

Издается с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная Газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№34 (10811) 6 сентября 2024

## Гарантии для физлица

Использование счетов эскроу в ИЖС обезопасит деньги частных застройщиков

Беседавал Алексей ЩЕГЛОВ

Пока депутаты нижней палаты парламента разошлись на каникулы, самое время побеседовать с ними об итогах законодательной работы. Недавняя сессия в этом отношении выдалась очень плодотворной, особенно в той части, которая относится к строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Так, профильным комитетом Госдумы в отчетном периоде было подготовлено к принятию 11 федеральных законов. О наиболее интересных и значимых из них в интервью «Стройгазете» рассказал заместитель председателя Комитета по строительству и ЖКХ Сергей КОЛУНОВ.



Сергей Владимирович, чем закончившаяся недавно сессия Государственной Думы запомнится и какие из принятых в течение ее работы законов войдут в историю?

Все сессии Думы вошли в историю, а эта запомнится, в частности, тем, что депутаты сформировали новое правительство. Но я бы, конечно, кратко остановился на тех ее итогах, которые имеют непосредственное отношение к строительству и ЖКХ.

Во-первых, во исполнение задач, поставленных президентом страны, был принят федеральный закон от 14.02.2024 №17-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Его реализация позволит внедрить комплексный подход к планированию развития приоритетных туристских территорий и повысить их инвестиционную привлекательность. Мы этот закон достаточно долго готовили, и единственное, что, пожалуй, не получилось в него заложить, — возможность строительства в городских лесах капитальных строений. Под ними в первую очередь подразумеваются места проведения различных мероприятий, кафе и другие объекты. Конечно, было понятно, что под их видом коммерсанты попытаются возводить и те объекты, которые уже нежелательны, поэтому в законе возможность строительства была «урезана» и ограничена только дорожками.

с. 8-9

## Пусть меня научат

Школы становятся архитектурными доминантами городов



МАКСИМ МИШИН. ПРЕСС-СЛУЖБА МОРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ / АГН «МОСКВА»

Оксана САМБОРСКАЯ

Школы — важная составляющая жизни и каждой семьи, и города в целом. Только в Москве, по официальным данным, с 2011 года построили 1 080 объектов социальной инфраструктуры, из которых школ и детских садов свыше 600. Часть школ и садики строит сам город, но большинство — девелоперы, которые своими школами и детскими садами очень гордятся.

В конце июля первое чтение в Госдуме прошел федеральный закон, обязывающий девелоперов строить социальную инфраструктуру в рамках комплексного развития территорий (КРТ). Но уже сегодня собственные школы и (или) детские сады предусмотрены в 49% проектах новостроек в «старой» Москве (без учета элитного сегмента), подсчитали аналитики компании «Метриум». Чаще всего образовательную инфраструктуру создают девелоперы массовых новостроек — в 66,7% комплексов.

«В Москве сегодня насчитывается 1 500 школ и еще больше детских садов, — рассказала генеральный директор MR Group Мария Литинецкая. — В планах правительства столицы на 2024-2026 годы — строительство еще около 200 новых объектов образования. Один из активных драй-

веров развития социальной инфраструктуры — сотрудничество города и девелоперов, способствующих реализации планов властей».

Другие города тоже не отстают: в Санкт-Петербурге к 1 сентября открылось 25 школ, в Екатеринбурге — три в общей сложности на 4 тыс. учеников, в Краснодаре — 10 и т. д.

### Школы как магнит

Школы и детские сады — один из ключевых параметров выбора места жительства. Особенно это касается новых проектов, где в ближайшем окружении школ может быть недостаточно.

«По данным нашего исследования, наличие в жилом комплексе или в непосредственной близости школ и детских садов — один из основных параметров, на который обращают внимание потенциальные покупатели квартир в новостройках в столице: 45% опрошенных в самой активной возрастной категории (29-38 лет) и 42% в более старшей категории (от 39 лет) поставили именно образовательную инфраструктуру на первое место среди того, что необходимо в жилом комплексе. При этом 33% уверены, что школа и садик должны входить непосредственно в состав комплекса», — рассказала директор группы социальных проектов Level Group Инна Мелякина.

Результаты опроса компании Regions Development также показали, что 92% семейных клиентов считают наличие муниципальной школы и детского сада в составе жилого комплекса ключевым фактором при выборе жилья.

Для семейных покупателей наличие школы поблизости — один из главных критериев при выборе квартиры, уверен главный коммерческий директор ГК «КОРТРОС» Дмитрий Железнов: «Наиболее желательным сценарием является школа в пешей доступности от дома, ведь рано или поздно дети захотят самостоятельно добираться, и их путь должен быть безопасным».

По словам Дмитрия Железнова, значительная часть покупателей интересуется, какие места ближайšie к дому школы занимают в рейтингах. «В нашей практике были случаи, когда семьи переезжали в другой район и даже в другой город только для того, чтобы дети могли учиться в определенной школе или гимназии. Также бывают случаи, когда люди приобретают квартиру в доме, который «прикреплен» к определенному учебному заведению, чтобы обеспечить ребенку приоритетное право на поступление в престижную школу», — рассказал эксперт.

с. 4



Сергей КУЗНЕЦОВ, главный архитектор Москвы: «Москва — столица нашей Родины, место передовых технологий, комфортной разнообразной среды и, конечно, перво-классной архитектуры».

Мы ежедневно наблюдаем, как наш город развивается, становится удобнее и красивее: появляются новые благоустроенные зоны и спортивная инфраструктура, строятся мосты и метро, возводятся уникальные здания, которые подчеркивают величие столицы, ее многообразие и культурное богатство. Я горд, что все мы становимся участниками этих преобразований.

Желаю любимой Москве оставаться местом вдохновения для ее жителей и гостей, продолжать радовать своим великолепием. Пусть каждый день у каждого человека в этом удивительном городе будет наполнен счастьем, достижениями и яркими моментами!

С днем рождения, лучший город Земли!»



Владимир РЕСИН, депутат Государственной Думы РФ: «Дорогие коллеги, москвичи!

В День города среди московских строителей сложилась традиция проводить промежуточные итоги — что успели сделать к празднику, что только начинаем. Что бы в Москве ни строилось, оно возводится с мыслями о столице России и ее жителях. Москва — город величественный, современный, удивительно красивый, и с каждым годом он становится все лучше и комфортнее.

В год 877-летия Москвы хочется особенно отметить достижения ее строительной отрасли. В I полугодии 2024 года столичные строители выполнили объем работ на внушительные 781,3 млрд рублей. Вместе с Подмосковьем, где строительные работы составили 249,4 млрд рублей, наш стройкомплекс может гордиться тем, что выполнил шестую часть от общего объема строительных работ по всей стране. Это 16% от всех строительных усилий России!

Более того, с приходом мэра Москвы Сергея Собянина два самых мощных стройкомплекса страны — Москвы и Подмосковья, — встав плечом к плечу, создают мощную столичную агломерацию, которая успехи двух регионов воспринимает как единое совместное достижение, общий масштабный инфраструктурный проект.

В сердце России строятся не только жилые дома, но и объекты, жизненно важные для нашей социальной инфраструктуры. В Москве появились новые детские сады, школы, больницы, торговые предприятия и гостиницы. Проложены и реконструированы километры водопроводных и электрических сетей, что делает наш город еще более удобным и безопасным.

Особые слова благодарности Сергею Собянину и его команде за колоссальный труд, который они вкладывают в развитие столицы. Благодаря их усилиям Москва уверенно идет вперед, становясь примером для других регионов.

Перед нами стоят еще более амбициозные задачи. Мы продолжим улучшать качество городской среды, развивать социальную инфраструктуру, заниматься реновацией жилого фонда и возводить новые храмы. Все это направлено на то, чтобы каждый москвич чувствовал себя комфортно и уютно в родном городе, а гости испытали восхищение столицей великой России.

С Днем города, Москва! Пусть этот праздник станет началом новых великих дел и достижений для нашего общего дома!»



### Зеленый вектор

Страны БРИКС уделяют все больше внимания экологии

Алексей ТОРБА

Выше всех ожиданий оказался интерес к Международному муниципальному форуму (ММФ) стран БРИКС, прошедшему в Москве в Центральном выставочном комплексе «Экспоцентр» в конце августа. Первоначально планировалось, что ММФ посетят около 5 тыс. человек, но участников оказалось на тысячу больше. Среди них были 176 представителей регионов Российской Федерации и 229 мэров российских городов, а также больше тысячи официальных зарубежных представителей. «Подобного представительства иностранных гостей не было ни на одном мероприятии в Москве в 2024 году», — заявил руководитель Департамента внешнеэкономических и международных связей Москвы Сергей Черемин.

По его словам, программа ММФ, генеральным партнером которого выступило правительство Москвы, включала более 70 мероприятий, в том числе панельные дискуссии, круглые столы и специализированные сессии. «Помимо основной повестки развития международного сотрудничества городов, экономических связей, парламентской дипломатии на уровне муниципальных образований, тематические блоки охватывали ключевые аспекты муниципального управления, включая вопросы комплексного развития территорий, социальной сферы, устойчивого развития, цифровизации, здравоохранения, улучшения городской инфраструктуры, транспорта, образования и науки, культуры и туризма», — отметил Сергей Черемин. Во всех мероприятиях красной линией проходила экологическая направленность в деятельности представленных на форуме муниципалитетов, имеющая самое прямое отношение к сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. При этом представители органов власти и профессионального сообщества внесли ряд конкретных предложений, получивших высокую оценку участников форума.

#### Как здоровье, город?

Например, на панельной дискуссии «Современные тренды развития партнерских отношений и сотрудничества между городами и регионами БРИКС» первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию, председатель Ассоциации «Здоровые города, районы и поселки» Олег Кувшинников рассказал о продвижении государственных принципов в муниципалитетах России. «Сегодня первоочередная цель развития каждой страны — сохранение населения и его здоровья. 14 лет наша Ассоциация занимается созданием соответствующих ус-

ловий на всей территории России, продвигая в регионах и муниципалитетах организационно-функциональную модель укрепления общественного здоровья. Увеличить продолжительность жизни можно, только объединяя усилия, учитывая международный опыт», — призвал сенатор. По его словам, российский опыт реализации проекта «Здоровые города» успешно внедряется в Белоруссии, Казахстане и Киргизии.

Олег Кувшинников предложил городам-побратимам стран БРИКС сотрудничество по следующим направлениям: здоровье детей и подростков, молодежи, здоровье на рабочем месте и активное долголетие. При этом возглавляемая им Ассоциация будет оказывать экспертно-методическое сопровождение и поддержку в вопросах укрепления общественного здоровья, предоставит доступ к лучшим практикам бережения и продолжения жизни. «Сберегающий здоровье принцип должен стать ключевым для управленческих решений на всех уровнях власти, а межмуниципальное сотрудничество на международном уровне будет способствовать повышению качества жизни людей в странах БРИКС», — считает сенатор.

#### Опыт тропиков

О мерах стимулирования и преференции для карбонового полигона в Москве с горизонтальным и вертикальным озеленением рассказал депутат Совета депутатов округа Люблино Евгений Тимонин. По его словам, взяться за озеленение его вдохновило путешествие в Сингапур, где он воочию увидел здания с зеленым фасадом. Конечно, по сравнению с тропиками озеленять здания в условиях средней полосы России сложнее, но, по мнению депутата, те же самые принципы можно реализовать в нашей стране, применяя хвойные растения.

В своей презентации Евгений Тимонин убедительно показал, что в условиях высотной уплотненной застройки городов наблюдается снижение экологических показателей, что в первую очередь связано с уменьшением площади городского озеленения. Прогрессирующая урбанизация обуславливает сокращение объемов чистого воздуха и воды, зеленого пространства и тишины, а также оказывает негативное психологическое воздействие на человека. Поэтому для решения проблемы экологии мегаполисов необходим поиск новых способов возвращения природных комплексов в структуру города.

В качестве примера докладчик привел китайский Нанкин, в котором близится к завершению возведение двух «зеленых башен», помогающих бороться с загрязнением воздуха. А на юге Китая начато возведение целого

города-леса, под строительство которого на берегу реки Люцзян выделено 175 гектаров. На территории города высадят 40 тыс. деревьев и миллион иных растений. В будущем этот город должен полностью обеспечивать себя энергией за счет солнечного света и геотермальных источников.

Изначально к этой проблематике Экологический совет муниципальных депутатов города Москвы, возглавляемый Евгением Тимониным, подтолкнула печальная статистика смертности от коронавируса, при котором 70% случаев летального исхода происходило на территории мегаполиса из-за нехватки кислорода в атмосфере и в крови горожан. «И, соответственно, мы вынуждены уже сейчас начинать реализацию футуристичных на первый взгляд методов выработки кислорода и оздоровления нашей среды», — пояснил Евгений Тимонин.

Он сообщил, что в Москве строится первый в мире карбоновый полигон в условиях мегаполиса, представляющий собой комплекс зданий, которые будут впоследствии интегрированы в экосистему, помогут увеличить биоразнообразие в городе и сделать окружающую среду в нем еще более здоровой. «Несмотря на то, что Москва и так является одним из самых зеленых мегаполисов в мире, тем не менее, мы считаем, это необходимо делать», — заявил Евгений Тимонин и призвал зарубежных коллег присоединиться к реализации таких проектов. По его словам, москвичи готовы делиться разработанными стандартами и имеющимся опытом.

#### На высоком уровне

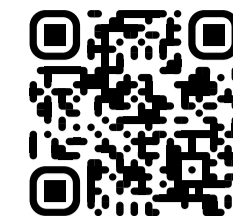
Тон дискуссии на панели «Инновационный транспорт и трендовые средства передвижения в городах БРИКС» задал доклад генерального директора компании uScovery DMCC Олега Зарецкого на тему «Струнно-рельсовый транспорт как катализатор прорывного развития городов и территорий стран БРИКС в условиях назревающего кризиса». Штаб-квартира этой компании расположена в Дубае, однако струнная технология Анатолия Юницкого, по словам Олега Зарецкого, внедряется уже не только в Объединенных Арабских Эмиратах, где uScovery DMCC построила тестовый сертификационный центр. Компания имеет тестовые сертификационные трассы в Минске и рассчитывает, что новый вид транспорта найдет применение и в других странах, в том числе в России.

Для оптимизма у создателей новой технологии есть все основания. На кадрах, сделанных в ОАЭ, участники форума увидели, как по линии над поверхностью земли едет вагончик, рассчитанный на 25 человек. Причем сейчас разрабатывается машина на 300 человек, и по той же линии могут двигаться контейнеровозы.

Этому электрическому беспилотному рельсовому средству, передвигающемуся на стальных колесах на втором уровне, не могут помешать ни движущиеся внизу автомобили, ни пешеходы. Его преимущество состоит в том, что оно позволяет решить проблему пробок, ставших настоящей бичом мегаполисов, и дорожно-транспортных происшествий, в которых на планете ежедневно гибнет больше миллиона человек. При этом стоимость такой линии в 3-4 раза меньше, чем стоимость наземного метро.

Однако, несмотря на очевидные достоинства, струнно-рельсовый транспорт пока не получил широкого распространения. «Почему мы должны доказывать очевидное, пробиваться? Потому что огромная конкуренция, косность мышления. И появление стран БРИКС, я считаю, может помочь нам изменить подход не только к общим вопросам развития, но и к транспорту», — завершил свое эмоциональное и убедительное выступление Олег Зарецкий.

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



Владимир ТЕН

### Усадьба возвращается

В Рязанской области готовится к восстановлению знаковый объект

Историк архитектуры Михаил Коробко, представляющий Рязанский ОКН, сказал: «Усадьба в Старом Зимино — уникальный архитектурный объект, который по всем признакам создавался по проекту архитектора из круга Матвея Казакова. Это классическая русская усадьба, какой она присутствует в литературе, от Пушкина до Бунина — такой обобщенный облик дома с колонным портиком, двумя флигелями, образующими парадный двор. Очень интересный памятник в стиле классицизм».

Историк архитектуры Михаил Коробко, представляющий Рязанский ОКН, сказал: «Усадьба в Старом Зимино — уникальный архитектурный объект, который по всем признакам создавался по проекту архитектора из круга Матвея Казакова. Это классическая русская усадьба, какой она присутствует в литературе, от Пушкина до Бунина — такой обобщенный облик дома с колонным портиком, двумя флигелями, образующими парадный двор. Очень интересный памятник в стиле классицизм».

Историк архитектуры Михаил Коробко, представляющий Рязанский ОКН, сказал: «Усадьба в Старом Зимино — уникальный архитектурный объект, который по всем признакам создавался по проекту архитектора из круга Матвея Казакова. Это классическая русская усадьба, какой она присутствует в литературе, от Пушкина до Бунина — такой обобщенный облик дома с колонным портиком, двумя флигелями, образующими парадный двор. Очень интересный памятник в стиле классицизм».

Историк архитектуры Михаил Коробко, представляющий Рязанский ОКН, сказал: «Усадьба в Старом Зимино — уникальный архитектурный объект, который по всем признакам создавался по проекту архитектора из круга Матвея Казакова. Это классическая русская усадьба, какой она присутствует в литературе, от Пушкина до Бунина — такой обобщенный облик дома с колонным портиком, двумя флигелями, образующими парадный двор. Очень интересный памятник в стиле классицизм».

Историк архитектуры Михаил Коробко, представляющий Рязанский ОКН, сказал: «Усадьба в Старом Зимино — уникальный архитектурный объект, который по всем признакам создавался по проекту архитектора из круга Матвея Казакова. Это классическая русская усадьба, какой она присутствует в литературе, от Пушкина до Бунина — такой обобщенный облик дома с колонным портиком, двумя флигелями, образующими парадный двор. Очень интересный памятник в стиле классицизм».

#### Работа уже идет

Так, в Калининградской области в восстановленной исторической вилле сейчас расположилось Почетное консульство Греции. В Саратовской области в отреставрированном жилом доме первой половины XIX века раз-

створством культуры РФ и Всероссийским обществом охраны памятников истории и культуры (ВООПИИК) о совместной работе по сохранению и восстановлению объектов культурного наследия. Стороны договорились разработать и реализовать меры, позволяющие реставрировать ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, и обеспечить им современное приспособление. Для решения этих задач планируется развивать механизмы привлечения инвестиций, в том числе частных, повышать информированность о мерах поддержки проектов, инициировать изменения в законодательстве по работе с ОКН.

Восстановленные в рамках программы объекты должны стать точками притяжения, центрами социальной и культурной активности.

#### Новый старый объект

Что касается объекта, о котором пойдет речь, это главный дом усадьбы Желтухиных (конец XVIII — первая половина XIX века), который решением правительственной комиссии по развитию жилищного строительства выставлен на торги. Здание — объект культурного наследия федерального значения. Фактически в составе лота с начальной ценой 5,46 млн рублей — здание площадью 1 тыс. кв. м и аренда участка площадью 6,2 гектара. Объект находится в неудовлетворительном состоянии и реализуется под восстановлением. Торги должны состояться 20 сентября.

Первоначально в этом месте существовала деревянная усадьба последней четверти XVIII века, принадлежавшая помещице Пелагее Денисьевой. В конце этого же столетия или в начале XIX на месте деревянного был построен каменный одноэтажный дом с мезонином и двумя флигелями в стиле классицизм.

В 1830-1870 годах поместье принадлежало семье отставного гвардии полковника Николая Желтухина. Кстати, именем выросшего здесь его сына Фёдора Желтухина, впоследствии контр-адмирала, назван остров в зали-

Advertisement for the XV Jubilee All-Russian Conference of the Russian Building Complex. Includes logos of partners like SPO ACO POSO, НОСТРОИ, and others. Text: «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС». Location: Санкт-Петербург, 20 сентября 2024, COSMOS ПРИБАЛТИЙСКАЯ. Registration: rskconf.ru.

# Пусть меня научат



**с.1** Плюс ко всему школы в последние годы стали брать на себя важную миссию районных архитектурных акцентов — и тоже неспроста. «Необычный внешний вид школ может сделать район более привлекательным для жизни, работы и отдыха. Это может повлиять на стоимость недвижимости в районе, а также на его популярность среди жителей и туристов», — считает управляющий директор компании «Метриум» Руслан Сырцов. Эксперт называет и еще несколько причин повышенного интереса к школьным зданиям: оригинальные архитектурные решения делают школы более комфортными и безопасными, что особенно важно в условиях плотной городской застройки, где каждый метр земли на счету; в некоторых случаях современные школы проектируются с учетом исторического облика района, что позволяет сохранить его культурное наследие и создать гармоничное пространство для будущих поколений; нестандартные школы стимулируют творческое мышление у детей и подростков; они могут стать местом для проведения различных мероприятий — выставок, концертов, мастер-классов.

Числа параметров, начиная с контекста, технического задания, бюджета и заканчивая творческим видением авторского коллектива», — считает Александр Смирнов. Меняются пространства и внутри. И для того чтобы учебное здание отвечало всем запросам времени, в его создании принимается участие большая команда разных специалистов. «В нашей работе очень много тонкостей и сложных моментов, которые попросту не видны невооруженным глазом, но имеют огромное значение в определении качества. Проекты получают интересными именно тогда, когда в них участвуют педагоги и психологи, есть определенная педагогика и конечный потребитель. Ведь в таких случаях многое можно обсудить, усовершенствовать, придумать новые сценарии использования различных пространств», — отметил главный архитектор Syntaxis.Klass Алексей Кибкало. Александр Смирнов поделился своим опытом: «Вводными данными при старте проектирования школы является описание учебного процесса, который будет происходить. Этот документ разрабатывается администрацией будущей школы совместно с педагогами, психологами и иными специалистами, которые им могут потребоваться; он является техническим заданием для архитектора. Далее уже от архитектора зависит, как выстраивается работа над проектом по заданию. Опытные архитекторы всегда оценивают это задание и, исходя из имеющегося у них опыта, могут уточнить какие-то моменты, дать рекомендации», — старается сделать так, чтобы здание долго не устарело и не требовало капитальных вложений в перестройку.

«Есть мнение, что индивидуальная архитектура лучше сказывается на когнитивных способностях учащихся, им проще мыслить нестандартно. С этим можно бесконечно спорить, напоминая, что и в типовых школах воспитывались очень творческие люди», — рассказал главный архитектор проектов UNK Александр Смирнов, — но с тем, что школа с индивидуальной архитектурой украшает среду обитания горожан, уже не поспоришь. Урбанизация способствует тому, что все больше людей проводит свое время в городах, и разнообразная красивая городская среда переходит из разряда желаемого в ряд жизненно необходимого». Школа же, отмечает архитектор, из-за специфики градостроительных нормативов всегда выделяется в городской застройке большими открытыми пространствами, окружающими ее. А закон композиции требует выделяющийся объект подчеркивать, поэтому сейчас все более ответственно подходят к выбору архитектурного облика образовательных учреждений. «Внешний вид школы зависит от огромного

Рекреация может быть разной. Алексей Кибкало видит запрос на разные пространства: легко трансформируемые и персональные настраиваемые. «Например, в правильно оборудованных рекреациях почти каждая маленькая ниша находит своего пользователя. Дети самостоятельно придумывают новые сценарии взаимодействия с предложенным пространством и именно они подсказывают нам новые идеи. Так, в начальной школе можно сделать рекреацию кольцевой, чтобы дети имели возможность бегать по кругу. В старшей школе нужно устраивать много разных пространств — от больших до маленьких, чтобы каждая группа увлеченных ребят получила свое место», — считает архитектор. Несомненно, качественная архитектура должна напрямую зависеть от контекста. «При этом, — отметил руководитель отдела уникальной архитектуры и градостроительства BLANK Владимир Тихонов, — ничто не мешает придать объекту и дополнительные функции: выступать местом проведения культурных мероприятий, а также площадкой для локальных спортивных праздников». Предлагаются разнообразные творческие решения: частные внутренние сады, крытые мосты между корпусами, атриумы, панорамное остекление общественных пространств и многое другое.

Конечно, пока московские школы не проектируются как Orestad Gymnasium в Копенгагене, где, например, абсолютно все пространства на этажах трансформируемы и движутся, а классических учебных классов не существует. Но, продолжает Владимир Тихонов, в то же время постепенно тренд на полную гибкость и трансформацию наверняка приживется и в России. Например, архитектуру школ могут дополнять ботанические сады на кровле, классы для занятий растениеводством или же урбанистические лаборатории. В любом случае стандартные аспекты уходят в прошлое и уступают место творчеству, и это однозначно позитивное изменение для школьников будущего.

Еще одна функция учебного заведения, за которую голосуют архитекторы, — быть центром районной жизни. «В скором времени, думаю, мы увидим еще большее развитие концепции школы как общественного центра, — заявил главный архитектор и управляющий партнер проектной мастерской ПЕМ Андрей Софронов. — Образовательные учреждения будут все больше интегрироваться в городскую среду, становясь не только местом получения знаний, но и главной точкой социальной активности района. На это будут влиять как запросы общества на многофункциональные пространства, так и стремление к оптимизации городской инфраструктуры».



**Юлия ТРАСКИНА,**  
соучредитель и партнер  
группы компаний UNK:

«Изменения в образовательном процессе кардинально повлияли на архитектуру школ. Сегодня мы стремимся создавать пространства, которые развивают критическое мышление, способность быстро обрабатывать информацию и оценивать ее. Архитектура становится полноценным инструментом образовательного процесса. В нашем проекте школы «Точка будущего» в Иркутске мы отказались от традиционных классных комнат, закрепленных за предметами, оставив только специализированные лабораторные классы, а также классы труда и кулинарии. Вместо этого создали трансформируемые пространства, где дети могут свободно перемещаться и выбирать комфортное место для обучения. Такой подход способствует развитию самостоятельности и ответственности учеников. Обязательными элементами современной школы становятся сложные атриумы, открытые медиатеки, лаборатории для практических занятий, зоны для проектной работы и комфортные рекреации. В Школе перспективных исследований Тюменского государственного университета мы реализовали именно такой подход, создав разнообразные пространства для индивидуальной и групповой работы».



**Сергей ОСТРОВУХ,**  
основатель компании  
ИМАГО:

«Недавно мы ездили в Дагестан, чтобы посмотреть, как развивается архитектура в этом регионе. Национальный колорит чувствуется там во всем: в выборе материалов, в общей эстетике, в подходе к массину, когда объекты определенным образом вписываются в достаточно зеленые горные районы. — это очень своеобразно и интересно. В центральной части России чуть более однородный ландшафт архитектуры, но тем не менее и здесь можно выделить, исходя из функций, бюджетов и специфики местности. Так, в Казани национальный колорит влияет на архитектуру и создает повестку, которая отражается на общей форме, на методике обучения, на фасадах. А сценарии обучения, в свою очередь, формируют и внутреннюю структуру, наполнение объекта. Или, например, Доброград, в котором объединены в одном здании школа и детский сад изначально проектировались как центр сообщества, вокруг которого органично складывается общественная жизнь. Соответственно, внешний вид школы, конечно, будет зависеть от этих функций. Сейчас обширное центральное пространство этого образовательного комплекса используется как актовый зал, место для мероприятий и городских активностей. Общий план территории тоже зависит от города, его окружения и от запроса. В Доброграде мы смогли сделать объект открытым, хорошо интегрированным как в зеленую зону, так и в городскую инфраструктуру. В Москве же акценты ставятся в пользу городской застройки. Поэтому очень важно, чтобы объект хорошо вписывался в среду и отвечал локальным запросам местности».

Светлана СМЕРНОВА

Власти Санкт-Петербурга заявили о планах запустить в 2025 году программу реновации городских школ. В программу попадут до 40 зданий, построенных в 70-80-х годах прошлого века. Площадь каждой школы в результате реконструкции может увеличиться втрое.

По задумке Смольного, старые школы в форме буквы Н снесут, чтобы на их месте построить новые с бассейнами, современными спортзалами и учебными зонами. На месте типовых зданий, оставшихся на карте города с советских времен и уже не отвечающих современным требованиям к школьному образованию, возведут 30 современных корпусов. Под предстоящую реконструкцию уже отобрано 11 адресов.

Как отметила председатель Комитета по образованию Петербурга Наталья Путиловская, в советское время в Петербурге строили три типа школ — буквами П, Н и О. Те, что построены буквой Н, — самые недолговечные: блочные конструкции разваливаются, сети не выдерживают, зимой тепло плохо держится. «Строители говорят, что их надо сносить», — отметила она. Под проект обновления школ 1960-1980-х годов постройки власти выбирают здания, рядом с которыми есть земельный участок, позволяющий новое строительство, или когда можно объединить территории двух маленьких школ для одной большой. Там, где такое строительство невозможно, будут проводить ремонты и реконструкции существующих зданий.

В Комитете по строительству, в свою очередь, уже назвали пять школ, нынешние здания которых с большой вероятностью будут снесены для строительства новых: это здание гимназии на проспекте Культуры, две школы в Колпино, одна в Красносельском районе и одна в Невском. Все это адреса, где в свое время велась массовая жилищная застройка. На выполнение работ отводятся



## Петербургский стандарт

### В Северной столице будут сносить советские школы в форме буквы Н

стандартные сроки: проектно-изыскательские — 2 года, строительно-монтажные — 3 года (с учетом демонтажных процессов).

Пилотный проект реконструкции старых школ в городе уже есть. В этом году в Выборгском районе на месте здания площадью 5 тыс. кв. м распахнула свои двери школа

площадью 15 тыс. «квадратов» с двумя бассейнами, просторным актовым залом, залами для хореографии и для дополнительных занятий. Найдено решение и для обновления школ в историческом центре, где многие из зданий имеют статус объектов культурного наследия. В планах Смольного — возводить

для таких учебных заведений отдельные спортивные комплексы. Например, в Адмиралтейском районе сейчас строится бассейн сразу для двух соседних школ.

А всего в Северной столице в этом году введено в строй 37 школ и 57 детских садов. «Благодаря вводу этих зданий в 2024 году должна быть полностью решена проблема дефицита школ и детских садов. С 2025 года переходим к плановому строительству: сколько жилья — столько и социальных объектов», — пояснил губернатор Александр Беглов. Он также отметил, что все новые школы в городе строятся по «петербургскому стандарту» — в них создаются по два бассейна, спортивные залы, танцевальные и театральные студии, большие актовые залы, уличные площадки и лаборатории для научно-практической работы.



## Модуль Экспо

9-26 сентября 2024  
НИУ МГСУ, Москва  
Ярославское шоссе, 26




переход на сайт

### Выставка модульных домов и префаб-технологий: презентация современных модульных решений.

Первая уникальная 17-дневная выставка модульных конструкций и технологий префабрикации под открытым небом.

Ключевая задача выставки — предоставить новейшие достижения в сфере префабрикации, инновационных технологий и методов скоростного строительства, а также показать все области применения модульных конструкций на одной площадке.

Организаторы



АССОЦИАЦИЯ РАЙОННЫХ МАСТЕРСКИХ

Генеральный партнер



МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ



СУ555 ГРУППА КОМПАНИЙ



## IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЧЕМПИОНАТ

Екатеринбург 2024

# 1-4 октября

## 2024 года

### Екатеринбург

## ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЕ

## Рельефная проблема

Что делать, если очистные сооружения расположены вдалеке от водоемов



SHUTTERSTOCK.FOTOBANK

Беседовал Алексей ТОРБА

Увеличение объемов строительства на территориях, удаленных от водоемов, обострило проблему сбросов очищенных сточных вод. В условиях, когда нет возможности отводить их в реку или другой природный водоем, очищенные стоки нередко сбрасывают в пониженные места рельефа. Как нужно поступать природопользователю, если стоки с территории строительства или с территории уже эксплуатируемых объектов отводить нужно, но в непосредственной близости нет приспособленных для этого площадок? За ответом на этот вопрос «Стройгазета» обратилась к начальнику Управления экологической экспертизы Главгосэкспертизы России Оксане РОДИВИЛОВОЙ.

**Оксана Викторовна, какими требованиями руководствуются эксперты при решении вопроса о сбросе сточных вод на рельеф?**

Все дело в том, что просто так, без каких-либо природоохранных мероприятий сбрасывать сточные воды нельзя. Действующим в России законодательством — Земельным кодексом — предусмотрено, что любая деятельность на землях, которая может сопровождаться их деградацией (а сбросы сточных вод на рельеф, действительно, могут привести к деградации — загрязнению, эрозии почв, заболачиванию), запрещается. При этом определяющим фактором является именно загрязнение почв и земель. И если вопросы предотвращения эрозии или заболачивания могут быть довольно просто решены с помощью инженерных мер, то вопрос загрязнения гораздо сложнее.

Основная проблема заключается в том, что в РФ отсутствует выстроенная система нормирования загрязнения почв и земель. Иными словами, нельзя точно сказать, какое содержание загрязняющих веществ, которые могут поступать со стоками, будет для почв и земель критическим. Не исследованы до конца механизмы того, как эти загрязняющие вещества могут накапливаться, мигрировать, влиять на состояние самих почв и земель, а также поверхностных и

подземных вод, воздействовать на представителей флоры и фауны.

Поэтому сбрасывать сточные воды на рельеф без каких-либо ограничений однозначно нельзя. И, по всей видимости, обойтись одной только очисткой сточных вод, даже до довольно жестких норм, тоже нельзя.

**Какие наиболее эффективные технические решения используются для предотвращения загрязнения окружающей среды при авариях и неисправностях очистных сооружений? И насколько широко они применяются?**

Здесь идет речь, в первую очередь, об авариях, то есть о «нерегламентированном» режиме функционирования объекта и его очистных сооружений. Проектная документация подразумевает нормальную, правильную «регламентную» работу очистных сооружений. В проектной документации, которую рассматривают наши эксперты, все решения должны соответствовать действующим техническим регламентам, требованиям в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологическим требованиям. Соответственно, отказ проектируемых очистных сооружений не предусматривается проектной документацией. Возможно проведение регламентных работ, когда оборудование останавливается для проведения технического обслуживания в период эксплуатации, но это уже относится к вопросам эксплуатации. А проектная документация предусматривает именно технологическую регламентную работы очистных сооружений.

Несомненно, в разделе проектной документации «Мероприятия по охране окружающей среды» рассматриваются в том числе возможные аварийные ситуации, но не с точки зрения их предотвращения как таковых, снижения риска их возникновения, а с точки зрения минимизации последствий для окружающей среды, если такая авария все же случилась.

Как правило, основным способом реагирования на аварийные ситуации с точки зрения недопущения или снижения степени экологического загрязнения является при-



**Оксана РОДИВИЛОВА,**  
начальник Управления экологической экспертизы Главгосэкспертизы России

«Для обеспечения экологической безопасности необходим комплексный подход — грамотные проектировщики, активный заказчик, контролирующий объект на каждом этапе жизненного цикла, строительство и эксплуатация объекта согласно принятым проектным решениям. В целях решения вопросов воздействия сточных вод при их сбросе на рельеф на первый план выходит необходимость оптимизации нормативной базы»

менение специальных мер, которые позволят быстро аккумулировать попавшие в природную среду стоки. Например, под оборудованием, которое может оказаться негерметичным в процессе эксплуатации, обязательно предусматриваются специальные поддоны или приямки, обваловки, куда должен помещаться весь объем загрязняющего вещества или стока, которые могут в этом оборудовании образоваться.

Если же мы говорим про стандартные очистные сооружения, содержащие большие первичные или вторичные отстойники/накопители стока, то, естественно, основной способ в данном случае — недопущение аварийной ситуации в принципе. Наши специалисты по конструктивным и по архитектурным решениям как раз и смотрят в документации на то, чтобы заложенные в ней проектные решения обеспечивали устойчивость и безопасную эксплуатацию очистных сооружений, при которой не может произойти аварийная ситуация, грозящая большой утечкой неочищенных сточных вод в окружающую среду. Поэтому при рассмотрении проектной документации мы оцениваем, насколько принятые проектные решения соответствуют действующим нормам в области механической безопасности.

**Как решается вопрос о сбросе очищенных сточных вод на рельеф в населенных пунктах, расположенных вдалеке от природных водоемов? Есть ли для этого необходимая законодательная база? Какие**

природоохранные технологии при этом применяются?

Как мы уже говорили, сброс на рельеф — это сложный и спорный вопрос. В существующих в настоящее время в России нормативно-правовых актах нигде напрямую сброс на рельеф не запрещен, но и не разрешен в явном виде. По этой причине сейчас нельзя получить разрешение на сброс на рельеф даже очищенных сточных вод. Если природопользователь очищает воду и сбрасывает ее в водный объект, есть законодательно регламентированные процедуры, позволяющие ему получить легитимное разрешение на такой сброс. Но разрешение на сброс очищенных стоков на рельеф природопользователь получить не может.

Ситуация, когда очистные сооружения в населенных пунктах так далеко расположены от водоемов, что отсутствует вообще принципиальная возможность отведения туда стоков, крайне редка: нам в ходе экспертизы такие ситуации не встречались ни разу.

А вот проектируемые автомобильные и железные дороги, магистральные трубопроводы и другие линейные объекты на значительной протяженности могут проходить вдалеке от водных объектов, и в основной своей массе такие объекты являются источниками воздействия на водную среду и земельные ресурсы. В данном случае в проектной документации должны быть предусмотрены такие решения по очистке стоков, которые при правильно организованном выпуске очищенных сточных вод на рельеф с учетом недопущения эрозии и заболачивания почв не приведут к загрязнению почвенного покрова, как того требует Земельный кодекс. Такие решения встречаются, поскольку экономически нерентабельно, нецелесообразно прокладывать длинные трубопроводы для того, чтобы отводить очищенные сточные воды, допустим, с поверхности автодороги в ближайшие водные объекты — иногда их разделяют многокилометровые расстояния.

В эти проблемы довольно глубоко сейчас погружены как отдельные крупные представители бизнеса, так и государственные природоохранные органы, в частности, Минприроды России. Однако четкого понимания, как быстро решить проблему, нет.

Мы знаем, что сообщество природопользователей — это в основном металлургические и нефтяные предприятия — сейчас выходит с инициативой доработки законодательства таким образом, чтобы оно позволило при определенной степени очистки и при проведении иных мероприятий сбрасывать сточные воды на рельеф, и чтобы потом при контрольно-надзорных мероприятиях соответствующие органы не предъявляли природопользователям претензий. Мы несколько раз участвовали в совещаниях по этому вопросу на площадке Минприроды вместе с представителями Росприроднадзора и производственных организаций, но, насколько мне известно, пока этот вопрос остается дискуссионным и окончательного решения по нему не принято. Мы не знаем и о законодательских инициативах о полной легитимизации сброса очищенных стоков на рельеф.

Специалисты государственной экспертизы придерживаются такой позиции, что очищенные до требуемых норм стоки необходимо либо сбрасывать в водные объекты, либо направлять в существующие инженерные сети, либо вывозить в централизованные очистные сооружения. Альтернативными способами могут быть также закачка очищенных сточных вод в подземные водоносные горизонты либо организация гидроизолированных прудов-испарителей или полей фильтрации.

Еще раз повторюсь: явного запрета на такие сбросы тоже не существует. Главное, чтобы при этом не происходило необратимых изменений компонентов окружающей среды. Именно с этой точки зрения наши эксперты оценивают проектную документацию.

## МАТЕРИАЛЫ

Алексей ЩЕГЛОВ

Цемент — это атрибут государственного суверенитета наряду с собственной космической промышленностью, системой образования и вооруженными силами. От уровня развития и технологической независимости цементной индустрии зависит реализация важнейших правительственных программ и экономика страны. Но сегодня российский цементпром сталкивается с непростыми вызовами: недостаточным спросом на продукцию и низкой маржинальностью производства, нехваткой квалифицированных кадров и сложностью с импортозамещением, ограниченной господдержкой... Отечественные производители стараются преодолевать эти проблемы, и умеренный рост производства, продемонстрированный в последние полтора года отраслью, подтверждает верность принятых решений.

Для цементной отрасли I полугодие оказалось не самым плохим: по данным Союза цемента, производство цемента достигло 30,3 млн тонн (+6% год к году). Однако, несмотря на оживление последних лет, его потребление в России пока существенно ниже, чем во многих других странах: если в 2023 году оно составило примерно 425 кг на человека, то в Казахстане — свыше 620 кг, а в Китае — более 1 600, свидетельствуя, что рост городов и создание новой инфраструктуры там идет более быстрыми темпами.

После распада СССР цементная отрасль, как и вся промышленность, перешла в частные руки. Сейчас в России десяток крупных производителей, включая ЦЕМРОС, Группу «Газметаллпроект», ЦЕМЕНТУМ, ХК «Сибирский цемент», Аккерман, ГК «Востокцемент» и др. В стране работают 59 цементных заводов, где трудятся 30 тыс. человек. Две трети предприятий используют устаревший «мокрый» способ производства цемента, из-за чего себестоимость российского цемента — одна из самых высоких в мире.

По данным Союза цемента, общая загрузка всех цементных заводов России не превышает 60%. Значит, потенциал российского цементного не исчерпан, Россия может производить больше цемента, но это немыслимо в текущих экономических условиях: отечественный стройкомплекс не потребляет столько цемента.

Российский цементпром испытывает и другие сложности. Попробуем обозначить наиболее острые из них.

#### Прямая зависимость от стройкомплекса

Цементное производство привязано к макроэкономическим факторам и чутко реагирует на состояние стройкомплекса. Неудивительно, что государство в первую очередь поддерживает крупных застройщиков, полагая, что финансовые вливания в стройкомплекс не дадут утонуть смежным отраслям. Это хорошо иллюстрируется маржинальностью застройщиков и цементников. Как отмечает исполнительный директор аналитической компании «СМ ПРО» Евгений Высоцкий, в 2023 году выручка одного из крупнейших российских застройщиков ГК ПИК составила 585 млрд рублей, тогда как все цементные заводы страны заработали на четверть меньше — всего 415 млрд рублей.

Вместе с тем, цементный бизнес при умелом управлении становится очень привлекательным активом. Цемент — это востребованный продукт, на который всегда будет спрос. Государство изо всех сил поддерживает строительный комплекс, а строить, как известно, без цемента невозможно. Что и доказывает растущий импорт из Ирана и Белоруссии, который хлынул в Россию и успешно соревнуется с отечественным продуктом.

Возьмем конкретный пример. В 2021 году ЦЕМРОС (до 2023 года — «Евроцемент») возглавила команда «Группы Смиком» (доля на рынке — 4%), костяк которой сформировался на предприятиях промышленника Олега Дерипаски. Ее антикризисный опыт очень пригодился для реанимации самой крупной цементной компании страны. На



SHUTTERSTOCK.FOTOBANK

## Наперекор вызовам

Производство цемента растет, но отрасли нужны свежие решения

момент покупки «Евроцемент» находился в печальном состоянии: объемы производства упали до 17 млн тонн, общий долг компании превышал 100 млрд рублей. «У «Евроцемент» была непростая ситуация и раньше: очень большой валютный долг, компания попала в «ножницы», — говорил тогда глава Сбера Герман Греф. — Во-первых, рублевая выручка получила все валютные риски, а во-вторых, спад производства на фоне уменьшения спроса и падения цен привел к тому, что в компании очень непростая финансовая ситуация». Тем не менее, за пару лет новая команда перезагрузила убыточную компанию и вернула ей утраченные позиции. Так, по итогам 2023 года компания произвела более 20 млн тонн цемента.

#### Сезонность

Исторически сложилось, что Россия строит только в теплые месяцы, что провоцирует неравномерную загрузку цементного завода: производители год за годом сталкиваются с режимом повышением спроса на свою продукцию в летний период. При этом технологические особенности цементного производства требуют заблаговременной подготовки заводов к работе — для надлежащего ремонта запчастями и комплектующими горизонт планирования составляет 14-18 месяцев. Цемент нельзя производить впрок из-за специфики хранения, поэтому неравномерность потребности и скачки спроса сказываются на обеспеченности строителей материалами.

Сезонность потребления цемента характерна для всех регионов нашей страны: разница в производительности на одном и том же заводе в январе и июне отличается в 5-7 раз.

#### Отсутствие государственного прогноза в потреблении цемента

Ежегодно цементники пытаются предсказать потребление цемента в новом стро-

ительном сезоне. Но это всегда игра в «русскую рулетку»: очень часто производственные планы опровергаются внезапным падением или подъемом спроса.

Без четкого прогноза потребления цемента производители вынуждены действовать, полагаясь на интуицию. Никто не знает, будет ли в следующем году спрос на цемент и в каком объеме, стоит ли ремонтировать все цементные печи или достаточно запустить одну? Сколько запчастей надо искать за рубежом, чтобы провести ремонт?

Решение проблемы — в формировании системы государственного прогноза плановой потребности в цементе на уровне страны. Госпрогноз строительства в горизонте 3-5-7 лет принесет ряд положительных эффектов. Во-первых, производители стройматериалов будут знать, как планировать свою работу и подстраиваться под спрос. Во-вторых, складятся территориальные дисбалансы и снизятся транспортные расходы. В-третьих, повысится долгосрочная стабильность инвестиций в модернизацию цементной отрасли. В-четвертых, потребители будут гарантированно обеспечены любыми объемами цемента.

#### Рост импорта

Доля импортного цемента (прежде всего из Белоруссии) растет год от года. Если в 2023 году она составляла в ЦФФ 10,4%, то в этом выросла до 12,1%. Такой прирост очень чувствителен для российских цементников: только один ЦЕМРОС за год потерял 6% рынка в центральных регионах России (по другим производителям данных нет).

Зарубежные производители пользуются ошутимой финансовой поддержкой своих властей, что снижает их издержки и себестоимость продукции. Российские цементники работают без господдержки, поэтому им сложно конкурировать с зарубежными коллегами.

#### Проблема с железнодорожной доставкой цемента

Железнодорожная отрасль сейчас переживает ряд серьезных вызовов. Из-за геополитической нестабильности изменились основные логистические маршруты, наблюдаются сложности в управлении движением, а парк локомотивов быстро устаревает. Эти трудности вызваны объективными причинами, и их преодоление потребует времени и ресурсов. Также стоит отметить, что для РЖД цемент не является приоритетным грузом, поэтому вагоны с цементом отправляются в последнюю очередь. В связи с этим производители постепенно переходят на автодоставку, которая, однако, не способна полностью заменить железнодорожные перевозки. Для продажи своего цемента холдинги вынуждены развивать собственные автомобильные перевозки, но это эффективно только на расстояниях до 300 км, поскольку перевозки на большие дистанции становятся экономически нецелесообразными.

#### Высокая ключевая ставка и рост тарифов

Индексация тарифов естественных монополий и рост ключевой ставки существенно повышают издержки производителей цемента, которые вынуждены сокращать расходы и замораживать инвестиции. Под конец строительного сезона могут обозначиться первые признаки устойчивого падения спроса на цемент, причем не столько сезонного, сколько обусловленного недостатком оптимизма у строителей и застройщиков и их нежеланием расширять строительство. Потребление цемента в июле снизилось на 2,3% по сравнению с прошлогодичными показателями. Хуже всего обстоят дела в Дальневосточном (-12,9%), Северо-Западном (-6,6%), Сибирском (-5,7%), и Приволжском (-3,5%) и Центральном (-1,5%) федеральных округах. Цементным компаниям предстоит приложить дополнительные усилия, чтобы предотвратить влияние негативных тенденций на производство.

#### Дефицит кадров

Цементная отрасль России, как и многие другие промышленные секторы, сталкивается с растущей проблемой дефицита квалифицированных кадров. Недостаток рабочих, водителей, инженерных и IT-специалистов становится серьезным вызовом для предприятий, что сказывается на их производственных возможностях и эффективности. Основными причинами этой ситуации являются демографические изменения, старение населения и отток молодого поколения в другие, более привлекательные с точки зрения доходов и условий труда, отрасли. В результате, несмотря на все усилия по повышению заработной платы и улучшению условий, предприятиям цементной промышленности становится все сложнее находить и удерживать необходимые кадры.

Этот дефицит негативно влияет на развитие всей отрасли, ограничивая возможности для модернизации и внедрения инноваций. Прогнозы показывают, что нехватка кадров в цементной промышленности будет в ближайшие годы только нарастать, создавая дополнительные трудности для поддержки устойчивого производства. В этой связи предприятиям необходимо искать новые механизмы для привлечения и удержания специалистов, включая развитие образовательных программ, партнерство с профессиональными учебными заведениями и участие в государственных инициативах по поддержке трудовых ресурсов в промышленности.

#### На переломе

Цементная отрасль вслед за страной переживает непростые времена. Но практика показывает — если компанией управляет грамотная и мотивированная команда, то любые сложности преодолимы. Хотя помощь государства в решении самых острых проблем была бы очень кстати.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

**с.1** Раньше дорожки с освещением даже в парках были нежелательны, хотя — что за парки без дорожек с освещением, ведь в них тогда в темное время и гулять-то нельзя!

Я недавно вернулся из Уфы, где в соответствии с принятым законом начали прокладывать 5 км дорожек с освещением по городским лесам, и теперь люди там гуляют, вопрос с качественным благоустройством таких мест благополучно закрыт.

Далее, интересны и важны принятые нами федеральный закон от 22.07.2024 №186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» и федеральный закон от 22.07.2024 № 87-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу». Также важен закон «О внесении изменений в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий установление меры гражданско-правовой ответственности застройщика на уровне отраслевого законодательства при участии в долевом строительстве многоквартирных домов (МКД).

Также вышел закон о потребительском экстремизме, о котором мы говорим давно, еще со времени седьмого созыва Госдумы. В течение восьмого созыва он претерпел изменения, так как в нем надо было четко обозначить грань, связанную с тем, чьи интересы закон защищает: застройщиков или дольщиков.

Следующий важный нормативный акт вносит изменения в федеральный закон о несостоятельности и банкротстве. Это единый законодательный акт, направленный на реализацию постановления суда, гарантии и защиту прав бывших залоговых кредиторов, чьи права были нарушены при банкротстве застройщиков.

Упомяну также закон о линейных объектах, упрощающий прохождение ими экспертизы. Его действие в основном относится к случаям строительства несложных объектов, с целью упростить процесс, ускорить его, но не в ущерб качеству. Социализацию затрагивает, например.

Что касается сферы ЖКХ, то принят ряд относящихся к ней законов, в частности, закон «против коллекторов», который утяжеляет порядок погашения нанимателями задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также федеральный закон, направленный на усиление контроля при проведении ремонта общего имущества многоквартирных домов.

**Чем важен упомянутый вами закон о возможности строительства жилых домов по программам строительного подряда с использованием счетов эскроу? В чем его суть и специфика?**

Этот закон важен для рынка, но его не все правильно трактуют. Иногда высказываются мнение, мол, зачем вы его придумали, когда есть ФЗ №214? Но хочу уточнить, что 214-ФЗ регулирует ситуации, когда владелец или арендатор земли является также и застройщиком, и этот закон регламентирует отношения застройщика с покупателями жилья, а принятый нами закон об использовании при ИЖС эскроу-счетов регулирует ситуации, когда застройщиком является физлицо, владеющее землей или ее арендуемое, и оно же нанимает подрядчиков. Проще говоря, все крутится вокруг физлица, которое распоряжается землей и нанимает подрядчика. Этот закон нужен, чтобы защитить людей от случаев, когда работы не выполняются, и от других негативных ситуаций, например, когда деньги за работы или материалы не платятся. Поэтому и было предложено предназначение на эти цели средства разместить на эскроу-счетах.

Теперь, согласно закону, подрядчик берет кредит в банке, и у него такая же история, как



# Гарантии для физлица

и у застройщика. Он не платит безумных процентов, потому что видно, сколько у него денег на счете эскроу и сколько он средств собирает, — для него эффективная ставка будет от 4% до 6%. Таким образом, основной смысл этого закона — защитить деньги заказчика, ведь он свои деньги не тратит, они лежат в банке, а подрядчик все строит на заемные средства.

Второй важный момент заключается в том, что расчет с подрядчиком происходит не тогда, когда подписан акт сдачи дома, а только в момент госрегистрации. Сегодня любой частник может хоть 10 лет строить себе дом и проблема в том, что пока последний гвоздь не вобьют, этот объект «висит в воздухе» и государство не получает за него налог. Мы этим законом, с одной стороны, защищаем деньги собственника, а с другой, в том случае, если подрядчик построил здание, — стимулируем собственника его зарегистрировать. Кстати, это может сделать и подрядчик от лица заказчика.

**Даже если заказчик не хочет свой дом регистрировать?**

На этот случай в законе и написано, что подрядчик имеет право обратиться за регистрацией: у него для этого уже имеются договор подряда и акт приемки. Ведь если заказчик не доволен качеством работ подрядчика, то он не подписывает акт приемки. А если подписал, то тогда подрядчик с подписанным документом обращается в Росреестр за регистрацией, и далее у него открываются эскроу-счета, он получает деньги, которые закрывают его кредитные обязательства. Таким образом мы защищаем и деньги заказчика и подрядчика, и интересы государства, которое вправе требовать налоговые отчисления за построенную недвижимость.

**В чем новизна упомянутого закона об усилении контроля за капремонтом?**

Раньше Фонд капремонта сам делал ремонт и сам же оценивал его результаты. Сейчас эту функцию у фонда забирают и передают субъекту. На самом деле, все идет к тому, о чем ранее говорил вице-премьер правительства Марат Хуснуллин: к формированию профессионального госзаказчика. Сейчас в его отсутствие и техзадание на капремонт толком сделать не получается, и проект грамотно реализовать. А когда сформируется институт профессионального заказчика, то и проектная документация будет составляться более квалифицированно, и планирование выполнения работ будет вестись качественно, и главное, будет четкий контроль за процессом и его результатами. Таким образом мы исключим коррупционную составляющую и повысим качество проведения капремонтов.

**Скоро начинается осенняя сессия. Какие инициативы депутаты должны принять в первоочередном порядке в предстоящие месяцы?**

Прежде всего актуальные вопросы, связанные с доступностью жилья. Благодаря внедрению льготной ипотеки строительная отрасль начала динамично развиваться. Сейчас, после окончания действия этих программ, всех волнует вопрос о льготной ипотеке и ее доступности, и необходимо дать людям дополнительные инструменты для покупки жилья. При этом очевидно, что субсидирование со стороны государства не должно приводить к спекуляции и безумному росту себестоимости строительства, а должно иметь проектный характер.

Льготные программы необходимо было остановить как минимум на год раньше, тогда мы бы затормозили рост цен и себестоимости

сти, за три последних года выросшей более чем втрое, при том, что продажи жилья увеличились гораздо скромнее. Согласно имеющимся расчетам, три года назад себестоимость самого строительства квадратного метра без покупки земли и подключения к сетям обходилась застройщикам в среднем в 30 тыс. рублей, а по сегодняшним расчетам — уже 70 тыс. Но если еще принять в расчет полезную площадь, стоимость земли, все подряды и затраты на все обременения, то себестоимость продаваемой площади оказывается в районе 140-145 тыс. рублей — и из них только 70 тыс. будет приходиться на саму стройку. С этими дисбалансами надо бороться, и мы будем над этим работать, в том числе развивая в жилищной сфере институт арендного жилья, над чем мы пытаемся сегодня работать «ДОМ.РФ».

Но для того, чтобы у арендного жилья были свои преимущества и его строилось больше, необходимо дать определенные послабления. Например, речь может идти о бесплатном предоставлении девелоперам участков под строительство такого жилья, его бесплатном подключении к коммуникациям и т. д., а все издержки на это следует компенсировать через тариф. Конечно, речь не идет об окупаемости подобных объектов за 2-3 года. Но мы же должны мыслить с государственной точки зрения, поэтому горизонт планирования таких проектов с госучастием и их окупаемости должен составлять не менее 15-20 лет. Человек, заселяющийся в такое арендное жилье, будет понимать, что обязан оплачивать коммунальные услуги по повышенному тарифу. В этом случае данный бизнес будет доходен и арендного жилья будет строиться больше.

Кстати, мы сейчас видим большой отток с рынка людей, планировавших купить собственное жилье. По нынешним банковским ставкам граждане не готовы это сделать и, соответственно, будут арендовать недвижимость. Поэтому тем более надо создать все условия для строительства массового арендного жилья.

Во-вторых, надо далее развивать институт комплексного развития территорий (КРТ). Это очень хороший инструмент, но его еще надо «докрутить», прежде всего в части строительства социальных объектов.

Мы законодательно обязали застройщиков в проектах комплексного развития территории строить социальную инфраструктуру. Это важно, так как в Москве и Подмосковье

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

**Сергей КОЛУНОВ, заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:**  
«Федеральный закон от 22.07.2024 №186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» разработан в целях повышения доступности индивидуального жилья, прозрачности рынка индивидуального жилищного строительства и нивелирования сопутствующих рисков, а также создания аналога проектного финансирования для профессиональных подрядчиков в сегменте частного домостроения»

такие объекты при КРТ обязательно строятся, тогда как в других субъектах подобный подход пока является новшеством. Мы понимаем, что наличие соцобъектов влияет на экономику проектов, рентабельность которых и без того невелика, но эти вопросы во многом идут на усмотрение субъектов РФ, и мы в любом случае при реализации норм этого законопроекта не будем мерить всех на один аршин, потому что на местах и цены, и условия складываются разные. Регионы будут сами определять, в какой мере и в каких пропорциях у них должны строиться в рамках КРТ соцобъекты. Если регион обяжет застройщика строить абсолютно всю социальную инфраструктуру, то цена за квадратный метр недвижимости взлетит до небес. При этом и рынок в регионах к такому ценовому спурту не готов, и у людей на покупку такой недвижимости денег нет.

Мы недавно это все просчитывали и пришли к неутешительным выводам. Например, в Подмосковье, чтобы застройщик мог выполнять обязательства, связанные со строитель-

ством соцобъектов, и укладываться в действующие нормативы по наличию школ, детских, поликлиник, а также частично нести обременения по развитию дорожно-транспортной сети и прочей инфраструктуры, он должен продавать свои объекты по цене не ниже 160 тыс. рублей за квадратный метр — это минимальная цена, по которой он может продать построенное, если в сегодняшних условиях купит землю, спроектирует объекты, наймет технического заказчика и генподрядчика, оплатит стоимость банковского сопровождения (проектного финансирования) и т. д. На выходе получается немалая цифра, и, конечно, не все покупатели способны выложить подобные суммы, ведь цены за квадратный метр в отдельных субъектах еще и за 100 тыс. не перевалили. Поэтому нельзя ко всем регионам подходить с едиными критериями при реализации проектов КРТ.

Я два раза выходил с законом, который содержит предложения на этот счет. Надеюсь, что все-таки они будут поддержаны.

Зачастую у школы, находящейся в центре города, нет земли, достаточного пространства для строительства. Если же в центре города, нет земли, достаточного пространства для строительства, то это не соответствует современным нормам. Более того, некоторые школы постройки 1960-х годов и ранее проще снести и возвести на их месте новые, но построить новую школу невозможно, поскольку она на этом участке не пройдет по нормативам. КРТ касается комплексного развития, но в рамках действующего закона о нем игнорируются проблемы тех же небольших школ, которые могут находиться на данной территории. Поэтому такая школа должна иметь возможность выкупить соседние участки.

Сейчас лица, имеющие соседнюю собственность, пытаются ее продать в 3-4 раза дороже. Необходимо применять закон об изъятии таких территорий по установленной рыночной коммерческой цене. Мы над такими предложениями будем работать и в рамках закона об индивидуальном жилищном стро-



ительство (ИЖС) совершенствовать закон о КРТ применительно к объектам ИЖС.

Есть много городов, где даже в центре ситуация как после бомбежки: стоят сторешние дома и здания, которые годами не ремонтируются. Но любой дом, даже если он частный и небольшой, должен быть ухожен. Такие проблемы надо решать двумя способами: через развитие ИЖС и через применение мер, регламентирующих архитектурный облик жилой застройки. В этом отношении есть неплохой опыт других стран, той же Германии, и его надо применить в наших городах. Дома, которые выходят на основные улицы, должны выглядеть прилично! Кроме того, дома, аварийность которых превышает 50%, просто опасны для жильцов и для прохожих. Исправлять ситуацию с ними надо в том числе через изъятие находящегося в них жилья. Конечно, речь не идет о том, чтобы его про-

сто забрать: нужна оценка таких домов — справедливая и ни в коем случае не спекулятивная, чтобы не дать заработать на этом бывшим собственникам. И конечно, это нужно для того, чтобы в городах можно было строить социальные объекты, линейные объекты и дороги, которых зачастую не хватает даже в центральной части.

**Удается ли реализовать эти планы в ближайшую сессию?**

Мы будем работать над этими законами. И конечно, совершенно нет оснований говорить о том, что у нас все плохо. Все плохо тогда, когда ты сам себе это сказал и решил для себя, что ничего больше делать не будешь. А когда ты борешься — есть шанс все поменять к лучшему. Поэтому я не сомневаюсь, что мы все необходимые законы примем и они будут работать.

## 100+

### TECHNO BUILD

XI Международный строительный форум и выставка

1-4 октября 2024  
Екатеринбург

forum-100.ru

скань экспонентом

25 270

посетителей

505

экспонентов

900

спикеров

220

секций

25

страниц

\*показатели 2023 года

## КОМФОРТНЫЙ ДОМ ВМЕСТЕ С КНАУФ

Ремонт и отделка дома или квартиры с материалами KNAUF — это комплексные решения любой дизайнерской идеи и строительной задачи.

www.knauf.ru  
ООО «КНАУФ ГИПС»

## РЕГУЛИРОВАНИЕ



## Нормы и ответственность

### Новые законы на фоне отмены льготной ипотеки



Алмаз КУЧУМБАЕВ,  
руководитель  
юридического  
агентства «Кучумбаев  
и партнеры»

С 1 сентября вступили в силу важные изменения в отношении гарантий прав дольщиков и ответственности застройщиков. К отношениям с дольщиками больше не применяется закон «О защите прав потребителей» в части повышенной неустойки, снижен размер потребительского штрафа, уменьшен размер неустойки и по закону «Об участии в долевом строительстве», сокращен минимальный гарантийный срок.

Вместе с предыдущими послаблениями — облегчением порядка сдачи объектов и мораториями по долгам застройщика — меры явно направлены на снижение прав участников долевого строительства, без каких-либо дополнительных гарантий со стороны государства.

При этом анализ судебной практики показывает, что такие послабления не вызваны улучшением ситуации с нарушениями прав дольщиков.

Итак, теперь:

1) Федеральным законом от 08.08.2024 №266-ФЗ застройщики освобождены от какой-либо ответственности, помимо предусмотренной законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» (ДДУ). Теперь повышенная неустойка по закону «О защите прав потребителей» к застройщикам многоквартирных домов не применима. Размер потребительского штрафа снижен до 5%.

2) Уменьшен и размер неустойки по закону «Об участии в долевом строительстве». Теперь размер такой неустойки не может быть больше размера стоимости устранения недостатков.

3) Введен верхний порог неустойки по ДДУ для уникальных объектов — не более 5% от стоимости передаваемой по договору долевого участия недвижимости. Федеральным законом от 04.04.2023 №421-ФЗ была введена верхняя планка размера неустойки для уникальных объектов. Речь идет про многоквартирные дома выше 100 м.

4) Сокращен гарантийный срок для объектов ДДУ для застройщиков с пяти до трех лет.

Очевидно, что сокращение гарантий прав участников долевого строительства противоречит конституционному принципу соразмерности. Законодатель не ввел никаких новых обязательств для застройщиков. Если жилье, которое семья покупает для своих нужд, перестает защищаться потребительскими нормами, это может привести к снижению уровня защиты потребителей, который был с таким трудом достигнут ранее.

В моей практике споры вокруг больших размеров штрафных санкций в отношении застройщика никогда не приводили к его банкротству и остановке строительства. Как правило, настоящими причинами были займы внутри группы компаний (как, например, в случае с Urban Group) или другие очевидные нарушения закона (например, как с компанией Seven Suns Development).

Суды обычно снижают размер неустойки, и стоит помнить, что до суда доходит в среднем только 15% дольщиков от каждого дома. Проживание в высотных домах не только дороже, но и опаснее. Любая ошибка в строительстве может привести к серьезным последствиям. Поэтому уменьшать размер ответственности застройщиков отдельно по таким домам — неоправданное решение.

Также не стоит уменьшать гарантийные сроки. Напротив, в наших условиях их нужно увеличивать. Ни одна управляющая компания не может устранить существенные строительные недочеты. То же самое можно сказать и о программах капитального ремонта.

Если застройщик не предоставит гарантийный ремонт, мы рискуем столкнуться с серьезными проблемами. Учитывая размеры сегодняшних домов, каждый случай может грозить катастрофой для сотен семей.

Помимо нововведений, важно упомянуть и принятые ранее меры, также уменьшающие гарантии прав дольщиков.

#### Облегченный порядок сдачи объектов

Еще в 2022 году был облегчен для застройщика порядок передачи объекта по ДДУ. Постановлением правительства РФ от 23.03.2022 №442 был введен на период с 23 марта 2022 года по 30 июня 2023 года облегченный порядок передачи объекта дольщику. Аналогичные меры были приняты на период до 31 декабря 2024 года постановлением от 29.12.2023 №2380.

Допускается направление уведомления об окончании строительства на адрес электронной почты. Для обращения в суд с иском об устранении недостатков дольщик был обязан предварительно осуществить осмотр с привлечением застройщика и специалиста в сфере строительства, входящего в национальные реестры, а также предоставить застройщику срок в 60 дней на устранение выявленных недостатков. При этом дольщик не вправе ограничивать доступ застройщику для устранения недостатков, иное поведение лишает его права на обращение в суд с соответствующими требованиями.

#### Мораторий по обязательствам застройщиков

Еще законом от 01.04.2020 №98-ФЗ правительству РФ ввиду экономических сложностей, вызванных коронавирусной инфекцией, были предоставлены полномочия по определению особого порядка начисления и взыскания штрафных санкций по ДДУ. На основании этого постановлением правительства от 02.04.2020 №423 был введен первый мораторий на начисление и взыскание штрафных санкций с застройщиков по ДДУ ввиду нарушения ими своих обязательств. После 2022 года этот мораторий продлили.

На сегодня имеют место мораторий на взыскание с застройщика, действующий до 31 декабря 2024 года, и мораторий на начисление неустойки с застройщика за периоды, вызванных коронавирусной инфекцией, были предоставлены полномочия по определению особого порядка начисления и взыскания штрафных санкций по ДДУ. На основании этого постановлением правительства от 02.04.2020 №423 был введен первый мораторий на начисление и взыскание штрафных санкций с застройщиков по ДДУ ввиду нарушения ими своих обязательств. После 2022 года этот мораторий продлили.

Если в суды начнет обращаться больше дольщиков, то станет ясно, что послабления были ошибкой, но изменить ситуацию уже не получится.

**NF GROUP**
**11-12**  
сентября

XX

СКЛАДСКАЯ  
КОНФЕРЕНЦИЯ

LOTTE HOTEL MOSCOW

📦 Ключевое событие года

📦 Впервые два дня

📦 Ведущие игроки рынка

[WWW.WAREHOUSES.PRO](http://www.warehouses.pro)

од с 22 марта 2024 года по 31 декабря 2024 года (в этот период она не начисляется).

При этом мораторий также содержит в себе ряд иных ограничений ответственности застройщиков:

— они не отвечают за причиняемые ими убытки, возникающие у дольщиков по ДДУ за период с 22 марта 2024 года по 31 декабря 2024 года;

— они не выплачивают потребителям штрафы по Закону РФ от 07.02.1992 №2300-1 в период с 22 марта 2024 года по 31 декабря 2024 года;

— размер неустоек по ДДУ за период с 1 июля 2023 года по 22 марта 2024 года и иные штрафные санкции, на которые не распространялся мораторий, определяются, исходя из зафиксированной на 1 июля 2023 года ставки рефинансирования ЦБ РФ.

#### Статистика нарушений

Согласно данным информсистемы «Наш. Дом.РФ», случаи нарушения прав дольщиков — не редкость.

Например, крупнейший по текущему объему строительства жилья игрок — ГК «Самолет» — 60% достроенных домов сдал с задержкой. Это 126 из 209 объектов. Средняя просрочка составила 5,2 месяца, а наибольшая — чуть более трех лет. Структуры ГК «Самолет» выступают ответчиками по 52,2 тыс. судебных дел, из которых большая часть относится к жилищным отношениям в сфере долевого строительства.

Очевидно, что новые меры связаны с отменой льготной ипотеки. Однако само по себе снижение ответственности застройщиков не приведет к росту их прибыли. Для этого нужно увеличивать продажи, а не сокращать издержки. Разница между возможным снижением затрат и падением продаж огромна.

Если в суды начнет обращаться больше дольщиков, то станет ясно, что послабления были ошибкой, но изменить ситуацию уже не получится.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

## Рубль, доллар? Биткоин!

### Как рынок недвижимости отреагирует на легализацию криптовалюты в России?

Сергей ВЕРШИНИН

С 1 ноября начнет действовать закон о легализации деятельности по добыче криптовалют на территории России. Эксперты предполагают, что это первый шаг к тому, чтобы покупка товаров и услуг за криптовалюту в России стала возможной.

«Осенью вступит в силу закон о регулировании майнинга. Но еще не принят закон о цифровых монетах, пока принято только регулирование добычи криптовалют, обязательность внесения каждого майнера в реестр и декларирования своей деятельности. Однако пока нет никаких распоряжений по поводу того, когда мы сможем начать использовать криптовалюту как средство платежа», — отметил основатель майнинг-компании Ubit Тимофей Григоренко.

Согласно с экспертом и заместителем генерального директора по коммерческой деятельности и маркетингу девелопера деревенного домостроения BN Group Ольга Нерушева: «Закон о майнинге не регулирует процессы покупки и продажи недвижимости в России. Кроме того, позиция Банка России остается прежней: использование криптовалюты не может быть легализовано в качестве законного платежного средства на территории Российской Федерации. Также, по мнению ЦБ, криптовалютой следует рассматривать только как частные цифровые деньги».

Ольга Нерушева отметила и то, что легализация криптовалюты рынок воспримет неоднозначно: «Во-первых, высокая волатильность криптовалютного рынка и постоянные колебания курса могут крайне негативно сказаться на финансовой стабильности девелоперов. Во-вторых, серьезным препятствием выступает принцип KYC (know your customer — «знай своего клиента»). Криптовалюта популярна у людей, которые ценят свою анонимность и конфиденциальность, что в корне противоречит усилиям по «обелению» рынка. В-третьих, часто неясны и трудно доказуемы источники средств для приобретения криптовалюты. Возможно, с введением официального цифрового рубля сделки на рынке недвижимости будут проводиться, однако его тестирование, разработка и регулирование процедур могут занять несколько лет».

Тем временем, многие страны уже принимают криптовалюту как платежное средство, что позволяет проводить сделки с недвижимостью за биткоины. В большинстве случаев подобная сделка подразумевает конвертацию криптовалюты в фиатные деньги (официальные нацвалюты), однако существуют и примеры успешных сделок с прямым расчетом в цифровой валюте.

По данным CoinTelegraph, первая в мире сделка по покупке недвижимости за биткоины состоялась в США еще в 2017 году, когда за криптовалюту был куплен только что построенный дом в Техасе. Брокер, со-



проводивший процедуру, отметил, что это самая быстрая сделка в его жизни. По данным маркетингового агентства Statista, согласно опросу 2023 года, проведенному среди 750 финансовых директоров крупных компаний в сфере недвижимости по всему миру, около 15% респондентов использовали криптовалюту для оплаты, примерно 20% сообщили, что их компании находятся на раннем этапе внедрения цифровых денег, а 26% — на этапе пилотирования технологии. Между тем, около 15% отраслевых экспертов не проявили интереса.

«Сегодня покупка недвижимости за криптовалюту возможна в Таиланде, Черногории, ОАЭ, на Кипре. В зависимости от юрисдикции процесс оформления таких сделок может существенно различаться. Например, в Объединенных Арабских Эмиратах прямые расчеты в криптовалюте не допускаются, хотя страна активно развивает собственную блокчейн-платформу и уже наделила лицензиями несколько криптобирж. С криптовалютой начинают работать и многие застройщики, местные агентства недвижимости. В Турции криптовалюта также не признана официальным сред-

ством платежа, впрочем, в отдельных торговых точках оплата криптовалютой возможна и при сделках с недвижимостью — при условии, что обе стороны официально выразят согласие на такой расчет. В России на текущий момент мы пока не наблюдаем значительного интереса со стороны клиентов к проведению сделок в криптовалюте», — рассказал Владимир Кравченко, вице-президент по маркетингу федерального девелопера «Девелопмент-Ю».

Прогнозирование судьбы майнинга и криптовалют в России требует, считает Тимофей Григоренко, учета множества факторов — как экономических, так и социальных: «В настоящее время майнинг представляет собой сложный и многогранный процесс, малоизвестный большинству граждан. Потребуется немало лет, чтобы в России сформировалось широкое понимание процесса добычи криптовалюты, но это время неизбежно наступит. Еще несколько лет назад многие скептически относились к банковским картам, переводам по номеру телефона и другим цифровым новшествам. Однако по опыту других стран видно, насколько активно растет этот рынок. К примеру, крупные

майнинг-компании в США уже активно торгуются на фондовых рынках и имеют капитализацию свыше 20 млн долларов».

Также в Ubit считают, что упрощение майнинга является важной задачей на пути развития технологии в России: «Доступ к майнингу должен стать таким же простым, как интернет-банкинг. Это может произойти только при условии, что население будет более осведомлено о криптовалютах, в первую очередь о биткоине».

Будущее майнинга и криптовалют в России зависит от множества факторов. Это и осведомленность населения, и законодательные инициативы, и развитие технологий. Если удастся соединить все эти элементы, то, возможно, мы увидим, как майнинг станет столь же привычным и доступным, как интернет-банкинг. Улучшение информированности населения о криптовалютах, создание благоприятных правовых рамок и внедрение инновационных технологий смогут способствовать росту участия не только в майнинге, но и в других аспектах криптовалютной экономики, расширяя экономические возможности как для компаний, так и для индивидуальных пользователей.

**Подписку на электронную/  
печатную версию издания**  
**Строительная  
газета**

**ПОДПИСКА ВО ВСЕХ  
ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ  
РОССИИ**

Подписные индексы  
Официальный каталог  
АО «Почта России»

**ПОДПИСКА —  
ГАРАНТИЯ  
ПОЛУЧЕНИЯ  
ВСЕХ НОМЕРОВ  
ГАЗЕТЫ**

можно оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка», по адресу электронной почты [info@stroygaz.ru](mailto: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](http://www.ural-press.ru)

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 — на полгода
- П3475 — на год

Для предприятий и организаций:

- П2011 — на полгода
- П3476 — на год

**А также подписывайтесь на наши соцсети**

[t.me/stroygazeta](https://t.me/stroygazeta)
 [vk.com/stroygaz](https://vk.com/stroygaz)

## НАСЛЕДИЕ

Ирина ШЛИОНСКАЯ

Здание в Москве по адресу: улица Серафимовича, 2, больше известно как Дом на набережной или Дом правительства. Построенное в сталинскую эпоху, оно имеет статус объекта культурного наследия. Потенциальным обитателям квартир или офисов с видом на Кремль наверняка будут интересны история этого места и легенды, которыми оно окружено.

## Дом на Болоте

Улица Серафимовича — это адрес официальный. Иногда используется также адрес: Берсеневская набережная, 20. Дом стоит на Болотном острове — исторической местности, соединенной с остальной территорией города двумя мостами — Большим Каменным и Малым Каменным. А в старину эти места и вовсе называли Болотом. Здесь и впрямь находился когда-то пруд, заросший рясой и тиной. В летописях окрестности Болота впервые «отметились» в XVI столетии благодаря боярину Берсене Беклемшеву, которому пришлось в голову отстроить здесь себе палаты. Проект не осуществился: боярина казнили по приказу Василия III. Но набережная впоследствии стала носить имя первого своего «строителя» — Берсеневская.

Строительные работы на Болоте продолжил думский дьяк Аверкий Кириллов, но и его настиг рок: гибель во время стрелецкого бунта. Еще известно, что на Болотном острове происходили кулачные бои и казни государственных преступников, а знаменитый разбойник Ванька Каин устраивал там засады на проезжих купцов. В общем, можно сказать, что края эти пользовались весьма дурной славой. Вдобавок имелся тут и свой собственный погост, относящийся к церкви Николая на Берсенях. А еще до революции располагался Вино-соляной двор, впоследствии снесенный.

## Полы дубовые

Именно на месте Вино-соляного двора, в районе тогдашней улицы Всехсвятской, расположенной на правом берегу Москвы-реки, в конце 1920-х годов было решено возвести жилой комплекс для партийной и советской элиты. Его сразу же окрестили «Домом будущего», хотя в официальных документах он именовался «домом для ответственных работников ЦИК и СНК Союза ССР, ВЦИК и СНК РСФСР».

Дело в том, что многие из «ответственных работников» отчаянно нуждались в жилье: часто их переводили в Москву из других городов, и они вынуждены были жить с семьями в гостиницах. Некоторых разместили прямо в Кремле, но Сталину, по слухам, это не нравилось: он хотел сделать Кремль своей единоличной резиденцией.

Ответственным за проект назначили архитектора Бориса Иофана. Для фундамента использовали надгробья с местного церковного кладбища. В те годы этому не придавали значения: во многих городах страны закрывали старинные погосты и строили новые дома буквально «на костях».

Из-за того, что местность была заболочена, пришлось установить в грунт сваи. Стройматериалы возводили прямо по Москве-реке на баржах.

Строился Дом на набережной с 1928-го по 1931-й. Если учесть объем работ, то сроки можно считать рекордными. Общая площадь жилого комплекса составила 400 тыс. квадратных метров, то есть здание представляло собой что-то вроде мини-города — 8 корпусов высотой от 9 до 11 этажей, 25 подъездов, на каждой лестничной клетке по две квартиры. Передвигаться между этажами можно было не только на пассажирских, но и на грузовых лифтах. Общее число квартир составило 505. Каждая — от одной до семи комнат и общей площадью от 40 до 300 кв. м. Во многих квартирах имелись отдельные ванные для причесывания, так как почти у всех жильцов были домработницы.

# Престиж и история

## Жилье в Доме на набережной по-прежнему считается элитным



ВАСИЛИЙ КУЗЬМИНОВИЧ АТН-МОСКВА

Полы были выполнены из дубового паркета, высота потолков достигала 3,7 м, а сами они были украшены лепниной и живописными изображениями (авторами последних являлись, между прочим, художники из Эрмитажа). В каждой квартире были газовая плита, телефон, радиоточка, мусоропровод. Дом оснастили центральным отоплением и горячим водоснабжением, что тем временам было большой редкостью.

Правда, на всей мебели и утвари красовались инвентарные номера. Въезжая, новые жильцы обязаны были подписывать акты приема. Если они съезжали, все передавалось новым «арендаторам».

Помимо жилых помещений, в комплексе располагались: почта, телеграф, сберкасса, поликлиника, ясли и детский сад, магазины, прачечная, парикмахерская, столовая, кинотеатр, библиотека, клуб, спортзал. То есть здание было почти автономно — можно было получить любые бытовые или культурные услуги, практически не выходя из дому.

В разные годы здесь проживали маршалы Блюхер, Тухачевский и Жуков, государственные деятели Феликс Дзержинский, Лаврентий Берия и Никита Хрущев, дети Сталина — Василий Сталин и Светлана Аллилуева, авиаторы Артём Микоян и Михаил Водопьянов, шахтер-переводник Алексей Стаханов, литераторы Демьян Бедный и Александр Серафимович. В честь последнего в 1933 году, кстати, и была переименована Всехсвятская улица.

## Призраки и «Гений места»

С самого начала объект окружала масса легенд. В частности, по поводу отсутствия в доме 11-го подъезда. Это связывают с тем, что в 1930 году, когда здание еще только строилось, на одном из участков приключилось возгорание. В результате строители не успели сдать работу к сроку, и вместо восстановления поврежденного подъезда решено было разделить его площадь между соседними двумя. Поэтому 10-й и 12-й подъезды тут есть, а 11-го нет! Но якобы имеется неприемлемая дверь на задворках, через которую можно попасть в техническое помещение, оставшееся от сгоревшего подъезда.

Еще одно предание гласит, что между стенами квартир тянутся потайные коридоры. Проникнуть туда можно было через подвал, а предназначались они для сотрудников госбезопасности, которые якобы слушали через стены беседы высокопоставленных жильцов, и если кто-то говорил крамольные вещи, к нему приходили с арестом. Однако соседи ничего не замечали, поскольку через подъезды

ла дневники сына еще одному другу его детства, Михаилу Коршунову, тоже ставшему писателем. Потом было множество публикаций, но загадку «пророка из Дома на набережной» так никто и не разгадал.

Понятно, что все это только мифы. Историю о коридорах с прослушкой и призраках можно подтвердить только слухами и сомнительными показаниями «очевидцев». А дневники Лёвы Федотова в оригинале никто не видел.

Ходили и мистические легенды. Старожилы рассказывали, что, когда дом еще только строился, в его окрестностях ночами являлись привидения закованной в цепи девушки и разбойника Ваньки Каина.

Но есть призраки, «дожившие» до наших дней. Так, говорят, что будто бы в некоторых квартирах в ночное время раздаются шаги и голоса. Считается, что это бывшие обитатели Дома на набережной, ведь многих из них растеряли. Хотя, с другой стороны, произошло это совсем в другом месте...

А вот дочь командарма, которая иногда появляется рядом с домом, якобы погибла именно в этих стенах. История следующая. Некого военного комиссара и его жену арестовали прямо на службе, а потом сотрудники НКВД явились домой за их дочь. Но девушка схватила отцовский наган и заявила, что никому не откроет, а если кто-то решится войти в квартиру, она его пристрелит. Тогдашний нарком Ежов распорядился наглухо забить все входы и выходы в квартиру, а также отключить там все коммуникации. После этого соседи в течение недели слышали, как девушка зовет на помощь. Но никто не осмелился даже приблизиться к «нехорошей» квартире. Чем все закончилось, непонятно: то ли девушка умерла от голода и жажды, то ли застрелилась. Вот с той поры в позднее время суток она прогуливается по набережной близ Театра эстрады или летает на уровне третьего-четвертого этажей, где, видимо, находились окна злополучной квартиры.

Здесьшим «гением места» считают Лёву Федотова — сына ответственного работника, трагически погибшего на Алтае. Лева был другом детства писателя Юрия Трифонова, который впоследствии вывел его в своей повести «Дом на набережной». Интеллигентный старшекласник, имевший множество интересов и увлечений, с 1940 года начал вести подробные дневниковые записи, в которых не только описывал собственную жизнь, но и фактически день в день предсказал дату начала Великой Отечественной войны и основные ее события. Между тем, информацию о международной обстановке в СМИ тогда ограничивали, и взят эти сведения подростку было просто неоткуда. В 1943 году юноша ушел добровольцем на фронт и погиб на Курской дуге. Много лет спустя его мать переда-

ла дневники сына еще одному другу его детства, Михаилу Коршунову, тоже ставшему писателем. Потом было множество публикаций, но загадку «пророка из Дома на набережной» так никто и не разгадал.

Понятно, что все это только мифы. Историю о коридорах с прослушкой и призраках можно подтвердить только слухами и сомнительными показаниями «очевидцев». А дневники Лёвы Федотова в оригинале никто не видел.

## Жилье с видом на Кремль

Сегодня Дом на набережной — это гигантская инфраструктура с магазинами, ресторанами, культурными учреждениями, офисами многочисленных организаций. Даже дешёвые мансарды обитаемы: скорее всего, там, как водится, расположены художественные мастерские.

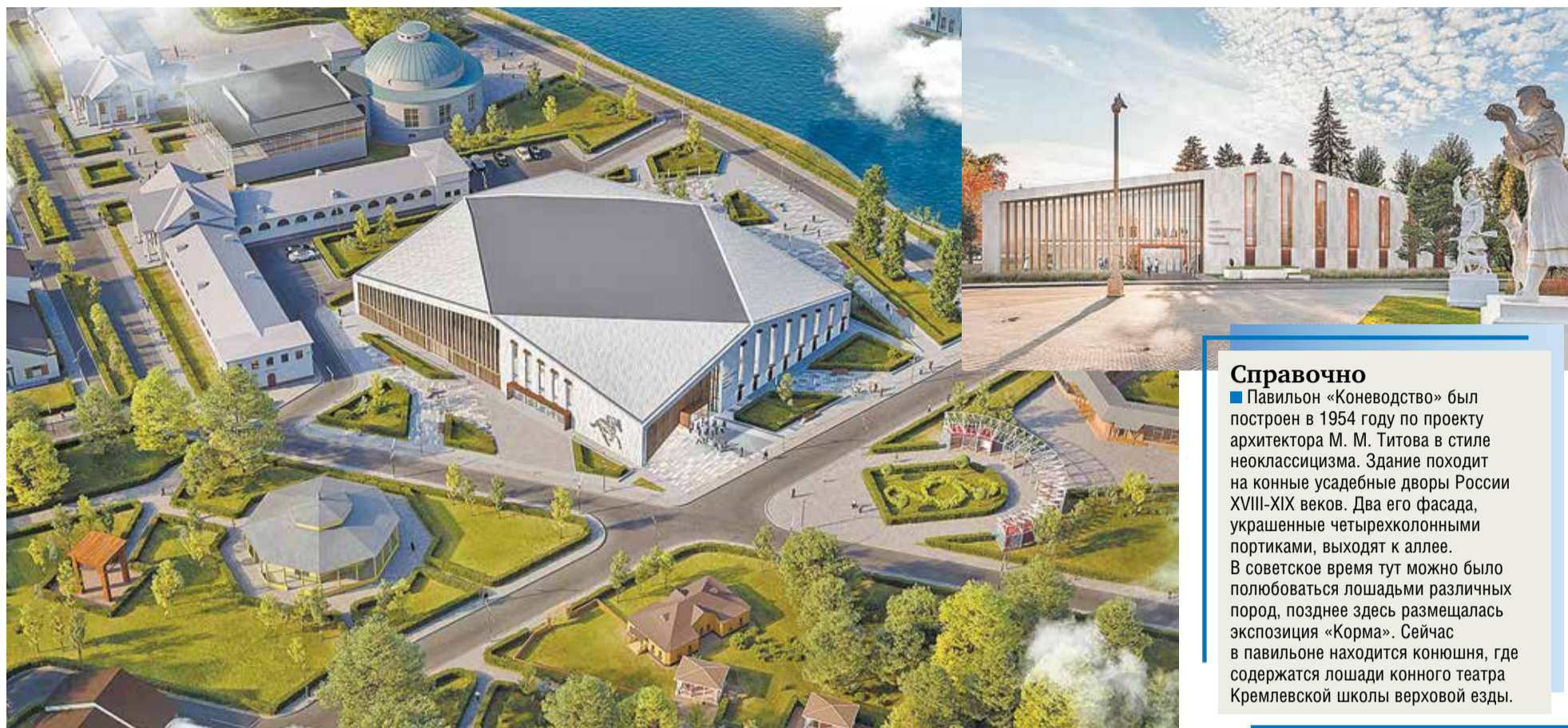
По словам управляющего партнера агентства по продаже элитной недвижимости Дмитрия Халина, спрос на квартиры в Доме на набережной остается стабильно высоким. Не так давно там были выставлены на продажу две пятикомнатные квартиры с видом на Кремль. Одна из них, на 10-м этаже, площадью 167 кв. м — по цене 88 млн рублей. Как сообщается в объявлении, внутри жилье оборудовано теплыми полами, в ванной есть телевизор и джакузи, в потолок встроена акустическая система, есть технология приточной вентиляции, фильтрации и кондиционирования воздуха.

Вторая квартира площадью 204 кв. м занимает практически весь второй этаж, в ней три спальни с автономными санузлами, кабинет и лоджия. Жилплощадь была выставлена по стоимости 93 млн рублей.

Кто-то «заманивает» потенциальных покупателей внутренним убранством, кто-то — «роскошными» видами из окна, кто-то — современной и технологичной внутренней отделкой. По большей части Дом на набережной привлекает тех, для кого важны престиж и «историчность» места. Да, любители сталинского «конструктивизма» еще сохранились.

Разумеется, контингент жильцов уже не тот: значительности и чиновники ныне предпочитают селиться за городом, а не в центре столицы. Собственники, кому квартиры в этом доме достались по наследству и в результате приватизации, часто продают их или сдают в аренду. А местные остаются старожилами и активисты борются за сохранение наследия, стремясь убрать пристройки, появившиеся в конце 90-х — начале 2000-х, чтобы те не портили исторический облик здания.

## НАСЛЕДИЕ



## Справочно

Павильон «Коневодство» был построен в 1954 году по проекту архитектора М. М. Титова в стиле неоклассицизма. Здание походит на конные усадебные дворы России XVIII-XIX веков. Два его фасада, украшенные четырехколонными портиками, выходят к аллее. В советское время тут можно было полюбоваться лошадьми различных пород, позднее здесь размещалась экспозиция «Корма». Сейчас в павильоне находится конюшня, где содержится лошади конного театра Кремлевской школы верховой езды.

# Галопом по ВДНХ

## Обновленный конноспортивный манеж откроется в следующем году



Антон МАСТРЕНКОВ

Территория Выставки достижений народного хозяйства в последнее время преобразуется буквально на глазах: восстанавливаются исторические павильоны, появляются новые аттракционы, обустроены зоны для отдыха и занятия физкультурой. Таким образом, на ВДНХ возникают новые точки притяжения, причем не только городского, но и общероссийского масштаба. Например, уже в следующем году для Центра национальных конных традиций на базе исторического комплекса ВСХВ «Коневодство» откроется суперсовременный манеж.

Конные выставки и соревнования проводятся на ВДНХ с 1954 года. Для этого были построены три павильона: №№41, 42 и 43. Здесь демонстрировали лучшие породы, в том числе знаменитых орловских рысаков, донских лошадей, русских верховых и тяжеловозов. Несколько лет назад в павильонах провели реконструкцию и объединили их в Центр национальных конных традиций, в который включили также выводной круг.

Сегодня в комплексе размещаются конюшни, конный театр Кремлевской школы верховой езды, школа джигитовки и конкурра, а также уникальный для столицы Музей лошади. В настоящее время в рамках модернизации всей территории ВДНХ принято ре-

шения конного состава. Они будут выполнены из стали с облицовкой панелями «под дерево».

Чтобы скрыть габариты этого довольно массивного по сравнению с окружением здания, архитекторы используют скатную кровлю, а протяженные фасады дробят на отдельные секции. Вертикальные ламели повторяют образ восьмигранного павильона-навеса, под которым раньше демонстрировали астраханских верблюдов. Согласно проекту, для наружной отделки здания будет применена система навесного вентилируемого фасада с использованием плит из натурального камня или стеклофибробетонных панелей.

Таким образом, основной материал фасадов — это светлый натуральный камень, дань палладианской стилистике исторических павильонов «Коневодства». «Облагораживая» объект, на фасаде дополнительно установят декоративные элементы из матовой медной трубы, а стены украсят витражами, листового металла и панелями под дерево. Непосредственно в самом манеже смонтируют современное освещение и современное звуковое оборудование, установят систему технологического телевидения.

Что касается внутренней начинки комплекса, на первом этаже, помимо большого и малого манежей, расположатся тренерские

комнаты, зона седловочных боксов, медицинский кабинет, помещения для хранения ветеринарных препаратов и инвентаря, а также раздевалки для спортсменов с душевыми кабинетами. На втором — трибуны для зрителей, аппаратная с комментаторской, кафе на 44 места, кухня, раздевалки с душевыми и фойе. На третьем — ложа на 12 мест, два кабинета для гостей, комната отдыха и переговорная.

Стоит особо отметить, что, учитывая современные требования по формированию безбарьерной среды, в здании созданы максимальные условия для удобного доступа и комфортного пребывания маломобильных групп населения — внутри не будет порогов, предусмотрен также специальный просторный лифт. Возле здания будут обустроены проезды и тротуары, оборудованы велопарковки, а саму территорию благоустроят: установят фонари и малые архитектурные формы, разобьют газоны и цветники, высадят деревья.

Как рассказал председатель Мосгосстройнадзора Антон Слободчиков, конноспортивный манеж на ВДНХ уже вот на четверть: «В здании полностью выполнено устройство подземной части, ведется возведение стен и перегородок, начался монтаж внутренних инженерных систем. Строительная готовность объекта составляет 25%».

Недавно в ходе третьей выездной проверки инспекторы Мосгосстройнадзора изучили исполнительную документацию застройщика, а специалисты Центра экспертиз, исследований и испытаний в строительстве исследовали класс бетона по прочности на сжатие, толщину его защитного слоя, а также качество каменной кладки.



## НЕДВИЖИМОСТЬ

Ирина ШЛИОНСКАЯ

Многие собственники готовы выставить свое жилье на продажу, если оно «лишнее» или срочно нужны деньги. Однако, как утверждают эксперты, средний срок, за который продаются жилые объекты в столице, в настоящее время варьируется от двух месяцев до шести. Но иногда квартиры «зависают», и продать их удается с трудом, если вообще удается... О каких же объектах речь?

## Новостройки «в бетоне»

Раньше это называлось «на стадии котлована». Люди заранее выкупают квартиры в еще строящихся домах — «жилье от застройщика».

До недавнего времени приобретать такое жилье было выгодно из-за низкой ипотечной ставки и платежей. Сейчас возможности взять льготную ипотеку снизились: господдержка отменена, условия взятия семейной ипотеки стали более жесткими. А рыночные ставки многим не по зубам.

Не лучше обстоит дело и с продажами жилья «по переуступке», когда владельцы сначала выкупают его у застройщиков, а потом перепродают. Да, покупать так дешевле, чем напрямую у застройщиков, но все равно дороже, чем при льготной ипотеке, считает представитель компании «Инком-Недвижимость» Денис Васильев.

По словам основателя компании «Бест-Новострой» Ирины Доброхотовой, если речь идет о «первичке», то объект может долго продаваться из-за «плохих видов из окна», неудачной планировки или задержек в строительстве.

## Квартиры, продающиеся по завышенной цене

«Это не зависит от категории жилья», — утверждает Ирина Доброхотова. По ее словам, самый длительный срок экспозиции для конкретного лота на рынке московских новостроек составил 6 лет и 9 месяцев. И жилье все еще не продано.

В чем же причина? К примеру, продаются квартиры в некоем жилом комплексе, вроде бы одинаковой жилплощади и планировки. Соответственно, и цена у них одна и та же. Тем не менее, одни квартиры продаются, а другие нет. Причина в том, что ряд квартир имеет не слишком привлекательные видовые характеристики — окна выходят на стену соседнего дома или на дорогу, по которой все время с шумом проезжают машины. Мало кто захочет жить в таком помещении.

Или еще пример. В доме премиум-класса выставили на продажу квартиру-студию без отделки. Площадь у нее довольно большая, а стоимость «квадрата» — более 1,5 млн рублей. При этом в помещении всего одно окно. В элитном сегменте спрос на такую жилплощадь в принципе невелик: студии принято относить к эконом-классу, и селятся в них, как правило, люди, у которых нет лишних средств. Причем нередко такие квартиры имеют совсем небольшую площадь, а в некоторых даже отсутствуют прихожая и кухня. Как говорится, дешево и сердито... В большой студии, чтобы сделать ее жилой, необходимо осуществлять серьезную перепланировку, а это, вдобавок к высокой цене самой квартиры, еще и дополнительные расходы.

С вторичным жильем все тоже не так просто. Скажем, когда-то люди приобрели квартиру в доме, который на тот момент считался элитным. Предположим, в 70-80-е годы прошлого века очень котировались квартиры в «сталинках», особенно в домах, которые строили для профессуры, чиновников, членов творческих союзов. Там толстые стены, высокие потолки, лепнина... Однако со временем там износились коммуникации, а полноценный ремонт провести сложно. В некоторых подобных домах отсутствует горячее водоснабжение (воду греет газовая колонка, которая достаточно сложна в эксплуатации), нет лифта, мусоропровода, ограничены возможности для парковки автомобилей, не говоря уж о том, что там не изменишь квартирную планировку. В более новых домах удобная ин-



## Продай его, если сможешь

Какое жилье сложнее всего реализовать в наши дни

фраструктура, есть возможность внедрения самых современных технологий для обеспечения комфорта жильцов.

Как сообщает глава аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко, сегодня около 70-80% продающихся во вторичном секторе квартир перецеено. Объявления о продаже могут висеть на сайтах агентств недвижимости годами, но спроса на такие объекты нет. Просто люди не отдают себе отчета, что их жилье морально и физически устарело по сравнению с новостройками.

Например, семья выставила на продажу трехкомнатную квартиру в «сталинском» доме по цене такой же квартиры в новостройке. Предварительно сделали дорогой ремонт, который должен был повысить стоимость жилплощади. Однако за целый год так и не нашлось желающих приобрести это жилье. В конце концов хозяева вынуждены были снять лот с продажи.

## Квазизлитное жилье

Это жилье, которое в силу своего расположения, большой площади или других причин некогда считалось статусным, но сейчас его так можно назвать нельзя.

Скажем, квартиры в старых домах, подвергшихся реконструкции, или домах, построенных в начале 2000-х. В стоимость квартиры могут включить и ремонт, проводившийся 10-15 лет назад, так как он еще «держится». Изъянов своего жилья владельцы таких квартир часто не замечают.

Допустим, есть квартира на Цветном бульваре, в доме постройки XIX столетия, который был реконструирован в начале нашего века. У дома имеется подземный паркинг, но там протекает потолок, сыплется штукатурка, и жильцы вынуждены делать внутренние навесы для своих машин, чтобы их не повредить. Лифты в доме постоянно ломаются, а в самой квартире произведена незаконная перепланировка, узаконить которую практически невозможно. Цену собственник зависил раза в полтора по сравнению с рыночной и на скидку не согласен. В результате квартира не продается уже шестой год.

## Квартиры слишком больших и малых размеров

Речь прежде всего о «вторичке» массового сегмента — о малогабаритках, например, тех же

«хрущевках», а также о тех, в которых количество комнат четыре и более. Денис Васильев полагает, что продать такую площадь сложно, но все-таки возможно, если при назначении стоимости учитывать все недостатки.

Так, неплохо продаются многокомнатные квартиры на первых этажах жилых зданий, говорит исполнительный директор компании «НДВ Супермаркет Недвижимости» Татьяна Подкидываева. Как правило, продавцы делают на них скидку в размере от 10% средней рыночной стоимости. Нередко их покупают, чтобы сдавать комнаты, или под дополнительное жилье-студию. Например, в такой квартире удобно устроить художественную мастерскую.

## Квартиры с нестандартной или неудачной планировкой

Не все согласны жить в квартире с «непривычной» планировкой, или в такой, где помещения имеют нестандартную форму, считает управляющий директор компании «Метриум» Руслан Сырцов.

Кто захочет попадать из прихожей в кухню, а из кухни в небольшой коридорчик с дверями, ведущими в жилые комнаты? Или спать в комнате, имеющей форму заворачивающейся вбок кишки? Или проживать в квартире, куда можно попасть только через чердак либо через балкон? Да, порой встречается и такое...



## «Убитые» квартиры

Это обветшавшие квартиры, где давным-давно не делался ремонт, или же пришедшие в «некондицию» после сдачи в аренду недобросовестным жильцам. Для них характерны ободранные обои, сломанные полы и двери, потекли на стенах и потолках, вышедшие из строя розетки и сантехника...

По словам Дениса Васильева, чтобы привести такое жилье в порядок, требуются большие расходы. Куда дешевле обойдется приобретение квартиры с недавно сделанным ремонтом. В то же время, говорит Руслан Сырцов, есть особая категория инвесторов — флипперы, которые охотно приобретают «убитые» квартиры с целью их дальнейшей перепродажи.

## Квартиры в «неудачных» районах

Прежде всего это районы с плохой транспортной доступностью, где дома могут находиться вдалеке от станций метро или автобусных остановок. Скажем, в Новой Москве линия метро пока строится, и добраться из одного конца в другой можно только на наземном транспорте.

Также это может быть жилье рядом с промзоной, в экологически неблагоприятных районах, в местах с нехваткой инфраструктуры.

Но во многих случаях объекты все же «уходят», если продавцы назначают их релевантную цену.

## ИНФРАСТРУКТУРА



Татьяна ТОРГАШОВА

Жители Мискова, расположенного в Костромском районе, прежде получали воду из реки Мезы через фильтровальную станцию «Струя», построенную 60 лет назад и потому давно функционально и морально устаревшую. При этом сама речка, по данным Росгидромета, последние годы носит малопоточный статус загрязненного водного объекта 3 класса. Лабораторные исследования регулярно показывали, что ее вода содержит большое количество аммония и фосфатов. Неудивительно, что местные власти получали от населения много нареканий на некачественное водоснабжение.

Изменить ситуацию удалось благодаря участию региона в нацпроекте «Чистая вода». Выходом стало решение о переводе поселка на водоснабжение из подземных источников и о строительстве новой модульной станции водоподготовки и водоочистки. Было пробурено несколько малых скважин и определен источник воды, менее всего содержащий вредные примеси.

На строительство объекта, обеспечивающего очистку 600 кубометров воды в сутки, в рамках программы «Чистая вода» Костромская область получила 30 млн рублей. Помимо монтажа станции водоочистки и насосной станции второго подъема, на

## Станция готова

В костромском поселке Мисково построена станция водоподготовки и водоочистки



АЛМАНАХ

участке установлены резервуары чистой воды и резервуар сточных вод. Выполнены планировка и благоустройство территории.

По словам главы сельского поселения Александра Нургазизова, в Мискове в 23 многоквартирных домах и в частном секторе проживают 700 человек. В этом году к станции будут подключены только МКД, но на следующий запланировано строительство водопровода, по которому вода должно поступит во все дома поселка.

По словам заместителя губернатора Игоря Малакина, проверившего ход реализации нацпроекта «Чистая вода» в Костромском районе, есть предложение тиражировать подобные станции в Кузьмищах, Апраксине, Сандогоре, а также в других районах области.

## Кстати

■ За годы участия в программе «Чистая вода» регион реализовал 18 проектов. До конца этого года запланировано выполнение мероприятий, направленных на улучшение качества питьевой воды еще в 8 городах и селах области, что позволит решить эту проблему для 70 тыс. человек.

## От Машиностроительной до Карачаевского

Новый водовод, строящийся в Орле, улучшит водоснабжение 150 тыс. человек



## Кстати

■ Помимо этого, в Орловской области ведется модернизация объектов водоснабжения. По словам Андрея Клычкова, если в прошлом году было заменено более 11 км водопроводных сетей, то в этом — 20 км, что улучшит качество жизни 46 тыс. человек.

Татьяна ТОРГАШОВА

Орловская область в прошлом году вошла в число регионов, победивших в конкурсе на получение специального казначейского кредита, направляемого на развитие коммунальной инфраструктуры. По решению правительственной комиссии по региональному развитию России, размер льготного кредита для области составил 1 млрд рублей, и получил его проект строительства крупного объекта водоснабжения в Орле — водовода, прокладываемого от Машиностроительной улицы до Карачаевского шоссе.

По проекту, новый водовод протяженностью 8 км пройдет по территории двух городских районов, затем по землям прилегающего к городу Орловского муниципального округа, наконец, в районе шоссе вновь войдет в черту областного центра. Благодаря



## Чистая вода из крана

Реконструкция системы водоснабжения в рамках проекта «Чистая вода» ведется в городе Гремячинске Пермского края

## Кстати

■ В настоящее время в крае идут работы еще на двух объектах водоснабжения: строится водовод в Перми и реконструируется система водоснабжения в поселке Щучье Озеро.

Татьяна ТОРГАШОВА

В Пермском крае обеспеченность жителей качественной питьевой водой составляет 94%, чему способствовала реализация проекта «Чистая вода», входящего в нацпроект «Жилье и городская среда». В рамках этой программы с 2019 года в крае введено в эксплуатацию семь крупных объектов водоснабжения в одном из районов Перми, в ряде малых городов и сельских округов.

Однако населенных пунктов, где эта застарелая проблема пока не решена, еще немало. Один из них — небольшой город Гремячинск с 8 тысячами жителей, возникновение которого связано с местным каменноугольным месторождением. Трубы в его системе водоснабжения имеют уровень износа свыше 70%. Как следствие — множество аварийных ситуаций в течение года. Но проблема не только в этом. Для жителей центральной части города и поселка Южный круглосуточная доступность питьевой

воды — что-то из области фантастики: там она подается по часам, что вызвано сложным рельефом местности.

Участие в программе «Чистая вода» позволило в этом году начать в Гремячинске реконструкцию всей системы водоснабжения. По данным краевого Министерства ЖКХ, в плане реконструкция насосных станций 1-го и 2-го подъёмов, строительство двух новых накопительных резервуаров емкостью 600 кубометров каждый, обустройство станции обеззараживания воды, бурение новой скважины, прокладка 4,7 км труб холодного водоснабжения.

Все эти меры позволят ликвидировать аварийность на объектах системы и обеспечить круглосуточную подачу воды всем жителям города. На эти цели направлено 267 млн рублей, большая часть которых — федеральные средства.

Как сообщает Министерство ЖКХ, подрядчик ООО «СтройСетьИнжиниринг» должен завершить работы до конца текущего года. На 50% они уже выполнены. Благодаря реализации проекта качественной питьевой водой в городе будут обеспечены более 7 тыс. человек и 16 социальных объектов.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Строительный контроль и саморегулирование в строительстве

ЗОЛОТОЙ  
ФОНД  
ПРЕССЫ  
2023-2024

# С ВИДОМ на Селигер

ПРЕСС-СЛУЖБА M9 DEVELOPMENT



ПРЕСС-СЛУЖБА M9 DEVELOPMENT

## На берегу озера в Тверской области появится новый курорт

Оксана САМБОРСКАЯ

Через два года на озере Селигер в Тверской области появится новый курорт — загородный гостиничный комплекс Grand Seliger. В начале сентября он получил положительное заключение экспертизы на соответствие проектной документации и инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Согласно документу, комплекс планируется ввести в эксплуатацию в 2026 году.

На территории 17 гектаров будет построено 33 тыс. кв. метров недвижимости — гостиница, виллы, коттеджный поселок и коммерческая инфраструктура. Планируется, что курорт будет включать спа-центр, круглогодичный уличный бассейн, три ресторана с разной кухней.

Автор проекта — Архитектурное бюро 2.0 Алисы Шмелёвой. «Каждая вила, будучи частным оазисом на воде, обеспечивает максимальную приватность и комфорт. Изящные интерьеры и панорамные виды создают атмосферу роскоши и спокойствия, где каждый момент становится неповторимым», — так описывается проект на сайте архбюро.

Точкой притяжения гостей гостиничного комплекса станет ресторан на воде, попасть в который можно будет по длинным мосткам, уходящим от берега к круглому по форме строению. Планирует-

ся, что ресторан сосредоточится на локальных блюдах.

Девелопером проекта выступает Группа компаний M9 Development, которая специализируется на комплексной реализации проектов в таких сегментах, как загородные и курортные отели, апартаменты, загородная жилая недвижимость.

Инновационный подход компании, реализуемый в проекте Grand Seliger, заключается в объеме недвижимости, выделяемой под коммерческую аренду.

Специалисты девелопера рассчитали, что для поддержки и развития внутреннего туризма крупные проекты должны выделять под коммерческую аренду (инфраструктура, сервис) не менее 25%. В проекте Grand Seliger Наземная ретейл-инфраструктура составит более 8 тыс. кв. метров — 26%.

Как отмечает основатель M9 Development Максим Морозов, в управление планируется отдать спа-центр площадью 2,5 тыс. кв. метров, идет подбор арендатора под два больших ресторана. По его словам, такое партнерство выгодно для всех сторон, но больше всего отдачи получит развитие внутреннего туризма в связи с нивелированием сложившегося дефицита качественных услуг на рынке.

Курорт уже стал победителем IV Российского туристического форума «Путешествуй!», получив первое место за кейс инвестиционного проекта в турсфере.



ПРЕСС-СЛУЖБА M9 DEVELOPMENT



ПРЕСС-СЛУЖБА M9 DEVELOPMENT



ПРЕСС-СЛУЖБА M9 DEVELOPMENT

**Строительная  
Газета**

ISSN 0491-1660

Свидетельство о регистрации  
ПИ № ФС 77-76523  
от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.  
Цена свободная  
52 000 экземпляров

Главный редактор  
С.Л. Щавелев

Учредитель  
Ассоциация «Национальное  
объединение строителей»  
Адрес: 123242, г. Москва,  
ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция ООО «Новая Строительная газета»  
Адрес: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская,  
д. 3, офис 5  
Тел.: (495) 987-31-49  
АО «Почта России», П2012, П2011, П3475, П3476

Время подписания в печать:  
по графику: 17.30 04.09.2024  
фактическое: 17.30 04.09.2024

Отпечатано: ОАО «Московская газетная типография»  
123995, Москва, ул.1905 года, д. 7, стр. 1  
Тел.: (499) 259-53-54

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

Номер заказа:  
2588