

13 млрд рублей выделят из федерального бюджета на финансирование проекта «Умный город»

Профстандарты помогают работнику найти свое место на рынке труда **с. 5** Аналитики прогнозируют опережающий рост цен в строительном секторе **с. 7** Обзор столичного рынка коммерческой недвижимости **с. 8-9**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№44 (10522) 9 ноября 2018

Предъявите паспорт!

Алексей ТОРБА

Не все муниципалитеты готовы к отопительному сезону

В среду, 7 ноября, в Доме правительства прошло селекторное совещание по вопросу завершения подготовки предприятий ЖКХ и энергетики к осенне-зимнему периоду 2018-2019 годов. По данным Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзора), паспорта готовности к отопительному сезону 2018-2019 гг. получили только 46% муниципальных образований из числа проверенных. Для сравнения: в 2016 году такие паспорта имели 72,7% муниципалитетов, в 2017 году — 77,9%. По словам руководителя службы Алексея Алешина, на сегодняшний день 2181 муниципальное образование получило паспорт готовности, 1140 образования в его выдаче отказано, а 1106 муниципалитетов за его получением даже не обращались. Всего в семи регионах паспорта готовности получили все муниципалитеты: в Республиках Калмыкия, Тыве, Алтай, Ямало-Ненецком автономном округе, в Липецкой и Курской областях и в Санкт-Петербурге. В остальных субъектах до полной готовности к зиме еще далеко. Особенно тревожное положение сложилось в Республиках Адыгее, Ингушетии, Коми, Марий Эл, Северной Осетии (Алании), Чукотском автономном округе, Краснодарском и Приморском краях, а также в Астраханской, Брянской, Владимирской, Орловской и Рязанской областях. В этих 14 регионах, по данным Ростехнадзора, паспорт готовности пока не получило ни одно муниципальное образование. Правда, в ходе селектора выяснилось, что в Северной Осетии (Алании) паспорта имеют уже два района, но общая картина от этого принципиально не изменилась.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660



917704911166776

Риск здесь неуместен

Ресурсный метод ценообразования опробуют на пилотных проектах



Министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев и председатель Комитета ГД по энергетике Павел Завальный на совещании в Тюмени

Сергей НИКОЛАЕВ

Глава Минстроя России Владимир Якушев посетил 2 ноября Тюменскую область с рабочим визитом, в рамках которого принял участие в выездном круглом столе Комитета Госдумы по энергетике и дал пресс-конференцию. В ходе «думского» мероприятия министр сделал важное заявление по вопросу о реформе ценообразования, а во время общения с журналистами сообщил о планах

ведомства по усилению контроля за расселением аварийного жилья.

Как считает Владимир Якушев, одномоментный переход от базисно-индексного метода ценообразования на ресурсный несет в себе риски для строительной отрасли и может привести к удорожанию строек. Как известно, одной из главных составляющих реформы является федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), куда должны поступать

сведения о стоимости строительных материалов в территориальном разрезе. На сегодняшний день уровень загрузки ФГИС ЦС не превышает 18%. Между тем, для успеха реформы ценообразования необходима информация о стоимости 100% всех ресурсов во всех регионах. «Этого невозможно добиться без изменения подходов к функционированию ФГИС ЦС, а также источников получения данных о стоимости строительных ресурсов и расчета на их основе сметных цен, — подчеркнул министр. — При этом оставлять без изменения существующую ситуацию также нельзя. Действующая система не в полной мере отражает реальный рост цен на стройматериалы, заработную плату рабочих и транспортные услуги». Как рассказал министр, на площадке правительства РФ сейчас активно обсуждается идея переходного периода в рамках реформы системы ценообразования. Позиция Минстроя заключается в том, что реформа должна быть завершена, но поэтапно. Ресурсный метод можно будет использовать для определения стоимости бюджетных строек только после тщательного апробирования на пилотных проектах и обеспечения эффективного функционирования ФГИС ЦС в части наполнения данными.

В беседе с журналистами Владимир Якушев остановился на некоторых других важных вопросах работы министерства. Так, министр заявил о необходимости предотвращать спекулятивные сделки с аварийным жильем, с помощью которых граждане получают новые квартиры, а также с незаконным признанием домов непригодными для проживания в интересах бизнеса. «Спекуляции с «аварийкой» поставлены на поток. Люди покупают аварийную квартиру, попадают в программу расселения и получают нормальное жилье. При этом понятно, за сколько они покупали аварийное. Это нужно предотвращать», — считает Владимир Якушев.

Окончание на с. 2

Городам предложено «поумнеть»

Утвержден паспорт ведомственного проекта цифровизации городского хозяйства

Оксана САМБОРСКАЯ

Ведомственный проект «Умный город» утвержден приказом Минстроя России. Этот проект рассчитан до конца 2024 года и будет реализовываться в рамках двух нацпроектов — «Цифровая экономика» и «Жилье и городская среда». Цель «Умного города» — повышение эффективности управления городской инфраструктурой за счет внедрения современных цифровых и инженерных решений. Проектом предусмотрен перевод информации о ЖКХ, проектах благоустройства, архитектурных и градостроительных решениях в машиночитаемый вид.

Среди целевых показателей проекта — повышение доли УК и РСО, применяющих в своей работе автоматизированные системы диспетчеризации, на 15% (в 2024 году по сравнению с 2019) и повышение доли МКД, подключенных к автоматизированным системам учета потребления коммунальных ресурсов до 80%. Кроме того, доля горожан (старше 14 лет), участвующих с помощью цифровых технологий в принятии решений по вопросам городского развития, должна возрасти с 5% в 2019 году до 60% в 2024. Для оценки уровня цифровизации в городах — участниках проекта будет рассчитываться индекс эффективно-

сти цифровой трансформации городского хозяйства («IQ городов»). Прирост значения этого индекса за 5 лет должен составить 30%. На финансирование проекта планируется выделить из федерального бюджета 13 млрд рублей.

Как сообщил руководитель проекта, замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис, в дополнение к паспорту разработана методология запуска проекта в регионах и муниципалитетах. «В ближайшее время мы проведем несколько обучающих мероприятий для наших коллег, — рассказал Чибис. — Напомню, уже действует открытая база лучших решений в сфере городского хозяйства».

НОВОСТИ

КОРОТКО

В МИНСТРОЕ — НАЗНАЧЕНИЕ

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение о назначении заместителем министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Дмитрия Волкова. Документ размещен на официальном сайте кабинета министров. В Минстрое «Стройгазете» сообщили, что Дмитрий Волков будет заниматься в министерстве вопросами ценообразования и технического регулирования в строительстве. Ранее этот блок курировал бывший замминистра Хамит Мавляров, который в августе был освобожден от должности в связи с переходом на другую работу. Дмитрий Волков родился в 1969 г. в селе Воскресенском Некоузского района Ярославской области. В 1989-1990 гг. работал электромонтером 4-го разряда в совхозе «Родионово». В 1994 и 1998 гг. окончил Московский государственный университет им. Ломоносова по специальностям «Физика» и «Юриспруденция». В 1998-2016 гг. работал на руководящих должностях в коммерческих структурах Москвы. С ноября 2016 г. по июль 2018 г. занимал пост заместителя председателя правительства Хабаровского края по вопросам комплексного развития Комсомольска-на-Амуре. После этого перешел на работу в Минстрой в качестве помощника министра. Дмитрий Волков является одним из победителей кадрового конкурса «Лидеры России».

ПО СТАНДАРТАМ ОЭСР

5-8 ноября в штаб-квартире ОЭСР в Париже прошли заседания Комитета ОЭСР по политике регионального развития и его рабочих групп. В мероприятиях приняли участие генеральный директор ДОМ.РФ Александр Плутник, его заместитель Денис Филиппов и заместитель генерального директора Фонда Единого института развития в жилищной сфере (создан ДОМ.РФ) Кристина Ишханова. В ходе заседаний обсуждался широкий круг вопросов, связанных с формированием городской политики, повышением благосостояния жителей. «В настоящее время ОЭСР готовит документ о принципах национальной городской политики, обобщающий лучший международный опыт и являющийся сводом стандартов для принятия решений», — сообщил Александр Плутник. — По поручению председателя правительства РФ Дмитрия Медведева Минстрой России, ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» разрабатывают методический документ «Стандарты комплексного развития территорий в России». По словам гендиректора ДОМ.РФ, этот документ согласуется с принципами ОЭСР. Он определяет типы городской среды, формирует целостную городскую среду и повышает качество жизни горожан.



Ввод в промышленную эксплуатацию газопровода в поселки Озерки Заводуковского района Тюменской области

Риск здесь неуместен

с.1

Глава Минстроя заявил также, что ведомство будет отслеживать ситуации, когда под снос по программе расселения наряду с аварийными домами попадали и дома, не признанные таковыми. «Это делается, чтобы продавать землю под застройку по более низкой цене бизнес-структурам, — пояснил министр. — Если такая ситуация будет зафиксирована, то субъект РФ должен будет как минимум вернуть средства, потраченные на демонтаж домов».

Владимир Якушев напомнил, что в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в дополнение к действующему механизму расселения «аварийки», предполагающему выделение регионам средств федерального бюджета, запускаются новые инструменты.

В частности, речь идет о социальной ипотеке и формировании специализированного жилищного фонда, в котором собственники квартир в аварийных домах смогут жить

Цитата в тему

МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ВЛАДИМИР ЯКУШЕВ: «Минстрой уделяет большое внимание вопросам технического регулирования строительства, в том числе газоснабжающей инфраструктуры. Сегодня в этой сфере многие нормы противоречат друг другу, нужна корректировка федерального законодательства. Соответствующий законопроект проходит согласования в федеральных органах исполнительной власти, но это долгий и сложный процесс»

определенное время на условиях найма. «Власти региона могут самостоятельно решать, на какие опции делать упор. Если субъекты РФ с 2020 года будут применять успешно эти дополнительные механизмы, они смогут рассчитывать на стимулирующее федеральное финансирование», — подчеркнул он, добавив, что все нормативные документы по работе с аварийным жилым фондом в России будут приняты до 20 июля 2019 года.

Кроме того

Участие главы Минстроя в круглом столе Комитета по энергетике объясняется не только тем, что ведомство активно занимается законодательным обеспечением процесса строительства и реконструкции газовых сетей, но и тем, что Владимир Якушев в качестве губернатора Тюменской области стоял у истоков создания региональной модели эффективной газификации. Подробнее об этом опыте рассказал нынешний губернатор области Александр Моор. По его словам, строительство газопроводов в Тюменской области ведется не за счет средств региона, а за счет специальной надбавки к тарифу за транспортировку газа с предоставлением налоговых льгот соответствующим организациям. Такая модель с использованием механизмов государственно-частного партнерства позволила области в течение 2014-2017 годов построить порядка 900 км газопроводов, газифицировать 110 населенных пунктов, 15,5 тыс. домовладений. В ближайшие годы планируется газифицировать еще более 23 тыс. домов. Однако глава Минстроя Владимир Якушев считает, что с учетом уровня бюджетной обеспеченности, доходов регионов и уровня управленческой компетентности на местах такая модель газификации, к сожалению, пока может быть запущена максимум в 18 субъектах РФ.

Предъявите паспорт!

с.1

И, как подчеркнул Алексей Алешин, невыдача паспорта готовности к отопительному сезону говорит о том, что в данном муниципальном образовании есть риск возникновения аварий.

Чтобы избежать такого развития событий, проводивший совещание вице-премьер Виталий Мутко предложил покончить со сложившейся практикой, когда получение паспортов готовности к отопительному сезону вроде бы обязательно, но в то же время за отсутствие этого документа никто никакой ответственности не несет. Если не установить ответственность, то, по словам вице-премьера, это потом «выстрелит». «Меру ответственности мы продумаем, — пообещал Виталий Мутко. — То ли поставим этот показатель в оценку эффективности, то ли будем учитывать при соответствующем распределении дотаций».

Замглавы правительства поручил вице-губернаторам, отвечающим за подготовку региона к отопительному сезону, а значит, и за получение муниципалитетами паспортов готовности, завершить эту работу до 15 ноября. Он предупредил, что руководители регионов, которые не выдержат установленных сроков, будут отчитываться на заседании правительства России, намеченном на 22 ноября.

В свою очередь, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Владимир Якушев отметил, что прохождение отопительного периода, как правило, не обходится без аварийных ситуаций. Однако положительной тенденцией является некоторое снижение аварийности. Так, в период с 1 октября 2017 года по 30 сентября 2018 года было зафиксировано 277 технологических нарушений в работе объектов коммунального комплекса, это меньше, чем в предыдущий отопительный период. «Конечно, нам очень важно оперативно реагировать на такие ситуации и делать все для того чтобы инциденты максимально быстро были ликвидированы», — отметил министр. Он также обратил внимание участников селектора на необходимость предоставления в Минстрой достоверной информации.



JOURNALIST OF THE YEAR IN REAL ESTATE 2018

8-Я ЕЖЕГОДНАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ
для журналистов, пишущих о недвижимости

6 ДЕКАБРЯ
СОСТОИТСЯ
ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ
В МОСКВЕ

Организатор
Repa
joyrepa.ru



3 ДЕКАБРЯ
СОСТОИТСЯ
МЕДИА-САММИТ
В ПРЕДДВЕРИИ
ПРЕМИИ

joyrepa.ru/summit

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР







На одном языке



Юлия ПАВЛОВА

Основы единой классификационной системы в строительной отрасли будут представлены в начале будущего года

В начале следующего года ФАУ «ФЦС» Минстроя России представит на публичное обсуждение экспертного строительного сообщества структуру и базовые таблицы единой классификационной системы, которая даст однозначную интерпретацию информации, генерируемой на протяжении всех стадий жизненного цикла здания или сооружения. Таблицы систематизируют более 700 классов/подклассов информации.

«Определены общие подходы к организации информации для обеспечения управления жизненным циклом зданий и сооружений с использованием информационного моделирования, — пояснил директор ФАУ «ФЦС» Дмитрий Михеев. — Это позволяет дать старт работам по созданию единой классификационной системы в строительной отрасли, которая будет способствовать сокращению сроков и повышению качества строительных процессов, сделает прозрачными процессы технико-экономического обоснования, закупки, создания смет на строительство и прогнозирование затрат на содержание объектов недвижимости».

Данная работа ведется на базе ФЦС в соответствии с Поручением Президента Рос-

Справочно

Решением Комиссии по развитию нормативно-технической базы в области технологий информационного моделирования в строительстве Базовой организации государств — участников СНГ по проблемам терегулирования в строительном комплексе российской стороны определена ответственная за разработку базовых классификационных таблиц единой классификационной системы в строительной отрасли государств — участников СНГ на русском языке. Применение единой классификационной системы в строительной отрасли является нарастающим трендом в мировой практике.

сиейской Федерации от 19 июля 2018 года №Пр-1235 «О модернизации строительной отрасли и повышении качества строительства». В соответствии с этим поручением к 2024 году необходимо перейти к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства путем внедрения технологий информационного моделирования. Выбранный подход к организации информации соответствует лучшим практикам европейских стран. К слову, такой же подход реализуется в рамках плана мероприятий по внедрению технологии информационного моделирования при проектировании объектов строительства (BIM-технологий) Республики Казахстан.

Разработка единой классификационной системы осуществляется с привлечением широкого круга имеющих практический опыт специалистов, гармонизирована с работой экспертов ТК 465 «Строительство» в Международной организации по стандартизации ИСО и с разработкой отечественных стандартов в области технологии информационного моделирования.

Шлифовка продолжается

В Думу внесен новый пакет поправок по долевого строительству

Сергей НИКОЛАЕВ

Правительство РФ внесло в Госдуму новые поправки в законодательство о долевом строительстве. Их основная цель — усиление контроля за целевым использованием средств дольщиков, в том числе членов жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Законопроект опубликован на сайте правительства.

В пояснительной записке говорится, что сейчас по закону о долевом строительстве (№214-ФЗ) средства с расчетного счета застройщика могут использоваться для платежей по заключенным договорам о развитии застроенной территории (РЗТ) и по договорам о комплексном освоении территории (КОТ) в случае, если строительство многоквартирных домов или других объектов недвижимости в рамках реализации таких договоров осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства. При этом не установлено, каким образом определяется размер платежей. Согласно поправкам, размер платежей по каждому проекту будет определяться застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема средств, подлежащих уплате по договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства. Как уточнили «СГ» в Минстрое, речь, в частности, идет о затратах на строительство инфраструктуры для КОТов и РЗТ, которые застройщики смогут учитывать в составе своих расходов.

Действующей редакцией закона №214-ФЗ предусмотрена солидарная ответственность физических и юридических лиц, в том числе бенефициарных владельцев, имеющих фактическую возможность контролировать действия застройщика, за убытки дольщиков.

Законом при этом не ограничен перечень таких лиц, что создает возможность произвольного применения нормы к широкому кругу лиц. Разработчики поправок считают, что введение такого вида ответственности для контролирующих лиц увеличило риски появления фиктивных руководителей, акционеров, бенефициаров. Одновременно вырос риск оттока управленческих и инженерно-технических кадров из строительных компаний. Помимо этого, данная норма противоречит положениям Гражданского кодекса об ответственности юридических лиц.

Кроме того, в целях усиления защиты прав членов ЖСК законопроектом предлагается федеральный закон о несостоятельности (№127-ФЗ) дополнить новой статьей, устанавливающей особенности банкротства ЖСК.



Слева направо: глава городского округа Серпухов Дмитрий Жариков, генеральный директор АО «Газпром теплоэнерго Московская область» Андрей Ловчиков и глава Серпуховского муниципального района Игорь Ермаков

Тепло районного масштаба

Алексей ЩЕГЛОВ

В Подмоскowie концессионеры построят новые котельные

В начале ноября компания «Газпром теплоэнерго Московская область» и представители двух муниципальных образований — Серпухова и Серпуховского района — заключили контракт, согласно которому в течение двух лет в систему жилищно-коммунального хозяйства района и города будет инвестировано 1,4 млрд рублей. На эти средства планируется модернизировать почти 200 объектов теплоснабжения и обновить другие элементы коммунальной инфраструктуры. Среди наиболее важных проектов — строительство 11 новых котельных, а также реконструкция более 6 км теплосетей.

Как отметил министр ЖКХ Московской области Евгений Хромушин, теплоснабжение давно является для этих муниципальных субъектов «большой темой». Успешная реализация проекта существенно улучшит качество жизни 160 тыс. местных жителей

«В Серпуховском районе, в первую очередь в городе Оболенске, жители заметят изменения к лучшему уже к следующему отопительному сезону, — сказал Евгений Хромушин. — Думаю, что общий объем новых качественных услуг жители двух муниципальных образований почувствуют к зимнему сезону 2020-21 годов».

Подмосковные власти объявили, что в бли-

жайшее время аналогичные договоры о концессионных проектах в сфере теплоснабжения должны быть подписаны инвесторами с представителями Пушкинского муниципального района и Дмитровского городского округа. В Пушкинском районе такой договор запланирован к подписанию до конца текущего года. На сегодняшний день в Подмоскowie в стадии реализации находится 5 концессионных соглашений в сфере ЖКХ, на стадии подписания и окончания конкурсных процедур — также 5 соглашений и на стадии подготовки — еще 5. Заявленный суммарный объем инвестиций по этим договорам должен превысить 15 млрд рублей.

Как рассказал заместитель председателя правительства Московской области Денис Буцаев, ГЧП-проекты реализуются не только в ЖКХ, но и в других сферах, включая высокотехнологичную медицину и социальное обслуживание. Так, например, в этом году в Балашихе и Подольске уже начали работать два онкорadiологических центра, созданные на условиях концессии. Эти учреждения будут ежегодно принимать более 20 тыс. пациентов. Всего к настоящему времени в Московской области заключено 33 соглашения, предусматривающих использование механизмов государственно-частного партнерства. Еще 100 таких соглашений находится в стадии проработки. Прогнозируемый суммарный объем инвестиций по ним может составить более 336 млрд руб.

Вклад столичный

Владимир ТЕН

Московские объекты капстроительства включены в реестр Минстроя

По представлению Департамента градостроительной политики города Москвы 54 объекта капитального строительства включены в реестр экономически эффективной проектной документации Минстроя. «В числе объектов, включенных в реестр по представлению департамента, — здания двух поликлиник, плавательного бассейна, 19 объектов образования — школ, БНК и ДОУ, а также 32 жилых многоэтажных дома», — сообщил руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин. В настоящее время департаментом готовятся еще 19 комплектов проектной документации по объектам капитального строительства на передачу в Минстрой для внесения в реестр.

Напомним, что для включения проектной документации в реестр Минстроя строительство объекта должен быть фактически завершено. Помимо этого, проектная документация должна иметь положительное заключение госэкспертизы, соответствовать необходимым показателям энергетической эффективности и ряду других параметров.

Повторное использование проектов из реестра является одним из инструментов повышения эффективности бюджетных расходов на капитальное строительство за счет снижения стоимости как разработки проектной документации, так и последующего прохождения экспертизы и строительства. С систематизированными сведениями об экономически эффективной проектной документации повторного применения можно ознакомиться на сайте Минстроя России.

Цитата в тему

ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ НИКИТА СТАСИШИН: «Надеемся, что в осеннюю сессию эти важные поправки будут приняты. Они разработаны с учетом позиций банков и застройщиков, которые поступают в адрес Минстроя»

Время собирать деньги

Конкурсный управляющий «Урбан Групп» оспорит ряд сделок в арбитражном суде

Справочно

■ Конкурсное производство в рамках процедуры банкротства предусматривает возможность возврата в судебном порядке от сделок, совершенных должником до начала конкурсного производства и наносящих ущерб кредиторам компании.



Один из недостроенных объектов «Урбан Групп» — ЖК «Видный город»

Сергей НИКОЛАЕВ

Как сообщила «Стройгазете» конкурсный управляющий (КУ) Urban Group Светлана Аглинишкене, в арбитраж поданы иски о признании недействительными ряда сделок, заключенных компаниями, которые входили в обанкротившийся стройхолдинг. В частности, КУ пытается оспорить несколько сделок по перечислению денежных средств техзаказчикам строительства жилья. Например, в 2014-2018 годах с расчетных счетов застройщика «Хайгейт» на расчетные счета компании «Заказ-

строй» было перечислено 6,3 млрд рублей, а на расчетные счета «Евразия проект» — 20,9 млрд рублей. Полученные денежные средства обе компании должны были направить на строительство многоэтажных домов в ЖК «Опалиха ОЗ» и ЖК «Лесобережный». Вместо этого деньги, полученные, в том числе, в результате заключения договоров долевого участия (ДДУ), были переданы в виде займов третьей стороне — аффилированной группе «Профиконсалт» — и до стройки не дошли.

Помимо этого, в арбитраж поступили заявления о недействительности сделок дочерних структур «Ур-

бан Групп» с банком «Возрождение» и Промсвязьбанком. Речь идет, в частности, о списании Промсвязьбанком со счетов застройщика денежных средств в размере 430 млн рублей. Как выяснили представители КУ, после возбуждения дела о банкротстве стройхолдинга банк за три дня до заседания арбитражного суда по рассмотрению данного дела списал в безакцептном порядке в счет досрочного погашения кредитов денежные средства со счетов застройщика «Ваш город». В том числе были списаны денежные средства по кредиту, срок погашения по которому наступал лишь в декабре 2018 года. По мнению КУ, данные действия банка нарушают права кредиторов, поскольку привели к преимущественному удовлетворению требований банка.

Напомним, что 9 июля 2018 года Арбитражный суд Московской области ввел конкурсное производство в компаниях-застройщиках — «Урбан Групп», ООО «Ваш город», ООО «Ивастрой», ООО «Хайгейт», АО «Континент проект», ООО «Экоквартил» сроком на один год. От действий Urban Group пострадали тысячи дольщиков, вложивших средства в жилье, но так и не получивших квартиры. В отчете по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности группы компаний «Урбан Групп», опубликованном на сайте Фонда защиты дольщиков, подтвердились факты вывода средств из компании на аффилированные лица. Прием заявлений от дольщиков о включении в реестр требований о передаче жилых помещений завершился 22 октября. За три месяца документы подали более 13 тыс. дольщиков. По решению правительства РФ достройка домов ГК «Урбан Групп» будет вестись за счет средств федерального бюджета и казны Московской области, в соответствии с утвержденной кабмином «дорожной картой». Обязательства по завершению строительных работ по 30 домам взял на себя холдинг Crocus Group.



Механизм с гарантией

ВТБ вошел в рабочую группу по развитию кредитования застройщиков

Сергей НИКОЛАЕВ

Банк ВТБ присоединится к рабочей группе, которая разрабатывает механизм стимулирования банковского кредитования застройщиков жилья. Соответствующее соглашение подписано между банком и АО «ДОМ.РФ» (бывшее АИЖК), по эгидой которого создана группа. В ее состав, помимо ВТБ, входят также Сбербанк и Газпромбанк.

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе ДОМ.РФ, суть механизма состоит в гарантировании госкомпанией целевых кредитов девелоперам. Он разрабатывается в соответствии с «дорожной картой» — планом поэтапного замещения в течение трех лет средств дольщиков

банковским кредитованием и иными формами финансирования. Предполагается, что пилотные сделки с использованием нового механизма будут заключены в I полугодии 2019 года. По словам генерального директора ДОМ.РФ Артема Федорко, в рабочую группу входят банки, на долю которых приходится более 50% кредитования жилищного строительства. Участие в ней ВТБ подчеркивает заинтересованность банковской системы в увеличении объемов финансирования застройщиков. «Ожидаемый спрос на гарантирование на горизонте 2019-2021 гг., по нашим оценкам, превышает 2 трлн рублей, и своевременное масштабирование механизма позволит успешно осуществить пе-

реход к новой модели финансирования отрасли», — отметил Федорко.

В свою очередь, заместитель президента — председателя правления банка ВТБ Денис Бортников отметил, что соглашение между банком и ДОМ.РФ будет способствовать формированию эффективного механизма господдержки девелоперов, который позволит снизить и риски кредиторов, и при этом будет удобным инструментом для застройщиков.

По информации ДОМ.РФ, в настоящее время объем банковских кредитов, выданных на цели жилищного строительства, составляет около 600 млрд рублей. Для сравнения: средства дольщиков составляют 3,7 трлн рублей. В госкомпании предполагают, что к 2024 году потребность девелоперов в банковском финансировании вырастет до 6,4 трлн рублей, то есть, в 10 раз по сравнению с текущим уровнем банковского финансирования. В настоящее время кредитовать застройщиков в рамках новой системы финансирования уполномочены 58 банков.

Для того чтобы стимулировать банковское кредитование жилищного строительства планируется принять ряд мер. В частности, Банк России уже утвердил применение к таким кредитам пониженного коэффициента «риск-вес» в размере 20%. За счет этого банки смогут снизить потребность в капитале для проектного финансирования более чем в пять раз икратно увеличить объем кредитования жилищного строительства. Кроме того, обсуждаются предложенные ДОМ.РФ требования к застройщикам, проектам, условиям банковского кредитования и процедурам сопровождения. Разрабатывается система оценки рисков по проектам финансирования девелоперов.

Землю — пайщикам!

Тюменский ЖСК получил участок под строительство жилья

Сергей НИКОЛАЕВ

ДОМ.РФ (единый институт развития в жилищной сфере) передаст членам тюменского жилищно-строительного кооператива (ЖСК) «Аграрный» 7 гектаров земли под строительство 70 индивидуальных жилых домов. Об этом «Стройгазете» сообщил председатель ЖСК Сергей Борисевич, уточнив, что жилье планируется ввести в эксплуатацию в 2020 году.

По словам Борисевича, участки расположены в черте Тюмени, на улице Владимира Полякова. Земля передается на безвозмездной основе. Благодаря этому пайщики кооператива — сотрудники Государственного аграрного университета Северного Зауралья — смогут получить жилье по цене до 38 тыс. рублей за «квадрат», что меньше рыночной стоимости в регионе примерно на 35%.

«Мы подали заявку на эти участки в ДОМ.РФ в 2014 году, и на всех этапах согласования и проведения необходимых процедур — от перевода земли из категории сельхозназначения под жилищное строительство до межевания и передачи прав ЖСК — работа велась централизованно и прозрачно, — отметил Сергей Борисевич. — Это хороший пример успешного сотрудничества федеральных и региональных ведомств по эффективной реализации конкретного жилищного проекта».

Напомним, что одна из функций ДОМ.РФ заключается в вовлечении в оборот неиспользуемых федеральных земельных земель для строительства объектов жилой недвижимости. В отдельных случаях участки передаются безвозмездно, и, как в случае с ЖСК «Аграрный», средства членов кооператива идут только на оплату расходов, связанных со строительством. При этом члены кооператива могут самостоятельно контролировать проектные работы и ход строительства, избегая необоснованных затрат.

В ДОМ.РФ при реализации проектов застройки участков жилищно-строительного кооператива рекомендуют руководствоваться методическими рекомендациями стандарта комплексного развития территорий с целью создания комфортной среды обитания. Стандарт призван стать инструментом повышения качества среды и перехода российских городов к современным моделям развития, полностью охватывает спектр архитектурно-градостроительного проектирования и позволяет комплексно подойти к вопросам развития территории.



Навигатор для специалиста

Профессиональные стандарты помогают работнику определить, какие знания ему необходимо получить



Любовь Ельцова

Владимир ТЕН

Понятия «профессиональный стандарт» и «квалификация работника» были введены в законодательную базу России с 2013 года. Профстандарт описывает знания и умения, которыми должен обладать сотрудник для выполнения определенной работы. По состоянию на начало октября текущего года приказами Минтруда России утвержден 1201 профстандарт. Сегодня система профессиональных стандартов охватывает практически все отрасли народного хозяйства, не является исключением и строительство. О том, почему возникла потребность в стандартах и как учесть в них стремительные технологические изменения, в интервью «СГ» рассказала заместитель министра труда и социальной защиты РФ Любовь ЕЛЬЦОВА.

«СГ»: Что такое профессиональные стандарты?

Любовь Ельцова: Профессиональный стандарт — это характеристика квалификации, необходимой работнику для осуществления определенного вида деятельности.

«СГ»: Кто их разрабатывает?

Л.Е.: В соответствии с действующим законодательством проекты профстандартов могут разрабатываться работодателями и их объедине-

ниями, профессиональными сообществами и иными некоммерческими организациями. Участвуют в этой работе и представители организации профессионального образования, а также эксперты союза «Агентство развития профессиональных сообществ и рабочих кадров «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)». Начиная с 2014 года, на базе объединений работодателей стали формироваться советы по профессиональным квалификациям. Они ведут мониторинг потребностей в квалификациях и профессиональном образовании, разрабатывают профстандарты, проводят экспертизу федеральных государственных образовательных стандартов и программ профессионального образования и организуют независимую оценку квалификации. Наделение таких советов полномочиями и координация их деятельности осуществляется Национальным советом при президенте по профессиональным квалификациям. Разработанные профстандарты в дальнейшем должны поддерживаться в актуальном состоянии. Для этого государство оказывает разработчикам организационно-методическую помощь, обеспечивает их различными информационными ресурсами. Так, при Минтруда работает ВНИИ труда, который ведет обучение разработчиков профстандартов на постоянной основе. К примеру, в 2017 году было обучено 16 тыс. человек.

«СГ»: Соответствует ли вновь создаваемым профстандартам существующие программы обучения и подготовки кадров?

Л.Е.: Информация об утвержденных Минтрудом профстандартах и внесенных в них изменениях направляется в Минобрнауки и Минпросвещения в течение 10 дней со дня их вступления в силу. Это делается как раз для того чтобы ведом-

Справочно

■ В настоящее время организована работа 280 центров оценки квалификаций, в которых прошли независимую оценку квалификации 17,8 тыс. работников (например, в лифтовой отрасли — 12 тыс. человек, строительстве — 440 человек, на железнодорожном транспорте — 1,1 тыс. человек, области сварки — 1,9 тыс. человек). Необходимую организационную и методическую поддержку работодателям оказывает Национальное агентство развития квалификаций, учредителем которого являются Минтруд, Минпросвещения, Минобрнауки, РСПП и ФНПР (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.09.2018 г. №1958-р).

ства могли учесть их при формировании федеральных государственных образовательных стандартов профессионального образования (ФГОС). В соответствии с законодательством об образовании для актуализации ФГОС и программ профессионального образования с учетом профстандартов созданы федеральные учебно-методические объединения, в которые входят представители работодателей, и в том числе советов по профессиональным квалификациям. Как показывает практика, для данной работы нужно также обладать определенными знаниями, поэтому Национальным советом по профессиональным квалификациям были утверждены соответствующие методические рекомендации.

«СГ»: Являются ли профстандарты обязательным требованием при приеме на работу? И как они вообще влияют на работника?

Л.Е.: Вопросы кадровой политики, в том числе приема на работу, расстановки кадров, работодатель определяет самостоятельно. Характеристики квалификации, которые содержатся в профстандартах, применяются работодателями в качестве основы для определения требований к квалификации работников с учетом особенностей выполняемых работниками трудовых функций. Положения профессиональных стандартов являются обязательными только в отдельных случаях. Так, согласно части 2 статьи 57 Трудового кодекса (ТК РФ) наименование должностей, профессий, специальностей и квалификационных требований к ним должны соответствовать наименованиям и требованиям, указанным в профстандартах, если по этим должностям, профессиям, специальностям предусмотрено предоставление компенсаций и льгот либо установлены ограничения. Согласно статье 195.3 ТК РФ, требования к квалификации работников, содержащиеся в профессиональных стандартах, обязательны также в случаях, если это установлено ТК РФ или другими нормативными правовыми актами. В остальных случаях эти требования профстандартов носят рекомендательный характер.

«СГ»: В связи с развитием новых технологий условий труда стремительно меняются. Возникает коллизия, когда опытный специалист, мастер своего дела становится перед выбором: либо становится рядовым оператором механизма, либо уходит из профессии. Достаточно ли гибки профстандарты, чтобы учитывать такие изменения? И как быть с работниками, чья квалификация перестает быть востребованной?

Л.Е.: Профстандарт дает самому работнику информацию о том, какой уровень образования, какие знания и умения необходимы ему для выполнения определенных задач. Поэтому при помощи стандарта можно определить, какие знания нужно получить дополнительно, то есть это своеобразный «навигатор». В большинстве профессиональных стандартов учитываются знания и умения, относящиеся к «цифровым» компетенциям. Сегодня уже трудно представить себе специалистов без навыков владения специальными программами, электронными базами данных, методами программирования. Поэтому нельзя сказать, что высококвалифицированные работники вдруг становятся не нужны, им просто требуется повышение квалификации. В этой связи важнейшей задачей является обеспечение оперативной актуализации требований к работникам. И практика показывает, что высококвалифицированный работник всегда очень востребован, и в условиях развития технологий ключевым навыком становится способность и готовность человека к обучению.

«СГ»: Как осуществляется проверка профессионального уровня вновь принимаемого работника на соответствие профстандарту?

Л.Е.: В соответствии со статьей 65 ТК РФ при заключении трудового договора лицо, поступающее на работу, среди прочего предъявляет работодателю документ об образовании и (или) о квалификации, а при поступлении на работу, требующую специальных знаний или специальной подготовки, — документ о наличии специальных знаний. Начиная с 2017 года лицо, поступающее на работу, может предъявить свидетельство о квалификации. Этот документ гражданин получает по итогам успешной сдачи профессионального экзамена в центрах оценки квалификации.

Цитата в тему

«В БОЛЬШИНСТВЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ УЧИТЫВАЮТСЯ ЗНАНИЯ И УМЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К «ЦИФРОВЫМ» КОМПЕТЕНЦИЯМ. Сегодня уже трудно представить себе специалистов без навыков владения специальными программами, электронными базами данных, методами программирования»

БИЗНЕС

Справочно

■ Доклад Doing Business Всемирного банка охватывает 190 стран. Эксперты банка исследуют нормы регулирования, способствующие или препятствующие развитию бизнеса на всех стадиях, включая создание предприятия, ведение бизнеса, осуществление внешнеэкономической деятельности, уплату налогов, а также уровень защиты прав инвесторов. Рейтинг представляет собой ранжирование экономик (стран) путем подсчета процедур, временных и финансовых затрат, необходимых для строительства «эталонного объекта», а также индекс качества строительного контроля. «Эталонным объектом» является 2-этажное складское помещение площадью 1,3 тыс. кв. м, возводимое собственником на участке 929 кв. м. Для строительства имеются соответствующие архитектурная и техническая документация, необходимые лицензии и страховка, подъездные пути. Учитывается подключение к водоснабжению и водоотведению. Считается, что «эталонный объект» возводится собственными силами организационно-владельца.



Потепление инвестклимата

Эксперты оценили усилия России по борьбе с адмбарьерами в строительстве

Сергей НИКОЛАЕВ

Россия заняла 48-е место в рейтинге Всемирного банка Doing Business 2018 по направлению «Получение разрешений на строительство», поднявшись сразу на 67 позиций. В Минстрое России считают, что это стало результатом работы по снижению административных барьеров в строительстве, которая активно ведется в стране с 2014 года.

В настоящее время, по подсчетам экспертов банка, для получения разрешения на строительство эталонного склада в России придется пройти 15,1 административных процедур (год назад — 14,4). Это займет 193,8 дня (в прошлом году — 239,4) и обойдется инвестору в 1,2% общей стоимости строительства (годом ранее — 1,3%). В прошлом году по доступности выдачи разрешительных документов для застройщиков РФ занимала 115-е место. По словам заместителя главы Минстроя Натальи Антипиной, всего с 2010 года Россия поднялась в рейтинге по направлению «Получение разрешений на строительство» на 131 позицию, но текущий успех — продвижение сразу на 67 позиций — является самым значительным.

В ведомстве напомнили, что для улучшения позиций России в рейтинге министер-



Статс-секретарь — заместитель министра строительства и ЖКХ Наталья Антипина

ство целенаправленно работает над упрощением административных процедур в строительстве. В частности, законодательно был сокращен срок выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, градостроительного плана земельного участка, внедрен риск-ориентированный подход при проведении проверок строительных объектов, созданы условия для обеспечения предоставления услуг в сфере строительства в

Справочно

■ В сводном рейтинге Doing Business 2018 Россия поднялась на четыре пункта и заняла 31-е место среди 190 стран.

электронном виде. Позиции России также улучшило продвижение по Индексу качества контроля в строительстве (14 из 15 возможных баллов).

«Работа по улучшению позиций России в рейтинге и в целом по улучшению инвестиционного климата в Российской Федерации в сфере строительства будет продолжена, — прокомментировал итоги рейтинга глава Минстроя Владимир Якушев. — Новые инициативы и предложения по данному направлению уже нашли свое отражение в национальном проекте «Жилье и городская среда», а также в проекте единого плана мероприятий по трансформации делового климата, который в ближайшее время должен поступить в правительство Российской Федерации на утверждение».

Как известно, для оценки позиции России по данному направлению эксперты используют данные, полученные в двух городах, — Москве и Санкт-Петербурге. В начале 2018 года представители Всемирного банка провели там выборочное анкетирование экспертов о практике строительства. Как рассказали «Стройгазете» в пресс-службе Минстроя, важным фактором, определившим место России в рейтинге, стал перевод услуг в сфере строительства в электронный вид. В настоящее время в Москве и Санкт-Петербурге более 50 различных процедур в сфере строительства доступны в электронном виде. Москва — единственный регион, в котором созданы электронные архивы изысканий: Геофонд и Сводный план подземных коммуникаций и сооружений. Кроме того, власти города освободили застройщиков от необходимости запрашивать документы, которые имеются в распоряжении госорганов, а также открыли девелоперам доступ к информации об условиях и ограничениях использования территории, содержащейся в государственных информационных системах. В Северной столице инвесторы активно пользуются созданной Единой системой строительного комплекса.

Как считает руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин, в этом году международные эксперты учли реформы в области контроля качества и безопасности строительства, которые были проведены в столице в последние несколько лет. «Рывок в рейтинге обеспечен благодаря оптимизации проверок качества строительных работ в зависимости от категории риска строящегося объекта, а также внедрению современных инструментальных методов проверки качества выполненных работ, в том числе с применением неразрушающих методов, позволяющих оценить качество скрытых работ, — отметил Лёвкин. — При рейтинговании было также учтено сокращение срока выдачи разрешения на ввод эталонного объекта в эксплуатацию с подключением к сетям водоснабжения и водоотведения».

По информации федерального Минстроя, лучшие практики используются для внедрения в субъектах РФ целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности, в том числе целевой модели «Получение разрешения на строительство». Кроме того, в 2019 году в Москве, Петербурге и Московской области планируется завершить эксперимент по переводу услуг по подключению (технологическому присоединению) к сетям инженерно-технического обеспечения в электронный вид. Ключевой особенностью механизма является возможность подавать через региональные порталы государственных и муниципальных услуг единой заявки на заключение договоров подключения (технологического присоединения) ко всем видам сетей инженерно-технического обеспечения, включая электрические сети.

Вместе с тем в Минстрое не раз отмечали, что, несмотря на усилия ведомства, работа по упрощению процедур в градостроительной сфере ведется в регионах невысокими темпами. Причем претензии вызывает, прежде всего, деятельность органов местного самоуправления, что, в свою очередь, свидетельствует о недостаточном контроле со стороны региональной власти за муниципалитетами.

Цитата в тему

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВИТАЛИЙ МУТКО: «Несмотря на то, что в рейтинге эксперты рассматривали только Москву и Санкт-Петербург, российские регионы также успешно решают проблемы качества и скорости получения разрешений на строительство. Целевая модель, внедряемая в регионах, устанавливает для каждого региона перечень показателей, направленных на улучшение условий ведения бизнеса, в том числе в части перевода услуг в сфере строительства в электронный вид и сокращение сроков их прохождения, до конца 2021 года. Также Минстроем России разработан и в декабре этого года будет внесен на рассмотрение правительства проект федерального закона о единых стандартах предоставления государственных и муниципальных услуг в градостроительной сфере. Эти стандарты станут нормативными правовыми актами и получат приоритет над административными регламентами, позволят обеспечить единый для всех регионов порядок действий в этой области. Стандарты дадут синергетический эффект, что сделает российские регионы инвестиционно привлекательными»

Аналитики прогнозируют опережающий рост цен в строительном секторе в 2019 году



Инфляция издержек

Справочно

■ Основных потребителей продукции строительного комплекса можно поделить на три большие группы: население (жилищное строительство); государство (транспортные проекты, а также объекты социальной инфраструктуры); крупные корпорации (промышленное строительство, объекты нефтегазового комплекса и иные инфраструктурные проекты).

Николай АЛЕКСЕЕНКО, генеральный директор РАСК

За последние годы строительный сектор страны испытал значительные изменения и колебания. Это касается как ключевых показателей отрасли — объемов ввода и выполненных работ, числа банкротств, так и законодательной базы. При этом инфляционные изменения в строительной отрасли демонстрируют большую стабильность, нежели экономика России в целом. Аналитики Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) считают, что это связано с особенностями сектора: его инертностью на длительном промежутке времени (растянутый инвестиционный цикл) и отличной от других отраслей реакцией на кризисные явления. Однако в краткосрочной перспективе эксперты прогнозируют заметный рост инфляции в секторе в связи с завершением законодательной реформы на девелоперском рынке.

Идти не в ногу

На протяжении последних 6 лет инфляция в строительстве колебалась в районе 5% в годовом исчислении, что в отдельные моменты значительно отличалось от показателя инфляции для экономики в целом. Для более точного понимания инфляционных процессов можно выделить несколько ключевых факторов, которые оказывают на них определяющую роль.

В кризисные 2014-2015 годы инфляция в России достигла рекордных значений за последние 10 лет и составила 11,4% и 12,9% соответственно. Такое значительное повышение стало следствием введения санкций, падения цен на нефть и обвала национальной валюты. В строительном секторе в этот период инфляция не превышала 5%. Главная причина в том, что строительный бизнес целиком ориентирован на внутренний рынок и относительно мало зависит от импортных материалов (в некоторой степени зависит от импортного оборудования).

После ажиотажного спроса в конце 2014 года на жилищном рынке наступило затишье, которое привело к накоплению значительного товарного запаса у застройщиков. Это сдерживало цены на недвижимость и снижало маржу застройщиков. Инерционный строительный рынок не мог генерировать высокую инфляцию, так как происходило падение спроса на всей строительной цепочке: от потребителя до подрядчиков и рынка строительных материалов. Основные строительные материалы (товарный бетон, цемент, щебень, кирпич, штукатурка и др.) в данный период либо не дорожали вовсе, либо рост цены не превышал 2% за год. Единственным строительным

материалом, который сильно зависит от мировых цен, является стальная арматура и различный стальной металлопрокат, применяемый в строительстве. По данному сегменту наблюдался значительный рост цен, как на мировых, так и на внутрироссийском рынках — по отдельным товарным позициям он составил по итогам 2016 года от 10% до 25%. Именно данный фактор сыграл на повышение темпов инфляции в строительном секторе, подняв показатель до уровня 6,6% за год.

Во время кризиса 2014-2015 годов произошло резкое падение платежеспособного спроса со стороны населения на фоне возросших цен на основные группы потребительских товаров. Падение спроса со стороны населения, в свою очередь, привело к сжатию жилищного строительства — как индивидуального, так и многоквартирного. Отмечалось также падение спроса со стороны государства и корпоративного сектора. Это хорошо видно по такому показателю, как объем выполненных работ в строительном секторе и объем государственного заказа. Только в середине 2017 года снижение объемов строительных работ, непрерывно продолжавшееся в течение 17 кварталов подряд, закончилось.

В условиях ограниченности финансовых ресурсов у потребителей происходит перераспределение расходов, что приводит к сокращению заказов по всем основным крупным заказчикам. Еще одним фактором сжатия строительного рынка является снижение оборотного капитала в секторе из-за свертывания кредитования. В период с сентября 2014 года по конец 2017 года доля строительной отрасли в общем портфеле банков снизилась с 9-10% до 6-7%. Таким образом, на фоне снижения спроса со стороны заказчиков и повышения конкуренции строительные компании не имели возможности значительно увеличивать цены на строительные материалы. Аналогичная ситуация наблюдалась и на рынке строительных материалов. Данные факторы являлись основными сдерживающими причинами роста инфляции в строительном секторе.

В последние полтора года (2017-2018 гг.) экономика страны относительно стабилизировалась. Центральному банку удается удерживать инфляцию на рекордно низких уровнях в новейшей истории России — около 2,5%. На фоне относительно низких ставок по ипотеке и повышения ее доступности для большого слоя населения наблюдается повышенный спрос на жилищное строительство. В связи с этим инфляция в стройсекторе не снизилась до общероссийского уровня, напротив, появилась возможность для сохранения положительной динамики цен. В ре-

зультате инфляция в строительстве осталась на уровне примерно 5%. Повышенный спрос на жилье не только увеличил выручку застройщиков, но и повлек за собой некоторое повышение стоимости услуг и товаров от поставщиков и подрядчиков

В этом году увеличение темпов инфляции связано по большей части с удорожанием ресурсов. Реформа законодательства, в том числе начало работы Фонда защиты прав дольщиков, на текущий момент не сильно сказывается на данном показателе. К слову, ставка отчислений в фонд (1,2%) равняется прежней ставке по страхованию.

Весомые факторы

Кроме понятных рыночных процессов, которые оказывают влияние на инфляцию в строительстве, существует еще один фактор, играющий немаловажную роль, — регулятивное воздействие. Повышение НДС с 2019 года и переход на проектное финансирование жилищного строительства являются главными причинами, по которым мы увидим повышение темпов роста инфляции в строительном секторе по итогам 2019 года. Хотя жилье напрямую и не облагается НДС, однако повышение налога скажется на себестоимости строительства из-за роста цен на строительные материалы. Это может вынудить застройщиков поднять цены. Вторым существенным законодательным изменением является введение счетов эскроу и полный переход на проектное финансирование. Застройщики лишатся «бесплатных» средств дольщиков и будут строить за собственные средства или под банковские кредиты (ставки по которым составят около 5,5-6%). Учитывая, что жилищное строительство играет немаловажную роль в структуре строительного сектора, повышение цен на первичное жилье неминуемо отразится на общераспределительной статистике.

Наложение двух весомых факторов (переход на проектное финансирование и повышение НДС), определяющих себестоимость строительства для большинства застройщиков, приведет к необходимости поднять цены. Остается рассчитывать, что крупный и средний бизнес в погоне за сохранением объемов продаж сможет оптимизировать издержки и повысить свою эффективность, однако этот процесс, во-первых, капиталоемкий, а во-вторых, длительный. Поэтому повышение темпов роста инфляции строительного сектора в 2019 году выглядит более реалистичным вариантом развития событий. Таким образом, агентство прогнозирует инфляцию в отрасли по итогам 2018 года на уровне 5,4-5,6%, а по итогам следующего года показатель превысит 6,5%, и может достичь 8-9%.

Мал золотник, да дорог!

Сокращение ввода новых ТЦ приводит к снижению вакантности и повышению ставок аренды



ТРЦ «Каширская Плаза»



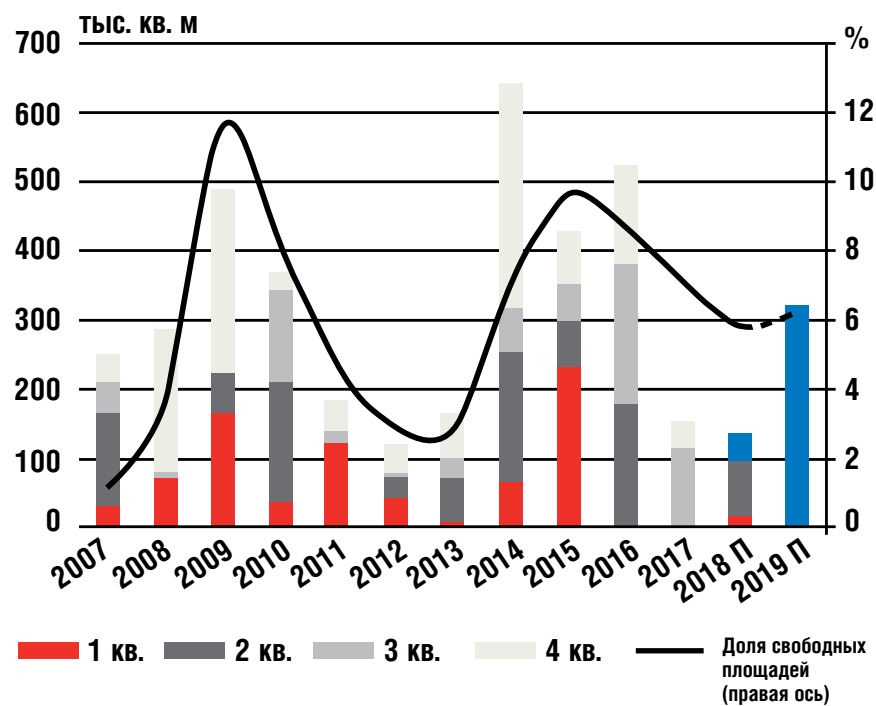
Олеся Дзюба

Олеся ДЗЮБА,
руководитель отдела исследований
компании JLL в России и СНГ

За первые три квартала 2018 года в Москве появилось всего 98 тыс. кв. м новых торговых площадей, это на 13% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. В III квартале в столице не было открыто ни одного торгового центра. Таким образом, на данный момент новое предложение этого года сформировано открытыми в I полугодии ТРЦ «Каширская Плаза» (71 тыс. кв. м), ТРЦ «Миля» в Жулебине (19 тыс. кв. м) и ТЦ районного формата «Петровский» (8,5 тыс. кв. м). До конца года в Москве планируется ввести в эксплуатацию еще 38 тыс. кв. м качественных торговых площадей. На IV квартал заявлен запуск трех торговых центров: «Арена Плаза» (17 тыс. кв. м), «Галеон» (14 тыс. кв. м), «Краснопрудный» (около 7 тыс. кв. м). Сроки ввода некоторых проектов, в том числе ТЦ «Ангара» и ТПУ «Рассказовка», перенесены на 2019 год. В итоге годовой ввод составит 137 тыс. кв. м (на 12% меньше результата прошлого года). Даже при условии запуска всех анонсированных проектов результат этого года станет рекордно низким за последние шесть лет.

Такая динамика нового предложения на рынке торговой недвижимости Москвы является результатом экономического кризиса 2014-2016 годов. По нашим оценкам, в следующем году ситуация изменится в лучшую сторону. Сейчас идет активное строительство ряда новых торговых центров, в 2019 году ожидается ввод двух крупных объектов — «Остров мечты» и «Саларис», а также ряда небольших районных центров компании

Объем ввода и доля вакантных площадей на рынке торговых центров Москвы



Источник: JLL

ADG group. В результате объем нового предложения будущего года может вдвое превысить показатель 2018 года и составить 321 тыс. кв. м.

Но это в перспективе, а в последние два года в Москве вводилось мало торговых центров, что привело, с одной стороны, к снижению вакантности, а с другой — к точечному росту ставок аренды.

В III квартале доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы продолжила снижаться. Показатель составил 5,0%, что на 1 п.п. ниже

уровня аналогичного периода предыдущего года. Это минимальное значение за последние четыре года. Мы полагаем, что из-за низких объемов ввода новых объектов вакантность сохранится на указанной отметке до конца года.

В первые девять месяцев текущего года международные бренды демонстрировали сдержанный интерес к российскому рынку. Появилось всего 23 новых игрока против 38 в январе-сентябре 2017 года. Кроме того, за первые три квартала рынок покинули пять брендов.

В III квартале 2018 года на российском рынке появилось лишь 7 новых брендов, и все они открыли свои первые магазины в Москве. Здесь стоит отметить возвращение на рынок сети парфюмерно-косметических магазинов Sephora, которая открыла свой флагманский магазин в России в ТЦ «Авиапарк», а также приход в Россию американского оператора сетевых ресторанов китайской кухни Panda Express, чье первое заведение в формате fast casual появилось в Москве в торговом центре «Мега Химки».

Появление новых брендов на российском рынке возможно только при наличии правильно расположенных помещений для первого магазина, а с этим в Москве ситуация напряженная. Люксовые бренды предпочитают открывать магазины в центральных коридорах, но такие помещения в дефиците. Бренды среднего ценового сегмента не имеют четких предпочтений, но, учитывая отсутствие новых торговых центров, им тоже негде открываться. Единственный крупный торговый центр, запущенный в этом году, — ТРЦ «Каширская Плаза» — был заполнен на момент открытия на 95%!

Сдерживающими факторами для экспансии международных брендов на российском рынке выступают ослабление рубля и ограниченное предложение в топовых локациях. Тем не менее, до конца 2018 года планируется выход на российский рынок ряда крупных международных брендов. Ожидается открытие магазина шведского fashion-ритейлера COS в ТРЦ «АФИМОЛЛ Сити», парка развлечений DreamPlay от студии DreamWorks в ТЦ «Авиапарк». На 2019 год анонсировано открытие кинотеатров CJ CGV (пятый в мире кинооператор из Южной Кореи), вернуться на российский рынок намерен и крупный fashion-ритейлер Mexx.

В связи с дефицитом нового предложения торговых центров и снижением вакантности собственники новых торговых центров пытаются предлагать площади по более высоким ставкам аренды. Это не всегда и не везде оправдано: многие объекты пока не могут обеспечить тот уровень продаж, который необходим арендатору для достижения приемлемого уровня арендной нагрузки. Кроме того, это ограничивает дальнейшее снижение вакантности в торговых центрах.

В такой ситуации компромиссным решением может стать арендная плата в формате процента с товарооборота. Это особенно актуально для недавно открывшихся торговых центров и позволяет определить адекватную ставку аренды для конкретного помещения и арендатора. Как правило, этот формат предполагает минимальную фиксированную ставку арендной платы, альтернативой которой выступает процент с товарооборота в случае, если он превышает размер установленного минимума. После года существования магазина обе стороны будут понимать возможности арендатора в данном помещении, и им будет проще договориться о приемлемом уровне фиксированной арендной ставки.

Несмотря на то, что объем ввода может увеличиться в следующем году в два раза, дефицит помещений для определенных типов ритейлеров сохранится. Как ожидается, значительную долю нового предложения составят районные торговые центры, площади в которых подходят ограниченному кругу арендаторов. Вряд ли новые крупные международные бренды станут открывать магазины в «районниках». Изменение коммерческих условий будет напрямую зависеть от розничных продаж, рост которых в последнее время отстает от роста заработных плат, так как потребители стали осторожнее в своих тратах и предпочитают сберечь.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



410 тыс. кв. м, что на 20% ниже, чем в I и II кварталах. Снижение произошло за счет уменьшения спроса в классе В, в то время как спрос на класс А показал умеренный рост. Арендаторы используют появившиеся в последние годы возможности получить более качественные площади на более выгодных условиях. Самыми активными арендаторами (по количеству сделок) стали компании из банковско-финансовой сферы (20%), индустрии недвижимости (16%) и оборудования (10%).

Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2 тыс. кв. м, и лишь 25% спроса — на блоки более 2 тыс. кв. м. Несмотря на это, мы отмечаем локальный дефицит на крупные консолидированные блоки в центре города.

На фоне низких темпов нового строительства и высокой активности арендаторов снижается уровень вакансий. На конец III квартала вакансии в целом по рынку (в классе А, В+ и В-) составляет 11,7% и к концу года, вероятно, останется на этом уровне.

Тенденция к снижению доли свободных площадей в офисной недвижимости сохраняется на рынке с середины прошлого года. В конце 2017 года вакансии была равна 12,3%. Снижение происходит, главным образом, за счет класса А. В классе В этот показатель последние два года стабилен.

Уровень вакансий заметно различается по районам Москвы. Центр столицы (в пределах ТТК) в последний год демонстрирует стабильность — доля свободных офисных площадей остается на уровне 10%. В то же время средний уровень вакансий за пределами ТТК уменьшился с 16,4% в начале 2017 года до 13,3% в III квартале 2018 года. Из-за недостатка предложения больших блоков в центре арендаторы уделяют больше внимания вариантам размещения в БЦ между ТТК

Крупнейшие сделки в III квартале 2018 года

Арендатор	Офисный центр	Площадь
1 Медиа Инстинкт	Кунцево Плаза	6060 кв м
2 ING Bank	Амбер Плаза	5025 кв м
3 Инград	Эрмитаж Плаза	4634 кв м
4 WeWork	Красная Роза, Савин	4289 кв м
5 REIN	БЦ 7 Континент	4130 кв м

Источник: Cushman & Wakefield

и МКАД. Что касается Новой Москвы, то там уровень вакансии составляет 30%.

Средняя по рынку ставка аренды за 9 месяцев 2018 года выросла на 5% по отношению к прошлому году. Рост показателя в III квартале был связан с ростом ставок в офисах класса В, в то время как в классе А средняя ставка немного снизилась.

Средневзвешенный индикатор ставки аренды в классе А по состоянию на октябрь 2018 года составляет 28338 руб. за кв. м в год (466 долларов за кв. м в год). Средневзвешенный индикатор ставок по сделкам аренды в классе В — 15 117 руб. за кв. м в год (244 доллара за кв. м в год).

В планах на 2019 год девелоперы заявляют к вводу в эксплуатацию 457 тыс. кв. м офисной недвижимости. Но завершение части проектов обычно переносится на более поздние сроки, поэтому, по нашему прогнозу, показатели будут скромнее — введено будет около 200 тыс. кв. м. Спрос в 2019 году останется на уровне текущего года, так как продолжают приниматься государственные решения по увеличению налоговой нагрузки на бизнес, а прогноз развития экономики в целом довольно консервативен. Выход спроса на уровень 2017 года ожидается только в 2020 году. Мы ожидаем, что в ближайшие годы средняя ставка продолжит расти в среднем на 2-4% ежегодно.

Больше не надо?



Татьяна Дивина

Столичный рынок офисной недвижимости продолжает ставить антирекорды

Татьяна ДИВИНА, заместитель руководителя департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield

В III квартале текущего года в Москве было введено в строй четыре офисных здания класса А (три корпуса «ВТБ Арена» и БЦ «Новион») и один небольшой БЦ «Галерея» класса В+ — всего 47 тыс. кв. м

офисных площадей, примерно столько же, сколько в I полугодии. Таким образом, за 9 месяцев текущего года в столице построено 93 тыс. кв. м офисных площадей. По прогнозам, общий объем нового строительства составит в 2018 году около 200 тыс. кв. м.

Вместе с тем, объем сделок сохраняется на естественном для Москвы уровне. За три квартала было арендовано и куплено 1,36 млн кв. м офисных пространств при среднем показателе для Москвы в целом за год — 1,8-2 млн кв. м. В III квартале объем сделок составил

Позитивный сегмент

Показатель вакантности на рынке складской недвижимости достиг минимума с 2013 года



Элеонара Богданова

Элеонара БОГДАНОВА, региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости компании Colliers International

Ситуация на складском рынке в России отличается завидной стабильностью: на фоне минимального ввода новых площадей наблюдается рост интереса компаний к качественным проектам, что способствует сокращению вакансии.

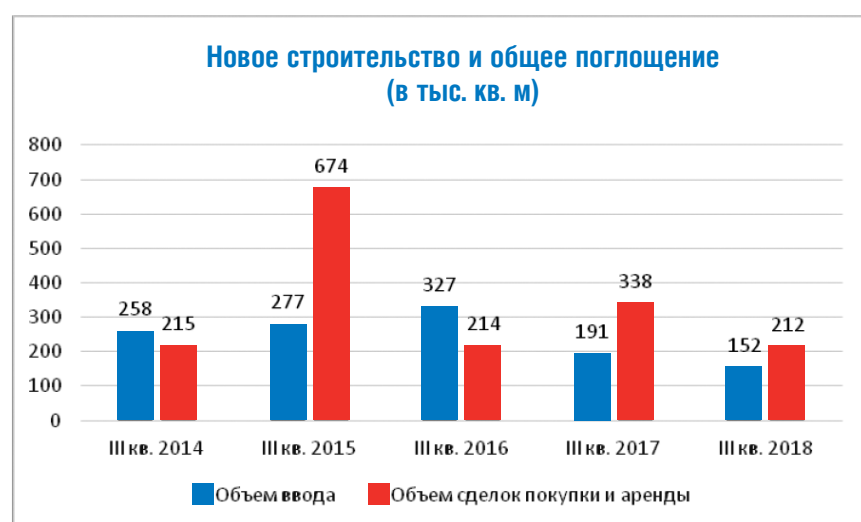
С начала года прирост спроса на качественные складские помещения в Московском регионе составил 800 тыс. кв. м, превысив среднерыночные значения за 6 лет. Максимальный спрос пришелся на I квартал 2018 года, когда совокупный объем сделок составил 393 тыс. кв. м, после чего началось сокращение активности компаний. В III квартале спрос сократился относительно аналогичного периода 2017 года на 37% и составил 212 тыс. кв. м. Тем не менее, временное ослабле-

ние спроса не является, на наш взгляд, трендом — многие компании в ближайшие кварталы рассчитывают закрыть свои складские запросы.

Объем ввода новых площадей в этом году составил около 291 тыс. кв. м (против 386 тыс. кв. м за тот же период прошлого года). В III квартале 2018 ввод качественных складских объектов в Москве уменьшился на 21% по сравнению с тем же периодом 2017 года (152 тыс. кв. м и 191 тыс. кв. м соответственно). При этом доля спекулятивных складов (построенных для последующей сдачи в аренду) сократилась на 37%. Отметим, что этого объема недостаточно для покрытия текущего спроса. Вследствие этого вакантность сокращается и находится на данный момент на минимальном уровне с 2013 года — 6,4%.

Следует отметить еще одну тенденцию. Многие объекты, планировавшиеся к вводу в 2018 году, были перенесены на следующий. По прогнозам, до конца этого года в Московском регионе планируется построить еще более 500 тыс. кв. м складских помещений. Это, однако, не повлияет на общий объем вакансий, так как 75% новых складов будут построены в формате built-to-suit, то есть, под конкретного заказчика. Традиционно самыми активными заказчиками на московском рынке остаются ритейлеры и производственные компании — с начала года они сформировали более 50% спроса.

В сегменте ритейла, который является основным драйвером рынка складской недвижимости, тоже происходят измене-



Источник: Colliers International

ние. Сегодня большую популярность набирают компании онлайн-сегмента, ускоряются темпы роста их бизнеса (компании «Утконос», Ozon, «Яндекс.Маркет», Wildberries и другие). Эти компании нуждаются в качественной логистике, их основные распределительные центры должны располагаться в непосредственной близости к потребителю.

Лидером по вводу новых складских площадей является южное направление, на котором было построено около 140 тыс. кв. м, то есть, примерно половина от общего объема строительства.

Ставки аренды в Московском регионе начали плавно восстанавливаться, достигнув 3700 руб./кв. м/год (без НДС и операционных расходов). Самые высо-

кие ставки по-прежнему на западном направлении, а минимальные — на восточном. Лидерами спроса являются южное и восточное направления, где в совокупности был поглощен 61% от общего объема сделок. Свыше половины сделок было заключено в секторах «ритейл» и «производство» (29% и 27% соответственно от общего объема). Абсолютное большинство складских площадей было арендовано, в то время как 19% было куплено конечным пользователем.

Факторами, которые окажут наибольшее влияние на складскую логистику в ближайшие полтора года, будут экономическая ситуация в стране и покупательская способность — иначе открытие склада будет нерентабельным.



Железная логика

АРСС выстраивает систему нормативных документов — от изделий до объектов из металла

Алексей ТОРБА

По мнению экспертов, одним из препятствий для внедрения металлоконструкций в строительстве сегодня является устаревшая нормативно-техническая база. В Ассоциации «Объединение участников бизнеса по развитию стального строительства» (АРСС) приводят такой пример: до июля 2015 года в России действовал СНиП «Стальные конструкции», разработанный... в 1981 году. Поэтому одной из своих основных задач АРСС видит актуализацию нормативной базы. Обновление НТД позволит снизить материалоемкость строительства с использованием металлоконструкций, сократить сроки проектирования и экспертизы, повысить надежность зданий и сооружений. В 2018 году вступили в силу разработанные на базе ассоциации стандарты — ГОСТ Р 57837-2017 «Двутавры стальные горячекатаные с параллельными гранями полок» и ГОСТ Р 58064-2018 «Трубы стальные сварные для строительных конструкций. Технические условия». Об этих документах и дальнейшей нормотворческой работе АРСС в интервью «Стройгазете» рассказал ее генеральный директор Александр ДАНИЛОВ.

«СГ»: Александр Николаевич, какое значение имеют разрабатываемые с участием АРСС ГОСТы для развития стального строительства в России?

Александр Данилов: Нормативно-техническая база — основа для разработки современных инженерных решений в строительстве. Только современные конкурентные решения помогут нам участвовать в крупных федеральных и региональных программах. Благодаря вступившему в силу в мае этого года ГОСТ Р 57837-2017 стало возможным возводить высотные и другие уникальные объекты из высокопрочного стального проката отечественного производства. Что касается ГОСТ Р 58064-2018, его вступление в силу не только помогло преодолеть ограничения на применение сварных труб в строительстве, но и дает возможность использовать современные виды трубной продукции при проектировании технически сложных объектов. Сейчас готовятся к утверждению изменения в ГОСТ на стальные строительные конструкции. В актуализированной версии этого стандарта появятся ЛСТК-конструкции. Недавно мы начали разрабатывать ГОСТ на каркасно-обшивные стены, первая редакция которого уже прошла публичные слушания. Хотим также внести изменения в устаревшие СП 28 «Защита строительных конструкций от коррозии» и СП 70 «Несущие и ограждающие конструкции», разработать стандарт на крепеж для ЛСТК. Цель разработки всех этих документов заключается в том, чтобы на их основе разработать и предложить строительному рынку такие экономически эффективные типовые решения, которые могли бы конкурировать с традиционным железобетоном, а также помогли бы добиться максимального уровня импортозамещения в строительстве высотных и других уникальных знаковых объектов в России.

«СГ»: Значит ли это, что от разработки нормативных документов на отдельные металлоизделия вы переходите к типовым конструктивным решениям?

А.Д.: Это то, над чем мы сейчас работаем, и где нам предстоит еще очень многое сделать. Так, у наших британских или американских коллег практически все конструкции и узлы являются типовыми. У нас же все с точностью до наоборот: степень проработки многих типовых решений не очень высока. К примеру, за рубежом такая компания, как «Арселор Миттал», приходит к заказчику или проектировщику с альбомом своих типовых решений, в том числе с решениями конструкций высотных зданий. Причем эти решения являются комплексными, они включают в себя не только металлопрокат. Если мы разработаем такие комплексные решения, привлекая российских производителей, таких, как ЕВРАЗ, «Северсталь» и других, это позволит нам предлагать заказчику строительства не просто металл, а продукт. В данном случае продукт — это комплексное решение для здания. Наша задача как ассоциации — понять, для какого сег-



Александр Данилов

мента в строительстве нужно то или иное типовое решение. Можно ли его использовать при реализации программы реновации или какой-нибудь другой программы? Кто из членов ассоциации может участвовать в проектировании и дальнейшей реализации таких решений? Какие еще материалы необходимо использовать в составе этих решений? Другими словами, мы должны выстроить цепочку между металлопроизводителем и конечным заказчиком. Металл как никакой другой материал позволяет предложить инженерные решения для каждого конкретного случая в силу целого ряда его преимуществ. Надо только найти такие решения, и тогда, я уверен, мы поможем серьезно расширить применение металлоконструкций в строительстве.

«СГ»: По вашей логике, от разработки типовых решений ассоциации надо будет перейти к разработке типовых проектов?

А.Д.: Именно так. При создании объектов из металла мы будем максимально использовать типовые решения и задействовать разных производителей — членов нашей ассоциации. Допустим, в жилом доме будет каркас из балок ЕВРАЗа, навесные панели — «Северстали», а трубные конструкции — ОМК. Если нашей ассоциации удастся создать такую синергию продуктов российских производителей металла, это будет настоящий успех. Будут загружены заказами все наши металлургические предприятия, а здания и сооружения станут строиться в срок. Мы задействуем те предприятия, которые умеют работать с металлом и имеют современное оборудование. С этой целью мы сейчас работаем над сертификацией ряда заводов металлоконструкций, которые входят в нашу ассоциацию. Хочу отметить, что заказчик тоже заинтересован в разработке типовых проектов металлических зданий и сооружений, потому что стоимость их строительства будет значительно снижаться, а качество гарантироваться стандартами АРСС. В идеале мы хоте-



ли бы предложить рынку типовые проекты больниц, детских садов, школ, различных спортивных сооружений, многоэтажных домов, гостиниц, в которых максимально использован металл. Типовой проект здания или сооружения из металла — это гарантия качества, долговечности и, что немаловажно, успешной утилизации объекта. Недавно мы принимали участие в круглом столе «Армия-2018», одним из вопросов которого была возможность утилизации объектов. Металлические объекты идеально подходят под это условие, так как, разобрав их, вы будете иметь не гору строительного мусора из бетона, кирпичной крошки и полусгнившего дерева, а балки и другие металлоизделия, которые можно перевезти и использовать в других конструкциях.

Справочно

■ В 2018 году объем производства стальных конструкций строительного назначения увеличился по сравнению с прошлым годом на 10%. С начала года количество заключенных договоров строительного подряда на возведение таких зданий возросло на 3,2%. Более чем в два раза возросло число зданий на металлокаркасе, построенных в Дальневосточном федеральном округе, что связано с реализацией там крупных инфраструктурных проектов.

Строительство ЦКАД идет высокими темпами

Владимир ТЕН

Центральная кольцевая автодорога постепенно приобретает зримые очертания и становится частью транспортной инфраструктуры московского региона. Активнее всего идет строительство 5-го пускового комплекса ЦКАД, к настоящему моменту объем выполненных работ на этом участке составляет около 70%. В высокой степени готовности находятся участки в Наро-Фоминском, Одинцовском, Солнечногорском и Истринском районах Московской области. На многих отрезках здесь дорога полностью реконструирована, расширена до четырех полос и заасфальтирована.

Напомним, что единственный участок ЦКАД, который уже запущен в эксплуатацию, входит в состав именно 5-го пускового комплекса. Речь идет об обходе Звенигорода протяженностью 3,6 км. Движение по нему открыли в начале прошлого года. Транспортный эффект виден уже сейчас:



Строительство развязки на Центральной кольцевой автомобильной дороге (5-й пусковой комплекс)

Дорожники куют кольцо

через исторический центр Звенигорода стало проезжать существенно меньше автомобилей, особенно грузовых. Раньше из-за того, что трасса А-107 проходила прямо через город, на перекрестках скапливалось большое количество грузовиков, что негативно отражалось на экологии и состоянии древних монастырей, усадеб и музейных комплексов.

К слову, 5-й пусковой комплекс будущей кольцевой магистрали представляет собой, по большей части, реконструированную «Малую бетонку» А-107. Рассматривался вариант строительства новой трассы «с нуля», но еще на стадии обсуж-

дения проекта стало понятно, что для этого придется сносить слишком много жилых домов. Взвесив все «за» и «против» (включая затраты на выплату компенсаций), проектировщики приняли решение расширить А-107, сделав в нескольких местах обходы населенных пунктов. Общая протяженность новых участков в составе 5-го пускового комплекса — 28,3 км, реконструируемых — 41,5 км. Эта секция будет единственным бесплатным участком на ЦКАД, поскольку по закону нельзя взимать плату за проезд при отсутствии бесплатного альтернативного объезда.

В ходе реконструкции все слои дорожной одежды снимают до грунта и заменяют на новые с использованием современных материалов и добавок. Делается это с расчетом на будущий напряженный трафик. Монолитная бетонная плита в основании дороги (почему дорога и называется «бетонкой») тоже разбирается и утилизируется.

Все работы производятся в условиях действующего движения, интенсивность которого достигает 30 и более тыс. автомобилей в сутки. Это серьезно осложняет работу дорожников: чтобы обеспечивать безопасность и пропускную способность дороги, им приходится постоянно перепускать движение с одной стороны на другую.

Есть и еще одна проблема: из-за того, что «Малая бетонка» проходит по густонаселенным районам, требуется переустройство разветвленной сети коммуникаций. Только на ЦКАД-5 необходимо перенести порядка 50 распределительных газопроводов. Несмотря на это, темпы работ, в том числе и по возведению искусственных сооружений — мостов, путепроводов, эстакад и пешеходных переходов — остаются высокими. Общая готовность объектов находится на уровне 70-80%.

Кроме того

Активно ведутся работы и на других участках ЦКАД. Так, завершена надводка пролетного строения на мосту длиной 314 м через реку Пахру на 1-м пусковом комплексе в Троицком административном округе Новой Москвы. Следующим этапом строительства будет бетонирование сталежелезобетонного пролетного строения для сооружения проезжей части. Всего на ЦКАД-1 будет возведено 41 искусственное сооружение, включая 14 мостов общей длиной 3,35 км. Уже готово 100% от проектного объема металлоконструкций мостовых сооружений всего пускового комплекса — в сумме более 29 тыс. тонн, и поставлено 96% от этого объема. Участок дороги 1-го комплекса длиной 49,5 км будет соответствовать высшей (1А) технической категории, что предполагает наличие разделительного ограждения на всем протяжении, транспортные развязки вместо перекрестков и число полос движения не менее четырех. Четыре транспортные развязки позволят соединить этот участок ЦКАД с вылетными магистралями столицы южного направления, а путепроводы позволят вывести дороги местного значения на Московское малое кольцо, которое останется в качестве альтернативы ЦКАД.

Проезд свободный

Владимир ТЕН

«Автодор» разрабатывает стандарты среды для маломобильных граждан

Разработка ГОСТа, обеспечивающего создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения на дорогах, стала главной темой заседания научно-технического совета госкомпании «Автодор». На нем были подведены итоги независимого аудита дорожной инфраструктуры — масштабного исследования объектов придорожного сервиса, целью которого было выяснить, насколько они удобны для людей с ограниченными возможностями. Надо отметить, что в России такое исследование проводилось впервые. Да и ГОСТа, призванного создать на дорогах комфортные условия для инвалидов, в нашей стране прежде тоже не существовало. Специалисты совместно с представителями всероссийских обществ слепых, глухих и инвалидов «с пристрастием» проверили АЗС, площадки для отдыха, придорожные кафе, пункты взимания платы, пешеходные переходы разных типов и прочие объекты дорожной инфраструктуры в нескольких регионах страны. Выявленные недостатки и замечания были учтены при разработке рекомендаций, которые будут положены в основу ГОСТа.

В список рекомендаций вошло предложение делать пологие пандусы, по которым можно проехать на кресле-каталке без посторонней помощи. На АЗС должна быть кнопка вызова персонала, потому что заправочный пистолет расположен высоко, а рядом с колонкой всегда есть ступень. На пунктах взимания платы не должно быть затемненных стекол или иных препятствий перед лицом оператора, потому что слабослышащим водителям важно видеть артикуляцию собеседника. И это далеко не все идеи, которые обсуждаются в ходе работы над ГОСТом.

«Проведенная работа может стать базисом для разработки проекта национального стандарта, — резюмировал итоги заседания НТС председатель правления «Автодора» Сергей Кельбах. — Безусловно, необходимо учесть целый ряд дополнений и замечаний экспертного сообщества. Очень важный момент — вовлечение в этот процесс медики для использования результатов более глубоких исследований, оказывающих влияние на последующие конструктивные решения».

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

ЖКХ



Тарифная чересполосица

Стоимость услуг ЖКХ растет в регионах с разной скоростью

Алексей ЩЕГЛОВ

Как показывают результаты недавнего исследования компании «ФинЭкспертиза», на региональном уровне сохраняются существенные различия в темпах прироста стоимости услуг ЖКХ.

В среднем по России этот показатель составил 3,56% (на 1 августа 2018 года по сравнению с 1 августа 2017 года). Наиболее высокие темпы прироста стоимости ЖКУ показали Чеченская Республика и Кировская область — 9,19% и 8,65% соответственно, при этом есть регионы, где темпы прироста отрицательные, то есть, наблюдается некоторое снижение стоимости услуг (Севастополь, Камчатский край и Тюменская область). В Москве показатель примерно соответствовал среднероссийскому уровню (+3,39%), а вот в Санкт-Петербурге оказался существенно выше (+5,07%). Северная столица вошла в число 15 регионов с наиболее высокими темпами роста стоимости ЖКУ.

Если говорить об отдельных статьях, то картина складывается такая. Стоимость услуги по отоплению жилищного фонда быстрее всего — более чем на 8% — дорожала в Чеченской Республике, Новгородской области, Республике Крым и Севастополе, Томской и Амурской областях. Что касается абсолютных значений, то дороже всего ото-

пление обходится в Камчатском крае — 4131,29 руб./Гкал. В пятерку регионов с самым дорогим отоплением вошли также Мурманская область (3055,67 руб./Гкал), Магаданская область (2728,82 руб./Гкал), Республика Крым (2673,91 руб./Гкал) и Калининградская область (2474,72 руб./Гкал).

Горячее водоснабжение подорожало более чем на 20% в Тверской области и Республике Алтай. В абсолютных цифрах здесь опять впереди всех Камчатский край — 336,73 руб./куб. м, за ним следует Республика Алтай — 280,06 руб./куб. м. В шести регионах августовские цены на горячее водоснабжение были ниже, чем в августе 2017 года. Дешевле всего ГВС обходится жителям в Кемеровской области и Республике Дагестан — 60,97 руб./куб. м и 53,84 руб./куб. м соответственно.

Сетевой газ в среднем подорожал на 2,8% (75,56 руб./чел.). Здесь в тройке «лидеров повышения» снова Чеченская Республика, а также Пермский край и Тверская область, там темпы роста существенно выше — от 7,58% до 14,2% соответственно. Дороже всего стоимость газа (в расчете на одного человека) обходится сахалинской (221,37 руб./чел.), Волгоградской (158,6 руб./чел.) и Белгородской областям (143,47 руб./чел.).

На 3,94% по сравнению с прошлым годом в среднем по России выросла стоимость электроэнергии. Сильнее всего — в Крыму, Севастополе и Ленинградской области (от 5,25% до 11,06%). Больше всего за электроэнергию платят жители Чукотского авто-

номного округа, Республики Саха (Якутия) и Ненецкого автономного округа — 574, 507,7 и 505,4 рублей за 100 кВт/ч соответственно. В среднем по России этот показатель составляет 353,47 рублей.

Параллельно с РСО увеличивают свои тарифы и управляющие компании (УК). В среднем в текущем году прирост цен на услугу «Содержание и ремонт жилья» составил 3,31%. Сильнее всего тарифы выросли в Калужской, Псковской и Кировской областях — на 23,13%, 21,89% и 20,96% соответственно (после повышения они составили 17,95, 16,85 и 23,71 руб./кв. м). В среднем по России стоимости предоставления услуги составляет 22,88 руб./кв. м. Дороже всего свои услуги оценивают управляющие компании в Ненецком автономном округе — там жители платят 67,02 руб./кв. м, и в Чукотском автономном округе — 43,35 руб./кв. м. Самая низкая стоимость — в Ингушетии и Калмыкии, всего 5,48 руб./кв. м и 9,32 руб./кв. м.

Вносят свою лепту в общее подорожание и взносы на капитальный ремонт жилого фонда. Среднее подорожание по этой статье составило 2,51%. Более всего размер взносов на капремонт вырос в Рязанской и Вологодской областях — на 33,67% и 26,66% (8,02 руб./кв. м и 8,36 руб./кв. м). В среднем по России показатель составил 7,04 руб./кв. м. Однако в некоторых регионах он существенно выше — 17 руб./кв. м в Москве, 12,73 руб./кв. м в ХМАО и 10,5 руб./кв. м в ЯНАО.

Субъект РФ	2018 год, август
Чеченская Республика	109,19
Кировская область	108,65
Псковская область	106,77
Республика Крым	106,51
Новгородская область	106,37
Рязанская область	106,29
Калужская область	106,06
Кемеровская область	105,78
Томская область	105,59
Белгородская область	105,51
...	...
Тамбовская область	101,66
Республика Карелия	101,59
Республика Мордовия	101,25
Республика Ингушетия	101,23
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	101,15
Ненецкий автономный округ	100,83
Севастополь	99,47
Камчатский край	97,94
Тюменская область (кроме Ханты-Мансийского автономного округа — Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа)	90,08
Российская Федерация (в среднем)	103,56

Источник: ФинЭкспертиза

Почистят остров

На Сахалине в 2019 году начнет работать новая система обращения с ТКО

Сергей НИКОЛАЕВ

С 1 января 2019 года в Сахалинской области начнет действовать новая система обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Об этом журналистам сообщил заместитель председателя регионального правительства Владимир Сидоренко.

Сегодня вывоз мусора оплачивает управляющая компания или предприятие. «Хороший и честный перевозчик везет отходы на полигон, а недобросовестный — в лес, — посетовал Владимир Сидоренко. — В результате в области ежегодно образуется до пятисот стихийных свалок». С начала будущего года заниматься твердыми коммунальными отходами в области будет региональный оператор — акционерное общество «Управление по обращению с



Жители села Березняки (Сахалинская область) используют индивидуальные контейнеры для сбора отходов

отходами», которое будет платить перевозчику за доставку мусора на полигон.

«Реализация новой системы обращения с ТКО к 2025 году позволит прийти к тому, что весь объем мусора будет поступать на полигоны или на комплексы по утилизации, — считает зампреда регионального правительства. — В области внедрят систему раздельного накопления отходов, вторсырье направят на переработку, а все старые свалки ликвидируют или рекультивируют».

По новым правилам юридические лица будут платить 729,9 рублей за кубический метр с НДС — это 100% тарифа, жители — 4 рубля за квадратный метр жилой площади, что соответствует 55% тарифа, то есть, тариф для населения будет дотироваться.

По словам министра ЖКХ Сахалинской области Дмитрия Зайцева, в настоящее время в регионе плата за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами исчисляется в расчете на квадратный метр и составляет от 2,5 до 7,5 рублей за кв. м. «Мы усредняем этот тариф, — сказал министр. — Часть жителей области увидит уменьшение в платежке, часть — небольшое повышение».

Сейчас плата за вывоз мусора указана в квитанции, которую выставляет ТСЖ или УК, в строке «Обслуживание и содержание дома и придомовой территории». С Нового года оплата услуги будет производиться в отдельной квитанции. Управляющие компании должны до конца года провести работу с собственниками, сообщить размер платы жителям. На собраниях жители должны будут решить, будет ли уменьшена на эту сумму плата за обслуживание и содержание дома или услуга по вывозу ТКО добавится к имеющимся.

Разделение в Мытищах

Владимир ТЕН

Опыт города по сбору отходов включен в сборник лучших практик

Опыт подмосковных Мытищ по организации раздельного сбора отходов и развитию переработки мусора включен в сборник «Как превратить мусор в пользу?». В него вошли десять лучших практик, выбранных в рамках всероссийского общественного проекта «Экодвор».

Мытищи стали одним из пионеров раздельного сбора отходов в России — установка раздельных контейнеров для приема вторсырья была инициирована городской администрацией еще в 2008 году. Сейчас в городе установлено 450 контейнеров для раздельного сбора, найти их можно практически в каждом дворе. В 2018 году Мытищи заняли первую строчку в рейтинге «Гринпис России» по доступности инфраструктуры для раздельного сбора. Принимаемые фракции:

алюминий, стекло, макулатура, пластик, также перерабатываются древесные отходы, электротом и шины.

Жители города не платят за вывоз вторсырья, а управляющие компании экономят до 10-15% в год на вывозе мусора. Сэкономленные деньги тратятся на благоустройство и озеленение дворов.

По данным городской администрации, в сортировку мусора вовлечена треть жителей города. Местные власти регулярно проводят в СМИ и социальных сетях информационные кампании по вопросам, связанным с обращением с отходами, печатают плакаты и листовки. В школах проходят экологические уроки. Сейчас в Мытищах активно прорабатывается вопрос сбора и переработки пищевых отходов.

«В настоящее время в России захоранивается около 90% бытовых отходов, в Мытищах же был выбран путь прогрессивного обращения с ТКО и бережного отношения к ресурсам, — отмечает координатор проекта «Экодвор» Мария Малороссиянова. — Город

Справочно

■ Проект «Экодвор» реализуется фондом «ЭРА» при поддержке The Coca-Cola Foundation и экспертной поддержке движения «ЭКА». Любой желающий организовать раздельный сбор в своем дворе может присоединиться к проекту.

отличает высокая доступность инфраструктуры раздельного сбора мусора для населения и активная работа по вовлечению жителей в сортировку отходов».

Среди других муниципальных образований, опыт которых представлен в сборнике «Как превратить мусор в пользу?», — Владимир, Ижевск, Новокузнецк (Кемеровская область), Пермь, Саранск, Челябинск, города Кыштым и Озерск (Челябинская область), пос. Лисий Нос под Санкт-Петербургом. В сборнике также представлены практические рекомендации по организации раздельного сбора отходов в населенных пунктах.

Перенос ответственности

За исправностью счетчиков расхода ресурсов будут следить поставщики приборов

Алексей ЩЕГЛОВ

Председатель правительства России Дмитрий Медведев подписал постановление, позволяющее заключать договоры жизненного цикла при закупках систем учета энергоресурсов и коммунальных услуг (№1281 от 29 октября 2018 года). В соответствии с этим документом компании, устанавливающие водо-, тепло-, электро-счетчики и другие приборы в домах, будут контролировать их работу на протяжении всего жизненного цикла (проверять точность показаний, устранять неполадки и т. д.). В этих случаях ответственность за работу приборов, в частности за их поверку, снимается с потребителей. По мнению разработчиков постановления (Минстрой России), построенные системы учета по новой схеме позволят гарантировать работоспособность техники и достоверность данных.

Напомним, что в настоящий момент уровень оснащённости приборами учета составляет от 20% до 80%, в зависимости от вида энергоресурсов и региона. То есть, где-то уже достигнуто почти сплошное оснащение домов приборами учета, а где-то этот процесс еще только начинается. В Минстрое считают, что применение контрактов жизненного цикла расширит возможности для создания автоматизированных информационно-измерительных систем учета энергетических и коммунальных ресурсов. При этом появляется дополнительный механизм, способствующий реализации требова-



Кроме того

Постановление №1281 от 29 октября 2018 года — не последний шаг на пути формирования современной и эффективной системы учета ресурсов в ЖКХ. В настоящее время на разработке в Минстрое России находится документ, который предусматривает оснащение автоматическими системами учета энергетических ресурсов всех новостроек России, которые будут вводиться в эксплуатацию после 1 января 2020 года. Когда это произойдет, то актуальные сведения об объемах потребления ресурсов будут поступать автоматически в режиме реального времени в расчетный центр. Таким образом, ответственные за снятие показаний счетчиков будут избавлены от их «личной» поверки. При этом законопроект об интеллектуальном учете предусматривает, что замену приборов учета на «умные» счетчики можно будет осуществить одновременно с поверкой действующих приборов.

ний законодательства об обеспечении стопроцентного учета производимых, передаваемых и потребляемых энергетических ресурсов и коммунальных услуг.

Таким образом, постановление подводит черту дискуссиям о том, кто должен отвечать за установку приборов в жилом секторе и их корректную работу. Поло-

жительным моментом, по мнению экспертов, является то, что постановление снимает ответственность за приборы с жильцов, которые просто не в курсе всех тонкостей поверочных процедур. Кроме того, документ усиливает заинтересованность РСО и УК в установке приборов в жилом секторе и отсекает от процесса многочисленные компании, не обладающие нужным опытом и компетенциями. Впрочем, как сложится в дальнейшем судьба таких фирм, предсказать пока рано. Не исключено, что РСО и УК начнут заключать с ними договоры и привлекать их сотрудников для установки и поверки приборов.

Подобная «рокировка» — перенос ответственности с владельца квартиры на устанавливающую его организацию — имеет некоторые подводные камни. В частности, постановление не снимает проблему допуска проверяющих к приборам учета и прямо не стимулирует их более широкое внедрение. «Получилась как бы забота о гражданах», — рассуждает экс-депутат Совета депутатов городского поселения Голицыно Московской области Елена Романенко. — Но остается закономерный вопрос: «А кто пустит проверяющих на порог отслеживать показания?»

В конечном же счете для более быстрого внедрения приборов учета необходимо применение дополнительных стимулирующих механизмов, включающих меры поддержки энергоэффективности, и для потребителей, и для организаций, которые устанавливают «умные» счетчики, передающие показания в расчетные центры в режиме online. В частности, не исключено, что потребуются введение повышающих коэффициентов для отдельных категорий потребителей, у которых до сих пор не установлены приборы учета.

20th SPECIALIZED EXHIBITION FOR CONSTRUCTION MATERIALS

20-я СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА «ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ»

OSCM 2019

29 января - 1 февраля
January 29 - February 1

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав.№7
Pav. №7, Expocentre Fairgrounds, Moscow

В рамках выставки / In the Frame of Exhibition:

КЕРАМБРИКТЕХ
CERAMBRICKTECH

Забронируйте стенд на выставке в 2019 году!

www.osmexpo.ru

100+ FORUM RUSSIA

V Международный форум высотного и уникального строительства

5-7 декабря 2018
ЕКАТЕРИНБУРГ
МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО»

+7 (343) 302-20-03
+7 (495) 003-02-03
www.forum-100.ru

Берегись, Арбат!



На территории ЗИЛа создадут большую пешеходную зону

Антон МАСТРЕНКОВ

В последние годы застройщики при реализации жилищных проектов все больше внимания уделяют вопросам создания комфортной среды. Сегодня покупателя уже «не заманишь» стандартным благоустройством — простенькой детской площадкой или лужайкой, для организации общественных пространств девелоперы привлекают звезд мировой архитектуры. Одним из знаковых мест Москвы обещают стать бульвар, создаваемый в жилом квартале на месте бывшего завода ЗИЛ. Его создатели

рассчитывают, что новая пешеходная зона по своим размерам и популярности сможет со временем составить конкуренцию легендарному Арбату.

Предполагается, что улица, которая получила название «Бульвар Братьев Весниных», станет не только местом для прогулок москвичей и гостей столицы, но и важной культурной точкой на карте Москвы. Здесь откроются столичный филиал «Эрмитажа», современный театральный центр, арт-галереи, большой универсам, рынок, кафе, рестораны, фитнес-клубы и другие объекты. Концепция благоустройства создавалась с учетом традиций европейских городов: вдоль бульвара появятся летние террасы, фонтаны с питьевой водой. Для любителей активного образа жизни здесь проложат велосипедные дорожки и сделают 14 специальных парковок для спортивной техники.

Предполагается высадить более сотни деревьев-крупномеров высотой до 30 м, устроить цветники общей площадью более 1 тыс. кв. м. Помимо 15 тыс. различных цветов, здесь появятся многолетние травы, в том числе модные в ландшафтном дизайне злаки и «вечнозеленые» травы, и даже некоторые виды лекарственных растений.

Не обойдется дело и без современных технологий. На бульваре установят «умные» скамьи длиной до 30 м со встроенным освещением, навигационной панелью, точкой доступа Wi-Fi и розетками для подзарядки мобильных устройств. Предусмотрены и отдельно стоящие навигационные панели из кортена — материала, который станет важной частью дизайна бульвара.

Особое внимание будет уделено вопросу освещения. Вдоль бульвара предполагается смонтировать прожекторы известной немецкой фирмы BEGA. Они станут одновременно и осветительными приборами, и арт-объектами. Появятся на пешеходной улице и ночная световая навигация: встроенными светодиодами

Справочно

Основная концепция нового бульвара была разработана известным российским архитектурным бюро «Проект Меганом». Заказчиком проекта выступил основной застройщик территории бывшего завода ЗИЛ — компания «ЛСР». Девелопер реализует масштабный проект «ЗИЛАРТ», который предполагает возведение жилья, крупнейшей в России школы, детских садов, а также ряда знаковых культурных объектов и общественных пространств. Так, минувшим летом здесь уже открылся новый парк с бассейнами, детскими развлекательными аттракционами, а также «поднятой» над территорией парка прогулочной перголой.

ными лентами будут подсвечиваться ступени, изгибы прогулочных дорожек и другие архитектурные элементы.

Сам бульвар будет вымощен кирпичом российского производства. Несколько типов мощения будут состыкованы при помощи специальных вставок и образуют единый узор. При мощении бульвара будет также использоваться и гранитная брусчатка.

Неподалеку, на набережной Москвы-реки, появится парк, в котором проложат четыре взаимосвязанных тематических маршрута. Одной из главных достопримечательностей здесь станет круглый бассейн диаметром 25 м, устроенный на понтонах прямо посреди Москвы-реки. На набережной появятся причал для речного транспорта, стоянка для яхт и комплекс для любителей активного отдыха. Здесь же планируется обустроить аллею для прогулок длиной 2,1 км с примыкающими к ней садами. Она включит в себя 10 «секретных» садов со скульптурами, фонтанами и ландшафтными композициями, которые будут открываться взгляду по мере движения по маршруту.

Справочно

К настоящему времени в развитие Новой Москвы уже инвестировано порядка 900 млрд рублей, из которых порядка 170 млрд рублей — средства из бюджета города. За шесть лет в ТиНАО появилось 102,7 тыс. рабочих мест. Построено более 160 км дорог, примерно 3 млн кв. м нежилой недвижимости и другие объекты. Московские власти рассчитывают, что инвестиционный потенциал и темпы освоения территорий ТиНАО будут расти и впредь. Предполагается, что суммарные инвестиции в развитие округов составят 2,5 трлн рублей к 2020 году, 5,9 трлн — к 2030 и не менее 7 трлн к 2035 году.

Без перекосов

Новая Москва станет сама себе городом

Алексей ЩЕГЛОВ

В настоящее время подходит к концу подготовительный период освоения территорий Троицкого и Новомосковского административных округов и начинается новый этап развития Новой Москвы. В конце 2018 — начале 2019 годов на присоединенных территориях начнется строительство практически нового города, численность населения которого достигнет к 2035 году 1,5 млн человек. Об этом заявил на недавней пресс-конференции руководитель Департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин.

Подводя итоги уже проделанной работы, он отметил, что Троицкий и Новомосковский административные округа активнее переходят к полицентричной модели развития, что обеспечивает формирование городских центров с развитой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами. По мнению руководителя департамента, комплексное освоение территорий и акцент на опережающем строительстве транспортных объектов и коммуникаций позволят избежать перекосов в развитии присоединенных к столице территорий. Рабочие места в ТиНАО будут создаваться в приоритетном порядке, и благодаря этому подавляющая часть населения округов сможет трудоустроиться на территориях Новой Москвы.

Уже в ближайшее время в ТиНАО могут появиться новые объекты производственного назначения — предприятия пищевой промышленности. Для их строительства выделено несколько участков разной площади. Один находится в поселении Щаповском, еще два — в поселении Роговском. «Участки выставлены на аукционы, в настоящее время принимаются заявки на участие в конкурсных процедурах, — сообщил Владимир Жидкин. — На реализацию каждого проекта отводится от 4 до 7 лет».

Как рассчитывают в Департаменте развития новых территорий, новый мощный импульс развитию ТиНАО придаст ввод участка Центральной кольцевой автодороги. И уже скоро начнется ускоренное освоение «вакантных» территорий, прилегающих к ЦКАД, где со временем появится не менее 5 млн кв. м недвижимости, из которых 80% составят коммерческие объекты. Сейчас строится 339 км трассы, длина которой составит около 530 км. «Когда в 2025 году появится ЦКАД, прилегающие участки земли слева и справа будут активно застраиваться, и эти территории станут новым центром градостроительного развития», — заключил Владимир Жидкин.



Дерево по выбору

Оксана САМБОРСКАЯ

Жители Ростокина сами выбрали растения для озеленения района

Вовлечение жителей в процессы благоустройства — важная часть работы властей любого уровня. Недавно в районе «Ростокино» на северо-востоке столицы прошла масштабная экологическая акция: за неделю горожане высадили здесь более 1,5 тыс. деревьев и кустарников. Этот проект комплексного озеленения района стал по-настоящему «народным». Жителям Ростокина была предоставлена возможность самостоятельно выбрать растения, которые они хотят видеть в своих дворах и скверах. В сентябре сотрудники управы провели опрос и по его результатам составили адресный список высадки деревьев и кустарников. А с 30 октября в течение недели активисты и волонтеры района посадили более 20 видов растений на отведенных участках.

Результаты опроса оказались интересными и полезными для городских служб. Выяснилось, что самыми популярными кустарни-

ками у жителей являются пузыреплодник, кизильник и боярышник — их захотели видеть у себя во дворах почти все жители района. Сирень, спирея и чубушник заняли второе место по популярности. Гораздо менее популярными оказались ели — их жители заказали всего две штуки.

Некоторые разновидности цветов и кустарников редко встречаются в столичных жилых районах. Например, магнолии, спиреи, самшит и кустовые розы стали для района новинкой. Все растения выращены в специализированном питомнике и приспособлены к климату средней полосы России.

3 ноября экологическую акцию поддержали префект Северо-Восточного административного округа Алексей Беляев, глава управы района Ростокино Михаил Бурцев, депутат Московской городской Думы, президент МГСУ Валерий Теличенко и генеральный директор Группы компаний «Пионер» Андрей Грудин. Вместе с ростокинцами они заложили в парке спорта «Яуза» каштановую аллею. Проект комплексного благоустройства Ростокина прошел при поддержке компании-застройщика ТПУ «Ботанический сад».

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Власти Санкт-Петербурга намерены превратить городские набережные в единое общественное пространство, открытое для горожан и туристов. Берега рек планируется очистить и благоустроить, а арендаторам и собственникам земель рекомендовано предоставить всем желающим свободный доступ к воде. Такие предложения прозвучали во время объезда по Неве, в котором принял участие врио губернатора Александр Беглов. Инспекторы посетили не только туристические набережные, с которых открывался «открыточный вид» Петербурга, но и те, куда проверяющие заглядывают редко. Оказалось — не зря: как только исторический центр города остался позади, перед глазами чиновников предстали территории, заваленные мусором. В особенно удручающем состоянии находятся прибрежные территории, находящиеся в собственности предприятий или во временной аренде. Как заявил Александр Беглов, такого безобразия быть не должно. Планируется провести детальную инвентаризацию проблемных участков набережных города, после чего провести переговоры с собственниками и арендаторами, а также со строительными компаниями, занятыми постройкой там жилых комплексов, чтобы они закрыли все проблемные вопросы.

Жизнь без заборов

Общая протяженность набережных Невы, которая является визитной карточкой Петербурга, превышает 150 км, из которых 38 км охраняется государством. По данным ГБУ «Мостотрест», около 95% всех петербургских набережных находятся сегодня в нормативном состоянии. В ремонте нуждаются 74 участка общей протяженностью 7,5 км.

Содержание водных пространств и набережных влетает городу в копеечку. Только в текущем году уборка мусора в акватории Невы обошлась Петербургу в 173 млн рублей. Город убирает наплавной мусор, в том числе и с тех участков, которые находятся в федеральной собственности. Ежегодно в федеральный бюджет перечисляется около 260 млн рублей за пользование водными объектами, а возвращается обратно в виде субвенций только 37 млн рублей. «Каждый понемногу откусывает от города, а мы за все платим», — сетует Александр Беглов. По его мнению, «взаимодействие должно быть справедливым».

В последние годы петербургские набережные превратились в оживленные транспортные магистрали, городские же власти видят их местом отдыха и прогулок горожан. Начало этой трансформации будет положено в Приморском районе. Здесь вдоль Приморского проспекта объединят уже частично благоустроенные набережные возле парка 300-летия Петербурга до Елагина острова. В перспективе работы по берегоукреплению, прокладке велодорожек и обустройству зон отдыха будут выполнены и в других районах города. Кроме того, берега рек и



Доступ к воде

Смольный озаботился судьбой петербургских набережных

каналов города не должны быть закрыты от жителей заборами. «Все набережные рек и каналов в Петербурге принадлежат горожанам, а остальные должны подвинуться», — заявил врио губернатора.

Бизнес готов?

Бизнес не против благоустройства набережных и создания там открытых общественных пространств. Гендиректор группы компаний «Геоизол» Елена Лашкова считает, что в городе должен быть четкий план развития водных артерий. Если в центре города набережные благоустроены, то дальше они ужасны. Между тем, в новых районах появляются дома с видом на воду, и есть потребность в благоустройстве прибрежных территорий. Город пока не приводит их в порядок, и инвесторы готовы этим заняться.

Некоторые компании, не дожидаясь указания чиновников, уже вкладывают средства в строительство и обустройство набережных. Так, при возведении жилого микрорайона «Балтийская жемчужина» было построено порядка 4 км набережных и 4 моста, которые были переданы городу по инвестици-

онному соглашению. Акцент на набережных и общественных зонах делает и компания Bonava. К 2022 году на месте завода «Знамя труда» на берегу Охты появится комплекс Magnifika. На берегу посадят березы и сосны, а у воды обустроят деревянный настил, игровые площадки и стоянки для катеров и яхт. Ранее о намерениях построить собственные набережные заявляли и другие девелоперы. Компания «Леонтьевский мыс» инвестирует 100 млн руб. в реконструкцию набережных рек Ждановки и Малой Невки. Здесь планируется создать зону отдыха, велодорожки и общественный причал для яхтсменов. «Еврострой» намерен вложить 16 млн руб. в благоустройство набережной Малой Невки и создание скверов, садов и выходов к причалам для маломерных судов.

По словам генерального директора «Леонтьевского мыса» Игоря Онокова, участие девелоперов в подобного рода инфраструктурных проектах — это больше имиджевая история, нежели коммерческий интерес. «Строительство или реконструкция набережных — это большие и длинные деньги», — отмечает он. — Затраты на такие объекты велики, а вложенные средства, как правило, не окупаются». Однако согласиться с этим можно лишь отчасти. Благоустройство и улучшение качества среды в конечном счете приведет к повышению популярности прибрежных районов и повышению стоимости расположенной там недвижимости.

Справочно

■ Самая длинная набережная Петербурга — Октябрьская, ее длина около 20 км. А самая короткая — Адмиралтейская, всего 414 м.

Другие берега



В Новосибирске завершили реконструкцию Михайловской набережной

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирске завершена вторая часть реконструкции Михайловской набережной (на фото). Благоустройство осуществляется в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды», на основе которого была разработана муниципальная программа «Формирование современной городской среды». Дизайн-проект реконструкции разработали в конструкторском бюро «Стрелка» (Москва) в сотрудничестве с новосибирским архитектурным бюро «Адаптик-А». Генподрядчиком выступило ООО «Перлит-Строй». Общая стоимость двух этапов — 300 млн руб.

На благоустройство первой очереди Михайловской набережной затратили около 143 млн руб. На эти средства подрядчик провел в 2017 году работы на участке протяженностью 1150 м — от парка «Го-

Справочно

■ Проект реконструкции набережной в Новосибирске был включен в реестр лучших практик по благоустройству, сформированный экспертным советом при Министерстве строительства и ЖКХ РФ.

родское начало» до станции метро «Речной вокзал». На этой территории устроили пешеходную зону, велосипедную дорожку, площадки, вымощенные тротуарной плиткой разных цветов и бетонной брусчаткой. Были отремонтированы парапеты лестниц. Кроме того, строители проложили новые кабельные линии, ливневую канализацию, установили 80 светильников в антивандальном исполнении, лавочки, велопарковки и урны. Прогулочная зона оснащена тактильной плиткой для незрячих горожан. В текущем году компания-подрядчик продолжила работы, реконструировала нижний променад. Так, на правом берегу Оби появилось не только благоустроенное пространство для прогулок, но и фан-зона для футбольных болельщиков к началу чемпионата мира 2018 года.

26 октября губернатор Новосибирской области Андрей Травников, мэр Новосибирска Анатолий Локоть и представители профильных ведомств ознакомились с ходом работ. Они осмотрели комплекс уличных тренажеров спортивной площадки, семейную зону тихого отдыха, сцены для оркестра и танцев, а также «Комнату ароматов» и «Тактильную комнату», где высажены специальные виды растений. Положительно оценив проделанную строителями работу, Андрей Травников заметил, что новым этапом должно стать создание набережной на левом берегу Оби, рядом с ледовой ареной, возвести которую планируется к молодежному чемпионату мира по хоккею 2023 года.

ПРОЕКТ

Стекланный «Путч»

Крупнейший культурный центр Европы Gasteig подвергнется редизайну



Оксана САМБОРСКАЯ

Международное архитектурное бюро Henn Architekten стало победителем конкурса на редизайн крупнейшего культурного центра Европы — Gasteig в Мюнхене (Германия). Центр был открыт в 1985 году и вскоре стал одним из главных культурных мест баварской столицы. В комплексе площадью 23 тыс. кв. м размещаются концертный зал Мюнхенской филармонии, городская библиотека и центр образования, который предлагает разнообразные программы для взрослых всех возрастов. В здании Gasteig регулярно проводятся выставки и другие культурные мероприятия, среди которых Мюнхенский кинофестиваль и оперная биеннале. В год центр посещают более 2 млн человек.

Интересна история места, где располагается Gasteig. Прежде на этом месте находился огромный пивной зал Бюргербройкеллер, вмещавший около 1830 человек. Эта пивная стала местом важных политических событий.

Справочно

■ Henn Architekten — международное архитектурное бюро, штаб-квартира которого расположена в Мюнхене. Имеет офисы в Берлине и Пекине. В компании трудятся порядка 350 архитекторов, дизайнеров, проектировщиков и инженеров из 30 стран мира.



Здесь в ноябре 1923 года начался так называемый «Пивной путч» — неудачная попытка захвата государственной власти, предпринятая Национал-социалистической рабочей партией во главе с Гитлером и генералом Людендорфом. Спустя 15 лет — 9 ноября 1938 года — здесь было совершено покушение на жизнь Адольфа Гитлера, о чем рассказывает доска, вмонтированная в мостовую за центром. Позднее пивную снесли и на ее месте построили центр и гостиницу.

Первоначальный проект Gasteig, разработанный сообществом архитекторов Raue, Rollenhagen и Lindemann, победил на конкурсе 1975 года. Массивное здание из красного кирпича до сих пор считается одним из самых сложных и амбициозных строительных проектов Мюнхена. В этом году состоялся новый конкурс — на лучший проект редизайна Gasteig. В финал вышли три участника, а победителем стало

бюро Henn Architekten. Его проект подчеркивает роль здания как культурного хаба. Стекло высотой в несколько этажей опояшет здание, появится также стеклянный мост, который соединит разные части центра. По мысли архитекторов, активное использование стекла откроет Gasteig для города и привлечет посетителей. Одновременно прозрачное, «невесомое» стекло подчеркнет брутальность существующего здания.

Стеклояная пристройка существенно расширит полезную площадь. Здесь разместится фойе, выставочное пространство, она станет местом проведения разнообразных мероприятий. Удобнее станет и сотрудникам: с помощью стеклянной галереи они смогут быстрее перемещаться между разными частями здания. Несмотря на перемены, проект сохраняет индивидуальность каждой части, включая филармонию, концертный зал Карла Орфа, библиотеку и народный университет.

Изменится зал Карла Орфа — в новом варианте он спроектирован как гибкое пространство. Здесь будут проходить балетные спектакли, концерты и театральные представления. Гибкость пространства достигается за счет подъемных платформ. Изменяя свою конфигурацию, площадка будет способна «выкатывать» различные типы сцен.

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 — П12011, П12012, П13475, П13476

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 07.11.2018
фактическое: 19.30 07.11.2018

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

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