Около 8 млрд рублей будет направлено из федерального бюджета на достройку домов для дольщиков

Цены на жилье в Москве и Петербурге растут в преддверии реформы **с. 5** Обзор текущего жилищного строительства: Нижегородская область **с. 6-7** Эксперты о методике расчета индекса качества горсреды **с. 14**

Издается с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№18 (10547) 13 мая 2019

Достройный год

Как в регионах решают проблемы обманутых дольщиков

Сергей МОСЕНКО, Татьяна ТОРГАШОВА

Судя по планам, 2019 год может стать «ударным» с точки зрения завершения жилых долгостроев в стране. Так, только из федерального бюджета на достройку домов для дольщиков в этом году собираются выделить около 8 млрд рублей. Об этом заявил недавно премьер-министр РФ Дмитрий Медведев, выступая с отчетом о работе правительства в Госдуме. Председатель кабмина также напомнил, что с 1 июля строительство жилья в значительной степени перейдет на проектное финансирование. «Это в принципе должно исключить появление новых обманутых дольщиков, — сказал Дмитрий Медведев. — Застройщик больше не сможет привлекать средства людей напрямую. А чтобы помочь тем, кто столкнулся с этой проблемой, деньги на завершение строительства начали поступать из федерального бюджета». Премьер-министр сообщил также, что для обеспечения обманутых дольщиков жильем регионам передаются земельные участки. «В прошлом году мы уже передали 575 га под строительство, чтобы можно было обязательства (перед дольщиками) исполнить, а местные власти должны посодействовать в подключении проблемных домов к инженерным сетям», — уточнил он.

Ранее о важности «ручного» администрирования со стороны региональных властей и качественной работы на местах говорил и глава Минстроя России Владимир Якушев. По словам министра, ведомство готово оказать всяческую поддержку субъектам РФ при решении вопросов по объектам, оцениваемыми потенциально проблемными и после 1 июля 2019 года. «Минстрой держит ситуацию на контроле, поэтому для актуализации информации по объектам дольщиков совещания с регионами теперь будут проводиться еженедельно», — подчеркнул Владимир Якушев.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660

19018>

9 770491 166776

Сколько стоит?

Минстрой корректирует систему ценообразования в строительстве

ЕВГЕНИЙ РАЗУМНЫЙ/ ВЕДОМОСТИ/ ТАСС

Запуск ракеты-носителя «Союз-2.1а» на космодроме «Восточный». Строительство объекта идет с отставанием из-за проблем с подрядчиком

Алексей ТОРБА

Проблемы ценообразования и определения сметной стоимости строительства остаются в центре внимания Минстроя России. Несовершенство системы приводит порой к парадоксальным ситуациям, когда не находится желающих браться за исполнение государственных контрактов. И происходит это не потому, что проектных и строительных организаций в стране не хватает. Охоту участвовать в конкурсах отбивают проблемы с ценообразованием и экспертизой проектов. Вместо того чтобы стать фактором стабильности, госконтракты порой превращаются для строителей в зону риска. Этим проблемам был посвящен брифинг заместителя главы Минстроя Дмитрия Волкова, состоявшийся 7 мая.

Начиная разговор с журналистами, замминистра привел такой пример: в Забайкальском крае из 92 объектов, которые необходимо построить за бюджетные средства, удалось разыграть только 46. Причину происходящего Дмитрий Волков видит в несовершенстве действующей системы ценообразования, которая, по его мнению, недооценивает реальную стоимость строительных работ — отсюда и трудности с проведением конкурсов. Подрядчики, которые выигрывают конкурсы, не всегда точно рассчитывают экономику проектов и полагаются в этом деле на проектировщиков, которых, в свою очередь, проверяют эксперты. В реальности эта схема срабатывает не всегда, и тогда подрядчики рискуют получить убытки на объектах и даже разориться и уйти с рынка. А поскольку никого не привлекает перспектива оказаться в такой ситуации, то во многих регионах и отраслях возникли серьезные проблемы с подрядчиками.

Сегодня цены большей части ресурсов рассчитываются по базе 2000 года с индексами пересчета, которые выпускают Минстрой или регионы, а часть ресурсов считается по текущей цене так называемым методом конкурентного анализа. Минстрой намерен совместно с регионами актуализировать индексы пересчета, а также дать рынку более четкие правила конкурентного анализа. Для этого подготовлены изменения в постановление правительства РФ №1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов», которые сейчас находятся на подписании у премьер-министра. В ведомстве рассчитывают, что такие меры позволят повысить точность системы ценообразования на 15-20%.

Окончание на с. 2

Как измерить результат

Индекс качества городской среды станет важным инструментом оценки реализации нацпроектов

Алексей ЩЕГЛОВ

Одной из важных целей национального проекта «Жилье и городская среда» является уменьшение в два раза к 2024 году числа городов с неблагоприятной городской средой. Оценивать состояние горсреды предполагается с помощью специального индекса, методику определения которого недавно утвердил глава правительства РФ Дмитрий Медведев (распоряжение правительства №510-р от 23 марта 2019 года). Предполагается, что заложенные в эту методику параметры позволят уйти от субъективности при анализе качества жизни в городах и квалифицированно отслеживать происходящие изменения. Формирование набора индикаторов индекса качества городской среды стало результатом многомесячной работы, в которой участвовали заинтересованные ведомства, общественные организации и эксперты. Параллельно был проведен анализ действующих международных документов в вопросах формирования комфортной городской среды, в частности, индикаторов «умных городов», разработанных ЕЭК ООН-МСЭ, а также новой программы развития городов ООН-Хабитат.

Учет международного опыта позволил усовершенствовать первоначальный вариант индекса и скорректировать набор индикаторов его оценки. В их число вошли безопасность, комфорт, экологичность, идентичность и разнообразие, современность среды и эффективность органов власти. Как считают в правительстве, применение индекса поможет принимать квалифицированные решения по развитию городов на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, а также оценить эффективность уже реализуемых программ и проектов.

Окончание на с. 14

НОВОСТИ

КОРОТКО

В РАБОЧЕМ ПОРЯДКЕ

Глава Минстроя России Владимир Якушев утвердил состав межведомственной рабочей группы по разработке проекта стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) России на период до 2035 года. Решение о ее создании было принято по итогам совещания по вопросам ЖКХ под председательством вице-премьера РФ Виталия Мутко. Рабочую группу возглавил курирующий заместитель министра Максим Егоров. По его словам, для разработки документа собрана серьезная команда, в которую вошли более 40 экспертов — представителей федеральных и региональных органов исполнительной власти, отраслевых общественных организаций, крупных ресурсоснабжающих и управляющих компаний. «Перед нами стоит задача подготовить рабочий документ, который предложит реальные механизмы для развития жилищно-коммунального комплекса», — уточнил замглавы Минстроя.

МАЙСКИЕ ЗАДАНИЯ

До 17 мая 2019 года субъекты федерации должны будут представить в Минстрой России полную информацию по обеспечению земельных участков, предоставляемых под жилищное строительство, объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Как пояснил глава ведомства Владимир Якушев, эти материалы необходимы для уточнения региональной части федерального проекта «Жилье». Министр напомнил, что по итогам расширенного заседания президиума Госсовета в Казани президент Владимир Путин поручил приготовить предложения по финансированию создания инфраструктуры для увеличения объемов строительства жилья в стране. Кроме того, в связи с переходом на новую модель финансирования строек министерство рекомендовало регионам провести с 13 по 17 мая совещания с уполномоченными банками по вопросам открытия эскроу-счетов. «Мы ждем от банков предметной и эффективной работы с застройщиками, — сказал Владимир Якушев. — На уровне руководителей регионов нужно организовать встречи со всеми участниками процесса». По словам министра, в настоящий момент сложилась ситуация, когда с застройщиками в регионах работают в лучшем случае 5-7 банков из 63 уполномоченных.

ТЕПЕРЬ ПО ПРАВИЛАМ

Вступил в силу новый свод правил СП 413.1325800.2018 «Здания и сооружения, подверженные динамическим воздействиям. Правила проектирования». Нормы СП распространяются на проектирование и эксплуатацию зданий и сооружений, подвергающихся эксплуатационным динамическим воздействиям (кроме сейсмических и ветровых) и воздействиям аварийного типа, возникающим при падении грузов, аварийной остановке оборудования и т. п. В частности, документ содержит основные требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, основным расчетным положениям и схемам. В СП также учтены требования к динамическим характеристикам материалов и конструкций, а также нагрузкам от машин и оборудования. Документ разработан коллективом АО «НИЦ «Строительство» — ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко и прошел экспертизу технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство».

Сколько стоит?

AC.GOV.RU

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков

с.1

При этом, как подчеркнул Дмитрий Волков, стратегия Минстроя остается прежней: в течение трех лет научиться применять ресурсный метод, обеспечив сопоставимость методов, чтобы и ресурсный, и базисно-индексный методы давали одинаковые результаты. Ведь оба метода базируются, по сути, на «двух китах» — нормах и мониторинге цен. Основная трудность на сегодня состоит в том, чтобы научиться правильно «мониторить» цены ресурсов, причем не только во всех регионах, но и в различных отраслях, использующих специализированные ресурсы.

«Стройгазета» попросила заместителя министра прокомментировать недавнее заявление президента России Владимира Путина о том, что из-за расценок ни одна компания не берется за завершение строительства второй очереди космодрома «Восточный». Дмитрий Волков отметил, что именно на решение подобных проблем и направлены принимаемые Минстроем меры по совершенствованию системы ценообразования. Достойная компания для достройки «Восточного», конечно, найдется, заверил замминистра, но задача Минстроя — дать заказчику необходимые инструменты для правильного определения цены контракта. Причем это касается не только Восточного, речь идет о том, чтобы создать универсальное регулирование. На это и направлены поправки к постановлению №1452.

«В этом смысле мы даем возможность отрасли самой разработать отдельный индекс, — пояснил Дмитрий Волков. — Для этого они (Роскосмос) должны проделать соответствующий набор процедур, которые заключаются в том, что они проводят мониторинг ресурсов, которые специфичны для них, разбираются с тем уровнем зарплаты, который специфичен для людей, которые будут работать на этом объекте. И мы, таким образом, создаем дополнительно к региональной отраслевую специфику».

«Это делает не Минстрой: «мы вот тут посидели, подумали, сколько должен стоить космодром», у нас нет для этого возможности, — заявил заместитель главы Минстроя — Делаем мы это, в некотором смысле, совместно с отраслью. То есть отрасль собирает в соответствии с методикой, которую мы ей даем, все необходимые материалы. Главгосэкспертиза — центр компетенции — это проверяет, и только после этого мы выпускаем соответствующие индексы, которые определяют, по сути, сейчас цену стройки, например, для Роскосмоса. То есть это совершенно универсальное регулирование, и оно точно так же будет действовать для дорожников, нефтяников, газовиков. Каждая отрасль сама в этом смысле определяет политику, а дальше по понятному механизму эту политику может воплотить в индекс. Вот такой сейчас подход».

При этом Дмитрий Волков уточнил, что регионы по-прежнему должны будут направлять в Главгосэкспертизу результаты мониторинга ресурсов (всего их около 400) с обосновывающими документами. Минстрой сможет проверить эти данные с помощью ФГИС ЦС и «ручного» мониторинга цен поставщиков, который проводит Главгосэкспертиза. Замминистра уточнил, что в этой работе будут принимать участие региональные центры ценообразования, число которых растет. Увеличивается и объем информации во ФГИС ЦС: если в прошлом году в ней были сведения о продукции примерно 8 тыс. производителей строительных ресурсов, то сейчас около 14 тыс.

С внесением изменений в постановление №1452 появится возможность увеличить объем работы с оптовыми поставщиками: будут анализироваться не только цены сделок, которые были в предыдущем квартале, как это сейчас устроено во ФГИС ЦС, но и текущие цены предложений на рынке. Затем необходимо будет наладить работу с крупными интеграторами и с биржевыми площадками, чтобы с помощью статистической обработки данных верифицировать стоимость предложения ресурсов на той или иной территории. ФГИС ЦС позволит обеспечивать этими данными федеральную антимонопольную, таможенную и налоговую службы. Чтобы такая интеграция стала полноценной, потребуется не один год, ведь предстоит обрабатывать огромное количество данных. Однако межведомственное взаимодействие по мониторингу относительно небольшого количества ключевых для отрасли ресурсов, таких как кирпич, стекло, бетон, цемент (их не больше 30), будет выстроено раньше.

Нашлись концессионеры

Мост через Волгу в районе Тольятти построят на условиях ГЧП

Владимир ТЕН

В конце апреля в правительство Самарской области была направлена частная концессионная инициатива по проекту «Строительство обхода Тольятти с мостовым переходом через реку Волгу». Планируется строительство моста через Волгу протяженностью 8,6 км с учетом подъездных дорог и 88,7 км автомобильных дорог 1-й категории.

Сооружение обхода Тольятти с мостовым переходом через Волгу — часть магистрального плана развития транспортной инфраструктуры, утвержденного распоряжением правительства России №2101-р от 30 сентября 2018 года. Общий объем инвестиций в проект, по предварительным оценкам, составит 130 млрд рублей. Окончательная стоимость строительства будет определена по результатам прохождения экспертизы (ее будет проводить Главгосэкспертиза).

Проект рассчитан на 30 лет. Строительство объекта (инвестиционную стадию) планируется завершить в 2024 году. В рамках эксплуатационной стадии (26 лет) инвесторы будут возвращать вложенные средства через эксплуатацию сооружения на платной основе на условиях минимальной гарантированной доходности.

ГК «Автодор» подтвердила свое намерение участвовать в проекте в составе создаваемого хозяйственного партнерства, с которым и будет заключено концессионного соглашения.

В состав консорциума также войдут компания «ИнфраКАП», АО «Газпромбанк» и ПАО «Промсвязьбанк». Планируется, что генеральным подрядчиком строительства мостового перехода через реку Волга выступит ПАО «Мостотрест» — ведущий российский холдинг, специализирующийся на строительстве мостов и инженерных сооружений.

Справочно

■ Гарантии возврата вложенных средств за счет применения различных механизмов являются стандартной практикой при реализации проектов ГЧП. Одним из таких механизмов, призванных разделить между сторонами проекта риски снижения рентабельности и повысить привлекательность проектов, является система минимального гарантированного дохода (МГД). Суть ее сводится к компенсации доходов, недополученных концессионером по не зависящим от него причинам.

ROSAVTODOR.RU

Проект моста через Волгу в районе Тольятти

SHUTTERSTOCK.COM

Строительство ЖК «Сердце Каспия» в Астрахани

Не знали, как спросить

В астраханские банки поступило всего пять заявок на проектное финансирование

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Астрахань)

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Для стимулирования жилищного строительства во всех регионах сейчас ведется учет земельных участков, пригодных для застройки. Позже они будут сформированы в единый реестр. На оснащение участков современной инженерной инфраструктурой предполагается выделение средств из федерального бюджета»

Переход застройщиков жилых домов на проектное финансирование по-прежнему вызывает обеспокоенность у Минстроя России. Об этом министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев заявил во время недавней рабочей поездки в Астрахань. Он напомнил, что до вступления в силу новых правил финансирования жилищного строительства осталось меньше двух месяцев.

На прошедшем во время поездки совещании и. о. министра строительства и ЖКХ Астраханской области Олег Гужвинский рассказал, что на территории региона работают сейчас 20 строительных компаний, которые возводят 32 многоквартирных дома. Компании работают с привлечением средств дольщиков. По словам Гужвинского, 8 застройщиков планируют достроить 15 объектов в рамках проектного финансирования. Остальные 12 компаний завершат строительство своих объектов по старой схеме, поскольку законодательство позволяет им это сделать. В астраханские отделения банков сейчас поступило пять заявок на участие в проектном финансировании. Все они пока находятся на рассмотрении. В этой связи Владимир Якушев предложил представителям кредитных организаций провести на своих площадках обучающие семинары для застройщиков. Кроме того, глава Минстроя РФ заявил, что поддержка ипотеки останется важным механизмом стимулирования спроса на строящееся жилье. По словам Владимира Якушева, поддержка может быть оказана либо в форме субсидирования процентной ставки по ипотеке, либо за счет увеличения государственного финансирования программ для отдельных категорий граждан.

Также на совещании обсуждались вопросы по переселению граждан из аварийного жилого фонда, который сегодня составляет в Астраханской области 56,1 тыс. кв. м. Проживает в аварийных домах примерно 4 тыс. человек. Как заявил Владимир Якушев, если будут решены все вопросы по расселению аварийного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, то Минстрой РФ через Фонд содействия реформированию ЖКХ готов будет выделить дополнительные ресурсы. Как отметил министр, не все в этой программе «отличники», бывают и «двоечники», поэтому часть средств возвращается обратно в фонд, и за счет этого можно финансировать передовые регионы. Если Астраханская область справится со своей «аварийкой» до 2022 года, то сможет подать заявку на средства для расселения домов, поставленных на учет уже после 1 января 2017 года.

КОМИССИЯ В ПОМОЩЬ

Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области приняло решение о создании межведомственной комиссии, задача которой — помочь застройщикам безболезненно перейти с 1 июля на проектное финансирование. Новому органу поручено выявить проблемы, которые могут затормозить рост темпов жилищного строительства в регионе в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». Глава областного ведомства Михаил Волков отметил, что «до точки невозврата» осталось совсем немного времени. Поэтому очень важно активизировать взаимодействие строительных компаний и банков. «Однако без нашей поддержки некоторые проекты могут встать, поэтому комиссия еще на подготовительном уровне должна выявить возможные трудности, а также побудить строительные организации к скорейшей подаче заявок в банки», — подчеркнул министр.
Каждый проблемный случай решено разбирать отдельно. Предстоит выяснять, почему банки отказывают той или иной организации в кредите, находить способы повышения привлекательности заявок для банка. Для этого предполагается задействовать механизмы поручительства и привлечения сторонних инвесторов.

Эскроу не открывается

Две трети новосибирских застройщиков продолжат работать по-старому

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

На данный момент только пять строительных организаций Новосибирской области перешли на новую систему расчетов за проданное жилье через счета эскроу. Это составляет всего 1,5% от общего числа застройщиков в регионе. Такую статистику привел во время недавней пресс-конференции министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт. Правда, по его словам, более половины застройщиков смогут пока продолжать работать по старым правилам. Всего в процессе строительства на данный момент находится 367 домов. Отчеты по ДДУ в региональный Минстрой направляют 200 застройщиков. 65-70% от этого пока не смогут работать в новых условиях с открытием счетов эскроу, сообщил Иван Шмидт.

«Это новая тема, поэтому застройщики входят в новые проекты с большой осторожностью, — заявил министр. — Для того чтобы помочь застройщикам определиться до 1 июля мы совместно со Сбербанком провели экспресс-анализ всех застройщиков, которые изъявили желание поучаствовать (в проектном финансировании)». Помимо Сбербанка, региональный Минстрой сотрудничает с Газпромбанком и ДОМ.РФ. «На своем сайте ДОМ.РФ готовы принимать заявления от застройщиков, чтобы определить их готовность войти с 1 июля в проектное финансирование», — пояснил министр.

Долговой навес

Число исков к должникам за жилье и ЖКУ растет

Алексей ЩЕГЛОВ

Судебный департамент при Верховном суде России обнародовал отчет, в котором говорится, что в 2018 году в суды поступило свыше 17 млн исков; более трети из них, или примерно 6,7 млн, связаны с долгами за жилье и ЖКУ. Эта цифра свидетельствует о нарастании проблем в данной сфере. Пять лет назад таких исков было в три раза меньше (2,14 млн), а десять лет назад — в 4,5 раза меньше (1,47 млн). При этом впервые число исков по задолженностям за ЖКУ превысило количество исков по взысканию займов и кредитов. В подавляющем большинстве случаев (99%) суды принимали решения в пользу истцов. Всего по таким делам приставы должны взыскать 134,5 млрд рублей. Это в 5 раз больше, чем десять лет назад.

Из отчета также следует, что 5,7 млн исков касалось долгов на сумму менее 50 тыс. рублей, 365 тыс. исков — от 50 до 100 тыс. рублей, 153 тыс. исков — на суммы от 100 до 300 тыс. рублей. Почти 16 тыс. ответчиков оказались должны за ЖКУ от 300 тыс. до 500 тыс. рублей. Еще 1,8 тыс. задолжали до 1 млн рублей, и лишь 521 превысили отметку долга в 1 млн рублей.

Как решать долговую проблему в ЖКХ, пока не ясно, но в судах и подразделениях Федеральной службы судебных приставов (ФССП) явно не рады быстрому росту числа дел по долгам за ЖКХ, так как это серьезно увеличивает нагрузку на сотрудников. В целом, иски по кредитам и оплате жилья в 2018 году составили 75% от всех исков, рассмотренных за год судами общей юрисдикции. Как правило, они рассматриваются в упрощенном (приказном порядке), а решения о взыскании зачастую сопровождаются ограничениями некоторых гражданских прав. Так, к началу мая был лишен права выезда за рубеж из-за долгов каждый 50-й житель России и каждый 100-й житель Москвы.

Помощник для горожан

В Уфе внедряют современную систему коммуникации с населением

Алексей ЩЕГЛОВ

В столице Республики Башкортостан успешно протестирована и скоро будет запущена в эксплуатацию система «Личный кабинет жителя». С помощью этого интернет-сервиса горожане смогут оперативно решать различные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе оформить перерасчет платы за коммунальные услуги. Для этого достаточно будет открыть личный кабинет и отправить заявку.

Портал начал работать в тестовом режиме в ноябре 2018 года, и за прошедшее время на него поступило около 8500 заявок и других сообщений. Среди достоинств сервиса пользователи отметили наличие обучающих материалов, легкость в использовании, автоматическое распределение и высокая скорость обработки заявок.

На состоявшемся в начале мая в Уфе форуме работников сферы ЖКХ «Управдом» сервис «Личный кабинет жителя» получил высокую оценку специалистов, занимающихся внедрением систем «умного города». Как отметил представитель компании-разработчика портала Юлиан Хакимов, своей главной целью они ставили разработку надежной и простой системы коммуникации. «Когда я начал заниматься вопросами многоквартирного дома, выяснилось, что на самом деле очень сложно выстроить коммуникации между всеми участниками жилищно-коммунальной среды, — рассказал Хакимов. — Тогда как раз родилась идея придумать этот «Личный кабинет жителя». И мне кажется, что нам удалось создать продукт, который помогает решать эти задачи».

В управляющих организациях Уфы система также получила положительные оценки. Представители компаний говорят, что портал помогает быстрее устранять неполадки в домах. Причем это касается как аварийно-диспетчерской службы, так и других подразделений сферы ЖКХ.

ЖИЛЬЕ

с.1

Достройный год

RESTATE.RU

Завершить строительство ЖК «Новая Каменка» в Приморском районе Санкт-Петербурга планируется в сентябре

1,2 тыс.

проблемных объектов и 180 тыс. пострадавших от долгостроя граждан насчитывалось в России по состоянию на апрель (данные рабочей группы «Единой России» по вопросам обманутых дольщиков)

Особое внимание вопросам незавершенного строительства стала сейчас уделять и Счетная плата (СП) РФ. В настоящий момент контрольный орган аккумулирует информацию о том, как субъекты РФ исправляют нарушения, выявленные в прошлом году. На основе проверок и заключений СП, а также реакции региональных властей к лету ведомство даже обещает сформировать своеобразный рейтинг регионов, исходя из объема и количества долгостроев. Впоследствии этот список будет обновляться автоматически. Тем временем регионы и сами наперебой спешат сообщить о том, как они решили (или планируют решить) «долевые» проблемы. Наиболее знаковые «вести со строительных полей» собрали корреспонденты «СГ».

Москва взялась за старое

На днях в столице был объявлен открытый конкурс на проектирование компенсационного дома для дольщиков в поселении Рязановском (Новая Москва). По словам председателя Москомстройинвеста Анастасии Пятовой, победитель конкурса будут объявлен уже 17 мая, после чего он сможет получить разрешение на строительство и начать стройку. Как отметила глава контрольного ведомства, проект запланированного к строительству компенсационного дома не будет типовым. Проектировщики учтут сформированную городским застройщиком «УГС» совместно с комитетом квартирографию и площади, которые приобретали граждане в трех проблемных объектах, расположенных в Щербинке и Михайлово-Ярцевском. Ввести объект в эксплуатацию планируется во II квартале 2021 года.

Возобновить в этом году собираются и работы по достройке одного из старейших и крупнейших городских долгостроев — жилого комплекса (ЖК) «Терлецкий парк» на востоке Москвы. Строительство ЖК начинал застройщик «Глобинвестстрой», признанный позже банкротом. Правительство Москвы приняло решение о достройке комплекса за счет бюджетных средств путем передачи его «Мосотделстрою №1». Сроки завершения строительства пока не объявлены.

А вот справить новоселье уже до конца текущего года смогут дольщики еще одного объекта с «историей» от не менее печально известного стройхолдинга «СУ-155». Достройкой многоквартирного дома в столичном районе Чертаново на Варшавском шоссе сейчас занимается компания «РК Строй» («дочка» «Банка ДОМ.РФ»). В настоящее время на объекте продолжаются работы по восстановлению бетонных конструкций внутри и снаружи корпусов. Сдача долгостроя намечена на IV квартал.

GORVESTI.RU

Замгубернатора Волгоградской области Валентина Гречина (в центре) и члены инициативной группы дольщиков проинспектировали строительство ЖК «Парк Европейский» (апрель 2019 года)

Подмосковный показ

По данным руководителя подмосковного Главгосстройнадзора Артура Гарибяна, с начала года из областного реестра обманутых дольщиков уже исключены 782 гражданина, но в официальном списке в настоящее время все еще остаются 11290 человек. Однако скоро ситуация может измениться. Так, к сдаче в эксплуатацию сейчас готовятся сразу пять домов обанкротившейся компании Urban Group, достраиваемых под контролем Фонда защиты дольщиков. Речь может идти о выполнении обязательств перед 4400 участниками долевого строительства ЖК «Видный город», «Опалиха О3», «Митино О2» и «Солнечная система». На данный момент на объектах завершены фасадные и отделочные работы мест общего пользования, смонтированы и запущены лифты, выполнено благоустройство территории. По словам заместителя генерального директора Фонда защиты дольщиков Алексея Ниденса, как только фондом будет получена информация от Росреестра о госрегистрации перехода прав, они смогут оперативно организовать работу по получению разрешений на ввод всех пяти объектов. «После этого перейдем к выдаче ключей. Технически и организационно мы полностью готовы», — подчеркнул он. На днях фонд уже представил результаты работы дольщикам домов №5 и №6 ЖК «Солнечная система», которые смогли осмотреть свои дома и квартиры. Ведется подготовка аналогичных встреч и по другим проектам.

С петербургскими амбициями

Полностью решить проблему всех петербургских долгостроев, которых в городе сейчас насчитывается 31, горадминистрация обещает в 2020 году. Квартиры в этих проблемных домах купили в общей сложности свыше 6,2 тыс. человек. При этом большинство квартир (9511) будет заселено, по заверениям комитета по строительству Санкт-Петербурга, уже к III кварталу 2019 года. Оставшиеся 855 квартир сдадут в следующем году.

Весной этого года в Шушарах закончились работы в корпусах 5 и 10 ЖК «Ленсоветовский», который начала возводить компания «Титан», а завершила компания «Стоун». Там же закончилось строительство корпуса 7.1 на 648 квартир, который доделывала компания «Дальпитерстрой». Этот же застройщик планирует сдать еще один долгострой в Парголове (около 700 квартир). На днях разрешение на ввод в эксплуатацию получили также два корпуса проблемного ЖК «Ленинский парк», застройщиком которого является группа компаний «Город». Помимо этого, Госстройнадзор выдал заключения о соответствии корпусам 1, 2, 3 и 4 скандального ЖК «Янино-Парк».

К концу года в Северной столице собираются покончить и с наследием СУ-155. Завершить работы по ряду корпусов-секций проблемного объекта общей площадью 85,3 тыс. кв. м в ЖК «Новая Каменка», переименованного в ЖК «На Королева» (Приморский район Санкт-Петербурга) планируется в сентябре. Полностью дом, в котором ждут своих квартир 1944 дольщиков, будет достроен до конца года. На стройплощадке сейчас задействовано 124 строителя. Контролирует качество и сроки строительства, а также выполнение застройщиками обязательств по передаче прав собственности на построенные квартиры компания «РК Строй».

Выдь на Волгу

До конца 2019 года в Волгоградской области планируют достроить 14 проблемных домов для 1000 дольщиков, из них 10 объектов — в Волгограде. В частности, только в областной столице будут достроены четыре дома для 467 дольщиков ЖК «Парк Европейский». Корпуса 5, 15, 16, 24 станут первыми завершенными из 13 объектов этого одного из самых крупных в регионе долгостроев. В 2020 году планируется сдать еще четыре дома этого комплекса, в 2021 году — три, в 2022 — оставшиеся два дома. Строительство этого ЖК в 2012 году начала компания «Орион». В 2016 году она успела ввести в эксплуатацию несколько домов, однако строительство 13 объектов было заморожено. Недобросовестным застройщиком, в отношении которого введена процедура банкротства, сейчас занимается региональная прокуратура. Завершать строительство по согласованию с местными властями взялась компания «Пересвет-Юг». При этом Волгоградским агентством ипотечного жилищного кредитования было выкуплено квартир на 50 млн рублей, что и позволило оплатить первоочередные работы. Также регион выполнил взятые обязательства по прокладке канализационных сетей к долгостроям. Кроме того, новому подрядчику были предоставлены компенсационные земельные участки и субсидия на завершение строительства.

Еще 12 долгостроев собираются достроить и сдать в эксплуатацию в текущем году по соседству — на Кубани. С этой целью на недавней сессии регионального законодательного собрания был принят закон о выделении из бюджета средств на финансирование проблемных объектов долевого строительства. Согласно документу, муниципалитетам будут выделяться субсидии для завершения долгостроев, находящихся в высокой степени готовности. «В 2019 году в краевом бюджете предусмотрено на эти цели 1,5 млрд рублей. Сегодня с каждым проблемным объектом главы районов и представители районных и городских прокуратур работают буквально в ручном режиме, находятся новые решения и инвесторы. Подчеркну, что такая законодательная практика высоко оценена в правительстве и рекомендована для распространения в других субъектах страны», — подчеркнул губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев.

Присоединение по-ярославски

На особом контроле у регионального правительства и завершение строительства проблемных домов в Ярославской области. В этом году местная власть намерена решить проблему тысячи дольщиков, «увязших» в 10 областных долгостроях. По словам ярославского губернатора Дмитрия Миронова, чтобы эти планы состоялись, региону необходимо содействие ресурсоснабжающих предприятий. В связи с этим он провел на днях встречу с гендиректором ПАО «МРСК Центра» Игорем Маковским. Темой совещания стали вопросы технологического присоединения к электрическим сетям домов, при строительстве которых пострадали дольщики. Как стало известно, в ходе встречи стороны договорились, что технологическое присоединение к сетям ряда домов-долгостроев будет выполняться без ожидания платы за него. Игорь Маковский заверил Дмитрия Миронова, что энергокомпания и впредь готова помогать в решении проблем обманутых дольщиков. «В результате этих договоренностей мы сможем форсировать окончание строительства сложных объектов», — отметил губернатор.

SHUTTERSTOCK.COM

Спрос рождает **повышение**

Цены на жилье в Северной столице **активно растут**

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Обычно январь-февраль — время затишья на рынке жилой недвижимости, но в этом году все иначе. В Петербурге первые месяцы текущего года были отмечены резким ростом спроса на квартиры, а вместе со спросом пошли вверх и показатели реализации, и цены. Так, по данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в конце 2018 года средний бюджет покупки квартиры (массовый сегмент) в Северной столице и в пригородной зоне составлял 3,78 млн рублей, сейчас этот показатель достиг отметки 4,5 млн рублей. По данным аналитиков, самый заметный рост цен отмечается в спальных районах города — год назад метр в новостройке обходился покупателю в 102 880 рублей, сейчас придется выложить 110 272 рубля. И девелоперы полагают, что потенциал роста цен еще далеко не исчерпан.

Как следует из отчетов крупнейших петербургских девелоперов, продажи за последние 12 месяцев у них выросли в денежном выражении в среднем на треть: у группы ЛСР — на 38%, у группы «Эталон» — на 37%, у холдинга Setl Group — на 32,8%, у «Строительного треста» — на 30%. Группа компаний «КВС» объявила о том, что выручка компании выросла более чем на 30%, в том числе и за счет того, что несколько раз повышались цены на квартиры. По словам директора департамента недвижимости Группы ЦДС Сергея Терентьева, стоимость квадратного метра на объектах компании увеличилась в I квартале на 2,5-3%.

Причин такого положения дел, по мнению экспертов, несколько. Одна из основных — покупательский ажиотаж, подстегиваемый ожиданиями реформы долевого строительства, колебаниями валютного курса и начавшимся повышением ипотечных ставок. «Безусловно, текущий рост цен является реакцией застройщиков на возросший спрос, это базовый закон экономики, — полагает Сергей Терентьев. — Второй фактор роста состоит в том, что застройщикам в этом году проекты обходятся дороже». С 1 января ставка НДС увеличилась, вслед за этим выросла и себестоимость строительства за счет удорожания стройматериалов, работ и других расходов. Сегодняшний рост средних цен, по мнению экспертов, фактически представляет собой компенсацию инфляции за предыдущие три года, когда средние цены стояли на месте. Кроме того, нужно учитывать и традиционный рост по мере строительной готовности объектов — это плюс 15-30%, считает руководитель отдела проектного консалтинга консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Евгения Литвинова. Но и она согласна с тем, что главной причиной роста цен являются опасения покупателей, что переход к проектному финансированию вызовет еще большее удорожание квадратного метра.

Генеральный директор АО «Ленстройтрест» Валерия Малышева тоже полагает, что переход на проектное финансирование приведет к росту себестоимости проектов. По оценкам эксперта, при работе по счетам эскроу компании в среднем будут платить как минимум на 4-5 тыс. рублей больше с каждого квадратного метра, что отразится на ценах. «Неопределенность, связанная с предстоящими изменениями, способствует повышенному спросу на рынке, — говорит Малышева. — В течение первого полугодия рост стоимости квадратного метра продолжится».

«В ближайшие 3-5 лет нас ждет еще более значительный рост цен на строящееся жилье, вызванный переходом от долевого строительства к проектному финансированию», — уверен руководитель группы маркетинга компании ЦДС Петр Буслов. По его оценкам, при стоимости банковских кредитов для застройщиков в 10% годовых за два года строительства дома его себестоимость увеличится в среднем на 20%. И это неминуемо отразится на цене квартир. А потому в ситуации, когда цены на жилье растут как на дрожжах, покупателям уже не остается ничего другого, как покупать квартиры, пока они не подорожали еще больше.

Справочно

Если говорить о предпочтениях покупателей, то, по данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в I квартале в 2019 году в Петербурге и пригородах наиболее популярными были однокомнатные квартиры, 43,1% сделок. На долю квартир-студий пришлось 29,71%. «Двушки» приобретают 21,2% покупателей, а на «трешки» хватает только 6,3%. Как отмечают аналитики, структура спроса за 2016-2018 годы практически не менялась. Нет существенных подвижек и с точки зрения выбора стадии готовности строящегося объекта. Аналитики подсчитали, что сейчас, как и год назад, квартиры в домах на «нулевом» цикле, то есть в самом начале строительства, выбирает более трети покупателей — 35%. Квартиры в домах, введенных в эксплуатацию, предпочитают приобретать 10%. Еще 23,6% выбирают объекты, которые, хотя не введены еще в эксплуатацию, но находятся в высокой степени готовности — выше 80%. По словам коммерческого директора компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Ольги Аветисовой, клиенты стали внимательнее и осторожнее выбирать себе жилье. «Никто не желает пополнить ряды обманутых дольщиков, поэтому досконально изучается все: от документации и объекта до работы компании и уже реализованных проектов», — пояснила Аветисова. Еще один тренд среди покупателей — отказ от неэффективного использования площадей квартир. Клиенты не хотят переплачивать за лишние 4-5 кв. м, которые они никак не смогут использовать. Кроме того, на рынке строящегося жилья стало больше появляться проектов комфорт-класса с системой «умный дом», улучшенной отделкой квартир, с монтажом теплого пола, горизонтальной разводкой системы отопления, качественно благоустроенной придомовой территорией. Аналитики говорят, что современному покупателю уже неинтересно типовое жилье. В тренде дизайн, удобство, инновации и хорошая локация.

В ускоренном **темпе**

Столичные застройщики повышают цены **и копят средства перед 1 июля**

Мария ЛИТИНЕЦКАЯ, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE)

Начало года всегда является показательным: оно позволяет не только оценить текущее состояние рынка, но и строить прогнозы на будущее. В этом году первые месяцы оказались довольно активными — все ключевые показатели рынка продемонстрировали существенную динамику относительно аналогичного периода прошлого года. Главными тенденциями на московском рынке новостроек массового сегмента стали в I квартале рост покупательского спроса, увеличение цен на жилье и ускорение старта продаж новых проектов.

В частности, в январе-марте заметно возросла средняя стоимость квадратного метра — в целом по рынку на 2,2% (или 0,7% в месяц), но в отдельных наиболее ликвидных новостройках застройщики повысили стоимость предложения на 5-10%. Таких высоких темпов прироста цен в посткризисный период мы еще не наблюдали. Средняя стоимость «квадрата» выросла до 165,7 тыс. рублей, а в ряде округов (САО, ВАО, ЮАО) превысила 170 тыс. рублей. Рост цен, на мой взгляд, связан с повышением налогов и ускорением инфляции в экономике. Еще одна важная причина — ажиотажный спрос, вызванный ожиданием реформы долевого строительства.

Резко вырос в первом квартале и объем предложения. В продаже в Москве появились четыре новых жилых комплекса, но в основном ассортимент расширился за счет новых корпусов в уже реализуемых новостройках. Продажи начались в 17 корпусах в 13 проектах. Всего предложение массовых новостроек составляет 16,8 тыс. квартир в 85 жилых комплексах. По сравнению с четвертым кварталом 2018 года число лотов увеличилось на 12%. Полагаю, застройщики ускорили старт продаж, чтобы аккумулировать как можно больше собственных средств на строительство перед реформой 1 июля.

165,7 тыс. рублей составила средняя стоимость квадратного метра в столичных новостройках в I квартале текущего года

Изменилась за отчетный период и структура предложения по стадии строительной готовности. За квартал доля рынка в новостройках на начальной стадии строительной готовности уменьшилась с 46% до 34%. В то же время объем предложения в корпусах на этапе монтажа этажей вырос с 26% до 37%. По объему предложения по-прежнему лидирует ЮВАО, хотя на локальном рынке новостроек наблюдается стремительное вымывание наиболее доступных квартир. Доля округа в массовом сегменте составила 26%. На втором месте следует СВАО, где продается 18% квартир массовых новостроек Москвы. С небольшим отрывом следует ЮАО, доля которого не изменилась — 17%.

Стоит отметить, что увеличению предложения не помешал активный спрос, отмеченный на рынке вопреки росту не только ипотечных ставок, но и цен. Так, по подсчетам специалистов Росреестра, в I квартале 2019 года в строящихся жилых комплексах Москвы было зарегистрировано 19 803 договора долевого участия, что на 24,5% больше, чем год назад. Аналогичная ситуация отмечается и на рынке ипотеки — показатели I квартала вообще растут четыре года подряд. Так, в январе-марте 2019 года было зарегистрировано 20 388 сделок с привлечением банковского кредитования. Прирост к первым трем месяцам прошлого года составил 26%.

Все это говорит о том, что спрос сохраняется на высоком уровне, так как еще не все клиенты успели воспользоваться сравнительно низким уровнем ставок по кредитам, а также из-за их постепенного роста, подталкивающего к ускорению решения о покупке. Думаю, по итогам первого полугодия тренд на повышение спроса сохранится.

АНАЛИТИКА

MARSHALGRAD.RU

Самый большой дом, строящийся в Нижегородской области, — 28-этажный корпус в ЖК «Маршал Град»

Держаться графика

359 новых домов строится сегодня в Нижегородской области, и больше половины из них планируется сдать уже в этом году

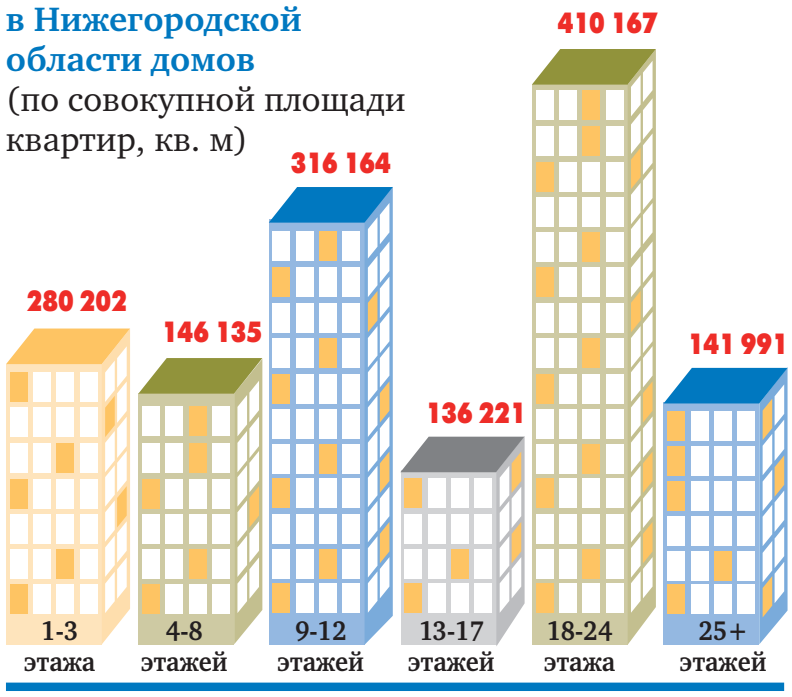
Дмитрий СИМОНОВ

В прошлом году в Нижегородской области, по данным Росстата, было введено в эксплуатацию свыше 1,3 млн квадратных метров нового жилья. По этому показателю регион занял 15-е место среди 82 субъектов РФ (на область пришлось примерно 2% всех новостроек страны, возведенных как профессиональными, так и частными застройщиками). В этом году к вводу запланировано только индустриального жилья почти на 800 тыс. «квадратов». Это больше половины от того, что находится сейчас у нижегородских девелоперов в работе.

Официальная отчетность показывает положительные темпы прироста ввода жилья. В частности, по данным Росстата, в январе-феврале введено жилья на 29,9% больше по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. По показателю ввода жилья Нижегородская область занимает сейчас 8-е место среди 85 субъектов РФ. По динамике абсолютного прироста ввода как индустриального, так и индивидуального жилья за указанный период регион занял третье место, а по динамике относительного прироста — 23-е место. Только за последний месяц зимы в области введено 85,0 тыс. кв. м жилья. Это на 70,0% или на 35,0 тыс. «квадратов» больше, чем за февраль 2018 года. Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Нижегородской области третий месяц подряд.

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками с начала года Нижегородская область занимает шестое место в стране. За месяц в регионе девелоперами было введено 15,4 тыс. «квадратов» в многоквартирных домах, что на 862,5% или на 13,8 тыс. кв. м больше февральского значения 2018 года.

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



Источник: ИРСО, по состоянию на апрель 2019 года

Домов больше, площадей меньше

Сегодня в Нижегородской области активно строится многоквартирное жилье. Причем, новые дома появляются не только в самом Нижнем Новгороде (51,9% совокупной площади квартир), но и по всей области. В общей сложности жилье в регионе строится в 9 территориальных образованиях. На втором месте после областной столицы идет Богородский район, а на третьем Кстовский район.

По данным Института развития строительной отрасли (ИРСО), который провел большое исследование строительного рынка региона, по состоянию на апрель 2019 года на территории Нижегородской области возводилось 359 домов. Это чуть больше, чем в тот же период прошлого года, когда строился 351 дом.

В строящихся домах находятся 28 390 «жилых единиц», под которыми подразумеваются квартиры, жилые блоки и апартаменты. Совокупная площадь всех возводимых жилых единиц составляет 1 430 880 кв. м. Это несколько меньше, чем в 2017-м (1 902 900 кв. м) и в 2018-м году (1 585 900 кв. м). Таким образом, налицо определенное уменьшение площади возводимых объектов при примерно таком же количестве домов. При этом средняя площадь жилой единицы, строящейся в Нижегородской области, составляет 50,4 кв. м. Это несколько больше, чем в среднем по РФ, где этот показатель составляет 49,4 «квадрата».

Вопрос высоты

Как и по всей стране, основной объем текущего жилищного строительства в Нижегородской области приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 98,7% строящихся жилых единиц. На блокированные дома приходится 0,4% строящихся жилых единиц. Доля домов с апартаментами составляет 1,0% строящихся жилых единиц.

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Нижегородской области составляет 7,2 этажа — из расчета на строящийся дом и 13,5 этажа — из расчета на строящийся кв. метр. 56,3% жилых домов, возводимых в Нижегородской области, приходится на объекты высотой от 1 до 3 этажей. Однако площадь этих домов составляет всего 19,6% от площади всего жилья, строящегося в регионе.

На втором месте с большим отрывом идут дома высотой от 9 до 12 этажей. Таких объектов 13,9% от всего количества возводимых жилых домов, но на них приходится уже 22,1% от всех площадей.

На третьем месте по количеству вводимых домов (12,5%) идут объекты высотой от 4 до 8 этажей. На них приходится 10,2% площадей.

Наибольшая доля (по площади) у домов высотой 18-24 этажа — 28,7%. Строятся в области и дома высотой 25 и более этажей. Их доля в общем количестве объектов относительно невелика, но если брать площади, то удельный вес у «небоскребов» значительный — 21,7%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Нижегородской области является 28-этажный многоквартирный дом в жилом комплексе (ЖК) «Маршал Град», застройщик «ГК Династия». Этот дом одновременно является и самым большим по площади — 32 830 кв. м. На втором месте с минимальным отрывом (27 этажей) идет ЖК «Солнечный», который возводит компания «Вертикаль». А третье место поделили между собой ЖК «Планетарий», «КМ Анкудиновский парк» и «Москва Градъ», которые возводят «ГК Выбор», «КМ Анкудиновка» и «СЗ Андор» соответственно.

Строительный каркас

Наибольший объем жилищного строительства приходится на блочные дома. Из блоков в настоящий момент возводятся 205 подобных домов, что составляет 51,5% всех строящихся жилых единиц с совокупной площадью 48,3%. При этом в целом по стране доля блочного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах составляет всего лишь 15,6%.

Из кирпича возводятся 90 домов, которые составляют 16,2% жилых с совокупной жилой площадью 19,3%. На третьем месте монолит-кирпич, из которого строятся 30 домов, составляющих 14,1% жилых единиц с совокупной жилой площадью 15,5%.

По состоянию на апрель 2019 года строительство жилья в Нижегородской области осуществляет 71 застройщик (бренд), которые представлены 91 компанией (юридическим лицом). Ими возводится 101 жилой комплекс (ЖК). Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Окский Берег» (поселок Новинки). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ЭкоГрад» возводит 146 домов, включающих 6 415 жилых единиц совокупной площадью 254 739 кв. м. Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК ЭкОйл» — 34,1 «квадрата». Самая большая — у застройщика «Стеклоавтоматика строй» — 147,3 кв. м.

Деньги счет любят

По состоянию на апрель 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Нижегородской области составила 54 709 рублей за «квадрат». При этом два года назад, в марте 2017 года, этот показатель составлял 48 673 рубля. Что любопытно, дороже всего стоит площадь в домах,

52 667 кв. м составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками в Нижегородской области

54 709 руб. /кв. м — такова средневзвешенная цена текущего предложения на рынке строящегося в Нижегородской области жилья

которые предполагается сдать в эксплуатацию во II квартале 2022 года, она составляет почти 100 тысяч рублей за метр.

Как известно, значительная доля покупок жилья в России совершается с привлечением ипотечных жилищных кредитов (ИЖК). Однако в Нижегородской области количество выданных ипотечных кредитов не увеличивается. Так, по данным Банка России с начала года количество ИЖК, выданных жителям Нижегородской области, составило 3 746, что на 8,4% меньше уровня 2018-го (4 088 ИЖК), и на 61,1% больше уровня, достигнутого в 2017-м (2 325 ИЖК). Объем ИЖК, выданных жителям Нижегородской области в начале 2019 года, составил почти 6,9 млн рублей, что на 0,3% больше уровня, достигнутого в 2018 году (6,8 млн рублей), и на 92,5% больше аналогичного значения 2017 года (3,5 млн рублей).

Средний размер ИЖК растет. Так, по статистике Банка России средний размер кредита в Нижегородской области сейчас составляет 1,87 млн рублей, что на 12% больше уровня, достигнутого в 2018 году (1,67 млн), и на 22,6% больше аналогичного значения 2017 года (1,52 млн рублей).

Планы меняются, сроки переносятся

Текущее строительство профессиональные застройщики жилья в Нижегородской области осуществляют на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2004-го по октябрь 2018 года. Правда, совокупная площадь жилых единиц в домах, разрешение на возведение которых было получено до 2012 года, составляет всего 2,5%, таких долгостроев в регионе всего четыре. Больше жилых единиц возводится по разрешениям, полученным в 2016 году, — 32,2%, или 151 дом.

В 2019 году у застройщиков Нижегородской области большие планы. Объявлено о том, что в текущем году будет введена 16 651 жилая единица, что составляет 56,3% совокупной площади, или 225 домов. Всего же до конца 2019 года застройщики планируют ввести в эксплуатацию 805 638 кв. м жилья, без учета планируемого ввода апартаментов, совокупная площадь которых составляет 799 587 «квадратов».

Далее можно наблюдать поэтапное снижение количества запланированных к вводу объектов. Так, на 2020 год запланирован ввод почти в два раза меньше жилых единиц (8204) — 30,9% совокупной жилой площади, или 84 дома. В 2021 году застройщики объявили о вводе 46 домов, в 2022-м — трех, а в 2023-м — и вовсе одного дома.

Таким образом, можно говорить о том, что темпы ввода нового жилья постепенно замедляются. Ведь из тех объектов, которые были заявлены к вводу в 2019 году, 203 786 кв. м было запланировано к вводу в 2018 году, 161 957 кв. м хотели ввести в 2017 году. Количество объектов, первоначальный срок ввода которых составлял от 2012-го до 2016-й годов, колеблется от 0,4% до 3,7%.

Таким образом, наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2018-го на 2019-й год (203 786 кв. м), что составляет 25,3% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Нижегородской области в 2019 году. Средний срок переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Нижегородской области по состоянию на апрель 2019 года составляет 7,3 месяца.

ТОП-50 крупнейших застройщиков Нижегородской области
(ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	ЭКОГРАД	146	40,7	6 415	22,6	254 739	17,8
2	СТОЛИЦА НИЖНИЙ	18	5,0	2 896	10,2	154 469	10,8
3	АНКУДИНОВКА	7	1,9	2 474	8,7	126 390	8,8
4	ЖИЛСТРОЙ-НН	10	2,8	1 533	5,4	64 154	4,5
5	АНДОР	5	1,4	1 229	4,3	54 398	3,8
6	ДИНАСТИЯ	3	0,8	882	3,1	48 827	3,4
7	КАСКАД	5	1,4	702	2,5	36 281	2,5
8	ЖЕЛДОРИПОТЕКА	2	0,6	590	2,1	33 792	2,4
9	НОВМОНОЛИТСТРОЙ	1	0,3	670	2,4	31 114	2,2
10	АСК	8	2,2	587	2,1	27 614	1,9
11	ДИАМАНТ-СТРОЙ	3	0,8	381	1,3	24 727	1,7
12	ВЕРТИКАЛЬ	4	1,1	425	1,5	24 705	1,7
13	ЖИЛИЩНЫЙ ОТВЕТ	41	11,4	296	1,0	23 426	1,6
14	ЖЕЛЕЗОБЕТОНСТРОЙ № 5	3	0,8	448	1,6	22 656	1,6
15	АЛЬХОРС	3	0,8	450	1,6	21 121	1,5
16	ХОЛДИНГ НН	1	0,3	316	1,1	20 630	1,4
17	УНИВЕРСИТЕТ ЛОБАЧЕВСКОГО	2	0,6	300	1,1	20 600	1,4
18	ХОЛДИНГ МОЛОДЕЖНЫЙ	3	0,8	351	1,2	19 193	1,3
19	СОКОЛЬНИКИ	3	0,8	400	1,4	18 749	1,3
20	ВЫСОТА	1	0,3	337	1,2	18 268	1,3
21	БЗДСМ	2	0,6	258	0,9	18 060	1,3
22	СМ-СТРОЙ52	3	0,8	352	1,2	17 300	1,2
23	ВЫБОР	1	0,3	248	0,9	16 740	1,2
24	КАРКАС МОНОЛИТ	1	0,3	277	1,0	14 380	1,0
25	ИНТЕРСИТИ	1	0,3	231	0,8	14 370	1,0
26	НАСТРОЕНИЕ	4	1,1	300	1,1	14 189	1,0
27	МЕРКУРИЙ	15	4,2	369	1,3	13 416	0,9
28	ЖИЛСТРОЙРЕСУРС	2	0,6	149	0,5	12 596	0,9
29	АНДЭКО	1	0,3	251	0,9	12 544	0,9
30	ДИСК	2	0,6	202	0,7	12 503	0,9
31	СЗ НО ДИРЕКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ	1	0,3	235	0,8	11 469	0,8
32	СЕРГИЕВСКАЯ СЛОБОДА	1	0,3	122	0,4	11 000	0,8
33	СТЭКОМ	1	0,3	239	0,8	10 962	0,8
34	НОВЫЙ ГОРОД	2	0,6	168	0,6	10 356	0,7
35	ОКА-СТРОЙ-ИНВЕСТ	2	0,6	196	0,7	9 566	0,7
36	БОР-СИТИ	3	0,8	166	0,6	8 758	0,6
37	СТРОЙКОНСАЛТИНГ	1	0,3	75	0,3	8 728	0,6
38	ГРАНД	2	0,6	102	0,4	8 461	0,6
39	ПГС	1	0,3	128	0,5	8 411	0,6
40	ЭКОЙЛ	1	0,3	240	0,8	8 192	0,6
41	ЛУИДОР	1	0,3	128	0,5	7 255	0,5
42	СТЕКЛОАВТОМАТИКАСТРОЙ	1	0,3	45	0,2	6 627	0,5
43	НЗС	1	0,3	108	0,4	6 616	0,5
44	ННДК	1	0,3	105	0,4	6 516	0,5
45	ПОВОЛЖЬЕ	2	0,6	132	0,5	6 462	0,5
46	ВЕРЕСК	1	0,3	169	0,6	6 347	0,4
47	ЭТАП	2	0,6	106	0,4	6 333	0,4
48	СТРОЙ ИНВЕСТ 3	3	0,8	116	0,4	6 314	0,4
49	ОЙКУМЕНА	1	0,3	104	0,4	6 053	0,4
50	ПРОФАЛЬЯНС	1	0,3	68	0,2	5 862	0,4

Источник: ИРСО, по состоянию на апрель 2019 года

SHUTTERSTOCK.COM

SUNNY-NN.RU

Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО / inrso.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 Новосибирской (№ 17), Московской (№ 14), Свердловской (№ 6) и Тюменской (№ 4) областей, Республики Татарстан (№ 8). С полной версией исследований ИРСО можно ознакомиться на портале «Единый реестр застройщиков» (erzrf.ru).

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Добавленное время

Дарья Канева

Справочно

■ За I квартал 2019 года рубль укрепился к доллару на 7,8%, а к евро — на 8,7%. Это создало благоприятные условия для выездного туризма, но сдерживало въездной иностранный турпоток. В связи с этим отельерам пришлось прибегнуть к скидкам на проживание, в результате стоимость размещения снизилась примерно на 10% по сравнению с I кварталом 2018 года.

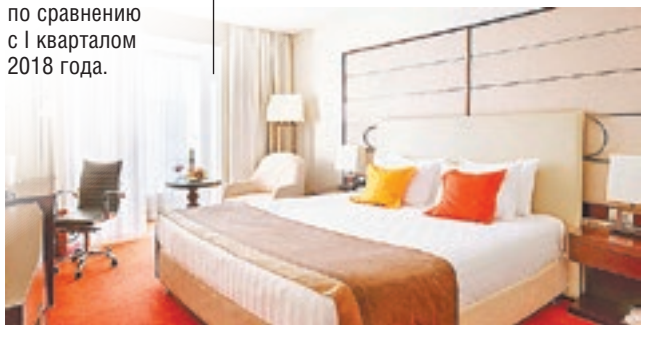
SHUTTERSTOCK.COM

Многофункциональный комплекс «Парк Хуамин» на улице Вильгельма Пика в Москве будет включать отель Crowne Plaza, офисное здание и корпус с апартаментами

Рынок гостиничной недвижимости продолжает показывать неплохие результаты и после чемпионата мира по футболу

Дарья КАНЕВА, заместитель директора департамента управления активами Becar Asset Management

Минувший год оказался для рынка гостиничной недвижимости знаковым. Благодаря чемпионату мира по футболу был зафиксирован рекордный объем ввода номерного фонда в Москве и Санкт-Петербурге — около 4 тыс. номеров класса 3-5 звезд. Туристический поток в столицах вырос до 32 млн человек, а объем загрузки составил 76%. Рост спроса на отели позволил гостиничным операторам поднять тарифы на 24%. После таких показателей неминуемо должен был последовать спад. Что же произошло на самом деле?



Как и прогнозировали эксперты, в начале 2019 года влияние на гостиничный рынок такого крупного мероприятия, как чемпионат мира по футболу, стало ослабевать. Туристический (рекреационный) спрос на отели в среднем снизился на 20-30%. Но несмотря на это, интерес международных гостиничных операторов к увеличению числа отелей в крупнейших городах России сохраняется. За I квартал в Москве открылись три отеля на 788 номеров. Пожалуй, наиболее ожидаемым открытием за отчетный период стал отель Crowne Plaza Moscow Tretyakovskaya (4*, 159 номеров). Планируется, что до конца года в городе начнут работать отели Crowne Plaza Парк Хуамин (5*, 340 номеров), Mercure Москва Неглинная (4*, 100 номеров); Hampton by Hilton на Рогожском валу (3*, 152 номера); Ramada Hotel & Suites Moscow Greenwood Park (4-5*, 376 номеров) и ряд других.

На фоне роста предложения гостиничных номеров в результате выхода новых отелей под международными брендами тарифы гостиниц 3* и 5* снизились на 6,9 и 2,4% соответственно.

В Санкт-Петербурге объемы ввода скромнее. В I квартале состоялось открытие всего двух мини-отелей 3* на 41 номер. Правда, в течение года гостиничные девелоперы обещают наверстать упущенное. Так, к концу 2019 года на Лиговском проспекте запланирован запуск отеля Mercure категории 4* (гостиничный оператор Accor), а уже во II квартале Station Hotels откроет четырехзвездочный отель Station Premier V18. По нашим прогнозам, прирост рынка Петербурга в 2019 году может составить 1000 номеров.

Если смотреть на перспективу, то в 2020-2021 годах в Москве и Санкт-Петербурге будет введено еще около 2500 номеров в качественных гостиницах.

Тот факт, что гостиничный рынок не просел после завершения чемпионата мира по футболу, объясняется рядом причин. Одной из них стало упрощение визовых процедур для иностранцев путем внедрения системы электронных виз. По мнению правительства РФ, это позволит увеличить турпоток в Москву и Санкт-Петербург на 10-20% в год.

Росту качественного предложения на рынке должен будет способствовать закон о запрете размещения хостелов в помещениях жилого назначения. Число хостелов и мини-гостиниц в России велико, и теоретически хостелы способны компенсировать нехватку номерного фонда категории 3*, являющейся самой востребованной среди российских и иностранных туристов. Однако пока это предложение нельзя отнести к качественному. Крупных и средних игроков в этом сегменте можно пересчитать по пальцам. Упомянутый закон призван в том числе сделать рынок более прозрачным и понятным, что будет способствовать привлечению инвесторов и международных сетей.

Еще одним фактором станет обязательная классификация всех средств размещения свыше 50 номеров. С 2019 года самостоятельно сдать апартаменты на краткосрочной основе через Booking или Airbnb уже не получится. Эта мера повысит спрос на апарт-отели или кондо-отели, находящиеся под профессиональным управлением.

В ближайшие несколько лет основной спрос будет приходиться на отели 3* в новых современных форматах, поддерживающих общий тренд на уменьшение площади номера в пользу увеличения общественных зон. Уменьшение площади номера приводит к сокращению затрат на его содержание, а увеличение общественных зон, в свою очередь, повышает интерес к отелю поколения миллениалов, на которое на сегодняшний день приходится около 50% путешественников.

В успех кондо-форматов в России начинают верить и международные операторы, они предоставляют свои бренд.. К примеру, в Санкт-Петербурге до 2020 года компания Becar запустит первый корпус крупного гостиничного комплекса, который будет работать под брендом Ramada Encore by Wyndham. В этом же году в Москве начнет функционировать еще один проект группы — кондо-отель на Таганской под управлением международного оператора. Бренд играет существенную роль в судьбе кондо-отеля, так как привлечение к управлению оператора автоматически увеличивает загрузку, что отражается и на доходах инвесторов, вложившихся в проект. По оценкам аналитиков Becar, доля гостиничных проектов в кондо-формате в ближайшие несколько лет будет расти очень активно, а в Москве особенно, учитывая дефицит предложения и ужесточение законодательства в части апартаментов, которые можно использовать как инвестиционные.

Hyatt не сразу строился

Пятизвездный долгострой в центре Ростова завершат в будущем году

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Справочно

■ Отель Hyatt Regency Don-Plaza-Rostov в Ростове-на-Дону — гостиничный комплекс на 224 номера с торговым центром, офисами и парковками.

Долгострои случаются не только в жилищном строительстве, но и при возведении объектов коммерческой недвижимости. К числу таких «невезучих» объектов относится пятизвездочный конгресс-отель Hyatt Regency Don-Plaza-Rostov в Ростове-на-Дону. Завершить строительство гостиницы планировалось еще в 2012 году. Планировалось, что во время чемпионата мира по футболу 2018 года в отеле будут жить представителя оргкомитета FIFA. Однако сроки сдачи объекта неоднократно переносились, и достроить здание до начала мирового футбольного первенства не удалось. В результате ростовский «Хайатт» исключили из программы подготовки к мундиалю, а представители международной футбольной ассоциации заселились в гостиницу Radisson Blu Ростов. И вот теперь стало известно, что строительство Hyatt Regency Don-Plaza-Rostov возобновится в июне 2019 года. Об этом на минувшей неделе сообщила журналистам и. о. директора департамента экономики Ростова-на-Дону Полина Коростиева.

История строительства ростовского «Хайатта» длится уже 10 лет (отель начали сооружать в 2009 году). Стройка несколько раз останавливалась из-за проблем с деньгами. В 2014 году предприниматели Игорь Горин и Андрей Демишин, занимавшиеся строительством, не смогли выплачивать кредит на строительство отеля по причине обвала рубля. В результате финансирование проекта было прекращено. В 2016 году проект снова был заморожен из-за недостатка финансирования, и застройщик, ООО «МКЦ- Росевродевелопмент», начал искать соинвесторов для завершения проекта. К тому моменту в гостиницу уже вложили больше 6 млрд рублей. В 2017 году к строительству отеля подключился бизнесмен Вадим Варшавский, который выкупил половину акций у Горина и Демишина, освободив их таким образом от части долгов перед банком. Но вскоре Варшавский заявил о выходе из проекта из-за конфликтов с партнерами.

PRIVET-ROSTOV.RU

Недостроенное здание конгресс-отеля Hyatt Regency в Ростове-на-Дону

С февраля 2018 года гостиничным недостроем начал заниматься уже третий игрок — ООО «Группа Агроком». В марте того же года компания заключила соглашение с «ВЭБ Капитал». Новые инвесторы полностью выкупили долги прежнего застройщика, но прежде чем приступить к работам в «Агрокоме» решил пересмотреть дизайнерский проект гостиницы. По словам генерального директора группы Сергея Сапотницкого, Hyatt Regency Don-Plaza-Rostov строился по дизайн-проекту 2008 года, но международные стандарты и требования к пятизвездочным отелям меняются почти каждый год, поэтому и пришлось заказывать новый проект. После согласования новой рабочей документации компания приступит к строительным работам. Заключен также контракт с сербским подрядчиком, который с самого начала занимался строительством гостиницы. Озвучены и новые сроки завершения проекта — ввести отель в эксплуатацию планируется в 2020 году. Окончательную сумму капиталовложений компания-инвестор пока не озвучивает.

WIKIPEDIA.ORG

Пожар в здании Grenfell Tower в Лондоне 14 июня 2017 года

Вспоминая Гренфелл

Какие выводы сделали британские власти из трагедии двухлетней давности

Кстати

■ Как считает руководитель технической рабочей группы ассоциации РОСИЗОЛ Алексей Воронин, изменения нормативной базы в области пожарной безопасности и контроля за соблюдением требований требуются и в России, особенно когда речь идет о местах массового скопления людей. Сейчас в нашей стране рассматривается законопроект по ужесточению пожарной безопасности в торгово-развлекательных центрах. Ассоциация призывает запретить использование горючих материалов на фасадах и кровлях таких зданий.

Кроме того

■ По словам эксперта Роберта Тавенера, пожарная безопасность в зданиях по британским правилам обеспечивается огнестойкими герметичными дверями в квартирах и на лестницах. Дверь квартиры держит огонь в течение часа, и если пожар возник в другой квартире, то у вас есть два часа, чтобы покинуть горящее здание. Двери тестируются на соответствие британским противопожарным правилам. Как выяснилось, двери в Гренфелл Тауэр также не соответствовали нормам пожарной безопасности.

Владимир ТЕН

Причиной большинства пожаров в городах становится случайность — короткое замыкание проводки, непогашенная сигарета, невыключенный электроприбор. Однако масштабы происшествия во многом зависят от тех инженерных решений и технологий, которые применялись при строительстве здания. Просчеты и ошибки, допущенные проектировщиками и строителями, могут значительно усугубить последствия чрезвычайного происшествия и привести к человеческим жертвам. Именно так произошло во время пожара в жилом здании Гренфелл Тауэр (Grenfell Tower) в Лондоне, случившегося 14 июня 2017 года. Тогда, напомним, погиб 71 человек. Накануне двухлетней годовщины трагедии в Северном Лексингтоне «СГ» рассказывает о причинах ЧП.

Пожар в 24-этажном здании Гренфелл Тауэр начался примерно в час ночи. Очаг его находился на четвертом этаже. Причиной возгорания стала, по всей видимости, неисправность холодильника. Первые пожарные расчеты прибыли на место происшествия через шесть минут, но огонь стремительно распространялся по облицовке здания и всего за 15 минут достиг верхних этажей. Глава Лондонской пожарной службы Дэни Коттон назвала пожар беспрецедентным. По ее словам, она не видела ничего подобного за 29 лет работы пожарным. В тушении огня и спасении жильцов участвовали около двухсот пятидесяти пожарных и более ста медицинских работников. Борьба с пожаром продолжалась почти десять часов. Из горящего здания удалось спасти 65 человек, часть жителей покинула здание самостоятельно. Впоследствии было подсчитано, что сила пожара в Гренфелл Тауэр была такой, как если бы горело 30 тысяч литров бензина.

Многоэтажное жилое здание было построено в 1974 году. В 2011-м его включили в программу капитального ремонта (знакомая россиянам формулировка!), предусматривавшую проведение энергосберегающих мероприятий. В 2015-2016 годах были проведены ремонтные работы стоимостью 10 млн фунтов стерлингов: установлены новые окна и обновленное плакирование (нанесение на поверхность металлических листов) с теплоизоляцией. В качестве утеплителя стен были использованы пенополиицианурат, фенольный пенопласт и алюминиевые композитные панели. Все эти материалы являлись горючими. Как показало расследование, 100% смертей при пожаре произошло от отравления токсичными продуктами горения полимерных материалов. Более того, анализ почвы, проведенный спустя год после пожара, показал серьезное превышение ПДК по токсичным продуктам горения не только на месте происшествия, но и на расстоянии 1 км от сгоревшего здания.

Все эксперты сошлись на том, что огонь распространился так быстро именно из-за материалов, использованных в облицовке здания. Она была сделана из пластика, зажатого между листами алюминия. При пожаре такая обшивка горит и плавится. «Основной вопрос, которому была посвящена наша работа, — каким образом в Лондоне в 2017 году бытовой пожар распространился так быстро и легко, что поглотил целое высотное здание? — заявил адвокат Ричард Миллетт, принимавший участие в расследовании. — Совершенно ясно, что обшивка здания была пожароопасной. Облицовка оказалась катастрофически неспособна сдержать пламя, распространившееся по стенам здания».

Формально в Британии действуют весьма серьезные противопожарные правила. Проводятся натурные испытания, затем на их основании составляется экспертное заключение, учитывающее планы помещений, высоту здания и спецификации материалов. Готовится также заключение, основанное на оценке пожарного риска в соответствии с технологией пожарной безопасности (Fire Safety Engineering), которая базируется на оценке применяемых материалов и изделий, путей эвакуации и оповещения о пожаре, наличия и расположения детекторов дыма и установленных средств пожаротушения.

Однако фасадная система, примененная на Гренфелл Тауэр, по не ясным до конца причинам необходимых испытаний не проходила.

Тем не менее, британцы сделали все, чтобы извлечь уроки из лондонской трагедии. Сразу после пожара совет муниципального округа Кэмден в Лондоне эвакуировал примерно 800 семей, жителей пяти высотных домов микрорайона Чалкотс Эстейт (Chalcots Estate), поскольку здания могли быть обшиты таким же облицовочным материалом, что и Гренфелл Тауэр. Всего по итогам разбирательств в Англии было проверено 278 зданий с аналогичной облицовкой. 266 из них были признаны пожароопасными и подлежащими переделке. На 135 социальных объектах и 176 частных домах облицовку заменили. А с декабря 2018 года запрещены горючие материалы на фасадах новых (включая капремонт) жилых зданий высотой более 18 метров, больниц и школ вне зависимости от этажности.

Издается с апреля 1924

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

МАТЕРИАЛЫ

Что точит кирпич?

SHUTTERSTOCK.COM

Разработаны новые методы определения долговечности кирпичной кладки

Дмитрий ЖЕЛДАКОВ,
старший научный сотрудник
НИИСФ РААСН

В связи с повышенными требованиями к энергосбережению строительная отрасль переходит на многослойные ограждающие конструкции. Это требует пересмотра подходов к расчету долговечности материалов, используемых в таких конструкциях.

Проблема состоит в том, что и проектировщики, и строители (реставраторы) оценивают строительные конструкции только по их прочности, которая не имеет никакого отношения к долговечности, и морозостойкости.

Кирпичная кладка является старейшим и типичным представителем взаимодействия двух строительных материалов между собой. С точки зрения конструктивных характеристик она абсолютно правильно рассматривается как однослойная конструкция. Однако на уровне ионообменных процессов и кирпич, и особенно цементно-песчаный раствор при наличии в них влаги представляют собой сложную химическую систему.

Натурные исследования деструкции кирпичной кладки, проведенные в разных по климату регионах земного шара, таких, как Италия (города Сиена и Болонья), Оман (Маскат и Хасаб), Болгария (София) и Россия (Москва и Владивосток), позволили сделать следующие выводы. Прежде всего необходимо отметить, что деструкция строительных материалов происходит и в тех регионах, где температура наружного воздуха не опускается ниже нуля градусов. При этом в регионах с теплым и резко континентальным климатом процессы деструкции протекают одинаково. Известны также процессы высокотемпературной деструкции кирпича, которые тем более не могут быть объяснены процессами замораживания-оттаивания.

Следовательно, принятый в настоящее время подход к определению долговечности материала на основании количества циклов замерзания-оттаивания некорректен. Представляется более правильным оценивать долговечность материала, особенно при его работе в ограждающей конструкции совместно с другими материалами, на основании процессов химической деструкции. При этом влияние процесса замораживания-оттаивания, а также климатическое воздействие на конструкцию, полностью не отрицается, но данные процессы должны рассматриваться как второстепенные, способные лишь ускорять или замедлять деструкцию материала.

Принципиальная схема основного процесса химического разрушения строительной керамики, протекающего в системе кирпич-раствор, описывается на первом этапе реакциями образования гидроксида кальция в растворе (реакции выщелачивания) и щелочей в кирпиче при гидратации оксидов щелочных и щелоче-земельных металлов аморфной части кирпича. На втором этапе — реакциями взаимодействия щелочей со структурой материала кирпича как кристаллической, так и аморфной.

Для подтверждения правильности данной теории мною была проведена термодинамическая оценка 265 реакций, возможных при протекании процесса химической деструкции. Термодинамические расчеты позволили определить наиболее вероятные реакции процесса. Инструментальные исследования проводились на рентгенофлуоресцентном спектрометре, порошковом рентгеновском дифрактометре, на приборе для проведения термогравиметрического анализа и дифференциальной сканирующей калориметрии, сканирующем микроскопе. По результатам исследования до и после взаимодействия кирпича с гидроксидом кальция зафиксировано изменение фазового состава системы с возможным образованием гиролита, гидросиликатов и гидроалюминатов кальция в системе. Результаты экспериментальных исследований, также как и результаты термодинамических расчетов, полностью подтвердили выдвинутую гипотезу о процессе химической деструкции материала кирпичной кладки.

В настоящее время на основании проведенных теоретических и инструментальных исследований мною разработаны новые методы аналитического исследования материала кирпича: метод определения скорости химической деструкции и метод определения активных ионов. Данные методы позволяют получить характеристики материала кирпича, по которым возможно рассчитать долговечность кирпичной кладки в ограждающей конструкции, выраженную в годах.

ДМИТРИЙ ЖЕЛДАКОВ

Представляется перспективным

ОЛЕГ ПОНОМАРЕВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ЦНИИСК ИМ. В.А.КУЧЕРЕНКО: «В работе Дмитрия Желдакова затронута одна из важных проблем строительного комплекса — проблема повышения долговечности конструкций, возводимых из наиболее востребованного строительного материала — керамического кирпича. Автор отмечает, что при оценке долговечности кладки необходимо учитывать не только морозостойкость материалов, но и их совместимость. Как показали проведенные исследования, несовместимость материалов способствует ускорению процесса коррозионных повреждений.

Коррозионным повреждениям подвергаются, в основном, наиболее уязвимые части сооружений — цоколи, фасады, конструкции, расположенные выше кровли зданий. Причем наибольшие повреждения получают незащищенные конструкции, расположенные вблизи морей и океанов, в цехах химического производства и т.п. Результаты выполненных исследований позволили автору статьи сделать вывод о наличии факторов несовместимости материалов, которые могут значительно усилить коррозионные воздействия на кладку. В частности, это касается воздействия некоторых видов цементно-песчаных растворов на керамический кирпич, что приводит к коррозионным повреждениям кладки даже при отсутствии процессов замораживания и оттаивания. Предложенное автором направление по учету влияния щелочной коррозии на долговечность кладки из керамических стеновых материалов представляется весьма перспективным. Учет влияния щелочной коррозии при проектировании и эксплуатации позволит повысить долговечность конструкций зданий и сооружений, возводимых с применением керамических кладочных стеновых изделий».

С новым подходом

ВЛАДИСЛАВ ГЕРАЩЕНКО, ДИРЕКТОР АССОЦИАЦИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ КЕРАМИЧЕСКИХ СТЕНОВЫХ МАТЕРИАЛОВ (АПКСМ): «Более девяти тысяч лет прошло с тех времен, как человечество стало использовать керамический кирпич. Великая Китайская стена, Колизей в Риме и Московский Кремль — материалы, из которых они возведены, прекрасно сохранились до наших дней. Введение повышенных требований к теплозащите зданий и сооружений с целью снижения затрат на отопление зданий привело к применению многослойных конструкций наружных стен, в которых облицовочный слой отделен плитным утеплителем от конструктивной части стены, что ухудшает его температурный режим и повышает число циклов замораживания и оттаивания. Столь серьезное качественное изменение физических процессов в наружных ограждающих конструкциях должно обеспечиваться изменением требований к физическим свойствам материалов. Эти обстоятельства побудили Дмитрия Желдакова исследовать долговечность с точки зрения химической коррозии кирпичной кладки. При этом он критически оценивает традиционный подход к определению долговечности материала на основании количества циклов замерзания-оттаивания, который не объясняет такие процессы, как деструкция при положительных температурах. Хочется пожелать автору исследований не останавливаться на достигнутых результатах, а использовать их для создания нормативных документов по долговечности строительных материалов. Причем не только керамических, но и других, которые претендуют на звание «долговечные строительные материалы».

ТОМЕЗ.РФ

Презентация мобильного асфальтобетонного завода ДС-1600

Завод собрался в дорогу

В Ленинградской области наладят выпуск мобильных асфальтобетонных заводов

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Мобильный контейнерный асфальтобетонный завод циклического типа ДС-1600 начали производить в Ленинградской области. Передвижной АБЗ разработан Тосненским механическим заводом («Томез») и АО «Коминвест-АКМТ» при участии финской компании Amomatic Oy. Проект получил поддержку Минпромторга России, объем инвестиций составил 180 млн рублей.

По словам генерального директора АО «Коминвест-АКМТ» Александра Халецкого, это первый опыт, когда на российском предприятии производится не копирование западных технологий, а налажен выпуск собственного инновационного продукта. Проектом занимались российские компании, финское предприятие осуществляло консалтинг. «Все чертежи мобильного асфальтобетонного завода разрабатывались в России, поэтому это полностью отечественное ноу-хау», — заявил Халецкий. К числу достоинств мобильного асфальтобетонного завода относится то, что в разобранном виде он занимает 22 морских контейнера. Поэтому его легко доставить как морским, так и железнодорожным транспортом в любую точку страны. Контейнерная перевозка АБЗ даже специально запатентована компанией. Кроме того, завод может быть быстро смонтирован на месте. Если монтаж обычного асфальтобетонного завода занимает три месяца, полумобильного — месяц, то ДС-1600 может быть готов к работе уже через неделю.

В планах компании установить на мобильный асфальтобетонный завод заменяемую форсунку, что позволит покупателям сэкономить. «Ведь как у нас происходит? В первый год после приобретения завода приходится «угорать» на дизеле, а дальше подключается газ, — рассказывает Александр Халецкий. — Соответственно приходится два раза платить за одну и ту же деталь. Мы же в 2020 году будем выпускать мобильные АБЗ с горелкой, у которой меняется начинка, что избавит от значительных затрат».

Стоит отметить, что завод может изготавливать все основные виды асфальтобетона, щебеночно-мастичного асфальтобетона, литого асфальтобетона для автомобильных дорог и аэродромов. Производительность передвижного комплекса составляет до 140 тонн продукции в час.

В свою очередь начальник отдела строительно-дорожной и коммунальной техники Департамента сельскохозяйственного, пищевого и строительно-дорожного машиностроения Минпромторга Станислав Черторыжский отметил, что разработка ДС-1600 является хорошим примером импортозамещения.

В планах предприятия наладить серийный выпуск и к 2021 году производить до 20 мобильных асфальтобетонных заводов в год. Сегодня на российском рынке асфальтобетонных заводов лидирующие позиции занимают компании из Украины, Индии и Китая, но в планах тосненцев потеснить их и занять не менее 50% рынка страны и даже выйти на рынки других стран. Первая мобильная установка, произведенная в Ленинградской области, отправится в Подмосковье. Кроме того, продукцией тосненского предприятия уже заинтересовались компании из Латинской Америки, Дании и Африки.

На своем асфальте

В Ивановской области построили асфальтобетонный завод

Сергей НИКОЛАЕВ

Компания «ДорСтройТрест» запустила в Фурмановском районе Ивановской области новый асфальтобетонный завод. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе регионального правительства, уточнив, что объем инвестиций в проект составил 100 млн рублей. Как рассказали в обладминистрации, производительность нового завода составляет 160 тонн асфальтобетонной смеси в час.

Центральный блок нового завода — асфальтосмесительная установка КА-160 изготовлена на Колокшанском агрегатном заводе во Владимирской области. Предприятие может выпускать все виды асфальтобетонных смесей в соответствии с предварительным национальным стандартом. «Установка оснащена специальной системой взвешивания, которая обеспечивает высокую точность дозирования компонентов асфальта, значительно повышая качество выпускаемой продукции, — рассказал гендиректор компании-инвестора Олег Кумиров. — Завод может в течение часа переключиться на изготовление другой марки асфальтобетона».

В рамках второго этапа инвестиционной программы к 2021 году планируется расширить производство, создать новые рабочие места.

По словам начальника областного департамента дорожного хозяйства и транспорта Дмитрия Вавринчука, строительство завода напрямую связано с началом реализации в регионе нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги». «Основной критерий проекта — использование в дорожной деятельности новых технологий и материалов в соответствии с техническим регламентом Таможенного союза «Безопасность автомобильных дорог», — отметил он. Он напомнил также, что с «ДорСтройТрестом» заключен контракт на ремонт 9,7 км региональной дороги Фурманов—Дуляпино—Писцово в Фурмановском районе.

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS
МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор конференции
ГЛАВАЛЬЯНС Группа компаний

Спонсор конференции
XCMG

6-7 июня / 2019

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
«СПЕЦИАЛЬНАЯ ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ ДЛЯ УСТРОЙСТВА ОСНОВАНИЙ И ФУНДАМЕНТОВ»

Место проведения:
Москва,
МВЦ «Крокус Экспо», отель «Аквариум»,
в рамках выставки «Bauma CTT RUSSIA 2019»

www.fc-union.com, info@fc-union.com
тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36

Генеральные информационные партнеры
ПГС Промышленное и гражданское строительство
bauma CTT RUSSIA
Жилищное строительство

РЕКЛАМА

KNAUF

НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ.
ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

КАДРЫ

Владимир ТЕН

Право на финал

19 молодых профессионалов представят Московскую область на национальном чемпионате WorldSkills в Казани

Участники отборочных соревнований по компетенциям «Сухое строительство и штукатурные работы» (фото 1, 3, 5) и «Холодильная техника и системы кондиционирования» (фото 2, 4, 6)

ПРЕСС-ЦЕНТР WORLDSKILLS МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (6)

В Московской области прошли отборочные соревнования за право участия в финале VII национального чемпионата «Молодые Профессионалы» (WorldSkills Russia) – 2019», который состоится в Казани в последних числах мая. В Подмосковье для участия в состязаниях по 16 компетенциям в трех блоках профессий — строительная сфера, творчество и дизайн, сфера услуг — съехались более 600 участников из 76 регионов страны. Причем свои силы могли попробовать не только профессионалы с большим стажем, но и молодежь — в рамках отборочного этапа прошли состязания среди юниоров. Выполнение конкурсного задания оценивали более трехсот экспертов.

Как рассказала первый заместитель председателя правительства Московской области, министр образования региона Ольга Забралова, соревнования проводились на базе трех учебных заведений — МЦК - Техникума имени С.П. Королева, Павлово-Посадского техникума и Щелковского колледжа. На двух площадках королевского техникума прошли состязания по компетенциям «Сухое строительство и штукатурные работы», «Сантехника и отопление», «Холодильная техника и системы кондиционирования», «Облицовка плиткой». На площадке колледжа в Щелково соревновались специалисты по ландшафтному дизайну, а в Павловском Посаде — электромонтажники.

По итогам соревнования в компетенции «Облицовка плиткой» Московскую область на национальном чемпионате Казани будет представлять Алексей Солоницын из ГБПОУ МО «Сергиево-Посадский колледж» и юниор Энри Манукян из МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 4» (Сергиев Посад). Лучшим в компетенции «Кирпичная кладка» стал Дмитрий Глущенко из ГБПОУ МО «Красногорский колледж».

В компетенции «Бетонные строительные работы» честь строителей Подмосковья будут защищать Анатолий Рыжов и Алексей Семерухин из учреждения ГАПОУ МО «МЦК - Техникум имени С. П. Королева», в компетенции «Малярные и декоративные работы» — Владислав Козлов из Сергиево-Посадского колледжа и юниор Михаил Данилов из Орехово-Зуевского железнодорожного

техникума имени В.И. Бондаренко. Всего Московскую область в вышеперечисленных компетенциях на национальном чемпионате в Казани будут представлять 19 молодых профессионалов.

«Отборочные соревнования проводятся ежегодно перед финалом чемпионата «Молодые Профессионалы», в Московской области они проходят в третий раз, — сообщила Ольга Забралова. — В этом году в восьми компетенциях свое профессиональное мастерство показали студенты в возрасте 16-22 лет, в семи компетенциях — юниоры в возрасте 14-16 лет и в одной компетенции — профессионалы старше 50 лет».

Директор одной из базовых организаций отборочных соревнований — подмосковного колледжа «Энергия» (Реутов) Владимир Нерсесян отметил, что в рамках этого колледжа функционирует региональный координационный центр движения WorldSkills, на который возложена функция организации мероприятий в рамках WorldSkills Московской области всех возрастов, начиная с детей и кончая людьми в возрасте старше пятидесяти лет. «Только что мы провели отборочные соревнования по большому блоку строительных специальностей, — сказал Нерсесян. — Ребята со всей страны съехались к нам для отбора на национальный чемпионат WorldSkills, по результатам которого и будет сформирована национальная команда для участия в мировом чемпионате WorldSkills в Казани в августе нынешнего года».

Справочно

■ Отборочные соревнования за право участия в финале VII национального чемпионата «Молодые Профессионалы» (WorldSkills Russia) – 2019» проводились при поддержке правительства Московской области и министерства образования региона.

Владимир ТЕН

Зона творчества

В Москве прошел первый фестиваль детских технопарков

Детские технопарки задумывались как специальные детские учебно-экспериментальные зоны, оснащенные высокотехнологичным оборудованием. Как правило, они расположены на территории вузов, высокотехнологичных предприятий и взрослых технопарков — инновационных научно-производственных комплексов. Здесь школьники и студенты колледжей приобщаются к наукоемким профессиям, получают навыки работы на современном оборудовании, создают собственные проекты. По окончании курсов учащиеся получают сертификат на дополнительные баллы к результатам ЕГЭ при поступлении в вузы. Сегодня только в столице работают 15 детских технопарков. Там в семидесяти двух лабораториях 80 тысяч детей разного возраста занимаются по двадцати девяти направлениям подготовки.

В конце апреля в образовательном комплексе «Техноград» на ВДНХ прошел первый Фестиваль детских технопарков. Его участники представили на суд жюри три десятка проектов, охватывавших самые разные сферы человеческой деятельности: благоустройство городской среды, «умный дом», тренажеры с использованием технологий виртуальной реальности, роботы, действующие модели малых космических кораблей, космический кинотеатр и многое другое.

На фестивале на ВДНХ были представлены детские технопарки «Вертикальный взлет» при МГТУ имени Н.Э. Баумана (направления образовательных программ – анимация, цифровой дизайн, основы 3D-моделирования, программирование на разных уровнях и языках, управление квадрокоптерами, web-дизайн, робототехника), Abstract при Фонде новых технологий в образовании (языки программирования, web-дизайн, компьютерная графика, 3D-моделирование и прототипирование), «Кулибин Про» при Школе инженерного творчества и изобретательства (робототехника, ракетное моделирование, 3D-прототипирование, конструирование и программирование роботов).

АНДРЕЙ НИКЕРИЧЕВ/АГН «МОСКВА»

В фестивале также приняли участие детские технопарки «Наукоград» (НИЦ «Курчатовский институт»), технопарки «Кванториум», работающие при Технопарке «Мосгормаш» и при РГСУ, детский технопарк при «Центре развития инжиниринга» Московского политехнического университета.

На стратегической сессии в первый день фестиваля представители компаний-партнеров, ректоры вузов и преподаватели детских технопарков столицы обсудили способы поддержки одаренных детей, перспективы развития технического творчества через детские технопарки Москвы и преференции выпускникам при поступлении в вузы. Специальная программа была подготовлена и для тех, кто еще не знаком с деятельностью детских технопарков.

Во второй день фестиваля ребят ждали более двадцати мастер-классов от преподавателей технопарков — механизмы и роботы на службе производства, запуск и управление беспилотниками, управление силой мысли и другие. Желающие могли научиться строить самолеты из деталей, напечатанных на 3D-принтере, модели ракеты из композитных материалов, получить навыки дизайна, скетчинга, моделирования малых архитектурных форм, программирования, анимации и т.д. Кроме этого, весь день на разных площадках «Техноградa» проходили квесты, интерактивы и розыгрыши призов, а также игры на свежем воздухе.

Вода станет чистой

Глава Минстроя обсудил ход реализации национальных и федеральных проектов в Астраханской области

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Видно, что команда работает: подготовка по реализации нацпроектов на территории Астраханской области идет. Мы видим достаточно хорошую активность, желание сделать максимум для того, чтобы регион активнее двигался вперед и решал те проблемы, которые получили затяжной характер»

НАТАЛЬЯ ЕМЕЛЬЯНОВА

Глава Минстроя Владимир Якушев (в центре) во время посещения Северных очистных сооружений в Астрахани

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Накануне праздников министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев посетил с рабочим визитом Астраханскую область и обсудил с представителями исполнительной власти региона вопросы развития ЖКХ и реализации федеральных проектов «Чистая вода» и «Оздоровление Волги».

Одним из главных пунктов повестки дня стали мероприятия, которые предстоит осуществить в области в рамках проекта «Оздоровление Волги». Напомним, что цель проекта — сократить количество сбрасываемых в Волгу загрязненных сточных вод, ликвидировать наиболее опасные объекты накопленного экологического вреда, обеспечить сохранение биоразнообразия и сберечь уникальную систему Волго-Ахтубинской поймы и дельту Волги. По словам Владимира Якушева, за шесть лет сбросы неочищенных вод в Волгу необходимо уменьшить в три раза.

В рамках проекта «Оздоровление Волги» в Астраханской области будут реконструированы два объекта очистки воды. Региональные власти уже объявили конкурс по выбору подрядчика для разработки проектно-сметной документации. Со своей стороны Владимир Якушев подчеркнул, что проектная документация на эти объекты должна быть разработана максимально качественно. «Необходимо использовать самые эффективные технологии очистки, при этом они должны быть экономически выгодными и, что особенно важно, от отечественных разработчиков», — отметил министр.

1,983 млрд рублей

будет выделено Астраханской области в рамках федерального проекта «Оздоровление Волги»

В ходе визита глава Минстроя РФ побывал на городских Северных очистных сооружениях, которые планируется реконструировать в рамках федерального проекта. Эти очистные сооружения расположены в поселке Садовый Приволжского района и принимают сточные воды из Астрахани и Началово. Как рассказал и.о. генерального директора МУП «Водоканал» Василий Манцеров, сегодня очистные сооружения канализации не соответствуют нормативам, идет загрязнение Волги, поэтому объекту требуется реконструкция. Необходимо также реконструировать и другие очистные станции — «Северная» и «Пуск 1». Только так можно будет выйти на целевые показатели, заложенные в федеральном проекте.

Шла речь во время визита и о федеральном проекте «Чистая вода». Его реализация позволит обеспечить качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения 91% населения РФ. В городах этот показатель планируется повысить до 99%. Сегодня в проекте участвуют 16 субъектов Федерации, в их числе и Астраханская область. На состоявшемся совещании советник министра строительства и ЖКХ РФ Светлана Никонова сообщила о том, что в 2018 году доля сельского населения в регионе, обеспеченного питьевой водой из централизованного водопровода, составляла 80,2%. К 2024 году планируется довести ее до 87,9% . На федеральный проект «Чистая вода» области будет выделено из федерального бюджета 1,65 млрд рублей. В этом году Минстроем России был согласован паспорт проекта «Водоснабжение села Началово Приволжского района Астраханской области» с бюджетом 54,6 млн рублей (срок реализации — 2019 год). Как отметила Светлана Никонова, в ближайшее время будет сформирована программа по проекту «Чистая вода» на 2020-2024 годы, и региону нужно успеть к 1 августа текущего года согласовать проекты с Минстроем РФ.

Владимир Якушев вместе с врио губернатора Сергеем Морозовым побывал также на одной из самых оживленных магистралей Астрахани — улице Софьи Перовской. Там в настоящее время идет реконструкция ливнево-дренажной системы. Существующие сети были построены в 70-х годах, сильно обветшали и требуют ремонта и восстановления. Сегодня только в черте областного центра имеется 158 участков подтопления. Эту проблему Сергей Морозов поднял во время встречи с министром Якушевым в ноябре прошлого года. Министерство поддержало предложение главы региона включить проект по созданию современной ливнево-дренажной канализации в Астрахани в одну из государственных программ. Как отметил глава Минстроя РФ, решать задачу нужно поэтапно. Сначала местные власти должны разработать соответствующие проекты по реконструкции и строительству объектов и оценить объемы финансирования, а после этого уже определяться с источниками, в том числе по возможности участия федерального бюджета. В целом глава Минстроя положительно оценил ход реализации национальных и федеральных проектов в Астраханской области.

Не перешло в качество

SIBREAL.ORG

Мусорный полигон в Новосибирске

Справочно

■ С 1 января 2019 года величина тарифа на сбор и утилизацию ТКО составляет 92,42 руб. с человека, или 466 руб. за куб. метр.

Жители и депутаты Новосибирской области пока не видят улучшений в сфере обращения с ТКО

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

Реформа системы обращения с ТКО в Новосибирской области со скрипом, но движется вперед. Как сообщила недавно генеральный директор ООО «Экология-Новосибирск» Лариса Анисимова, количество заключенных договоров растет. Всего в Новосибирской области 14 тысяч многоквартирных домов, из них 6,4 тыс. заключили договоры с регоператором. Положительную динамику демонстрирует и показатель собираемости платежей. Если в январе собираемость составляла всего 21%, то в марте уже 43,8%, а по состоянию на середину апреля — 50,6%. Средний показатель за 3,5 месяца составил 38,3%.

В то же время и у жителей области много вопросов к реформе. Новосибирцы недоумевают, почему сумма платежа увеличилась, а уровень сервиса остался прежним. Кроме того, участились случаи «двойных» начислений.

Как отмечают многие собеседники корреспондента «Стройгазеты», теперь семье из трех человек приходится платить в два раз больше, чем прежде: 270 рублей вместо 130 рублей. При этом уровень сервиса остается прежним: то же количество баков, площадок для хранения отходов, и работают те же перевозчики, не внедряется раздельный сбор мусора.

Недовольны ходом реформы и депутаты — областные и городские. 25 апреля в ходе дискуссии «Переход на новую систему обращения с ТКО» парламентарии всех уровней, чиновники и общественники отмечали, что существующей инфраструктуры для сбора и хранения мусора в области не хватает. При этом региональный оператор — ООО «Экология-Новосибирск», по их мнению, не прилагает усилий к тому, чтобы изменить ситуацию.

Накануне на заседании комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам заксобрания региона депутаты также выразили недовольство организационной работой регоператора по проработке системы взимания платы с населения. Что же касается текущей работы, то парламентарии жаловались на то, что ждать ответа оператора на прямой линии приходится очень долго. Зампред комитета Дмитрий Козловский рассказал о том, что у него на ожидание ушло более получаса. Генеральный директор ООО «Экология-Новосибирск» Лариса Анисимова объяснила это нехваткой кадров.

Кроме того, новой проблемой для новосибирцев стали двойные начисления за услуги по вывозу мусора — по фактическому и по юридическому месту проживания. Одна из жительниц города рассказала, что они вместе с мужем являются собственниками квартиры, но прописаны по другим адресам. В результате им приходят два счета. То же самое произошло и с корреспондентом «СГ», арендующим квартиру.

В пресс-службе ООО «Экология-Новосибирск» газете пояснили, что в случаях, когда адрес регистрации и фактического проживания не совпадают, потребителю следует направить заявление о начислениях по адресу фактического проживания с приложением соответствующих документов, и тогда регоператор проведет перерасчет.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Как измерить результат

АГН «МОСКВА»

Прокладка велодорожек стала частью проектов благоустройства во многих российских городах

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РОССИИ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «В рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» перед нами стоит задача по сокращению в два раза к 2024 году количества городов с неблагоприятной городской средой, при этом показатель индекса городской среды должен увеличиться на 30%. Оценка состояния городской среды будет производиться ежегодно до 1 ноября сразу по 36 индикаторам, это позволит сделать ее максимально объективной»

с.1

«Место сборки нацпроектов — это конкретный муниципалитет, где власти должны аккумулировать собственные ресурсы, возможности бизнеса и мероприятия нацпроектов, от того, насколько эффективной будет эта работа, и будет зависеть результат», — отметил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев.

Есть что улучшить

Во время подготовки распоряжения правительства о методике формирования индекса шли горячие споры, и целый ряд замечаний экспертов и общественных организаций был учтен в конечной версии документа. Например, в соответствии с новой методикой города будут разделены на десять групп в зависимости от климатических условий и количества населения. Это даст возможность проводить более корректные сравнения. Кроме того, появилось несколько новых критериев, например, «доля доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения приоритетных объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур».

Однако спорные моменты остались. «В методике немало неоднозначных критериев, которые только с большой натяжкой можно считать отражением качества жизни граждан, — считает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева — О чем говорит критерий «Количество вывезенных твердых коммунальных отходов на душу населения»? О том, что в городе высокое потребление? Хорошо осуществляется работа по вывозу отходов? Или не работают программы по сортировке и переработке, позволяющие сократить объемы вывозимого мусора? Возможна и еще одна версия: регионом приняты очень высокие нормативы накопления отходов, благодаря чему количество вывозимого «на бумаге» мусора может резко возрасти».

По мнению Разворотневой, некоторые критерии являются неполными, отражающими положение дел лишь частично. Например, есть критерий «Доля жилого фонда, обеспеченного централизованными услугами тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения, в общем объеме жилого фонда». Однако нет показателей, отражающих качество коммунальных услуг в этих сетях, количество аварий и т. п. Есть показатель «Доля улично-дорожной сети, обеспеченной ливневой канализацией, в общей протяженности улично-дорожной сети», но нет показателя, отражающего, например, наличие тротуаров. Хотя очевидно, что город без тротуаров вряд ли может считаться благоприятным для проживания.

С этими замечаниями согласен и ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов. Хорошо, что методика базируется на основе 36 индикаторов, считает эксперт. Это означает, что ее разработчики старались учесть как можно больше факторов для определения индексов. Однако некоторые из этих индикаторов представляют собой некий комбинированный показатель-формулу, что может затруднить оценку населением и породить противоречия между гражданами и чиновниками, ведущими расчет индекса качества городской среды. «Взять, к примеру, индикатор «Доля площади города, убираемая механизированным способом, в общей площади города». По расчетам он может быть хорошим, даже отличным, но при этом горожане будут жаловаться на то, что многие места в городе не убраны, — поясняет свои сомнения эксперт. — Это может происходить потому, что многие улицы требуют ручной уборки, а дворников в городе не хватает. Таким образом, несмотря на «нормальное» значение данного индикатора, жители города могут быть с этим не согласны». По мнению Дмитрия Баранова, некоторые индикаторы следовало бы добавить в методику или заменить ими те, которые есть. В частности, эксперт считает, что в методике недостаточно отражены вопросы состояния окружающей среды. Очень косвенно эта тема затронута в индикаторе «Загруженность дорог». Этот индикатор «характеризует наличие транспортных проблем при передвижении в городе и свидетельствует о наличии постоянных источников выбросов вредных веществ в атмосферу и общего загрязнения города». Но каков состав этих выбросов, как они распределяются по районам, за счет чего формируются? Эти вопросы в методике отсутствуют.

В свою очередь независимый эксперт в сфере ЖКХ Людмила Кайсарова отмечает, что в методике ничего не говорится о собственниках жилья, о соблюдения их прав властями, об общем имуществе МКД, нет коэффициента уровня жилищного самоуправления.

Учимся интегрировать

Если попробовать подытожить критические замечания экспертов, то можно сказать, что им не хватило в индексе КГС и методике его расчета «глобальности». Многие специалисты считают, что главным фактором, делающими жизнь в городе благоприятной, являются хорошая экономика, наличие высокооплачиваемых рабочих мест, развитая социальная и транспортная инфраструктуры, доступность и качество жилья. Однако именно эти важнейшие факторы в методике отражения не нашли.

Разработчики методики в ответ говорят, что их задачей было формирование индекса качества городской среды, а не «макроэкономической» ситуации. Тем не менее, подобный подход к индексу качества многих разочаровал. Индекс КГС мог бы стать интегральным показателем, с помощью которого можно было бы «измерять» реализацию на конкретной территории различных национальных проектов. Тем более что выделение из федерального бюджета субсидий для регионов, предусмотренное федеральным проектом «Комфортная городская среда», не только «увязано» с результатами города по целевым показателям данного проекта, но и учитывает выполнение на данной территории целевых показателей других национальных проектов. То есть в финансовом плане показатели развития города являются интегральными, а вот на уровне содержательных оценок они, к сожалению, до конца не увязаны.

Отдельные вопросы возникают и к источникам получения информации о городе. В большинстве своем это количественные показатели, полученные из таких источников, как Росстат, информационная система ГИС ЖКХ и прочее. Однако наличие в городе острых конфликтов между общественностью и властью не отражается в привычных статистических источниках. С другой стороны, в данных статотчетов могу не найти отражения и позитивные события, например, городские программы по развитию культуры или поддержке общественной активности.

«Получить более объективную картину ситуации в российских городах возможно, на наш взгляд, с помощью дополнительных качественных показателей, появляющихся во время общественных мониторингов, — говорит Светлана Разворотнева. — Следует отметить, что в Минстрое это понимают — в ежегодном рейтинге субъектов по реализации проекта «Формирование комфортной городской среды» есть такие показатели, как «Устранение выявленных ОНФ, ЕР, Минстроем России нарушений реализации проекта», «Рейтинг ОНФ по вовлечению граждан»… Баллы по этим показателям влияют на итоговое место субъекта в рейтинговой таблице».

В целом, однако, эксперты позитивно смотрят в будущее. «Хорошо, что методика разработана, и теперь по ней начнется работа. Изменения в российских городах, и не только крупных, уже есть, что позволяет говорить об изменении ситуации к лучшему в целом в стране, — считает Дмитрий Баранов. — Этим вопросам стали больше уделять внимания и выделять на их решения больше средств. Но главное, что в обществе сформировался устойчивый запрос со стороны граждан на улучшение условий жизни, изменение многих вещей в этой сфере, что и подтолкнуло власти к активизации данной работы».

Цитата в тему

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП «ЖКХ КОНТРОЛЬ» СВЕТЛАНА РАЗВОРОТНЕВА: «Мы совместно с Общественной палатой активно включились в мониторинг реализации федерального проекта. В ОП РФ открыта «горячая линия» по приему обращений граждан, касающихся вопросов благоустройства, и каждое обращение будет тщательно проверено экспертами региональных центров общественного контроля и региональных общественных палат, а результаты проверок позволят сформировать собственный рейтинг регионов и муниципалитетов. Хочется надеяться, что данный рейтинг будет использоваться как своего рода «поправочный коэффицент», определяющий уровень благоустройства и комфортного проживания в каждом городе»

Цитата в тему

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ОП РФ ПО РЕГИОНАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ И МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ АНДРЕЙ МАКСИМОВ: «Мы считаем, что индекс качества горсреды должен охватывать более широкий круг вопросов городской жизни, в том числе наличие конфликтов при застройке и оценку позиции властей при разрешении этих конфликтов. При определении приоритетов благоустройства на местах нужен учет запросов разных социальных категорий, что позволит избежать конфликтных ситуаций. Самое главное — учитывать качество взаимодействия власти и граждан, и иногда в случаях, когда люди не готовы терпеть улучшения даже ради «светлого будущего», предпочтительнее не проводить работы вовсе»

SHUTTERSTOCK.COM

SHUTTERSTOCK.COM

Взять в «Зеленое кольцо»

Концепция ландшафтно-градостроительного сценария позволит возродить природу Волгограда

Элина КРАСИЛЬНИКОВА, кандидат архитектуры, профессор кафедры «Градостроительство» ВолгГАСУ

Одна из главных задач, стоящих сегодня перед Волгоградом, — это развитие системы озеленения города во взаимосвязи со сложившейся планировочной структурой. Проблемы возникают в связи со сложными природно-климатическими условиями города. Волгоград вытянулся на много километров вдоль Волги. Территорию города прорезает около 800 оврагов и балок, которые занимают почти четверть площади города. Балки и овраги являются естественными границами между районами — своеобразными зелеными разделителями, но в настоящее время большинство из них можно отнести к неблагополучным территориям из-за стихийных свалок, сброса промышленных стоков и т. д. Эти территории — слабое место линейной структуры города. Большая протяженность города также оказывает негативное влияние на природу. Сегодня существует опасность уничтожения элементов ландшафта, которыми являются малые реки, балки, пойменные и приречные территории (поймы рек Царицы, Сухой и Мокрой Мечетки, берег Волги).

Градостроительная структура Волгограда пришла сегодня в противоречие с принципом, на котором была основана.

Напомним, что еще в 1927 году в институте ГИПРОГОР под руководством братьев Весниных был разработан единый план Сталинграда, который был положен в основу генплана города 1930 года. Проект предусматривал разделение жилых районов экологическими разрывами, озелененными территориями, которые в настоящее время находятся в кризисном состоянии из-за хаотичной застройки, запущенной системы мелиорирования, разрастания несанкционированных свалок. Все это ведет к нарушению функционально-планировочной структуры города и деградации природного каркаса, а непростые природно-климатические условия города при этом еще более усугубляются негативным антропогенным воздействием.

Волгоград — один из немногих крупных российских городов, расположенных в зоне полупустынь, и имеющий, несмотря на сложные климатические условия, уникальную структуру элементов озеленения, сформированную десятилетиями. Зеленые пространства являются основным элементом его градостроительной ткани, обеспечивающим аэрацию застроенных территорий и улучшение местного микроклимата.

Значительный вклад в создание системы озеленения города внесла созданная в 1935 году лесопосадочная машинно-тракторная станция (Волгоградская производственно-экспериментальная лесомелиоративная станция). Силами этого предприятия вокруг города в течение полувека создавалось защитное «Зеленое кольцо» — рекреационная зона с комплексом водных объектов и зеленых насаждений. Благодаря этому полупустынные окрестности превратились в лесо-садово-парковый оазис. К сожалению, в начале 90-х этот искусственно созданный природный комплекс начал уничтожаться в результате несанкционированной малоэтажной застройки.

Формирование продуманного ландшафтно-градостроительного сценария Волгограда позволило бы воссоздать устойчивую «зеленую» инфраструктуру города. В 2014 году МБУ «Волгоградзелехоз» во исполнение этой идеи была принята «Концепция ландшафтно-градостроительного сценария г. Волгограда». Ее основной задачей стала разработка регламентов архитектурно-планировочной организации объектов озеленения — парков, садов, скверов, бульваров, набережных, а также регламентов для главных магистралей и регламентов архитектурно-пространственной организации общественных пространств и локальных средовых зон. Концепция содержит конкретные проектные предложения по формированию системы комплексного благоустройства и может стать основой для разработки ландшафтно-градостроительных сценариев для каждого отдельного района города. Воплощением идей, заложенных в этот базовый документ, уже стали реконструкция всех основных парковых зон в центральной части города, благоустройство по современным нормам набережной Волги, благоустройство части поймы реки Царицы у музея «Россия. Моя история» и другие проекты.

Справочно

■ «Концепция ландшафтно-градостроительного сценария г. Волгограда» была разработана ООО «Архитектурно-ландшафтный центр Грин Арт» по заказу МБУ «Волгоградзелехоз».

Деньги розданы

Федеральные гранты на реализацию лучших проектов благоустройства распределены между регионами

Сергей ВЕРШИНИН, Оксана САМБОРСКАЯ

Глава правительства Дмитрий Медведев подписал распоряжение о предоставлении федеральных средств на реализацию проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях в 2019 году. Средства распределены между 46 регионами. Ранее уже сообщалось о том, что 80 проектов-победителей получат гранты из федерального бюджета в размере от 40 до 85 млн рублей каждый.

По информации агентства «РИА-Новости», больше всех денег на создание комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях получит Самарская область — 289 млн рублей. В Ивановскую область будет направлено 274 млн рублей, в Ростовскую область — 253 млн рублей, в Нижегородскую — 249 млн рублей, в Московскую — 248 млн рублей, в Башкирию — 245 млн рублей. Общий бюджет всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды, напомним, составляет 4,98 млрд рублей.

«В этом году мы старалась максимально быстро провести все процедуры и по оценке заявок и по распределению средств, в общей сложности на это нам понадобилось менее месяца, — сообщил глава Минстроя России Владимир Якушев. — Следующий шаг — заключение соглашений с регионами и перечисление им денег из федерального бюджета. Эти мероприятия должны быть завершены до 1 июля, чтобы победители успели реализовать свои проекты в срок».

В этом году конкурс, в котором принимают участие города с численностью до 100 тыс. человек включительно, а также исторические поселения федерального и регионального значения, проводился уже во второй раз. Всего на конкурс было подано 330 заявок из 77 регионов.

«Полный список победителей конкурса этого года будет объявлен 31 мая в Воронеже на площадке ежегодного Архитектурного форума «Зодчество VRN», — сообщил Максим Егоров, заместитель главы Минстроя России, председатель Межведомственной рабочей группы конкурса. — Мы приглашаем на это мероприятие не только авторов лучших проектов, но и всех финалистов конкурса, чтобы вместе с экспертами обсудить и самые интересные решения, и типичные ошибки, которых следует избегать в будущем».

Купол — делу венец

На Ставрополье восстановили кафедральный собор

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В последних числах апреля была поставлена финальная точка в реставрации Казанского кафедрального собора на Крепостной горе Ставрополя — строители установили на колокольне купол. Вес купола составил 14,2 т, высота, включая крест, — 22 м. Таким образом, восстановление архитектурного памятника, разрушенного в 30-40-х годах XX века, завершилось.

Напомним, что собор Казанской иконы Божией Матери (Казанский собор) — кафедральный собор Ставропольской и Невинномысской епархии Русской православной церкви. Он был построен в 1843-1847 годах на самой высокой точке Ставрополя. Высота храма вместе с куполом составляет 76 м. Известно, что проект Казанского собора в Ставрополе утверждал сам Николай I. Позднее, в 1858-1873 годах, по индивидуальному проекту ставропольского архитектора Павла Воскресенского была возведена четырехъярусная колокольня высотой почти 100 м. Писатель Илья Сургучев с восхищением описывал Казанский собор, а колокольню называл «игрушечкой господа бога».

ПРЕСС-СЛУЖБА ГУБЕРНАТОРА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Установка купола на колокольню Казанского кафедрального собора в Ставрополе

В 30-е годы XX столетия собор, несмотря на историческую ценность, был разрушен. Из колокольни сделали радиомачту, а позже парашютную вышку. В дальнейшем она должна была стать памятником героям Гражданской войны, но в мае 1943 года колокольню взорвали, чтобы лишить немецкую авиацию ориентиров. Восстановление храма на старом фундаменте началось в 2004 и завершилось в 2012 году. Теперь же с завершением работ на колокольне храмовый ансамбль Крепостной горы обрел свой исторический облик.

Присутствовавший на церемонии губернатор Ставропольского края Владимир Владимиров заявил, что Ставрополье вернуло себе важнейшую православную святыню и часть своего культурного и архитектурного наследия. А митрополит Ставропольский и Невинномысский Кирилл отметил, что восстановление Казанского кафедрального собора стало делом, объединившим ставропольцев.

ПРОЕКТ

«Майский» дом

Авторы проекта жилого комплекса во Франкфурте вдохновлялись идеями архитектора Эрнста Мая

NLARCHITECTS.NL

Оксана САМБОРСКАЯ

Голландское архитектурное бюро NL Architects и бюро STUDIO со штаб-квартирой в Кельне разработали проект жилого комплекса, который станет частью нового района Хильгенфельд во Франфурте-на-Майне. Здание, отличительной чертой которого станут террасы-головоломки, уже получил название «Дом с террасами» (Terrace House). Предполагается, что широкая открытая галерея, проходящая вдоль всего дома, станет местом для общения и отдыха жильцов комплекса. Вход в квартиры также будет осуществляться через галерею. Перед каждой квартирой запроектированы ниши, которые можно использовать по-разному, — поставить там горшки с цветами или скамейку.

Особое внимание авторы проекта уделили инсоляции. Все апартаменты запроектированы таким образом, чтобы внутрь попадало как можно больше света. Сторона с общественной галереей выходит на восток, позволяя утреннему солнцу заглядывать в окна. Лоджии выходят на запад, ловя солнце послеполуденное.

Планировки квартир также подчинены этой логике. Жилая площадь задумана как непрерывное открытое пространство, вытянутое от входа на востоке до балкона-лоджии на западе. Кухни и ванные комнаты «сгруппированы» вокруг стояка с коммуникациями, расположенного в центре каждого помещения. Спальни совсем небольшие, зато это позволяет сделать просторные гостиные даже в самых небольших квартирах.

«Квартирография» дома тоже весьма любопытна. В принципе, «Дом с террасами» задуман и позиционируется как доступное жилье. Авторы проекта явно вдохновлялись идеями знаменитого архитектора Эрнста Мая — создателя проекта социального жилья в Ремерштадте, городе-спутнике Фракфурта, в середине 20-х годов прошлого века. Однако при этом они решили не «нарезать» множество небольших квартирок, а предложили широкий выбор планировок, так как в одном доме будут жить люди разных поколений с различным уровнем достатка. В доме есть как маленькие, так и очень большие квартиры.

Помимо всего прочего, к дому «прилагается» еще одно общественное пространство — придомовой участок. Здесь жители «Дома с террасами» смогут совместно ухаживать за садом, сажать фруктовые деревья и собирать урожай. Территорию можно также использовать его в качестве игровой площадки или просто места, где можно встретиться и пообщаться.

Справочно

■ Эрнст Май (1886-1970) — немецкий архитектор, градостроитель, родоначальник идеи спальных районов. Тяготел к принципам рационализма в массовом строительстве. Одну из задач архитекторов и градостроителей видел в быстром обеспечении нуждающихся людей дешевым типовым жильем. В 1930-х был приглашен для работы в СССР. Группа Мая создавала типовые проекты жилых зданий, школ, детсадов, больниц, а также разработала генеральные планы застройки почти двух десятков советских городов, в том числе Кемерова, Нижнего Тагила, Новокузнецка, Орска, Харькова. В Магнитогорске на левом берегу Урала по проекту Мая был построен так называемый Социалистический город, где здания группировались вокруг садов и парков. Мечтой Мая было перестроить столицу СССР, но его проект «Большая Москва» не был утвержден.

NLARCHITECTS.NL

NLARCHITECTS.NL

Строительная газета

Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-69446 от 02.05.2017 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор М.А. Логинов

Учредитель и издатель ООО «ИД «Строительная газета»

Адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д. 1, стр.1, офис 702

Редакция ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10

Подписные индексы:
Пресса России – 32010, 50092, 32538, 32539
Каталог российской прессы – 10929,10930, 12357, 12358
Почта России – П2011, П2012, П3475, П3476

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79;
(495) 357-20-10

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 08.05.2019
фактическое: 19.30 08.05.2019

Отпечатано: АО «Красная Звезда»
123007, г. Москва Хорошевское шоссе, 38
Тел.: (495) 941-32-09, (495) 941-34-72, (495) 941-31-62,
http://www.redstarph.ru; E-mail: kr_zvezda@mail.ru

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

Номер заказа: 2138-2019