальном портале нормативных актов. Документ вводит новый порядок технического обслуживания газового оборудования в многоквартирном доме. Работы по техобслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования сможет выполнять только одна специализированная организация. С ней должен быть заключен соответствующий договор, согласно которому компания обязана предоставлять минимальный перечень услуг по техобслуживанию оборудования.

В перечень включены работы по замене газоиспользующего оборудования (плит, водонагревателей, отопительных котлов) и гибкой подводки к нему, осмотры после локализации аварий газораспределительными организациями, составление дефектных ведомостей о необходимости проведения текущего или капитального ремонта оборудования, а также очистка вентиляционных и дымовых каналов как важнейшей составляющей безопасного использования газового оборудования.

Оптимизация минимального перечня позволяет отказаться от проведения технического диагностирования газового оборудования как отдельного вида работ, выполняемого раньше по самостоятельному договору за отдельную плату.

Проект постановления дополняет перечень опасных условий, которые могут привести к авариям и утечкам газа. Ими могут стать истечение нормативного срока службы газоиспользующего оборудования; его переустройство, ведущее к нарушению безопасной работы такого оборудования, дымовых и вентиляционных каналов; отказ собственника помещения пускать специализированную газовую службу два или более раз для проведения работ по техобслуживанию.

Предложенные изменения потребуют повышения квалификации работников специализированных организаций, в связи изменены требования, предъявляемые к специализированным организациям. В частности, их специалисты обязаны будут пройти независимую оценку квалификации.

ПРОЕКТ



Приплыли!

В Чикаго планируют создать плавучий экологический парк

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектурное бюро Skidmore, Owings & Merrill недавно представило проект плавучего парка, который появится в Чикаго между одноименной рекой и Северной авеню. Создание в этом месте парка было предусмотрено генеральным планом развития северной части города 2017 года. Плавучий парк, получивший название «Дикая миля Чикаго» (Wild Mile Chicago), призван решить две важные задачи. Первая — градостроительная — состоит в более тесной интеграции в городскую структуру территорий, прилегающих к North Branch Chanel — обводному каналу, построенному в середине XIX века для нужд промышленности города. Вторая задача — экологическая. Парк должен помочь очистке воды и созданию зеленого оазиса. Река Чикаго особой чистотой не отличается, и разработчики проекта «Дикая миля» хотят изменить положение. Предполагается, что речная вода будет протекать через экопарк и омывать корни растений, которые будут играть роль естественного фильтра, задерживающего различный мусор и вредные вещества. Участники проекта — городские власти, группа Urban Rivers (благотворительная экологическая организация), архбюро Chicago и Skidmore, Owings & Merrill. Как ожидается, проект экопарка будет утвержден к концу марта, а завершить его строительство планируется к середине 2020 года. Парк длиной в милю будет строиться совместно с частными девелоперами.

То, что плавучие парки помогают справляться с мусором, доказали в Нидерландах. Похожий парк был создан в Роттердаме на реке Маас. Его конструкция представляла цепочку из связанных между собой платформ общей площадью 140 кв. м. Платформы были прикреплены ко дну и засажены различными видами растений, привлекавшими водных птиц. Платформы устроены таким образом, что растения могут расти не только на верхней, надводной части платформы, но и на нижней, подводной.

Чикагский парк имеет сходную конструкцию. Он тоже будет состоять из нескольких плавучих платформ, расположенных вдоль бе-

рега и соединенных с ним дорожками. Горожане смогут гулять здесь, ездить на велосипедах или кататься на лодках и байдарках между платформами-островами, наблюдая за жизнью растений, птиц и животных.

В новой зеленой зоне будут высажены дикие растения, поселятся представители местной фауны. Предполагается, что парк станет не только местом прогулок и отдыха, но и будет выполнять образовательную функцию. Уже сегодня волонтеры группы «Речные рейнджеры» ведут наблюдения за растениями и животными, их состоянием и условиями обитания. Собранные данные публикуются в приложении, созданном командой The Wild Mile.

Плавучий парк «Дикая миля» — не первый подобный проект в городе. Некоторое время назад посреди реки Чикаго был установлен плавучий остров-сад площадью 183 м x 3 м, состоящий из четырех участков. Устройство плавучего острова позволило создать место, благоприятное для жизни растений, рыб, птиц, различных животных и насекомых. Однако вскоре возникла проблема мусора, который накапливался возле острова. Чтобы решить проблему, экологи-энтузиасты создали робота-уборщика с дистанционным управлением, которым могут управлять онлайн-геймеры. Любой заинтересовавшийся такой полезной и интересной игрой может зарегистрироваться через веб-сайт группы Urban River. После того, как весь мусор соберут, робот будет использоваться для наблюдения за местностью.



Справочно

■ Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM) — американское архитектурное бюро, основанное в 1936 году. В настоящее время — одна из ведущих организаций в области архитектуры, градостроительства, инженерии и интерьерного дизайна. С 1950-х компания занимается проектированием небоскребов. Среди ее проектов — 109-этажный небоскреб Sears Tower в Чикаго (одно время — самое высокое здание в мире) и нынешний всемирный рекордсмен по высоте, башня «Бурдж Халифа» в Дубае. Всего SOM — автор около 10 тыс. проектов в полусотне стран мира.



На этой фотографии нанесены границы будущего парка между рекой Чикаго и Северной авеню, вдоль восточной стороны острова Гус