

Издаётся  
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

100 лет

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕРМИНСТРОЯ  
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№21 (10798) 7 июня 2024

## Дипломатия, проекты, обмен ОПЫТОМ

**Президент НОСТРОЙ  
встретился с представителем  
посольства Индии**

Сергей ВЕРШИНИН

В Национальном объединении строителей прошла рабочая встреча президента НОСТРОЙ Антона Глушкова с представителем посольства Индии в Москве Рохитом Немой, отвечающим за вопросы экономики и коммерции. Стороны обсудили перспективы сотрудничества в подготовке строительных кадров, гармонизации технических требований, развитии Национального реестра добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции.

Антон Глушков отметил, что Россия в 2022 и 2023 годах поставила рекорды по количеству строящегося жилья и промышленных зданий — во многом благодаря мерам господдержки. Сейчас перед строительным бизнесом стоит задача повышения производительности труда. «Соответственно, мы занимаемся актуализацией и расширением образовательных программ по строительным направлениям в профильных вузах и вузах, взаимодействуем с дружественными странами по вопросам обеспечения российских строек рабочей силой», — рассказал Антон Глушков.

Он также сообщил, что НОСТРОЙ ведет Национальный реестр специалистов, содержащий сведения об инженерах-строителях, которые регулярно в соответствии с требованиями федерального законодательства подтверждают свою квалификацию. Помимо этого, нацобъединение ведет Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительной продукции, вступление в который возможно и для иностранных компаний, чья продукция прошла лабораторные испытания и имеет экспертное подтверждение заявленных технических характеристик. Антон Глушков предложил Рохиту Неме рассмотреть возможность включения в реестр информации о продукции индийских производителей и поставщиков машин и механизмов, строительной химии и электроники.

Рохит Нема отметил, что в индийском строительном секторе занято порядка 51 млн человек, а вклад его в ВВП страны составляет порядка 9%, а также рассказал о программе правительства Индии по обновлению и модернизации крупных населенных пунктов «Миссия умных городов» и пригласил делегацию представителей стройкомпаний России посетить Индию для более детального ознакомления с реализованными в ее рамках проектами.

Участники встречи договорились о подготовке двусторонних визитов представителей строительного бизнеса российской и индийской сторон, а также о подписании меморандума между НОСТРОЙ и аналогичным крупнейшим отраслевым объединением Индии.

## Требуются строители!

**В ТПП РФ прошло заседание, посвященное  
кадровой проблеме**

Владимир ТЕН

**П**од председательством главы Комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по предпринимательству в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ефима Басина состоялось совместное заседание комитета, Комиссии Общественного совета (ОС) при Минстрое России по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства и Комитета Российского Союза строителей по развитию профессионального образования и содействию занятости в строительной отрасли.

### Домашняя работа

Открывая заседание, Ефим Басин крылатой фразой «кадры решают все» особо подчеркнул, какое внимание данному вопросу уделяется сейчас всеми уровнями государственной власти и строительным сообществом. Более того, заявлен целый нацпроект «Кадры», что лишний раз подтверждает всеобщую озабоченность нарастанием негативного тренда в сфере кадрового потенциала России. В этот вопрос упираются и проблемы повышения производительности труда и качества конечной продукции, сокращения сроков работ и т. д. Председатель Комитета ТПП отметил необходимость привлечения к решению кадровой проблемы и повышению уровня профессионального

образования крупных работодателей в сфере строительства.

Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое РФ, помощник министра Светлана Кузьменко озвучила позицию министерства в данном вопросе, подчеркнув необходимость более плотного взаимодействия учреждений высшего и среднего специального образования с работодателями. Она отметила, что принятые на заседании предложения должны быть озвучены на заседании ОС, и какая-то часть из них будет интегрирована в будущие национальные проекты, обсуждение и напряженная работа над которыми сейчас вовсю идет во всех заинтересованных министерствах и ведомствах.



КОРОТКО

НАЦРЕЕСТР СМЕТЧИКОВ

НОСТРОЙ запустил электронный добровольный Национальный реестр специалистов в области ценообразования в строительстве. Сегодня в него входит 221 специалист. Целями реестра являются позиционирование специалистов как высококвалифицированных профессиональных участников рынка через оценку собственного уровня знаний и помощь компаниям в оценке уровня компетенций при подборе персонала, работающего в области стоимостного инжиниринга в строительстве. Включение в реестр производится на три года, после чего необходимо подтверждение квалификации. Первые желающие войти в нацреестр прошли отбор в рамках Петербургского конгресса сметчиков, ответив на теоретические вопросы и решив практические задачи.

ПЕРЕД ДАЧНЫМ  
СЕЗОНОМ

Спрос на загородную недвижимость в России вырос за весну на 10%, предложение — на 9%, отметили в компании «Авито Недвижимость». По данным Росстата, за первые четыре месяца в России было построено 25,4 млн кв. м жилья в сегменте ИЖС, что составляет 69,4% от общего объема введенного жилья (36,6 млн кв. м) на территории страны. Этой весной доля ипотечных сделок в структуре всех сделок с загородной недвижимостью, согласно статистике экосистемы недвижимости «Жилфонд», составила порядка 85%. В среднем по стране цены на загородную недвижимость с марта упали на 2%.

ВЕКОВОЙ ВКЛАД

31 мая в столичном Triumph Event Hall прошла юбилейная, 15-я церемония вручения международной премии «Рекорды рынка недвижимости», партнером которой традиционно выступила «Строительная газета». В этом году премия присуждалась в 45 номинациях. «Стройгазета» вручила награду в номинации «Компания по демонтажу №1» СК RETERRA, а сама получила от организаторов мероприятия специальный диплом «За вековой вклад в освещение главных тем рынка недвижимости».

**Внимание участников ИЖС и владельцев дач Москвы и Подмоскья!**



Бригада строителей выполняет ВСЕ ВИДЫ строительных работ со своим материалом: ленточный фундамент, кладка кирпича, ремонт дач, сайдинг, внутренняя отделка, возведение заборов, каркасных домов, хозблоков, монтаж крыши.

**Демонтаж старой кровли БЕСПЛАТНО. Пенсионерам СКИДКА!**

Тел.: +7 960-610-89-04 Арсений



Инструкция  
ПО ВЫЖИВАНИЮ

Эксперты обсудили, как избежать массовых жертв при возгорании в общественных местах

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

По данным МЧС, за 2023 год в России произошло 350 тыс. пожаров, в которых погибли 7,2 тыс. человек. Текущий год тоже никак нельзя отнести к спокойным, ведь не проходит и пары дней без сообщений об огненных ЧП: горят офисные здания, отели, спальные комплексы, пансионаты, торговые центры, рестораны и кафе. Возгорания происходят даже в зоопарках и в консерватории.

Что становится причинами массовых жертв при пожарах в общественных зданиях, а также возможные способы снижения смертности при возникновении ЧП обсудили эксперты в ходе дискуссии, состоявшейся в рамках XV Международного салона средств обеспечения безопасности («Комплексная безопасность-2024»).

Участники встречи отметили, что избежать человеческих жертв при возгораниях в общественных местах удастся далеко не всегда, и чаще всего это связано с двумя факторами. Во-первых, незнание посетителями правил поведения во время пожара. Как показал опрос, проведенный ассоциацией РОСИЗОЛ, 29% россиян просто не знают правила поведения при чрезвычайных ситуациях, а 44% при посещениях общественных зданий, включая ТРЦ, даже не обращают внимание на пути эвакуации. Во-вторых, ошибки в планировке и выборе материалов при строительстве здания также могут привести к гибели людей, при этом основной причиной смертей на пожарах является воздействие токсичных продуктов горения материалов, используемых при строительстве, отделке и ремонте.

Заместитель начальника отдела организации надзорных и профилактических мероприятий в области пожарной безопасности Управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Москве Сергей Абрамов рассказал, что общее количество пожаров в столице в прошлом году увеличилось на 16%, с 488 в 2022-м до 569 в 2023-м, однако смертность сократилась на 40%. По его словам, наиболее часто пожары происходят в административных зданиях, в помещениях и кабинетах, на кухнях, в ресторанах, кафе и в подсобных помещениях. «То есть порядка 10% всех пожаров происходит именно там. Пожары начинаются, развиваются и зачастую приводят к человеческим жертвам», — указал Сергей Абрамов, отметив, что основные причины возникновения пожаров — нарушение правил эксплуатации электрооборудования: «Электрика и челове-

очной академии наук пожарной безопасности, Академии Государственной противопожарной службы МЧС России, полковник внутренней службы Дмитрий Самошин отметил, что, согласно статистике, в России, где проживают примерно 140 млн человек, при пожарах гибнет 1 человек в час. «Это слишком много», — сказал он. По данным эксперта, в США при населении 328 млн человек в год гибнет 3,5 тыс. человек, в 120-миллионной Японии — 1,5 тыс. человек, во Франции, где проживают 66 млн человек, — 261 человек. «Статистика, к сожалению, у нас не очень, но ситуация улучшается», — указал Дмитрий Самошин.

Эксперт обратил внимание, что количество смертей коррелируется со временем года: «Чем холоднее, тем больше пожаров и погибших». Он отметил, что среди дней недели самыми опасными для людей в плане пожаров являются выходные дни. «Пик — это пятница, суббота. Если смотреть по времени суток, то это ночь. То есть за 8 часов ночи людей гибнет больше», — сказал он, добавив, что во многом это объясняется физиологией человеческого организма. «У человека такая физиология: когда он спит, он на запах не реагирует. Этот фактор, конечно, способствует гибели людей ночью», — сказал он.

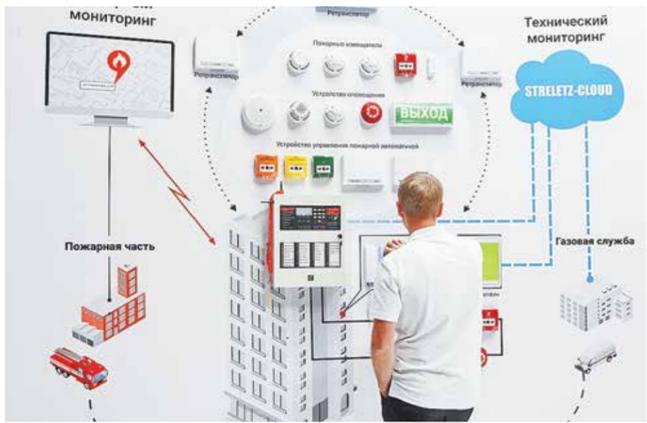
По словам Дмитрия Самошина, женщин при пожаре гибнет гораздо меньше, чем мужчин. Психологи говорят, это потому, что женщины более склонны к так называемому «синдрому наседки», которая берет под крылышко всех, кто дорог, и выводит, не пытаясь бороться с огнем. Для мужчин же пожар — это враг, с которым они вступают в единоборство и часто гибнут в схватке.

Говоря о возрастном аспекте жертв пожара, он уточнил, что в наибольшей опасности находятся пожилые люди, а в наибольшей безопасности подростки, которые «физически сформированы, а социальная ответственности никакой нет. При пожаре они встали и убежали, хотя все остальные взрослые люди будут пытаться тушить огонь».

Дмитрий Самошин обратил внимание и на географический фактор смертности на пожарах: «Если я из Москвы выезжаю за МКАД, у меня риск гибели увеличивается в три раза. Выезжаю из Московской области, например, в Тверскую, риск возрастает еще в два раза».

Кстати, чем выше здание, тем оно опаснее. «В зданиях выше 25 этажей люди не гибнут вообще. Чем здание ниже — один, два, три, пять этажей, — тем оно опаснее, тем больше происходит пожаров», — уточнил он. Это связано с тем, что высотные здания лучше контролируются и обслуживаются и оборудованы более эффективными системами пожаротушения.

Дмитрий Самошин нарисовал портрет потенциальной жертвы пожара: «Получается, что в наибольшей опасности находится мужчина среднего возраста, находящийся в январе в загородном одноэтажном доме, а в наиболее безопасной ситуации — девочка-подросток в высотном здании в июне».



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

Елена МОРОЗО

Заседание Комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства «Экономика многоквартирного дома» прошло в Москве в ТПП РФ. В масштабном мероприятии, состоявшем из двух тематических частей, приняли участие представители профильных комитетов Госдумы, Совета Федерации РФ, Минстроя России, Минэкономразвития и Федеральной антимонопольной службы, ТПП субъектов РФ, сотрудники экспертных и управляющих организаций. Провел встречу председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищно-коммунального хозяйства, доктор юридических наук Андрей Широков.

На повестке дня стояло два основных вопроса. Первый, организационно-технический, был связан с необходимостью создания в структуре Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ нового подкомитета по управлению городскими парками и развитию общественных пространств.

Второй и главный вопрос заседания — об экономике многоквартирного дома (МКД), которая, по словам председателя заседания, «изначально служит источником всей деятельности управляющих организаций». В фокусе внимания собравшихся были темы, касающиеся оплаты эксплуатации жилья, обеспечивающей оптимальные финансовые потребности содержания общедолевого имущества. Участники встречи рассмотрели методы формирования стоимости жилья и определения размера платы за обслуживание жилых помещений, способного гарантировать должное содержание МКД и безопасность проживания граждан.

Парки «оживут»

Инициатива создания нового структурного подразделения внутри Комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ принадлежит представителям Ассоциации парков России (АПР). Они обратились с просьбой включить их в вышеупомянутый комитет, чтобы полноценно и качественно вести деятельность, связанную с предпринимательством в сфере развития парковых территорий.

Как известно, необходимо основательной работы по улучшению качества развития территорий общественных пространств обозначена в ряде федеральных программ и поручений президента РФ.

На сегодня в состав АПР входят около 400 объектов — парков, скверов, музеев-

Улучшить парки,  
рассчитать коммуналку

«Экономику многоквартирного дома»  
обсудили в Торгово-промышленной палате



ВАСИЛИЙ КОЗМИН/ФРИК/АГН-МОСКВА

заповедников, а также компаний-производителей, которые работают в парковой отрасли, выпускают материалы, оборудование, технику для парков. АПР действует шесть лет и лидирует по количеству проведенных крупных специализированных отраслевых мероприятий. Она плотно взаимодействует с федеральными министерствами в направлении реализации проекта «Формирование комфортной городской среды», сроки которого продлены до 2030 года. Представители ассоциации совместно с Экспертным советом Минстроя России ныне трудятся над концепциями развития парков по всей территории нашей страны, выступают организаторами Международного форума парков стран БРИКС, Всероссийского форума по благоустройству «Импортозамещение». «Сделано в России» и других масштабных мероприятий. Вне сомнений, такой богатейшей командный опыт послужит прогрессивному преображению популярных у населения городских общественных пространств в разных уголках страны.

В ходе заседания Комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ ТПП РФ было решено включить в его состав двух авторитетных

профильных специалистов: президента Международного форума парков стран БРИКС Андрея Лапшина (ранее в течение 12 лет успешно руководившего знаменитым столичным парком «Сокольники») и директора АПР, члена Экспертного совета Минстроя России по формированию коммунальной среды Дениса Цуканова.

Более трех часов — о «домашнем»,  
наущеном, денежном

Утвердив формирование нового подкомитета, собравшиеся перешли к главному вопросу — экономике МКД. «Тема очень актуальная, так как сегодня мы видим огромный диапазон разброса стоимости содержания общедолевого имущества МКД, которую платят собственники с квадратного метра своей жилплощади. Видим сегодня большое количество претензий со стороны жилищной инспекции РФ. Проблем много, и нам надо понять, что именно в этой системе нужно менять, на какой уровень стоимости содержания общего имущества, на какой минимальный расчет мы должны выходить», — подчеркнул Андрей Широков. Участников заседания он призвал произвести своего рода «моз-

Сергей ВЕРШИНИН

Шанс  
проявить себя

Импортозамещение стало  
центральной темой дискуссий  
на Неделе российского ретейла



ШУТРИЦКО/ФОТОКОМ

В конце мая в Центре международной торговли в Москве прошла Неделя российского ретейла, посвященная анализу ситуации в отрасли. В рамках форума ежедневно проходили десятки различных мероприятий, в частности, состоялась экспертная сессия «Перспективы и вызовы импортозамещения товаров непродуктовой розницы», организованная компанией «Леруа Мерлен». В ходе дискуссии ретейлеры, производители и представители государства поделились опытом импортозамещения, обозначили проблемы и задачи в этой области в разных сегментах.

Директор департамента развития внутренней торговли Минпромторга России Никита Кузнецов отметил, что на крупных игроках ретейл-рынка лежит ответственность по созданию условий для безопасного получения товаров и оказания услуг. «В последние годы цепочки поставок перестроились, и оптимальным решением будет организация производства необходимых товаров и оборудования внутри страны», — подчеркнул он.

Директор по закупкам «Леруа Мерлен» Михаил Никифоров рассказал, что на данный момент доля отечественных товаров на полках магазинов компании составляет 72%, но уже через три года этот показатель вырастет до 76%. Проект «Импортозамещение» «Леруа

Мерлен» направлен на совместную работу с поставщиками по преодолению возникающих барьеров, среди которых таможенные пошлины на компоненты, гибкая ценовая политика китайских производителей, лимиты государственных субсидий при финансировании локализации. «Другие сложности для крупных ретейлеров — высокая и часто недобросовестная конкуренция со стороны мерчантов на маркетплейсах, проблемы с оплатой импортного оборудования при его заказе и трудности с его транспортировкой, недостаточный фидбэк от потребителей, необходимость доказательства уникальности продукции», — добавил он.

В компании более года успешно реализуется проект, направленный на локализацию производств 45 товарных категорий DIY (Do It Yourself — «сделай сам»). Сегодня в программу участвуют 44 поставщика, из которых 14 находятся на финальной стадии запуска проекта. Среди них российские производители электринструментов, садовой техники, светодиодного освещения, кухонной мебели, сантехники, строительной химии и т. д. К концу года количество поставщиков вырастет до 64, а к 2026 году годовой бюджет закупок товаров отечественного производства в рамках проекта «Импортозамещение» увеличится с 12 до 22 млрд рублей. По данным анали-

говой штурм», чтобы затем выявить суть преобладающей проблематики и выделить то «главное», с чем потом мы обратимся в профильные структуры, имеющие возможности принимать решения».

Череду выступлений по основной экономической теме открыл генеральный директор научно-исследовательского Центра муниципальной экономики Борис Хмельников. Он поделился наблюдением, что, согласно объективным данным, обсуждаемая тема очень живо и глубоко интересует не только профильных специалистов-экономистов, но и многих юристов. «Экономика дома: как ее создать» — так звучала тема, по которой недавно был проведен опрос населения в Telegram-канале «Экономика ЖКХ». По словам Бориса Хмельникова, на данном ресурсе респондентам был задан вопрос: «Перечень и периодичность ремонтных работ в вашем МКД установлены на общем собрании или органом публичной власти?» По утверждению спикера, 41% опрошенных заявили, что это было сделано на общем собрании собственников, что само по себе показательно, так как характеризует осведомленность и активность значительной части жильцов.

Наболевшими проблемами и взглядами на их решение поделились профильные представители разных регионов России, подключившись к обсуждению в режиме онлайн. Спектр рассматривавшихся вопросов был широк, а обмен мнениями эмоционален. Анализируя многочисленные выступления, Андрей Широков подвел итоги и наметил цели дальнейшей работы возглавляемого им комитета, в частности, признав необходимость разработки четкой методики определения размера платы за содержание жилых помещений. Кроме прочего, руководитель комитета указал на целесообразность защиты управляющих организаций от «тех несостоятельных владельцев, которые на них навешиваются». Он посоветовал провести анализ запросов подрядчиков, которые нередко устанавливают «свой круг цен, в конечном счете выливающийся в экономику дома — то, что выставляется собственникам жилья для оплаты».

Собравшиеся выразили согласие относительно необходимости повышать уровень экономической грамотности собственников жилья. По общему мнению, важно формировать у граждан точное понимание того, за что именно они платят, обладая соответствующей собственностью; как формируются эти расценки. В свою очередь, при должной организации такого экономического просвещения управляющие компании будут иметь меньше конфликтных ситуаций с жильцами.

Генеральный директор производителя профессиональных инструментов «Интерскол» Сергей Назаров отметил, что для локализации производства сложилась уникальная ситуация: ушли многие западные компании, а китайские в некоторых сферах не обладают достаточным опытом, что дает возможность российским производителям продвигать свои технологии, инновационные изделия. Кроме того, рынок строительных инструментов, несмотря на трудности, не упал, что позволило продолжить развитие производства, чему также способствовали активные меры государственной поддержки.

В ходе дискуссии эксперты пришли к общему мнению, что имеющиеся сложности должны решаться совместно с органами власти и другими участниками рынка посредством профильных рабочих групп. Также был сделан вывод о том, что главные препятствия для импортозамещения многих товарных позиций — высокие таможенные пошлины на компоненты, в некоторых случаях превышающие 40%, а также дефицит квалифицированных кадров, который можно снизить за счет роботизации.

# Требуются строители!



## С.1 Теоретические обоснования

Основным докладчиком по теме «О развитии кадрового потенциала строительной отрасли» выступил генеральный директор Национального агентства развития квалификации (НАРК) Артём Шадрин. По его мнению, сейчас перед страной и, в частности, перед строительным блоком остро стоит задача преодоления кадрового дефицита. По опросам, среди основных проблем бизнеса — рост цен производителей, повышение тарифов, нестабильность курса рубля, высокая ключевая ставка. Но самым упоминаемым стал именно недостаток квалифицированных кадров, который со временем только усугубляется. Среди инструментов, которыми можно оперировать для снижения остроты проблемы, докладчик назвал рост производительности труда за счет массового внедрения современных методов обучения на производстве, обеспечение быстрой актуализации образовательных программ высшего и среднего профессионального образования, расширение предложения кадров на рынке труда за счет повышения мобильности рабочей силы.

В части роста производительности труда Артём Шадрин сослался на поручение президента РФ по итогам заседания президиума Госсовета 21 сентября прошлого года. На нем правительство РФ поручилось представить предложения по расширению нацпроекта «Производительность труда», в том числе в части включения в программу компаний с оборотом до 400 млн рублей, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, в целях их поддержки региональными центрами компетенций в сфере производительности труда. Какие же меры видятся первоочередными в этом плане? По мнению докладчика, это обучение, повышение квалификации, переподготовка, налоговые преференции, организация «фабрики процессов», снижение административной нагрузки, льготные кредиты и займы и некоторые другие.

Далее глава НАРК рассказал о практических рекомендациях по включению положений, касающихся развития Национальной системы квалификаций, в том числе разработки и актуализации профстандартов и сопряженных с ними образовательных программ, в отраслевые документы стратегического планирования, национальные, федеральные и ведомственные проекты, а также государственные программы РФ.

### Мнение практиков

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОИ) Антон Глушков напомнил, что при правительстве создана рабочая группа, в обязанности которой входит правильный расчет производительности труда и определение механизмов поддержки. «Нашу сегодняшнюю дискуссию хотелось бы перевести в практическую плоскость. Нам надо окончательно договориться, кто чем будет заниматься. Если посмотреть на статистику,

то, по данным одного ведущего рекрутингового агентства, в строительстве есть 196 тысяч вакансий, несмотря на рекордно низкую безработицу по стране. До сих пор мы выживали не за счет программ, которые существуют в реальности, — подчеркнул Антон Глушков, — а за счет основного рычага, с помощью которого мы удерживали работников в отрасли, — это рубль. И здесь мы приложили достаточные усилия: за последние годы зарплата по стройке поднялась на 30%. С одной стороны, указал президент НОСТРОИ, это хорошо, поскольку растет привлекательность стройки, а с другой — строительство все равно одна из самых кадрово дефицитных отраслей. «Постоянно повышать зарплату невозможно, — подчеркнул он. — Кроме того, 1 июля закончится льготная ипотека. Как это отразится на нас? Увеличится нагрузка на бизнес, в том числе по причине повышения налога с 20 до 25%. Мы должны сосредоточиться на создании нематериальных механизмов удержания специалистов в отрасли».

По мнению Антона Глушкова, первоочередное внимание следует уделить ряду направлений. «Первое — это производительность труда. Мы часто спорим с Росстатом, как правильно считать производительность труда в стройке. Сейчас система опирается на ОКВЭД. Но строительство как вид деятельности присутствует в списках деятельности у очень большого числа организаций, этой деятельностью в реальности не занимающихся. Есть предложение вносить в статистику по разделу «Строительство» только те компании, которые являются членами саморегулируемых организаций (СРО) — только за счет этого наша статистика подрастет».

Второй важный аспект, как считает руководитель НОСТРОИ, это трудовые мигранты: «Без иностранцев в горизонте ближайших трех-четырех лет закрыть наши потребности в кадрах национальной рабочей силой надежды нет. Поэтому вопрос правильной организации ввоза иностранцев, в первую очередь, из Узбекистана и Таджикистана, на территорию РФ — это вопрос и политический, и экономический».

Если с выпускниками вузов в России ситуация неплохая, продолжил Антон Глушков, то с сузами все обстоит хуже — через три года в отрасли остается лишь каждый восьмой выпускник среднего специального учебного заведения. «Нам в первую очередь надо подумать о причинах, почему молодые люди спустя три года, как правило, уходят в другие отрасли, — отметил президент нацобъединения. — Слова о том, что стройка — это тяжелый малопризывательный труд — это не аргумент. Причина все же, на мой взгляд, в другом».

Конкурсы рабочих профессий, профориентационная работа и т. п., конечно, дают свой результат, но коренная причина, почему молодежь уходит со стройки, до сих пор до конца не понятна, и в этом предстоит разбираться.

Третий аспект — оптимизация налогообложения строительных компаний. «Мно-

гие говорят, что стройка является одной из самых «серых» отраслей народного хозяйства. Этот миф нужно сообщать развеять. Я не знаю предприятий численностью более десяти человек, которые бы не уплачивали официально налоги или пытались на этом сэкономить», — сказал Антон Глушков, добавив, что налоговая оптимизация также может повлиять на положительный имидж отрасли.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Анвар Шамузафаров заострил внимание на том, что изыскатели и проектировщики, как, впрочем, и производители строительных материалов, по каким-то причинам не относятся к категории «Строительство». «То есть, когда исчисляется производительность труда, она базируется только на тех работниках, которые трудятся непосредственно на строительной площадке, — сказал он. — А как можно осуществлять строительство без изыскателей и проектировщиков? Но мне отвечают, что это не строительная, а, скорее, научная деятельность». Есть и еще виды деятельности, напрямую связанные со стройкой, но к строительству сегодня не относятся, хотя до 2004 года, до введения системы ОКВЭД, все это было единым строительным блоком.

Что касается обсуждаемой проблемы, Анвар Шамузафаров рассказал о приоритетных направлениях деятельности НОПРИЗ в этом направлении. Организация немало работает в сфере развития квалификации в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования, где ведется разработка и актуализация профессиональных стандартов, активно участвует в пилотном проекте по интеграции независимой оценки квалификации и государственной итоговой аттестации студентов учебных заведений высшего и среднего профессионального образования.



### Последние инициативы

Директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОИ Елена Парикова рассказала о самых «свежих» предложениях по развитию кадрового потенциала строительной отрасли в рамках отраслевого Консорциума среднего профессионального образования (СПО) в сфере строительства. Цель самого консорциума — создание собственного кадрового потенциала. В числе приоритетных инициатив, в том числе для обеспечения роста производительности труда, Елена Парикова назвала участие в повышении цифровых квалификаций преподавателей и мастеров производственного обучения профессиональных образовательных организаций СПО, актуализацию и разработку учебно-методических материалов по профессиям и специальностям в соответствии с запросами рынка труда и тенденциями развития отрасли. Также в рамках консорциума оказывается консультационная поддержка предприятиям отрасли и образовательным организациям по федеральному проекту «Профессионалитет». Отмечено также участие в разработке и актуализации федеральных государственных образовательных стандартов СПО.

Самый последний проект, который был реализован консорциумом совместно с НИУ МГСУ и СПб ГАСУ, — участие в повышении цифровых квалификаций преподавателей СПО. Такие программы необходимы, чтобы студенты получали самые актуальные знания о цифровых продуктах в области строительства.

Елена Парикова также рассказала о том, что конкурс профессионального мастера «Строймастер» в этом году проводится уже в 50 регионах России, в семь раз увеличилось число конкурсантов в «Студенческой лиге» — в ней участвуют студенты техникумов и колледжей. В итоге работодатели могут выбрать самых лучших и талантливых молодых специалистов строительной отрасли.

Руководитель Центра компетенций образовательной деятельности Минстроя России Ирина Минина обратила внимание на тот факт, что после вуза вовлечение в профессию молодых специалистов достигает 95%, а после колледжей в 40% случаев выпускники не устраиваются по специальности. Нужно думать о том, как повышать привлекательность профессии, чтобы студенты сузов со строительным дипломом оставались в отрасли. Исследование Минстроя России показало, что довольно большое число студентов и молодых специалистов не воспринимают профессию строителя как уважаемую, перспективную и развивающуюся. Один из главных факторов низкого интереса к отрасли — это тяжелые условия труда и плохая организация рабочего места строителя, о которой работодатели в большинстве своем не заботятся. Поэтому нужно не только формировать положительный имидж отрасли, но и обращать внимание общества и работодателей на культуру строительства и улучшение условий труда строителя.

Алексей ТОРБА

Деятельность Учебного центра Главгосэкспертизы России с каждым годом вызывает все больше интереса у профессионального сообщества. О новых направлениях в работе центра «Стройгазете» рассказал его руководитель Александр ШАЛАЕВ.

Александр Юрьевич, недавно Учебный центр Главгосэкспертизы России провел обучение представителей региональных министерств строительства и ЖКХ по специальной обучающей программе. Что это за программа и как были организованы занятия?

Действительно, в апреле стартовала флагманская региональная программа «Эффективная реализация стратегических инвестиционно-строительных проектов: драйвер развития экономики субъектов Российской Федерации». Проходила она в Москве в очном формате в Центре взаимодействия и коммуникаций в строительстве.

Наша общая с заказчиками цель — слаженная профессиональная команда в регионе, способная эффективно планировать и реализовывать крупные инфраструктурные проекты в рамках целевых показателей по срокам, стоимости и качеству. Очень важно, что обучение проходили ключевые участники регионального строительного комплекса: заместитель председателя правительства, министры и их заместители, крупные заказчики, проектные и подрядные организации, региональная экспертиза и другие. Фактически обучался полный состав региональной команды, ответственной за реализацию стратегических строительных проектов в субъекте.

Программа уникальна. В ее основе — целевая, эталонная схема реализации проекта на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства, лучшие практики эффективного распределения ролей и ответственности всех заинтересованных сторон. В то же время программа учитывает основные вызовы и «боли», с которыми сталкиваются региональные команды, и адаптируется под каждый конкретный регион (или группу регионов). Вместе с заказчиком мы глубоко анализируем причины побед и неудач в проектах прошлых лет (в том числе используя данные из аналитических систем Главгосэкспертизы и других подразделов Минстроя), смотрим проекты, запланированные к реализации, их текущее состояние, разбираем сложные и амбициозные задачи, стоящие перед стройкомплексом региона. Так рождается адресная программа для конкретной команды, наполненная множеством практических примеров и ситуаций, помогающая слушателям вместе со спикерами программы — лучшими отраслевыми экспертами — найти новые эффективные решения для развития региона.

Еще две изюминки программы — множество групповых сессий и мозговых штурмов, направленных на повышение эффективности существующих процессов и выработку новых идей и стратегий, и методическая поддержка после обучения на протяжении двух месяцев.

И очень важна команда сопровождающих обучение экспертов-практиков — это эксперты нашего учреждения, представители Минстроя России, ППК «Единый заказчик в строительстве» и других ведущих отраслевых организаций, которые с удовольствием делятся своим опытом и знаниями с региональными коллегами.

Каковы первые результаты обучения? Как отзываются о нем ваши подопечные?

По результатам глубокого опроса участников обучения их удовлетворенность составляет 10 из 10 возможных баллов как на уровне содержания программы, так и на уровне эмоций. За счет полного погружения в материал, глубокой вовлеченности и совместного с экспертами разбора типичных ошибок в проектах удалось эффективно отработать навыки проектного управления, опро-



## Адресная программа Эксперты помогают найти новые решения для развития регионов



**Александр ШАЛАЕВ,** руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России: «Мы всегда спрашиваем представителей строительного сообщества, какие вызовы стоят перед ними, какие задачи им важно решить, и активно ищем возможности быть полезными в решении этих задач»

бовать различные инструменты проактивного контроля и предупреждения рисков, на практике рассмотреть новые механизмы определения стоимости проекта в условиях ограниченных исходных данных, изучить передовые методы эффективного управления сроками, качеством и проектной командой. Это позволило участникам развить навыки работы в команде, лучше узнать и понять друг друга, найти новые подходы к повышению качества и эффективности своей работы. Многие участники отметили, что такое обучение — это уникальная возможность отключиться от рутины, стратегически посмотреть на стоящие перед стройкомплексом региона вызовы, определить ресурсы и ключевые задачи, которые надо решить в ближайшей и среднесрочной перспективе.

Результатом обучения стали выполненные и защищенные групповые работы по определению ключевых метрик («светофоров») эффективности реализации стратегических проектов, целевой схемы организации работ по ключевому для региона проекту — кампусу мирового уровня. Убежден, что участники программы обрели новый взгляд на старые проблемы и с помощью наших экспертов нашли различные варианты их решения.

Как будет развиваться такая форма обучения в дальнейшем?

Системные проблемы, с которыми сталкиваются команды, управляющие строительными проектами, независимо от региона и отраслевой принадлежности компаний, нельзя решить точечным обучением отдельных участников — надо переходить от задачи «решить конкретную проблему здесь и сейчас, в конкретном проекте» к системному подходу, направленному на предупреждение

проблем (инцидентов) в принципе. Поэтому наши безусловные приоритеты — командное обучение и практическая работа над важными для участков обучения проектами, активное развитие навыков взаимодействия и совместного решения проблем, управления рисками, сроками, стоимостью и качеством. Считаю, что такие программы имеют ключевое значение для субъектов страны и крупных заказчиков. На ближайшее время нами запланировано обучение более 10 региональных команд.

Связана ли ваша флагманская программа с проводимыми Главгосэкспертизой бесплатными вебинарами?

Открытые ежемесячные вебинары, посвященные обзору изменений градостроительного законодательства, хорошо дополняют любую учебную программу и позволяют быть в курсе актуальных тенденций в строительной отрасли. На них мы рассматриваем основные изменения, которые произошли за месяц, рассказываем, как они влияют на инвестиционно-строительный процесс.

Делаем и тематические блоки. Например, в апрельском вебинаре мы разобрали вопросы перехода на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости и порядок проведения конъюнктурного анализа цен. До этого рассматривали вопросы цифровой трансформации строительной отрасли и моделирования.

Среди слушателей вебинара из всех субъектов РФ — представители региональных и муниципальных органов власти, крупных заказчиков, проектировщиков, экспертизы и подрядных организаций. Хотел бы отметить, что в рамках вебинара к нам обычно поступает более 100 вопросов от участников — мы вместе с записями публикуем ответы на эти вопросы.

Многие в отрасли знают проект «Экспертиза будущего». Как он встраивается в линейку ваших программ?

Он отлично дополняет. С 2018 года мы на ежегодной основе реализуем этот проект, направленный на поиск, анализ, отбор, развитие и внедрение лучших инновационных проектов в области приоритетных направлений развития строительного комплекса России. Всего в проекте «Экспертиза будущего» приняли участие свыше 800 работников из

более чем 70 организаций. География участников — от Калининграда до Сахалина. Участники проекта в течение полутора года проходят обучение по ключевым направлениям развития строительной отрасли, управлению проектами и командами, знакомятся с современными концепциями и методами организации производственных процессов.

Особенностью проекта является интеграция обучения и практики. Его участники применяют получаемые знания, разрабатывая и реализуя проекты, направленные на повышение эффективности строительного комплекса страны. За пять лет командами «Экспертизы будущего» разработаны и реализованы более ста проектов. А в 2023 году в рамках «дорожной карты» по повышению престижности и востребованности профессий, связанных с архитектурой и строительством, в рамках проекта запущен студенческий трек.

В практике «Экспертизы будущего» нередки случаи, когда региональные команды, состоящие из представителей разных сторон инвестиционно-строительного процесса, берут проект, который является их «болью», и детально прорабатывают его. Проект — это уникальная возможность сделать большой профессиональный скачок вперед. Не шаг, а именно скачок.

У многих возникает вопрос, куда идти — в «Экспертизу будущего» или на программу «Эффективная реализация стратегических инвестиционно-строительных проектов: драйвер развития экономики субъектов Российской Федерации»?

В «Экспертизу будущего» конкурсный отбор — каждый год мы принимаем на обучение со всей России (а в этом году — из стран ЕАЭС) только 150 человек. А региональная команда стройкомплекса, приходящая к нам на обучение, — это уже 40-60 человек. Если региону нужна слаженная профессиональная команда, умеющая быстро и эффективно работать в условиях неопределенности и реализовывать сложные задачи, тогда правильное решение — прийти на системное обучение в рамках адресной региональной программы. Если стоит задача решить сложную проблему, параллельно «прокачать» несколько человек, давно бьющихся над ее решением, — тогда ждем вас в «Экспертизе будущего». Кстати, многие слушатели «Экспертизы будущего» впоследствии пришли к нам с командой на системное обучение.

# Операция «Модернизация»

## Вопросы обновления и ценообразования в сфере ЖКХ выходят на первый план

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В Москве под сопредседательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина и председателя Общественного совета (ОС) при Минстрое России Сергея Степаншина состоялось заседание ОС. Ирек Файзуллин, открывая встречу, отметил, что сейчас идет совершенствование рабочих механизмов в нормативной базе по всем направлениям: в строительстве, градостроительстве, модернизации ЖКХ. Совместная работа Минстроя России и ОС дает значительный эффект. Важной составляющей такой работы является сокращение инвестиционно-строительного цикла. «Проведена серьезная работа в этом направлении, и здесь мы ставим перед собой задачу довести к 2030 году всю стройку на 1000 процедур. И это абсолютно все процедуры, которые есть при производстве: от проектирования до ввода объектов в эксплуатацию», — сказал министр.

Главной темой заседания стала модернизация жилищно-коммунального хозяйства. Сфера ЖКХ требует особого внимания, поскольку буквально каждый житель страны сталкивается с ней ежедневно. Так начал свое выступление замглавы Минстроя Алексей Ереско. «У нас есть очень важная и сложная задача — сформировать комплексную программу модернизации коммунального хозяйства до 2030 года с объемом финансирования 4,5 трлн рублей. Безусловно, это серьезная задача, и мы сейчас находимся в глубокой проработке с субъектами по формированию комплексных региональных планов», — заявил он.

По словам Алексея Ереско, реализация этих планов позволит в кратчайшие сроки начать разработку проектно-сметной документации на объектах и предусмотреть финансирование. В то же время, для обеспечения комплексных подходов модернизации инфраструктуры нужны изменения в нормативной базе. «Нужно будет вводить требования ежегодной актуализации схем водоснабжения и водоотведения и передачи полномочий по утверждению схем теплоснабжения городов до 500 тыс. человек на региональный уровень. Мы уверены, что это позволит максимально эффективно использовать бюджетные и не только бюджетные средства», — отметил замминистра.

Он сообщил, что также сейчас по поручению президента прорабатывается внедрение цифрового платформенного решения, в том числе для осуществления мониторинга схем теплоснабжения в электронном виде. Не менее важная задача, которую необходимо решить для осуществления комплексного плана модернизации коммунальной инфраструктуры, — это реализация инвестиционных программ. Алексей Ереско уверен, что здесь необходимы типовые формы в сфере водоснабжения и водоотведения. Также требуется перейти на утверждение всех инвестпрограмм в электронном виде.

Замглавы Минстроя затронул также вопросы, связанные с прошедшим отопительным сезоном. Опыт прохождения этого периода показал, что далеко не все субъекты РФ могут позволить себе иметь аварийный запас топлива, тем не менее, сезонность и климат наших регионов требуют такого подхода, при котором в

любой момент можно было бы обеспечить недопущение серьезных аварий даже в случае каких-то запредельных температур. «Мы как раз прорабатываем совместно с МЧС формирование аварийного запаса топлива на блочно-модульных котельных. Думаем, что в ближайшее время предложим на обсуждение уже окончательное решение», — сообщил Алексей Ереско.

Он отметил, что сейчас также проводится анализ определения стоимости обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. «Совместно с коллегами из Совета Федерации, Госдумы обсуждаем корректировку внесения в принятую ранее методику по расчету стоимости такого обслуживания. Уверен, что в ближайшее время поправленная методика не позволит недобропорядочным поставщикам услуг, даже среди газораспределенных организаций, доходить до таких стоимостей, которые вызывают негативную реакцию буквально на всех уровнях», — сказал он.

Еще одним важным аспектом является повышение платежной дисциплины. «Субъекты начинают наконец-то слышать, понимают, что это деньги на содержание и эксплуатацию местной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, но, тем не менее, безусловно, нужно эту тему дальше усиливать», — подчеркнул Алексей Ереско.

Одним из инструментов решения этого вопроса должно стать создание единых расчетных центров, возможно, включение этой системы в структуру ГИС ЖКХ. Также не менее важными являются разработка и введение такого единого платежного документа. «Есть опыты у раз-

ных субъектов, мы считаем, что это необходимо развивать на территории всей страны», — заявил замминистра.

Председатель комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству ОС Владимир Талыкин напомнил, что в стратегии развития отрасли указано, что значительная часть систем объектов ЖКХ нуждается в качественной модернизации, а недостатки применяемых методов ценообразования и регулирования обуславливают ситуацию, когда более 40% сетей требуется заменить. «По сути, приходит время радикально менять политику ценообразования для коммунальных организаций. При этом тарифные источники должны стать основным средством развития, модернизации, привлечения инвестиций. В условиях действующих ограничений достичь цели стратегии по переходу коммуналки на самоокупаемость просто нереально», — заявил он. По словам эксперта, это повлечет изменение тарифов и платежей в сторону увеличения. «Однако разумное сочетание темпов повышения оплаты с включением дополнительной защиты домохозяйств, ограниченных в средствах, позволит сбалансировать интересы поставщиков и потребителей», — считает Владимир Талыкин.

Председатель комиссии отметил, что ЖКХ всегда находится между экономикой и политикой. «Очень часто экономика задвигается на второй план. Но наступает момент, когда надо принимать в том числе непопулярные решения», — сказал он, признав, что это вопрос уровня Госсовета, «тут одного министерства на это не хватит».

Глава Минстроя с ним согласился, ответив, что сегодня тарифы ценообразования таковы, что мы имеем в этой отрасли очень много политики. «Ряд регионов даже не выбирает тот объем тарифов, который установлен. Это значит, в отрасль не попали финансовые средства, значит, мы не доплачиваем за жилищно-коммунальное хозяйство. Все оттого, что справедливой системы ценообразования в отрасли нет», — резюмировал Ирек Файзуллин.



## Не пора

# ли поторопиться?

## Преращение программы льготной ипотеки может ухудшить условия приобретения недвижимости

Алексей ЩЕГЛОВ

В последние годы рынок ипотечного кредитования рос как на дрожжах. Не стал исключением и 2023 год, за который россияне оформили жилищные кредиты почти на 8 трлн рублей. Как считает коммерческий директор Optima Development (девелопер жилого квартала Prime Park) Дмитрий Голев, льготные ипотечные программы внесли решающий вклад в рост строительства и кредитования. В 2020-2023 годах доля сделок с привлечением ипотеки на рынке новостроек выросла до 60-80% от их общего числа. В премиальном сегменте этот показатель увеличился с привычных 30% до 40-50%. Более 90% этих ипотечных сделок было заключено в рамках госпрограмм субсидирования ставок.

Резкий рост спроса стимулировал застройщиков повышать объемы строительства, что позволило построить в 2023 году рекордные 110 млн кв. м жилья. «Все это происходило на фоне снижения реальных доходов населения из-за пандемии и потом санкций, то есть если бы субсидий не было, спрос сокротился бы», — отмечает эксперт.

С таким мнением согласен директор финансовых продуктов ПИК Алексей Трубников: «Мы видим, что каждая пятая купленная квартира идет с поддержкой по льготной ипотеке, и это позволяет не только поддержать покупку жилья, но и сделать ежемесячный платеж вполне доступным для клиента». В то же время, напоминает управляющий директор компании «Метриум» Руслан Сырцов, льготные ипотечные программы не только позволили рынку благополучно пережить турбулентность периода пандемии и начала СВО, а миллионы россиян помогли решить жилищный вопрос, но имели и другие последствия. Так, в 2020-2024 годах, в период действия программы «Господдержка», значительно выросла средняя цена квадратного метра на рынке новостроек. Например, в Москве этот показатель увеличился на 47,3% — до 461,5 тыс. рублей.

Некоторые эксперты связывают подобную динамику исключительно с льготной ипотекой. «Господдержка и ставка 8% (изначально она была 7%) выдавались бесконтрольно, и это спровоцировало рост стоимости квадратного метра во всех сегментах жилой недвижимости Москвы, Подмосквья и регионов России», — говорит руководитель управления ипотечного кредитования компании «Мангазья» Юлия Архангельская. Но это, считает Руслан Сырцов, не так, и удорожание первичного жилья в рассматриваемый период было связано в первую очередь с переходом строительной отрасли на проектное финансирование, с резким ростом цен на материалы и услуги, а также с форсированным импортозамещением.

### Закат не за горами

Однако спор о том, кто больше прав в этом вопросе, носит исторический характер, так как еще в конце прошлого года власти заявили о скором сворачивании ряда льготных ипотечных программ. «Масово, на всю страну мы льготную ипотеку на новостройки поддерживать не будем, у нас такая функция выполнена», — сказал тогда вице-премьер Марат Хуснуллин.



В дальнейшем тренд на ужесточение правил ипотечных выдач, особенно в части ипотеки с господдержкой, получил свое развитие, что повлияло на состояние рынка в первые месяцы текущего года.

«Московский рынок уже фактически живет без программы господдержки с прошедшей зимы, когда предельный размер кредита по льготной ипотеке был сокращен до 6 млн рублей. Эта сумма никак не соотносится с реальными стоимостями цен на новое жилье, поэтому выдача льготной ипотеки упала», — констатирует Дмитрий Голев, уточняя, что одновременно выросли выдачи семейной и льготной ипотеки, поэтому в итоге спрос изменился структурно, но в целом его объем сохранился.

«Одно крыло в виде господдержки отрезали уже сейчас», — согласна с коллегой Юлия Архангельская. Она напомнила, что еще буквально полгода назад господдержка распространялась на 12 млн рублей под 8%, комбинированная господдержка касалась 30 млн рублей (со средней ставкой), а ключевая ставка находилась в районе 8-10%. Такие условия позволяли заемщикам брать 30 млн рублей по ставке в среднем 11-11,5%. Но сегодня все действующие лица жилищного рынка живут в условиях, где господдержка отсутствует, потому что 6 млн рублей — достаточно небольшая сумма и за ней редко приходят в банк. «Этой программой пользуются только те клиенты, у которых внушительный первоначальный взнос», — уточняет Юлия Архангельская.

Можно сказать, что в преддверии 1 июля, когда государство окончательно свернет действие ипотеки с господдержкой на новостройки, рынок переживает определенный переходный период. «Существенное снижение спроса на ипотеку стало ощущаемым в I квартале, после ужесточения ставок и подъема процента первоначального спроса, по сравнению с IV кварталом 2023 года. И в данном случае чуть ли не единственным инструментом входа в

сделку стали сохраненные условия по льготным ипотечным программам», — отметила директор по продукту «Сити21» Дарья Постникова.

При этом все участники рынка выступают за сохранение льготных ипотечных программ и предупреждают, что их отмена может перечеркнуть планы многих покупателей на улучшение жилищных условий. «Мы, безусловно, выступаем за сохранение этого инструмента и, в идеале, корректировку его параметров для расширения пула возможных вариантов жилья, которое можно купить с его помощью», — заявил «Стройгазете» заместитель директора по коммерческим вопросам и связям с общественностью ГК «Садовое кольцо» Илья Колунов.

### Точка. И продолжение

Как бы там ни было, будущее постепенно обретает видимые контуры.

Как в точности эти изменения отразятся на рынке, пока сказать сложно. «Реакция потребителя на изменение условий ипотечных программ измерима в рамках квартала. Часть клиентов будет находиться на завершающей стадии оформления сделки. Остальные будут оценивать новые условия», — считает Дарья Постникова.

Девелоперы начали приспосабливаться к новой ситуации. «В целом рост ипотечных ставок застройщики попытаются компенсировать более гибкими программами рассрочки, скидками, массивными рекламными кампаниями, а также путем оптимизации продукта», — прогнозирует последствие скорости изменений Дмитрий Голев.

Собственно, это уже происходит. «Мы думаем о дополнительных стимулах покупке жилья и недавно запустили программу «ПИК-бонус», которая позволяет получить специальные бонусы, баллы, которые затем покупатель может потратить на скидку на



**Алексей ТРУБНИКОВ,** директор финансовых продуктов ПИК: «Жилье, которое вы купите сегодня, останется с вами, а цена, которую вы заплатите сегодня, будет зафиксирована. Если же в перспективе цены на жилье будут расти, то с ними будет расти стоимость вашей собственности, а не ваши расходы на покупку жилья в будущем»



**Руслан СЫРЦОВ,** управляющий директор компании «Метриум»: «После 1 июля девелоперы будут привлекать покупателей прежде всего траншевой и аккредитивной ипотекой. Бурный рост покупательской активности начнется только когда Центробанк наконец понизит ключевую ставку»



**Юлия АРХАНГЕЛЬСКАЯ,** руководитель управления ипотечного кредитования компании «Мангазья»: «Для того чтобы получить льготную ставку по ИТ-ипотеке (5%) либо по семейной ипотеке (6%), необходимо удовлетворить ряд требований. На сегодняшний день ходит много слухов на счет ухудшения и ужесточения условий программ, из-за которых присутствует некий всплеск в рамках увеличения спроса на семейную и ИТ-ипотеку. Однако здесь все будет зависеть от государства — от того, какое решение оно примет»

парковочное место, на кладовку или на другие различные улучшения квартиры. Такая система помогает не только купить квартиру, но и в комплексе ее обустроить», — рассказывает Алексей Трубников.

### Лучше синица в руках

В целом, сегодня все игроки рынка — застройщики, покупатели жилья и банки — переживают период неопределенности, так как точно не известно, как совсем скоро изменятся параметры рынка. И никак нельзя исключить, что после 1 июля цены на новостройки подскочат. В связи с этим Дарья Постникова советует не затягивать с принятием решения тем покупателям, которые до этого практически дозрели: «Мы уже сейчас активно информируем покупателей о возможном изменении условий льготных ипотечных программ жилищного кредитования и призываем решать квартирный вопрос, не дожидаясь изменений».

С этой рекомендацией согласны и в ПИК. «Если покупатель выбрал квартиру, которая ему нравится и подходит, то лучше ее купить сегодня, потому что завтра это сделает кто-то другой», — рассуждает Алексей Трубников. — И конечно, пока сейчас еще есть доступные условия по льготной ипотеке, лучше ими воспользоваться, ведь как точно будут программы в будущем, мы с вами еще не знаем, хотя понятно, что в целом условия ужесточатся».

## КОМФОРТНЫЙ ДОМ ВМЕСТЕ С КНАУФ



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

www.knauf.ru  
0000 КНАУФ ИНТЕРЬЕ

**KNAUF**

РЕКЛАМА

**МИНСТРОЙ  
РОССИИ**

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



**НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ СТРОИТЕЛЬНОЙ ФИЗИКИ  
РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК**

**2-4 июля 2024 года состоится**

**Международная научная конференция -  
XV Академические чтения, посвященные  
памяти академика РААСН Осипова Г.Л.  
«АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ФИЗИКИ. ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ.  
НАДЕЖНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ  
И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ.  
ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ»**

**ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ КОМИТЕТ**

Тел.: +7 (499) 488-70-05 Факс: +7 (495) 482-40-60  
E-mail: org.com@niisf.ru Сайт: www.niisf.ru  
Адрес: 127238, Москва, Ломоносовский проезд, д.21,  
Светотехнический корпус, НИИСФ РААСН

РЕКЛАМА

Владимир ТЕН

В рамках СТТ Экспо состоялось мероприятие, несомненно, ставшее одним из знаковых событий выставки. И это — круглый стол по актуальной проблематике: «Влияние развития рынка строительной техники на отрасль в условиях импортозамещения», организованный «Стройгазетой».

### Этой ярмарки краски

СТТ Экспо все 20 лет проведения этого традиционного мероприятия подтверждает свое право претендовать на статус важнейшей коммуникационной площадки стройиндустрии. Каждый год на ней собираются представители отрасли строительной и специальной техники, оборудования и запасных частей, а также разработчики технологий и инновационных решений.

Событие включило в себя четыре масштабные отраслевые выставки, объединенные в общую СТТ Экспо. На одной площадке с ней были представлены готовые решения для смежных отраслей на выставках: COMveh, которая представляет собой выставку коммерческого транспорта и технологий в России; СТТ Экспо — Международную выставку запчастей, послепродажного обслуживания и сервиса; Logistika Ekpo — Международную выставку логистики, транспорта, складской техники и оборудования, которая в этом году была организована впервые.

На выставке было представлено более тысячи компаний из Белоруссии, Индии, Италии, Казахстана, Китая, России и Турции. Среди участников — такие известные компании-лидеры в своих производственных сферах, как Dingli, «ЭЛКОН», LGMG, SANY, Sinotech Machinery, XCMG, Zoomlion, Петербургский тракторный завод, Ростсельмаш и многие другие. Ростсельмаш впервые принял участие в выставке и презентовал новые образцы дорожно-строительных машин.

Под стать самой экспозиции была организована и деловая программа — СТТ FORUM, открывшаяся пленарной сессией «Новая реальность рынка строительной техники: тренды и прогнозы», в которой приняли участие представители Ростсельмаша, Русбизнесавто, Тракторресурс-Региона, Четыри, UMG, XCMG и других компаний. Собравшиеся рассмотрели ключевые тенденции и изменения в отрасли, а также дали прогнозы на текущий год.

### Круглый стол с острыми углами

В свою очередь, «Строительная газета» собрала экспертов отрасли на круглый стол, на котором участники обсудили состояние рынка, проблемы и перспективы отечественных производителей, внедрение инноваций и поддержку государства.

В ходе оживленных дискуссий по поводу импортозамещения строительной техники были высказаны мнения по перспективам развития рынка, применению новых технологий, а также по возможностям расширения производства и улучшения качества продукции.

Сейчас рынок дорожно-строительной техники (ДСТ) переживает не самые простые времена, что связано с исходом американских и европейских компаний, на продукцию и технологии которых традиционно ориентировались наши строители и дорожники.

В этих условиях, выражаясь языком метеорологов, в область низкого давления по законам рынка тут же устремились другие производители ДСТ, и в первую очередь китайские. Напомним, что в мировых рейтингах китайские компании уже достаточно давно занимают ведущие позиции — не менее пяти мест в топ-10. В целом, на азиатских производителей приходится около 44,8% рынка, тогда как на американских — 27,2%, а на европейских — 27,5%.

В России доля китайских компаний велика и продолжает расти, хотя, конечно же, не



# Машины для стройки

## В рамках выставки СТТ Экспо «Стройгазета» провела круглый стол

обойдется без досадных накладок в виде поставок техники, но обеспеченный достаточным объемом запчастей и комплектующих.

Очень правильно, что организаторы так сформулировали задачи для спикеров, что основное внимание было акцентировано именно на проблемах новой конфигурации рынка ДСТ и влияния этого фактора на строительный комплекс страны.

### Режем правду-матку?

**Генеральный директор СРО Ассоциации «СПЕЦАВТОПРОМ» Денис Кудрявцев** указал на проблемы существующего парка грузовой техники, которая эксплуатируется российскими потребителями, при этом доля такой техники со сроком эксплуатации менее 5 лет составляет всего 17%, от 6 до 9 лет — 15%, а все остальное — 68% — это техника в возрасте более 10 лет. Поэтому потребности рынка будут расти по мере вывода из эксплуатации старых автомобилей. «Увеличение объема рынка в первую очередь связано с реализацией ряда национальных проектов и федеральных программ, — подчеркнул он, — и, к сожалению, удовлетворяется активным ввозом китайских машин и шасси».

В то же время, по словам спикера, продажи

дорожно-строительной техники в России в 2023 году выросли на треть. Но дальнейшее развитие рынка будет во многом определяться ключевой ставкой ЦБ, высокие значения которой тормозят экономическую динамику.

Денис Кудрявцев отметил, что у российских производителей спецтехники есть преимущество перед импортерами, заключающееся в наличии официального сервиса и запчастей. «Наши производители нередко выигрывают не только в плане цены, — сказал он. — Дело в том, что у российской техники жизненный цикл гораздо длиннее, чем у китайской. Машины из Азии раньше выходят из строя, а стоимость их эксплуатации, соответственно, выше».

Кроме того, он добавил, что проблемы с диагностикой машин и с запчастями имеются не только у европейской спецтехники, но и у турецкой, и у китайской, поскольку риск задержки поставок всегда существует. Рынок дорожно-строительной и специальной техники в России по итогам 2023 года вырос на 30% — до 51 502 единиц. Об этом говорится в релизе Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), которая теперь учитывает данные об импорте техники из Китая и Белоруссии и сведения от отечественных производителей.

Впрочем, спрос по основной номенклатуре дорожно-строительной и спецтехники в период с марта по июнь 2022 года был провальным из-за повышения ключевой ставки до 20%, расторжения части государственных контрактов, введения санкций на

поставки комплектующих из недружественных стран, слома всех цепочек логистики, отметил спикер. С понижением ключевой ставки и налаживанием цепочек поставок комплектующих китайского производства рынок стал оживать, а в 2023 году по многим позициям отечественной техники спрос превышал предложение.

По словам Дениса Кудрявцева, рынок ДСТ в 2024 году скорее всего останется на уровне прошлого года или «будет чуть ниже». Что касается китайской техники, как выразился спикер, высокое качество не может стоить дешево, а в условиях отсутствия качественного сервиса и запчастей китайская техника через два года, а то и раньше будет выходить из строя и ржаветь «у забора».

В качестве конкретных претензий к технике из Поднебесной он указал на следующие недостатки: отсутствие сервиса, отсутствие запасных частей, быстрая смена модельного ряда, низкое качество материалов.

### Адаптация к новым условиям

**Исполнительный директор Ассоциации импортеров и производителей спецтехники (АИПС) Инна Михалко** выступила с докладом по теме «Утилизационный сбор и роль импорта в больших стройках, обозначенных президентом РФ». Она отметила, что на фоне изменения геополитической ситуации и высоких темпов строительства как импортеры, так и российские производители, начиная с 2022 года, столкнулись с необходимостью стремительной адаптации к новым условиям рынка, переориентации на рынок Юго-Восточной Азии, резкого наращивания темпов производства. Проводимые государством мероприятия по импортозамещению имеют положительный эффект: доля отечественной спецтехники на рынке



### Кстати

Организаторы выставки наградили «Стройгазету» дипломом «За весомый вклад в развитие строительной отрасли и экспертную поддержку в подготовке деловой программы СТТ Экспо 2024»

стабильно растет. Но вместе с тем зависимость от импорта остается достаточно высокой. Процесс замещения продукции из недружественных стран поставками из других государств превалирует над процессом импортозамещения.

По различным оценкам, доля импортной техники, используемой в настоящее время в строительстве, составляет около 70%, из которых 90% приходится на китайскую продукцию. По данным таможенной статистики внешней торговли, импорт строительной техники из Китая демонстрирует устойчивую положительную динамику (с 2020 года по 2023-й объем поставок вырос почти в 1,7 раза, достигнув 2,094 млрд долларов США). По прогнозам экспертов, к 2025 году объем ежегодных поставок может достичь 2,5-3 млрд долларов.

Ключевыми факторами высокого спроса на спецтехнику из Китая являются прекращение поставок европейскими и американскими брендами, недостаточный объем отгрузки отечественной продукции, низкая стоимость, реализация масштабных инфраструктурных проектов в рамках государственных программ.

Сегодня строительная отрасль развивается беспрецедентно высокими темпами и, учитывая документы стратегического развития, эти темпы будут только нарастать. Например, план мероприятий по строительству, реконструкции и ремонту дорог, утвержденный распоряжением правительства РФ от 20.06.2022 №1601-р, предусматривает до 2027 года модернизацию, расширение и строительство 4 тыс. км автотрасс, доведение до нормативного состояния 85% дорог в 105 крупнейших агломерациях и более 50% дорог в регионах и в целом улучшение состояния более 100 тыс. км дорог по всей России. В соответствии со Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ, утвержденной распоряжением правительства от 31.10.2022 №3268-р, объем жилищного строительства к 2030 году должен достичь 110 млн квадратных метров в год.

Кроме этого, до конца текущего года будут утверждены национальные проекты до 2030 года с горизонтом планирования до 2036 года, которые также будут содержать масштабные мероприятия, касающиеся инфраструктурного развития. В указанных условиях принципиальным для достижения технологического суверенитета и реализации запланированных инфраструктурных проектов является принятие комплекса мер по наращиванию производства российской спецтехники, выравниванию стоимости российской и китайской продукции, мотивации зарубежных компаний к локализации производств на территории России.

В настоящее время на уровне правительства РФ рассматриваются предложения о ежегодной индексации утилизационного сбора на спецтехнику в период 2025-2030 годов в целях сдерживания объемов импорта и создания условий для развития отечественных производителей. Вместе с тем достижение указанных целей исключительно посредством кратной индексации утилизационного сбора может создать серьезные риски для рынка спецтехники, строительной отрасли и экономики в целом. По мнению спикера, данные решения должны приниматься на основании детального анализа рынка и степени готовности предприятий к выпуску такой спецтехники в объеме, необходимом для бесперебойного удовлетворения спроса на внутреннем рынке с одновременной оценкой достаточности существующих мер государственной поддержки.

В этих условиях, по словам Инны Михалко, особенно важна роль Ассоциации по выработке взаимоприемлемых решений и консолидированной позиции отрасли и органов государственной власти на основе баланса интересов бизнеса и государства.

«В настоящее время мы активно работаем над вопросами развития промышленной ипотеки, локализации производств крупнейших поставщиков из дружественных стран, в том числе посредством механизма специальных инвестиционных контрактов (СПИК), совершенствования механизмов государственной поддержки обратного инжиниринга, выработки дифференцированного и сбалансированного подхода к индексации утилизационного сбора, — сказала она. — Предложения с конкретными мерами направлены на имя первого вице-премьера Дениса Мантурова».

«РИФЕЙ» завоевывает мир



стично решена, во всяком случае, не стоит столь остро. Ассортимент строительных изделий, которые позволяет выпускать линия оборудования «Рифей», постоянно расширяется. Этому в немалой мере способствует оперативная связь с владельцами приобретенного оборудования, пожелания которых учитываются при обновлении ассортимента выпускаемой продукции.

Хорошим наследием от бывших инженеров-оборонщиков златоустовского машиностроения, являющихся ядром инженерного состава «Стройтехники», стало то, что в линии «Рифей» изначально заложены технические решения, благодаря которым стали возможны производство с минимизацией затрат, упрощение условий производства, способность изготавливать строительные материалы по высоким современным стандартам и в необходимом количестве. Данное оборудование может производить полный набор необходимых для современного строительства стройматериалов.

«ЭЛКОН» — российскому рынку

Директор российского филиала известной турецкой компании «ЭЛКОН» Мария Качалина поделилась опытом реализации социальных и вывода нового продукта в условиях турбулентного рынка. Она особо отметила, что наравне с традиционными быстромонтируемыми и мобильными бетонными заводами на «ЭЛКОНЕ» в последнее время обратили внимание на сектор, где ранее компания не присутствовала, — с недавних пор она занялась выпуском теплоэнергетического оборудования для предприятий.

По словам Марии Качалиной, острая потребность в производстве бетона отмечена практически по всей территории страны: «От Дона до Амура. Наша техника, например, работает по наращиванию потенциала аэропорта в Казани. А в нынешнем году фирма особенно активно сотрудничает с компаниями на крупных стройках Сибирского федерального округа».

Московский офис «ЭЛКОНА» открылся в 2005 году, но бетонные заводы компании появились в России задолго до этого — в Самаре, Южно-Сахалинске и Томске. Только в 2004 году в РФ было размещено уже 14 таких заводов, что привело к необходимости создания в России собственных «фирменных» монтажных и пусконаладочных бригад. Затем в России был организован склад запчастей по номенклатуре выпускаемых «ЭЛКОНОМ» бетонных заводов.

## ПРОФЕССИЯ



Анна ЧЕПУРНАЯ

## И труд, и творчество Братья Поповы из Алтая — победители регионального конкурса «Строймастер» в Бийске

Финальный этап Национального конкурса профессионального мастера «Строймастер», организуемого Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ), в этом году пройдет 5-9 августа. В преддверии подготовки к финалу «Строительная газета» будет размещать материалы, посвященные участникам региональных этапов конкурса, делиться жизненными историями конкурсантов, секретами профессии, расскажет о семьях, передающих строительные традиции из поколения в поколение.

Герои сегодняшнего материала — братья-близнецы Антон и Евгений Поповы — показали блестящие результаты в номинации «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций» и заняли призовые места на региональном конкурсе «Строймастер-2024», проходившем в городе Бийске Алтайского края: Антон занял первое место, а Евгений — второе. Они участвуют в конкурсе уже несколько лет и всегда входят в число победителей.

Для Поповых строительство стало не просто работой, но сферой непрерывного саморазвития и творчества.

Антон признается, что карьера строителя не была его детской мечтой: «В 13 лет пошел помощником на стройку — и задержался. Меня просто затянуло в эту сферу словно вихрем. Изначально я не мог себе представить, что фазы «найди себе дело по душе и тебе не придется работать ни дня в жизни» откликнется для меня именно в этой сфере».



Со временем все изменилось, и строительство стало для Антона призванием, «где можно творить и создавать, а также постоянно развивать свои профессиональные навыки и лидерские качества, которые в дальнейшем понадобятся для принятия решений».

Более подробно о процессе становления в профессии рассказывает Евгений. Начав с должности разнорабочего, как и Антон, он постепенно постигал азы специальности и продолжил работать в строительстве, осваивая разные направления. Успел проявить себя

как отделочник, бетонщик, каменщик, кровельщик, узнавая все больше и совершенствуясь, постепенно становясь универсальным специалистом.

Основные принципы, которыми руководствуются братья в жизни и работе, — трудолюбие, ответственность и дисциплина. Придерживаясь их, можно стать мастером и достичь наилучших результатов.

Успешную карьеру способен построить каждый, главное, говорят братья, — поставить цель и точно следовать намеченным курсом, учиться, повышать свой профессионализм. И конечно, получать удовольствие от процесса работы, видеть результат, которого ты добиваешься сам. «Когда все пацалы складываются в одну мозаику, это вдохновляет и мотивирует на дальнейшую продуктивную деятельность», — утверждают Антон и Евгений.

В работе ребят мотивируют не только довольные заказчики, но и возможность воплощать свои идеи в жизнь, перспективы профессионального роста и саморазвития. «Даже начав свой путь обычным помощником, у вас есть шанс построить успешную карьеру, постепенно повышая уровень дохода», — считает Антон.

«Меня мотивирует желание увидеть конечный результат, когда берешь проект и воплощаешь в жизнь чьи-то мысли и идеи. В моей работе присутствует такой термин, как «согласование». Очень важно убедить заказчика, как лучше реализовать проект и из каких материалов, чтобы получить именно тот результат, который был запланирован. Общение со своим штатом — тоже немаловажный аспект: от того, как я донесу информацию, будет зависеть дальнейшая работа», — с воодушевлением рассказывает Евгений. Ну и, конечно, самая большая мечта каждого из братьев — создание дома своими руками.

Будущим участникам «Строймастера» братья советуют четко определить свои цели и расставить приоритеты. Важны также самоконтроль и дисциплина. А самое основное — это вера в себя и свои силы.

«Главное — не сдаваться и не унывать, если не победил. Конкурс помогает совершенствоваться в профессиональном плане. Если в этом году ничего не получилось, значит, надо уделить больше внимания в следующем. Самое важное — подготовка, наличие всего необходимого инструмента и знаний по теоретической части. Необходимо не только собирать конструкции, но делать это правильно. В этом году очень хотим победить. Ключевое условие — ничего не бояться и идти вперед, только вперед», — резюмируют братья Поповы.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Спецконтракт для капремонта

## Минстрой продвигает систему долгосрочных договоров на поставку стройматериалов для нужд регоператоров

Алексей ЩЕГЛОВ

Начатая в 2008 году программа капитального ремонта давно доказала свою востребованность, а темпы ее реализации стабильно высоки. В 2022 году, например, было проведено в порядке почти 54 тыс. многоквартирных домов (МКД), в которых проживают 7,9 млн граждан, а в 2023-м отремонтирован 46 921 дом с числом проживающих свыше 7 млн человек. В результате только за последние два года благодаря программе удалось повысить комфорт и качество жилищных условий для 10% населения России.

Однако за внешне благополучными цифрами скрывается масса проблем. Часть из них связана с качеством реализуемых ремонтных работ, а также с недостаточными объемами их финансирования. Причем последнее обусловлено не столько недобором взносов, которые граждане платят все лучше и в настоящее время практически в полном объеме, сколько неразвитостью иных источников пополнения бюджетов регоператоров. При этом понятно, что если существенно повысить взносы с населения, это не особо поможет профинансировать работы в тех домах, где затраты на капремонт особенно высоки и носят неотложный характер. Например, в МКД, где нужно в сжатые сроки осуще-

ствить замену сразу нескольких лифтов. Поэтому в любом случае финансирование капремонта должно носить комплексный характер, и к нему необходимо привлекать средства из разных источников, включая бюджетные субсидии, кредиты банков и т. д.

Важным шагом в этом направлении может стать формирование системы долгосрочных контрактов между регоператорами и их контрагентами. Эта возможность заложена в подготовленный Минстроем России проект постановления, в котором допускается заключение подобных договоренностей регоператорами с поставщиками материалов для капремонта. Со своей стороны, последние обязуются вкладываться в развитие и модернизацию предприятия по их производству на территории субъекта, входящего в зону ответственности регоператора. Таким образом, стороны договора несут взаимные обязательства. Одна из них потенциально получает поставки необходимых стройматериалов оговоренного качества по комфортной цене, а вторая — стабильного заказчика продукции. В выигрыше и региональная экономика.

Предлагаемая конструкция похожа на офсетные договоры, которые используются, например, в Москве в целях реализации городских задач. И в идеале ее применение



## Цифры

■ Программа капремонта реализуется на территории 85 субъектов России. Лидируют по количеству отремонтированных в 2023 году домов Москва (3 309), Московская область (2 898), Санкт-Петербург (1 906), Самарская (1 351) и Ростовская (1 290) области, Краснодарский край (1 166) и Тульская область (1 072). Средний уровень собираемости взносов на капремонт вырос с 97,2% в позапрошлом году до 98% в 2023-м.

должно сократить сроки и стоимость капремонтов, проведение которых нередко задерживается из-за отсутствия необходимых материалов надлежащего качества, длительности их доставки и т. д.

При этом в проекте постановления уточняется, что регоператоры капремонта смогут заключать соответствующие спецконтракты по итогам электронных конкурсов, которые будут проводить власти субъектов, а их победители будут отбираться с учетом предложенной цены и наличия опыта производственной и инвестиционной деятельности. Определенный постановлением минимальный объем инвестиций для заключения такого контракта — 100 млн рублей.

Как считает заместитель руководителя комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России Ирина Булгакова, реализация офсетного механизма особенно актуальна для регионов с недостаточно развитой индустрией по производству стройматериалов. И ключевое преимущество для предпринимателей при их заключении — нали-

чие надежных гарантий востребованности продукции.

Вместе с тем, эксперты предупреждают и о возможных рисках данных спецконтрактов. Прежде всего, нельзя допустить, чтобы они заключались на производство и закупку технологически несовершенной продукции. А во-вторых, их использование не должно приводить к снижению конкуренции на рынке и создавать необоснованные преимущества для избранных поставщиков.

## Третий лишний

### Коллекторов окончательно отгнали от процесса взыскания долгов граждан за ЖКУ

Алексей ЩЕГЛОВ

В начале мая вступил в силу федеральный закон, который вносит изменения в ст. 155 Жилищного кодекса (ЖК) РФ. Теперь эта статья содержит расширенный запрет на передачу третьим лицам долгов граждан за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) для взыскания. Как результат, в ЖК отныне четко прописано условие, что такие действия не могут совершать как исполнители услуг, так и наймодатели жилых помещений.

Как известно, в частях 18 и 19 данной статьи приводится перечень структур, которым запрещено передавать коллекторам долги граждан за ЖКУ, и в него ранее были включены управляющие организации (УО), ТСЖ, кооперативы, ресурсоснабжающие компании и регоператоры по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Но теперь благодаря вступлению в силу упомянутого законодательного акта (федеральный закон от 22.04.2024 №84-ФЗ), этот список дополнен наймодателями жилых помещений по договорам социального найма и найма государственного и муниципального жилищного фонда. И если они заключат договор с коллекторами, то такой документ будет считаться ничтожным.

При этом уступить право требования долгов можно только в случае смены УО или формы управления домом. Но при таком варианте собственников и нанимателей необходимо уведомить о заключении договора цессии (уступки прав требования дебитор-



Светлана РАЗВОРТНЕВА, заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ: «Теперь органы местного самоуправления, которые не могут взять с должников деньги, не смогут продать эти долги коллекторам, банкам или другим сторонним организациям. Они будут вынуждены заниматься этими долгами сами, может, привлечь каких-то специалистов по договору или по конкурсу»

ческой задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, и нарушений прав жильцов станет меньше.

Но понятно, что принятые изменения влекут негативные последствия. Ведь окончательный запрет на привлечение коллек-

ров означает, что УО лишатся профессиональных помощников, которые им ранее содействовали в возврате долгов, и теперь таким специально подготовленным людям придется содержать на собственные средства. Но не все УО имеют для этого экономические возможности. В итоге УО в этой истории оказываются ущемленной стороной, впрочем, как и муниципалитеты.

Как напоминает директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города Ирина Генцлер, при наеме социального жилья между УО и нанимателем официально никаких отношений нет, потому что договор управления — это отношения между собственниками и управляющей организацией, а в данном случае собственником для нанимателей выступают или государственные, или муниципальные структуры.

Поэтому в случае невозможности взыскать образовавшиеся задолженности с жильцов УО следует их требовать непосредственно с собственников, которыми часто являются муниципалитеты, а тем же надо взыскивать долги с нанимателей.

«Депутаты, позиционируя себя как защитников населения от коллекторов, выбрали решение, которое создает существенные сложности. Проблема со взысканием задолженности чрезвычайно осложнилась», — сожалеет Ирина Генцлер.

По ее мнению, правильный алгоритм решения долговой проблемы содержит законодательство ряда стран, предусматривающее жесткую имущественную ответственность граждан по долгам. «Такой дамоклов меч над головой граждан очень сильно дисциплинирует и показывает, что накапливать долги за ЖКУ небезопасно, потому что неплатеж — это нанесение ущерба интересам других людей, добросовестных плательщиков, которые живут в этом доме и платят за его содержание в нормальном состоянии», — заключила Ирина Генцлер.

VII ВСЕРОССИЙСКИЙ ФЕСТИВАЛЬ  
**АРХИТЕКТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ 2024**

13 – 15 июня, г. Тюмень

МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ

**ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ**

**На сегодня восстановлено:**

**в ДНР 343** школы и **366** детских садов

**в ЛНР 218** общеобразовательных и **153** дошкольных учреждения

**в Запорожской и Херсонской областях 73** школы и **38** детских садов

## НОРМИРОВАНИЕ

# Принципиальный подход

## Российские критерии сейсмостойкого строительства вызывают на Востоке большой интерес



Алексей ТОРБА

Александр БУБИС ответил на вопросы «Стройгазеты».

В мае завершился учебный курс «Структуры, устойчивые к стихийным бедствиям» (Disaster Resilient Structures) в одном из старейших инженерных университетов Пакистана, расположенном в городе Карачи. В мероприятии приняла участие делегация российских ученых, возглавлявшаяся вице-президентом Российской Ассоциации по сейсмостойкому строительству и защите от природных и техногенных воздействий (РАСС), руководителем Центра испытаний сейсмостойкости сооружений ЦНИИСК имени В. А. Кучеренко АО «НИЦ «Строительство» Александром Бубисом. С участием членов российской делегации на совместном учебном курсе обсуждались опыт и принципиальные подходы к проектированию сейсмостойкого строительства, применение сейсмоизолирующих технологий в РФ, а также различные аспекты мирового опыта проектирования сейсмостойких сооружений. По итогам курса



**Александр Александрович, можно ли выделить российскую технологию, вызвавшую наибольший интерес у ваших зарубежных коллег?**

Обсуждались в основном не технологии, а принципиальные подходы к нормированию. Мы сверили с коллегами позиции. Учитывая, что они работают по американским и британским нормам, мы представили довольно широкий обзор наших способов подтверждения и методов проектирования. Разговор шел не столько о материалах, сколько о принципах нормирования. Принципы проектирования и базовые подходы к нормированию, принятые в России, очень интересовали наших пакистанских коллег. Например, их интересовало, как мы подтверждаем степень огнестойкости в сравне-

нии с британскими нормами, или как мы работаем с сейсмостойкостью по сравнению с американскими нормами.

У нас была цель — сверить наши принципиальные подходы, и мы договорились с пакистанскими специалистами продолжить работу именно в этом направлении, чтобы новые наработки и материалы, которые могут быть получены в России, наши зарубежные коллеги испытали на своих стендах с использованием своих методов. Это позволит совместно выходить на ближневосточные рынки.

Мы нацелены на то, чтобы наладить и расширить взаимодействие с пакистанскими специалистами. У них высокий уровень инженерного образования, но им сейчас очень сложно найти применение своих знаний у себя в стране. Поэтому мы с пакистанскими коллегами в большей степени рассматриваем рынки Объединенных Арабских Эмиратов, Саудовской Аравии, Катара, Омана. И в этой ситуации мы находимся в параллели с китайскими специалистами, которые также пытаются выйти на рынки этих стран.

**Даже какая-то конкуренция с китайцами может быть?**

Конечно, в этом отношении мы как раз вступаем в некоторую позитивную конкуренцию с китайскими коллегами и совместно продвигаем свои принципы, подходы нормирования, проектирования, строительные материалы. Также и японцы очень много нового делают в этом направлении, и китайцы в части нормирования очень много взяли у японцев.

**У японцев действительно есть чему поучиться?**

Нам — нет: у нас очень разные повторяемости событий и уровень сейсмической опасности. В Японии вся территория сейсмически опасная, поэтому у нас совершенно разные подходы к нормированию. Они исходят из того, что у них обязательно будут землетрясения, и не раз, а мы находимся в менее опасной зоне с точки зрения сейсмического события, которое у них имеет определяющее значение, а у нас это только один из элементов, который нужно учитывать на 20-30% территории.

**Значит ли это, что мы можем себе позволить применять менее дорогостоящее оборудование?**

У нас просто другой принцип нормирования. Мы основываемся на вероятностных картах, и те принципиальные подходы, которые есть, не предполагают повторных сейсмических событий. То есть здание в России должно выстоять при одном сейсмическом событии. А в Японии требуется, чтобы оно без повреждений пережило несколько умеренных и сильных сейсмических событий, а в некоторых случаях и разрушительных землетрясений. В их нормы закладывается, что в обязательном порядке за период эксплуатации будет несколько сейсмических событий, а у нас достаточно, чтобы без разрушений здание пережило землетрясение и люди успели эвакуироваться. Это совершенно другой экономический подход, совершенно другой принцип проектирования, конструирования зданий.

**Планируется ли продолжить проведение таких учебных курсов?**

В планах комитета OIC-COMSTech и РАСС организовать в 2024 году еще несколько аналогичных учебных курсов в университетах OIC-COMSTech в Бангладеш, Малайзии, Нигере, Уганде и Чаде. В наших совместных планах — проведение в 2025 году XVI Российской национальной конференции по сейсмостойкому строительству и сейсмическому районированию, развитие сотрудничества между РАСС и OIC-COMSTech по научному обмену, включая обучение студентов и аспирантов в России.

## НОРМИРОВАНИЕ

Анна ВАЛЬМАН

Разговоры о необходимости пересмотра норм инсоляции, то есть обязательных требований к уровню освещения жилья естественным светом через окна, идут не один год. С одной стороны — архитекторы и застройщики, которые уверяют, что действующие нормы, принятые еще в 1963 году, устарели. С другой — власти и общественники, опасющиеся неконтролируемой уплотнительной застройки городских районов. На Международной выставке-форуме АРХ МОСКВА диалоги об инсоляции вспыхнули с новой силой.

Главной причиной принятия первой редакции норм по освещенности застройки в 1920-х годах стали вспышки туберкулеза и воздействие разного рода вредоносных бактерий. Возведение уже первых домов показало, что без установления жестких санитарно-гигиенических нормативов они быстро превращаются в очаги распространения опасных болезней — тифа, холеры, туберкулеза. Тогда-то и было введено множество правил, направленных на улучшение эпидемиологической обстановки, например, требование сквозного проветривания квартир, как и требование 2-3-часовой инсоляции одной из комнат. Стоит признать: такой шаг позволил улучшить санитарную ситуацию. Позднее, по мере развития индустрии домостроения, нормы неоднократно перерабатывались и редактировались. Последняя версия норм инсоляции, действующая до сих пор, была принята в 1963 году.

При этом во многих развитых странах, имеющих сопоставимый световой день, требования по продолжительности инсоляции — в пределах полутора часов, что, с одной стороны, говорит об отсутствии острой необходимости непрерывности или большой продолжительности поступления солнечного света, а также строгих нормативов. С другой стороны, нельзя не признать, что нормативы инсоляции оказывают серьезное влияние на характер городской застройки, особенности планирования территорий, плотность и высотность строительства. По мнению большинства экспертов, следствием закреплённых параметров продолжительности и уровня инсоляции является использование проектов типовых зданий, и этот сопутствующий фактор, в свою очередь, негативно сказывается на качестве архитектурной среды и отражается не только на внешнем виде городских кварталов в целом, но и на психоэмоциональном состоянии человека.

**Про...**

По словам главного архитектора компании «Главстрой Регионы» Виталия Волохина, в последние годы ужесточились градостроительные требования к застройке: появились понятия «качество среды», «силуэт застройки» и прочие характеристики, влияющие на итоговый внешний вид жилых комплексов в целом и домов в частности. Таким образом, многие современные нормативные и рыночные требования конфликтуют с требованиями инсоляции. «Так, для того, чтобы спроектировать экономически эффективную жилую секцию, она должна иметь меридиональную ориентацию, то есть быть вытянута с севера на юг. В противном случае ориентированная на север часть квартир не будет иметь инсоляции. При этом требования к внешнему виду жилой застройки, транслируемые государством, говорят об архитектурной выразительности и разнообразии жилой застройки», — сформулировал он проблему.

Например, по этим рекомендациям дома должны формировать кварталы и дворы, что меридиональными секциями выполнить невозможно. В таких случаях приходится применять широтные секции, которые из-за небольшого количества квартир и их двусторонней ориентации невыгодны застройщику. «Рекомендательный формат требований инсоляции позволил бы более гибко относиться к планировкам самих квартир. Сейчас зачастую планировка продиктована необходимостью инсоляции отдельных комнат, поэтому вопреки законам эргономики и функционального зо-



# Да будет свет?

## Архитекторы и девелоперы возобновили дискуссию о пересмотре норм инсоляции при застройке

нирования комнаты располагаются на солнечной стороне», — пояснил Виталий Волохин.

Декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко также считает, что сегодня вопрос инсоляции решается исключительно экономическими рычагами. «На самом деле, степень освещенности квартиры сегодня влияет только на ее цену — если в ней темно, это повод просить большую скидку при продаже. И нормировать инсоляцию в строящихся домах смысла нет: если застройщик хочет заработать за счет более высокой плотности, он неизбежно потеряет в цене недвижимости», — пояснил эксперт.

В свою очередь, партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков считает, что, если изменить существующие нормативы инсоляции, то это позволит застройщикам чувствовать себя менее скованными устаревшими проектнонормативными стандартами. «Все это не про бешеные темпы застройки, которые в принципе не нужны бизнесу в сложившихся условиях со спросом и предложением, а про уменьшение сроков проектирования жилья, большую вариативность квартирогрфии, внедрение эффективных планировочных решений. Для покупателей изменения старых правил также не означают погрешение их жилья во мрак», — подчеркнул архитектор.

По его мнению, благодаря этому появятся новые возможности работы с архитектурой, а также расширения линейки продукта, чтобы сделать комнаты более освещенными еще на этапе разработки новых проектов.

**...et contra**

Надо сказать, главным доводом против пересмотра нормативов инсоляции является перспектива точечной застройки внутри кварталов и резкое повышение ее плотности. Основатель архитектурной мастерской DA Максим Долгов считает, что современные нормы инсоляции не влияют значительно на градостроительный облик. «Да, они вносят определенные ограничения, но и кроме них ограничений достаточно, и это не повод их отменять. Более того, я являюсь противником отмены данной нормы, потому что мы рискуем получить питерские дворы-колодцы, но уже не в 5, а в 25 или даже в 40 этажей, поскольку застройщик всегда стремится получить максимум с участка», — поделился опасениями архитектор.

Сним согласен и Евгений Михайленко: «Если и говорить, то не об отмене, а о замене пе-

чатателя минимального времени прямого солнечного освещения квартиры на какой-то другой показатель, но подобные характеристики не должны регулироваться СанПиНами и техрегламентами, поскольку это не параметр безопасности», — добавил он.

Главный архитектор и партнер проектного бюро АРЕХ Елена Струговец также признает, что инсоляция превратилась в фактор, ограничивающий плотность застройки. «Она не решает наши проблемы с витамином D: нормативная инсоляция не обеспечивает доступ солнца в квартиру. Да, нормы инсоляции могут приводить к снижению эффективности объемно-планировочных решений, как в целом любое ограничение. Однако я не считаю необходимым полную отмену норм; ослабления — да. Но инструментов регулирования плотности застройки и так осталось немного», — обозначила свою позицию эксперт.

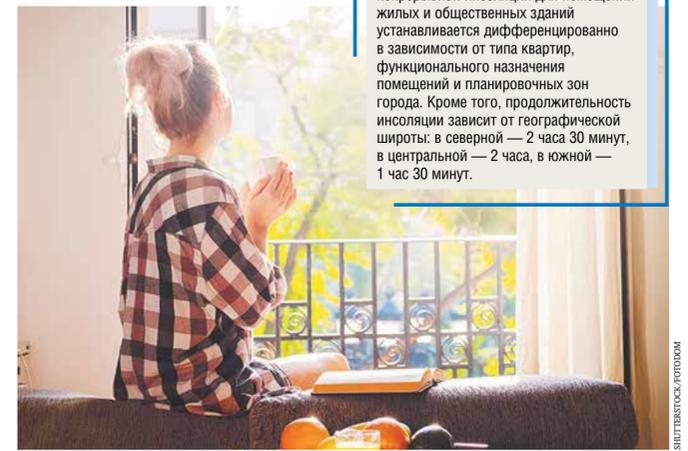
Наряду с этим, по мнению управляющего партнера проектной мастерской ИТЕМ Андрея Софронова, перевод нормативов из обязательных в уведомительные способен вызвать ряд как позитивных, так и негативных последствий: «К примеру, это решение может привести к появлению более смелых и инновационных проектов, а также к снижению распространенности типовой застройки. Но, с другой стороны, такой их перевод может также

повлечь за собой более плотную застройку с высокими зданиями, без должного доступа солнечного света, что очевидно негативно скажется на облике города и качестве жизни его жителей».

Стоит признать, что однозначного ответа на вопрос, нужны ли нормы инсоляции, эксперты не дают. Истина, как обычно, лежит посередине — в частичном пересмотре норм и корректировке продолжительности инсоляции в сторону уменьшения. Еще одним решением урегулирования вопроса может стать внесение информации о продолжительности инсоляции в выписку Единого государственного реестра недвижимости. Это позволило бы покупателю иметь представление о жилой площади, в частности, о норме и продолжительности инсоляции, и определиться, насколько она соответствует его предпочтениям.

### Справочно

■ Гигиенические требования к инсоляции жилых помещений закреплены в санитарных правилах и нормах, а также определяются строительными нормами. Они регламентируют степень освещенности солнечным светом зданий, их внутренних помещений, придомовых территорий. Продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений и планировочных зон города. Кроме того, продолжительность инсоляции зависит от географической широты: в северной — 2 часа 30 минут, в центральной — 2 часа, в южной — 1 час 30 минут.



# Крым Билд 2024

## Строительно-интерьерная выставка

### 26-28 июня

#### Симферополь

+7 978 677 62 77  
info@crimea-build.ru  
crimea-build.ru



19 июня 2024 Москва

Отраслевая конференция

## Правовая защита строительного бизнеса

Практикующие юристы, представители бизнеса и ФНС обсудят важные аспекты правовой защиты строительного бизнеса

при поддержке



constructionsummit.ru

ceo@partisans.agency

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Дарья ЛАРИНА

Нынешнее положение дел в российской стройиндустрии не благоприятствует появлению новых игроков. Рынки городов-миллионников поделены между крупными и давно сформировавшимися девелоперскими структурами, опирающимися на поддержку банковских институтов.

Найти свободную нишу в подобных условиях весьма затруднительно. Сотни застройщиков малого и среднего масштабов не выдерживают конкуренции и вынуждены сворачивать свою деятельность. Вместе с тем, общее количество организаций, занятых в этой сфере, продолжает расти. Если в январе 2020 года их насчитывалось менее 2,4 тыс., то к концу 2023-го — почти 2,6 тыс. (+9,5%). Эксперты аналитического проекта о недвижимости «ЛИЦА» подготовили обзор наиболее удачных дебютов за последние три года.

## «Молодые львы»

Пул ведущих девелоперских компаний сформировался уже давно и меняется в основном за счет поглощений. По большей части он состоит из организаций, основанных в 1990-х и 2000-х годах. Самые молодые из них заявили о себе до реформы долевого строительства. Например, в 2016-2017 годах были зарегистрированы такие хэдлайнеры рынка, как Level Group (входит в первую десятку самых кассовых застройщиков столицы), ГК «Основа» (второй по величине поставщик апартаментов на московском рынке), ГК «Расцветай» (девелопер номер один в Сибири по объему предложения). Правда, им потребовалось несколько лет, чтобы пробиться в первый эшелон.

Наиболее распространенный сценарий, по которому создаются новые застройщики, — оформление отдельного юридического лица под конкретный проект. Среди компаний из этой категории по объему предложения выделяются краснодарская «Сармат-строй» (ЖК «Сармат», 3 действующих корпуса с 1,6 тыс. квартир), СЗ «Атой-Парк» (ЖК «Атой-Парк» под Туапсе, 4 действующих корпуса с 440 квартирами), СЗ «РСК-Ставрополь» (ЖК «Зеленый город» в Минеральных Водах, 4 действующих корпуса с 425 квартирами), СЗ «Экологика» (ЖК Zog в Екатеринбургской агломерации, 4 действующих корпуса с 700+ квартирами), Sovn (микрорайон «Легенда» в Ростовской агломерации, коттеджная застройка и 19-секционный жилой дом с 1 150+ квартирами), СЗ «Иннополис 2024» (ЖК «Квартал Ю» в Иннополисе, 275 квартир в первой очереди), СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ЖК «Митищи-Сити» в Подмоскovie, почти 800 квартир).

Также необходимо отметить СЗ «Резиденция Рошино». Ее учредители — собственники первого петербургского аквапарка «Вотервиль» Андрей Недбаев и генеральный директор «БестЪ. Коммерческая недвижимость» Георгий Рыков. Под их контроль перешла территория бывшего пионерского лагеря в Выборском районе Ленобласти. Фирма получила 10 млрд рублей от Сбербанка на строительство многофункционального комплекса, объединяющего бутин-отель, две виллы и группу шестнадцатиэтажных корпусов. По этому адресу сосредоточено 8,3% выборки на рынке апартаментов Петербургского региона.

Вроде в холдинге, но не совсем

Иногда новые застройщики возникают как более или менее самостоятельные подразделения действующих холдинговых структур. Степень их автономности может существенно различаться. Так, для управления жилыми комплексами «Горизонт» (флагман, стартовал в марте 2021 года), «Прибрежный», «Залив», «Клубный» и «Курортный» приморская Eskadra Group учредила компанию Eskadra Engineering. На сегодняшний день с ней связано 6% предложения на рынке Владивостока — по преимуществу это относительно небольшие лоты (до 50 кв. м).

В то же время, Forta выступает фактически независимым брендом, ее связь с ГК ПИК

# Больше застройщиков, хороших и разных

## Самые удачные премьеры на девелоперском рынке за последние три года



— скорее «генеалогическая», чем административная. Компании понадобилось всего два сезона, чтобы стать одним из основных участников рынка недвижимости бизнес- и премиум-классов. С ноября 2021-го по пяти адресам было продано 2,2 тыс. квартир совокупной стоимостью 57,4 млрд рублей. Одновременно на корпоративной витрине экспонируется свыше 500 лотов.

За элитный сегмент в семействе ПИК отвечает компания Моно. Планировалось, что ее дебют состоится в 2022 году, но февральские события отсрочили запуск этого бренда. Между тем, под него постепенно формируется группа земельных активов. Первый претендент на статус пилотной площадки — участок рядом с Третьяковской галереей. Здесь должен появиться ЖК Моно Kami. В дальнейшем к нему могут добавиться проекты в Доромилево, Хамовниках, Пресненском и Таганском районах, на Малой Дмитровке и Кузнецком Мосту. Ко всем перечисленным адресам представители Моно демонстрируют предметный интерес.

Летом 2023 года ПИК подписал партнерский договор с фирмой Sense, принадлежащей Юрию Матвееву, генеральному директору архитектурного бюро АРЕХ. Sense начала свой путь в девелопменте с апарт-комплекса Logos у Даниловского рынка (возводится на месте снесенного здания 1913 года постройки). Теперь компания готовится проявить себя в сегменте высокобюджетной недвижимости, для чего ей необходима поддержка такого гиганта, как ПИК. Речь идет о двух адресах: Малая Сухарева площадь, владение 6 (ЖК Phantom площадью 28,5 тыс. кв. м) и Нижний Кисловский переулок, 7 (ЖК Mogofov Residence площадью 20 тыс. кв. м).

Опытные дебютанты

Создание новых структур отставными топ-менеджерами больших компаний давно стало для отечественной стройиндустрии традицией, не теряющей актуальности. Виталий Коробов, руководивший Группой «Аквилон», анонсировал выход сразу семи новостроек под брендом Element Development. Выполнение этой программы сопряжено с грандиозной мобилизацией финансовых ресурсов — до 55 млрд рублей в совокупности. Пока что продажи ведутся по четырем адресам: ЖК Bereg Курортный (715 апартаментов), ЖК Shepilevskiy (184 квартиры), ЖК «Коллекционный дом 1919» (68 квартир) и ЖК «17/33» (890 апартаментов). В настоя-

щее время Element Development обеспечивает 7,6% предложения на петербургском рынке дорогой недвижимости (50+ млн рублей за лот). Именно в ЖК «17/33» экспонируется «чемпион» Северной столицы — резиденция с прайсом 2,18 млрд рублей.

Дмитрий Ходкевич, на протяжении шести лет возглавлявший «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», в 2022 году основал DVA Group. Эта организация позиционируется прежде всего как производитель строительных материалов и резинотехнических изделий. Однако известно по крайней мере о двух девелоперских проектах. Один — это апарт-отель (четыре корпуса с 960 номерами) на Московском шоссе, второй — тандем жилых кварталов средней этажности к востоку от Санкт-Петербурга. Суммарный объем вложений оценивается не менее чем в 45 млрд рублей.

В свою очередь, October Group была учреждена выходцами из ГК «Пионер», занимавшимися в ней ключевые посты: брат покойного Андрея Грудина Юрий (куратор петербургских проектов), Марина Маловик (первый заместитель генерального директора), Юрий Коган (директор по маркетингу), Андрей Тютченко (финансовый директор). К ним присоединилась Наталья Холопова — генеральный директор градостроительного бюро «Совершенные технологии строительства».

На участке в Раменках разместился жилой комплекс бизнес-класса под названием Stories. Два его корпуса содержат 429 квартир, а стилобат включает 1,8 тыс. кв. м торговых площадей и 2 тыс. кв. м офисных. На этот проект уйдет 6,7 млрд рублей. Соответствующую кредитную линию открыл «Банк ДОМ.РФ». Еще 4,3 млрд рублей будет направлено на 16-этажный дом King & Sons у МГУ. После его премьеры выборка премиальных лотов в Москве увеличится на 117 единиц.

В обзоре дебютантов рынка следует упомянуть две компании, успевшие сделать солидную карьеру, но лишь недавно освоившие жилищное строительство, — ГК «Сумма элемент» (девелопер премиального небоскреба «Дом Дау») и Dominanta (девелопер ЖК HideOut).

Сын акционера «Патек Групп» Дмитрия Георгиадиса Константин вместе с Ильей Фроловым и Григорием Малолеткиным в 2021 году презентовал девелоперский бренд Stepono. У компании большие экспансионистские планы. В одной Москве она рассчитывает на три активных адреса. Первый из них — апарт-комплекс Oго (Красносельский район) — открылся на ТТК летом 2023 года, до конца сезона в нем было реализовано свыше полусотни лотов на сумму 0,8 млрд рублей — треть от объема затрат на строительство.

По соседству, на улице Гаврикова, 11, согласована площадка под 24-этажное здание (13,7 тыс. кв. м) с 330 юнитами. Кроме того, «Патек Групп» передала Stepono 0,7 гектара на востоке столицы. Ранее этот актив был выкуплен у Группы «Эталон». Два 12-этажных корпуса со 164 квартирами (ЖК Artel) потенциально могут принести застройщику до 4-5 млрд рублей. Но самая масштабная премьерка под вывеской Stepono — апарт-отель на 80 тыс. кв. м — намечается на петербургском рынке. Он обойдется бюджету компании в 13 млрд рублей.

Опытные дебютанты

Создание новых структур отставными топ-менеджерами больших компаний давно стало для отечественной стройиндустрии традицией, не теряющей актуальности. Виталий Коробов, руководивший Группой «Аквилон», анонсировал выход сразу семи новостроек под брендом Element Development. Выполнение этой программы сопряжено с грандиозной мобилизацией финансовых ресурсов — до 55 млрд рублей в совокупности. Пока что продажи ведутся по четырем адресам: ЖК Bereg Курортный (715 апартаментов), ЖК Shepilevskiy (184 квартиры), ЖК «Коллекционный дом 1919» (68 квартир) и ЖК «17/33» (890 апартаментов). В настоя-

щее время Element Development обеспечивает 7,6% предложения на петербургском рынке дорогой недвижимости (50+ млн рублей за лот). Именно в ЖК «17/33» экспонируется «чемпион» Северной столицы — резиденция с прайсом 2,18 млрд рублей.

Дмитрий Ходкевич, на протяжении шести лет возглавлявший «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», в 2022 году основал DVA Group. Эта организация позиционируется прежде всего как производитель строительных материалов и резинотехнических изделий. Однако известно по крайней мере о двух девелоперских проектах. Один — это апарт-отель (четыре корпуса с 960 номерами) на Московском шоссе, второй — тандем жилых кварталов средней этажности к востоку от Санкт-Петербурга. Суммарный объем вложений оценивается не менее чем в 45 млрд рублей.

В свою очередь, October Group была учреждена выходцами из ГК «Пионер», занимавшимися в ней ключевые посты: брат покойного Андрея Грудина Юрий (куратор петербургских проектов), Марина Маловик (первый заместитель генерального директора), Юрий Коган (директор по маркетингу), Андрей Тютченко (финансовый директор). К ним присоединилась Наталья Холопова — генеральный директор градостроительного бюро «Совершенные технологии строительства».

На участке в Раменках разместился жилой комплекс бизнес-класса под названием Stories. Два его корпуса содержат 429 квартир, а стилобат включает 1,8 тыс. кв. м торговых площадей и 2 тыс. кв. м офисных. На этот проект уйдет 6,7 млрд рублей. Соответствующую кредитную линию открыл «Банк ДОМ.РФ». Еще 4,3 млрд рублей будет направлено на 16-этажный дом King & Sons у МГУ. После его премьеры выборка премиальных лотов в Москве увеличится на 117 единиц.

В обзоре дебютантов рынка следует упомянуть две компании, успевшие сделать солидную карьеру, но лишь недавно освоившие жилищное строительство, — ГК «Сумма элемент» (девелопер премиального небоскреба «Дом Дау») и Dominanta (девелопер ЖК HideOut).

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Реконструкция в два этапа

## Благоустройство Петровской набережной в Воронеже стало самым масштабным и дорогим проектом за последние годы

Татьяна ТОРГАШОВА

В первый этап реконструкции набережной, проводимой в рамках нацпроекта «Формирование комфортной городской среды», вошла территория от Чернавского моста до Адмиралтейской площади. Работы планировали завершить к октябрю прошлого года, но не успели. Кроме того, выявились недочеты на уже благоустроенных участках после прохождения зимнего периода. Поэтому сейчас работы идут как на завершении первой очереди проекта и устранении недостатков, которые вскрыла зима, так и на участке, включенном во вторую очередь реконструкции, — от Адмиралтейской площади до моста, который воронежцы называют Вогрэвским.

В ходе первого этапа замощена большая часть променада вдоль воды, установлены опоры освещения, создана пешеходная эстакада, выполнено ограждение у воды, устроены подпорные стенки. В зеленой части набережной удалено большое количество самосева, больных и старых деревьев. По словам начальника Управления экологии Галины Воробьёвой, проектом предусмотрена посадка более 300 новых деревьев — лип, черемухи, ольхи, декоративных яблонь. Значительная их часть уже высажена и хорошо пережила зиму. Кроме того, на набережной появится почти 30 тыс. кустарников как привычных, так и новых для города видов.

Территория, включенная во вторую очередь благоустройства, занимает 19 гектаров. Глава города Вадим Кстенин, проверивший ход работ, отметил, что на объекте практически завершена прокладка инженерных коммуникаций, продолжается устройство дорожек и оснований для различных площадок — детской, спортивной, для выгула собак. Детская игровая зона называется «Холмы», сейчас подрядчик занят созданием на ней тоннелей. В спортивной зоне предусмотрены площадка с резиновым покрытием, памп-трек и скейт-парк. Будет на набережной и круглая надземная смотровая площадка, устроенная на сваях.

Новинкой для Воронежа станет зеленое оформление Адмиралтейской площади: раньше вокруг было пустое пространство, теперь оно заполнится деревьями, но с необычным формированием крон. Изюминка в том, что ветви каждой трех деревьев — в данном случае лип — образуют единую теньную завесу. Это достигается с помощью специальных конструкций — высоких шпалер из металлических опор и направляющих элементов из китайского бамбука, к которым ветви прикрепляются: так называемая голландская технология, дающая эффектный результат.

Работы по первому этапу город планирует завершить к 30 июня, по второму — к концу года. Стоимость в первом случае — более 700 млн рублей, во втором — 675 млн.

Светлана СМЕРНОВА

На главной улице Санкт-Петербурга начался ремонт фасадов и крыш. Эксперты подсчитали, что в ходе этих работ более четырех километров исторических зданий обретут свои изначальные цвета и краски.

В этом году исполнилось 80 лет с момента возвращения Невскому проспекту первоначального названия — до января 1944 года он назывался проспектом 25 Октября, — а также 20 лет с момента последней реставрации главной улицы Петербурга. По словам председателя Комитета по государственной инспекции и охране памятников (КГИОП) Сергея Макарова, программу реставрации фасадов жилых зданий в историческом центре города ждали давно, поскольку она позволит исправить ошибки, допущенные при ремонте памятников архитектуры в прошлые годы. Всего в рамках программы «Невский проспект», которая продлится до 2027 года, планируется провести капитальный ремонт 85 фасадов и 62 крыш. Стоимость работ оценивается в 2,2 млрд рублей. Ремонт фасадов Невского стартовал на участке от площади Восстания до Александровской лавры. В этом году в рамках первого этапа реставрации будет приведено в порядок более 40 фасадов и более 30 крыш.

Реставраторы ставят перед собой задачу сохранить Невский таким, каким его видел основатель Санкт-Петербурга Пётр I, а потому будут не только заниматься ремонтом фасадов и памятников, но и восстанавливать облик всех исторических зданий на проспекте, не попавших в перечень объектов культурного наследия, но являющихся элементами сло-

жившей застройки. Как рассказала заместитель председателя КГИОП Александра Комиссарова, в своей работе они использовали архивные и иконографические материалы Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга и Центрального государственного архива кинофотодокументов. Также, прежде чем выйти на объекты, специалисты Фонда капитального ремонта вывели каждую деталь лепного декора, провели фотофиксацию и последние расчистки, выполнили необходимые обмеры, исследования, в том числе цветовых решений. Специалисты подбирали нужный цвет

фасада, основываясь на результатах расчистки и анализа архивных материалов и с учетом цветовой палитры города, которая насчитывает 40 традиционных для Петербурга цветов. «При этом цвета фасадов на Невском менялись постоянно, даже тогда, когда казалось, что ничего не происходило, — шло их выгорание и загрязнение. Поэтому когда происходит расчистка слоев фасадных красок, можно увидеть ту историю, которая и привела к необходимости нанесения новых покрытий», — отмечает Александр Комиссарова. Также при проведении подготовительных работ специалисты использовали современные техноло-

гии, такие как лазерное сканирование фасадов, что позволило им до миллиметра определить реальные параметры и состав декора, который надо восстановить. Так, выяснилось, что фасад дома №106 на Невском проспекте на самом деле изначально был выполнен в терразитовой штукатурке с пилястрами в красном граните. Терразит — это сухая строительная смесь, состоящая из известняково-песчаной, цементной, мраморной, каменной или гранитной крошки, песка и минеральных красок. Иногда в нее для блеска добавляют порошок слюды. Однако реставраторы столкнулись с тем, что фасад здания выкрашен в другой цвет, который приобрел уже в ходе прошлых ремонтов. Теперь предстоит провести полную расчистку фасадов и провести подбор материала для восстановления исторического облика дома.

Как пояснили в КГИОП, в рамках реставрационных работ на Невском проспекте будут также возвращены на прежние места утерянная лепнина, изразцы, плитка и металлодекор. Работа предстоит большая, а потому она будет идти медленно, так как реставрировать исторические здания предстоит с ювелирной точностью.

Как отметил экскурсовод городского туристско-информационного бюро Дмитрий Герашенко, «Невский — это не просто визитная карточка города, это хранилище культурного кода и целая библиотека смыслов». По его словам, «здесь можно увидеть все тенденции градостроительства, все характерные для Петербурга архитектурные стили. В мозаику архитектурных ансамблей главной магистрали города влетели истории его жителей — простых, выдающихся и даже великих».

Кстати

■ Комплекс Западного моста возводится по нацпроекту «Безопасные и качественные дороги». По данным Министерства транспорта России, финансирование объекта составит 18,7 млрд рублей, из которых 15,2 млрд — средства из федерального бюджета. Госконтракт на производство работ заключен с местной «Дорожной строительной компанией».

Ключевая часть сложного многосоставного тверского проекта — Западный мост через Волгу. Помимо него, предусматривается реконструкция Горбатого моста в Заволжском районе города, масштабная модернизация железнодорожного путепровода на Комсомольской площади, пролеты которого станут шире и выше, и строительство путепровода в створе ул. Фрунзе.

Первые три объекта войдут в комплекс Северного обхода Твери — важное звено в дорожной связке Москвы и Санкт-Петербурга.

Протяженность шестиполосного перехода через Волгу — 738 м, подъездные пути в четыре полосы движения протянутся почти на 3 км. Недавно мостостроители завершили на этом объекте надвижку левого пролетного строения.

Губернатор области Игорь Руденя, регулярно посещающий главную стройплощадку региона, отметил, что к июню должны быть завершены все подходы к мосту, а до конца этого года намечено ввести в строй второй пролет. Он особо подчеркнул, что при этом



# Автодорога над рекой

## Крупный инфраструктурный проект из четырех мостов реализуется в Твери

Татьяна ТОРГАШОВА

Ключевая часть сложного многосоставного тверского проекта — Западный мост через Волгу. Помимо него, предусматривается реконструкция Горбатого моста в Заволжском районе города, масштабная модернизация железнодорожного путепровода на Комсомольской площади, пролеты которого станут шире и выше, и строительство путепровода в створе ул. Фрунзе.

Первые три объекта войдут в комплекс Северного обхода Твери — важное звено в дорожной связке Москвы и Санкт-Петербурга.

Протяженность шестиполосного перехода через Волгу — 738 м, подъездные пути в четыре полосы движения протянутся почти на 3 км. Недавно мостостроители завершили на этом объекте надвижку левого пролетного строения.

Губернатор области Игорь Руденя, регулярно посещающий главную стройплощадку региона, отметил, что к июню должны быть завершены все подходы к мосту, а до конца этого года намечено ввести в строй второй пролет. Он особо подчеркнул, что при этом

используются российские краски, технологии, металл.

Завершаются работы на путепроводе в створе ул. Фрунзе. Введение объекта в эксплуатацию позволит закрыть движение на Горбатом мосту и приступить к его реконструкции. Таким образом, первое сооружение становится дублером второго, а после реконструкции Горбатого моста станет частью автодороги, ведущей к развивающимся микрорайонам «Юность» и «Радужный». Горбатый мост вместо двух полос движения обретет четыре. Скоро начнется его демонтаж и фактически его новое строительство. Пока что на путепроводе ведется устройство основания подпорных стенов.

Проект Западного моста не только сам многосоставной, но и задача у него многосоставная. По словам Игоря Руденя, он значительно улучшит логистику областного центра, что благотворно скажется на развитии его экономики. В том числе мост обеспечит транспортную доступность второго по масштабу инфраструктурного объекта, возводимого сейчас в Твери, — детской областной клинической больницы.

Кроме того, он станет частью маршрута, который через город свяжет собой несколько федеральных трасс — М-10, М-11 и Р-132 «Золотое кольцо». Появится возможность въезда в Тверь с трассы М-11 с северо-восточного направления. Вместе с Северным обходом города он составит единый транспортный коридор, который обеспечит удобный проезд и жителям областного центра, и предприятиям, расположенным в Заволжском районе.

Кстати

■ Комплекс Западного моста возводится по нацпроекту «Безопасные и качественные дороги». По данным Министерства транспорта России, финансирование объекта составит 18,7 млрд рублей, из которых 15,2 млрд — средства из федерального бюджета. Госконтракт на производство работ заключен с местной «Дорожной строительной компанией».





## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Оценка итогов XXVII Петербургского международного экономического форума



МОСКМАРХИТЕКТУРА



МОСКМАРХИТЕКТУРА



МОСКМАРХИТЕКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве между Курским вокзалом и тоннелем по пути к креативным пространствам Винзавод и Artplay появились новые работы уличного искусства, объединенные темой «Ритм города: от восхода до заката». Чтобы определить, кто в этот раз покажет свои работы, был проведен конкурс. Жюри выбрало работы шести художников, каждый из которых по-своему осмыслил ключевые тэги проекта: Москва, ритм, время суток. В списке тех, кто лучше всех услышал город, художники Саша Элши, Алексей Медной, Денис Kibeda, Сергей IMAN, Тимур FORK и Илья Кейс.

Куратором пятой выставки стрит-арта уличной галереи НЕТСТЕН от Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектуры) и ЦСИ Винзавод «Ритм города: от восхода до заката» стал художник и исследователь уличного искусства Дмитрий Аске.

Бетонная стена длиной почти сто метров поделена на шесть частей — по одной для каждого участника — и становится холстом, демонстрирующим разное время суток: авторы показывают трансформацию Москвы на протяжении 24 часов и дают возможность зрителям прочувствовать ритм и динамику мегаполиса от утренней суеты до ночной атмосферы. «Каждая из шести частей стены превращается в художественное произведение, передающее энергию и настроение конкретного момента в жизни нашего города», — рассказывает о проекте Дмитрий Аске.

Чем живет и дышит мегаполис с раннего утра и до позднего вечера, кто его насе-

# Искусство в ритме города

## Открылась новая выставка стрит-арта галереи НЕТСТЕН



МОСКМАРХИТЕКТУРА



МОСКМАРХИТЕКТУРА



МОСКМАРХИТЕКТУРА



**Юлиана КНЯЖЕВСКАЯ,**  
председатель Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы:

«Паблик-арт сегодня котируется наряду с другими знаковыми направлениями

современной культуры, все больше людей приходит к пониманию его не как простой картинке на ветхом заборе, но как важного социального и эстетического послания. Выбор концепции и темы каждого отдельного сезона отражает нашу повседневность через образы художников»



**Елизавета ЛИХАЧЁВА,**  
искусствовед, директор Государственного музея

изобразительных искусств имени А. С. Пушкина:

«Граффити — это способ гуманизации среды. Граффити

как искусство появляется в конце 1940-х — начале 1950-х годов, это метод маленького ребенка адаптировать абсолютно стерильную среду новых кварталов с модернистской архитектурой, ровно в той же степени, как он делает это дома, рисуя на стенах. Потом эти дети выезжают за пределы своих модернистских кварталов, но навыков по освоению более традиционной среды у них нет — так граффити появляются на стенах исторических городов. Мне кажется, что самый правильный шаг со стороны властей — оставлять специальные места для художников, где люди могут удовлетворить свою тягу к искусству. Это абсолютно нормальное явление, достойное всяческого поощрения. Необходимо работать с этим материалом, потому что искусство никуда не денется, оно будет всегда. И проекты, институализирующие граффити, выводящие их за пределы маргинальной среды, невероятно важны»

ляет и что движет этими людьми, как город формирует мироощущение поколений и как выливается в глазах творческих людей, — все легко считается в произведениях современного искусства, которые можно увидеть крупноразмерно.

Выставка временная. Она проходит уже в пятый раз. Чтобы было интереснее, москвичи могут не только посмотреть на красивые картины, но и оценить их. На портале «Активный гражданин» стартовало голосование. Победители голосования получают памятные награды проекта «Активный граж-

данин» и Москомархитектуры, рассказал главный архитектор столицы Сергей Кузнецов. По его мнению, граффити украшают и привносят разнообразие в городскую среду, уличное искусство делает ее живее, воспитывает вкус, развивает широту взглядов.

Коридор искусства расположился вдоль основного пассажирского трафика между метро «Курская», ж/д вокзалом, Садовым кольцом и креативными кластерами Басманного района. Он будет работать до осени, потом экспозиция, по традиции, помещается.