

11% составляет с 3 августа 2015 года ключевая ставка ЦБ РФ

Рынок недвижимости Москвы: предложение растет, цены снижаются **с. 10** На территории МГУ построят кампус, жилье и социальную инфраструктуру **с. 15** Марсель хочет удивить Европу экологическим кварталом **с. 16**



Издается
с апреля 1924

Строительная Газета

свободная продажа

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№32 (10355) 7 августа 2015

Школа для новых поколений

Вера МОЛЧАНОВА

Минстрой и Минобрнауки создают базу типовых проектов учебных зданий

Новые формы и методы обучения, меняющиеся технологии образования заставляют всерьез подумать и о новых подходах к строительству школ. Минстрой и Минобрнауки России сегодня активно обсуждают, как должна выглядеть школа будущего, и собираются создать единую базу типовых проектов. Однако типовые вовсе не означает одинаковые.

На совещании, посвященном типовому проектированию школ, министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень заметил, что сегодня массовое образование уходит от единообразия в сторону вариативности, и в старом школьном здании ему становится «тесно». «Поэтому в идеале мы стремимся создать набор типовых проектов современной школы, — сказал министр, — но это не значит, что появятся однотипные здания — современные технологии позволяют варьировать архитектурный вид объектов. Школа нового поколения должна быть многофункциональной и трансформируемой, и эти требования уже учитываются в строительной практике».

В этой связи особого внимания заслуживает технология модульного строительства, когда каждый модуль имеет свое функциональное назначение, технические характеристики и сметную стоимость.

Окончание на с. 4

На всем ГОТОВОМ

Через пять лет в России не будет обманутых дольщиков, а квартиры станут продаваться только в построенных домах

Андрей МОСКАЛЕНКО



Контроль за средствами граждан, предназначенными для приобретения жилья, передадут банкам

К 2020 году Россия может отказаться от системы долевого строительства и перейти к продажам исключительно готового жилья. Так, уже со следующего года в стране может начать действовать переходный период, когда покупатели будут перечислять деньги за квартиры не застройщику напрямую, а через спецсчет в банке. В свою очередь банк будет перечислять средства девелоперу и контролировать, чтобы они расходовались исключительно на строительство дома. А с 1 января 2020 года продажа жилья должна совершаться только после ввода объекта в эксплуатацию. Эти планы обсуждались в конце июля на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья под председательством первого заместителя Председателя Правительства РФ Игоря Шувалова. Подготовить соответствующие изменения в законодательство первый вице-премьер поручил Минстрою. Таким образом, уже довольно скоро долевое строительство перестанет существовать в том виде, в каком оно существует сейчас.

Окончание на с. 8-9

«Капитальный» подход

Вера МЕДВЕДЕВА

Галина Хованская: «Я отношусь отрицательно к «общему котлу» и системе региональных операторов»

Взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов стали одной из самых «горячих» экономических тем лета. Во многом это, конечно, связано с тем, что с 1 июля 2015 года взносы начала платить Москва. В столице ставка оказалась высокой — 15 рублей на квадратный метр, что вызвало немало дискуссий.

О том, какова роль субъектов Федерации в процессе организации и проведения капремонта и какие вопросы стоят перед федеральными органами власти, в интервью «Строительной газете» рассуждает председатель Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Галина Хованская.

— Галина Петровна, в Москве обязательные взносы на капремонт были установлены на достаточно высоком уровне, даже в Подмосковье они меньше почти в два раза. Как так получилось?

— Изначально предполагалось, что размер обязательных взносов

**В тех регионах,
где обдумали проблему, мы уже видим,
что 25-30% граждан открыли спецсчета
на капитальный ремонт своих
многоквартирных домов**

на капитальный ремонт будет определять законодательная власть, но в Москве получилось иначе: законодатели предоставили это право мэру и правительству столицы. В результате исполнительная власть установила 15 рублей за квадратный метр в месяц, а были предложения вообще высчитывать по 40 рублей! Но даже 15 рублей за метр стал одним из самых больших взносов по России, хотя его обоснованность ничем не подкреплена. Наш комитет послал запросы в Минстрой и правительство Москвы с просьбой проверить обоснованность установленного размера данных платежей.

Окончание на с. 5

Точка притяжения

Коммунарка превратится в «столицу» **Новой Москвы**



Сергей НИКОЛАЕВ

Городские власти приняли ряд важных решений, направленных на реализацию масштабного проекта по превращению окрестностей поселения Коммунарка в один из центров Новой Москвы. По информации стройкомплекса Москвы, в общей сложности в семи километрах от МКАД между Калужским шоссе и поселком Коммунарка, к югу от поселения Газопровод и восточнее деревни Сосенки, планируется освоить более 300 гектаров. Вся эта территория будет разбита на три основных кластера: административно-деловой (более 3 млн квадратных метров), образовательный (более 500 тысяч «квадратов») и медицинский (300 тысяч «квадратов»). Реализация этого мегапроекта позволит создать 85 тысяч рабочих мест.

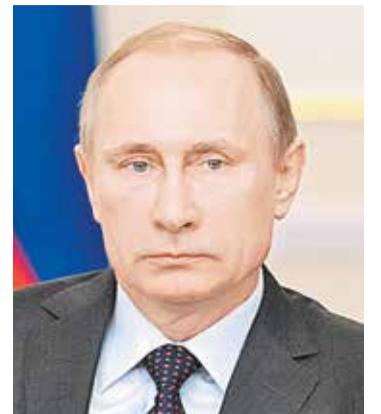
Цитата в тему

В СЕМИ КИЛОМЕТРАХ ОТ МКАД на участке площадью 300 гектаров планируется построить несколько миллионов квадратных метров недвижимости

В медицинском кластере, который получит статус международного, смогут работать российские и зарубежные компании и специалисты. Предполагаемые инвестиции только в эту часть проекта превысят 80 млрд рублей. Флагманом образовательного кластера станет Московский институт стали и сплавов (МИСиС). Здесь запланировано строительство учебных корпусов, студенческих общежитий, жилья для преподавателей, книгохранилища для Российской государственной библиотеки. В деловом кластере появятся офисные центры для бизнеса и административные комплексы для различных городских учреждений и органов власти.

В свою очередь, Департамент развития новых территорий (ДРНТ) уточнил срок открытия станции метро в Коммунарке. Метро придет в этот район в 2020 году. Предполагается, что в прокладке участка метрополитена от проектируемой станции «Улица Новаторов» (Третий пересадочный контур) до Коммунарки будут участвовать китайские инвесторы. По словам руководителя ДРНТ Владимира Жидкина, этот проект будет скоординирован со строительством автомобильной дороги от Москвы до международного аэропорта Остафьево, проект которой был одобрен Мосгосэкспертизой.

Проект автотрассы протяженностью около 16 километров, которая, помимо Коммунарки, пройдет через поселения Сосенское, Воскресенское, Десеновское и Рязановское, подготовила компания «Моспроект-3». В пресс-службе организации «Стройгазете» сообщили, что проектом предусмотрено возведение 11 транспортных развязок и 4 мостов. Строительство автодороги начнется в текущем году, а окончание работ намечено на 2020 год.



Поздравление работникам и ветеранам строительной отрасли России

Дорогие друзья!

Поздравляю вас с Днём строителя — с праздником одной из самых мирных, созидательных и уважаемых в обществе профессий.

Трудом и талантом многих поколений инженеров, проектировщиков, рабочих, специалистов в нашей стране были возведены города и посёлки, создана энергетическая, социальная, транспортная инфраструктура, введены в строй крупнейшие производственные комплексы.

Отрадно, что вы бережно храните и творчески развиваете сложившиеся трудовые традиции, широко внедряете экологически чистые и безопасные технологии, передовые инженерные разработки. Многие делаете и для совершенствования профильного образования, подготовки квалифицированных кадров. Подчеркну, от вашего профессионализма, компетентности, ответственного отношения к делу во многом зависит успешное решение важнейших приоритетных задач: обеспечение граждан доступным жильём, строительство современных предприятий, обустройство территорий.

Желаю вам всего наилучшего.

Владимир Путин

Экономить будем!

Дмитрий КОМАРОВСКИЙ

В Подмосковье ввели обязательную проверку стоимости строительства

Правительство Московской области приняло постановление об обязательном контроле достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капремонта капитальных объектов. Как пояснили «Строительной газете» в пресс-службе подмосковного Минстройкомплекса, речь идет о проектах, полностью или частично финансируемых из средств областного бюджета.

«Теперь государственные и муниципальные заказчики смогут проводить дополнительную проверку обоснованности смет вне зависимости от того, подлежит ли в соответствии с законо-

дательством проектно-сметная документация по строительным и ремонтным работам обязательной госэкспертизе», — заявила глава Минстройкомплекса Марина Оглоблина. Она подчеркнула, что эта мера создает дополнительные инструменты по контролю и повышению эффективности расходования бюджетных средств.

Постановление содержит перечень необходимых для проверок документов. Срок проведения экспертизы смет и выдачи заключения об их достоверности составляет теперь не более 30 дней. В ближайшее время министерство утвердит типовые формы заключений по проверке смет, а также установит порядок ведения реестра выданных заключений. Организацией, ответственной за проведение контрольных мероприятий, определено ГАУ «Мособлэкспертиза».

В свою очередь «Мособлэкспертиза», как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе заместителя главы правительства Подмосковья Германа Елянюшкина, выступила с законодательной инициативой ввести территориальный принцип работы негосударственных организаций, которые выдают необходимые для строительства заключения. Поправки позволят проводить экспертизу в том субъекте РФ, в котором зарегистрировано юридическое лицо.

Норма по организации работы экспертизы по месту расположения земельного участка ранее распространялась только на государственные экспертизы. Вместе с тем, подчеркнули в пресс-службе, геологические, гидрологические, экологические, климатические, сейсмические условия строительства в разных регионах значительно отличаются и требуют специальных знаний при проведении инженерных изысканий, подготовке проектной документации и их экспертизе. По мне-

нию инициаторов поправок, единые правила для государственных и негосударственных экспертиз создадут конкурентную среду на рынке экспертных услуг, а также увеличат поступления в региональные бюджеты.

«В рамках процедуры выдачи разрешений на строительство Минстроем области рассматриваются заключения негосударственных экспертиз. С начала года было выявлено, что более 70% заключений подготовлены с отступлениями от законодательства. Градостроительный кодекс предусматривает судебный и административный порядок оспаривания итогов экспертизы. Но это право принадлежит только застройщику, техническому заказчику или их представителю. Органы исполнительной власти к этому числу не относятся. Поэтому, если мы внесем соответствующие поправки в законодательство, то сможем контролировать деятельность негосударственных экспертиз на региональном уровне», — пояснил «СГ» Герман Елянюшкин.

Цитата в тему

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ СМЕТ И ВЫДАЧИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОБ ИХ ДОСТОВЕРНОСТИ ИЛИ НЕДОСТОВЕРНОСТИ СОСТАВЛЯЕТ НЕ БОЛЕЕ 30 ДНЕЙ

За январь-июль банки выдали кредитов на 42% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, — рекордно низкий показатель за последние пять лет

НОВОСТИ



Ипотека ставит антирекорды

Показатели рынка ипотечного кредитования ухудшаются

Николай ФОМИН

Эксперты коллекторского агентства «Секвойя кредит консолдейшн» подвели итоги развития российского рынка ипотеки за первые семь месяцев 2015 года. По состоянию на 1 августа объем кредитования в денежном выражении заметно снизился, а уровень просроченной задолженности, наоборот, значительно вырос. Отрицательная динамика зафиксирована по двум другим ключевым показателям — средний срок займа и его сумма. Аналитики подчеркивают, что избежать более существенного падения рынка могла поддержка государства в виде субсидирования процентных ставок.

Согласно обзору, за январь-июль банки выдали ипотечных кредитов на сумму около 534,7 млрд рублей, что на 42% меньше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года, — рекордное снижение за последние 5 лет. При этом, как отмечают эксперты, каждая четвертая сделка по покупке недвижимости в стране заключается с помощью кредитных средств (в Москве и Московской области с использованием ипотеки покупается до 80% жилой недвижимости).

В исследовании говорится, что, несмотря на сокращение объемов кредитования, просроченная задолженность по ипотеке продолжает увеличиваться. На протяжении последних

двух лет данный показатель снижался. Однако на начало августа этого года просрочка достигла 54,13 млрд рублей, показав рекордные темпы прироста — 30,24% по отношению к тому же периоду прошлого года и 17,44% — с начала года. При этом, как отмечают специалисты, в общем объеме выданных кредитов доля займов с различным сроком просрочки составляет 5,5% (1 августа 2014 года этот показатель составлял 4,5%).

В компании считают, что основной причиной спада на рынке ипотеки является сложившаяся экономическая ситуация в стране: падение рубля по отношению к ведущим мировым валютам, снижение реально располагаемых доходов населения, а также высокий уровень инфляции.

«Рынок ипотечного кредитования вызывает обеспокоенность не только у кредиторов, но и у представителей исполнительной власти, — говорит президент агентства «Секвойя кредит консолдейшн» Елена Докучаева. — Еще в середине прошлого года ипотечный заемщик считался одним из самых надежных, банки активно наращивали портфель, выдавая кредиты даже без справки о доходах. Однако в конце 2014 года макроэкономическая ситуация в стране резко ухудшилась, из-за повышения ключевой ставки с 10,5% до 17% многие банки отказались от этого кредитного продукта — все это повлияло на замедление темпов роста рынка». Впрочем, решение правительства запустить государственную программу субсидирования ипотечной ставки, вступление в силу закона, разрешающего использовать материнский капитал для первоначального взноса, а также снижение ставки ЦБ до 11% может положительным образом отразиться на объеме выданных кредитов. Однако все равно объем выданных ипотечных кредитов по итогам года может составить не более 1 трлн рублей против 1,76 трлн рублей в 2014 году.

Электронный прием

Денис БАРИЧЕСКО

Кстати

В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ СРОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПРИ ПОДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ в электронном виде сокращен в два раза и составляет не более 5 рабочих дней

Современные сервисы Росреестра станут доступны всем жителям Подмоскovie

Все территориальные отделы Росреестра в Московской области в ближайшие полтора месяца перейдут на прием заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимость в электронном виде. Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе регионального управления.

По информации ведомства, всего в Подмоскovie работают в общей сложности 50 территориальных учреждений регионального управления Росреестра. Однако в настоящее время сервис «Электронный прием» для приема заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним действует не везде. С середины сентября такая услуга будет предоставляться во всех отделах.

«Развитие электронных сервисов Росреестра способствует ускорению прохождения процедур, необходимых для совершения регистрационных действий, а также снижению коррупционных рисков», — подчеркнули в управлении, добавив, что в Московской области срок государственной регистрации прав при подаче документов в электронном виде сокращен в два раза и составляет не более 5 рабочих дней.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии начала принимать в электронном виде документы для государственной регистрации прав на недвижимость во всех российских регионах 1 июня 2015 года. Перед этим электронный сервис на официальном портале Росреестра работал в режиме опытной эксплуатации. Московская область стала одним из регионов, где реализовывался пилотный проект. В Подмоскovie сервис позволял подать документы на объекты недвижимости, расположенные в регионе, с апреля 2015 года.

Издается с апреля 1994

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку с АВГУСТА 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

ПОДПИСКУ МОЖНО ОФОРМИТЬ НА ПОЧТЕ С СЕНТЯБРЯ ПО КАТАЛОГАМ:



Каталог российской прессы «Почта России»
Подписные индексы:
10929 — для индивидуальных подписчиков
10930 — для предприятий и организаций



Объединенный каталог «Пресса России»
Подписные индексы:
32010 — для индивидуальных подписчиков
50092 — для предприятий и организаций

НОВОСТИ

Глава Минпромторга России Денис Мантуров призвал регионы активнее использовать инструменты поддержки промышленности, **которые есть сегодня у государства**

Школа для новых поколений

с.1 В небольших поселениях школа может состоять из 5-7 модулей, а для более крупных городов или городских районов число модулей можно увеличить. Таким образом, можно строить школы разной вместимости и учитывать функциональные потребности учебного заведения.

База типовых проектов социально значимых объектов уже создается Минстроем России, но пока «наполнение» школами идет не так быстро, как например, детсадами. К концу первого полугодия текущего года, по данным ведомства, в реестр было включено в общей сложности 153 объекта, в том числе 84 детских дошкольных учреждения и только 10 школ. Кроме того, в базе содержится информация о 7 объектах здравоохранения, 7 домах, 20 спортивных зданиях и сооружениях, 17 объектах культуры и 8 объектах Пенсионного фонда РФ.

Если говорить о школах, то в базе, например, есть проект начальной школы-детсада, построенной в селе Тополовка Северо-Эвенского района в Хабаровском крае. По проекту здание условно поделено на три блока. В правом крыле располагаются помещения начальной школы — класс на 10 учащихся, рекреация, гардероб, а также зал для музыкальных занятий и физической подготовки, который используется совместно для школы и детсада. В левом крыле — помещения детского сада на 20 воспитанников (раздевалка, групповая со спальней зоной, туалетные, буфетная). В центральной части — общие помещения для школы и детсада: пищеблок, медицинский кабинет, прачечная, электрощитовая, санитарно-технические, хозяйственные и административные помещения.

Еще один проект — средняя образовательная школа на 115 учащихся в Красноярском крае. Здание Н-образной формы состоит из четырех функциональных блоков: в блоке А находятся учебные помещения, в блоке Б — учебные помещения, медицинский блок, вестибюль главного входа и административные помещения, в блоке В — спортзал и компьютерный класс, в блоке Г — пищеблок и актовый зал.

Уже в этом году Минстрой и Минобрнауки России хотят активизировать работу по включению зданий общеобразовательных учреждений в библиотеку типовых проектов. В итоге в базе должно оказаться минимум пятьдесят школ. Это особенно важно с учетом того, что в 2016 году Минобрнауки собирается запустить масштабную программу строительства новых учебных зданий.

Вместе с тем стоит отметить, что пока идет только первый этап создания реестра — сейчас в него включаются уже реализованные проекты. На втором этапе предполагается разрабатывать типовые проекты специально для включения в реестр.

Кроме того, планируется принять ряд нормативных правовых актов, которые создадут условия для использования типовой проектной документации на практике. Минстрой России уже подготовил соответствующие поправки в законодательство. А для внедрения современных технологий и подходов к проектированию и строительству школ министерство намерено также разработать и утвердить своды правил и другие нормативные документы, которые позволят закрепить новые требования к зданиям общеобразовательных учреждений.

Однако оно того стоит, ведь все эти меры не только обеспечат новое поколение по-настоящему современными школами, сделав пребывание в них как минимум комфортным, но и позволит государству серьезно удешевить их строительство — по оценкам Минстроя России, создание реестра типовой проектной документации способно сократить стоимость объектов, возводимых за счет бюджета, на 20%.

Цитата в тему

ПО ОЦЕНКАМ МИНСТРОЯ РОССИИ, создание реестра типовой проектной документации способно сократить стоимость объектов, возводимых за счет бюджета, на 20%



Все в парк

В Краснодаре обсудили проблемы развития промышленности стройматериалов

Петр АЛЕКСЕЕВ

Дефицит высокотехнологичного оборудования российского производства для производства стройматериалов сдерживает развитие всей строительной отрасли.

Об этом шла речь на совещании с участием глав Минпромторга и Минстроя — Дениса Мантурова и Михаила Меня, которое состоялось на минувшей неделе в Краснодаре.

По словам участников совещания, нормальному развитию отрасли мешают также высокие процентные ставки по долгосрочным кредитам на модернизацию существующих предприятий и строительство новых, снижение спроса на жилье, а также высокая стоимость технологического присоединения капитальных объектов к энергетическим сетям.

«В рамках сегодняшнего экономического дня обеспечить рост стройиндустрии — это непростая тема», — заявил губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев. В качестве одной из возможных мер губернатор предложил создание современных промышленных парков для развития производства стройматериалов. С ним согласился участвовавший в совещании глава Минпромторга России Денис Мантуров. «Стратегия промышленных парков — это один из способов для инвесторов удешевить свои вложения. Парки создают генерирующие мощности, не дожидаясь особых условий и льгот от сетевых компаний. И

Цитата в тему

ОДНОЙ ИЗ МЕР ПО РАЗВИТИЮ ПРОИЗВОДСТВА СТРОЙМАТЕРИАЛОВ может стать создание промышленных парков

те инструменты поддержки, которые есть сегодня у государства, у федерального правительства, у нашего министерства, нужно просто активно использовать, — цитирует чиновника портал БН.ру. — В 2014 году вышло постановление правительства, которое позволяет региону компенсировать затраты на создание промышленных парков. Кроме того, у нас в министерстве есть специализированная субсидия, которая компенсирует процентную ставку по кредитам для управляющих компаний в создании инфраструктуры промышленных парков».

Краснодарский край сегодня — один из лидеров среди российских регионов по объемам строительства жилья. По данным правительства региона, в 2014 году на территории края было введено в эксплуатацию более 4,75 миллиона квадратных метров жилья, а по итогам первого полугодия текущего года в строй введено более 2,53 миллиона «квадратов» (на 20% больше показателя за аналогичный период 2014 года).

Комментарий по теме см. на с. 11

Сцементировали альянс

Алексей ЦЕГЛОВ

LafargeHolcim завершила процедуру слияния

Французская Lafarge и швейцарская Holcim после полутора лет переговоров успешно провели процедуры слияния. По условиям сделки 9 акций Holcim обменялись на 10 бумаг Lafarge. Совокупная капитализация акций объединенной компании, размещенных на биржах Парижа и Цюриха, в конце июля колебалась в районе 39 млрд евро.

Возглавил объединенную компанию представитель Lafarge Эрик Олсен. Под его руководством LafargeHolcim должна упрочить позиции на региональных рынках и расширить свое присутствие на важнейших из них. «Теперь в качестве LafargeHolcim мы перейдем в следующую фазу нашей трансформации, чтобы стать лидером во всех отношениях, — заявил глава компании, анонсируя ее планы. — Мы стремимся создать компанию, которая меняет мир к лучшему и приносит реальную пользу клиентам, сотрудникам, акционерам и обществу».

LafargeHolcim работает в 90 странах, и ее годовая выручка составляет 50 млрд евро. Доля цемента производства LafargeHolcim на российском рынке составит в 2015 году примерно 9-10%, и это второе место после «ЕВРОЦЕМЕНТ групп».

Лучший штукатур

Владимир ЧЕРЕДНИК

3-5 августа 2015 года на базе учебного центра производственного предприятия «КНАУФ ГИПС» в Красногорске и Колледжа современных технологий имени Героя Советского Союза М.Ф. Панова прошел Национальный этап Всероссийского конкурса строителей «Строймастер» в номинации «Лучший штукатур», организаторами которого стали Национальное объединение строителей и группа КНАУФ СНГ. В упорной борьбе «золото» завоевал представитель Центрального федерального округа Олег Пынзару, немногим ему уступил мастер из Северо-Кавказского федерального округа Николай Цуканов, а «бронза» досталась «южанину» Александру Горностаеву. Торжественное подведение итогов конкурса и вручение наград состоялось в Конгресс-парке гостиницы «Radisson Royal» в рамках празднования всероссийского Дня строителя.

Губернаторы, которые умеют считать деньги, понимают, что невыгодно содержать за счет бюджета еще одну структуру, да еще и полностью брать на себя ответственность за весь жилищный фонд

ИНТЕРВЬЮ

«Капитальный» подход



с.1 — Как известно, есть два способа финансирования капремонта — через региональные фонды, где взносы попадают в «общий котел», и через спецсчета, на которых накапливаются деньги на ремонт конкретного дома. Но спецсчетами пока воспользовалось меньшинство россиян. Почему?

— В соответствии с Гражданским кодексом России собственник несет ответственность за содержание своего имущества, но не за содержание имущества соседа. Тем не менее, если бы не вмешательство в свое время Дмитрия Медведева, все собственники квартир сейчас были бы в «одном котле». Когда Дмитрия Анатольевича назначили на должность премьер-министра, он встретился со всеми фракция-

ми Государственной Думы, и я ему задала вопрос по этому поводу. Благодаря его поручению, удалось внести положения о возможности открытия специальных счетов по капремонту многоквартирных домов. Но некоторые региональные власти уже с прошлого года загнали своих граждан в «общий котел». В таких субъектах более 90% собственников квартир платят взносы в единый «региональный котел».

Губернаторы, которые умеют считать деньги, понимают, что невыгодно содержать за счет бюджета еще одну структуру, да еще и полностью брать на себя ответственность за весь жилищный фонд. В тех регионах, где обдумали эту проблему, мы уже видим, что 25-30% граждан открыли спецсчета на капитальный ремонт своих многоквартирных домов.

С точки зрения жилищного законодательства, обе эти две формы — равноправны, но для тех, кто хочет проявить самостоятельность и заниматься только своим собственным домом, обнаруживается немало «подножек».

Я отношусь отрицательно к «общему котлу» и системе региональных операторов. Считаю, что это в определенной степени противоречит Гражданскому кодексу. Вместо воспитания ответственного собственника сделано движение в совершенно противоположном направлении.

На мой взгляд, «общий котел» имел бы смысл для тех, кому на свой дом наплевать. Тогда платежи региональному оператору были бы неким инструментом принуждения. Но есть дома, где изначально жильцы вели себя ответственно. Это дома жилищно-строительных кооперативов. Уже на этапе строительства они как заказчики имели опыт привлечения застройщиков и контроля за подрядчиками, сами эксплуатировали и сами ремонтировали свои дома.

— А вы можете привести примеры регионов, которые отличаются позитивными тенденциями в сфере ЖКХ?

— Оттуда, где все позитивно и спокойно, мне не пишут. Мне жалуются тогда, когда что-то случается.

— Какие же проблемы волнуют избирателей? И как вы предлагаете их решать?

— Многие проблемы можно и нужно решать на уровне своих жилищных инспекторов. Кроме того, граждане должны знать, что обжаловать нормативные документы они могут только в течение трех месяцев. Поэтому зачастую самым правильным решением было бы обращение в суд.

Однако существуют действительно очень серьезные вопросы, которые требуют вмешательства первых лиц. Например, как быть, если сломался лифт? Ответ, на первый взгляд, простой: нужен льготный кредит на длительный срок. Пока законодательства о такого рода льготных кредитах не существует, а брать деньги на ремонт под нынешний процент жилыцы многоквартирного дома не могут.

Еще очень важный вопрос. В России счет физического лица законодательно страхуется на очень приличную сумму — миллион четыреста тысяч рублей. Но спецсчета для капремонта многоквартирных домов открывают не граждане, а юридические лица, а именно: товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив, региональный оператор, а с 2015 года это может сделать и управляющая организация. Но поскольку все это — юридические лица, следовательно открытые ими счета не застрахованы в случае банкротства банков. Уже есть поручение Дмитрия Анатольевича Медведева Министерству строительства и ЖКХ по этому поводу, и министр Михаил Александрович Мень тоже за то, чтобы решить данный вопрос. Надеемся, что и Центральный банк поможет.

Цитата в тему

ЧТО КАСАЕТСЯ НЕПРИВАТИЗИРОВАННОГО ЖИЛЬЯ, то государство как собственник обязано само оплачивать его капитальный ремонт. По закону плата за социальный наем не может повышаться в связи с введением взноса на капремонт

— Сегодня многие москвичи высказывают недовольство высокими взносами на капремонт. Насколько эти жалобы обоснованы?

— Жалобы из Москвы стали поступать еще раньше, хотя платежи с капремонтом люди стали получать с июля. В среднем по России будут платить 6,5-7 рублей за квадратный метр, в столице — 15.

Если говорить о приватизированном жилье, то в статье 16 Закона о приватизации указывается: если на момент приватизации жилого помещения дом уже нуждался в капитальном ремонте, то за бывшим собственником сохраняется обязанность этот ремонт произвести. То есть их обязательно отремонтировать государство за счет бюджета. Но кто конкретно сейчас платит по старым обязательствам государства? Ответ простой: фактически мы сами. Раз в Жилищном кодексе написали, что эти дома будут ремонтироваться в первоочередном порядке, то, если вы попали в «общий котел», за счет ваших средств и будут ремонтировать данные дома.

Что касается неприватизированного жилья, то государство как собственник обязано само оплачивать его капитальный ремонт. Такого жилья осталось менее 15%. Денег на это, как правило, не находится. И теперь в каждой пятой жалобе сообщается о том, что повышается плата за социальный наем. Но по закону эта плата не может повышаться в связи с введением взноса на капремонт. Люди зачастую не приватизировали жилье как раз из-за того, что боялись большой финансовой нагрузки.

Уже в прошлом году я получила первые жалобы из Московской области. Муниципалитеты принимали решения о повышении платы за социальный наем ровно на величину планируемого взноса. Пришлось вмешаться и написать генеральному прокурору Юрию Яковлевичу Чайке со ссылками на Жилищный кодекс, поскольку местная прокуратура не везде реагировала должным образом. Я получила ответ за подписью первого заместителя генпрокурора, что это — незаконно.

— По предложению вашего комитета принято решение о том, что жители новостроек несколько лет не будут выплачивать взносы. Намерены вы выступить с другими инициативами по расширению льгот?

— Действительно, предусматривается освобождение жителей новостроек от взносов на капремонт сроком до пяти лет. Сколько именно будет в каждом регионе — опять должны решать региональные власти. Поэтому граждане должны сами пытаться использовать данные им возможности влияния на собственную власть в субъекте Федерации, а не ждать, когда окончательное решение уже будет принято.

Хотелось бы также упомянуть, что мы внесли еще одну инициативу, которая предлагает освободить от взносов на капитальный ремонт одиноких лиц старше восьмидесяти лет. Программа капитального ремонта составлена на двадцать пять-тридцать лет, и ко мне на прием начали приходить пожилые люди, чьи дома будут ремонтировать лет через пятнадцать или даже двадцать. Когда мы предложили данную инициативу, это было позитивно воспринято Минстроем, поэтому надеемся, что осенью она имеет шанс быть принятой.

« Я отношусь отрицательно к «общему котлу» и системе региональных операторов. Считаю, что вместо воспитания ответственного собственника сделано движение в совершенно противоположном направлении



ЖКХ

По данным Минстроя, в 2014 году в рамках программы капремонта было отремонтировано 7,8 тыс. многоквартирных домов (34 млн кв. метров), в 2015 году запланирован ремонт еще 30 тыс. многоквартирных домов (80 млн кв. метров жилья)

Ремонт ремонта

Столичные власти обещают гражданам облегчить выход из регионального фонда **капитального ремонта**



Артем БЛЮДЕНОВ, Сергей НИКОЛАЕВ

Программа капитального ремонта стартовала в России в 2014 году. По задумке властей собственники квартир должны сами оплачивать проведение капремонта своего жилья. С июля 2015 года практически все граждане России начали получать платежки, где появилась новая строчка «взнос за капремонт». В настоящее время региональные программы капитального ремонта утвердили 83 субъекта РФ (за исключением Крыма и Севастополя).

При этом каждый регион самостоятельно определяет размер ставки по капремонту на своей территории. Теоретически потолка для ставок не существует, но есть методические указания по расчету предельных изменений размера платы граждан за коммунальные услуги, согласно которым оптимальный расход в совокупном доходе семьи на коммунальные услуги должен составлять от 6,3% до 7,2%.

На сегодняшний день средняя ставка по России составляет 6 рублей за квадратный метр. Однако есть регионы, где ставка существенно ниже средней, например Санкт-Петербург (2 рубля), и есть такие, где она существенно выше, например Москва (15 рублей).

В Минстрое считают среднероссийский уровень ставки вполне адекватным, но отмечают, что у реги-

онов, где установлены более высокие взносы, больше шансов выполнить программу капремонта в срок. С этим согласны и многие специалисты. «То, что Питер определил для себя столь низкие ставки, говорит лишь о том, что без государственных субсидий платить за капремонт будут десятилетиями — родители, дети, внуки, ведь рубль обесценивается, а цены растут», — заявила «СГ» руководитель консалтингового бюро WISECONSULT Елена Сомусева.

Всего в 2014 году и первом полугодии 2015 года на капремонт с населения было собрано около 50 млрд рублей. По данным Минстроя, в 2014 году в рамках программ было отремонтировано 7,8 тыс. многоквартирных домов (34 млн кв. м), в которых проживают 1,5 млн граждан. В 2015 году запланирован ремонт еще 30 тыс. многоквартирных домов (80 млн кв. м жилья), однако на 1 июня 2015 года отремонтировано только 4,8 тыс. домов.

Вопросы остаются

Впрочем, данная инициатива вызвала у граждан неоднозначную реакцию. И дело не только в том, что люди не любят платить больше. Формально сегодня существует два способа оплаты будущего капремонта. «У людей есть право выбора — копить деньги самостоятельно на специально открытых счетах либо в «общем котле» региональных операторов», — пояснили в Минстрое. В перспективе министерство видит постепенный переход к индивидуальным счетам для каждого дома, но пока такой способ финансирования выбрали лишь примерно 13% россиян. «Молчунов» же автоматически приписывают к региональным фондам.

Однако «котловой» принцип формирования региональных фондов вызывает вопросы и у экспертов, и у простых граждан. Например, депутат Галина Хованская считает, что такой порядок вовсе не способствует формированию ответственного собственника, а, наоборот, порождает социальное изживание.

Не всегда понятны и критерии постановки домов в очередь на капремонт. Например, если заглянуть в программу капремонта общего имущества в многоквартирных домах Москвы на 2015-2044 годы, то можно обнаружить, что панель 1975 года строительства может попасть в планы на ремонт в 2034 году!

Не всем экспертам нравится и усредненная региональная ставка — мол, каждый конкретный

Справочно

Столичные власти за свой счет капитально отремонтируют 31,383 миллиона квадратных метров, принадлежащих городу в многоквартирных домах. Об этом заявил заместитель руководителя Департамента городского имущества (ДГИ) Москвы Кирилл Пуртов. «Департамент наравне с другими собственниками несет ответственность за свои помещения. На сегодняшний день в многоквартирных домах, вошедших в программу капремонта, 31,383 миллиона квадратных метров принадлежит городу. Из этого объема порядка 70% относится к жилым помещениям и 30% — к «нежилию», — сказал он.

дом требует отдельной сметы и соответственно индивидуально рассчитанного взноса. «Необходимы обследование каждого дома, составление сметы и определение срока ремонта и уже на этих основаниях выставление денежных требований к жителям», — уверена Елена Сомусева.

Платить придется

Система взносов на капитальный ремонт вызвала споры даже среди юристов. Некоторые из них усматривают в использовании накоплений жильцов одного дома на ремонт других домов нецелевое расходование средств. Мол, ни один нормативный акт не содержит положений, согласно которым собственник обязан оплачивать капитальный ремонт в домах граждан, чья очередь подошла раньше. Однако с такой постановкой вопроса едва ли можно согласиться.

По ЖК РФ, собственники обязаны нести расходы по содержанию и капитальному ремонту жилых помещений. Закон не регламентирует, каким образом данные денежные средства должны быть собраны гражданами — одноразово или путем накоплений, отмечает Елена Сомусева.

По ее мнению, взимание денежных средств на капремонт абсолютно законно и правомерно. А для тех, кто не хочет платить «за того парня», единственное решение в рамках правового поля — это создание ТСЖ, что позволит аккумулировать денежные средства на своем целевом счете, контролировать расходы на капитальный ремонт, определять смету расходов, следить за качеством ремонта.

Не может гражданин требовать от управляющей компании и отдельного счета за капремонт.

Юрист уверена, что платить придется, ведь в государстве уже давно отработан механизм борьбы с неплательщиками — начиная от отключения ресурсов до выселения в жилье меньшего размера. «Не платить — это равносильно потере жилья», — подчеркивает Сомусева.

Тем не менее столичные власти, установившие самые высокие взносы на капремонт в стране, вынуждены немного отыграть назад. Так, на минувшей неделе стало известно, что правительство столицы установило дополнительные льготы для инвалидов по уплате взносов на капитальный ремонт домов. Об этом сообщил мэр Москвы Сергей Собянин. В результате дополнительные льготы по уплате взносов на капитальный ремонт будут установлены для 1,57 млн человек. Ранее уплаченные инвалидами и другими льготниками излишние суммы взносов на капитальный ремонт будут зачтены в счет будущих платежей, а малообеспеченные москвичи смогут получить субсидии на уплату взносов за капремонт.

Кроме того, мэр Москвы Сергей Собянин внес в Московскую городскую Думу законопроект, направленный на упрощение порядка реализации собственниками квартир права на самостоятельное накопление средств на капитальный ремонт. Как сообщает пресс-служба столичного правительства, депутаты рассмотрят поправки в первоочередном порядке. Главная цель законопроекта — убрать все препоны, чтобы горожане в любой момент могли выйти из городского фонда, в течение самого короткого времени получить обратно свои взносы и самостоятельно администрировать процесс капитального ремонта. Как уточнили в пресс-службе, в случае принятия общим собранием собственников квартир соответствующего решения Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Москвы должен будет перечислить ранее уплаченные собственниками взносы на специальный счет в срок не более трех месяцев (сейчас срок составляет два года). Одним словом, сама система финансирования капремонта еще переживет не один ремонт.

Справочно

Согласно решению столичного правительства, право на льготы по взносам на капремонт получат:

- инвалиды;
- многодетные семьи, имеющие троих и более детей;
- семьи, имеющие 10 и более детей;
- семьи, воспитывающие детей-инвалидов в возрасте до 18 лет;
- лица, награжденные знаком «Почетный донор России» или «Почетный донор СССР»;
- почетные доноры Москвы;
- лица, награжденные медалью «За оборону Москвы»;
- лица, непрерывно трудившиеся на предприятиях, в организациях и учреждениях Москвы в период с 22 июля 1941 г. по 25 января 1942 г.;
- жены, не вступившие в повторный брак, и родители погибших военнослужащих, являющиеся пенсионерами, жены (мужья) умерших инвалидов Великой Отечественной войны;
- семьи погибших военнослужащих, получающие пенсию по случаю потери кормильца.

В столичных домах, которые подключены к тепловым сетям нового поколения, горячее водоснабжение сегодня не отключается вовсе. Тепловые сети из стальных труб в пенополиуретановой изоляции не требуют проведения гидравлических испытаний

ЖКХ



Без права на паузу

В Москве близки к решению проблемы летних отключений горячей воды

Алексей ЩЕГЛОВ

Плановые отключения горячей воды каждый год омрачают жизнь миллионов москвичей и удивляют туристов из развитых стран, где с отключениями покончено много лет назад. Но, как заявил замруководителя Департамента топливно-энергетического хозяйства Москвы Михаил Балабанов, через 2-3 года эта проблема может быть практически решена.

В Москве же и других российских городах летние отключения начались с момента формирования систем центрального теплоснабжения и до сих пор являются технической необходимостью при подготовке коммуникаций к отопительному сезону. Из-за этого полностью отказаться от плановых отключений горячего водоснабжения в Москве пока невозможно.

Однако, если несколько лет назад сроки летних отключений горячего водоснабжения в Москве составляли 21 день, то с 2011 года — уже 14 дней, в последние же годы они ещё сократились. «Сейчас горячую воду отключают не более чем на 10 дней — это обоснованный срок отключения без потери качества и надежности теплоэнергетической системы Москвы. При этом на участках, где это технически возможно, МОЭК старается укладываться в меньшие сроки», — напомнили «Строительной газете» в пресс-службе ОАО «МОЭК».

Такое значимое улучшение ситуации достигнуто благодаря проведению целого ряда дополнительных технических усовершенствований.

Дополнительно, каждый год в Москве меняют порядка 200–300 километров труб, что способствует сокращению сроков отключений, так как срок службы полиэтиленовых труб вдвое выше, чем у труб старого поколения и достигает 50 лет.

А в столичных домах, которые подключены к тепловым сетям нового поколения, горячее водоснабжение сегодня не отключается вовсе. Тепловые сети из стальных труб в пенополиуретановой изоляции не требуют проведения гидравлических испытаний, так как мониторинг их технического состояния можно вести без отключения ГВС. Доля таких трубопроводов в общей протяженности тепловых сетей в Москве ежегодно растет — соответственно, растет и число зданий (в том числе жилых домов), в которых горячая вода летом не отключается.

Сокращение сроков диагностики трубопроводных систем будет сокращаться и впредь благодаря применению современных технических устройств. «Внутритрунная диагностика с помощью роботов позволяет, не отключая горячую воду, понять, где есть дефектные участки, где нет. И только эту трубу тогда выводить в ремонт и за короткий срок, примерно за 2–3 дня, устранить эти дефекты», — сообщил Михаил Балабанов.

Эти роботы применяются в столице второй год подряд. «Система внутритрунной диагностики «Pipescanner» уже задействована МОЭК в комплексе мер по оценке надежности тепловых сетей. Дефектоскоп построен на базе технологии акустического резонанса. Конечным результатом работы дефектоскопа является создание карты толщины стенки трубопровода на 360° по всей длине обследуемого участка», — уточнили подробности внедрения новой техники в пресс-службе ОАО.

Начиная с 2014 года, данным методом продиагностировано состояние более 20 км тепловых сетей диаметром от 300 до 1000 мм. Эти обследования позволяют на этапе подготовки к зиме выявить дефекты в трубопроводе и провести упреждающий ремонт для надежного обеспечения города теплом и горячей водой в зимний период. Что, в конечном счете, позволяет снизить период проведения гидравлических испытаний на тепловых сетях.

Передут все!

Владимир ТЕН

Аварийный жилой фонд Подмосквы будет ликвидирован до конца года

Министр строительного комплекса Московской области Марина Оглоблина заявила на минувшей неделе, что до конца года весь аварийный фонд региона будет расселен.

По плану за три года — с 2013-го по 2015-й годы — в области должны были расселить 231,7 тысячи квадратных метров аварийного жилья. Объем финансирования из бюджетов трех уровней бюджета составляет 9,1 млрд рублей, в том числе 2,36 млрд — средства из Фонда содействия реформированию ЖКХ (26%), 4,03 млрд — из областного бюджета (44%), 2,63 млрд — муниципальные средства (29%) и 0,078 млрд рублей — дополнительные средства областного и муниципального бюджетов, изысканные на строительство энергоэффективных домов (1%).

В 2013 году в силу того, что программа была утверждена только в апреле, объем расселения был не очень большим — 1,81 тыс. кв. метров, или 315 человек, которым было предоставлено новое жилье. Зато в следующем году подмосковный план по переселению был выполнен в полном объеме — благоустроенные квартиры получили более четырех тысяч человек в двадцати муниципальных районах и четырех городских округах области. Всего в прошлом году было расселено почти 64 тыс. кв. метров. А это значит, что федеральный план на год был перевыполнен в полтора раза. «Тема крайне важная и серьезная для многих субъектов Российской Федерации, — заявил губернатор Подмосквы

Андрей Воробьев на заседании правительства области 2 декабря прошлого года. — Мы взяли повышенное обязательство — на два года раньше, чем предписывает указ президента, переселить жителей Подмосквы (из аварийного жилья. — «СГ»).

На 2015 год была поставлена достаточно амбициозная задача — расселение всего аварийного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 года. А это ни много ни мало — более 166 тыс. кв. метров, где проживали почти 10,5 тыс. человек. Область защитила заявку для получения федеральной финансовой поддержки на реализацию программных мероприятий, и в бюджет области уже поступил аванс в размере 297,3 млн рублей.

По поручению губернатора Подмосквы все муниципальные образования области разработали «дорожные карты» по переселению людей из аварийного жилья. В соответствии с ними новое жилье в этом году уже получили жители Дмитровского, Егорьевского, Коломенского, Рузского, Истринского, Сергиево-Посадского, Орехово-Зуевского, Ступинского, Можайского, Пушкинского и Шатурского районов, а также Подольска, Рошала и Электрогорска. Судя по тому, как эти «дорожные карты» выполняются, со своим планом по аварийному жилью регион справится.

Цитата в тему

ПО ПЛАНУ ЗА ТРИ ГОДА — с 2013-го по 2015-й годы — в области должны были расселить 231,7 тысячи квадратных метров аварийного жилья

Как подключить газ

Со вступлением в силу 1 марта 2014 года Постановления Правительства РФ №1314 начали действовать новые правила подключения к газу. Эти правила помогли систематизировать и значительно упростить порядок технологического присоединения к газовым сетям на всей территории России.

Существенным плюсом для потребителей, во-первых, стала возможность работать с одной компанией на всех этапах подключения. Теперь весь комплекс работ по подключению к газовым сетям до границ земельного участка осуществляет газораспределительная организация, в Подмосквы это Мособлгаз. А во-вторых, стоимость подключения к газу теперь регулируется государством.

В зависимости от объема потребляемого газа, давления в источнике газоснабжения, условий прокладки газопровода и других параметров все заявители о подключении условно делятся на три группы. Первая группа — льготная. К ней относятся, в основном, частные домовладения площадью до 300 кв. м с объемом потребления газа не больше 5 куб. м в час или коммерческие постройки с объемом потребления газа не больше 15 куб. м. При этом предполагается, что расстояние от газоиспользующего оборудования до сети газораспределения с проектным рабочим давлением не более 0,3 МПа составляет не более 200 м (по прямой линии), и сами мероприятия предполагают строительство только газопроводов-вводов (без устройства пунктов регулирования газа).

Стоимость присоединения к газовым сетям для первой группы утверждена Комитетом по ценам и тарифам Московской области. Эта ставка фиксирована и в 2015 году составляет 53 350 рублей. В эту сумму входят: проектирование и строительство газопровода до границы земельного участка заявителя; врезка построенного газопровода; приемка газопровода, построенного заявителем вну-

три своего участка (проектирование и строительство газопровода внутри участка в ставку за подключение не входит); а также пуск газа.

Ко второй группе относятся владельцы либо более крупных частных домов, либо субъекты малого и среднего бизнеса (владельцы коммунально-бытовых объектов, малых предприятий, ресторанов). И третья категория заявителей — это те заявители, стоимость технологического присоединения объектов которых выполняется по индивидуальному проекту. Стоимость технологического присоединения объектов по этим двум группам рассчитывается на основании стандартизированных тарифных ставок, определяемых в соответствии с методикой, утвержденной Федеральной службой по тарифам. Отличие стоимости присоединения по индивидуальному проекту в том, что окончательная стоимость подключения таких объектов устанавливается органом исполнительной власти каждого региона отдельно по результатам проектирования системы газоснабжения данного объекта.

Вся необходимая информация по подключению (технологическому присоединению) для предприятий малого и среднего бизнеса размещена на сайте предприятия www.mosoblgaz.ru в разделе «Субъектам малого и среднего бизнеса». Подать заявку и документы на подключение можно онлайн через личный кабинет заявителя на сайте компании.

По вопросам подключения можно звонить по телефону «горячей линии» ГУП МО «Мособлгаз» 8 (800) 200 24 09 или написать на электронный адрес info@mosoblgaz.ru



БИЗНЕС

По мнению застройщиков, предлагаемые правительством новации могут сильно изменить российский рынок жилой недвижимости



Справочно

■ Идея ограничить продажи по ДДУ не нова: о такой возможности глава Минстроя Михаил Мень говорил еще весной прошлого года. Но сегодня одним из самых активных сторонников реформы выступило руководство Московской области. Как напоминает коммерческий директор компании RDI Дмитрий Власов, одним из первых публично озвучил идею подмосковный губернатор Андрей Воробьев. Это вполне объяснимо, на долю области приходится более 10% от всего объема жилья, построенного в России. Если по всей стране в 2014 году, к примеру, был сдан 81 млн кв. м, то в Подмосковье — 8,2 млн кв. м (для сравнения — в Москве — 3,32 млн кв. м). Продажи более 50% объектов велись через ДДУ. Поэтому и обманутых дольщиков в области было сравнительно много, правда, в последнее время их число удалось уменьшить втрое — с 18 до 6 тысяч человек. Но цену за это пришлось заплатить немалую — в общей сложности, за три последних года из областного бюджета на решение проблем обманутых дольщиков было потрачено около 50 млрд рублей. Сегодня ситуация может снова обостриться в связи с проблемами некоторых компаний, таких как «СУ-155» и «Жилищный капитал».

На всем ГОТОВОМ



По словам первого вице-преьера РФ Игоря Шувалова, «к 2020 году само понятие «обманутый дольщик» должно исчезнуть. Граждане должны платить только за свой объект, расходование средств на другие дома должно считаться нецелевым и наказываться по закону»

с.1 → Первый вице-премьер считает, что создание прозрачного и понятного для гражданина продукта, обеспеченного к тому же гарантией финансовой организации, должно привести к исчезновению самого понятия «обманутый дольщик». При этом он добавил, что новая схема не исключает привлечение средств граждан на ранних стадиях строительства — «как эта схема может работать, еще предстоит придумать, но «это будет уже другой, более качественный продукт». Предполагается, что поправки в 214-ФЗ (закон «Об участии в долевом строительстве» от 2004 года) подготовят и примут уже в осеннюю сессию Госдумы.

Новость о грядущей реформе долевого строительства обрадовала прежде всего защитников прав обманутых дольщиков. «Я предлагал это сделать еще лет пять назад, — говорит председатель петербургского отделения Комитета помощи обманутым дольщикам Дмитрий Шупановский. — Во многих странах существует практика не продавать воздух, а продавать уже построенное жилье». Однако большинство российских девелоперов относятся к планам правительства с осторожностью. О том, как они оценивают возможные последствия изменения закона 214-ФЗ, игроки рынка поделились со «Стройгазетой».

«В настоящее время доподлинно не известно, в каком именно виде реформа будет проходить, но если опираться на уже озвученные версии развития событий, то мы скорее не поддерживаем эту инициативу, — говорит директор по маркетингу ГК «Сапсан» Ирина Деревенских. — В России много лет методом проб и ошибок выстраивали рынок, который даёт возможность добросовестным девелоперам создавать масштабные, интересные проекты, не прибегая к заёмным средствам. А люди даже с небольшим достатком имели возможность приобрести квартиру на первичном рынке благодаря долевого участию в строительстве. В итоге мы получили отлаженный, надёжный, работающий механизм, от которого теперь решено отказаться».

Безусловно, существуют причины, по которым власти намерены пойти на такой шаг. Так, по словам первого заместителя генерального директора ГК «МИЦ» Даромира Обуханича, идея запретить долевого строительства связана с текущей экономической ситуацией, когда высок риск заморозки проектов. Власти решили просто подстраховаться и не допустить повторения событий 2008 года, новой волны недостроенных и протестов обманутых дольщиков. «Однако, эффект может получиться обратный, — считает девелопер. — Мелкие застройщики, лишившись основного источника поступления денежных средств, могут вернуться к «серым» схемам реализации жилья на этапе строительства».

В свою очередь, советник генерального директора по продажам компании «ОПИН» Наталия Немчанинова отметила, что реформа может значительно удлинить процесс приобретения жилья. «Сегодня схема продажи по договорам долевого участия (ДДУ) отработана и занимает в среднем от двух не-

дель, включая регистрацию договора в Росреестре, — рассуждает она. — В случае подключения третьей стороны (банка. — «СГ») к процессу продажи сроки могут увеличиться во времени».

«Минусов данной реформы, которые лежат на поверхности, существенно больше, и прежде всего это сокращение предложения, уход с рынка многих компаний», — добавляет президент ГК «Контги» Тимур Тимербулатов.

По словам генерального директора компании «Ферро-Строй» Григория Ваулина, покупатель квартиры, возможно, станет чувствовать себя более защищенным юридически, но вопрос — какой ценой? Строить станут меньше, кредитная нагрузка вырастет и увеличит инвестиционную себестоимость строительства. Банки скорее всего будут очень придирчиво подходить к вопросу выдачи кредитов, так как для них это более рискованная модель, что может повлечь за собой ужесточение условий кредитования. «В совокупности эти и другие факторы приведут к тому, что жилье станет менее доступным», — считает Ваулин.

Коммерческий директор компании RDI Дмитрий Власов говорит, что ему пока не понятен механизм привлечения средств частных инвесторов при реализации самого радикального сценария реформирования рынка жилой недвижимости — полного отказа от ДДУ. Впрочем, он надеется, что чиновники и депутаты все-таки разработают варианты привлечения частных денег.

«Альтернативы долевого строительству, конечно, есть, это и механизмы ЖСК, и, например, предварительные договоры купли-продажи, — говорит коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева. — Но в том-то и дело, что сегодня именно ДДУ лучше защищает

Пять главных рисков

- 1. СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА.** В большинстве проектов, реализуемых по ДДУ, порядка 20% инвестиций составляют собственные средства застройщика, еще 10-20% — банковские кредиты и 60-70% — деньги дольщиков. При продаже готовых квартир инвесторы должны будут найти до 80% собственных средств и кредитов для реализации проекта. В результате многие инвесторы не смогут работать в таких жестких условиях и уйдут с рынка, что может привести к сокращению объемов строительства жилья и снижению конкуренции.
- 2. РОСТ ЦЕН.** Замещение бесплатных денег дольщиков дорогим банковским кредитом неизбежно приведет к росту себестоимости жилья. Кроме того, банки, возможно, будут взимать комиссию за открытие и ведение спецсчетов.
- 3. ПАДЕНИЕ СПРОСА.** Следствием роста цен может стать снижение покупательского спроса. На сегодняшний день нет оснований ожидать, что к 2020 году доходы россиян вырастут на треть.
- 4. УВЕЛИЧЕНИЕ СРОКОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ.** Согласование всех этапов строительства с банком во время переходного периода усложнит работу девелопера. Это может привести к увеличению срока реализации проекта.
- 5. ПРОБЛЕМА КОНТРОЛЯ.** Пока не ясно, насколько эффективным окажется предлагаемый банковский контроль за целевым использованием денег покупателей. При желании компания-застройщик всегда может придумать схему, например, для обналичивания средств или использования их для расчетов по другим обязательствам.

Комментарий

Для многих банков идея передачи им функций контроля средств граждан, предназначенных для приобретения жилья, похоже, стала сюрпризом. По крайней мере, в пяти банках из десятки крупнейших «СГ» заявили, что еще не успели выработать официальной позиции по этому вопросу. Лишь в одной из кредитных организаций на условиях анонимности сказали, что только системообразующие банки смогут обеспечить выполнение обязательств застройщика в случае его дефолта. Однако использование банков в качестве операторов процесса строительства может привести к повышению нагрузки на всю кредитную систему и увеличению банковских издержек.

Чтобы избежать появления новых обмануемых дольщиков, девелоперам хотят запретить продавать недостроенные квартиры

БИЗНЕС



покупателей и от двойных продаж квартир, и от нарушения сроков строительства и передачи квартиры». По сути, получается замкнутый круг: мы пытаемся уйти от альтернативных форм финансирования строительства путем внедрения единого способа, но этот способ приводит к росту цен, и тогда мы начинаем искать альтернативные способы, которые не так дороги, но и менее безопасны для покупателя. Так может быть лучше ничего не трогать и совершенствовать уже то, что есть, не уничтожая то, что уже доказало свою эффективность без оговорок и нюансов?»

Генеральный директор бюро элитной недвижимости «Must Have» Елизавета Некрасова считает, что нужно не менять 214-ФЗ, а создать такой механизм контроля, который застройщики не могли обойти. По ее мнению, обманутые покупатели появляются потому, что до сих пор остались компании, которые ведут продажи квартир по векселям и так называемым ПДКП — предварительным договорам купли-продажи. Более того, в ситуации виновны как недобросовестные застройщики, так и местные власти, которые прекрасно обо всем осведомлены. «Защита покупателя от рисков — абсолютно правильное стремление, но реализовать его нужно иными мерами, — считает риэлтор. — Озвученные планы, в особенности намерение обязать застройщиков продавать только готовое жилье, были бы логичным инструментом для охлаждения перегретого рынка. Однако сейчас у нас на рынке не перегрев, а стагнация, которая может очень быстро превратиться в падение».

Одно из главных опасений, которое высказывают девелоперы, связано с возможным ростом цен. «Цены однозначно устремятся вверх, — считает Даромир Обуханич. — Мы прогнозируем не одновременный, а плавный рост стоимости квадратного метра жилья». По мнению эксперта, застройщики скорее всего заранее начнут пересматривать свои бюджеты и формировать финансовую подушку безопасности, благодаря которой смогут безболезненно перейти на новую схему работы.

В том, что цены будут расти, уверен и Дмитрий Власов. Это, по его словам, обусловлено рядом причин. Во-первых, сокращением общего объема предложения за счет «ухода» небольших застройщиков, как правило, предлагающих наименьший уровень цен на рынке. Во-вторых, увеличение доли банковского финансирования к удорожанию себестоимости строительства за счет достаточно высокого процента по кредитам.

По оценкам Григория Ваулина, стоимость квадратного метра может возрасти в среднем на 20-25%. «Как раз на эту величину обычно сейчас растет стоимость метра в качественных жилых объектах, пока дом строится от стадии котлована до сдачи ГК», — говорит он.

Впрочем, не все настроены так пессимистично. Владелец корпорации «Баркли», президент Национального объединения застройщиков жилья Леонид Казинец разговоры о повышении цен на первичку считает несостоятельными. «Проект документа, который мы обсуждали (Казинец принимал участие в заседании Совета 24 июля. — СГ), говорит, что у банка будет небольшая маржа: деньги дольщиков, которые поступают им на счет по 214-ФЗ, они выдают строителям под 3%, — рассказывает Казинец. — Такая маржа не является для проекта критической. У нас сегодня себестоимость или продажная цена квартиры за месяц имеет волатильность 3%. Если это будет 3-процентное удорожание денег на первый год при сроках строительства год-полтора, и при этом будет выше доступность к кредитным ресурсам, то проекты могут быть даже более дешевыми».

Надо сказать, что проблемой роста цен озабочены и в правительстве. В секретариате Игоря Шувалова говорят, что за ценообразованием в отрасли будут пристально следить антимонопольные органы, и добавляют, что цену на рынке по-прежнему будет определять покупательский спрос, а предлагаемые изменения в законодательство сократят возможность мошенничества.



ЛЕОНИД КАЗИНЕЦ, ВЛАДЕЛЕЦ КОРПОРАЦИИ «БАРКЛИ», ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ:

«Некоторые недобросовестные участники рынка даже в пределах существующего 214-ФЗ находят различные пути для неисполнения обязательств. И из-за нескольких «паршивых овец» покупатели смотрят с подозрением и недоверием на всех добросовестных застройщиков. Поэтому имеет смысл проводить определенные улучшения».



ДМИТРИЙ ВЛАСОВ, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ RDI:

«Если рассматривать предложенные меры как тщательно продуманную реформу по наведению порядка на рынке недвижимости, то мы оцениваем её положительно. Они вполне оправданы с точки зрения регламентации общего поведения продавцов на рынке недвижимости и вполне способны не допустить появления новых «обмануемых дольщиков».



ДАРОМИР ОБУХАНИЧ, ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ГК «МИЦ»:

«214-ФЗ защищает интересы дольщиков, а доленое строительство само по себе не представляет угрозы для покупателей недвижимости. На наш взгляд, проблема заключается в том, что не все игроки на рынке осуществляют свою деятельность в рамках закона, именно над этим нужно работать».



ДМИТРИЙ ЕРМЫШЕВ, ПАРТНЕР, РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА МАРКЕТИНГА КОМПАНИИ «ПОБЕДА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»:

«У нас в Санкт-Петербурге, впрочем, как и в целом по России, компаний, способных построить дом на свои деньги, практически нет. А по кредитам надо платить, и проценты лягут на покупателя».



Улучшить, а не уничтожить

Марина КЕКИНА

Изменение закона «Об участии в долевом строительстве» не лишит застройщиков возможности привлекать средства граждан

Надо заметить, что идея размещать средства участников долевого строительства на специальных счетах в банках и использовать их на строительство многоквартирных домов под контролем кредитной организации, обсуждалась и ранее. Минстрой России работал над концепцией законопроекта и детального механизма финансирования через кредитные организации. И теперь, после заседания Совета, эта работа получила новый импульс.

Правда, некоторые эксперты рынка поспешили выразить сомнение по поводу данной концепции. Высказывалось мнение, что новый механизм приведет к увеличению финансовой нагрузки на застройщиков и, как следствие, к удорожанию жилья. Некоторые комментаторы и вовсе предрекли скорую «смерть» долевого строительству и серьезное снижение спроса на жилье на первичном рынке.

В Минстрое России подобные высказывания считают спекуляцией. «У ряда крупных банков есть наработки в этой сфере, есть действенные механизмы, которые уже работают в цепочке «застройщик — банк — покупатель», и они не приводят к увеличению стоимости жилья», — прокомментировал ситуацию глава Минстроя России Михаил Мень. Да и возможность привлекать средства граждан на ранних этапах строительства, безусловно, останется, добавил министр.

Изменения в 214-ФЗ, которые предстоит разработать, должны будут усилить контроль за использованием средств граждан при доленом строительстве и вместе с тем не утяжелить механизм, и не сделать цену квадратного метра дороже для конечного потребителя.

Изменения закона также коснутся информационной открытости застройщиков. Добросовестные участники рынка при требованиях большей открытости только выиграют, заявили в Минстрое, а граждане получат возможность выбирать компанию-застройщика с наиболее прозрачной деятельностью.

Конкретные предложения по изменению в 214-ФЗ подготовит рабочая группа при Минстрое России, которую возглавит замглавы Минстроя России Наталья Антипина. Все изменения в 214-ФЗ будут обсуждаться с профессиональным сообществом: кредитными организациями и застройщиками.

Цитата в тему

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХОЧЕТ, ЧТОБЫ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РОССИИ перестало ассоциироваться с обманутыми дольщиками

НЕДВИЖИМОСТЬ

В настоящее время на московском рынке жилья сложилась парадоксальная ситуация, когда ставка по кредиту на квартиру в новостройке стала ниже или равна ставке на готовое жилье



В поисках дна

Предложение квартир в Москве растет, а спрос и цены падают

Артем БЛЮДЕНОВ

Столичный рынок жилой недвижимости вместе со всей экономикой переживает сложные времена. Введение экономических санкций против РФ, резкое ослабление рубля по отношению к доллару и евро и быстрый рост цен и процентных ставок — все это нанесло рынку ощутимый урон.

Средняя рублевая стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке Москвы, по данным аналитического портала «ИРН», снизилась за I полугодие 2015 года почти на 10% — до 190 тысяч рублей. С учетом же инфляции и падения курса рубля московское жилье потеряло в цене существенно больше.

По официальным данным Росреестра, число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья в Москве снизилось в первом полугодии текущего года по отношению к аналогичному периоду 2014 года на треть — до 56611 штук. Кроме того, за тот же период времени Росреестр зафиксировал 25-процентное падение общего числа ипотечных сделок — до 15269 штук.

Первым делом — новостройки

Важной причиной падения числа сделок на рынке вторичного жилья стало декабрьское решение ЦБ об увеличении ключевой ставки до 17%. В настоящее время ставка снижена до 11%, но ипотечный рынок так и не восстановился.

В мае объем выданных кредитов (73,8 млрд рублей) был на 45% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. Это немногим лучше марта и апреля, когда объемы выдачи ипотеки были ниже прошлогодних значений на 50%, отмечают аналитики АИЖК.

При этом следует сказать, что обвал ипотеки в Москве существенно не такой глубокий, как в целом по России. Но даже в столице около трети сделок проходит с привлечением заемных средств (на первичном рынке до половины), поэтому 25-процентное снижение — это серьезно.

Средняя процентная ставка по выданным в мае ипотечным кредитам составила 13,46% годовых, что на 1,25 процентных пункта ниже пиковых значений февраля 2015 года, но все равно много. Даже после ряда снижений ключевой ставки и фондирования российских банков процентная ставка по ипотеке на готовое жилье превышает докризисное значение 12%.

В настоящее время на столичном рынке жилья сложилась парадоксальная ситуация, когда ставка по кредиту на квартиру в новостройке стала ниже или равна ставке на готовое жилье. Это произошло благодаря государственной программе по поддержке банков, кредитующих приобретение жи-

лья в новостройках. Власти пошли на этот шаг, желая поддержать застройщиков, ведь отсутствие спроса неминуемо привело бы к замораживанию объектов и появлению новых обманутых дольщиков.

Программы по господдержке ипотеки будут работать до окончания первого квартала 2015 года (Сбербанк России), поэтому силы крупных банков сосредоточатся на рынке первичного жилья. Банкиры будут стремиться максимально освоить государственные средства. В целом властям удалось спасти первичный рынок жилья: девелоперы утверждают, что спрос на их объектах снизился не более чем на 10%.

Чудес не будет

В настоящее время многие игроки рынка пытаются разглядеть ценовое дно, но пока безуспешно. Эксперты и аналитики связывают оживление рынка с улучшением общей ситуации в экономике, и следом — с повышением благосостояния населения и увеличением платежеспособного спроса.

«Все это, очевидно, будет, но вряд ли завтра, и не факт, что осенью», — считает директор Департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимость» Сергей Шлома. — При этом

Справочно

■ По данным компании «НДВ-Недвижимость», вторичный рынок жилой недвижимости в Москве в первом полугодии 2015 года ежемесячно увеличивал объемы предложения и к июню превысил на 27,8% значения начала года

многие участники рынка сегодня ждут от сентября прямо-таки новогоднего чуда — очередей из покупателей, а следом и роста цен, но сомневаюсь, что эти ожидания оправдаются».

По мнению эксперта, вторичный рынок жилья «ищет дно» с начала 2015 года. «Нырляя глубоко: с марта по июнь активность граждан, интересующихся выставленными на продажу объектами, ежемесячно сокращалась почти на треть, и лишь в прошлом месяце это падение остановилось», — говорит Шлома.

Таким образом, в 2015 году вторичный рынок московского жилья, вероятнее всего, не оправится от кризиса. Осеннее оживление вполне возможно, но оно не окажет ощутимого влияния на общую тенденцию. Банки по-прежнему ориентированы на кредитование новостроек, ни о каком всплеске цен не может идти и речи, объем предложения растёт, а многие покупатели заняли выжидательную позицию.

Мягкая посадка



Алексей БОЛДИН, генеральный директор риэлторской компании «Магистрат» (ГК «ИНТЕКО»)

Я бы пока не использовал по отношению к рынку недвижимости такой термин, как «кризис». По сравнению с 2008 годом сейчас на рынке очень большой объем предложения, максимальный за всю историю. По нашим оценкам, в столичном регионе это около 6 млн. кв. метров. В любом районе и в любом сегменте есть из чего выбрать. Плюс к этому в 2015 году на рынок вышло и наверняка еще выйдет несколько объектов в разных классах.

При этом сам рынок недвижимости лучше развит, чем, например, в 2008 году, крупнейшие застройщики подошли к экономическим сложностям более подготовленными.

Во-первых, практически все их объекты строятся на условиях проектного финансирования — на деньги крупных банков, в том числе и государственных. Такое финансирование, как правило, открывают на всю сметную стоимость строительства. Таким образом, даже если спрос упадет до нуля и продажи встанут, как это было в 2008 году, то для тех, кто купил квартиру в каком-то объекте на стадии котлована, ничего страшного не произойдет — объект достроится на средства банка. Это обеспечивает покупателям квартиру должную надежность.

Во-вторых, в самих объектах сегодня большой ассортимент самых разных квартир, в том числе маленькой площади, — выбор есть, что называется, на любой бюджет. Это в какой-то степени нивелирует существующее снижение спроса.

Наконец, государство сегодня играет более заметную роль на рынке. В частности, субсидирование процентной ставки по ипотеке очень серьезно поддержало спрос. Государство явно заинтересовано в поддержке рынка, верит в него и не дает упасть. Кроме того, в течение года на рынке появилось много разных совместных программ по приобретению жилья от банков и застройщиков — субсидирование ставки, гибкие системы рассрочки и т.п.

И поэтому резкого падения спроса все же не видно. В конце прошлого года мы делали довольно мягкий прогноз на этот год, и итоги первого полугодия находятся в пределах наших плановых ожиданий.

При этом, я думаю, рублевые цены за 2015 год вырастут примерно на 5-7%. Что касается спроса, то, исходя из макроэкономической ситуации, доходы населения не растут и вряд ли сильно вырастут до конца года. Тем не менее наш анализ показывает, что у людей еще достаточно много накоплений, которые в нестабильные периоды в экономике многие предпочитают вкладывать в недвижимость. Для нас это означает, что сегмент так называемого отложенного спроса все еще большой.

Думаю, что с помощью различных мер по стимулированию спроса объемы продаж по итогам этого года будут сопоставимы с прошлогодними.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

Цитата в тему

ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТИ по итогам 2015 года будут сопоставимы с прошлогодними

Московский территориальный строительный каталог — это своеобразная электронная ярмарка, где покупатель может выбрать интересующий его товар — новую технологию, техническое решение или материалы

ТЕХНОЛОГИИ

Московские власти обязали строителей использовать инновации при возведении объектов городского заказа

Далее по списку



Владимир ТЕН

Тема новых технологий и материалов в строительстве в последнее время активно обсуждается на всех уровнях. В Москве применение инноваций при сооружении объектов городского заказа стало для подрядчиков обязательным. Хочешь строить на деньги городского бюджета — добро пожаловать в Реестр инновационных технологий и решений. Московский территориальный строительный каталог (МТСК), в который этот реестр входит как одна из важнейших составных частей, ныне переработан, подвергся значительному усовершенствованию и обновлению. Это касается как функций, так и расширения рубрикатора и общего объема информации, которая содержится в каталоге.

МТСК — уникальный продукт. Его основной целью является информационное обеспечение эффективного развития городской строительной отрасли, внедрение в массовое строительство новых проектов, технологий, конструкций, материалов и изделий ведущих отечественных и зарубежных производителей. На сегодняшний день это уже более 33 тыс. наименований, рассмотренных и включенных в реестр.

В Департаменте градостроительной политики Москвы нам рассказали, что сейчас идет активная работа над тем, чтобы сделать МТСК интерактивным. А буквально на днях департамент объявил о том, что до конца сентября каталог будет дополнен Реестром строительных материалов для импортозамещения. Сейчас, когда экономические санкции в отношении России вынуждают строителей больше, чем прежде, опираться на собственные силы и возможности, реестр инноваций в рамках МТСК становится особенно актуален. Он будет сформирован до конца сентября 2015 года. По словам руководителя Департамента градостроительной политики Москвы Сергея Лёвкина, включать продукцию в этот реестр будет Экспертная комиссия по инновационным технологиям и техническим решениям.

Как рассказал председатель Экспертной комиссии, первый заместитель руководителя департамента Олег Рындин, комиссия проводит сравнение предложенной продукции с аналогами и по результатам рассмотрения принимает решение о целесообразности включения ее в Реестр МТСК

для дальнейшего применения на объектах городского заказа.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 24.02.2012 №67-ПП «О системе закупок города Москвы» заказчики строительства должны следить за тем, чтобы не менее 5% от общего годового объема заказов составляли заказы на применение инноваций из перечня. По решению мэра в перспективе, к 2018 году, эта доля должна увеличиться до 15%.

Примеров применения инноваций из реестра уже много. К таковым можно отнести новые светодиодные светильники фирмы Pandora LED, установленные в качестве пилотного проекта у станций метро «Кутузовская» и «Студенческая». Светильники позволили снизить энергопотребление более чем в пять (!) раз при одновременном улучшении качественных характеристик освещения. К тому же освещение теперь регулируется интеллектуальной системой с программным модулем с дистанционным управлением.

На последнем заседании комиссии рассматривалась гидроизоляция нового поколения компании ICORAL, применение которой позволяет ускорить темпы работ на 30%. При этом повышается надежность самой гидроизоляционной системы и минимизируется человеческий фактор, снижаются затраты на строительно-монтажные работы.

Продукция питерской компании УНР «СТИ» с маркой «СТИ100/300» предназначена для защиты любых поверхностей — объявления, техногенные загрязнения, граффити удаляются просто сухой тряпкой. Эта совместная разработка российских и японских ученых используется в защите подземных пешеходных переходов Москвы, фасадов некоторых зданий.

Реестр МТСК содержит не только характеристики продукции, но и информацию о ее производителе. Собственно, МТСК — это своеобразная электронная ярмарка, где покупатель может выбрать интересующий его товар — новую технологию, техническое решение, материалы и так далее.

«Имея четкое представление о том, что инновационные материалы и технологии обеспечивают качественный и количественный рост объемов строительства, мы сформировали механизм внедрения новых технологий, готовых к использованию», — отметил руководитель Департамента градостроительной политики города Москва Сергей Лёвкин.

Нужен качественный инжиниринг



Альберт ПОПОВ, директор Ассоциации производителей керамических материалов

В последний день июля в Краснодаре прошло отраслевое совещание по вопросам развития промышленности строительных материалов с участием глав сразу двух ведомств — министра строительства и ЖКХ Михаила Меня и министра промышленности и торговли Дениса Мантурова. В совещании также принимали участие и представители недавно созданного Национального объединения производителей строительных материалов, изделий и конструкций (НОПСМИК).

В ходе совещания Денис Мантуров по сути озвучил базовые положения будущей Стратегии развития стройиндустрии. Планами Минстроя в сфере технического регулирования поделился Михаил Мень. Вместе с тем у лидеров стройиндустрии была возможность обсудить самые актуальные для отраслевиков вопросы. Наша Ассоциация производителей керамических материалов (АПКМ), объединяющая более полусотни производителей стеновой и отделочной керамики, а также сырьевиков, тоже подготовила свои замечания и предложения по развитию стройиндустрии.

В портфеле АПКМ есть проекты новых производств на Алтае, Дальнем Востоке, в Тверской, Костромской, Тульской, Московской и Белгородской областях. Вместе с тем мы констатируем приостановку реализации этих проектов или даже в ряде случаев отказ инвесторов продолжать их. Во многом это вызвано как ростом стоимости валютных ресурсов, которые планировалось потратить на импортное оборудование, которое идет к нам из-за рубежа в связке с технологией производства, так и рисками получения некачественного инжиниринга, делающего создаваемые производства заведомо неконкурентоспособными в силу технологической отсталости. «Добывала» интерес инвесторов к этим проектам зависимость от поставок сырья, импортируемого из Украины.

Проанализировав потенциал отечественного инжиниринга, АПКМ предложила применить наилучшие из существующих зарубежных практик в специально создаваемых совместных инжиниринговых предприятиях, куда будут привлекаться зарубежные конструкторы и специалисты, имеющие возможность оценки потенциала отечественной машиностроительной базы. Примеры успешных зарубежных компаний, проектирующих цементные и керамические производства по всему миру, показали возможность реализации такой схемы и в России. На этапе становления таких центров инжиниринговой компетенции крайне важна поддержка регулятора.

Наилучшие доступные технологии (НДТ) отраслевое сообщество пока воспринимает как слишком жесткий стимул к модернизации, не подкрепленный «пиллолей» доступных кредитных ресурсов, которые бы ставили наших производителей в равные условия с конкурентами из-за рубежа, получающими средства на модернизацию и строительство новых производств по ставке 1-1,5% годовых на длительный период от 15 до 30 лет.

Отдельным пунктом проблемной повестки стоит обеспечение наших производств сырьем, добавками и пигментами. В этом направлении АПКМ использует возможности Научного центра керамики ВНИИСТРОМ, который также является участником нашей Ассоциации. Благодаря активной работе по исследованию качественных характеристик сырья наши производители получили возможность использования в производстве своей продукции глины Новоорского (Оренбургская область) и Талалаевского (Республика Башкортостан) месторождений тугоплавких (беложгущихся) глин. К сожалению, пока не реализованы планы по развитию в рамках указанных месторождений современных горно-обогатительных комбинатов, что сдерживает развитие в указанных регионах более высокого передела, оставляющего добавленную стоимость в субъектах, повышающего занятость населения и налоговые поступления. Такие планы развития отрасли тормозятся как неразвитостью транспортной инфраструктуры, так и высокой стоимостью кредитных ресурсов, практически неподъемной для реального сектора на сегодняшний день.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

Цитата в тему

В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ заказчики строительства должны предусмотреть не менее 5% от общего годового объема заказов на применение инноваций из перечня. К 2018 году эта цифра должна увеличиться до 15%

Дороги, которые мы выбираем

Объем закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2015 года увеличился незначительно

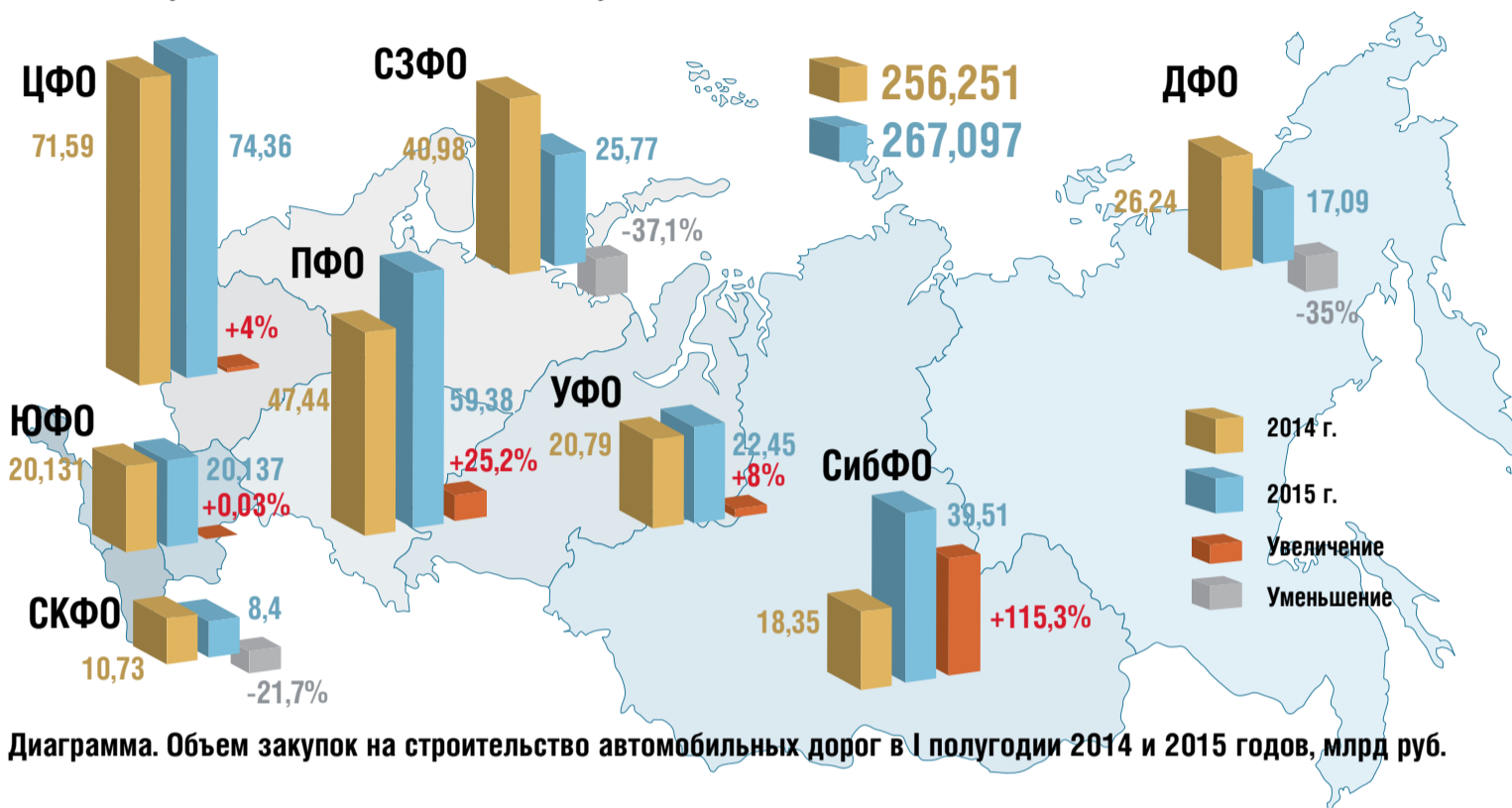


Диаграмма. Объем закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2014 и 2015 годов, млрд руб.

Вряд ли надо объяснять, какое значение для жизни страны имеют автомобильные дороги. Развитая дорожная сеть — непременное условие нормального функционирования народного хозяйства, а показатели динамики дорожного строительства отражают состояние текущей экономической конъюнктуры. «СГ» провела выборочное исследование закупок на строительство дорог в Российской Федерации за I полугодие 2014 и 2015 годов. Исследование проводилось по восьми федеральным округам: Центральному (ЦФО), Северо-Западному (СЗФО), Южному (ЮФО), Северо-Кавказскому (СКФО), Приволжскому (ПФО), Уральскому (УФО), Сибирскому (СибФО), Дальневосточному (ДФО). Крымский федеральный округ не исследовался в связи с тем, что только с 1 января 2016 года положения Закона № 44-ФЗ обязательно применяются к закупкам для обеспечения государственных и муниципальных нужд Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

Оговоримся, что под автомобильными дорогами понимается объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги, и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, — защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

В нашем исследовании мы рассматривали выполнение работ по строительству, капитальному, текущему ремонту дорог (в том числе тротуаров, дорожных покрытий, улиц, дворовых территорий и т.д.). Далее для упрощения все эти виды работ будут обозначаться, как строительство автомобильных дорог.

Для исследования были отобраны 16641 закупка на строительство автомобильных дорог в объеме 256,251 млрд рублей за I полугодие 2014 года и 11492 такие закупки в объеме 267,097 млрд рублей за I полугодие 2015 года. Исходя из приведенных данных, количество закупок за анализируемый период в 2015 году по отношению к 2014 году снизилось (-30,1%), а по показателю объема закупок, несмотря на снижение количества закупок и спад в экономике, наблюдается рост (+4,23%).

Теперь рассмотрим распределение этих показателей по округам (диаграмма). Здесь стоит отметить несколько фактов. Прежде всего это перемещение СибФО с 7-го места в I полугодии 2014 года на 3-е в I полугодии 2015 года. В округе произошло увеличение объема закупок на строительство автомобильных дорог с 18,35 до 39,51 млрд рублей. Столь заметный рост связан с более чем двукратным повышением числа закупок с начальной

Таблица № 1. Ранжирование федеральных округов по количеству закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2014 года (2015 года)

Позиция по количеству закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2014 года (2015 года)/Округ	Количество закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2014 года, ед.	Количество закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2015 года, ед.	Снижение количества закупок на строительство автомобильных дорог в 2015 году к 2014 году (%)
1 (1)/ЦФО	5163	3094	-40%
2 (2)/ПФО	3448	2221	-35,6%
3 (3)/СибФО	1712	1496	-12,6%
4 (4) /ЮФО	1675	1388	-17,1%
5 (5)/СЗФО	1568	1102	-29,7%
6 (6)/УФО	1210	1070	-11,6%
7 (7)/ДФО	1052	668	-36,5%
8 (8)/СКФО	613	453	-26,1%

Таблица № 2. Распределение объемов строительства автомобильных дорог по округам в I полугодии 2014 года (2015 года)

Позиция по приросту/снижению доли объема закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2015 года по отношению к аналогичному периоду 2014 года / Округ	Доля в общем объеме закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2014 года (%)	Доля в общем объеме закупок на строительство автомобильных дорог в I полугодии 2015 года (%)
1 / СибФО	7%	15%
2 / ПФО	19%	22%
3 / УФО	8%	8%
4 / ЦФО	28%	28%
5 / ЮФО	8%	8%
6 / СКФО	4%	3%
7 / СЗФО	16%	10%
8 / ДФО	10%	6%

ценой свыше 100 млн рублей в 2015 году по сравнению с 2014 годом — 84 против 39 соответственно. Кроме того, на динамику показателей оказал влияние крупный открытый конкурс на выполнение работ по строительству автомобильной дороги Новосибирск—Ленинск-Кузнецкий—Кемерово—Юрга. Начальная цена контракта — 8,4 млрд рублей.

С другой стороны, «лидером понижения» стал ДФО, опустившийся с 4-го места в I полугодии 2014 года на 7-е место в 2015 году (снижение объема закупок на строительство автомобильных дорог с 26,24 до 17,09 млрд рублей). Такое значительное снижение в основном связано со снижением количества закупок с начальной ценой свыше 1 млрд рублей. Если в I полугодии 2014 года таких закупок было объявлено 7 с суммарной

Информационно-аналитическая служба
ОАО «Объединенная редакция изданий Мэра и Правительства Москвы»

Справочно

■ В ходе исследования использовались данные, опубликованные на официальном сайте в сети Интернет для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд (www.zakupki.gov.ru) за I полугодие 2014 года и I полугодие 2015 года в рамках Закона № 44-ФЗ. Информация была собрана 30 июля 2015 г.

■ Выборочное исследование проводилось по следующим кодам Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД) «45.23.11 Работы общестроительные по устройству оснований покрытий автомагистралей, дорог, улиц, прочих автомобильных или пешеходных дорог», «45.23.12 Работы общестроительные по устройству дорожных покрытий автомагистралей, дорог, улиц, прочих автомобильных и пешеходных дорог».

■ Следует оговориться, что строительство автомобильных дорог может быть отнесено заказчиками и к другим кодам ОКПД, поэтому проведенное может иметь определенную погрешность.

начальной ценой 11,2 млрд рублей, то в I полугодии 2015 года их только 2 с суммарной начальной ценой 4,75 млрд рублей.

Однако в целом список лидеров и аутсайдеров по объему закупок на выполнение работ по строительству автомобильных дорог не претерпел в I полугодии 2015 года заметных изменений по сравнению с 2014 годом. По-прежнему среди лидеров ЦФО, ПФО, СЗФО, среди «аутсайдеров» — УФО, ЮФО, СКФО.

Если проследить динамику изменения количества закупок на строительство автомобильных дорог за анализируемый период, то можно отметить, что во всех случаях наблюдается снижение количества закупок (таблица № 1).

Что касается изменения объема закупок на строительство автомобильных дорог в абсолютном значении (см. карту), то здесь не все так однозначно. Например, несмотря на уменьшение количества закупок в ПФО, СибФО, УФО, ЦФО, в этих округах наблюдается рост объема закупок, а в ЮФО — незначительный, но все-таки тоже рост (+0,03%) (диаграмма). Из этого может просматриваться тенденция к увеличению начальных (максимальных) цен контрактов и к укрупнению лотов. Кроме того, надо отметить, что распределение закупок на строительство автомобильных дорог по федеральным округам не становится более равномерным. Так, суммарная доля ПФО и ЦФО составляла в 2014 году почти 50%, а в 2015 году она даже немного выросла. Существенно увеличить свою долю по сравнению с 2014 годом смог только СибФО, доли же СКФО, СЗФО и ДФО понизились. При этом доли УФО, ЦФО, ЮФО остались на прежнем уровне (таблица № 2).

Учитывая все сказанное, можно сделать несколько выводов:

- объем закупок на выполнение работ по строительству автомобильных дорог в I полугодии 2015 года увеличивается по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, несмотря на кризисные явления в экономике в целом;
- в большей части округов, несмотря на снижение количества опубликованных закупок, объем их увеличивается. Порой это происходит за счет отдельных крупных закупок, например в ПФО — увеличение объема закупок на строительство автомобильных дорог с 47,44 до 59,38 млрд рублей (диаграмма). Электронный аукцион на выполнение работ по строительству мостового перехода «Фрунзенский» через реку Самару с выходом на автомобильную дорогу «Автомаршрут маршрут «Центр—Поволжье—Урал» городского округа Самара. I этап». Начальная цена контракта — 12,8 млрд рублей. Но существует и обратная ситуация, как, например, в СибФО (сказано выше);
- большой объем опубликованных закупок по-прежнему приходится на европейскую часть России (ЦФО, ПФО).

Линия Лосево — Каменногорск протяженностью 61 км является ключевой для организации скоростного движения поездов по маршруту Санкт-Петербург — Хельсинки

ДОРОЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Железнодорожная ветка Лосево — Каменногорск



Попутная песня

В Ленинградской области открылась железнодорожная ветка Лосево — Каменногорск

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

3 августа в Приозерском районе Ленинградской области состоялся запуск сквозного движения товарных поездов на железнодорожной линии Лосево — Каменногорск.

В церемонии открытия приняли участие министр транспорта РФ Максим Соколов и вице-губернатор Ленинградской области по строительству Михаил Москвин.

Линия Лосево — Каменногорск протяженностью 61 км является ключевой для организации скоростного движения поездов по маршруту Санкт-Петербург — Хельсинки, на нее предполагается перевести грузовое движение.

Строительство линии осуществлялось в рамках государственно-частного партнерства с участием Инвестиционного фонда РФ. Общий объем инвестиций составляет 80 млрд рублей, из них 27,8 млрд — средства федерального Инвестфонда. Генеральным проектировщиком выступил институт ГеоМостПроект.

В 2010 году была выполнена первая часть комплексного инвестиционного проекта «Организация скоростного движения пассажирских поездов на участке Санкт-Петербург — Буловская Октябрьской железной дороги» — запущено скоростное движение поездов «Аллегро». И вот теперь наступил черед реализации второго этапа этого проекта. Железнодорожная ветка Лосево — Каменногорск позволит облегчить и ускорить доставку грузов не только из Ленинградской области и Карелии, но и из других регионов страны.

Надо отметить, что на всем протяжении новой ветки построены двухуровневые путепроводы на пересечении со всеми автодорогами, вне зависимости от их балансовой принадлежности и категории. Как отмечают эксперты, путепроводы возведены даже на пересечении с местными «тропами», по которым движения практически нет — может раз в месяц проедет трактор.

Кстати

СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИНИИ ОСУЩЕСТВЛЯЛОСЬ В РАМКАХ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА С УЧАСТИЕМ ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА РФ. Общий объем инвестиций составляет 80 млрд рублей

Для сравнения на строительстве соседней ветки Каменногорск — Выборг, также входящей в комплексный инвестпроект Санкт-Петербург — Буловская, где требуется построить не менее 14 путепроводов, железнодорожники будут строить только три. И это при том, что здесь железная дорога пересекает целый ряд активно используемых дорог, соединяющих местные поселения между собой и с райцентром Выборг.

Секрет в том, что проект ветки Лосево — Каменногорск оформлен как новое строительство, при котором положено строить путепроводы на любых пересечениях, а работы на участке Каменногорск — Выборг ведутся в рамках «всего лишь» реконструкции. И тут уже правила другие. Ветку Лосево — Каменногорск строит Минтранс на средства федерального бюджета, а участок Каменногорск — Выборг реконструирует РЖД на свои деньги и потому, видимо, стремится сэкономить на путепроводах. По мнению экспертов, то, что действующие строительные нормы и правила однозначно требуют строить двухуровневые путепроводы при пересечениях даже с мелкими автодорогами (IV-V категории), если они пересекают два и более главных железнодорожных пути, железнодорожники просто игнорируют.

При этом стоит отметить, что полноценное грузовое движение на участке Лосево — Каменногорск не начнется до тех пор, пока не построен участок Каменногорск — Выборг. Ведь именно этот, финальный, участок открывает дорогу грузовым составам к местам доставки грузов — в порты Выборга, Приморска, Высоцка и на границу с Финляндией.

Прибавка к фонду



Валерий ЕЛФИМОВ, начальник Управления дорог и транспорта Липецкой области

Цитата в тему

ВНЕДРЕНИЕ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ПОЗВОЛИТ ПРЕОДОЛЕТЬ СЛОЖИВШИЕСЯ НЕГАТИВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ и перевести дорожное хозяйство области на новый качественный уровень

Распоряжения премьер-министра РФ Дмитрия Медведева о распределении субсидий регионам на строительство сельских дорог в рамках ФЦП «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» мы очень ждали. Ведь речь идет о деньгах на строительство и реконструкцию дорог, ведущих от сети автодорог общего пользования к ближайшим общественно значимым объектам сельских населенных пунктов, а также к объектам производства и переработки сельхозпродукции.

Из четырех с половиной миллиардов рублей, которые будут распределены между 52 субъектами Федерации, Липецкой области на строительство и реконструкцию таких автодорог предусмотрены средства в размере около 60 млн рублей.

Средств дорожных фондов, откровенно говоря, не хватает на все дорожное хозяйство. Это ведь и строительство новых дорог, и ремонт, и реконструкция уже существующих, и поддержание дорожной сети в нормальном состоянии, и многое другое.

Поэтому деньги сверх того, что успевает накопить дорожный фонд области, это — серьезное подспорье. Липецкая область в рамках названной выше ФЦП планирует строительство двух объектов: автомобильных дорог Поддубровка—Демшино—Крутчик на участке Демшино—Крутчик в Усманском районе протяженностью 4,95 км и Ягодное—Каменка в Данковском районе протяженностью 0,99 км.

Причем вопросы строительства новых дорог решаются в комплексе с ремонтом существующих. В текущем году за счет средств дорожного фонда области будет полностью отремонтирована автодорога от районного центра Данков до села Ягодное общей протяженностью 14 км. Таким образом, жители села Каменка, в котором проживают более 280 человек, будут обеспечены качественным комфортным проездом до районного центра.

В целом в текущем году будет построено и реконструировано 16,98 км региональных автодорог области, отремонтировано — 134 км.

Создание высококачественной дорожной инфраструктуры невозможно без использования новых технических решений и внедрения новых технологий при строительстве и ремонте автодорог. Уже на стадии проектирования обязательным требованием задания на проектирование объекта является использование в проекте прогрессивных, экономически обоснованных, новых технических решений, технологий и материалов.

Внедрение инновационных технологий позволит преодолеть сложившиеся негативные тенденции и перевести дорожное хозяйство области на новый качественный уровень. Впервые технология холодного ресайклинга при ремонте была применена нами в 2006 году. В 2015 году ремонт автомобильной дороги Кубань—Княжая Байгора в Грязинском районе протяженностью 9,9 км будет выполняться с применением данной технологии. Хорошо зарекомендовало себя и применение щебеночно-мастичного асфальтобетона при строительстве и ремонте автодорог, геосинтетических материалов при укреплении грунтов и ремонте асфальтобетонных покрытий, активно используются струйно-инъекционный метод ямочного ремонта и многие другие инновационные технологии. Кстати, использование некоторых инновационных для области технологий предусмотрено также и в проектах строительства дорог в рамках ФЦП «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года».

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

СТРОИТЕЛЬСТВО

На реконструкцию могут «претендовать» жилые здания, построенные в период с 1950 по 1965 годы, в которых не более 40 квартир, и высота которых не превышает пяти этажей

Что нам стоит дом надстроить

Столичные власти определились с тем, какие дома старых серий подлежат реконструкции

Цитата в тему

ЛЕТОМ 2015 ГОДА СПЕЦИАЛИСТЫ СТРОЙКОМПЛЕКСА ПРОВЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЕ И ВЫЯВИЛИ 400 ДОМОВ СТАРЫХ СЕРИЙ, КОТОРЫЕ МОЖНО ПОЛНОСТЬЮ РЕКОНСТРУИРОВАТЬ

Дмитрий СИМОНОВ

Когда в столице началась программа сноса пятиэтажек, то раздавались голоса с призывами рассмотреть возможность реконструкции этих домов. Однако, как заключала экспертиза, никакой реконструкции они не подлежали.

Причин тому множество. Прежде всего надо учесть, что пятиэтажные дома первого периода индустриального домостроения возводили в большой спешке. Не так давно отгремела война, огромное количество людей лишились жилья. Многим приходилось жить в бараках, подвалах и даже землянках. Так что скорость возведения была ключевым показателем. В таких условиях думать о долговечности строений не приходилось. Кроме того, дома не должны были стоить слишком дорого, поэтому применялись самые дешевые и доступные материалы. Отсюда тонкие панели, крошащиеся стыки и слабые перекрытия.

Однако после того как основная масса таких домов была построена и остроту жилищной проблемы удалось снять, стали думать и о качестве, и о долговечности. Стали возводить достаточно прочные и

добротные дома, правда, совершенно безликие и откровенно скучные. После памятной «борьбы с архитектурными излишествами» с жилых домов исчезли колонны, капители, лепнина и прочие «ампирные» детали.

Прошло время, и в 1990-2000 годы встал вопрос о дальнейшей судьбе жилых домов старых серий. Казалось бы, самым простым выходом было снести здания и построить на их месте новые. Но при этом возник ряд проблем. Многие дома старых серий стоят в районах плотной застройки, и расселение их в полном согласии с нормами законодательства, когда жильцам предоставляется квартира в том же районе, где они проживали ранее, может представлять определенные сложности. Издержки таких проектов были велики. Кроме того, варианты, когда в существующей застройке появляются новые дома, как правило, вызывают недовольство жителей.

Между тем, как показывала экспертиза, старые здания вполне можно подвергнуть реконструкции, в том числе с надстройкой. И столичные власти решили всерьез заняться этой проблемой. В ходе исследования, проведенного летом 2015 года специалистами стройкомплекса, были выявлены 400 домов, которые можно надстроить несколькими этажами, проведя полную реконструкцию. Результатом этой работы стали «Методические рекомендации по реконструкции многоквартирных жилых домов с надстройкой верхних этажей в городе Москве». Разработанные рекомендации станут для заказчика-застройщика своеобразной «дорожной картой», помогающей подготовить градостроительную документацию, получить технические условия на подключение к инженерным сетям, пройти экспертизу проекта, получить разрешение на строительство и оформить земельно-имущественные отношения.

Документ определяет критерии дома, который может быть реконструирован с надстройкой. Там говорится, что реконструировать можно жилые здания, построенные в период с 1950 по 1965 годы, в которых не более 40 квартир, а высота не превышает 5 этажей. Кроме того, дом должен относиться к группе кирпич-

ных (блочных) домов так называемых «сталинских серий» или построенных по индивидуальным проектам, с использованием для перекрытий заводских конструкций из сборного железобетона.

Пилотным проектом по надстройке стал жилой дом № 32 на улице Мишина в Северном округе города. Над этим зданием поработали капитально. В итоге четырехэтажное кирпичное здание надстроили еще четырьмя этажами и мансардой. Новаторский проект реализован в течение полутора лет без отселения жильцов.

Идея надстройки дома принадлежит его жителям, которые за себестоимость строительства смогли приобрести новые квартиры в собственность в своем же доме. После реализации проекта в здании появилось 30 новых квартир, которые отошли жителям дома, финансировавшим строительство. Дом, построенный в 1958 году, изначально был рассчитан на 16 квартир. Все они в процессе реконструкции были расширены, получив дополнительные площади. В новом доме появились лифт, мусоропровод, заменены все инженерные коммуникации. Рядом построен двухуровневый подземный паркинг на 46 машин.

Новое пособие стало настольной книгой для москвичей, решивших последовать примеру жителей дома № 32 на улице Мишина и улучшить свои жилищные условия.

Не так давно стало известно, что жители еще четырех многоквартирных домов в столице решились на надстройку зданий, чтобы улучшить свои жилищные условия. Речь идет о жилых зданиях в Петровско-Разумовском проезде, д. 18А, на бульваре Матроса Железняка, д. 11, в Измайловском проезде, д. 22, корп. 1 и на улице Нагорной, д. 23, корп. 1. «Главное условие для осуществления реконструкции — это согласие собственников, — пояснил руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. — Решение должно быть принято на общем собрании».

Проект по реконструкции жилья с надстройкой нескольких этажей включен в подпрограмму «Реновация существующей жилой застройки» госпрограммы «Жилище».



Дом на улице Мишина, 32 после реконструкции

Новая «Олимпийская» стройка

Определился победитель конкурса на лучшую архитектурную концепцию здания ОКР

Сергей НИКОЛАЕВ

Победителем конкурса на лучшую концепцию новой штаб-квартиры Олимпийского комитета России стало творческое производственное объединение «Резерв». Об этом «Строительной газете» сообщили в пресс-службе ОКР.

До финальной стадии конкурса все проекты были представлены членам исполкома ОКР, которые не голосовали, а лишь высказывали свое мнение. Затем на суд жюри были представлены макеты и презентации семи компаний.

В состав жюри конкурса входили главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, президент Союза архитекторов России Андрей Боков, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, глава Российской академии архитектуры и строительных наук Александр Кузьмин, президент Московского архитектурного института Александр Кудрявцев, главный архитектор ГУП «НИ и ПИ Генплана города Москвы» Андрей Гнездилов. Основными критериями при выборе победителя были функциональность, комфорт, ландшафтные решения, оригинальность в сочетании с традициями.

В итоге проект-победитель получил 53 голоса членов жюри, лишь немного опередив проект архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры» (50 баллов). Теперь ОКР предстоит выбрать генераль-

ного подрядчика строительства, после чего определятся сроки реализации и стоимость проекта.

По словам председателя жюри, вице-президента ОКР Владимира Кожина, нынешнее здание комитета на Лужнецкой набережной, построенное к Олимпиаде 1980 года, не отвечает современным техническим, технологическим и эстетическим требованиям. «Нами рассматривались варианты с покупкой готового здания или со строительством в другом месте. Но в итоге мы пришли к мнению, что с точки зрения исторической справедливости, местоположения, наличия рядом комплекса «Лужники», функциональности и доступности оптимально построить новое здание на месте прежнего. На время строительства Олимпийский комитет и национальные федерации перебудут в другое здание, которое будет арендовано», — сказал он, добавив, что при современном уровне строительных технологий штаб-квартиру ОКР реально построить за 2-3 года, без учета периода проектирования и согласования.

По информации авторов проекта, будущее десятиэтажное здание с подземным паркингом будет разделено на два основных функциональных блока: ОКР (с кабинетной системой) и офисный центр (орспасе). Блоки объединит открытый в сторону Москвы-реки атриум, геометрия которого обеспечивает обзор в сторону здания МГУ и парка Воробьевы горы.

Композиционное решение фасадов построено на сочетании «монолита» из минималистичной сетки



Цитата в тему

НОВЫЙ ОФИС ОКР БУДЕТ представлять из себя десятиэтажное здание с двумя функциональными блоками

окон и ярких пластических акцентов в зонах главных входов и градостроительно-значимых местах. Периметральная часть фасадов представляет собой модульную структуру окон и простенков из натурального камня (юрский камень светлого оттенка). В зоне нижних этажей основной объем здания отступает внутрь от линии фасада, формируя пешеходные крытые галереи и обнажая структуру «каменной сетки» с богатым светотеневым рисунком. В витражные конструкции фасадов, формирующих главную площадь, интегрированы дополнительные глянцевые металлические декоративные элементы золотого цвета. На уровне 10-го этажа разместится ажурный остекленный навес с главным символом Олимпийских игр.

Под объекты кампуса выделяют 430 тыс. кв. м, по плану студгородок будет состоять из связанных между собой научных кластеров

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Долина МГУ

На территории Московского университета появятся кампус, жилье и объекты социальной инфраструктуры



СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ

Дарья ГЕТМАНОВА

Наверное, не найдется в стране человека, который не узнал бы здания Московского государственного университета. МГУ — одна из визитных карточек столицы. Между тем далеко не всем известно, что существенная часть территории университета до сих пор не благоустроена. За долгие годы здесь выросло множество весьма непрезентабельных построек — гаражей, складов и прочих «временок». Но, похоже, скоро всей этой «вольнице» придет конец — все самостройи снесут, а на их месте появятся новые здания. В конце прошлого года Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы утвердила план развития территории университета. Согласно документу, на этой площади разместят кампус МГУ, жилье, торговые площади и объекты социальной инфраструктуры. Заказчиками работ проекта планировки выступают МГУ и ЗАО «Интеко» — эту информацию подтвердили в компании. Сведения о других участниках проекта пока не разглашаются.

Сколько мерить в метрах?

Каковы параметры зданий, которые «будут жить» рядом с МГУ? На объекты кампуса, то есть студенческого городка, выделяют 430 тыс. кв. м — такие цифры недавно утвердили на заседании ГЗК. По задумке, студгородок будет состоять из связанных между собой научных кластеров. Среди них — кластеры «Наука о земле» и «Космические исследования», «Нанотехнологии и новые материалы», «Многофункциональный оздоровительный комплекс» и другие. Всего должно появиться семь подобных объектов. Помимо этого, в кампусе поселят студентов, общежитие для которых уже начали строить. Согласно проекту, его площадь составит порядка 153 тыс. кв. м.

Но и это далеко не полный список зданий в кампусе. Там будут учить одаренных детей — школа-интернат для них займет 28,4 тыс. кв. м. Кроме того, в территорию кампуса «встроят» уже существующие здания — Шуваловский и Ломоносовский учебные корпуса, медицинский центр и фундаментальную библиотеку.

Как следует из материалов с заседания ГЗК, в результате всех преобразований общая площадь университетского городка составит 900 тыс. кв. м. Но каким он будет, еще предстоит решить. «На мой взгляд, модель смешанного использования была бы более востребована, — полагает архитектор и руководитель проектно-учебной лаборатории урбанистики НИУ ВШЭ Глеб Витков. — Хорошо, чтобы застройка сочетала в себе жилые, научные, социальные и культурные функции». На этой территории лучше создать насыщенную, живую среду, как в центре города, а не отдельно стоящие корпуса, считает специалист.

Город в городе

Помимо кампуса, будет возводиться и жилье. Суммарные цифры жилой застройки, которую планируют на территории МГУ и в ближайших окрестностях, составят 704 тыс. кв. м. Застройка на землях университета составит порядка 190 тыс. кв. м — эти данные, по информации «СГ», также утвердили на заседании ГЗК.

Предполагается, что квартиры в новых домах будут снимать преподаватели и гости МГУ. Помимо жилья, на прилегающих территориях построят четыре общеобразовательные школы, семь детских садов, поликлинику и стоянку на 4 тыс. машин. Всего же на инфраструктуру и другие объекты выделят 119 тыс. кв. м.

Как ранее заявлял главный архитектор столицы Сергей Кузнецов, застройка присоединенной территории будет низкой и средней этажности. Это позволит зданиям плавно и естественно примыкать к парку 50-летия Октября, расположенному в районе метро «Проспект Вернадского». Кроме того, рядом с парком 50-летия Октября создадут и другой парк — зону отдыха для жителей. В итоге всех преобразований должен получиться своего рода «город в городе».

В июле в Москве прошли общественные слушания, посвященные строительству научно-технической долины МГУ «Воробьевы горы». В них приняли участие жители района Раменки и сотрудники университета. Большая часть присутствующих одобрила план. На сайте «Активный гражданин» за предложенный план развития территории МГУ проголосовали 83% участников опроса (всего в опросе приняли участие 208 212 москвичей). Люди хотели бы видеть знакомые места благоустроенными и благоустроенными — многие из них высказались за создание в районе «зеленого оазиса».

По словам урбаниста, эксперта по городским сообществам и социальному проектированию, директора по региональному развитию «Архплосиса» Свята Мурунова, необходимо проводить полномасштабные исследования, заниматься социальным проектированием. Судьбу знакомых и сложных территорий не надо решать быстро, на скорую руку, полагает эксперт.

«Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов: «Не только территория, но и все объекты публичного пользования должны быть в открытом доступе для желающих... Есть понимание, что здесь должна появиться доступная и безбарьерная среда»».

УЛ. СВЕТЛАНОВА

РАМЕНСКИЙ БУЛ.

ЛОМОНОСОВСКИЙ ПРОСПЕКТ

- Объекты МГУ
- Жилая застройка
- Социальные объекты (школы, детсады, поликлиники)
- Инженерные сооружения, паркинги, административные здания и др.

ГОРОД

Экоквартал Smartseille задумывается как средиземноморская «витрина устойчивого развития»

Умный Марсель

В крупнейшем городе юга Франции запущен проект создания экологического квартала **Smartseille**



Вера МЕДВЕДЕВА

Многие современные мегаполисы, как люди, тщательно выстраивают свою репутацию, правда, иногда искусственно, а не искусно. Но есть в мире крупные города, которые десятилетиями демонстративно плевали на имидж и, собственно говоря, именно это и сделали своим имиджем. Одним из таких городов во Франции долгое время считался Марсель. Даже сами местные руководители с улыбкой цитировали слова из песни Жоржа Брассанса: «В деревне без особых претензий у меня репутация вечно конфликтующего человека».

Одним словом, репутация у Марселя довольно скандальная, а южные строительные контракты давно уже стали не только темой анекдотов, но и вовсе не шуточных перестрелок. Поэтому, когда несколько лет назад Марсель вступил в борьбу за звание «Культурная столица Европы», то шуткам по этому поводу не было конца. Однако Марсель, объединившись для большей надежности с соседним историческим Экс-ан-Провансом, титаническими усилиями отодвинул всех многочисленных европейских конкурентов. Произошла поразительная вещь: «вечно конфликтующий» Марсель, наконец, повзрослел и понял, что совсем не зря другие французские буржуазные города так борются за имидж, ведь именно на нем легче всего зарабатывать в современном мире.

Местные политические и экономические кланы благополучно освоили почти полмиллиарда евро, выделенных и собранных на перестройку Марселя под «культурную столицу». Но сегодня десять тысяч квадратных метров новых выставочных площадей уже заполнены, порт перестроен, новый «Дворец Средиземноморья» стал туристической достопримечательностью... Куда двигаться дальше? Сначала пошли по обкатанному уже пути и провозгласили Марсель «Спортивной столицей-2017». Неплохо, но мелковато для той мощной команды, которая сформировалась на месте. Тогда посмотрели на европейских соседей и позаимствовали у них экологический

настрой, еще до недавнего времени совершенно чуждый марсельскому руководству. И, чтобы не мелочиться, решили построить полностью экологический квартал, да еще и с морским уклоном, чтобы стать примером для всех.

Проект под названием Smartseille был официально презентован весной этого года, а работы на участке площадью почти в три гектара начнутся уже осенью. Задумывается экоквартал, ни много ни мало, как средиземноморская «витрина устойчивого развития». Послушав, что европейцы и соседи с севера Франции говорят про устойчивое развитие, Марсель понял, какие большие возможности предоставляет эта тема. И деньги всегда охотно выделяются, и избирателям всегда есть, что продемонстрировать.

Впервые в истории шестьдесят тысяч квадратных метров офисов и квартир планируется заставить жить некоей общей жизнью. Речь, конечно, не идет о коммуне, это совершенно не соответствовало бы индивидуалистическому и свободолобивому духу Марселя. А вот общая экономия способна объединить всех. Например, бесплатные места для парковок будут гибко распределяться в зависимости от часов работы офисов: сначала для тех, кто в них работает, а потом предоставляться всем остальным. И таких деталей в новом квартале планируется множество. Однако не они составляют главную суть проекта. Энергетическая солидарность и талассотермия — вот главные козырные карты. Последнее слово, напоминающее «талассотерапию», всем придется выучить всерьез и надолго.

Речь идет об использовании энергии моря для решения энергетических проблем. Пятьдесят три гектара морского побережья должны быть включены в состав нового проекта. Рассчитывают, что на 1 кВт, затраченный на работу системы использования морской воды, будут получать 4 кВт энергии. Конечно, такие энергетические цели вроде бы несравнимы с тем же термоядерным реактором, который семь стран строят недалеко от Марселя. Но заработает ли этот реактор через тридцать лет, еще вопрос, а энергия моря всегда под руками.

Цитата в тему

ТАЛАССОТЕРМИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГИИ МОРЯ — вот главная козырная карта марсельского проекта

Устойчивое развитие меняет психологию. Уже не нужно производить впечатление глобальностью и масштабностью, в моде — долгосрочность и экологичность. А также общие интересы. Именно это и понимается под «энергетической солидарностью». Благодаря особой системе, в зависимости от потребностей и загруженности, будет происходить «энергообмен» между жилыми зданиями и офисами, что позволит сэкономить до 30% электроэнергии. А это уже вполне серьезная цифра.

Естественно, что экоквартал будет максимально использовать и современные цифровые технологии: тач-скрины повсюду, чтобы узнавать любую информацию, бесплатный Wi-Fi, постоянная рассылка сообщений всем жителям на смартфоны, чтобы они были в курсе любых планируемых событий.

Стоило только начать — и идеи посыпались, как из рога изобилия, давая возможность заработать множеству небольших креативных компаний. Например, вовремя вспомнили, что недалеко от Марселя расположен знаменитый Камарг, чьей эмблемой являются не только белые лошади, но и французские рисовые поля. Рисовую солому решили использовать для естественной «природной» изоляции зданий. Дешево и экологично.

На качестве жизни людей можно экономить, а можно и зарабатывать. В частности, немногие знали, что на части территории нового квартала когда-то располагалась промышленная зона, а значит, в земле остались соединения тяжелых металлов. Преведный Марсель, честно сказать, просто бы закрыл на это глаза и заодно заткнул рты тем, кто вздумал бы возмущаться. Но Марсель нынешний поступил совершенно по-другому. Теперь в экоквартале будет использоваться уникальная система, в которой соединения тяжелых металлов просто-напросто съедаются определенными видами грибов, которые затем уничтожаются.

Марсель хоть и до сих пор в чем-то похож на подростка, но зато теперь на такого, кто от хулиганства переключился на увлечение по душе. Поэтому не исключено, что ему и правда удастся стать «витриной» Средиземноморья.

