



Издается
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2021
Journalist of the year in real estate



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№41 (10719) 28 октября 2022

О дольщике замолвили слово

Депутаты готовят
законопроект
о жилищных сертификатах
для пострадавших частных
соинвесторов

Ольга ДЕСЯТОВА

До окончания срока исполнения поручения главы государства о восстановлении прав обманутых дольщиков остается чуть более года. Контроль за реализацией соответствующих мероприятий на всех уровнях осуществляют Минстрой России и Генеральная прокуратура РФ. Одновременно над совершенствованием правового регулирования при Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ работает межведомственная рабочая группа по вопросам защиты прав участников долевого строительства.

В настоящее время представители законодательной и исполнительной власти совместно прорабатывают целый ряд поправок в законодательство. Целью данной работы являются уточнение положений о ведении Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО), расширение полномочий Фонда развития территорий (ФРТ), установление порядка возврата в Пенсионный фонд РФ средств материнского капитала, использованных на приобретение жилья на первичном рынке, и многое другое.

Отдельного внимания заслуживает вопрос ускорения процесса восстановления прав граждан. Действующий порядок сформирован таким образом, что частные инвесторы, вложившиеся в стройку, годами ждут свои квартиры или денежные компенсации, пока ФРТ или региональное правительство примет решение, пока завершится процедура банкротства застройщика и объект будет передан новому застройщику. Одной из новелл в ближайшее время может стать внедрение механизма именных жилищных сертификатов. Соответствующий законопроект разработали ФРТ и Генпрокуратура. По мнению авторов, выдача сертификатов может происходить еще до завершения банкротных процедур в отношении недобросовестного застройщика, что существенно сократит сроки восстановления прав обманутых дольщиков. И самое важное — такой сертификат можно будет сразу реализовать.

«Стройгазета» разбиралась в основных концептуальных подходах нового механизма.

Окончание на с. 13

Удержатъ темп

На 100+ TechnoBuild для отрасли расставили приоритеты



Оксана САМБОРСКАЯ

На прошлой неделе в Екатеринбурге в девятый раз прошли ежегодный Международный строительный форум и выставка 100+ TechnoBuild. Впервые мероприятия продолжались четыре дня, за которые их посетили рекордные 18,7 тыс. участников из России и стран СНГ (в 2021 году — порядка 13 тыс.). Рекорды были установлены и по другим показателям. Так, на форуме работали 207 секций, где выступили 600 спикеров. На выставке были представлены 320 экспонентов — застройщики, производители стройматериалов и технологий.

Ключевым событием деловой программы 100+ TechnoBuild стало пленарное заседание «Строительство будущего. Новые возможности». Несмотря на внешнюю консервативность — кресла на сцене, мужчины-участники в строгих костюмах — представители органов власти, крупнейших застройщиков и отраслевых объединений, — формат был довольно неожиданным. Вместо традиционных выступлений-докладов с цифрами и графиками модератор заседания, основатель и управляющий партнер компании Everuso Владимир Киселев предложил провести мероприятие в форме вопросов и ответов.

Окончание на с. 4-5



НОВОСТИ

Состояние ипотечного рынка обсудили в Высшей школе государственного аудита МГУ с. 13

КОРОТКО

ОТКРЫТИЕ СЕЗОНА

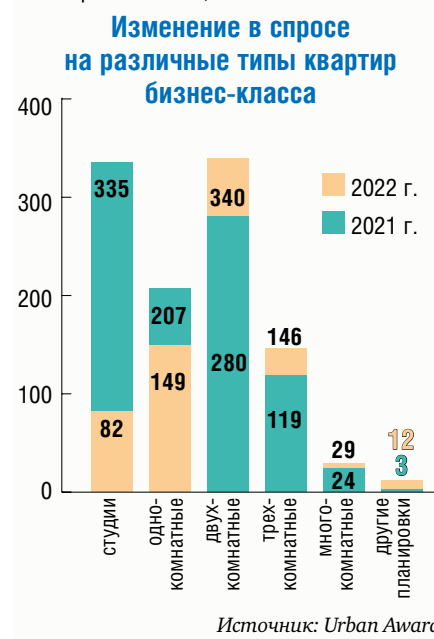
В уборке Москвы в зимний период планируется задействовать 10,5 тыс. единиц дорожно-уборочной техники и 43 тыс. средств малой механизации. По словам заместителя столичного мэра Петра Бирюкова, вся техника полностью подготовлена к сезону, прошла диагностику, при необходимости — ремонт и модернизацию, расконсервирована техника, использующаяся только зимой, установлено необходимое навесное оборудование.

ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ

По заданию московского правительства «Объединенная энергетическая компания» (ОЭК) проработала 90 зон, планирующих под реновацию, предложив оптимальные технические решения по их электроснабжению. Как отметили на встрече с представителями застройщиков и СМИ заместитель генерального директора ОЭК по реализации услуг Ирина Силаева, в целом КРТ лучше и грамотнее работы по разрозненным договорам, поскольку при этом используется комплексная схема инженерного обеспечения (КСИО), куда входят все ресурсонаблюдающие организации. По словам заместителя генерального директора по инвестициям и капитальному строительству Виктора Нелюбина, ОЭК также способна в условиях высокой плотности городской застройки и подземных коммуникаций и в старых параметрах, не меняя серьезно имеющихся архитектурных решений, проводить реконструкцию сетей за счет привлечения новейшего оборудования, своими габаритами не отличающегося от имеющегося.

МАЛ БИЗНЕС-КЛАСС...

Из 167 новостроек, образующих сегодня подмосковную экспозицию, только 10 могут быть причислены к бизнес-классу (за последний год их количество не изменилось). В настоящее время с данным сегментом связано 1,8% спроса и 3,7% выручки по Московской области. Как отмечают эксперты Urban Awards, если в масс-маркете рынка продажи за три квартала снизились год к году на 17,8%, то в бизнес-сегменте на 21,7%, при этом покупатели вложили в новостройки бизнес-класса 11,1 млрд рублей — на 3,2 млрд больше, чем годом ранее, а выручка застройщиков выросла на 40,5%. До 67% (+4,4%) выросла доля квартир, реализуемых в ипотеку, стоимость квадратного метра поднялась до 247,2 тыс. рублей (+42,3%), а покупатели стали чаще выбирать более просторное жилье. На Одинцовский район приходится 76% реализованных лотов, на Красногорский — 10,7%, на Истринский — 8,4%.



«Задачник» для саморегуляторов

Глава Минстроя встретился с руководителями профильных нацобъединений

Сергей ВЕРШИНИН

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин провел совещание с руководителями отраслевых национальных объединений. Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе министерства, в ходе мероприятия обсуждались вопросы ведения Единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций (СРО) и их обязательствах, осуществления независимой оценки квалификации (НОК) специалистов в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства.

«Со стороны Минстроя России подготовлены все необходимые нормативные правовые акты. Нацобъединения при их исполнении важно обеспечить эффективную и бесперебойную работу реестра, позволяющую в режиме реального времени всем заинтересованным лицам получать информацию о подрядчиках в сфере строительства. Другой важной задачей является обеспечение эффективной работы системы НОК, исключающей любые сомнения в ее достоверности и не допускающей дополнительных нагрузок на строительный бизнес. От добросовестного выполнения профсоюзными возложенных на них законом функций зависит успешность реализации этих механизмов», — отметил в начале своего выступления Ирек Файзуллин.

Напомним, с 1 сентября в стране заработал Единый реестр сведений о членах СРО и их обязательствах, содержащий идентификационную информацию о всех организациях в сфере строительства, являющихся членами СРО, в том числе сведения о их соответствии требованиям законодательства, размере взносов в компенсационные фонды, страховании рисков, наличии или отсутствии права выполнять работы на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах, права выполнять работы по государственным и муниципальным контрактам.

При этом, как пояснил президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Михаил Посохин,



при выявлении нарушений СРО вправе приостановить деятельность своих членов. Информация о приостановке права компании вести деятельность также размещается в Едином реестре и отражается в выписке на сайте НОПРИЗ. Так, из 68 619 проектных и изыскательских компаний на сегодняшний день у 1 377 право осуществления деятельности приостановлено в связи с несоответствием требованиям к членству в СРО.

В свою очередь, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков высказал предложения по дальнейшему совершенствованию реестра: «Сегодня НОСТРОЙ, объединяющий свыше 98 тыс. компаний, на базе реестра членов СРО разрабатывает систему рейтингования строительных организаций. Она позволит сделать процедуру контроля СРО за деятельностью своих членов прозрачной, а самое главное — востребованной в системе госзаказа и будет актуальна для всех участников рынка. Заказчики благодаря механизму рейтингования смогут найти добросовестного подрядчика, что станет стимулом для строительной организации к совершенствованию и развитию своей деятельности. В результате конечный потребитель получит качественно построенный либо отремонтированный объект».

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин обратил внимание на значимость формирования подобного рейтинга для всей системы саморегулирования, отметив, что такая система должна повлиять на качество работы

Кстати

■ Сегодня в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства содержится сведения о более чем 256 тыс. человек. В 2023 году пройти независимую оценку квалификации должны порядка 60-100 тыс.

компаний и, как следствие, на их репутацию, рост и развитие.

Еще одной темой повестки заседания в министерстве стала независимая оценка квалификации, которая была введена также с 1 сентября и будет проводиться не реже одного раза в пять лет. Решение о принятии результатов экзаменов выносятся коллегиально Советом по профессиональным квалификациям на основании результатов экзамена, документов соискателя, а также результатов фото- и видеオフィкации.

Главы нацобъединений заявили о готовности обеспечить проведение НОК. Для этого в стране создана специальная сеть центров, утвержденных необходимыми профессиональными стандартами, разработаны оценочные средства. Так, по данным Антона Глушкова, в 62 субъектах РФ уже открыто 44 центра оценки квалификации и 68 экзаменационных площадок. И их количество продолжит увеличиваться.

выполнения, а также перекрыть лазейки недобросовестным подрядчикам, которые, отступая от правил или порой даже прибегая к откровенному мошенничеству, проверяют исправность водосчетчиков.

В этих целях в ГОСТе детально прописан унифицированный подход при работах с приборами учета воды. В том числе зафиксированы требования к самой процедуре проверки, к используемому в ходе нее средствам и к оформлению результатов, перечислены достаточные условия добросовестного проведения работ и их периодичность.

В описании нацстандарта отмечается, что процедура и перечень применяемых при проверке инструментов зависят от того, нужно ли для работы демонтировать водосчетчик. При этом исполнителю услуги обязан использовать автоматизированные способы синхронизации с индивидуальным прибором учета, а также современные методы цифровой передачи данных во ФГИС «Аршин», куда заносится информация обо всех приборах учета, прошедших проверку на исправность.

При этом изготовители водосчетчиков и исполнители работ по их проверке, если они заявляют о соответствии новому ГОСТу своих товаров и услуг, должны следовать нормативным требованиям, тогда как в остальных случаях ГОСТ носит рекомендательный характер.

Точность возрастет

Новый ГОСТ усовершенствует процедуры проверки водосчетчиков

Алексей ЩЕГЛОВ

С 1 ноября вступает в силу Национальный стандарт проверки приборов учета воды ГОСТ Р 8.1012-2022 «Государственная система обеспечения единства измерений. Счетчики воды. Методика проверки». Документ разработан Всероссийским научно-



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

НОВОСТИ

Оксана САМБОРСКАЯ

«Спокойные времена все застройщики переживают одинаково, кризисные — каждый по-своему». Эта цитата одного из участников ежегодного Девелоперского форума, организованного Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости (Real Estate Professionals' Association, REPA), и стала лейтмотивом ключевой дискуссии, в рамках которой игроки рынка делились своим видением непростой ситуации и способами выхода из нее.

Прозвучавшее перед началом деловой программы приветствие главы Минстроя России Ирека Файзуллина еще раз подчеркнуло важность строительной отрасли для экономики страны. Так, по словам министра, к началу октября в строй уже было введено свыше 79,1 млн кв. метров нового жилья, что на 26% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Это хороший показатель, благодаря которому более 2,7 млн семей улучшили жилищные условия. Велик и градостроительный потенциал: сегодня он составляет почти 257 млн «квадратов», что наглядно демонстрирует перспективы дальнейшего развития стройкомплекса. При этом постоянно идет работа по повышению эффективности системы управления строительством: за счет цифровизации упрощается прохождение административных процедур и оптимизируются все строительные процессы. Важной частью работы становится формирование программы импортозамещения. «Это колоссальная по своим масштабам и трудностям задача, но ее решение будет иметь неоспоримое значение для отрасли», — подчеркнул Ирек Файзуллин.

И все же усилий одного профильного ведомства для обеспечения стабильности ситуации недостаточно: необходимы комплексные решения, связанные с финансовой поддержкой. Главные тезисы, определяющие позицию участников форума, прозвучали на панельной сессии «Здесь и сейчас: основные ориентиры строительной отрасли».



Надеяться на себя

Девелоперы обсудили реалии сегодняшнего дня

Первое, на чем делали акцент выступавшие, — необходимость продления программы льготной ипотеки. «Федеральные и региональные власти понимают значение и роль стройки в жизни миллионов людей. Именно поэтому государство предпринимает действенные меры по поддержке отрасли. В русле этой политики может быть и решение о продлении льготного кредитования. «Сегодня субсидирование ипотечной ставки может серьезно поддержать застройщиков», — считает вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз. Им были озвучены и предложения профсоюзности. Одно из них — создание государственного фонда арендного жилья с выкупом такой недвижимости у застройщиков. По его мнению, данный фонд можно было бы использовать, например, под ре-

лизацию программы расселения из аварийного жилья и т. д.

Но, конечно, девелоперы надеются не только на государство, но, в первую очередь, и на самих себя. Заместитель генерального директора «Группы ЛСР» Иван Романов рассказал о таком инструменте стабилизации, как диверсификация бизнеса и развитие новых сегментов рынка. По словам эксперта, на протяжении многих лет его компания вкладывалась в развитие производственного дивизиона. «Наличие собственного производства дает независимость от конъюнктуры рынка стройматериалов, а также возможность развивать новые и инновационные направления строительства», — поделился опытом Иван Романов. «Группа ЛСР» помимо жилья осваивает и другие направления — инвестирует в санаторно-курортные объекты, сегмент индивидуального жилищного строительства. «С тех пор, как этот сегмент получил меры господдержки, ряд девелоперов, в том числе и мы, начали актив-



Антон МОРОЗ, вице-президент НОСТРОЙ: «В пандемию отрасль потеряла огромное количество мигрантов, работавших на стройках. Для закрытия кадрового дефицита правительство указало нам на два возможных сегмента притока новой рабочей силы — это Северная Корея и, скажем так, заключенные по легким экономическим статьям. Не знаю, насколько это поможет, но, наверное, какую-то часть проблем решит. На мой взгляд, сегодня крайне важно искать рабочую силу внутри страны и развивать систему обучения специалистов»

но развивать технологии индивидуального домостроения», — пояснил он.

У управляющего партнера группы «Самолет» Александра Прыгунова свое видение возможной оптимизации строительных, финансовых и организационных решений: можно, к примеру, пересмотреть квартирографию, найти более эффективную компоновку объектов на участке, принять решение о применении новых стройматериалов и многое другое.

Крайне важным для строителей сегодня остается кадровый вопрос, особенно в связи с прошедшей частичной мобилизацией, которая, по словам Антона Мороза, оказывает серьезное влияние на кадровую политику застройщиков. «Мы уже общались с главами 30 регионов и обсудили перспективы решения проблемы», — сказал вице-президент НОСТРОЙ. По его оценкам, для выполнения задач по ежегодному вводу 120 млн «квадратов» нового жилья в отрасли необходимо задействовать до 11,5 млн человек. Учитывая, что сейчас на стройках работает около 6,5 млн, дополнительно нужно еще 5 млн.

Обречен на успех

В Карелии построят отель за 1 млрд рублей

Светлана СМЕРНОВА

Российская гостиничная сеть намерена построить в Сортавальском районе Карелии работает около 80 объектов размещения туристов почти на 3 500 мест. В планах руководства региона — строительство новых горнолыжных трасс и других туробъектов, что позволит создать около 100 рабочих мест. Общий объем инвестиций в сферу туризма составляет более 1 млрд рублей при сроке реализации 2021-2025 годы. При этом качественных полноформатных средств размещения, особенно для требовательных туристов, в Карелии все равно не хватает.

Строительство собираются начать в мае следующего года. По словам мэра Сортавалы Сергея Крупина, место для нового отеля выбрали с учетом транспортной доступности будущего объекта. Гостиницу планируют возвести в излучине залива Ладожского озера, откуда будут организованы экскурсии на маломерных судах на остров Валаам. Неподдалеку находится железнодорожная станция, куда после открытия гостиницы будут прибывать поезда с туристами. Кроме того, рядом проходит федеральная трасса «Сортавала».

Эксперты считают, что новый гостиничный комплекс может стать успешным проектом, а Сортавала — туристическим центром Карелии. «Основной поток отдыхающих в отелях и

Справочно

■ На сегодняшний день на территории Сортавальского района Карелии работает около 80 объектов размещения туристов почти на 3 500 мест. В планах руководства региона — строительство новых горнолыжных трасс и других туробъектов, что позволит создать около 100 рабочих мест. Общий объем инвестиций в сферу туризма составляет более 1 млрд рублей при сроке реализации 2021-2025 годы. При этом качественных полноформатных средств размещения, особенно для требовательных туристов, в Карелии все равно не хватает.

на базах отдыха высокого класса в Карелии способны сформировать жители Санкт-Петербурга и Москвы. Сортавала за счет исторического наследия, уникальной природы и близости к Валааму и Рускеальскому мраморному карьеру имеет все шансы стать основным центром рекреационного туризма в Карелии», — отмечает эксперт рынка недвижимости Игорь Кокорев. Аналитики говорят, что проект строительства современного отеля в Сортавальском районе обречен на успех еще и потому, что сегодня Карелия входит в топ-5 экомаршрутов, начинающих завоевывать популярность наравне с Байкалом, Алтаем и Камчаткой.



14-я МОСКОВСКАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер: DE VISION

Участники Премии

Клубный дом Full House Seize Group	Клубный дом VERDI GLINCOM	ЖК «Румянцово-Парк» Leon Development
MyPriority Basmany ГК «Гранель»	Клубный город на реке Primavera, квартал Rossini «СГ «Старом «Спарте»	ЖК «Заречный квартал» IKON Development
ЖК «Интеллигент» СЗ «ПУ «Электровоскресенье»	ЖК «Сказка», 2 этап МАГИ	Апарт-комплекс Clementine СФ «Е Инвестмент»
Квартал «СОЮЗ» Группы Родина	ЖК «Живописный» ГК «Гранель»	Апарт-комплекс HighWay ГК «Гранель»

Независимый консультант: Технологии Доверия | Официальный партнер: Открытие | Партнеры: BBL BRILLIANT, СБЕР, MEL, sonext



СОБЫТИЕ

с.1 Дискуссия получилась живая, хотя, конечно, основным «ответчиком» был главный московский гость и глашатай правительственной позиции — заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин. Ему и был задан генеральным директором группы компаний (ГК) «Кортрос» Станиславом Киселевым первый и главный вопрос: «На чем строительная отрасль должна сейчас сконцентрироваться, в чем ее нынешняя «великая задача?» И это стало основной темой оказавшейся непростой беседы.

Сохранить привлекательность
Отвечая на поставленный застройщиком от имени всего профессионального сообщества вопрос, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин подчеркнул, что сокращение бюджета не помешает выполнить цели национального проекта «Жилье и городская среда». «Вы знаете, что по всем нацпроектам, по всем статьям федерального бюджета прошелся секвестр. Наша отрасль ничем не отличается, но для стройки остались и защитные статьи, по которым не произошло «урезания» расходной части, — это отдельные категории граждан. Мы будем стараться сбалансировать имеющиеся денежные средства так, чтобы они были максимально эффективно израсходованы опережающими темпами. Это даст возможность держаться плановых показателей», — заявил Никита Стасишин. По его данным, снижение отраслевого бюджета составит около 10%. При этом, так как по объему бюджетных вложений стройотрасль уступает лишь «оборонке», главные задачи остаются неизменными — увеличение показателя ежегодного ввода нового жилья до 120 млн кв. метров к 2027 году. И бизнесу тут отводится особое место.



Удержатъ темп

Кроме того, по словам замглавы Минстроя России, необходимо обратить внимание на незавершенные объекты и в полтора раза увеличить объем ввода проектов, строящихся с участием бюджетного финансирования — при помощи инфраструктурных кредитов, в рамках нацпроектов, федеральных программ. Помимо этого, как подчеркнул Никита Стасишин, необходимо сохранять темпы и параметры проектного финансирования жилищного строительства, тогда можно будет спокойно все достроить и начать новые проекты.

«Важно очень внимательно отработать с банками по действующему кредитованию, нельзя допустить пересмотра ставок, пересмотра лимитов авансирования, пересмотра ритмичности выборки», — настаивает он, считая, что и самим застройщикам нужно сделать все возможное, договориться с кредиторами, чтобы облегчить условия проектного финансирования.

В свою очередь, заместитель генерального директора финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Денис Филиппов напомнил, что с целью поддержки

отрасли его организация уже более года назад запустила механизм инфраструктурных облигаций, позволяющий давать кредиты бизнесу для строительства инфраструктуры на уникальных условиях — под 4% на долгий срок.

«И все же, как бы мы ни замыкались внутри отрасли, — добавил Никита Стасишин, — внешние вызовы не могут на нее не влиять. Нам нужно пережить это время, чтобы люди опять начали думать о покупке недвижимости, а не о ставках, доступности жилья. Необходимо также думать и о ближайшей перспективе. Да, сейчас наметился спад, что плохо, так как осень — традиционное время приобретения квартир. Если до конца года динамика сохранится, рынок не восстановится как минимум до следующей весны».

Поэтому, по мнению президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, сегодня как никогда важно сохранить численность строительных компаний в стране. «Невзирая на высокие темпы строительства в последние два года, не снижается количество предприятий-банкротов в строительной отрасли, — посетовал глава профсообщества. — Вопросы сохранения уровня экономической рентабельности, ценообразования в стройке — это очень важные элементы, чтобы отрасль осталась привлекательной».

Справочно

■ На полях 100+ TechnoBuild также состоялась Международная конференция «Развитие института строительной экспертизы», участие в которой приняли представители стройкомплексов Армении, Белоруссии, Казахстана, Киргизии, России, Таджикистана и Узбекистана. В одном из павильонов МВЦ «Екатеринбург-ЭКСПО» на профессиональный конкурс собрались мастера-отделочники из восьми субъектов РФ. Также в этом году в первый раз на мероприятии работало направление по дизайну интерьера. В 2023 году организаторы планируют увеличить количество сессий. Не исключено, что в будущем форум и выставка продлятся более четырех дней.

Антон ГЛУШКОВ, президент НОСТРОЙ:
«К работе по маркировке знаком качества строительных материалов, включенных в Каталог импортозамещения, будут привлекаться отраслевые лаборатории, предварительные переговоры с ними уже проведены. Если заявленные производителем характеристики будут соответствовать проведенной экспертизе, то мы своими именами будем подтверждать, что продукция проверена нами и соответствует требованиям. Разрабатываем специальный товарный знак, условно: «Проверено НОСТРОЙ». Работает над объединением сейчас и над созданием Карты российских производителей»



СОБЫТИЕ



Вера БЕЛОУС, руководитель рабочей группы по организации 100+ TechnoBuild:
«Развитие форума и выставки во многом произошло за счет увеличения числа отечественных производителей, работающих в стройотрасли. Также выросло качество экспозиции — и в части размеров стендов, и в части их наполнения, оформления. Нужно отметить, что участники в этом году с особым вниманием отнеслись к налаживанию контактов: искали поставщиков, партнеров, варианты логистических цепочек. Знаю, что больше стало достигнутых соглашений»

Антон Глушков подчеркнул, что российский стройкомплекс в целом успешно справляется с санкционным давлением, глобально дефицита стройматериалов и оборудования нет. Отечественные предприятия в достаточном количестве выпускают продукцию для строительства, по крайней мере, для возведения стандартного жилья, где используется почти 100% локальных ресурсов. Формируется и масштабный каталог импортозамещения.

Здесь к дискуссии подключился губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев, считающий, что над качеством российских аналогов импортных стройматериалов еще предстоит поработать. На что президент НОСТРОЙ отметил, что сейчас продукция включается в Каталог на основании декларируемых производителем технических условий и параметров продукции, а следующим шагом станет проверка заявляемых данных. «Возьмем, к примеру, трубы ПВХ: все представляют, что это такое, но их производителей «миллион», в том числе на территории РФ, и продукция вся разная и по цене, и по своим эксплуатационным характеристикам. Вместе с тем, если мы открываем технические условия к этим изделиям, то видим практически одинаковые параметры, которые вне зависимости от стоимости, толщины стенки, теплотехники, срока службы — абсолютно схожие. Если в стройке у нас все процессы «от и до» четко регламентированы, то все, что связано с производством стройматериалов, не регламентировано никак. Если оставшиеся старые ГОСТы, которые не обязательно исполнять, есть технические условия, которые производитель устанавливает для себя самостоятельно. Чтобы навести порядок в этой сфере, и было решено, что вся строительная продукция, включенная в Каталог импортозамещения, будет маркироваться специальным знаком качества, который производитель может использовать как подтверждение своей надежности», — сообщил Антон Глушков и отметил, что некоторые импортозамещающие решения и технологии еще в разработке, так что до их появления на стройке пройдет не менее полугода.

Президент НОСТРОЙ также напомнил, что идет активная смена собственников иностранных строительных компаний. Никита Стасишин уточнил: «Это не просто изменение каких-то фамилий, брендов. Все, что сегодня приобретается, переходит в собственность российского бизнеса, при этом приобретается с серьезным дисконтом. Ни один бизнес не уходит, получив полную рыночную стоимость. Это важно и справедливо».

Уральский пример

Успехи Свердловской области — хозяйки 100+ TechnoBuild — тоже стали важной частью повестки пленарного заседания. По словам главы региона, в нем есть все условия, чтобы выполнить поставленную президентом страны перед строителями задачу. «Планы по вводу жилья в Свердловской области будут увеличиваться, — уверен Евгений Куйвашев. — У нас хороший задел на пять лет. В этом году будет сдано около 3 млн новых «квадратов». Точно больше, чем в 2021-м».

Похвалил субъект и Никита Стасишин — за то, что региональные власти заранее готовят документацию на строительство объек-

тов: «Если в бюджете внезапно освобождаются деньги, Средний Урал всегда оказывается в числе первых претендентов».

Далее о позитивных изменениях в архитектуре областной столицы высказался президент Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПРИЗ) Михаил Посохин: «В Екатеринбурге идет кропотливая работа над эстетикой городской среды, что очень важно. Это сложный процесс, и это невозможно сделать, если интересы власти, архитекторов и строителей не совпадают».

Поддержал коллегу и Антон Глушков: «Екатеринбург опровергает распространенный сегодня тезис, что плотный город — это плохо. Мало кто знает, но у свердловской столицы самая высокая средняя этажность в стране, что никак не ухудшает комфорт проживания здесь. Поэтому те требования, которые сегодня субъекты вводят по ограничению этажности, плотности, не дают должного эффекта — и Екатеринбург может служить примером современной градостроительной политики новых больших городов», — резюмировал президент НОСТРОЙ.



Аркадий ЧЕРНЕЦКИЙ, первый заместитель председателя Заксобрания Свердловской области, вице-президент НОСТРОЙ:
«100+ TechnoBuild, которая зарождалась по моей инициативе с Гильдией строителей Урала десять лет назад как специализированная выставка высотного и уникального строительства, при поддержке местных властей и Минстроя России превратилась в основную деловую и дискуссионную площадку строительной сферы страны. Сегодня строительство является локомотивом всей экономики. По сравнению с другими отраслями мы в значительно меньшей степени уже зависим от импорта. В целом отечественный стройкомплекс смог опереться на свои собственные материальные ресурсы. Так, несмотря на санкции и ограничения, мы постоянно наращиваем темпы ввода жилья. Например, в Екатеринбурге годовой ввод жилья превысил 1,6 млн кв. метров, а в целом в области строится и сдается 3 млн «квадратов» в год»



Названы лучшие

В Екатеринбурге в рамках форума и выставки подвели итоги второй Всероссийской инженерно-архитектурной премии 100+ Awards. В этом году на нее претендовали 196 проектов со всей страны, в шорт-листы попали только 74, а статуэтки победителей и дипломы получили 15 компаний в восьми номинациях.

Лауреаты премии 100+ Awards 2022

Номинация	Категория / Победитель (проект)
Лучшее инженерное решение	«Метрополис» (Московский клинический научный центр имени А.С. Логанова)
Лучшее конструктивное решение	Жилое здание / «ПИК-Проект» (ЖК «Амурский парк») / Нежилое уникальное здание / НИИОСП им. Н.М. Герсеванова, НИЦ «Строительство» (электростанция Ямал СПГ)
Лучшее архитектурное решение	Жилое здание / «Форум-групп» (ЖК «Александровский сад») / Нежилое уникальное здание / UNK project (БЦ «Земельный»)
Лучшая инновационная разработка	Материалы / Нижнетагильский завод металлических конструкций (Мегапанель) / Технологии / Конин Денис, Каприелов Семен, Бучкин Андрей, Крылов Алексей, Рожкова Лидия, Ртищевы Ирина, Чилин Игорь, Иголкин Иван (разработка способа объединения сборных ЖБ плит-перекрытий и стальных блоков) / IT-решение / «Рента софтвэз» (российская комплексная ТИМ-система)
Лучшая ТИМ-модель здания	«Горпроект» (многофункциональная ледовая арена)
Лучшее решение по созданию горсреды	Бюро «Чехарда» (игровая площадка «Скрипучие пни»)
Лучший объект зеленого строительства	EcoStandard Group (Ростех-Сити)
Лучший дизайн интерьера	Общественное пространство / Geometrix Design (Archiloft) / Квартира до 50 кв. м / Демина Ксения («Октябрьская») / Квартира от 50 до 100 кв. м / FREYA Architects (Terra Apartment) / Квартира от 100 кв. м / Geometrix Design («Гороховский»)



Хорошо забытое старое

Российские перспективы технологии модульного строительства обсудили на Урале



ПРЕСС-СЛУЖБА 100+ TECHNOBUILD

Сергей ВЕРШИНИН

Одним из самых интересных мероприятий 100+ Techno Build в Екатеринбурге стала сессия «Быстровозводимое и модульное строительство». Открывая заседание, модератор, начальник отдела Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Илья Бартош назвал данные технологии прорывными и инновационными. С первой характеристикой из докладчиков спорить никто не стал, а вот ко второй были сделаны важные ремарки.

В частности, начальник отдела научных исследований в области градостроительства ЦНИИПромзданий Николай Дубинин напомнил, что модульное строительство совсем не новинка, история технологии в стране насчитывает 70 с лишним лет. Так, первые экспериментальные каркасно-панельные дома были возведены в 1948 году в Москве на Соколинкой горе и Хорошевском шоссе. Поначалу модульные конструкции высотой в четыре этажа сооружали со стальным каркасом, но из-за большого расхода металла вскоре было решено использовать сборный железобетонный каркас из бетонных блоков. Переход к массовому возведению домов из объемных блоков заводского изготовления стал одним из определяющих факторов, позволивших СССР к середине 1980-х годов занять лидирующее место в мире по числу строящегося жилья.

В XXI веке с появлением новых стройматериалов прежние технические решения получили «второе дыхание». О нынешней практике и открывающихся перспективах применения технологии в жилищном строительстве аудитории поведал директор по развитию промышленного блока «ПИК» Алан Дроздиев, продукт-менеджер по сухому строительству

Уральской сбытовой дирекции «КНАУФ ГИПС» Василий Ливанов, заместитель генерального директора компании «ТАМАК» Андрей Савин, заместитель руководителя отдела R&D производственной фирмы «АРС-Пром» Евгений Синицын. Из Китая по видеосвязи к оживленной дискуссии подключился старший вице-президент BROAD Group Жюльет Цзян (Juliet Jiang), рассказавшая о своем уникальном опыте, когда застройщику удалось построить 11-этажное здание за 28 часов.

Как раз на наблюдаемый сегодня модульный «перекос» в сторону жилищного строительства обратил внимание участник сессии, генеральный директор группы компаний (ГК) «Прозрачный Мир» Армен Миракян. «Технология объемно-модульного капитального строительства уже активно задействована при формировании нового жилого фонда, в том числе и по программе реновации, однако ее использование в создании гостиниц, вокзалов, больниц, школ и других объектов пока не получило широкого распространения, — посетовал он, напомнив, что именно в России еще в 2007-2008 годах был реализован один из самых крупных в мире заказов по модульному строительству: для Минздрава

РФ за полтора года было построено 14 сложных в инженерном плане высокотехнологичных медицинских центров из 2 400 модулей общей площадью 135 тыс. квадратных метров, поставленных из Германии и Турции. Ни одна стандартная технология из такой задачей просто не справилась бы. Тем не менее, даже после этого модульное строительство в инфраструктурном сегменте так и «не полетело».

Среди пока немногочисленных участ-



Илья БАРТОШ,
начальник отдела Министерства
строительства и развития инфраструктуры
Свердловской области:

Модульное строительство — это тренд, который в ближайшие 5-10 лет способен изменить российскую строительную отрасль

ников рынка, продвигающих здесь данную технологию, — ГК «Прозрачный Мир». Предприятие не только давно проектирует и строит таким образом, но и локализовало в России в 2018 году выпуск климатизированных модулей под брендом SP-Modul на собственной производственной базе, расположенной в Твери. Армен Миракян уверен, что такое строительное решение наиболее востребовано в климатически сложных и удаленных регионах или на труднодоступных территориях с ограниченной инфраструктурой, стесненными условиями, не позволяющими развернуть «классическую» стройку, с дефицитом материально-технического обеспечения и квалифицированных кадров.

«С помощью объемно-модульного капитального строительства можно возводить «под ключ», словно собирая гигантский детский конструктор, любую коммерческую, инфраструктурную и социальную недвижимость (офисные и гостиничные здания, железнодорожные вокзалы, морские порты, медицинские центры, образовательные учреждения и т. д.), — отметил строитель-производитель. — При этом процесс изготовления модулей на заводе и строительные монтажные работы на стройплощадке (подготовительные работы, устройство фундамента и т. д.) ведутся параллельно, что позволяет достичь при стро-

ительстве модульных объектов значительной экономии времени — до 60% от начала проекта до его завершения.

Все дело в том, что при заводском производстве готовность модулей составляет до 95%. При этом их изготовление возможно в различном конструктивном исполнении и для любого климатического пояса, что немаловажно для регионов с суровыми погодными условиями. Промышленное исполнение гарантирует качество и прочностные характеристики. Все работы ведутся в теплых цехах под контролем специалистов, поэтому отсутствуют риски, связанные с участием в процессе неквалифицированной рабочей силы. Модули выходят с предприятия с внутренней чистой отделкой, оборудованы всеми инженерными коммуникациями. Все это обеспечивает возведение любого капитального здания буквально за несколько месяцев, включая изготовление, доставку и монтаж. Такой метод «сухого строительства» отличают также низкая трудоемкость, отсутствие «мокрых и грязных» процессов. Более того, экономика модульного строительства влияет и на количество задействованного на стройплощадке персонала, оборудования и инвентаря.

Гарантированная долговечность конструкции — более 50 лет. Модули не имеют стандартных размеров и обеспечивают полную свободу архитектурных и планировочных решений. В результате здания и сооружения из них могут быть самой разной формы (квадратной, круглой, овальной и т. д.) и при этом соответствуют всем российским строительным и санитарным нормам, требованиям пожарной безопасности.

Однако, чтобы модульная технология объемно-модульного капитального строительства стала наконец одной из основных при возведении зданий общественного назначения и инфраструктурных объектов, российским властям, по мнению Армена Миракяна, необходимо оказать содействие на государственном уровне в ее развитии и более активном применении не только в жилой сфере, но и при постройке инфраструктурных и социальных объектов.

Завершая свое выступление, руководитель «Прозрачного Мира» заявил об отправке открытого письма в адрес вице-премьера РФ Марата Хуснуллина и главы Минстроя России Ирека Файзуллина с рядом соответствующих инициатив. К примеру, о дальнейшем совершенствовании нормативно-технической базы по проектированию и выполнению соответствующих строительных-монтажных работ (включая разработку сводов правил и стандартов применительно к технологиям объемно-модульного или гибридного капитального строительства с использованием стального каркаса); о пересмотре государственной сметно-нормативной базы для формирования стоимости модульных объектов, финансируемых за счет бюджетных средств, а также об увеличении «модульных объемов» госзаказа; о подготовке инженерных кадров для проектирования и строительства модульных объектов и т. д. Предложения коллеги поддержали все участники сессии.



Первые в стране договоры инфраструктурных займов на 5,2 млрд рублей для финансирования концессий по созданию автодорог и сетей электроснабжения были заключены между «ДОМ.РФ» и «Корпорацией развития Сахалинской области»



3 143 сахалинские семьи стали счастливыми обладателями своего нового жилья в рамках программы «Дальневосточная ипотека», зарекомендовавшей себя как мощный антикризисный инструмент с низкой процентной ставкой от 0,1% годовых

Сахалинская область



Строительная
газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

www.stroygaz.ru



Дорогие друзья!

Профессия строителя — уважаемая и значимая. От ваших усилий во многом зависит развитие нашего региона, комфорт и благополучие сотен тысяч сахалинцев и курильчан. Сегодня мы можем говорить об успехах, которых добились за последние годы. Островной регион первым в стране начал новую программу расселения людей из аварийного жилья. Мы вышли на рекордные объемы жилищного строительства — 500 тыс. квадратных метров в год: вводим более 1 квадратного метра на человека. По этому показателю Южно-Сахалинск вошел в тройку лидеров в рейтинге 100 крупнейших городов России.

По итогам прошлого года почти 4 тыс. человек переехали в новое комфортабельное жилье. В 2022 году ключи от современных квартир получат более 5 тыс. человек, в перспективе ближайших пяти лет еще у 30 тыс. островитян появится новое жилье.

Вместе с жильными кварталами на островах строятся поликлиники, детские сады и школы, объекты культуры и спорта, транспортной инфраструктуры. Это значимый и огромный фронт работы, и я хочу поблагодарить вас за профессиональный и ответственный подход к делу.

В ближайшее время будут возведены новая взлетно-посадочная полоса и здание аэровокзала, легкоатлетический манеж, центр бокса, корпус консультативно-диагностического центра и второй корпус поликлиники №4, первая очередь агропромышленного парка и оптово-распределительный центр. С привлечением дополнительного финансирования появятся универсальный спортивный зал, центр водных видов спорта и ледовая арена.

Желаю новых успехов, крепкого здоровья и семейного благополучия!

Валерий ЛИМАРЕНКО,
губернатор Сахалинской области



Не снижая темпов

В Сахалинской области осуществляется масштабное строительство жилья и транспортной инфраструктуры

Иван АЛЕКСЕЕВ

3 а январь-сентябрь на территории Сахалинской области введено в эксплуатацию 274,3 тыс. кв. м жилья. Регион ежегодно наращивает темпы жилищного строительства, планируемый ввод на текущий год — не менее 500 тыс. кв. м. Правительством Сахалинской области принят закон, допускающий передачу земельных участков под жилищное строительство застройщикам без проведения конкурсных процедур, что подразумевает сокращение сроков реализации проектов и тем самым увеличение объемов жилищного строительства.

На территории региона развернулось масштабное строительство. Сдача ЖК «ЮН» обеспечит ввод 300 тыс. кв. м жилья. Идет возведение МКР «Горизонт», где застройщиком выступает АО «Сахалинское ипотечное агентство»; в рамках реализации проекта будут построены 103 тыс. квадратных метров жилья. Возводится «Северный городок», где будет сдано 500 тыс. «квадратов», что обеспечит квартирами 25 тыс. жителей. В следующем году начинается реализация проекта «Северная долина» с постройкой 150 тыс. кв. м жилья.

Что стимулирует застройщиков? Регион — лидер в расселении граждан из аварийного жилья. В 2020 году расселение аварийного жилья было завершено опережающими темпами, что позволило области претендовать на дополнительную федеральную поддержку для реализации новой программы расселения. В прошлом году островной регион уже получил на эти цели порядка 2 млрд рублей из бюджета РФ.

Область сформировала новую программу, в рамках которой получила из федерального бюджета компенсацию 2,2 млрд рублей за опережающее расселение. Общий объем программы составит почти 720 тыс. кв. м жилья, до конца 2026 года планируется переселить более 32 тыс. человек. Расселение ведется как на федеральные средства, так и за счет регионального бюджета.

Чтобы обеспечить заданные темпы расселения аварийных домов, а также отвечать потребностям рынка, на Сахалине в последние годы строится в среднем по 500 тыс. кв. м жилья. В регионе действуют программы «Сельская ипотека», «Семейная ипотека», «Ипотека с государственной поддержкой 2020». Все кредитные организации, осуществляющие деятельность в регионе, предоставляют ипотечные кредиты по данным программам.

За время своего действия программа «Дальневосточная ипотека» зарекомендовала себя как мощный антикризисный инструмент с низкой процентной ставкой от 0,1% годовых, позволившей многим молодым семьям улучшить жилищные условия: сахалинским семьям одобрено 6 157 заявок, 3 143 семьи стали счастливыми обладателями своих квадратных метров или индивидуального жилого дома.

В плане социальных обязательств региона в Сахалинской области активно развивается арендное жилье, также позволяющее улучшить жилищные условия: стоимость аренды при этом на 50% ниже рыночной. Таким жильем пользуются приезжающие на острова молодые специалисты, медики, учителя.

Сахалинское ипотечное агентство в прошлом году ввело в эксплуатацию 31,4 тыс. кв. м жилья в десяти населенных пунктах, что позволило 527 семьям улучшить жилищные условия. Развитие жилищного строительства помогает привлекать в регион новых специалистов и закреплять их на территории. Именно поэтому власти продолжают вести данную работу совместно с «ДОМ.РФ».

Окончание на с. 8

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

www.stroygaz.ru

с.7 Из-за существенного удорожания стоимости стройматериалов сахалинские строители получают дополнительное финансирование. Такой механизм стал возможен после внесенных изменений в 44-ФЗ, позволяющих по согласию сторон изменять существенные условия любого контракта, заключенного до 1 января 2023 года, если при его исполнении возникли независимые от сторон обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения. Принято постановление правительства Сахалинской области №483 «О мерах, обеспечивающих возможность изменения (увеличения) цены контрактов, предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства на территории Сахалинской области».

В настоящее время в Сахалинской области реализуются механизмы, входящие в «Инфраструктурное меню», в их числе инфраструктурный бюджетный кредит, инфраструктурные облигации. С их использованием идет строительство новой взлетно-посадочной полосы в аэропорту Южно-Сахалинска, что обеспечит транспортную доступность единственного островного региона России и позволит принимать все типы воздушных судов без ограничений.

В настоящее время АО «Корпорация развития Сахалинской области» реализует проект обеспечения инженерно-транспортной инфраструктурой возводимого жилого комп-



Не снижая темпов

лекса «УЮН» в Южно-Сахалинске, где предусмотрено строительство дорог, сетей электроснабжения и теплоснабжения. В декабре 2021 года Корпорацией заключены два концессионных соглашения по созданию и эксплуатации участков автомобильной дороги и объектов по передаче и распределению элек-

трической энергии. Финансирование концессии реализовано через механизм инфраструктурных облигаций АО «ДОМ.РФ». Корпорация и АО «ДОМ.РФ» первыми в РФ заключили договоры инфраструктурных займов по финансированию концессий с лимитами 3,796 млрд рублей по дороге и 1,594

млрд рублей по электроснабжению. Готовится заключение концессионного соглашения по теплоснабжению жилого комплекса «УЮН» и «Северного городка». Финансирование планируется по аналогичной схеме — с использованием механизма инфраструктурных облигаций.

По инициативе «Сахалинстрой» начат диалог с губернатором о корректности определения минимальной месячной зарплаты рабочего первого разряда в строительстве и средней заработной платы рабочих по каждой из пяти ценовых зон в регионе.

Глава области и член президиума Госсовета при президенте РФ Валерий Лимаренко одобрил предложение Ассоциации «Сахалинстрой» о пилотном проекте по организации Региональной комбинированной саморегулируемой организации изыскателей, проектировщиков и строителей.

Валерий Лимаренко согласился с доводами саморегуляторов и дал указание министерству строительства и экономического развития до конца октября внести в государственные и муниципальные контракты в строительстве требование Градостроительного кодекса РФ об обеспечении исполнения контрактов специалистами по организации строительства, членами НРС в должности главных инженеров проектов с описанием их прав и обязанностей.

Таковы некоторые итоги лишь одной встречи сахалинской СРО с руководством исполнительной власти.

В числе главных задач сегодняшнего дня в регионе — максимальная цифровизация отрасли и внедрение проектного управления с использованием информационных моделей (ИМ) в строительстве.

При активном участии Ассоциации «Сахалинстрой» в 2020 году правительство области организовало «Школу заказчика объектов капитального строительства» при Сахалинском государственном университете. Сейчас пилотный сахалинский проект масштабируется практически по всей России. Обе СРО строителей — полноправные участники проектного управления в регионе и имеют прямой доступ к цифровой платформе строительных сервисов наряду с правительством области, муниципалитетами, ГРБС, ГИСН и подрядчиками. Это позволяет проводить анализ деятельности членов Ассоциации и контролировать исполнение государственных и муниципальных контрактов, своевременно реагируя на риски и угрозы.

Масштабную работу «Сахалинстрой» выполняет по мониторингу проведения закупок в сфере градостроительной деятельности Сахалинской области на соответствие требованиям федеральных законов №44, №223, постановлений правительства РФ №615 и Градостроительного кодекса РФ.

Как отметил Валерий Мозолевский, «аналитико-правовой отдел и координатор общественного контроля проводят огромную ра-

боту по защите законных интересов и прав наших членов при проведении закупок и при исполнении контрактов. За 9 месяцев текущего года по 15 судебным делам юристы Ассоциации защитили от взыскания с наших членов более 185 млн рублей по различным претензиям и, напротив, в пользу членов взыскали с заказчиков более 5 млн рублей».

В рамках развития корпоративных отношений Ассоциация внедрила электронный документооборот с использованием усиленных цифровых подписей, а также приняла на общем собрании решение об обязанности членов Ассоциации направлять в копию всю их переписку с заказчиком при исполнении контрактов для более полного анализа их деятельности.

Голос «Сахалинстрой» громко звучит и в сфере совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей градостроительную деятельность и деятельность по саморегулированию, в частности при рассмотрении проектов постановлений правительства Российской Федерации, обсуждении законопроектов Государственной Думой РФ, законодательными и исполнительными органами области и округов.

В рамках политики привлечения квалифицированных кадров и усиления профориентации молодежи Ассоциация «Сахалинстрой» взаимодействует с профильными техникумами и вузами, министерством образования области и ГАУ СО «Агентство по развитию человеческого капитала» (АРЧК). Ведется большая профориентационная работа со студентами и школьниками. Ассоциация также является одним из кураторов строительного направления в профориентационном проекте для школьников «Вселенная возможностей». А образовательный проект Ассоциации «Общественный контроль в строительстве. Профессионализм. Волонтерство. Наставничество» получил высокую оценку на областном и федеральном уровнях. Сахалинская практика участия студентов строительных специальностей в организации комфортной городской среды была рекомендована к тиражированию в других российских регионах.

Сахалинская Ассоциация строителей на протяжении многих лет на различных федеральных и окружных мероприятиях является рупором дальневосточных саморегулируемых организаций по всем вопросам деятельности. А команда и правление «Сахалинстрой» целенаправленно реализуют приоритетные направления и задачи, поставленные годовым общим собранием членов Ассоциации.

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

www.stroygaz.ru

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

В 2022 году сахалинское предприятие «СКФ «Сфера» отметило «некруглый» юбилей — 35 лет на рынке строительства. Его путь — от стройбригады ПСО «Сахалинстрой» до многопрофильного холдинга с двумя десятками компаний, предоставляющих услуги строительства, управления недвижимостью, производства электроэнергии и тепла на собственных мини-ТЭЦ.

Холдинг — передовое предприятие региона, выстроившее более 100 объектов социального и бытового назначения, нефтегазовой инфраструктуры, образования, культуры, спорта, 500 тыс. квадратных метров жилья, гостиниц, бизнес-центра.

На «Сферу» всегда можно положиться в экстремальных ситуациях: преодолевая последствия землетрясений на Южных Курилах и в Нефтегорске, предприятие построило дома для пострадавших, а в 2007 году для лишившихся крова возвел микрорайон в Невельске. Мощный подъем производства наступил с началом эры освоения островного шельфа. В рамках проектов «Сахалин-1» и «Сахалин-2» ООО «СКФ «Сфера» строило жилые комплексы, вахтовые поселки, возводило в партнерстве заводы по сжижению природного газа в поселке Пригородное. В его активе — пять аварийно-восстановительных пунктов по ликвидации разливов нефти и обслуживанию магистральных нефтегазовых трубопроводов на севере Сахалина, берегового комплекса в районе залива Чайво. Из недавних проектов — современные школы в поселке Смирных на 910 и в городе Макаров на 800 учеников.

Строители «СКФ «Сфера» украсили парк островной столицы 24-метровым светомузыкальным фонтаном с 12-метровой стелой в форме стрелы солнечных часов. Сочетание 250 гидродинамических струй с музыкальным сопровождением и подсветкой создает праздничную феерию. А гидротехническое устройство может использоваться для просмотра фильмов — изображение с помощью проектора проецируется непосредственно на «водный» экран.

В настоящее время холдинг возводит в Южно-Сахалинске одновременно несколько объектов. Завершается строительство семизаточного консультационно-диагностического центра с двумя дополнительными подземными

«Сфера» СОЗИДАНИЯ

ООО «СКФ «Сфера» ценит настоящее и работает на будущее



этажами площадью более 18 тыс. кв. метров, ведутся работы над уникальным легкоатлетическим манежем для проведения спортивных мероприятий и организации тренировочных занятий. Впервые на Сахалине на площадке сейсмостойчивостью 8 баллов ведется сборка уникальной металлической арочной конструкции 58,1 x 114 метров с беговыми дорожками, секторами для прыжков, метания копья и толкания ядра.

Как прокомментировал генеральный директор «СКФ «Сфера» Андрей Залпин, сегодня холдинг ведет строительство детсада №1 в ЖК «Горизонт» на 240 мест, а в планировочном районе Луговое возводит дополнительное здание школы №30 на 550 учащихся. Оба проекта предусматривают весь комплекс помещений для комфортного пребывания детей и проведения учебно-воспитательной работы.

«Наша команда достойно встречает новые вызовы, выполняя все взятые обяза-



тельства. Область получит прекрасные объекты, способствующие улучшению жизни и здоровья людей», — заверил Андрей Залпин.

По его словам, коллектив предприятия регулярно пополняется молодыми талантливыми специалистами, на производстве в приоритете внедрение инновационных технологий. Так, при проектировании используется отечественный цифровой комплекс программ Renga BIM. Система управления проектами

позволяет планировать трудозатраты, управлять ресурсами и контролировать выполнение работ. «Производственный опыт в связке с постоянным развитием, плодотворное сотрудничество с правительством Сахалинской области и муниципальными администрациями позволяют ООО «СКФ «Сфера» уверенно смотреть в будущее. Впереди еще много работы на благо людей, живущих и работающих в нашем регионе», — заключил генеральный директор.

Рупор дальневосточных саморегуляторов

Ассоциация «Сахалинстрой» на страже законных интересов строителей



Ольга БЕНДЖ

14 лет во главе с лидером дальневосточного саморегулирования Валерием Мозолевским Ассоциация вносит весомый вклад в развитие экономики в сфере строительства Сахалинской области. Островные саморегуляторы настойчиво ставят вопросы о снятии административных барьеров, с которыми сталкиваются члены Ассоциации при ведении предпринимательской деятельности, и инициируют решение проблем на региональных и федеральных площадках органов исполнительной власти.

Ассоциация «Сахалинстрой» объединяет порядка 370 строительных организаций региона и активно взаимодействует со второй островной саморегулируемой организацией — «СпецСтройРеконструкция».

От имени строителей региона вопросы взаимодействия с исполнительными органами власти разных уровней, контрольными и надзорными органами и заказчиками, проблемы проектного управления строительной деятельностью, ценообразования, повышения стоимости строительных материалов, затягивания сроков оплаты выполненных работ, низкого качества проектной и изыскательской документации Ассоциация поднимает на заседаниях рабочих групп, Проектного офиса и Совета по инвестиционной деятельности при

правительстве Сахалинской области, а также на других площадках, в том числе и в муниципалитетах.

На последней встрече с губернатором Сахалинской области Валерием Лимаренко строителям удалось положительно решить ряд насущных вопросов. Например, по организации службы единого заказчика по строительству и реконструкции объектов за счет бюджетной системы области. Теперь все новые крупные контракты стоимостью свыше 100 млн рублей будут реализовываться исключительно Дирекцией по строительству регионального минстроя.

Глава области поддержал предложение Ассоциации организовать у областного заказчика распределенную Среду общих данных (СОД) для открытого взаимодействия заказчика с изыскателями, проектировщиками и региональной экспертизой с использованием Цифровой платформы строительных сервисов.

На этой встрече было принято решение создать до конца года публичную цифровую платформу по мониторингу цен строительных ресурсов в области. Производители, поставщики, в том числе и подрядчики, получают право мониторить рынок и вносить данные о логистических расходах, стоимости строительных материалов, конструкций, изделий, приборов и оборудования для дальнейшего учета их цен отделом мониторинга минстроя области и федеральным центром Главгосэкспертизы.

Как работать без травм и аварий

Где профсоюз — там и снижение количества несчастных случаев



Борис СОШЕНКО,
председатель
Профсоюза
строителей России

Во все времена идеальная цель профсоюза в области охраны труда — полное исключение травматизма профилактическими мерами. То же можно сказать и о профессиональных заболеваниях. Но идеалы, как известно, недостижимы.

Анализ Федеральной службы по труду и занятости (Роструд) показывает, что сегодня стройотрасль относится к числу наиболее неблагоприятных — наряду с угледобывающей и металлообрабатывающей промышленностью. И хотя ведомство в последние годы отмечает устойчивую положительную динамику в этой сфере его ответственности, производственный травматизм на стройке остается высоким.

Так, по данным 83 наших региональных организаций, в прошлом году в стройкомплексе произошло 127 несчастных случаев (в 2020-м — 124), из них тяжелых 85, смертельных — 38 (по данным Роструда, погиб 339 человек).

В настоящее время вопросы охраны труда находятся только в ведении Минтруда РФ, а отраслевые министерства занимаются этим «факультативно» и не могут самостоятельно определять государственную политику в данном направлении. В итоге работодатель теперь устанавливает уровень риска вреда здоровью работника по своему усмотрению, так как отсутствует единая методика, а качество и полнота проведения такой оценки не контролируются Государственной инспекцией труда. А ведь от результатов оценки профессиональных рисков зависят обеспеченность средствами индивидуальной защиты (СИЗ), обучение охране труда.

Профсоюз должен подключаться к данной работе на всех этапах, начиная с выбора методики проведения оценки рисков и заканчивая анализом итогов проделанной работы. Мы, к примеру, долгие годы отстаивали свою позицию по определению понятия «работа на высоте», опираясь при этом на ГОСТ Р 12.3.049.2017 «Системы стандартов безопасности труда. Строительство. Работы на высоте. Термины и определения» и на многолетний опыт работы технических инспекторов труда профсоюза.

Считаем категорически неприемлемым увеличение данного показателя, оценива-

ющего опасность для работника, с 1,3 до 1,8 метра при отсутствии статистически подтвержденных фактов снижения уровня производственного травматизма при работе на такой высоте и каких-либо научных исследований и обоснований. Минтруд РФ позицию профсоюза не поддержал, сославшись на гармонизацию нормативных требований охраны труда при проведении работ на высоте и основных правовых норм законодательства ЕС. Анализ же травматизма показывает: падение с высоты является причиной более 33% всех несчастных случаев на производстве.

В организациях российского стройкомплекса действует более 470 комиссий по охране труда, которые создаются работодателями и профсоюзами в рамках социального партнерства. В 2021 году комиссиями проведено более 4 тыс. проверок, выявлено почти 23 тыс. нарушений (среди них 4,7 тыс. связаны с обеспеченностью СИЗ, 5,9 тыс. — с плохими санитарно-бытовыми условиями), выдано 3,6 тыс. предписаний, к ответственности привлечено 224 должностных лица.

К сожалению, сегодня только 10% наших организаций в силу профсоюзной бедности имеют штатных технических инспекторов, идет неуклонное сокращение штата уполномоченных (доверенных лиц) по охране труда. Вместе с тем, даже среди них есть профсоюзные ячейки с многолетним положительным опытом, выполняющие цели комплекс мер по охране труда и все нормы социального партнерства: «Первый ДСК», «ПИК-Индустрия», «Концерн МонАрх», «Доринж-39» и другие.

1.6% ВВП страны

таковы потери российской экономики из-за несоблюдения норм охраны труда

Здесь прослеживается и прямая зависимость: в тех стройкомпаниях, где создан профсоюз, уделяется большее внимание вопросам охраны труда, среди работников пропагандируется безопасный труд, общественный контроль профсоюза, направленный на профилактику и предупреждение случаев производственного травматизма, приносит свои результаты — количество несчастных случаев снижается!

Таким образом, мы, в Профсоюзе строителей России, считаем, что уже сегодня необходимо настаивать на ускоренном формировании экономических и правовых механизмов, побуждающих работодателей обеспечивать здоровые и безопасные условия труда, в том числе устанавливающие налоговые льготы организациям, работающим без травм и аварий. А профсоюзам следует добиваться социальной направленности политики в области охраны труда, которая должна обеспечивать приоритет жизни и здоровья работников над полученными прибылями.

К публикации подготовил Иван ДЕНИСОВ

Партнеры по долгам

Недоимками в домах со спецсчетами займутся назначенные их жителями организации

Алексей ЩЕГЛОВ

Комиссия по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России предлагает обязать собственников жилья при выборе специального счета для взносов на капитальный ремонт выбирать также и организацию, которая будет взыскивать с них соответствующие долги, сообщила на заседании совета руководитель комиссии Ирина Булгакова. По ее словам, в настоящее время на спецсчетах аккумулируются средства 11% многоквартирных домов в стране — в основном новых, по площади занимающих 22% от многоквартирного фонда. Ежегодно на спецсчетах собирается порядка 52 млрд рублей, и в настоящий момент на них размещено 202 млрд, при этом объем задолженности оценивается примерно в 25 млрд рублей.

Булгакова отметила, что работу по сборности средств на спецсчета следует проводить более системно и организованно.

«Мы предлагаем обязать собственников выбирать организацию, законодательно закрепить обязанность собственников, чтобы, кроме всего прочего, когда они выбирают спецсчет, у них была выбрана и организация, которая будет выставлять документы и заниматься взысканием задолженности», — сказала Ирина Булгакова.

Как напомнила директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) Ирина Генцлер, в отношении домов, находящихся в «общем котле», в Жилищном кодексе прямо написано, что их задолженностями занимается регоператор. И это оправдано, так как регоператоры собирают взносы, и это их деньги. Поэтому, действительно, в домах со спецсчетом также необходимо установить определенность в вопросе о том, кто занимается долгами — и собственникам тогда следует принять решения о том, кому они предоставляют такие полномочия.

Вопрос лишь в том, что функция по взысканию задолженностей, если этим будет



заниматься управляющая организация (УО) или, в случае, если владельцем спецсчета является региональный оператор, эта структура — будет платная (у товариществ собственников жилья своя специфика, и они решают проблему задолженностей собственными силами), то есть у собственников появится дополнительное бремя, тогда как для перечисляющих взносы в «общий котел» эта услуга сейчас бесплатно предоставляет регоператор за счет бюджетных средств.

И тогда получается, что жители домов со спецсчетами, и так берущие на себя больше затрат и хлопот по их содержанию и управлению, обретают еще одну платную обязанность. Поэтому, считает Ирина Генцлер, все-таки в этом вопросе нужно соблюсти равноправие собственников и предоставлять эту услугу для всех бесплатно — или же вводить плату для всех. «Реализация предложения о том, что собственники домов со спецсчетами в обязательном порядке оплачивают

услугу по взысканию задолженностей уполномоченной структурой, еще больше усугубит и без того непростое положение тех, кто выбрал такой способ содержания МКД», — считает Ирина Генцлер.

Комиссия также предлагает повысить порог перехода со спецсчета в так называемый «общий котел» при недостаточной собираемости — с 50% до 75%. Сегодня, пояснила Ирина Булгакова, собираемость за капитальный ремонт достигает почти 90%. И 75% может стать тем уровнем, при котором понятно, что владелец спецсчета недостаточно с ним работает.

Эта инициатива в случае ее принятия подразумевает, что при задолженности по взносам свыше 25% (а не 50%, как сегодня) дом передается в управление регоператору.

По мнению Ирины Генцлер, это, с одной стороны, правильное предложение, потому что регоператор тогда начнет более серьезно заниматься задолженностями. Но, с другой стороны, получается, что это и предшест-



Ирина ГЕНЦЛЕР, директор направления «Городское хозяйство» ИЭГ:

«В законодательстве некоторых стран имеются нормы о том, что собственники помещений в доме могут установить залог на квартиру соседа-неплательщика. И если в течение определенного срока такой должник не погашает долг, то начинается его взыскание путем принудительной продажи квартиры. Имеются в некоторых странах и нормы о том, что добросовестные собственники могут предложить должнику продать его квартиру в надежде, что вместо него ею будет владеть обязательный гражданин. И если неплательщик не погашает свои долги и не продает квартиру, то его непременно ждет суд, который примет решение о принудительной продаже квартиры. То есть в других странах над неплательщиками висит реальный дамоклов меч, а у нас в России им нечего не грозит»

ующее предложение некоторым образом противоречат друг другу: вы определяетесь, кто занимается сбором долгов, но как только они достигнут 25%, управление собранными средствами у вас сразу же отберут.

И корни проблемы тут кроются в том, что сегодня в Жилкодексе прописана слишком сложная процедура взыскания долгов в домах со спецсчетами. И, например, собрание собственников никак не может принудить заплатить долги своих соседей-неплательщиков. Но регоператор тоже не имеет полномочий по выбиванию долгов, поэтому передача ему домов с задолженностями не поможет делу.

«Проблему долгов решать надо, но у нас долгие годы она никак не решается, и реальных механизмов воздействия на должников до сих пор нет. Но получается, что реализация двух этих предложений вряд ли что-то изменит. И это не говоря о том, что все такие инициативы ужесточают регулирование и направлены против собственников со спецсчетами. А в отношении них и так уже имеет место определенная дискриминация», — сожалеет Ирина Генцлер.

Свыше

3.3

тыс. единиц

выведенного из эксплуатации автотранспорта было переработано в Москве с начала года

стройка машины, а также крупногабаритной техники и металлических предметов. Компания получила уже несколько десятков таких обращений и утилизировала более 20 личных автомобилей в рамках совместного проекта.

Как рассказал генеральный директор «Втораломинпродукта» Илья Качалин, возглавляемое им предприятие участвовало в разработке федеральной программы по утилизации в начале 2000-х годов, а сейчас его специалисты активно помогают в актуализации законодательства по этому направлению. «Мы занимаемся утилизацией транспортных средств для юридических лиц и работаем с населением через совместный проект с правительством Москвы. Это прекрасная возможность сделать утилизацию старого автомобиля доступной для экоответственных жителей города», — заключил менеджер.

Светлана СМИРНОВА

1 октября в России закончился действовавший с 1 апреля мораторий на банкротство физических и юридических лиц и кредиторы снова могут инициировать возбуждение дел о несостоятельности своих должников. Опасения, что возвращение старого порядка может привести к росту количества банкротств, в том числе и среди девелоперов, стали темой обсуждения на круглом столе в ТПП Петербурга.

По мнению вице-президента СПб ТПП и Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Мороза, строительный рынок Санкт-Петербурга и Ленобласти продолжает стойко выдерживать влияние санкций. На сегодня на территории Северо-Запада приходится 17% всего строящегося жилья России. По данным «ДОМ.РФ», объем введенного на Северо-Западе за январь-сентябрь многоквартирного жилья составил 7,6 млн кв. м, увеличившись на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Началось строительство 587 жилых домов общей площадью 5,5 млн «квадратов», при этом большинство новых проектов (86%) приходится на Петербург, Ленинградскую и Калининградскую области. Как отметил Антон Мороз, строительная отрасль достаточно успешно преодолевает трудности за счет накопленного запаса прочности и мер государственной поддержки.

Что касается Санкт-Петербурга, здесь, по его словам, зафиксирован рост объема ввода как в сегменте многоквартирных домов (МКД), так и в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС). На 1 сентября в Северной столице было введено в эксплуатацию 2 324 тыс. «квадратов» жилья, на начало октября в стадии строительства в сегменте МКД находится еще 8 755 тыс., при этом 73% новостроек возводится в рамках проектного финансирования с размещением средств граждан на счетах эскроу в 13 кредитных организациях. А Ленобласть вышла в лидеры индивидуального строительства: за девять месяцев в регионе возведено 1,9 млн кв. м объектов ИЖС.

Новые реалии рынка

Однако аналитики отмечают, что строительный рынок меняется, и он уже не тот, что был в начале года. Один из таких симптомов — снижение покупательского спроса. Как заметил Антон Мороз, падение продаж у девелоперов весьма ощутимо: если в июле рост продаж на рынке Северной столицы составил 33%, то в августе всего 11%. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года число сделок в сентябре сократилось на 36%. В целом по итогам III квартала в Петербурге было заключено 9 524 договора долевого участия (ДДУ) — на 3% меньше, чем во II квартале. Еще одна тревожная



Что дальше? Тотальный мораторий на банкротства закончился

тенденция — снижение объема предложения: по итогам полугодия на рынке жилья Петербурга он составил около 1,5 млн кв. м (32 тыс. квартир) — на 8% меньше, чем годом ранее. Сегодня в продаже представлено всего 36,4 тыс. лотов, что на 6% меньше, чем месяц назад.

Антон Мороз также отметил, что, несмотря на возвращение ключевой ставки ЦБ практически на докризисный уровень, застройщики все равно испытывают трудности с привлечением проектного финансирования по льготным (базовым) ставкам вследствие низкой наполненности счетов эскроу из-за падения спроса на жилье. Причем, по его мнению, это относится не только к стоимости проектного финансирования, но и к цене строительных проектов, увеличившейся вследствие удорожания строительных ресурсов. «В свою очередь, недоступность проектного финансирования и отсутствие альтернативных источников получения кредитных средств могут привести к увеличению числа банкротств застройщиков», — считает он. Эксперты отмечают: в этом отношении строительная отрасль находится в зоне риска. Не случайно большинство всех банкротств за прошлый год пришлось на строительство (2 317, +9,8%) и операции с недвижимостью (1 199; +1,4%). По словам Антона Мороза, в основном под удар попадают небольшие региональные застройщики, которые возводят 10-20 тыс. кв. м недвижимости в год.

Банкротство не приговор

В свою очередь, президент СПб ТПП Владимир Катенёв напомнил, что мораторий на банкротство был выведен компаниям. «Санкт-Петербургская торговая-промышленная палата выдает заключения по объективности и исполнению обязательств по конкретной сделке. Заключение СПб ТПП помогают компаниям в работе с судебными инстанциями, позволяют избежать уплаты штрафных санкций при выполнении договоров», — отметил он. В этом году ТПП получила уже более 500 таких обращений.

Дискуссию продолжила начальник отдела обеспечения процедур банкротства Управления Федеральной налоговой службы (УФНС) по Санкт-Петербургу Светлана Глуская, считающая, что после отмены моратория рынку следует ждать всплеска банкротств: число организаций Северной столицы, отвечающих признакам банкротства, приближается к двум тысячам (1 879), сумма неисполненных обязательств перед бюджетом — 8,8 млрд рублей. «В строительстве таких организаций 400, их задолженность по обязательным платежам составляет 1,3 млрд рублей», — отметила она. Заместитель начальника отдела обеспечения процедур банкротства УФНС России по Ленинградской области Олег Шаров сообщил, что на территории Ленобласти в банкротстве находятся 352 юрлица (совокупная задолженность — 1,3 млрд

рублей), 20% банкротств приходится на строительные организации.

В целом, по мнению экспертов, статистика банкротств в строительной сфере показывает, что цель моратория достигнута, а цифры отражают период, когда в течение 6 месяцев из 9 кредиторы были лишены возможности инициировать процедуру банкротства в отношении своих должников, при этом мораторий не препятствовал компаниям вступать в процедуру банкротства по собственной воле. Эксперты отмечают, что число банкротств было бы в несколько раз больше, если бы кредиторы имели возможность в указанный период обратиться для взыскания долгов.

С этим мнением согласился и Антон Мороз, который отметил, что тотальный мораторий на банкротство, действовавший с 1 апреля по 1 октября, стал «передышкой» для всех категорий должников, а потому сегодня речи о банкротстве застройщиков нет, видимых причин для остановки строительного процесса тоже нет. Однако после отмены моратория на банкротство, инициированное кредиторами, количество банкротств дел, как ожидают многие эксперты, резко возрастет уже в IV квартале и продолжит набирать обороты в 2023 году. В самом оптимистичном варианте, по мнению Антона Мороза, количество заявлений о банкротстве юрист увеличится на 30-50% во всех сферах экономики.

Однако НОСТРОЙ все же не ожидает волны банкротств среди строительных компаний. Оптимистичный прогноз касается и должников, защищенных механизмом проектного финансирования, при котором средства граждан хранятся на эскроу-счетах до сдачи дома в эксплуатацию. «Все дальнейшие перспективы строительной отрасли будут зависеть от спроса на недвижимость», — резюмировал Антон Мороз.

Автохлам исчезнет из дворов

В столице развивается система переработки брошенного транспорта

Алексей ЩЕГЛОВ

На протяжении многих лет стоящие без движения в московских дворах старые автомобили являлись неотъемлемой частью городского пейзажа. Власти регулярно накладывали на них предписания с требованием убрать занимающий общественное пространство транспорт, но владельцы, как правило, не торопились этого делать. Основными причинами подобной неисполнительности были законодательные недочеты и отсутствие в столице цивилизованной и четкой системы разбора и переработки выведенного из эксплуатации автотранспорта. Но в последнее время городские власти начали активно ее выстраивать — и ситуация начала меняться к лучшему.

При поддержке правительства Москвы сегодня успешно функционирует развитый комплекс по утилизации автомобилей. Как сообщил руководитель столичного Департамента инвестиционной и промышленной политики Владислав Овчинский, эти задачи эффективно решает промышленное предприятие «Втораломинпродукт», чьи производственные мощности рассчитаны на переработку до пяти тысяч авто в месяц.



«Современные технологии авторемонта позволяют извлекать из утилизируемых машин до 98% черных и цветных металлов и использовать их повторно, тем самым значительно снижая нагрузку на экологию, — подчеркнул чиновник. — Таким образом, вышедшее из эксплуатации транспортное средство может стать источником вторичных материальных ресурсов. С начала 2022 года компания переработала

более 2,5 тыс. машин и свыше 800 автобусов и грузовиков».

Столичные власти намерены создать эффективную и максимально комфортную для всех участников этого процесса систему переработки автотранспорта. В этом году компания «Втораломинпродукт» стала партнером городского сервиса «Вывоз ненужных вещей», с помощью которого жители оставляют заявку на бесплатную утилизацию вышедшей из

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:	Для предприятий и организаций
■ П2012 — на полгода	■ П2011 — на полгода
■ П3475 — на год	■ П3476 — на год

РЕНОВАЦИЯ

Оксана САМБОРСКАЯ

К 2026 году по плану столичных властей свыше 155 тыс. москвичей, живущих в пятиэтажках, благодаря Программе реновации переедут в новые квартиры. Согласно утвержденной Адресной инвестиционной программе (АИП), с 2023 года до конца 2025-го за счет средств бюджета в столице планируется построить около 6 млн квадратных метров жилья, из них — 600 тыс. для выполнения социальных обязательств и около 5,4 млн — по программе реновации. Вместе со строительством жилья возводятся вся необходимая социальная инфраструктура: по словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, в кварталах реновации за это время построят около 20 социальных объектов — детских садов и школ, медицинских учреждений и спортивных сооружений.

Такое комплексное развитие городских районов важно не только для участников программы, но и для всего города. «Даже на тех жителей, которые не участвуют в Программе реновации, городская среда, которая формируется рядом с новыми домами, положительно влияет», — отмечает генеральный директор НПЦ «Развитие города» Илья Киевский. — Они получают новые сети и системы, благоустройство, социальные объекты. Реновация — комплексная программа, которая достойно реализуется в Москве».

Выполнение обязательств по срокам дает важный социальный эффект. «Программа реновации запущена, промежуточные результаты оказывают позитивное влияние и формируют уверенность ее участников в успешной реализации. Сроки переселения существенно сокращаются по сравнению с начальным периодом программы, когда город не мог переселить жителей в течение года. Сегодня ситуация совершенно иная. Дома, построенные по реновации, имеют от-

Переезд гарантирован

Городская программа переселения москвичей в новые комфортные дома идет заданными темпами



МИХАИЛ ПОЛЮХИН / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙПЛОЩАДКИ МОСКВЫ

личное качество, выше, чем, например, коммерческое жилье. Все это стало возможно благодаря высоким стандартам реновации, требованиям к отделочным материалам, к инженерным системам. Процесс реновации находится под контролем как Фонда реновации, так и Департамента градостроительной политики. Регулярные совещания по теме реновации проводятся мэром Москвы», — говорит Илья Киевский.

По словам председателя Общественного штаба по контролю за реализацией Программы реновации, президента НИУ МГУС Валерия Теличенко, участников программы реновации волнует вопрос, будут ли

выполнены столичными властями обязательства по переселению, будут ли соблюдены обещанные сроки. «Озвученные руководством города планы на ближайшие три года по строительству объектов в рамках программы реновации говорят о том, что темпы ее реализации сохранятся. При этом создаваемая новая городская среда будет способствовать более комфортному проживанию всех москвичей, в том числе тех, кого напрямую реновация не затронула», — говорит Валерий Теличенко.

Декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко отмечает и безупречное ис-



Евгения МУРИНЦ, директор Института градостроительной политики Urban Policy Institute:

«Запрос на комфортную городскую среду уже давно вышел за пределы собственной квартиры, подъезда и даже двора. Застройщики и власти других регионов и городов должны понять: у их жителей запрос на полноценную комплексную застройку ничуть не меньше, чем у москвичей. И если застройщик, дабы покрыть свои затраты на строительство этих «дополнительных» функций, на определенные проценты повысит стоимость квартир, их все равно будут так же покупать. Спрос жителей на качественно новый уровень жизни растет, что демонстрирует уже реализованные проекты комплексного развития территорий как в Москве, так и — пока еще, к сожалению, в небольшой степени — в других регионах».

пользование средств. «Во многом благодаря хорошо спланированной Адресной инвестиционной программе стало возможно такое масштабное и оперативное строительство жилья и объектов инфраструктуры в Москве. Важно отметить, что средства АИП распределены в соответствии с теми вызовами, которые стоят перед динамично развивающимся мегаполисом. То есть программа способствует комплексному развитию столицы и обеспечению комфортной жизни в нем не только за счет ввода нового жилья, но и за счет инфраструктуры, которая соответствует запросам современного горожанина», — подчеркивает Евгений Михайленко.



Роман МИТИН, директор по продукту компании IYNO

Ведущие российские застройщики сегодня относятся к технологии информационного моделирования (ТИМ) как к цифровому прототипу процесса строительства, позволяющему вариативно проработать план производства работ, смоделировать развитие событий, исходя из вносимых операционных данных. ТИМ уже не ограничивается контуром проектной организации, а требования к ней носят все более прикладной характер. Несмотря на это, общий уровень цифровизации строительства в стране по-прежнему остается низким. Я считаю, что реновация, как один из самых масштабных строительных проектов, может стать драйвером цифровой трансформации всей отрасли. В рамках реализации программы возможно опробовать лучшие практики цифровизации стройкомпаний, сформулировать требования к инфомоделям, разработать новые автоматизированные процессы и обучить управленческий и инженерно-технический персонал.

Строителям, реализующим «реновационные контракты», сегодня особенно важно уметь быстро адаптироваться к постоянно изменяющимся условиям, перестраивать бизнес-процессы, быть открытыми к применению новых проектных решений и логистических цепочек. Все меняется каждый день: поставщики, расценки работ и стройматериалов. Поэтому важно быстро принимать верные решения и, несмотря на внешние факторы, исполнять договорные обязательства.

Есть ли для этого решение? На рынке существуют инфосистемы, выполняющие различные задачи по автоматизации процессов, визуализации и передаче данных. К ним относятся и проектирование с применением ТИМ, и календарное и ресурсное планирование с применением инфомодели строящегося объ-

Виртуальное «зеркало» стройплощадки

Реновация как драйвер цифровой трансформации стройотрасли



SHUTTERSTOCK / FOTODOM

екта, и безбумажная выдача рабочей документации, и системы учета нарушений и выдачи предписаний. Автоматизированы сегодня и процессы сбора данных о численности рабочей силы и спецтехники, приемы выполненных работ.

Но для сводного анализа и принятия верного решения на любом из этапов строительства все эти разрозненные IT-системы требуют обмена информацией между собой. Зачастую такая задача ложится на плечи перегруженных специалистов. В результате радикального улучшения качества и увеличения скорости принимаемых решений не происходит.

Избегать ручной интеграции систем, а значит, принимать оптимальные решения на основе точной информации о ходе строительства можно, объединив данные разных рабочих процессов через ТИМ. По сути, мы получаем «зеркало», отражающее реальность на стройплощадке.

Связь актуальных данных с инфомоделью позволяет в реальном времени формировать

отчеты в любом разрезе. Например, связь графика производства работ с отдельными элементами можно видеть в качестве 4D-модели. Регулярное внесение данных о фактическом выполнении строительных работ по каждой конструкции позволяет застройщику и инвестору выполнить план-фактный анализ, спрогнозировать сроки завершения работ. Элементы модели связаны не только с информацией о плане и факте выполнения работ, но также с данными, по какому договору и каким подрядчиком конструкция возводится, какова договорная расценка работ и материалов. В единую базу данных также вносятся сведения о наличии нарушений и комплектности исполнительной документации по конкретным конструкциям. Таким образом, цифровой подход к управлению строительством позволяет получать интерактивную аналитику для принятия менеджментом своевременных и эффективных решений. К примеру, разработанная нами платформа IYNO обеспечивает бесшовный про-

цесс передачи информации от проектировщиков к застройщику, а затем к подрядчику и банку в режиме реального времени. Происходит это не вследствие автоматизации документооборота, а благодаря доступу к централизованной информации всех заинтересованных лиц. Документы и отчеты в ней формируются по запросу для каждого из участников путем укрупнения детальных данных. Этим обеспечиваются целостность и достоверность информации. Содержимое каждого документа можно визуализировать на трехмерной модели и установить первоисточники. Важным аспектом является и то, что руководители стройки на нашей платформе могут использовать хранилище ТИМ-моделей непосредственно в IYNO без приобретения продуктов Autodesk.

Компания НПЦ «Развитие города» использовала нашу платформу на своем проекте при работе с инфомоделями фундамента и вентиляции жилого дома, строящегося в Москве по программе реновации. Ведомость объемов работ по проекту изначально была сформирована с применением ТИМ. Казалось бы, уже хорошо. Но с помощью IYNO в ней были обнаружены и исправлены несоответствия, которые при прямой выгрузке из модели были не видны. Ведомость объемов стала более точной благодаря интеллектуальному алгоритму установления связей элементов моделей с работами, а также проведенной на платформе проверке недостающих атрибутов. Важно, что, единожды настроив алгоритм, проектировщик и заказчик могут при новых итерациях проекта получать достоверные сведения в режиме реального времени без дополнительных трудозатрат.

Заказчик убедился, что цифровой подход может еще на этапе проектирования выявлять важные неточности в проекте, предотвратив дополнительные затраты на стадии строительства.

ЖИЛЬЕ

с.1 Кто может получить?

Вопрос остается дискуссионным, так как в первой редакции законопроекта границы аудиторки четко не определены. Целесообразно склоняться к таким критериям: во-первых, право на получение жилищного сертификата должны иметь только обманутые дольщики, купившие объекты без использования счетов эскроу («по старым правилам»). Свидетельство будет передаваться по наследству, но при этом оно не может отчуждаться по договору уступки права на получение денежной выплаты. Во-вторых, необходимо ограничить количество сертификатов на одного дольщика — речь идет о частных инвесторах, у которых в личном портфеле несколько договоров долевого участия (ДДУ).

Как получить?

Процесс носит заявительный характер. То есть пострадавший гражданин должен самостоятельно обратиться в ФРТ с требованием о выдаче сертификата. Предполагается, что сделать это можно лично через МФЦ или дистанционно с использованием портала госуслуг.

Срок действия

Обсуждаются варианты срока действия жилищного сертификата — один год и три года. У каждого варианта есть свои плюсы и мину-



Сергей ПАХОМОВ, председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ:

«Такая опция существенно ускорит решение вопроса, даст гражданам гарантированную уверенность и защиту их — в первую очередь, жилищных — прав. Механизм сертификатов положительно зарекомендовал себя при решении жилищного вопроса военнослужащих, переселенцев с Крайнего Севера; набирает обороты его использование для жилищного обеспечения детей-сирот»



Владимир КОШЕЛЕВ, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ:

«Зачастую люди, которые ждут свои квартиры по 10-15-20 лет, становятся заложниками законной бюрократии — административных процедур и установленных сроков, ожидая решений властей и завершения банкротства застройщика. Внедрение жилищных сертификатов даст право гражданам не участвовать в этих процессах — получить сертификат и приобрести с его использованием другое жилье в короткие сроки»

О дольщике замолвили слово

Эксперты склоняются в пользу короткого срока действия. Так, например, в случае установления годового срока действия сертификата не потребуются индексация его номинальной стоимости, следовательно, не потребуются дополнительные расходы бюджета. Да и вряд ли человек, ждавший свою недвижимость несколько лет, соберется повременить с завершением решения жилищного вопроса.

Предполагается, что законопроект дополнит обязательным требованием о территориальной привязке. То есть, став обманутым дольщиком в Новосибирске, гражданин не сможет потом купить квартиру в Санкт-Петербурге или в Москве.

Пробелы и коллизии

Сегодня на площадке профильного комитета Госдумы РФ дорабатывается первая редакция законопроекта. В ходе обсуждения проекта с экспертами был выявлен ряд недочетов. Так, например, документ определяет механизм выдачи жилищных сертификатов для обманутых дольщиков, включенных в соответствующий федеральный реестр. Пострадавшие граждане, включенные в региональные реестры, пока не учтены в качестве целевой аудиторки. В представленной редакции законопроекта лишь предусмотрено право местных властей региональным зако-

ном установить выдачу сертификатов вместо денежных выплат.

Согласно текущей редакции, жилищный сертификат является дополнительной формой восстановления права. То есть денежная выплата как вариант сохраняется. Но становится неясным, в чем отличие этих двух форм, а главное — как определить, кому и по каким основаниям полагается денежная выплата, а кому — сертификат. Также пока не определен момент, когда право гражданина является восстановленным с момента выдачи сертификата или с момента его реализации на покупку нового жилья.

Вместе с тем, как стало известно «СГ», в ближайшие недели законопроект будет все же доработан и внесен на рассмотрение нижней палаты парламента.



Игорь КРАСНОВ, генеральный прокурор РФ:

Одним из способов предостережения инфляционных явлений могло бы стать использование жилищных сертификатов с индексацией номинальной стоимости

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«Долгосрочные меры поддержки жилищного строительства должны быть рассчитаны на снижение затратной части застройщиков и облегчение их первоначального входа на рынок», — заявил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, выступая с докладом на Всероссийской научно-практической конференции «Состояние современного рынка ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и перспективы развития». Как уточнили «Стройгазете» в пресс-службе НОСТРОЙ, мероприятие прошло на площадке Высшей школы государственного аудита (ВШГА) МГУ им. М.В. Ломоносова. В нем также приняли участие заведующая кафедрой государственного управления и муниципальных финансов вуза Нина Ефимова, начальник отдела статистики процентных ставок и ипотечного кредитования ЦБ РФ Дарья Крылова, руководитель аналитического центра «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг и другие эксперты рынка.

В качестве стабилизирующей меры глава профессионального сообщества предложил и дальше расширять «ипотечное меню» для разных потребителей и объектов. «Эти инструменты должны продолжаться, так как они востребованы населением. Это своеобразный финансовый маркетинг», — пояснил Антон Глушков.

Помимо кредитования, по его мнению, на государственном уровне стоит стимулировать и проекты по комплексному развитию территорий. «Чтобы сделать жилье доступнее,



НОСТРОЙ

Надо больше строить

«Тогда и жилье станет доступнее», — считает Антон Глушков

надо больше строить. Это универсальное правило», — уверен глава профессионального сообщества. А для повышения темпа роста объемов строительства необходимо принимать меры к снижению издержек застройщиков, а также развивать и такие инструменты, как земельный банк, вовлечение земель в оборот, рассмотрение возможности строить на землях разных категорий. Административная реформа, которая сейчас идет, направлена как раз на облегчение доступности входа на рынок.

Возвращаясь к ипотечной теме, Антон Глушков отметил, что с января по сентябрь текущего года жилищное кредитование под воздействием внешних факторов сократилось на 64%. «Объяснений тому много. Прежде всего, это нестабильность ключевой ставки, из-за чего выдача ипотеки на некоторое время при-

остановилась. Однако достаточно быстро рынок кредитных предложений пришел в норму», — сказал президент НОСТРОЙ.

По его словам, спрос на ипотеку начал восстанавливаться уже в июне благодаря снижению ставок по мере смягчения денежно-кредитной политики. Также поддержку рынку оказали партнерские кредитные программы банков и застройщиков по ставкам от 0,01%. Займы под ИЖС и готовые дома — единственный сегмент, показавший рост выдачи во II квартале 2022 года.

«Невзирая на отсутствие мер поддержки (за исключением «Сельской ипотеки»), объем выданных кредитов на ИЖС вырос на 16%», — сообщил Антон Глушков, подчеркнув, что этот сегмент жилищного строительства в последнее время становится популярным на фоне повышенного интереса граждан к прожи-

ванию за городом. Далее руководитель нацобъединения остановился на механизме проектного финансирования, подчеркнув, что, несмотря на его сложность, он все больше доказывает свою эффективность и на сегодняшний день позитивно воспринимается застройщиками. Основным выигрышем для них Антон Глушков назвал стабильное финансирование.

«Мы видим на протяжении последних полутора лет, как на реализацию проектов по эскроу-счетом влияют пандемия, изменение ключевой ставки, потребительские ожидания. Но при этом ни одна стройка в рамках проектного финансирования у нас не остановилась. Показатель строительства жилья с использованием проектного финансирования составляет порядка 82 млн кв. метров — это почти 84% объемов долевого строительства. Думаю, что к концу года мы можем приблизиться к величине 90%, а в некоторых регионах и до 100%. Это дает дополнительные гарантии инвесторам, а объем риска, который ранее возлагался на застройщика, в текущей ситуации уходит в сторону кредитных организаций», — резюмировал президент НОСТРОЙ.

В завершение всех выступлений докладчиков принимавшее участие в конференции студенты ВШГА задали интересующие их вопросы: как программы льготной ипотеки влияют на метражность приобретаемых квартир? нужно ли продлевать госсубсидирование займов? распространено и выгодно ли в России кредитование с плавающей ставкой? и др. На все вопросы учащиеся получили от экспертов исчерпывающие ответы.



Приоритетное направление

В МГСУ искали оптимальное решение жилищного вопроса

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В Московском государственном строительном университете (НИУ МГСУ) прошла Национальная научно-практическая конференция «Жилье и городская среда». Международными партнерами мероприятия выступили вьетнамские Ханойский архитектурный университет и Хошиминский университет архитектуры, а также Институт управления и предпринимательства из Белоруссии и ведущие строительные вузы Узбекистана.

Открывая встречу, ректор НИУ МГСУ Павел Акимов отметил, что российский строительный комплекс сегодня столкнулся с серьезными вызовами, в контексте которых ведущий строительный университет страны решает важную и ответственную задачу по подготовке высококлассных специалистов. «В конечном итоге перед нами всеми стоят вопросы кадрового обеспечения отрасли, ее научно-методического сопровождения», — сказал он. Несмотря на все сложности, Павел Акимов с оптимизмом смотрит в будущее. «Я уверен, что все-таки здравый смысл восторжествует и мы сможем реализовать наши серьезные замыслы, в том числе и по интернационализации образования», — заявил ректор. Примером этому, по его словам, может служить участие в конференции зарубежных партнеров МГСУ.

Главными темами мероприятия стали вопросы, связанные с увеличением объема ввода жилья (в том числе путем применения безрисковых для граждан инструментов инвестирования в жилищное и инфраструктурное строительство), эффективным вовлечением в оборот земель, модернизацией строительной отрасли и оптимизацией административных процедур.

Задача будет выполнена

Напомним, что национальный проект «Жилье и городская среда» предполагает серьезное увеличение объемов жилищного строительства в России. К 2030 году планируется построить не менее 120 млн кв. метров ежегодно. Всего за 10 лет будет построено порядка 1 млрд «квадратов» нового жилья. Для реализации амбициозных задач сокращаются сроки экспертизы проектно-сметной документации, административные процедуры будут проходить по принципу одного окна. За счет применения новых технологий планируется существенно снизить себестоимость строительства.

«Сегодня ввод жилья в стране идет с опережением графика и плана на 26% относительно прошлого года», — сообщил глава Минстроя России Ирек Файзуллин, подключившись по видеосвязи к конференции. На 2022 год намечена сдача в эксплуатацию 92 млн кв. метров, из них на данный момент уже построено 80 млн «квадратов». «Так что в этом году данная задача будет выполнена», — подчеркнул министр, добавив, что останавливаться на достигнутом результате его ведомство не собирается.

«Мы стараемся очень оптимально подойти к решению этой задачи, чтобы сформировать задел на будущее», — отметил Ирек Файзуллин, подчеркнув, что сегодня имеющийся градостроительный потенциал страны оценивается примерно в 257 млн кв. метров, а строительство жилой недвижимости остается одним из приоритетных направлений работы отечественного строительного комплекса.

Далее глава Минстроя России рассказал об успешном ходе выполнения программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда. «Мы не видим рисков по выполнению программы», — добавил он.

Личное или социальное?

В свою очередь, председатель Комиссии Госдумы РФ по обеспечению жилищных прав граждан Галина Хованская посетовала, что власть в России лишилась такого мощного рычага решения жилищных проблем, как социальное жилье. «У нас осталось

его порядка 10%, а именно оно могло бы решить проблемы людей, которые десятилетиями стоят в очереди», — считает она.

Депутат сообщила участникам конференции, что накануне в Госдуме выступал министр внутренних дел РФ Владимир Колокольцев. Галина Хованская процитировала его слова о «катастрофе, когда полицейским приходится стоять в очереди на жилье по 10 лет». «Так вот и я хочу сказать, что не только сотрудники МВД, но и простые россияне, вполне заслуживающие нормальных условий проживания, стоят в очереди, да еще и по 25 лет», — отметила она.

По словам Галины Хованской, не только перестал функционировать фонд социального жилья, но и практически исчезла кооперативная собственность. «У нас в больших городах 10% жилищного фонда было построено с помощью жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Многие наши ученые, артисты, преподаватели решили свой квартирный во-

Ирек ФАЙЗУЛЛИН, глава Минстроя России:
«Эффективная работа отрасли обеспечена деятельностью министерства по достижению технологического суверенитета и преодолением административных барьеров. Так, количество обязательных требований сокращено с 10 до 3,2 тыс., а количество бюрократических процедур уменьшено с 96 до 32»



прос, приобрести квартиру через ЖСК. Теперь все пай выплачены, и сейчас это объединение собственников в составе ЖСК», — напомнила депутат.

В этой связи она поделилась с участниками мероприятия информацией о планах возрождения ЖСК очень проста. «У нас пай будет соответствовать стоимости квартиры. И будет равен ее капитализации, а она все время растет. Но на пай будет распространяться право бессрочного пользования, и когда человек уходит из кооператива, он забирает свой пай, с помощью которого он сможет приобрести жилье в другом месте», — пояснила Галина Хованская.

На вопрос из зала, а не достаточно ли банковского кредитования, депутат ответила, что «ипотека хороша, только когда в стране стабильная экономическая ситуация, низкая процентная ставка, а человек не боится, что потеряет работу и останется на улице». Галина Хованская не стала подробно останавливаться на положении с кредитованием, просто констатировала, что показатели по выдаче ипотеки и приобретению жилья в России на данный момент снизились вдвое по причине того, что у людей просто нет денег, а началось это еще в пандемию, которая до сих пор разрушает экономику во всем мире.

Подойти комплексно

В своем выступлении главный архитектор Московской области Александр Кузьмина рассказала об аспектах градостроительной политики в регионе. В частности, по ее словам, в Подмосковье существует чек-лист, значительно облегчающий жизнь застройщикам: в нем перечислены все компоненты, которые должны быть реализованы в рамках жилищного строительства. «Это школы, детские сады, парковки, поликлиники. Мы также детализируем спортивные и иные объекты социальной инфраструктуры, улично-дорожную сеть», — пояснила она.

Работая над эффективностью эксплуатации социальной инфраструктуры, в региональном комитете по архитектуре и градостроительству заметили интересный тренд на укрупнение таких объектов. «Мы сейчас стараемся строить школу не меньше, чем на 550 мест, 200 мест является некоторым порогом для детских садов, поликлиники мы делаем свыше 100 помещений в смену. Чем крупнее объект, тем легче найти хороших учителей, воспитателей, врачей. Это самый важный вывод, который мы сделали из нашей совместной работы с областными министерствами экономики и финансов и образования», — сообщила главный подмосковный архитектор.

Говоря о градостроительной политике в регионе в целом, она отметила значительную эволюцию, которая с ней произошла. По словам Александры Кузьминой, сегодня все жилищное строительство в регионе идет только через комплексное развитие территорий. «Потому что мы должны быть убеждены, что все объекты нормирования будут построены и у нас будут инструменты контроля», — подчеркнула она. — За последние восемь лет мы прошли через своеобразную пирамиду Маслоу: если в начале мы говорили о необходимости удовлетворять базовые потребности при строительстве «социалки», то постепенно год за годом мы ужесточали требования и нормативы для того, чтобы перейти к тому, что принято называть комфортной средой».

Среди других обозначившихся трендов — перенос тенденций в течение пяти лет из более высокого сегмента жилой застройки в более низкий: из бизнес-класса в комфорт, из комфорта в эконом. «Потому что конкурентная среда сама формирует спрос и происходит вынужденное повышение общего качества жилья», — считает Александра Кузьмина. По ее словам, при строительстве жилья важно, чтобы все было не только по нормативам, но и при ответе на вопрос «хотели бы вы тут жить?» архитекторы и строители отвечали: «Да».

Оксана САМБОРСКАЯ

Объекты культурного наследия (ОКН), их новая жизнь в современных условиях стали главными темами встречи «Новая жизнь объектов культурного наследия: от идеи до реализации», организованной РБК на площадке Агентства стратегических инициатив по продвижению проектов (АСИ) «Точка кипения».

Россия богата памятниками истории, однако обеспечивать их сохранение только ресурсами государства, без привлечения средств внебюджетных источников нерационально, да и попросту невозможно. Реальная поддержка и активное взаимодействие государства и частных инвесторов уже показали свою эффективность. И хорошим примером является работа с ОКН в Калининградской области.

По данным проведенного АСИ исследования, сейчас в России в едином реестре зарегистрировано около 150 тыс. объектов культурного наследия (и это не считая неучтенных объектов), из них 25% находятся в неудовлетворительном состоянии. Для восстановления, реконструкции или консервирования всех ОКН требуется около 4 трлн рублей — для государства сумма значительная.

Только в Калининградской области в государственном реестре числятся почти 1,8 тыс. ОКН. Единственный путь для их спасения и обретения ими новой жизни — привлечение частных инвестиций. В регионе уже накоплен позитивный опыт по восстановлению ОКН. В области центром «Мой бизнес» разработана программа «Вовлечение объектов культурного наследия, исторических зданий и сооружений в экономический оборот». Предпринимателям, готовым заниматься ОКН, предлагаются займы до миллиарда рублей на срок до 15 лет по ставке 0%. Средства можно направить на оплату прямых расходов, связанных не только с фактическим восстановлением исторических объектов, но также с реставрацией и согласованием строительных работ.

Купить замок и заработать

Калининградская область демонстрирует лучшие практики ГЧП в восстановлении памятников



При условии реализации проекта в течение первых пяти лет предусмотрена возможность списания до 50% от суммы займа. Благодаря этой программе уже удалось часть объектов восстановить по чертежам, картинам, другим источникам, а часть — законсервировать и использовать для культурных целей.

Руководитель представительства правительства Калининградской области Денис Салий отметил, что благодаря программе сложные объекты активно вовлекаются в социальную, культурную и экономическую деятельность региона, а их стоимость в результате реконструкции увеличивается в разы. «Лучшие практики надо собирать. Мы аплодируем первопроходцам, которые участвуют в этой программе», — сказал Денис Салий. Среди них Игорь Билоус — инвестор замка Тапиу, Иван Артюх — инвестор замка Рагнит.

Область подготовила перечень объектов, доступных для реализации инвестиционных проектов. В него вошли: оборонительная казарма «Кронпринц», где после восстановительных работ (на которые, по предварительным оценкам, понадобится 3 млрд рублей) можно разместить торговую галерею, отель, выставочное пространство; бастион «Литва», который можно использовать как яхт-клуб, ресторан, исторический отель, выставочное пространство (вложения составят не менее 300 млн рублей); комплекс зданий «Аллебер» с ориентировочным объемом инвестиций в 2,5 млрд рублей и еще ряд не менее интересных объектов.

Калининград хоть и хороший пример, но не единственный регион, где есть требующие сохранения ОКН. В АСИ видят системные проблемы, препятствующие интересу инве-

сторов, и в первую очередь это административные барьеры. По словам заместителя директора центра развития региональной экономики и городской среды АСИ Ольги Вовк, — препятствия привлечению частных инвестиций, можно разделить на несколько групп. Первая — отсутствие мотивации предпринимателей: высокая стоимость проектных и реставрационных работ по объектам промышленной, культурной и навигационной инфраструктуры, отсутствие благоприятных льготных условий, позволяющих сделать выгодным и приоритетным выставление, содержание и эксплуатацию объектов, высокие затраты на мероприятия по обеспечению безопасности — все это удерживает предпринимателей от того, чтобы вкладывать средства в восстановление ОКН. Вторая — административные барьеры при продаже или передаче ОКН, к которым относится сложная процедура расселения жильцов из многоквартирных домов; невозможность передачи частным инвестором многоквартирных домов, являющихся объектами ОКН, без необходимости предварительной процедуры перевода жилых помещений в нежилые; невозможность передачи объектов навигационной инфраструктуры инвесторам. В то же время, считает Ольга Вовк, в стране есть положительный опыт, когда государство передает инвесторам готовые для дальнейшей работы земельные участки. «Если бы государство взяло на себя обязательство подготовить ОКН к передаче, составить инвестиционный паспорт, обеспечить мерами поддержки, то инвесторы легче решались бы на обустройство объектов», — считает эксперт.

8-11 НОЯБРЯ 2022
МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

28-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ВЫСТАВКА

МЕТАЛЛ ЭКСПО 2022

www.metal-expo.ru

Оргкомитет выставки: тел./факс +7 (499) 734-99-66

XIV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

ЦЕМЕНТ · БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

29 НОЯБРЯ — 1 ДЕКАБРЯ, 2022. ЦВК ЭКСПОЦЕНТР, МОСКВА.

Более 4500 посетителей выставки

450 участников деловой программы

100 экспонентов

70 докладчиков

15 стран мира

info@alinform.ru // www.infocem.info // +7 812 335 09 92



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Почему депутаты решили учесть потребности рынка ИЖС при государственном планировании

Город с привилегиями

Оксана САМБОРСКАЯ

В 20 минутах езды от Челябинска, в Сосновском районе области на землях финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» завершается строительство нового мини-города. Малоэтажный микрорайон «Привилегия» — один из первых проектов комплексного развития территории (КРТ), осуществляемого в регионе застройщиком «АПРИ Флай Плэнинг». Здесь по стандартам КРТ помимо жилья будет создана вся инфраструктура, необходимая для жизни: школы, садики, парковки, спортивные объекты и т. д. Сегодня проект находится в высокой стадии реализации — построено более 2/3 от запланированного.

Всего «Привилегия» занимает 95 гектаров земли, где будет возведено 284 тыс. кв. метров недвижимости, из них уже сдано в эксплуатацию 230 тыс. «квадратов». Проект расположен на территории со сложным рельефом, благодаря которому из многих квартир хорошо видна водная гладь Шершневого водохранилища. Другая часть микрорайона примыкает к зеленому массиву. В ближайшее время на берегу водохранилища появится всепогодный центр спорта и отдыха фанпарк «Привилегия» с горнолыжным склоном с пятью трассами, оборудованными подъемниками. Летом на склоне можно кататься на горных велосипедах и тюбингах, запускать воздушных змеев и гулять.

В готовой части микрорайона, построенного по квартальному принципу, помимо закрытых дворов без машин, с детскими площадками и ландшафтным благоустройством, есть большие общественные территории, в том числе искусственный пруд с фонтаном и пляжем.

Сегодня в «Привилегии» уже работают частная школа и частный детский сад; для жителей их посещение будет бесплатным до момента открытия

Под Челябинском реализуется первый проект КРТ



До **2030** года

в Челябинской области при участии «ДОМ.РФ» будет построено свыше 3 млн «квадратов» нового жилья

муниципальных социальных объектов. Школу на 1100 мест планируют достроить к концу этого года, а садик уже готов и сейчас его передают местным властям. Также на территории микрорайона строится академия спорта, включающая фитнес-центр с бассейном.

Стоит отметить, что в общей сложности в регионе при участии «ДОМ.РФ» в разной степени готовности находятся 33 жилых проекта. Среди них пять комплексных на участках площадью 57,6 гектара с градостроительным потенциалом 419 тыс. «квадратов».

По словам заместителя генерального директора «ДОМ.РФ» Дениса Филиппова, в Челябинской области, как и в других субъектах РФ, видны конкретные результаты применения нового закона о КРТ. «Этот инструмент, в разы



ускоряющий запуск строек, позволяет нам эффективно заниматься перезагрузкой неиспользуемых федеральных земель, — пояснил он. — Одновременно наши собственные механизмы — аукционы «за долю» и градостроительная подготовка участков — делают комплексное развитие тер-

риторий привлекательным для инвесторов.

Как результат, проекты не остаются на бумаге, идет их активная реализация. Уже скоро на месте пустырей появятся благоустроенные кварталы с необходимой инфраструктурой, а значит, повысится качество жизни людей».



Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):

«До сих пор в приоритете у нас были многоквартирные высотные дома в городской черте, сейчас

появляется новый формат жилья — малоэтажное жилье с обособленными территориями. Их жители получают такие же плюсы, как жители загородных поселков и загородных домов. Проектов, где закончена реализация, пока достаточно мало, но если смотреть структуру разрешений на строительство, то около 10% проектов, где сейчас начинается строительство, имеют такой комфортный формат. По этому проекту хотелось бы отметить степень и качество его реализации. Часто рендеры, появляющиеся на старте проекта, расходятся с тем, что есть по факту. Здесь мы видим хороший пример, когда все обещанное застройщиком выполняется».



Строительная газета

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-76523
от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

ISSN 0491-1660

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 26.10.2022
фактическое: 17.30 26.10.2022

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:
2624