



Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№40 (10817) 18 октября 2024

Серьезные амбиции

Новые возможности
и перспективы на земельном
рынке Москвы

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Густонаселенная Москва в последние годы испытывает дефицит свободных земельных участков, однако городские программы, в том числе комплексного развития территорий (КРТ) и реновации, открывают новые перспективы для девелоперов. В эксклюзивном интервью для «Строительной газеты» директор департамента земельных проектов NF Group Максим ЧЕРНЯДЬЕВ рассказал о рекордно высокой активности региональных застройщиков в столице, о том, как городские программы влияют на рынок жилой и коммерческой недвижимости, а также о том, какие проекты сегодня наиболее востребованы.



Максим Александрович, оцените текущий спрос на земельные участки в Москве и факторы, воздействующие на его динамику.

Спрос на земельные участки в Москве стабильно высокий, несмотря на ограниченный объем свободных территорий. Основными факторами, влияющими на его динамику, являются активное развитие жилого и коммерческого строительства, программ реновации и КРТ, а также то, что столичный рынок — по-прежнему самый рентабельный для девелоперов.

Каких изменений на рынке земельных участков Москвы можно ожидать в ближайшие годы в связи с программой КРТ?

Программа КРТ значительно изменит рынок земельных участков. Реорганизация промышленных зон и неэффективно используемых территорий позволит задействовать земли, которые ранее не были доступны для застройки. Это откроет новые возможности для девелоперов как в сегменте строительства жилья, так и в создании мест приложения труда. Также программа будет способствовать уплотнению застройки, что увеличит предложение и улучшит инфраструктуру в ряде районов.

с. 10

Кому нужна поддержка

Подготовка «дорожной карты»
развития лифтовой отрасли



Оксана САМБОРСКАЯ

«Согласно статистике, самый популярный вид транспорта в мире — это лифт!» — такой фразой было ознаменовано официальное открытие выставки «Лифт Экспо. Москва 2024».

Президент Евразийской лифтовой ассоциации Олег Никандров в приветственной речи отметил, что основная задача новой выставки — объединить представителей государственного сектора с производителями на одной площадке в конструктивном диалоге.

Началось общение с пленарной сессии «Глобальное видение возрождения отрасли. От диалога к взаимодействию». Основной вопрос, и ставший темой сессии, — «дорожная карта» развития отрасли, которая в ближайшее время должна быть подписана в правительстве, модернизация и замена лифтового парка жилищного фонда.

Первый заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Александр Ломакин напомнил, что сегодня в стране установлено и работает 575 тыс. лифтов, из которых 64 тыс. подходят к завершению своего срока эксплуатации. «Мы понимаем, что те инструменты финансирования, которые есть на сегодняшний день, надо дополнять, масштабировать для того, чтобы замену лифтов осуществлять более ускоренными темпами», — сказал Александр Ломакин.

Ряд финансовых инструментов поддержки и ускорения процедуры замены лифтового оборудования, вышедшего из строя, предусмотрен в рамках формирования нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни». В частности, предлагается в рамках списания бюджетных кредитов позволить регионам направлять денежные средства как раз на дофинансирование этой программы. Также, напомнил замминистра,

прорабатывается возможность использовать инструменты «Инфраструктурного меню» для замены лифтов. «Вносим сейчас изменения в законодательство, связанное с ремонтом жилых домов, для того чтобы давать возможность регионам расходовать эти средства на замену лифтов, совершенствовать правила проведения закупок, чтобы можно было проводить закупки на комплекс работ, связанный с изготовлением, монтажом, последующей эксплуатацией, потому что в этой части тоже видим определенные проблемы, когда одна организация лифт изготавливает, вторая структура этот лифт монтирует, третья служба эксплуатирует. В течение срока эксплуатации возникает необходимость ремонта, тут может прийти четвертая служба, и в итоге жители не понимают, с кого же им спросить за качество выполненных работ.

с. 2



Тематические страницы «СГ»:

«Развитие регионов: Республика Татарстан» с. 13-15

Алексей ЩЕГЛОВ

Технология переезда

Подготовлены новые правила расселения аварийного жилья



Ольга СЕРДЮК, член Общественного совета при Минстрое России: «Предложенные изменения, предусматривающие расширение спектра инструментов, дадут возможность предоставить жилью на разных условиях»

В настоящее время в Минстрое России завершается работа над проектом законодательного акта, который регулирует ключевые аспекты реализации государственной программы по переселению граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда. По статистике, в таких домах общей площадью 23,1 млн кв. метров проживает примерно 1,3 млн человек. И предполагается, что применение новых правил поможет им быстрее переехать в новое жилье. Законопроект размещен на федеральном портале проектов нормативных правовых актов и проходит этап публичного обсуждения. В случае оперативного принятия законодателями его нормы будут регулировать переселение жителей в рамках нового этапа программы, который стартует после 1 января 2025 года.

Основное новшество, которое содержит законопроект, состоит, пожалуй, в том, что будет пересмотрен размер денежной компенсации за изымаемое жилье и из нее вычтут расходы на снос ветхого здания или ремонтно-восстановительные работы, если дом подлежит реконструкции. При этом сумма компенсации не может быть меньше порога, который установят регионы.

Собственников обяжут доплатить разницу, если стоимость предоставленной государством новой квартиры превысит размер возмещения. Сейчас в федеральном законодательстве это не предусмотрено и предложенные Минстроем поправки ликвидируют данный пробел.

Далее, будет снят действующий пока запрет на приватизацию квартир в аварийных домах, а собственники освободят от взносов на капремонт, как только дом признают подлежащим сносу. Отдельно оговорены права граждан, проживающих в аварийном фонде по договору социального найма. Содержащиеся в законопроекте новеллы призваны уравнивать их в правовом отношении с собственни-

ками. «Тем самым у граждан, являющихся нанимателями жилых помещений, появится возможность выбора мер поддержки», — говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Например, если жители аварийных квартир не захотят приватизировать свои квадратные метры, им предоставят новое жилье по договору соцнайма. Срок проживания в такой квартире не сможет превышать 25 лет. Но граждане получат право за это время эти метры выкупить. Кроме того, за найм предоставленного помещения будет установлена весьма комфортная плата, которая будет по карману даже малоимущим гражданам с небольшими доходами.

Переселенцам из «аварийки», если они выразят такое желание, может быть предоставлено не одно, а несколько помещений. При этом

оговаривается, что их площадь не должна превышать метраж изытого жилья.

Кроме того, муниципалитеты могут разработать свои виды поддержки собственников. Например, предоставлять им новые квартиры по договору социализации, если только за пять лет до признания дома аварийным у них не было жилья общей площадью не менее изымаемого. При этом сумма возмещения пойдет в счет уплаты аренды такой квартиры.

Как рассчитывают в Минстрое, предложенные нововведения помогут сократить сроки расселения аварийных домов и снизить бюджетные расходы. Но главное, что это позволит увеличить количество новоселов до 2030 года с 280 до 345 тыс. человек, а площадь расселяемого аварийного жилья должна увеличиться с 5,03 до 6,2 млн кв. метров.

Как считает заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, новая технология направлена на то, чтобы снизить нагрузку на регионы. Это логично, так как на новую программу переселения из домов, признанных аварийными до 1 января 2022 года, из федерального бюджета выделят не так уж много средств, и поэтому финансировать ее в значительной степени придется самим субъектам.

Гендиректор Фонда «Институт экономики города» Александр Пузанов также обращает внимание, что действующая программа расселения «аварийки» требует весьма существенных затрат. И понятно желание их сократить, что и прослеживается в законопроекте.

Поэтому у государства выбор был, по сути, небольшой. Можно было продолжать предоставлять расселяемым из аварийного жилья гражданам все предусмотренные на сегодня гарантии, с учетом, что количество переселенцев не столь велико, как хотелось бы. Или же немного снизить объем гарантий, но расселить большее количество граждан, предоставив им при этом более широкий набор вариантов переселения. Второй вариант для законодателя оказался предпочтительнее.

Кому нужна поддержка



с.1 Цепочка получается прозрачная, поэтому в этой части тоже нужно внести ряд доработок», — сказал Александр Ломакин.

Такой набор инструментов, по словам замминистра, сегодня законодательно закрепляется для того, чтобы ускорить решение большой задачи замены лифтов, у которых срок службы подходит к концу.

Председатель Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов также отметил, что все этапы — монтаж, производство, обслуживание — должны быть увязаны в единой цепочке с гарантированным качеством на каждом этапе. «Вот эту схему мы тоже ищем и пойдем с коллегами из Минстроя в правительство уже с конкретными предложениями», — отметил депутат.

По его словам, необходимо понять, кого именно нужно поддерживать, каких имен-

но производителей лифтов, и помочь в этом должно профессиональное сообщество. «Если мы не хотим резких, внезапных решений от власти, мы должны постараться все вместе в их поиске участвовать. Как только мы поймем, кого мы поддерживаем, как только увидим хотя бы признаки системного контроля на каждом этапе, вот тогда, поверьте моему опыту работы, системные средства на поддержку отрасли — не по 3-5 миллиардов рублей в год из бюджетов разных уровней, а системные средства на развитие отрасли — тут же найдутся. Какие-то инструменты мы даем сегодня регионам — это отдельные элементы, например, отдельные закупки для региональных фондов, спецконтракты с обязанностью инвестировать средства в развитие, создание новых производств», — сказал Сергей Пахомов.

Пока же, считает парламентарий, участники отрасли «тянут одеяло на себя»: «Просто идет разрывание рынка на части, борьба за потенциальные какие-то двадцатипятилетние контракты. Кто там их будет вы-

полнять — мало кого беспокоит. Кто-то трудничают с банками... Мы это видим в некоторых регионах. В такой ситуации нам сложно искать системные меры поддержки. Кто-то может выиграть сегодня на короткой дистанции, но на длинной это будет стопроцентное поражение. Отраслевые организации могли бы нам оказать существенную помощь в поиске оптимальных решений».

Он напомнил, что помимо необходимости замены лифтов с истекающим сроком эксплуатации, стройка тоже не останавливается, и ей требуются лифты. Помимо лифтов для многоквартирных домов, нужны лифты в соцобъектах, в промышленности. «У нас сегодня хороший рынок. Есть чем заниматься, всем хватит работы. Вам спасибо за то, что эти два года отрасль вопреки тому, что власть пока не приняла решения о поддержке, развивается. Это значит, что с нашими решениями вы еще быстрее пойдете вперед и в качестве, и в объемах, и во всем остальном», — отметил Сергей Пахомов.



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях

Алексей ТОРБА

Состоявшаяся 10 октября в Самаре практическая конференция «Технологии информационного моделирования и инжиниринга» была проведена компаниями «СиСофт Девелопмент» и «СиСофт Самара» в рамках цикла конференций ТИМИ-2024, начало которому было положено еще в 2023 году. Именно тогда интерес к российскому программному решению Model Studio CS вырос и не снижается до сих пор, о чем наглядно свидетельствует увеличение числа участников таких конференций, среди которых эксперты строительной отрасли, представители крупных российских девелоперских компаний и отраслевых государственных структур.

Вот и на этот раз они поделились своим опытом внедрения и применения решения Model Studio CS, задали интересующие их вопросы разработчикам Model Studio CS и CADLib Модель и Архив и опробовали программное обеспечение (ПО). Общее мнение участников конференции выразил советник директора ООО «АР СОФТ» Антон Порхун: «Особо хочется отметить практическую направленность мероприятия. Участники смогли протестировать отечественное программное обеспечение, в том числе познакомиться с технологиями виртуальной (VR), дополненной (AR), расширенной (XR) и смешанной (MR) реальностей и узнали о сценариях их использования на этапах проектирования и строительства объектов. Я высоко ценю возможности, открываемые на таких мероприятиях, когда разработчики напрямую общаются с заказчиками и пользователями, что позитивно отражается на ходе дальнейшего развития цифровых продуктов. Мы благодарны организаторам за создание такой уникальной площадки для обмена опытом и сотрудничества между представителями разных сфер деятельности. Надеемся на продолжение диалога и



Волжский софт Самарские проектировщики протестировали Model Studio CS

дальнейшее развитие информационных технологий».

Высокую оценку мероприятию дал и директор по проектированию ООО «ИТ-Сервис» Игорь Петров: «Конференция «Технологии информационного моделирования и инжиниринга» стала значимым событием для профессионалов строительной отрасли. Она предоставила им возможность обсудить актуальные вопросы и перспективы развития технологий информационного моделирования, а также обменяться опытом внедрения и прак-

тического применения решения Model Studio CS. Мы надеемся на дальнейшее сотрудничество с организаторами конференции и готовы делиться своим опытом и знаниями со всеми заинтересованными коллегами».

Не менее оптимистично настроены и производители российского ПО. «Проведение практической конференции «Технологии информационного моделирования и инжиниринга» стало важным шагом в расширении диалога между разработчиками программных средств, пользователями ПО и

органами государственной экспертизы. Надеемся, что подобные мероприятия будут способствовать сотрудничеству и обмену опытом между профессионалами строительной отрасли, что, в свою очередь, приведет к широкому внедрению передовых цифровых технологий и повышению качества проектов», — отметил заместитель директора департамента внедрения АО «СиСофт Девелопмент» Александр Белкин.

В том, что ТИМИ-2024 стала отличной площадкой для обмена опытом и знаниями между всеми участниками строительного процесса, а подобные мероприятия будут стимулировать диалог и взаимодействие в области информационных технологий, уверен и коммерческий директор ООО «СиСофт Самара» Антон Ткач. И нет сомнения в том, что на следующих таких конференциях будут сделаны доклады, не менее интересные, чем в Самаре.

Делаем сами

Как обстоят дела на отечественном IT-рынке?

Владимир ТЕН

Недавно в Москве прошел крутой стол «IT-импортозамещение 2024: статус перехода на российский ПО и готовность кадров», организованный «Сколково» совместно с Академией Softline.

Можно констатировать, что в нынешнем году уже больше половины компаний заменили зарубежные IT-решения на российские программы. При этом импортозамещение динамичнее идет в крупных корпорациях, и не так быстро на предприятиях малого и среднего бизнеса. Тем не менее, тенденция становится все отчетливее: как констатировали на круглом столе, доля компаний, перешедших на отечественные программные решения, уже к концу текущего года возрастет до 80%. В то же время, несмотря на основную тенденцию импортозамещения, качество отечественных IT-продуктов необходимо повышать, равно как и развитие профессиональных компетенций специалистов — таковы основные выводы экспертов рынка, среди которых были представители Совета по IT-сертификации при Ассоциации предприятий компьютерных и информационных технологий (АПКИТ), «Группы Астра», Академии Softline и IBS. Также в круглом столе приняли участие крупнейшие работодатели, такие как СберТех, Газпромнефть, Т1 и другие.

Как было подчеркнуто на мероприятии, средний уровень замещения иностранного софта для крупных производственных компаний России составляет от 35% до 50% в зависимости от отрасли. Так, на малых и средних предприятиях (МСП) использование



российских решений увеличилось в прошлом году на 10% по сравнению с предыдущим, и если судить по рыночной динамике, в 2024-м МСП выйдут на уровень замещения в 25%, а крупные компании в ближайшем будущем заместят до 75% иностранных решений на отечественные.

Конечно, были отмечены недостаточное качество и ограниченный функционал российского ПО, что стало причиной того, что некоторые компании все же предпочитают привычное импортное ПО. Кроме того, на реалиях нашего рынка сильно сказывается дефицит квалифицированных кадров, хотя на первый взгляд, судя по статистике рекрутинговых агентств, в IT-сфере количество резюме на 40% превышает число вакансий. Однако и при этом избытке запросов работодатели не всегда могут найти подходящего специалиста, особенно из числа middle- и senior-специалистов. Также сказывается отсутствие единой рыночной системы сертификации IT-специалистов, что сильно смазывает картинку.

Для того чтобы решить эти проблемы, Академия Softline разработала собственную платформу профессиональной сертификации «СЛМетрикс», представляющую собой единое пространство, где соискатель экзаменуется по российским технологиям и продуктам, что, с одной стороны, позволяет специалистам официально подтверждать свои навыки и компетенции, а с другой — работодателям смогут более-менее объективно оценивать уровень подготовки кандидатов. «СЛМетрикс» позиционируется как комплексное решение для кадровой сертификации, в нем уже доступны экзамены по решениям и продуктам ведущих российских вендоров — «Лаборатории Касперского», «Группы Астра», «Базальт СПО» и Java (IBS).

«Успех импортозамещения во многом зависит от квалификации российских IT-специалистов. Нам необходимы кадры, способные не только работать с существующими технологиями, но и развивать отечественные инновационные продукты. Для объективной оценки уровня знаний и компетенций в кон-

тексте импортозамещения требуется надежный и всесторонний инструментариум. «СЛМетрикс» — наш практический вклад в развитие российского IT-рынка и системы вендорской сертификации. Это не просто инструмент оценки, а комплексное решение, позволяющее весь цикл сертификации — от регистрации кандидата до проведения экзамена и выдачи документа о независимой оценке компетенций. Платформа предоставляет российским IT-вендорам возможность проводить сертификацию специалистов по своим продуктам, что особенно актуально на пути к достижению технологического суверенитета», — отметил руководитель Академии Softline Игорь Морозов.

«Год назад в «Сколково» возникла идея создания национальной системы IT-сертификации. Благодаря усилиям наших партнеров, резидентов и профильных ассоциаций при АПКИТ был создан Совет по развитию сертификации IT-специалистов, с помощью которого платформы начали проходить аккредитацию. Однако предстоит еще много работы, — сказал директор по корпоративным инновациям Фонда «Сколково» Сергей Дутов. — Также стоит отметить, что в ходе сегодняшней дискуссии была особо подчеркнута значимость интеграции с вузами. Со своей стороны, мы целенаправленно расширяем количество совместных образовательных программ со Сколтехом и сетью партнерских университетов, реализуя специальные проекты».

Отметим, что рынок IT-решений для строительной отрасли переживает те же проблемы, обусловленные собственной спецификой. Впрочем, цифровизация и импортозамещение в ПО для строительства все же продвинулись дальше и глубже, хотя существующие проблемы, особенно с сертификацией специалистов, игнорировать нельзя. Здесь два пути: либо встроиться в решения, выработанные Академией Softline и «Сколково», либо создавать свою систему.

21 ОКТЯБРЯ — День цемента

Уважаемые коллеги!

21 октября мы отмечаем знаменательную дату — 200 лет с момента возникновения портландцемента — материала, преобразившего мир. Он стал основой современного строительства и неотъемлемой частью жизни каждого человека. От величественных мостов и небоскребов до дорог, по которым мы ежедневно ездим, — все это стало возможным благодаря уникальным свойствам цемента. В этот день особенно важно осознать, что труд цементников лежит в основе прогресса, стабильности и развития общества.

За два столетия цемент позволил людям создать великие сооружения, которые даже через тысячи лет будут памятниками нашей эпохи. В современном мире цемент продолжает играть важнейшую роль в развитии городской, транспортной и социальной инфраструктуры. Он дал возможность человечеству преодолевать границы времени и пространства, соединяя страны и народы, и будет продолжать строить мир для будущих поколений.

В этот день хочу выразить искреннюю благодарность всем, кто причастен к нашей создающей отрасли, — ученым, инженерам, строителям и архитекторам, которые

ежедневно вносят свой вклад в развитие строительных технологий. Благодаря вашему профессионализму и труду цемент продолжает оставаться символом прочности, надежности и прогресса. Пусть новые достижения в строительстве и технологиях открывают перед нами еще больше горизонтов для развития и процветания!



Вычеслав ШМАТОВ,
генеральный директор ЦЕМОРОС

Дорогие коллеги и партнеры, специалисты строительной отрасли!

От всей души поздравляем вас с профессиональным праздником — Днем цемента!

Цемент — основа любого строительства, залог прочности и долговечности сооружений. Ваш труд важен для развития экономики страны, комфорта и безопасности миллионов людей.

Желаем вам крепкого здоровья, вдохновения и новых достижений в профессиональной деятельности. Пусть цементный раствор будет крепким, а дружба и сотрудничество — надежными. С праздником!

Эдуард БОЛЬШАКОВ,
председатель комитета
Российского Союза строителей
по цементу, бетону, сухим смесям,
президент ГК «АЛИТ»



Средства от волатильности

Современное состояние отечественной цементной промышленности



Алексей СЕРЫХ,
заместитель
директора
по строительству
ООО «ХабтрансДВ»

Увеличение доли импорта цемента в 2023 году было достигнуто Россией за счет внутреннего спроса. Важно понимать, что сегодня оперативно обеспечить спрос потребителей на производство цемента невозможно по технологическим причинам. Нарастание производственных мощностей требует складских площадей, квалифицированных сотрудников, значительных затрат на обслуживание и ремонт оборудования. В своем отчете эксперты Союза производителей цемента отразили увеличение спроса на 12% за 2023 год, а производства — только на 7%. Кроме этого срабатывает фактор сезонности, увеличивая нагрузку на сферу логистики. Ключевой способ доставки цемента потребителю — железнодорожная перевозка. Сложившаяся ситуация в ряде регионов не позволяет своевременно обеспечивать потребителей цементом, особенно в сезон.

В железнодорожной логистике присутствуют свои барьеры, ограничивающие доставку цемента на объекты. Инфраструктурные ограничения железных дорог, связанные с ремонтами, пассажирскими перевозками, вызывают разногласия между заинтересованными сторонами. Скорость и ритмичность доставки можно обеспечить за счет формирования состава, который проследует в соответствующий пункт назначения. В 2023 году темпы отгрузок в сезон достигли десятикратного превышения прогнозируемых. Кроме вышперечисленного, давно назрела необходимость признания цемента по классификации РЖД приоритетным грузом.

Следует отметить, что сегодня в производстве цемента зависимость от мировых технологий и комплектующих критическая (более 80%), отсутствуют инновационные

разработки в области создания отечественного технологического оборудования (динамические сепараторы, высокопроизводительные горелки, помольные установки и т. д.). Это касается и линий палетирования, мелющих тел из современных составов сталей, огнеупоров, добавок, футеровки, оборудования для лабораторий и т. п. Помимо технологического оборудования в России отсутствуют производства карьерной техники (фронтальные погрузчики, гидравлические экскаваторы и прочее). В рамках экологических современных программ производство цемента требует модернизации газоочистных установок, что, в свою очередь, вызывает определенные трудности в связи с наличием российских производителей только низкоэффективного оборудования.

Цементная индустрия очень чувствительна к изменению экономических показателей. Динамика ключевой ставки Банка России негативно отражается на производителе цемента, стоимости энергоресурсов, закупке комплектующих и т. п. В сентябре 2024 года ставка достигла 19%, вследствие чего произошло резкое удорожание продукции и производства в целом. Повышение ключевой ставки препятствует осуществлению инвестиций. Стало понятно, что сегодня необходима мощная поддержка со стороны государства и ЦБ РФ для удержания ключевой ставки на определенном уровне и обеспечения экономических условий для производителей цемента.

Активное развитие альтернативных технологий привело к сокращению потребления цемента в строительном секторе. В 2024 году наметился тренд на строительство индивидуального жилья на стальных каркасах или из дерева, что привело к существенному сокращению объемов производства цемента. При этом в стране наблюдается стагнация введения в строй многоквартирных домов. Сегодня требуется постоянный мониторинг строительной отрасли, динамики экономических изменений для нахождения точек балансирования в современных условиях. Масштабные проекты инфраструктурного строительства,

поддерживаемые бюджетным финансированием, в 2024 году были завершены. Высокие кредитные ставки сдерживают развитие коммерческих проектов. Не исключены дальнейшее падение потребления цемента и, как следствие, спад в строительной индустрии. Эксперты Росстата пока говорят о сохранении ценовой политики в отношении цемента.

Стагнация стройотрасли спровоцирует снижение потребностей в цементе, в I квартале года отмечено сокращение потребления на 8%. А симбиоз таких макроэкономических показателей, как профицит мощностей и рост импорта, создает риски прекращения работ как минимум четырех цементных производств в России. Сегодня специалисты вынуждены признать, что производственные мощности в силу многих обстоятельств загружены не полностью и единственным способом поддерживать работоспособность заводов — получение госзаказа.

Никаких мер защиты отечественных производителей цемента и отрасли в целом от импорта сегодня не существует. В соответствии с требованиями ВТО минимальная пошлина на импорт составляет 3%. Кроме заградительных мер отсутствует регулирование импорта цемента из Белоруссии и Казахстана на основании требований Таможенного союза ЕАЭС. Ориентируясь на мировые практики, в России с 1992 года действует ГОСТ Р 56836-2016, претерпевший изменения в 2016 году, в области сертификации цемента. Пожалуй, это единственная универсальная заградительная мера строительной индустрии РФ. Этот факт говорит о необходимости разработки на законодательном уровне мер защиты в отношении цементной отрасли путем пересмотра существующего стандарта, анализа опыта таких стран, как Китай, США, Япония.

Мы, как и многие эксперты строительной индустрии страны, считаем, что с точки зрения безопасности и экономической выгоды сегодня стратегически важно уделить внимание строительству транспортных магистралей с цементобетонным покрытием: это позволит не только решить проблемы производства цемента, но и снизить издержки на ремонт дорожного полотна, сократить количество ограничений, связанных с нагрузками транспортных средств и т. д. При наличии качественного цемента и отечественных технологий можно построить дороги для автопоездов массой до 150 тонн, с графиком ремонтных работ один раз в 10-12 лет.

20 ОКТЯБРЯ — День работников дорожного хозяйства

Алексей ЩЕГЛОВ

Одной из приоритетных целей национального развития является строительство качественных и безопасных автомобильных дорог. Реализация решаемых в этой связи задач требует перехода на новые материалы и технологии. Прежде всего речь должна идти о расширении строительства цементобетонных дорог, эксплуатационные качества которых отвечают современным и перспективным требованиям. Как раз 21 октября в России и других странах будет широко отмечаться 200-летие цемента. Именно в этот день два века назад был получен патент на портландцемент, и с тех пор этот материал стал широко использоваться для приготовления растворов и бетонов во всех видах работ, включая дорожное строительство. Выпуск цемента для таких магистралей успешно освоены российскими заводами, и объемы их производства могут быть в краткие сроки существенно увеличены.

Инерция благополучия

За первые семь месяцев 2024 года производство и потребление цемента в России выросли по сравнению с 2023-м на 4,2% (37,2 млн тонн) и 2,6% (38,1 млн тонн) соответственно. Эта динамика объясняется неплохими темпами жилищного и инфраструктурного строительства в I полугодии. Ситуация довольно резко изменилась в начале лета после завершения действия на прежних условиях программы льготной ипотеки. Если в преддверии этого события объемы выдачи новых кредитов и количество новых проектов росли, то затем на рынке наметился прогнозируемый перелом. По данным СООЮЗЦЕМЕНТА, число новых проектов, стартовавших в I полугодии, увеличилось на 7% к прошлому году. Благодаря этому объем строящегося жилья в августе вырос на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Но это уже остаточный рост: резко обвалилось количество новых ипотечных кредитов и наметилось снижение строительной активности, выражающееся в сокращении числа новых проектов на рынке многоквартирного жилья.

Все это закономерно потянуло за собой снижение спроса на цемент и падение объемов его изготовления, что уже фиксируется производителями. В частности, потребление цемента в июне сократилось к уровню июня прошлого года на 3,6%, в июле — на 2,3%.

Риски нарастают

Такая динамика не позволяет рассчитывать на существенный рост цементной промышленности по году. Как считают в СООЮЗЦЕМЕНТЕ, с учетом относительно хороших показателей I полугодия, по итогам всего года спрос на цемент в России не превысит прошлогодних значений. Также нельзя исключить сценарий, при котором объем потребления цемента сократится. О более отдаленных перспективах рынка пока загадывать рано: ситуация на нем зависит от слишком многих факторов. Но прекращение роста в отрасли после нескольких относительно успешных лет, когда шло последовательное увеличение выпуска продукции, может поставить крест на дальнейшей модернизации всей цементной индустрии.

Не следует забывать, что средняя нагрузка отечественной цементной отрасли за последние 10 лет составила не более 61%, а, например, заводы Центрального федерального округа работали лишь на 55% от проектной мощности. При этом маржинальность цементного производства весьма низка, поэтому в ситуации стагнации рынка, безостановочного удорожания компонентов производства и дальнейшего роста импорта (а он за семь месяцев 2024 года составил 2 млн тонн, или +7% к уровню 2023-го) многие предприятия могут показать отрицательную рентабельность и оказаться на грани закрытия.

Альтернатива есть

Реализации такого сценария допустить, конечно, нельзя. В сложившихся условиях цементникам определенно нужна помощь государства. При этом сами производители спо-

Магистраль в будущее

Российские цементники готовы обеспечить дорожное строительство технологичными марками цемента



собны существенно нарастить производство продукции при условии роста спроса на нее.

Одним из драйверов увеличения спроса на цемент может стать расширение инфраструктурного и прочего строительства. «Цементники готовы поддержать своей продукцией все масштабные инициативы государства, такие как создание новых городов, значительное увеличение объемов жилищного, промышленного, инфраструктурного строительства, возведение надежных и безопасных цементобетонных трасс во всех регионах страны», — отмечает председатель правления СООЮЗЦЕМЕНТА Вячеслав Шматов.

Последнее направление заслуживает особого внимания, так как не требует существенного наращивания государственного финансирования, и рост дорожного строительства с упором на увеличение использования цемента может быть в значительной мере достигнут путем перераспределения выделяемых средств. И стратегически такое строительство выгодно: с учетом их жизненного цикла цементобетонные и дорожные асфальтобетонные дороги более долговечны и не требуют частых ремонтов, то есть дешевле в эксплуатации на длительный срок использования.

Для такой работы есть все возможности. Напомним, что в нашей стране цементобетонные дороги начали строить еще в советские времена. В частности, были построены опытные трассы на Дальнем Востоке, в Сибири и в Московской области. Но в связи с рядом факторов (большая шумность покрытия, недостаток спецтехники и т. д.) этот опыт не получил широкого распространения, хотя, оглядываясь назад, можно признать, что решение не строить такие дороги было в значительной степени волонтеристским и не учитывало всех аргументов за и против.

Сравнение с другими странами показывает, что акцент на бетон в дорожном строительстве имеет свои преимущества, иначе бы за рубежом такие магистрали не строили. В США 65,3% от общего количества дорог имеет бетонное покрытие, в Китае — 63%, в Германии — 50%, причем эти страны не с самым жарким климатом. В сравнении с этими цифрами российские 2,5% смотрятся весьма небудильно.

Отставание очевидно, и его определенно надо сокращать. Тем более, что в рамках дорожного строительства постановлением правительства №658 от 30 мая 2017 года была поставлена задача увеличения нормативного межремонтного периода для дорог: до капитального ремонта — до 24 лет, до ремонта —

заболевания. Напротив, цементобетон — негорючий материал, не выделяет токсичные газы при нагревании и на 100% подлежит вторичной переработке, являясь наиболее перерабатываемым строительным материалом в мире.

Кстати, этим летом было представлено исследование специалистов Московского автомобильно-дорожного государственного технического университета (МАДИ). Основной его вывод однозначен: во всех дорожно-климатических зонах России экономически более выгодными являются конструкции дорожных одежд с монолитными цементобетонными покрытиями.

Прочные основы

Российские цементные компании уже давно обратили внимание на перспективность использования своей продукции для цементно-дорожного строительства. А команда Олега Дерипаски, транслируя визионерский подход основателя Базэлцемента (предшественника АО «ЦЕМОРОС»), с первых дней своей работы занималась освоением новых рынков применения цемента, включая инфраструктурное и дорожное строительство, в том числе продвигая технологии строительства бетонных дорог как самых безопасных, долговечных и экономичных в долгосрочной перспективе.

Этот подход цементники продвигают и в настоящее время, не забывая разрабатывать новые марки цемента, наиболее адаптированного и пригодного к нуждам цементодорожного строительства.

Например, постоянно появляются модификации продукции, адаптированные под определенные инфраструктурные задачи. Так, уже внедряется в производство новый вид цемента — ЦЕМ I 42,5Н АП, предназначенный для аэродромных и прочих покрытий. На предпринятых испытаниях он продемонстрировал повышенную прочность, минимальное водоотделение и высокую морозостойкость. Такие показатели удалось достичь за счет изменения химического состава клинкера и физических характеристик материала. Бетон, изготовленный на основе цемента ЦЕМ I 42,5Н АП, обладает повышенными эксплуатационными характеристиками, а взлетно-посадочные полосы и дорожное покрытие из него будут стойкими и долговечными.

Кроме того, такой цемент находит широкое применение в транспортном строительстве, а именно, в производстве высокопрочных и долговечных бетонов, полнобетонных железобетонных изделий и конструкций жилищного и производственного назначения.

Имеется и отличный опыт строительства цементобетонных дорог в регионах страны. Как раз сейчас ЦЕМОРОС строит бетонную дорогу длиной в 1,7 км, которая свяжет региональную трассу Краснодар—Кропоткин с мясокомбинатом «Южный» (агрохолдинг «Прогресс Агро»). На строительство потребуются 1 400 тонн цемента. Это будет первая дорога в Краснодарском крае, построенная по данной технологии. Движение по ней начнется до конца года.

Таким образом, для расширенного строительства цементобетонных дорог в России есть все необходимые составляющие: объемы выпускаемого цемента и идеально подходящие для такого применения марки продукции, нормативная база по применению минеральных вяжущих и цементобетона при строительстве автомобильных дорог, апробированные технологии и успешный опыт их применения, компетентные подрядные организации и т. д.

Дело за малым — преодолеть имеющуюся инерцию и перейти на новый современный дорожный уклад, предусматривающий преимущественное использование цемента в дорожном строительстве.



20 ОКТЯБРЯ

Пути обновления

Прогрессивные технологии выводятся на российские трассы



Владимир ТЕН

В Госкомпании «Автодор» работает Научно-технический совет (НТС), на заседаниях которого свой опыт в части внедрения новых технологий и проведенных научных исследований предлагают представители ведущих научных институтов России и мира. Так, на одном из недавних заседаний основной темой обсуждения стало научно-техническое сопровождение инновационных технологий при строительстве федеральной трассы М-12 «Восток» от Москвы до Казани.

При строительстве трассы по необходимости выработались новые строительные и технологические решения, способствовавшие оптимизации работ, исследованию поведения дорожных одежд в различных режимах и возведению искусственных сооружений с акцентом на импортозамещение.

На строительстве моста через Оку на трассе М-12 в районе Мурома специалисты впервые применили технологию бетонирования методом скользящей опалубки с одновременным научно-техническим сопровождением, которую предложили внедрить уже на этапе проектирования мостового перехода. Опыт непре-

рванного бетонирования позже был использован при строительстве мостовых сооружений через Осинов Овраг и реку Свиягу.

Также благодаря организации научных исследований были оптимизированы решения по строительству магистрали в районах распространения карстов, где дорожники установили контрольно-оповестительную систему с сенсорами деформации и температуры.

Робот за рулем

Председатель правления «Автодора» Вячеслав Петушенко в ходе выступления на II Международном форуме цифровых технологий в сфере транспорта и логистики «Цифровая транспортация-2024» выделил в отдельное направление запуск движения беспилотных грузовых автомобилей на протяжении всей дороги М-11 «Нева». Тем более, что с открытием движения по Северному обходу Твери Москва и Санкт-Петербург соединила бесшовная скоростная дорога без единого светофора и перекрестка.

Автоматизированные системы управления дорожным движением (АСУДД) уже стали неотъемлемой частью инфраструктуры скорост-

ных магистралей «Автодора». Так, АССУД на всем протяжении М-11 контролирует более 800 видеокамер, более 500 детекторов транспорта, около 600 электронных знаков и т.д.

«Обеспечение взаимодействия информационной инфраструктуры дороги и беспилотных транспортных средств позволяет в режиме онлайн передавать данные, необходимые для корректировки действий уже не только водителям, но и беспилотникам. А это важнейший фактор для обеспечения высокого уровня безопасности всех участников движения», — подчеркнул Вячеслав Петушенко.

Архитектура движения

Автомобилисты уже привыкли к тому, что вдоль всех автомагистралей «Автодора» расположены киоты, стелы с названиями дорог, регионов, соблюдается единый стиль шумозащитных экранов и других элементов архитектурно-художественного стиля. Это стало своеобразной «фишкой» госкомпании, а также темой круглого стола «Архитектурно-художественное проектирование автомобильных дорог», прошедшего на состоявшемся недавно X Форуме дорожных инициатив «Инновационные технологии и интеллектуальные транспортные системы в дорожном строительстве».

В диалог на мероприятии вступили как представители «Автодора», так и участники от подрядных организаций, вузов и архитектурных бюро. Обсуждали, впрочем, не только архитектуру, но и примеры комплексного подхода к формированию индивидуального облика дороги, нормативное и правовое обеспечение.

В качестве примера успешно реализованного проекта опять фигурировал мост через Оку в составе М-12, где изюминкой стала архитектурно-художественная подсветка стилизованных распорок пилонов. Иллюминацию в виде триколора теперь можно будет увидеть в дни государственных праздников.

На архитектурно-стилистический облик дороги также влияют элементы разметки. ООО «Автодор-Инжиниринг» теперь через свои разработки предоставляет возможность моделировать все типы разметок и шумовых

полос для их апробации на различных участках дорог.

В рамках мероприятия прошло награждение членов рабочей группы по импортозамещению элементов вантовой системы мостовых переходов в связи с достижением значительных результатов. Ими была разработана вантовая система нового мостового перехода под Муромом на М-12, которая больше чем на половину состоит из отечественных компонентов. А с учетом технологий, оборудования для монтажа и программных продуктов объем импортозамещения на данном объекте превышает 70%.

Музыка дорог

На «подопечных» магистралах «Автодора» уже в скором времени могут появиться шумовые полосы с музыкальным эффектом — так называемая музыкальная разметка. Впервые в стране разработано программное обеспечение, которое позволяет рассчитать необходимые параметры для нанесения линий разметки так, чтобы при проезде по ним с установленной скоростью создавался эффект звучания узнаваемого музыкального фрагмента.

Напомним, что «Автодор» ведет системную работу по профилактике ДТП и обустройству дорог новейшими средствами обеспечения безопасности, в том числе и инновационными. Водители уже привыкли к обычным шумовым полосам, которыми оснащены современные дороги. Полосы при движении по ним «генерируют» шум определенной силы, чтобы «разбудить» водителя для предотвращения аварийной ситуации. Точно так же музыкальная разметка будет служить снижению аварийности и, кто знает, может придать заряд бодрости и хорошего настроения. Важно также соблюдение скоростного режима — мелодию можно распознать только при движении с разрешенной скоростью.

Планируется провести натурные испытания музыкальной разметки на одном из участков трассы М-11 «Нева», и при условии положительных результатов эксперимента в «Автодоре» рассмотрят возможность нанесения такой разметки на действующей сети скоростных дорог.

День работников дорожного хозяйства



Дороги в новых регионах

Российские строители меняют облик территорий



Владимир ТЕН

Во всех новых регионах идет напряженная работа — строители стремятся закрыть летний сезон с наилучшими результатами. Это касается и дорожников. Существующие дороги здесь неуклонно улучшаются, появляются новые трассы. Летом нынешнего года Владимир Путин по видеоконференсвязи принял участие в церемонии открытия 71 км дороги от Новотроицкого до Чаплинки в Херсонской области.

Летом же на площадке международной выставки-форума «Россия» на ВДНХ прошла пленарная сессия «Пространство будущего: Азово-Черноморский макрорегион», на котором выступил глава ГК «Автодор» (именно «Автодору» поручено «шефство» над местной дорожной сетью) Вячеслав Петушенко, который, в частности, сказал: «Там, где проходит дорога, — зарождается жизнь». Как показывает опыт, именно дорожное строительство способно стать драйвером развития многих сфер экономики территорий. Чем больше будет хороших дорог, тем быстрее будут развиваться новые регионы России, тем больше будет создано новых предприятий, рабочих мест, построено жилья, перевезено грузов. И тем ближе мы будем к главной цели — повышению качества жизни граждан нашей страны».

По поручению президента и правительства России дорожники одними из первых заступили на трудовую вахту в новых регионах. В апреле 2022 года дорожная сеть там находилась в катастрофическом состоянии: дороги стояли без ремонта десятки лет, существенная часть искусственных сооружений была разрушена.

Видимый результат

Сейчас можно с удовлетворением отметить, что работа дорожников дает свои плоды. В нынешнем году в новых субъектах будет проведен капитальный ремонт 640 км автомобильных дорог, а в общей сложности с 2022 года — более 2 000 км дорог и свыше 60 искусственных сооружений на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей. Строители восстановили ряд стратегически важных объектов, например, транспортные артерии, связывающие регионы между собой, улучшающие их внутреннюю логистику, — были отремонтированы дороги между Донецком и Мариуполем, Луганском и Лисичанском.

Одним из важнейших объектов строительства стала трасса протяженностью 359 км из Ростовской области в Крым вдоль азовского побережья. За два года дорога была полностью восстановлена и теперь является альтернативным Керченскому мосту проездом на полуостров. Восстановление, ремонт и строительство новых дорог касаются не только местной и межмуниципальной сети — дорожники под эгидой госкомпании ремонтируют и улично-дорожную сеть городов, в частности, Мариуполя. Здесь уже восстановлено более 70 км дорог и 8 мостов, еще порядка 17 км будет отремонтировано до конца года — в основном дороги жилых районов, примыкающих к центральным магистральям Мариуполя. Благодаря самоотвер-

женному труду строителей удалось объединить районы города в единую транспортную сеть, организовать движение без пробок и заторов. Например, благодаря ремонту на Амурской и Ялтинской улицах и в Бакинском проезде оптимизирована схема организации вокруг недавно построенного в Мариуполе ЖК «Черемухи». Здесь существенно усилено основание автомобильной дороги, уложено два слоя асфальтобетона, установлен бортовой камень, в местах заезда к жилым домам выполнено понижение, нанесена разметка, установлены дорожные знаки, будет обеспечено озеленение. Созданы также условия для комфорта пассажиров общественного транспорта: появились новые остановочные павильоны, дорожные знаки, ограждения, разметка.

О новой дороге

Возвращаясь к трассе, которую президент запустил по ВКС, можно отметить, что это достаточно, казалось бы, небольшой участок, но он решает очень важную стратегическую задачу: благодаря ему сформирован альтернативный — сухопутный — маршрут в Крым. Строительство объекта закончено на два месяца раньше запланированного. Всего на восстановление двухполосной магистрали, «убитой» до грунтового основания, ушло менее полутода.

Строители также обустроили около 17 тыс. кв. метров тротуаров в населенных пунктах, где их раньше не было, поставили 24 новых остановочных павильона, установили более 4 км барьерного ограждения и 25 км бортового камня, более тысячи дорожных знаков. Из искусственных сооружений на дороге восстановлены 5 водопропускных сооружений и 25 водопропускных труб.

Эта дорога облегчит жизнь жителей 17 населенных пунктов Херсонской области, по-

зволят жителям двух районов области быстрее и безопаснее добираться до образовательных, культурных объектов и медицинских учреждений. Дорожный трафик вырос с 450 до 1 340 машин в сутки. Впрочем, наличие дороги благотворно скажется не только на жизни местных автомобилистов — туристы из других регионов России смогут путешествовать по ней не только в Крым и обратно, но и оценят достопримечательности Херсонской области.

Люди и техника

По словам Вячеслава Петушенко, если в самом начале на новых территориях для нужд «Автодора» работал всего один асфальтобетонный завод (АБЗ), то сегодня уже 27. А из примерно полутора тысяч человек, работающих на восстановлении дорожной сети, половина — местные жители. Всего же здесь задействованы 14 подрядчиков из 8 регионов страны.

Особо надо отметить, что за два года в Донецкую, Луганскую Народные Республики, Херсонскую и Запорожскую области «Автодором» безвозмездно поставлено более 2 000 единиц отечественной техники — общественного транспорта и оборудования для дорожно-строительных работ. В текущем году планируется передать новым субъектам России более 90 единиц отечественной техники и оборудования.

На одном из недавних совещаний подвели промежуточные итоги реализации программы капитального ремонта дорог и искусственных сооружений в 2024 году на территории четырех новых субъектов России, обсуждались сроки завершения работ, даты проведения приемочных комиссий и технические вопросы по возможности досрочной сдачи объектов. Также с субъектами была согласована программа работ на 2025–2026 годы.

На пересечении дорог

Что касается конкретных объектов, на которых трудятся дорожники, можно отметить продолжение работ на основных транспортных артериях регионов. Так, если оценивать готовность ключевых трасс от КПП Изварино до Луганска, от Красного Луча до границы с ДНР вблизи Дебальцево, а также от Донецка до Луганска на участке от Снежного до границы Антрацитовского района, то их готовность составляет порядка 70%.

Активно идут работы на искусственных сооружениях в составе трасс, по их обустройству — установке бортового камня, барьерного ограждения, остановочных павильонов, знаков организации дорожного движения, замене водопропускных труб.

Практически завершена работа на автомобильной дороге Енакиеве—Амвросиевка в ДНР, где уложено около 40 км дорожного покрытия, разметку на нем наносит инновационным способом — с помощью разметочного комплекса и ручниками, что позволяет быстро и ровными полосами нанести термопластиковую разметку, разогретую до 200 градусов. Эта автомобильная дорога обеспечивает не только бесперебойное транспортное движение от границы с Ростовской областью до столицы ДНР, но и упрощает логистику к таким населенным пунктам, как Иловыйск, Амвросиевка, Харцызск. Полностью отремонтированная трасса обеспечит комфортное передвижение не только легковым авто, но и общественному транспорту, а также упростит перевозку грузов.

Практически завершено ремонт 40 км дорожного полотна автомобильной дороги Старобельск—Луганск—Красный Луч—Макеевка—Донецк на территории ЛНР: заканчиваются работы по устройству нижнего слоя асфальтобетона, уложен почти весь запланированный объем верхнего слоя дорожного покрытия. Одновременно идет обустройство трассы: установка 36 км бортового камня, 46 остановочных павильонов, более 7 км барьерного ограждения и порядка 2,3 тыс. знаков организации дорожного движения. Кроме того, это еще и работы по укреплению обочин, планировке откосов и благоустройству прилегающей территории. Дорога обеспечит бесперебойную связь между Донецком и Луганском уже к концу года.

Дорожные перспективы

Еще весной 2024 года вице-премьер РФ Марат Хуснуллин заявил о том, что будет утверждена программа развития дорог в новых регионах до 2030 года. По его словам, строительство дорог на юге страны, в том числе автоколяда вокруг Азовского моря, является первоочередной задачей. Такой приоритет связан с необходимостью развивать на южном направлении и в новых регионах логистику, порты и туризм.

Вопрос развития транспортного сообщения на юге страны и, в частности, в новых регионах находится на контроле у Владимира Путина, поручившего представить предложения по развитию транспортного комплекса черноморского побережья, а также обеспечить выполнение работ по проектированию продления скоростной трассы М-4 «Дон» до Сочи, чтобы отдых на юге России, в том числе в новых регионах, был доступным. В планах в ближайшие пять лет — построить и реконструировать в Азово-Черноморском регионе 460 км федеральных и 320 км региональных автодорог.

СООБЩЕСТВО МОСКОВСКИХ АРХИТЕКТОРОВ

VII ВСЕРОССИЙСКИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

BIF

best interior festival 2024

12-14 ноября, г. Москва, Выставочный комплекс «Гостиный двор»

III МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ «АРКТИКА»

13-15 НОЯБРЯ / 2024

МОСКВА ОТЕЛЬ MARRIOTT IMPERIAL PLAZA

Организатор форума: ИАЦ МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФИНАНСИСТОВ-СТРОИТЕЛЕЙ

Официальная поддержка: АО ЦНИИТС, ЦНИИСП | stako

Генеральный спонсор форума: ZINKER

Спонсоры форума: СЕВЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, БЕРВЕЛ

Генеральные информационные партнеры: ФОНДАМЕНТ, ПОРА, ГИДС, Геоинфо, ИВРИГАТОР, ДОРОГ, АРХИТЕКТУРА

www.fc-union.com, info@fc-union.com, +7 (495) 66-55-014, +7 925 57-57-810



АРХИТЕКТУРА

Как строится Москва

Завершился цикл «Экскурсии МКА. Путеводитель по современной архитектуре»



Сергей ВЕРШИНИН

Традиционный летне-осенний цикл экскурсий, посвященный современной архитектуре Москвы, проходил с июля по конец сентября и закончился двумя экскурсиями по метро, в рамках которых участники познакомились с новыми станциями Большой кольцевой и Троицкой линий, наземными павильонами и транспортно-

пересадочными узлами, такими как «Нижегородская».

О станции «Нагатинский затон» со ставшими уже знаменитыми мозаичными рыбами рассказал архитектор бюро Zabor Арсений Борисенко, а об отделке и технологиях новых станций Троицкой линии — архитектор «Мосинжпроект» Александр Вигдоров.

Участники увидели решения вестибюлей и транспортно-пересадочных узлов, узнали,

как работают проходческие щиты и по каким принципам выбираются названия станций, их цветовая гамма и декоративное оформление. Разобрались, почему станция «Мичуринский проспект» сделана полуподземной и как выглядит в разрезе опорная колонна в интерьере станции «Тютчевская».

В сентябре прошли также экскурсии по высотному строительству, где можно было увидеть, как уже сданные, так и еще строящиеся высотные объекты — башни Capital Towers, Hide, Famous и другие — с необычными фактурными фасадами и сложной закрученной формой. Побывали и на юго-западе Москвы с рассказом о развитии современной застройки, реконструкции советских кинотеатров на примере «Звездного», осмотром новых бизнес-центров и кластера «Ломоносов».

Всего в рамках цикла прошло 20 экскурсий, на которых москвичи познакомились с самыми разными аспектами городского развития — увидели небоскребы и спортивные комплексы, переоборудованные фабрики и музейные пространства, транспортные объекты и жилые дома, побывали в архитектурных школах и мастерских.

Цикл предоставил редкие возможности посетить новые здания, пообщаться с авторами напрямую. Участники экскурсий сходили в гости в архитектурное бюро Сергея Скуратова, поднялись на верхние этажи высотного жилого комплекса, были в здании Дворца тенниса в Лужниках и во Дворце гимнастики в квартале Russian Design District.



Традиционно цикл вызывает большой интерес как у профессиональной аудитории, так и у тех, кто просто интересуется архитектурой и современным развитием Москвы. В экскурсиях приняло участие около тысячи человек. Приезжали архитекторы из разных городов страны — Санкт-Петербурга, Челябинска, Горно-Алтайска и других.

В качестве гидов на объектах выступали архитекторы, специалисты строительной отрасли, кураторы выставок, представители девелоперских компаний и исследователи промышленного наследия. Всего к участию в цикле было привлечено более 40 спикеров.

ЖИЛЬЕ



Не «квадраты», а образ жизни

Элитность жилья определяют мелочи

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Жилье премиум-класса — отдельная ниша на рынке недвижимости. Мы знаем, что оно дорогое, красивое и максимально комфортное для его обладателей, однако в России до сих пор нет четкой классификации элитной недвижимости. Какой комплекс можно считать элитным и какие факторы играют решающую роль в определении класса — расположение в центре города, набор предоставляемых услуг, благоустройство или уникальные дизайнерские интерьеры? Что важнее: инфраструктурность комплекса или его приватность? Какой должна быть концепция элитного жилого комплекса, как выделиться и привлечь взыскательного покупателя?

На мероприятии, организованном «Коммерсантом», ведущие эксперты рынка обсудили актуальные тенденции в сегменте элитной недвижимости и поделились своим видением элитного жилого комплекса будущего.

Цены на «элитку» в России продолжают расти. Так, по данным аналитиков NF Group, средняя цена квадратного метра на первичном рынке элитной жилой недвижимости в Москве превысила 1,8 млн рублей (+12% за квартал и +20% за год). В премиум-классе средняя цена предложения достигла 1,2 млн рублей за «квадрат» (+4% за квартал и +10% за год), а в классе делюкс — почти 2,7 млн рублей (+7% за квартал и +23% за год).

Среди основных тенденций 2024 года эксперты отметили повышенный интерес к эксклюзивной недвижимости стоимостью более 200 млн рублей: за полгода количество сделок с такими объектами более чем вчетверо превысило показатели аналогичного периода 2023-го. Рост спроса на эту категорию недвижимости обусловлен ограниченностью передвижения и вывода капитала из страны, а также стремлением покупателей снизить риски и диверсифицировать свои активы за счет приобретения элитной недвижимости.

Руководитель департамента продаж компании «Донстрой» Анна Коробкова оценила емкость элитного рынка Москвы в 162 млрд рублей. «Рынок богат и продуктом, и спросом», — сказала она, отметив, что за девять месяцев года рынок элитной недвижимости столицы пополнился 13 новостройками.

Затрагивая тему критериев выбора, Анна Коробкова подчеркнула, что в ходе опроса выяснилось, что для покупателей на первом месте — парки и окружение рядом с домом, на втором — доверие к застройщику, на

третьем — архитектура жилых корпусов. «Почему же парки рядом с домом на первом месте? Ответ прост: все клиенты ценят время, все заботятся о своем здоровье, любят прогулки», — пояснила она.

Доверие к застройщику также является важным фактором принятия решения о покупке жилья у той или иной компании. «Это всегда было важно для данной категории клиентов. Люди стараются покупать в основном на этапе строительства, рассматривают разную архитектуру, и в Москве представлено много крутых проектов. Но у клиентов этой категории есть тяга к классической или неоклассической архитектуре, поэтому мы свои проекты стараемся делать не то чтобы в классике, но в понятной для этих людей стилистике», — отметила эксперт.

Если говорить про престижные локации, то, конечно, для клиента это также имеет огромное значение, однако сейчас, по мнению Анны Коробковой, это понятие во многом трансформируется и теряет свой первоначальный смысл: «Если раньше действовала формулировка locaton, locaton, locaton, связанная с престижем центральных районов Москвы, то сейчас престиж для клиента — это его возможности, в том числе его окружение. Потому что есть новые локации, в которых много новых элитных домов, — и неважно, где эта локация: для клиента она тоже престижна. Достойное окружение, шикарные виды из окна, хорошая инфраструктура — это тоже престиж».

Общественные пространства, по словам Анны Коробковой, помимо генерирования эмоций и эстетического наслаждения, должны экономить время: «Наши клиенты ценят свое время, и даже лишние 15 минут для них имеют значение, поэтому все эти новинки в общественных пространствах, которые мы придумываем в огромном количестве, должны быть понятны клиенту, чтобы он понимал, почему, когда и как он их будет использовать. И такие новые пространства, как переговорные, репетиторские, бытотрумы, гостинные, то есть все, к чему клиент уже потихонечку привыкает, — это то, без чего он уже не может, даже если не всегда это нужно», — добавила она.

«Уже на стадии формирования технического задания очень важно продумывать все жизненные сценарии эксплуатации элитного объекта, от начала до конца, от идеи до реализации: достаточно ли каких-то вспомогательных помещений, корректно ли расположен вход к лифту... Один из критериев элит-

ного сегмента — приватность, поэтому обязательно продумывать жизнь клиента в этом доме: разграничен ли вход для сервисных служб и резидентов. Элитность объекта должна быть построена не на объеме или пропорции жилья и общественных пространств, а на логике их использования, на существенных мелочах. Нужно, чтобы клиенту было комфортно, тогда он будет доволен, а это самое главное», — сказала Анна Коробкова, подчеркнув, что девелоперы продают точно не квадратные метры, а образ жизни.

Архитектор, основатель архитектурного бюро Pugachevich Studio Анастасия Пугачевич считает, что термин «элитное жилье» можно трактовать следующим образом: «Элита» — это эстетика, легенда, инфраструктура, технологичность, архитектура.

Именно эти пять критериев, объединенные элементом локации, определяют элитность жилья». По словам Анастасии Пугачевич, красивым должно быть все, независимо от того, элитный это объект или нет. «Но в элитном объективно все обязано идеально гармонировать, когда речь идет о форме, функции или декоре. Такого рода объекты требуют глубокого погружения, не терпят небрежности и компромиссов», — отметила она, уточнив, что эстетика распространяется не только на архитектуру, но и на внутренние планировки и благоустройство.

Понятие «легенда» подразумевает, что у заказчика должно быть четкое понимание, какие ценности транслировать. «Глубинный анализ аудитории и сценарии жизни, которые закладываются в объекте, крайне важны. Когда вы получаете готовый продукт с изначально продуманным нарративом, вам гораздо легче его продвигать на рынке», — отметила архитектор.

Что касается инфраструктуры, то минимальный «суповой» набор (а элитная недвижимость все-таки расположена в центральной части города, где пространство ограничено) — это лобби, зона ожидания, игровая комната, гостиная, где можно поговорить с партнером, или пространство, которое можно адаптировать под различные мероприятия сообщества. Также востребованы фитнес-пространство и бьюти-пространство. «Пожалуй, этого достаточно. Затем продукт можно усиливать сигарными, икорными, игорными, чайными комнатами, зонами для медитации. Да, возможно, это все будет востребовано, если это уместно и актуально для конкретного объекта. И важно, чтобы резиденты и персонал комплекса не пересекались или пересекались минимально. Это закладывается на этапе концепции, на этапе проектирования», — сказала Анастасия Пугачевич.



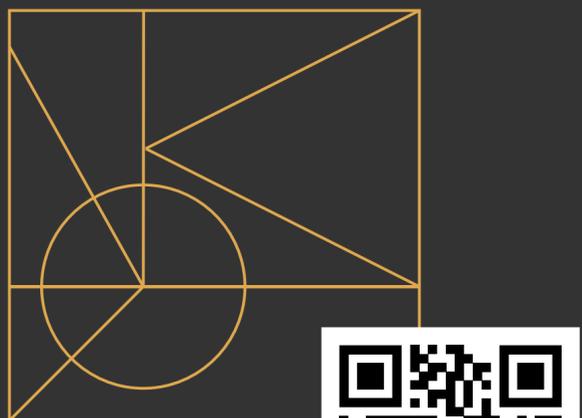
VIII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
BUILD SCHOOL 2024

VIII СМОТР-КОНКУРС С МЕЖДУНАРОДНЫМ
УЧАСТИЕМ BUILD SCHOOL PROJECT 2024

BUILD SCHOOL 2024

12-14 ноября, г. Москва,
Выставочный комплекс
«Гостиный двор»

ПРЕМИЯ сварог 2024



ПРИЕМ ЗАЯВОК
ДО 15 НОЯБРЯ



XXXII МЕЖДУНАРОДНЫЙ
АРХИТЕКТУРНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

ЗОДЧЕСТВО '24

ТЕМА: «ПРОРЫВ»

12 – 14 НОЯБРЯ

МОСКВА

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Серьезные амбиции



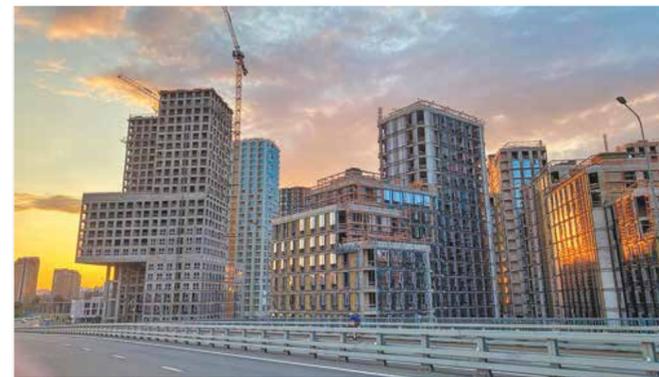
Почему наблюдается такой активный выход региональных застройщиков на рынок Московского региона?

С 2020 года мы действительно фиксируем значительный рост активности региональных девелоперов на рынке: если в 2020-м их доля в общем объеме инвестиций составляла 18%, то в I полугодии 2024 года этот показатель достиг рекордных 39%. Такая тенденция объясняется рядом факторов. Во-первых, несмотря на

общую волатильность строительного сектора и рост цен на стройматериалы, себестоимость строительства в субъектах РФ и в Московском регионе остается пропорциональной, но покупательная способность в Москве и Подмосковье существенно выше, чем в среднем по стране. Это объясняется высокими ценами на недвижимость в столице, которые, в свою очередь, повышают маржинальность проектов и делают столичный рынок особенно привлекательным для крупных игроков из других городов.

Есть ли еще причины, стимулирующие региональные компании выходить на московский рынок?

Одним из ключевых факторов является накопленный ими опыт в реализации масштабных проектов. Региональные девелоперы, зарекомендовавшие себя на местных рынках, видят в Московском регионе не только потенциал для масштабирования бизнеса, но и возможность получения более высокой прибыли. С начала 2020 года до середины 2024-го региональные застройщики инвестировали в девелоперские площадки более 213 млрд рублей — 27% от общего объема сделок за этот период. Это подтверждает их уверенность в перспективах столичного рынка.



с.1 Влияет ли программа реновации на рынок земельных участков в Москве? Есть ли перспективы для новых застройщиков?

Программа реновации существенно влияет на рынок, так как предоставляет застройщикам новые площадки для строительства, особенно в центральных и развитых районах города, где обычно сложно найти свободные участки. Реновация привлекает не только крупные девелоперские компании, но и открывает перспективы для средних игроков, которые могут участвовать в отдельных проектах и заниматься реорганизацией небольших территорий. Уверен, что региональные компании — новые застройщики — также будут принимать участие в реализации программы реновации.

Что сейчас самое сложное с точки зрения реализации программы реновации?

Программа реновации — это сам по себе сложный и интересный процесс, в котором переплетаются интересы жителей и городских властей, поэтому как наиболее значимое изменение я бы выделил переход от подрядной схемы к приобретению готового продукта. Как это отразится на динамике программы реновации и уровне удовлетворенности жителей, участвующих в ней, покажет время.

Обозначьте основные проблемы девелоперов при поиске и покупке земельных участков в Москве и дефиците свободных земель в столице.

Главной проблемой остается нехватка свободных земельных участков, особенно в центре, что приводит к высокой конкуренции среди застройщиков и к росту цен на землю. Другими сложностями являются длительные сроки согласования проектов, высокие требования к инфраструктуре, а также необходимость сноса или реорганизации на территории участков существующих объектов. Девелоперы вынуждены искать новые подходы, включая сотрудничество с городскими властями в рамках КРТ.

Продолжается ли рост цен на земельные участки в Москве, и что является его основными драйверами?

Цены на земельные участки в Москве продолжают расти. Это обусловлено несколькими факторами: ограниченным предложением свободных площадок, повышением спроса со стороны девелоперов, а также активным развитием программы реновации и КРТ. Дополнительное давление на цены оказывают инвестиционные ожидания относительно увеличения стоимости недвижимости и высокая конкуренция между застройщиками за участки в привлекательных районах. Кроме того, стоимость земельных участков зависит от их расположения, наличия инфраструктуры и готовности к застройке.

Можно ли выделить наиболее востребованные сегодня проекты в области жилищного и коммерческого строительства на московских земельных участках?

Наиболее востребованы проекты многофункциональных комплексов, сочетающие жилую, коммерческую и социальную инфраструктуру. Также актуальны проекты комфорт-класса с парками, детскими садами и спортивными объектами, расположенными внутри жилых комплексов. В свою очередь, в коммерческом сегменте наблюдается спрос на офисные и складские помещения, особенно в периферийных районах с хорошей транспортной доступностью. Девелоперы стараются интегрировать коммерческие площадки в жилую застройку, что привлекает покупателей.

Какие перспективы вы видите для развития новых жилых и коммерческих зон в рамках КРТ и реновации, учитывая дефицит земель?

КРТ и реновация предоставляют девелоперам уникальные возможности для реализации крупных проектов, компенсируя дефицит свободных земель. В рамках этих программ застройщики могут получить доступ к участкам, расположенным в уже развитых районах с высоким спросом. Это особенно актуально для комплексного освоения территорий, где можно создать новые жилые районы с современной инфраструктурой. Перспективы видны в развитии промышленных зон и старых жилых кварталов, где возможна реконструкция с повышением плотности застройки.

В чем заключаются основные сложности и риски, с которыми сталкиваются девелоперы при реализации проектов на участках, выделенных в рамках КРТ?

Основные сложности при реализации проектов в рамках КРТ связаны с высокой степенью бюрократизации, долгими сроками согласования проектов и выполнением социальных обязательств перед жителями, так как это может затянуть сроки строительства и увеличить затраты. К тому же девелоперы сталкиваются с необходимостью развития существующей инфраструктуры и улучшения транспортной доступности, что требует значительных дополнительных инвестиций.

Что поможет решению проблемы нехватки земельных участков в Москве? Есть ли примеры успешных решений на других крупных рынках?

При нехватке земельных участков могут быть полезны несколько мер. Во-первых, необходимо продолжать реорганизацию промышленных зон и неэффективно используемых территорий. Во-вторых, государство может стимулировать создание и развитие инфраструктурных проектов, которые открывают новые возможности для застройки. Также стоит рассматривать опыт зарубежных городов, например, Токио и Лондона, где активно развиваются проекты по уплотнению застройки, включающие использование наземных и подземных пространств, а также интеграцию общественного и коммерческого использования в рамках единого комплекса.

ЖКХ

Спорим с выгодой

Эксперты обсудили наиболее эффективные практики взимания долгов в ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Недавно в Московской торгово-промышленной палате состоялось совместное заседание Комитета МТПП по вопросам разрешения долговых споров и укрепления платежной дисциплины субъектов предпринимательской деятельности и Комитета МТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ; поддержка и сопровождение мероприятия были оказаны юридической группой «Яковлев и партнеры». Темой заседания стала очередная попытка ответить на sacramentalный вопрос: «Добросовестный бизнес в ЖКХ: возможен или нет?». Свой вариант ответа присутствовавшим предложил председатель Комитета МТПП по вопросам разрешения долговых споров и укрепления платежной дисциплины субъектов предпринимательской деятельности Дмитрий Жданухин, сосредоточившись на анализе практики ведения предпринимательской деятельности в ЖКХ и особенно на ситуациях, несущих угрозу кредиторам.

По его словам, недобросовестное предпринимательство в секторе нередко носит серийный характер. При этом работающие в подобном стиле бизнесмены часто используют в своих схемах подставных лиц (номиналов), выполняющих роль открытых владельцев компании. И хотя такие предприниматели любят скрываться за различными вывесками, зачастую они «не сменяются от одной компании к другой» и предпочитают накапливать задолженность — не лавинообразно, а постепенно. Бывает, что до определенной стадии они даже работают над своей репутацией путем создания различных объединений, в которые привлекаются серьезные партнеры, то есть создают себе имидж добросовестных участников деловых отношений. Но потом на определенном этапе происходит запуск контролируемого банкротства, причем в подобных случаях в номиналы ставятся те, кого «совсем не жалко», и обычно такими подставными лицами бывают люди «в сложной жизненной ситуации». Спикер дал советы кредиторам, столкнувшимся с неплатежами. Например, им стоит проверить, есть ли в регионе, где работает их компания, лица, состоящие в связи с номиналом, то есть реальные бенефициары банкротств. Такие связи обычно видны через компании, где эти лица представлены.

Можно также посмотреть, кто из арбитражных управляющих-номиналов участвовал в других проектах недобросовестных предпринимателей. Конечно, у ресурсников всегда есть риск, что на место постепенно накапливающего долги предпринимателя придет еще более недобросовестный, но тем не менее, нужно быстрее запускать все юридические процессы, заранее определив для себя ту критическую массу долгов, при накоплении которой следует действовать незамедлительно, а также более активно привлекать к решению долговых споров профессионалов, готовых работать на результат или выкупать проблемные долги.

Далее к модерации мероприятия приступил руководитель направления правового сопровождения споров в сфере коммунального хозяйства и управления недвижимостью юридической группы «Яковлев и партнеры» Сергей Сергеев. Свое выступление он предварил кратким экскурсом в историю ответственного ЖКХ, которому в этом году исполняется 375 лет, если вести отсчет с царского указа 1699 года. Такая преамбула понадобилась ему для того, чтобы глубже разобраться в системе организации коммунального хозяйства и четче ответить на вопрос о том, кто отвечает в настоящее время за управление многоквартирными домами (МКД). Докладчик отметил, что с 1991 года систему ЖКХ стараются вернуть к рыночным отношениям и на разных уровнях идут разговоры о нормах добросовестной деятельности в этой сфере. Тем не менее, в настоящее время сектор имеет некую гибридную форму, являющаяся следствием



не слишком эффективного взаимодействия государства, бизнеса и собственников. И единого ответа, как строить дальше отношения в ЖКХ, пока нет ни у власти, ни у экспертного сообщества.

Заместитель коммерческого директора по работе с ключевыми клиентами Doma.ai Олеся Лещенко проанализировала рынок управления МКД и представила три варианта его реформирования, причем каждый из них предполагает усиление роли региональной власти. По мнению Олеси Лещенко, наиболее оптимальным представляется вариант трансформации управления МКД по четвертому — «сбалансированному» — сценарию, в который «взято лучшее» из трех вариантов.

Заместитель гендиректора научно-исследовательского Центра муниципальной экономики, главный редактор журнала «ЖКХЭксперт: экономика и право» Вероника Межечка выступила с докладом на тему «Экономически обоснованный тариф за жи-

лищные услуги — миф или реальность?». Она привела определение термина «экономика МКД» и заострила внимание аудитории на тех основных параметрах, на которых следует строить эффективные экономические процессы в МКД. По ее мнению, экономически обоснованный тариф на ЖКУ должен соответствовать стандарту эксплуатации. Спикер разъяснила, какие элементы стандартизации разработаны и приняты, отметила, что переход к экономически обоснованной плате должен быть постепенным, и детально рассказала об опыте такой работы в Калуге. В конце доклада Вероника Межечка объяснила, как перейти к индивидуальной экономике МКД, подчеркнув, что «миф о невозможности установок экономически обоснованного тарифа должен быть окончательно развеян».

Замдиректора департамента девелопмента ГК «КОРТРОС» по вопросам эксплуата-



Павел СКЛЯНЧУК, заместитель председателя Совета молодых политологов Российской ассоциации политической науки (РАПН):

«Основная проблема ЖКХ состоит в том, что в отрасли нет консолидации интересов, то есть ресурсники, энергетики, управляющие компании и так далее — сегодня сами по себе. Вдобавок имеет место нехватка открытых данных, и даже дополнительно не известны до конца степень износа объектов, размер и структура задолженности. В пассив следует добавить и негативную репутацию сферы ЖКХ, из-за чего в нее нет кадрового притока. Поэтому, чтобы к ЖКХ изменилось отношение, отрасль должна правильно себя позиционировать»

лении говорила о путях обеспечения прибыльности эксплуатации объектов после заселения. Сегодня ситуация такова, что на общем собрании собственники вправе решать, как будет эксплуатироваться дом, но подавляющему большинству это безразлично, кворум собрать непростое. «Я бы предложила законодательно обязать собственников присутствовать на таком собрании», — заявила она. Спикер затронула и кадровые проблемы ЖКХ: «Нужно работать с отраслью на системном уровне, потому что мы не затащим на эти зарплат и при такой репутации хороших специалистов. А это в 20-летней перспективе может привести к катастрофе».

Были высказаны и другие соображения и идеи по развитию практики урегулирования задолженностей в ЖКХ. В заключение мероприятия Дмитрий Жданухин призвал присутствовавших подавать заявки на участие в премии «Мастер разрешения долговых споров».



ИПОТЕКА



По льготным рельсам

Как ипотека с господдержкой изменила рынок недвижимости и на каком топливе он будет ехать теперь



Александр ПЕРЕВОЗНИКОВ, руководитель отдела по работе с новостройками компании ТУМУ

Рынок недвижимости продолжает перестраиваться после отмены программы льготной ипотеки под 8%. Новым драйвером должна была стать ипотека под 6% для семей с детьми, но эта программа изначально не планировалась такой масштабной, и после слишком быстрого разгона за три месяца банки практически исчерпали лимиты по ней. Как же может трансформироваться в ближайшее время льготная ипотека?

Льготы вошли в привычку

За четыре года, что в разном виде действовала ипотека с господдержкой, доля сделок с привлечением жилищных займов на первичном рынке выросла с 60% в начале 2020 года до 85-90% на пике — с середины 2022-го по начало 2024-го, после чего в январе-марте опять сократилась — примерно до 70%, а в начале лета на рынке наблюдался ажиотаж на фоне новостей о сворачивании программы.

При этом за четыре года у людей появилась устойчивая привычка оформлять кредиты именно на льготных условиях. По оценке «ДОМ.РФ», льготная ипотека сформировала спрос примерно на 40% всех запусков новых многоквартирных проектов с апреля 2020-го по июнь 2024-го. Теперь программа закрылась, но потенциальные покупатели жилья пока к этому не готовы и снова ищут альтернативу ипотеке под 8% — похоже предложение от застройщиков или другие программы с пониженными ставками.

Пока во временные лидеры вышла семейная ипотека, на которую в августе пришлось почти половина заявок, оформленных через SaaS-платформу ТУМУ. Также растет интерес к IT-ипотеке и другим льготным программам — таким, как Дальневосточная и Арктическая ипотека. Но эти программы все же узконаправленные, массовыми никогда не являлись и вряд ли станут. По данным ТУМУ, в обычное время на них приходилось не более 1-2% одобренных заявок, в июле-августе на фоне отмены льготной ипотеки — около 6%. Думаю, это был пик популярности этих программ.

Лимиты на выдачу семейной ипотеки банки уже почти исчерпали. Прием заявок приостановили Сбер, Уралсиб и Россельхозбанк, на момент подготовки этого текста заканчивались лимиты у ВТБ, об ограничениях в условиях заговорили в МКБ. Скорее всего, в октябре семейная ипотека, по сути, свернется, по крайней мере, пока на нее не будут выделены новые лимиты от государства.

Возможно, на этом фоне рынок опять приостановится, как это было в июне-июле. Кто-то успел тогда вскочить в последний вагон и оформить жилищный кредит под 8%, другие не успели и затем выжидали, чтобы понять, что будет дальше и можно ли рассчитывать на новые льготы. Каждая такая остановка неизбежно влияет на динамику продаж, осложняет девелоперам и банкам возможность планировать работу, вызывает неопределенность и неуверенность у покупателей.

В июле количество заявок на ипотеку упало на 52% по сравнению с июнем 2024 года и на 46% по сравнению с июлем 2023-го. В августе спрос немного восстановился за счет семейной ипотеки, но восстановить ситуацию на рынке только с ее помощью невозможно: такого потенциала у программы нет.

Дополнительно на ситуацию влияет ключевая ставка, которая летом была повышена до 18%: к началу июля ставки по одобренным кредитам по стандартным программам составили уже 19,5-20%. По сравнению с льготной ипотекой разница не просто заметная, а радикальная, и для многих потенциальных покупателей жилья такие ставки являются заградительными. В конце сентября ЦБ поднял ставку еще на 1% и предупредил о возможном повышении в октябре. Впрочем, любая ставка выше 16%, по сути, является заградительной, так что новое повышение вряд ли что-то существенно изменит.

На фоне происходящего люди откладывают покупку на неопределенное время или пытаются подстроить заявку под одну из существующих льготных программ. По подсчетам аналитиков ТУМУ, активное ядро покупателей — тех, кто готов приобрести жилье по текущим ставкам, уменьшилось после завершения программы льготной ипотеки на 70%. С середины 2022 года до начала 2024-го доля сделок с ипотекой в новостройках доходила до 85-90%. И в подавляющем большинстве случаев покупатели пользовались именно программой льготной ипотеки.

Ставку заложили в квадратный метр. Застройщики, которые видят негативную динамику по заявкам на ипотеку и понимают настроения покупателей, не спешат снижать цены, даже если у них есть такой потенциал. Пересмотреть финансовую модель уже запущенного проекта не так просто. Впрочем, вероятно, некоторым застройщикам придется пойти и на этот шаг. Другой вариант — разработка альтернативы, которая будет работать с привычкой потребителя искать льготную ипотеку. За последние годы многие ведущие девелоперы стали более активно участвовать в рынке ипотечного кредитования и предлагать собственные программы именно по этой причине. Однако тут деньги взять дополнительно можно только из одного источника, и субсидирование ставки постепенно включается в цену квадратного метра. В конце концов, девелоперам нужно будет нащупать точку, где сходятся чувствительность к величине ставки и ежемесячные платежи и к стоимости квадратного метра.

В ближайшие год-полтора рынок, скорее всего, будет экспериментировать: для стимулирования продаж начнут появляться новые программы от застройщиков с субсидированными ставками или использоваться прямые скидки на уровне 5-20%. Возможно, часть застройщиков пересмотрит финансовые модели проектов, которые только гото-



вятся к выходу на рынок, чтобы лучше адаптироваться к скачкам спроса на фоне новостей. Но все это не стоит ждать в скором времени — изменения будут происходить в течение если не лет, то месяцев. И, опять же, они будут существенно зависеть от того, как станет эволюционировать льготная ипотека.

Не революция, а эволюция

Тут мы вступаем на скользкий путь предположений. По тому, как будет трансформироваться льготная ипотека и какими окажутся новые программы, конкретики по-прежнему немного. Однако определенные предположения и ожидания у рынка есть.

Так, семейная ипотека, очевидно, призвана была стать решением сразу двух приоритетных задач государства: поддержки рынка недвижимости и стимулирования рождаемости. Поэтому именно на эту программу, а также на похожие будет, вероятно, делаться основной акцент в ближайшее время. На мой взгляд, семейную ипотеку можно дополнить расширенной линейкой программ — с разными ставками в зависимости от количества и возраста детей. Например, одна программа может быть направлена на молодые семьи, чтобы они быстрее завели детей. Следующая — для семей с тремя-четырьмя детьми. Еще одна — для семей, где еще больше детей (условно, чем больше детей, тем ниже ставка и выгоднее условия). Другой вариант — развитие материнского капитала; например, многодетным семьям позволил бы улучшить ситуацию с жильем сертификат, который покрывал бы 30-50% стоимости многоквартирной квартиры.

Также вероятно дальнейшее развитие узконаправленных программ — аналогичных тем, что сейчас уже действуют для IT-специалистов или для покупки недвижимости в регионах Дальнего Востока и Арктики. Не раз звучали предложения по ипотеке для врачей, учителей и соцработников. Однако для государства такие программы могут оказаться более затратными, чем программы Дальневосточной и Арктической ипотеки, потому что количество потенциальных покупателей и возможный спрос будут выше.

Льготная ипотека разрабатывалась как антикризисная мера, и она свою задачу выполнила. Многие смогли купить свое первое жилье или улучшить жилищные условия, а первичный рынок получил поддержку в сложные времена. Ясно, что дальше таких условий не будет, и рынку недвижимости — и покупателям, и продавцам — нужно перестраиваться. Вероятно, будут разрабатываться точечные программы, может быть, на уровне отдельных регионов или с довольно обширным списком критериев — как было с сельской ипотекой. Также, скорее всего, поддержка покупателей из Москвы и Санкт-Петербурга будет не в приоритете — это уже показали на примере исключения двух столиц из программы ипотеки для IT-специалистов. В общем, поживем — увидим.



По итогам трех кварталов в республике введено 2,885 млн квадратных метров жилья, в том числе 15 262 индивидуальных дома общей площадью 2,06 млн квадратных метров



Общий уровень выполнения работ по программе «Наш двор» в республике составляет 99%. Дорожные работы выполнены на 99%, работы по наружному освещению — на 100%, по оборудованию дворов — на 98%

Республика Татарстан



Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

www.stroygaz.ru



Все, что нужно для жизни

Республика Татарстан энергично решает проблемы жилищного строительства и модернизации ЖКХ

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

На протяжении ряда лет Республика Татарстан относится к числу передовых, динамично развивающихся регионов Российской Федерации. Эффективная политика в сфере привлечения инвестиций, модернизация существующих и создание новых предприятий, использование передовых технологий — таковы составляющие успеха. Сегодня в республике действуют индустриальные парки и промышленные зоны, валовой региональный продукт имеет положительную динамику и превышает темпы роста данного показателя в большинстве регионов.

Строительный комплекс Татарстана является одним из важнейших секторов в структуре экономики, ему принадлежит порядка 7% в валовом региональном продукте.

Как сообщили в Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан, по одному из принципиальных показателей — объему подрядных работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», по итогам полугодия фиксируется рост на 25% по сравнению с предыдущим годом. В финансовом выражении он составил порядка 316 млрд рублей в сопоставимых ценах.

Произошло существенное наращивание объема оказанных услуг и организации жилищно-коммунального комплекса: в соответствии с прогнозом он составил до 30 млрд рублей, или почти плюс 6% к первому полугодью 2023 года.

По объему ввода жилья Татарстан по итогам 8 месяцев (январь-август) занимает первое место в Приволжском федеральном округе

и четвертое — в России после Московской области, Краснодарского края и Ленинградской области. План на 2024 год — 3,15 млн кв. метров жилья. На середину сентября введено 2,797 млн кв. метров жилья, что составляет порядка 88,8% от годового плана.

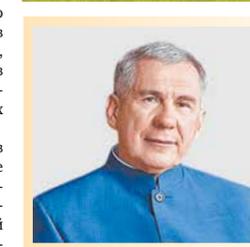
Республика Татарстан обладает мощной базой промышленности строительных материалов — одной из самых развитых в РФ.

Производственную деятельность по выпуску продукции строительного назначения осуществляют 425 республиканских предприятий. Объем отгруженной продукции предприятиями промышленности стройматериалов за прошедший год составил 51 млрд рублей, прогноз на 2024 год — 51,5 млрд рублей.

Опираясь на развитую производственную платформу, стройиндустрия республики продолжает свое развитие, укрепляется и совершенствуется. Ярким тому подтверждением являются возведение новых заводов, отдельных производственных линий и модернизация уже существующих предприятий.

Только за последние пять лет в республике введено в строй и модернизировано 49 предприятий, из них в 2022 году — 9 новых производств, в 2023 году — 10 предприятий. В 2024 году запланирован ввод в действие шести новых производств (линий).

Помимо строительства жилья и объектов социально-культурной сферы в Татарстане активно развивается промышленное строительство. Так, в 2024 году в городе Менделеевске ведется работа по созданию первой очереди промышленного парка «Менделеевск 2.0» площадью 14 гектаров.



Рустам МИННИХАНОВ, глава (раис) Республики Татарстан:

«Актуальным на сегодня остается вопрос качества возводимого жилья. Оно должно соответствовать определенным требованиям, потому что в противном случае все это отражается на настроениях граждан. В республике активно идет работа по реализации проектов комплексного развития территорий. Министерству, главам районов и Государственному жилищному фонду следует усилить работу в этом направлении, обеспечить повышение эффективности использования территорий поселений и городских округов. Строится большой объем многоквартирного жилья, надо обращать внимание и на наличие социальной и транспортной инфраструктуры»

www.stroygaz.ru

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

Все, что нужно для жизни

с.13 → Завершены проектные работы по объекту «Строительство инженерной и дорожной инфраструктуры для III очереди промышленного парка «Развитие» в городе Набережные Челны» площадью 24,1 гектара. В текущем году в Зеленодольском районе завершено строительство инженерной и дорожной инфраструктуры индустриального парка «СММ/ЛЦ».

В 2024 году строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов социально-культурной сферы в республике осуществляются в рамках реализации 44 республиканских программ, 6 национальных проектов, 3 государственных программ и внепрограммных мероприятий. Всего планируется выполнить работы по строительству и капитальному ремонту 3 621 объекта на сумму 131,6 млрд рублей. Из них 230 объектов реализуются по национальным проектам и государственным программам.

На протяжении ряда лет в Татарстане большое внимание уделяется объектам образования. Так, в текущем году было введено 8 новых школ и 2 дополнительных учебных корпуса в общей сложности на 9 460 ученических мест. До конца года планируется достроить еще один учебный корпус на 375 мест для начальных классов в Кукморском муниципальном районе республики. Отремонтированы 78 школ, 32 детских сада, 94 пищеблока в общеобразовательных школах, 18 зданий общежитий, 8 ресурсных центров и 4 здания высших учебных заведений. Запланировано строительство 10 новых детских садов на 2 200 мест.



Начиная с 2020 года, по поручению раиса республики Рустама Минниханова реализуется республиканская программа по благоустройству дворовых территорий. За период 2020-2023 годов в рамках программы выполнены работы по обустройству 4 339 дворовых территорий на общую сумму 34 млрд рублей.

В 2024 году запланировано к обустройству 836 дворовых территорий в 30 муниципальных районах республики и в городах Казань и Набережные Челны на сумму 10 млрд рублей из республиканского бюджета.

Продолжается работа по обустройству общественных пространств, давно ставших визитной карточкой региона: начиная с 2015 года в республике появилось 395 новых парков и

скверов с повышенной комфортностью. В этом году планируется придать новое художественно-эстетическое содержание еще 64 объектам.

В целях обеспечения населения качественными коммунальными услугами, уменьшения износа и аварийности коммунальной инфраструктуры в сфере ЖКХ реализуется ряд программ по строительству водопроводных сетей, бурению артезианских скважин, возведению водонапорных башен. В текущем году ведется строительство 108,6 км водопроводной сети, 21 водонапорных башен, 26 артезианских скважин.

В целом программа модернизации очистных сооружений и капитального ремонта систем водоотведения в 2024 году охватывает 11 объектов.

Осуществляется модернизация коммунальной инфраструктуры с привлечением средств Фонда развития территорий. На 2023-2024 годы запланировано обновить 67 объектов. На сегодня общий объем выполнения строительно-монтажных работ составляет 95%.

Марат АЙЗАТУЛЛИН, министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ:

«В последние годы в республике уделяется большое внимание реализации программ, направленных на повышение качества жизни населения. В том числе и в сфере жилищно-коммунального хозяйства, которая затрагивает каждого жителя республики.

Учитывая темпы износа сетей, раисом Республики Татарстан Рустамом Нургалеевичем Миннихановым принято беспрецедентное и стратегически важное решение о запуске с 2025 года новой республиканской программы модернизации коммунальной инфраструктуры. Сегодня Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ совместно с муниципалитетами уже начаты работы по формированию данной программы»



инфраструктуры. Сегодня Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ совместно с муниципалитетами уже начаты работы по формированию данной программы»

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Госэкспертиза Республики Татарстан последовательно, шаг за шагом реализует значимые задачи развития строительной отрасли, принимает активное участие в реализации масштабных инфраструктурных проектов региона. Учреждение входит в тройку лидеров среди государственных экспертиз России по количеству выданных заключений.

В интересах государства

Уверенную поступь лидера подтверждают ключевые цифры: с 2015 года Госэкспертизой республики выдано более 40 тыс. заключений (в среднем порядка 4 000 заключений в год), а вклад в экономику средств бюджета Республики Татарстан составляет 200 млрд рублей.

Темпы работы не снижаются: за 9 месяцев 2024 года по объектам федерального и республиканского назначения выдано 2 403 заключения.

Структура отраслевой принадлежности объектов разнообразна: большая часть рассмотренных документов относится к жилищно-гражданскому строительству, остальные — к объектам коммунального хозяйства, транспорта, образования, сельского хозяйства, здравоохранения и энергетики.

В 2024 году в Республике Татарстан проходит значимые мероприятия: Международный экономический форум «Россия — исламский мир», Игры будущего, спортивные игры стран БРИКС, и наконец, в октябре пройдет саммит БРИКС с участием глав го-



В тройке лидеров

Госэкспертиза Татарстана держит высокую планку

сударств. Уровень проводимых международных мероприятий задает темп развития всему. Госэкспертиза РТ без преувеличения является драйвером строительной отрасли республики, отвечая не только за безопасность объектов, но и за достоверность их сметной стоимости, в том числе за счет использования технологий информационного моделирования и перехода на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости.

Год заказчика в строительной отрасли

2024 год в стройотрасли был объявлен Годом заказчика. Госэкспертиза РТ уделяет особое внимание выстраиванию конструктивного трехстороннего диалога между заказчиком, проектировщиком и экспертизой. «Сегодня недостаточно просто провести проверку проектной документации на соответствие требованиям действующего законодательства. Перед экспертизой ставятся задачи, связанные с повышением эффективности строительства, принимаемых решений, управлением сроками реализации объектов и их стоимостью», — отметил директор Госэкспертизы республики Рафар Шакиров.

Одна из важных задач для Госэкспертизы РТ — взаимодействие с профессиональным сообществом. Ведомство является членом Ассоциации экспертиз России (АЭР). В рамках Года заказчика были проведены обучающие семинары, эксперты учреждения приняли участие в ключевых мероприятиях от-

расли для обмена опытом с коллегами. На постоянной основе проводятся технические советы с заказчиками и проектировщиками с целью разъяснения и обсуждения сложных вопросов при процедуре проведения государственной экспертизы.

За девять месяцев текущего года были проведены знаковые мероприятия, в том числе Стратегическая сессия для строительного комплекса Республики Татарстан и для участников Ассоциации экспертиз России, рабочие встречи с делегациями Казахстана, Киргизии, Пермского края и Санкт-Петербурга. «Мы не останавливаемся на достигнутом результате, постоянно обмениваемся опытом с коллегами и внедряем лучшие практики в свою работу», — отметил Рафар Шакиров.

В сентябре в Казани прошла VIII Международная конференция по развитию института строительной экспертизы с активным участием Госэкспертизы РТ. Зарубежный пул участников конференции представили экспертные организации стран — членов СНГ.

Кузница кадров

Подведомственный Учебный центр Госэкспертизы РТ отметил 90-летие со дня образования. Его слушатели — специалисты отрасли, представители госзаказчиков разных регионов страны, инвесторы, заказчики-застройщики, подрядные, строительные и проектные организации, учреждения высшего профессионального образования. Здесь ежегодно под руководством преподавателей-практиков, работающих экспертами более 20 лет, обучаются 900 специалистов.

За год на базе Учебного центра проводится более 100 мероприятий, где наряду с классической формой образовательных проектов реализуются площадки для коммуникации разных категорий участников инвестиционно-строительного комплекса. На протяжении 11 лет проводится конкурс «Лучший сметчик», призванный популяризировать важную для отрасли профессию.

ГОСЭКСПЕРТИЗА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН

www.stroygaz.ru



Справочно

Основная деятельность ООО «Ак таш» — строительство жилой недвижимости, объектов общественного и промышленного назначения. Являясь партнером правительства Республики Татарстан, компания на постоянной основе участвует в реализации государственных программ.

Результаты работы предприятия — кварталы комфортных, благоустроенных многоэтажных домов с современной инфраструктурой на казанских улицах и проспектах, ансамбль построек на улице Спортивной в городе-спутнике Иннополисе.

ООО «Ак таш» — активный участник реализации госпрограмм по социальной ипотеке. В прошлом году завершено строительство жилых домов в микрорайоне М-14 столицы Татарстана, где 765 счастливых семей обрели новое комфортное жилье.

На сегодня в «Ак таш» трудятся 1 900 специалистов. Учитывая многопрофильность предприятия, часть из них работает в сфере производства широкого ассортимента материалов для капремонта: железобетонных изделий, нерудных материалов, фракций керамзита, стеновых материалов, тротуарной плитки, брусчатки. Также предприятие выпускает 25 тыс. высококачественных строительных металлоконструкций и металлоизделий в год.

По словам генерального директора, высококвалифицированный персонал, оснащенность механизмами и инструментом, хорошая база материально-технического снабжения, наличие допусков практически на все виды строительно-монтажных, отделочных и инженерных работ делают компанию серьезной генподрядной организацией, способной вести строительство объектов любого назначения «под ключ» с высоким качеством работ.

Нацеливаясь на широкий фронт работ, предприятие не сбавляет темпы и трудится в привычном стабильном режиме. «Любая поручаемая работа выполняется продуманно, спорно, напористо», — подчеркнул Газинур Ахметов. — Несмотря на возрастающие сложности в решении масштабных задач, оптимизма нашим строителям не занимать».

Владимир ЧЕРНОВ

Компания «Ак таш» начала свою производственную деятельность в 2007 году, пройдя путь от скромного предприятия до крупной компании, выступающей генеральным подрядчиком при возведении многоэтажных домов, объектов общественного и промышленного назначения. Опираясь на современный производственный потенциал, используя новейшие технологии, компания выполняет полный спектр строительных работ.

«Безупречное качество работ в строго заданные сроки — наш главный приоритет», — рассказал генеральный директор ООО «Ак таш» Газинур Ахметов, — что позволяет укреплять деловую репутацию. В современном мире стремительно меняющихся технологий неизблемыми остаются вечные ценности: сначала компания работает на имя, а потом имя работает на компанию».

С момента основания Некоммерческой организации «Государственный жилищный фонд при президенте Республики Татарстан» ООО «Ак таш» является ее партнером. В рамках госзаказов выстроен ряд жилых и социально значимых объектов в Казани и в других городах и районах республики. «Для нас главное — оправдать ожидания потребителей, ведь для большинства людей приобретение жилья — ключевое событие в жизни. Социальная ответственность — важное подспорье в нашей работе. Добросовестное отношение к реализации проектов становится философией компании», — заявил Газинур Ахметов.



Этапы созидания

Знак качества от ООО «Ак таш»



Подписку на электронную/
печатную версию издания

Строительная
Газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка», по адресу электронной почты info@stroygaz.ru или по телефону +7 (495) 987-31-49

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ
ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ
РОССИИ

Подписные индексы

Официальный каталог

АО «Почта России»

Для индивидуальных

подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

ПОДПИСКА –
ГАРАНТИЯ
ПОЛУЧЕНИЯ
ВСЕХ НОМЕРОВ
ГАЗЕТЫ

Для предприятий и

организаций:

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Повышение безопасности труда в строительстве

Оксана САМБОРСКАЯ

Определился подрядчик на разработку проектной документации по реставрации здания Московского драматического театра имени М. Н. Ермоловой. Как сообщил руководитель столичного Департамента по конкурентной политике Кирилл Пуртов, им стала столичная реставрационно-строительная компания. Победителю конкурса в течение 14 месяцев необходимо выполнить ряд проектных работ, среди которых проведение анализа текущего состояния объекта и составление перечня мероприятий по его сохранению.

Подрядчик должен подготовить проект и смету реконструкции здания. Главная задача — восстановление фасада и реставрация интерьеров с адаптацией под современные требования, а также проведение инженерно-технических работ. Проектную документацию необходимо разработать с применением технологии информационного моделирования. Из базы госзакупок следует, что общий бюджет работ — 133,6 млн рублей.

Театр имени М. Н. Ермоловой располагается в старинном здании с долгой и непростой историей. Первый дом — городскую усадьбу Долгоруких — по нынешнему адресу (улица Тверская, 5/6) возвели в 1802 году, но за несколько следующих десятилетий она не раз реконструировалась и первоначальный вид потеряла.

В 1875 году дом перешел в собственность потомственного почетного гражданина М. И. Алексеева, а в 1886 году — Лидии Аркадьевны Постниковой, жены купца 1-й гильдии Дмитрия Андреевича Постникова. Она решила перестроить дом под пассаж — популярный в то время тип торгового здания. Проект пассажа принадлежит архитектору С. С. Эйбушицу. Здание было кардинально реконструировано: высота увеличена до трех этажей, а на территории бывшего парадного двора было возведено новое строение со стеклянными перекрытиями обходных галерей по системе инженера В. Г. Шухова. Торжественное открытие пассажа, получившего по имени владелицы название Постниковского, состоялось 8 ноября 1887 года. В 1889 году окна первого этажа фасада по Тверской улице были переделаны на витринные по проекту архитектора С. Ф. Воскресенского.

Однако как торговое предприятие пассаж был не слишком успешен. Галереи Постниковой не имели проходов на соседние улицы, что создавало для покупателей определенные неудобства. Помимо магазинов в здании также размещались конторы, мастерские, меблированные комнаты «Брюссель», синематограф «Паризьен», но и они не приносили владельцам желаемого дохода.

В 1909 году Постникова продала пассаж. Новый хозяин предпринял ряд преобразований — увеличил число магазинов, а на верхних этажах задних корпусов пассажа разместил гостиницу «Астория». В 1910-1913 годах архитектор Иван Злобин вновь перестраивает фасад здания — таким мы его и знаем сегодня — в центральной части появилась арка с рустованными колоннами, завершением строения служил металлический купол в стиле барокко, балконы по бокам дома украсили скульптурами атлантов.

После 1917 года некоторые помещения отдали под квартиры, часть занял Высший совет народного хозяйства РСФСР.

В 1929 году помещения первого этажа переоборудовали под зрительный зал, и с этого времени началась театральная история здания. Несколько лет здесь работал Театр обозрений — один из многочисленных театров миниатюр, существовавших в те годы в Москве.



Век и 33 обморока

Здание Театра имени М. Н. Ермоловой ждет масштабная реставрация

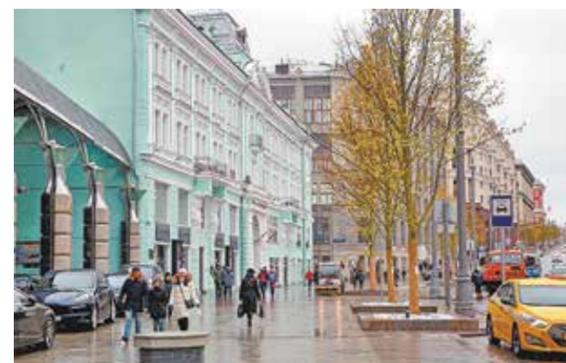


В 1932 году в здание театра въезжает Государственный театр имени Вс. Мейерхольда (ГосТИМ). Именно здесь знаменитый режиссер выпустил четыре новые постановки. Во время спектакля «33 обморока» артисты 33 раза падали в обморок. В основу сюжета легли четыре чеховских водевиля. Но 8 января 1938 года был в последний раз сыгран спектакль «Ревизор», и театр Мейерхольда прекратил существование.

В 1938-1946 годах в здании размещались балетный коллектив под руководством Виктории Кригер и Театр эстрады и миниатюр.

С 1946 года здание Постниковского пассажа занимает Московский драматический театр имени М. Н. Ермоловой.

Существовали планы сноса здания и строительства на его месте второй очереди многоэтажной гостиницы «Интурист», однако им не суждено было сбыться, а само здание гостиницы снесли в 2002 году.



Кстати

Театру имени М. Н. Ермоловой в следующем году исполняется 100 лет. В 1925 году выпускники студии при Малом театре под руководством Елены Лешковской, Сергея Айдарова и Николая Костромского создали передвижной театр. С разрешения известной драматической актрисы Малого театра Марии Ермоловой, труппа стала использовать в названии ее имя.

