



Издается  
с апреля 1924

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



# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№22 (10700) 17 июня 2022

## Санкциям стройку не остановить

Максим Федорченко  
об оптимизме российских  
строителей

Оксана САМБОРСКАЯ

На следующей неделе, с 21 по 23 июня, в Сибирском федеральном университете пройдет Красноярский градостроительный форум «Развитие строительной отрасли РФ». О том, что будет обсуждаться на мероприятии, какова сейчас ситуация в строительной сфере и какую роль в жизни строителей играют саморегулируемые организации (СРО), «Стройгазете» рассказал координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Сибирскому федеральному округу (СФО) Максим ФЕДОРЧЕНКО.

«СГ»: Максим Владиславович, перед тем, как поговорить непосредственно о грядущем форуме, расскажите о ситуации в строительной отрасли в целом.

Максим Федорченко: Сегодня очень правильно смотреть на ситуацию в общем, мониторить ее в регионах. Москва дает определенное искажение картины: экономика нового строительства здесь намного лучше, чем по всей остальной России, где в отдельных субъектах наблюдается существенное снижение спроса. И если еще недавно мы говорили про 60-70%, то сейчас по некоторым регионам, особенно там, где покупательная способность и без того была невысокая, падение доходит до 100%. И это раньше, в предыдущих экономических кризисах 2014 и 2008 годов, строительство выживало за счет большой гибкости инвестиционных схем: строители откладывали сроки сдачи объекта, договаривались с инвесторами, рассчитывались с подрядчиками жильем и так далее. Нынешние условия проектного финансирования приспособлены для более стабильной, предсказуемой экономической ситуации, когда можно спокойно распланировать расходы, доходы, поступление средств от банка. Сейчас, если не выполняется хотя бы один из этих пунктов — план доходов упал, план расходов сильно изменился в связи с подорожанием отдельных позиций стройматериалов, — то банки попадают в весьма трудное положение, а вслед за ними и строители.

Окончание на с. 4

## Новому миру — НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

ПМЭФ-2022 ответил на вызовы времени



Светлана СМИРНОВА

В Северной столице завершает свою работу юбилейный 25-й Петербургский международный экономический форум (ПМЭФ). В этом году он проходит под девизом «Новый мир — новые возможности». Этот девиз для мероприятия был выбран не случайно — впервые с 1997 года форум проводится в условиях беспрецедентных антироссийских санкций и в совершенно новой экономической и геополитической реальности. Несмотря на это, в его работе с 15 июня приняли участие делегации 127 стран

мира. Среди них представители Объединенных Арабских Эмиратов, Турции, Венесуэлы, Египта, Китая, Индии, Кубы. Форум также посетили более 2,7 тыс. представителей бизнеса, из которых более тысячи — владельцы и главы компаний.

Деловая программа ПМЭФ-2022 поделена на несколько направлений. Первое — «Новый экономический порядок: отвечая на вызовы времени»: здесь участники форума обсудили восстановление экономики, трансформацию мировой торговли и международное сотрудничество в ШОС, БРИКС и ЕАЭС. Второй блок — «Экономика Рос-

сии: новые задачи и горизонты» — посвящен антикризисной повестке, инвестиционному климату в регионах, развитию финансового рынка и ключевых отраслей. Участники третьего блока, «Современные технологии — человечеству: создавая ответственное будущее», дискутировали по вопросам информационной безопасности и цифровизации. Еще одной ключевой темой ПМЭФ-2022 стали вопросы развития человеческого капитала: «Инвестиции в человека — инвестиции в развитие».

Окончание на с. 2

## Архитектура вне границ

Преодоление пространства в градостроении и импортозамещение стали главными темами «АРХ МОСКВЫ 2022»

Антон МАСТРЕНКОВ

Прошедшая на днях в столичном Гостином дворе XXVII международная выставка «АРХ МОСКВА» продемонстрировала пути дальнейшего развития российской архитектуры. Центральное место в развернувшихся дискуссиях заняли вопросы эффективного и комплексного развития территорий (КРТ), а также возможностей отечественной промышленности в условиях санкций.

Вопреки опасениям, связанным с внешнеэкономическими ограничениями, в ра-

боте выставки приняли участие более 200 компаний из разных стран. В рамках деловой программы эксперты, представители власти, девелоперы и урбанисты обсудили актуальные проблемы и тенденции современного градостроительства, вопросы управления городами, перспективы применения различных материалов в дизайне и оформлении зданий, будущее технологий, а также возможности уникальных решений в архитектуре. Отметим, что свой вклад в работу выставки внесла и «Стройгазета», проведя для специалистов кру-

глый стол под названием «Девелопмент новой действительности: что меняется в подходах к созданию объектов и выводе их на рынок» (подробности на с. 8-9).

Однако доминирующим знаком «АРХ МОСКВЫ 2022» стали мосты, причем как в прямом, так и в переносном смысле. Они не только выполняют функцию переправы с одного берега реки на другой, но и служат символом единения людей, маркерами территории. Столичные власти на протяжении нескольких лет реализуют проект развития Москвы-реки, уделяя особое внимание как благоустройству набережных, так и созданию поперечных внутригородских связей.

Окончание на с. 7

## НОВОСТИ

Какие возможности открывает сейчас перед инвесторами приобретение недвижимости за границей **с. 14**

## КОРОТКО

## НА ПОДДЕРЖКУ ПРОГРАММЫ

Семь млрд рублей на поддержку программы сельской ипотеки (с 2020 года по ней выдано более 97 тыс. кредитов на сумму 187,1 млрд рублей) будет дополнительно выделено из резервного фонда правительства, что позволит предоставить новые кредиты по ставке до 3% годовых 17 тыс. семей; благодаря дополнительному финансированию на селе будет построено или приобретено до 900 тыс. кв. м жилья.

## СТОЛИЧНЫЕ ТРИКОЛОРЫ

К Дню России в Москве было установлено более 2,7 тыс. флагов и флаговых конструкций в цветах российского триколора, сообщил заместитель мэра Москвы Петр Бирюков. Флагами также было оформлено семь мостов, пешеходные зоны, окружные площадки, городские парки, на афишных стендах и билбордах было размещено более 600 праздничных тематических плакатов. На медиафасадах домов на Новом Арбате транслировались поздравительные открытки, на здании Большого театра и Дома правительства проецировались световые 3D-иллюзии (68x42 м и 106x55 м соответственно) в виде развевающихся государственных флагов.

## ПОВТОРЕНИЕ ИСТОРИИ?

Пресс-конференция Клуба инвесторов Москвы (объединяющего порядка 30 крупнейших застройщиков с портфелем от 1 млн кв. м) «Рынок недвижимости-2022: новый сценарий или повторение истории?», посвященная оценке состояния и перспектив отечественного рынка недвижимости, прошла в его офисе в столичном «Красном Октябре». Клуб объявил о намерении «настроить прямой диалог со СМИ», оперативно предоставляя актуальные аналитические и статистические материалы, чтобы способствовать формированию объективной оценки финансовой и макроэкономической ситуации в отрасли.

## РАЗНОНАПРАВЛЕННОСТЬ ТЕНДЕНЦИЙ

В мае на рынке вторичной недвижимости наблюдался рост числа новых предложений. По данным АН «Жилфонд», в среднем по стране он составил 8% (12% в Санкт-Петербурге, 15% в Москве, 22% в Новосибирске) и объясняется возвращением квартир, снятых с продажи в феврале-марте из-за опасения продавцов потерять деньги на колебаниях валютного курса. Увеличение предложения скорректировало цены — и «вторичка» подешевела, что, правда, не повлияло на объем продаж: в мае он упал на 5-10% против апреля. Продажи новостроек премиум-класса в Москве в апреле-мае тоже снизились — примерно на 10% (на 15% с начала года). Как на пресс-конференции «Премиум-класс на пороге перемен. Трансформация высокобюджетной недвижимости в новых условиях» отметила коммерческий директор компании Graviop Елена Тарасова, часть потенциальных клиентов сейчас озабочена вопросами сохранения бизнеса, следит за ситуацией и выжидает. При этом наблюдается рост числа инвестиционных сделок (до 10-12% в некоторых проектах), цены же продолжают идти вверх (на 10-13% с января), но не скачкообразно, а плавно — и уже в среднем достигли 1-1,2 млн рублей за квадратный метр.

с.1

На всех площадках ПМЭФ-2022 велся активный обмен мнениями о вызовах, стоящими сегодня перед мировыми экономиками, и о том, как в условиях глобальных перемен можно наладить диалог со всеми заинтересованными сторонами. Аналитики подсчитали, что только за первые три дня работы форума прозвучало более 500 докладов и выступлений. Так, например, в рамках сессии, посвященной мировому рынку газа и его перспективам, выступили заместитель председателя правительства РФ Александр Новак и председатель правления ПАО «Газпром» Алексей Миллер. О глобальных вызовах в сфере продовольственной безопасности говорили вице-премьер РФ Виктория Абрамченко и президент Российской ассоциации производителей удобрений Андрей Гурьев. На встрече, посвященной энергобезопасности и энергобалансу, выступил генеральный секретарь Форума стран — экспортеров газа Мохамед Хамел.

На 17 июня намечено пленарное заседание с участием президента РФ Владимира Путина, на котором глава государства затронет тему санкций против нашей страны и вопросы решения мирового продовольственного кризиса. Это мероприятие обещает стать центральным событием форума.

На полях ПМЭФ-2022 также прошли традиционные межстрановые бизнес-диалоги с представителями деловых сообществ Белоруссии, Казахстана, Египта, Индии, Ирана, Китая, Европы, Африки, Ближнего Востока, Латинской Америки, а также диалог «ЕАЭС — АСЕАН». Кроме того, в рамках мероприятия состоялись Российский форум малого и среднего предпринимательства, Международный молодежный экономический форум, Форум креативного

## Новому миру — НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ



бизнеса, а также форум «Арктика — территория диалога».

Окончательные итоги ПМЭФ-2022 будут подведены позже, но, по предварительным данным, в дни работы форума было подписано не менее 900 соглашений на общую сумму свыше 4,2 трлн рублей. Из них более

40 инвестиционных соглашений на почти 200 млрд рублей было заключено администрацией Санкт-Петербурга. Ленинградская область подписала 30 инвестсоглашений стоимостью свыше 250 млрд рублей.

**Подробности — в следующем номере «СГ»**

## Опыт лидера

**При совершенствовании законодательства необходимо учитывать региональные особенности**

Константин ПУДОВ

Вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Аркадий Чернецкий и член Совета НОСТРОЙ Юрий Десятков посетили с рабочим визитом Тюменскую область. На встрече с начальником Главного областного управления строительства Павлом Переваловым Аркадий Чернецкий отметил, что опыт региона как лидера в организации жилищного и дорожного строительства представляет большой интерес. На его основе необходимо оценить масштаб проблем, с которыми могут столкнуться субъекты РФ в нынешней экономической ситуации, и собрать предложения по развитию отрасли. «Мы пытаем-



ся получить с регионов всю палитру особенностей для того, чтобы постараться учесть их при совершенствовании градостроительного законодательства. Отмечу, что с Минстроем России у нас сложился хороший контакт. НОСТРОЙ видит в числе главных направлений работы как раз совершенствование законодательной базы и поддержку региональных инициатив в области развития строительства», — подчеркнул вице-президент объединения.

Стороны обсудили результаты регионального жилищного и дорожного строительства. «Мы видим явный тренд на рост доли индивидуального жилищного строительства (ИЖС). На федеральном уровне сегодня серьезно отредактировано нормативное регулирование, что дает возможность быстро регистрировать дома. Но пока не хватает законодательных механизмов для создания инфраструктуры и комплексной застройки ИЖС. Это то, над чем сейчас нужно работать», — отметил Павел Перевалов. В этом году в Тюменской области планируется ввести в эксплуатацию 1,6 млн квадратных метров жилья, уже введено более трети от плана, в стадии возведения находятся 326 многоквартирных домов общей площадью более 3 млн «квадратов». Строительство осуществляют 99 застройщиков, активно участвующих в программах финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ».

Коснувшись темы кадров, Аркадий Чернецкий попросил оценить потребность тюменских застройщиков в иностранной рабочей силе: сейчас НОСТРОЙ и Минстрой РФ начинают проект с Узбекистаном, который готов обучать специалистов за свой счет и направлять их на работу в Россию.





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

НОВОСТИ

## На пути преобразования

За благоустройство Архангельской области высказалось почти 103 тыс. человек

Евгений ТОРГАШОВ

Результаты голосования, проведенного в Архангельской области в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», наглядно показывают, что вовлеченность граждан в процесс изменения облика своих населенных пунктов растет. Так, в прошлом году в аналогичном голосовании приняли участие около 89 тыс. северян, а в этом — 102,9 тыс. Как отметила «Стройгазете» заместитель регионального министра ТЭК и ЖКХ Тамара Лемешева, в числе самых активных участников процесса оказались жители маленького старинного Сольвычегодска, где в выбор пространств для преобразования было вовлечено 57% населения. В целом по области лидерами голосования стали 16 общественных пространств, в числе которых пять парков и скверов, две площади и даже один пляж. Больше всего граждан — почти 10 тыс. человек — отдали свои голоса за благоустройство общественной территории от проспекта Ленина до проспекта Труда в Северодвинске.

Тамара Лемешева также рассказала «СГ», что в ряде городов региона ведутся активные работы по благоустройству территорий, ставших победителями голосования в прошлом году. Так, в Вельске приступили к преобразованию аллеи, названной в честь местного уроженца, ученого-генетика Георгия Карпеченко. Ранее на ней уже были высажены рябины, но это стало только началом работ: как предусмотрено проектом, на дорожках аллеи будет уложена плитка, установлены арт-объекты, современное наружное освещение и ограждения. В Каргополе полным ходом идет реализация масштабного проекта «Каргопольскому театру — быть!». Он к тому же еще и стал одним из победителей всероссийского конкурса по созданию комфортной горсреды в малых городах и исторических поселениях. Проектировщиками задумано благоустро-

### Кстати

В Архангельской области федпроект «Формирование комфортной городской среды» реализуется с 2017 года. За прошедшее время с участием жителей благоустроено более тысячи общественных пространств.

ить транспортно-пешеходную зону, отремонтировать инженерную инфраструктуру, внутриквартальные проезды, обустроить парковочные места и тротуары. Также будет проведено озеленение, воссозданы исторический фасад и сквер с городскими часами, установлены театральные ретроафиши и скамейки. Работы намечено завершить к началу ноября.



## Неигровые риски

Контроль за содержанием детских площадок продолжает оставаться на низком уровне

Алексей ЩЕГЛОВ

Очередной рейд по детским игровым и спортивным площадкам провели в начале июня активисты Общероссийского народного фронта (ОНФ). Его результаты практически не отличаются от прежних проверок и свидетельствуют: во всех регионах состояние оборудования и самих территорий детских игровых комплексов не отвечает действующим нормам. Как отметил руководитель Санкт-Петербургского регионального центра «ЖКХ Контроль», в ходе инспекции выяснилось, что примерно треть проверенных игровых городков по всей стране — в удручающем состоянии. Про-

странства многих детских площадок зачастую плохо огорожены, а размещенное на них оборудование представляет опасность для детей. В числе наиболее частых недочетов — износ покрытий, плохой крепеж частей инвентаря и комплексов, опасные горки, качели с полуманящими элементами. Вызывает вопросы и локация многих детских городков, часть из которых находится явно не в самых удачных местах, в том числе слишком близко к объектам транспортной и иной инфраструктуры.

Статистика свидетельствует: ненадлежащее состояние детских игровых площадок дорого обходится здоровью детей, несет запредельные риски для

подрастающего поколения. Как правило, наибольшее число происшествий на детских площадках приходится на холодное время года, что связано с плохими погодными условиями и недостаточной уборкой от снега их территорий. Но и в теплый период до благополучия далеко: по данным Следственного комитета РФ, прошлым летом тяжелые травмы во время игр получили более 1 300 детей. Нынешнее лето только началось, но без подобных инцидентов уже не обошлось.

Отметим, что с 1 декабря 2021 года производители не могут выпускать в оборот качели, горки, песочницы и прочее оборудование для детских площадок, если они не соответствуют требованиям технического регламента Евразийского экономического союза (ЕАЭС). В документе приводятся требования к безопасности покрытия площадок, спортивных тренажеров, качелей и игрушек. В частности, на горках, домиках и качелях не должно быть элементов с острыми концами и шероховатыми поверхностями и т. д. Эти нормы вряд ли нуждаются в дальнейшем совершенствовании, и проблемы, очевидно, возникают уже на этапе эксплуатации оборудования из-за плохого контроля его состояния. И здесь уже зона ответственности местных администраций.

«Проблема с детскими площадками не решается годами, — сетует представитель ОНФ Валерий Алексеев. — Мы устали призывать местные органы власти к тому, чтобы они исправили ситуацию».

Во избежание повторения несчастных случаев активисты ОНФ обратились в Генпрокуратуру РФ, Минстрой России и Роспотребнадзор с просьбой демонтировать все опасные площадки. Но это тоже не выход. По всей видимости, решение проблемы должно носить комплексный характер и предусматривать не столько выпуск все более совершенного и надежного игрового оборудования, сколько принятие мер законодательного характера, которые помогут упорядочить и ужесточить контроль за его эксплуатацией всеми участниками этого процесса.

## Концессия для ТКО

Строительство в Алтайском крае пяти мусороперерабатывающих комплексов оценили в 8 млрд рублей

Алексей ЩЕГЛОВ

Публично-правовая компания «Российский экологический оператор» (РЭО) и Алтайский край совместными усилиями построят инфраструктуру по переработке твердых коммунальных отходов (ТКО). Нюансы строительства в регионе объектов по обращению с отходами стали основной темой обсуждения во время встречи генерального директора РЭО Дениса Буцаева и губернатора Алтайского края Виктора Томенко. «Дорожная карта» такого сотрудничества между госоператором и правительством субъекта РФ была подписана еще в феврале, а в апреле был утвержден список запланированных к возведению мощностей по переработке ТКО.



По расчетам, общая стоимость строительства нескольких комплексов по переработке отходов (КПО) оценивается в 8 млрд рублей. Как минимум их потребуется ввести пять — в разных местах края. Строить их будут последовательно, с учетом накопленного опыта.

«Первый проект — самый крупный — это создание КПО «Павловский» на 300 тыс. тонн ТКО в год. Планируется, что объект будет введен в эксплуатацию до 2024 года и закроет практически половину потребностей региона в мощностях по переработке», — сообщил глава РЭО.

Всего же Алтайскому краю до 2030 года необходимо построить мощности по обработке 600 тыс. тонн отходов в год: только в этом случае станет возможным добиться доли переработки ТКО, предусмотренной паспортом нацпроекта. Поэтому вслед за «Павловским» в крае появятся еще четыре комплекса по переработке отходов — разной мощности: «Алейский» и «Бийский» по 100 тыс. тонн в год каждый и менее мощные «Заринский» и «Славгородский» по 50 тыс. тонн в год каждый.

Все эти объекты предлагается построить с использованием механизмов концессионных соглашений. «Оператор способен обеспечить финансирование до 95% от необходимого объема инвестиций путем предоставления льготного долгосрочного займа концессионеру за счет средств, полученных от размещения облигаций РЭО», — подтвердил заместитель генерального директора РЭО Сергей Королев.

### Кстати

■ Данная схема финансирования является в настоящее время одной из основных при строительстве подобных объектов в самых разных регионах. В частности, она будет использована при строительстве еще более масштабного мусороперерабатывающего комплекса в Курганской области, о чем также стало известно на днях. КПО «Кетовский» сможет перерабатывать 160 тыс. тонн отходов в год. Этот объект стоимостью 1,1 млрд рублей также будет введен в эксплуатацию до 2024 года. Его производительность позволит в полном объеме обеспечить достижение показателей федерального проекта «Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами» в части обработки ТКО в Курганской области.

**с.1** → Сами строители никак не могут рулить финансовой ситуацией, что ведет к тому, что наблюдаются трудности с исполнением текущих проектов, которые банки так или иначе пока финансируют. А вот по новым проектам мы уже видим остановку. На следующем этапе, если ничего не будет сделано, появятся проблемы по реализуемым проектам в низкой степени готовности — и тогда мы можем столкнуться с совсем плохими последствиями. Пока же строители с оптимизмом относятся к происходящему и рассчитывают, что стройка не встанет, а будет развиваться.

**«СГ»:** Но ведь чтобы эти проблемы нивелировать, принимаются антикризисные меры на уровне государства, в том числе субсидируется ипотечная ставка. Как вы считаете, это рабочая мера?

**М.Ф.:** С моей точки зрения, ипотечная ставка должна быть 2-3%: такая ставка обеспечит стабильный рост жилищного строительства даже при проблемах с платежеспособностью населения. Есть еще один важный момент — стройотрасль сегодня наименее импортозависима, что, к слову, показывает нам каталог НОСТРОЙ с аналогами стройматериалов: многие позиции вполне легко заменяются на отечественные. Так что санкции не должны остановить стройку, и вкладывать в нее деньги более-менее надежно: это не только спасение средств, но и реализация каких-то своих жизненных целей. И если сейчас, в такой сложной экономической ситуации, мы поможем нашим гражданам приобрести себе жилье, то это во многом будет способствовать повышению удовлетворенности, спокойствию людей даже в текущей непростой геополитической обстановке. Потому что, даже если человек переживает какие-то экономические катаклизмы, но при этом приобретет себе новую квартиру, он будет относиться ко всему более спокойно, так как у него есть движение вперед. Когда ты купил квартиру, улучшил жилищные условия свои, своих детей, — это, конечно, позитивно скажется на настроении. Поэтому мне кажется, что функция льготной ипотеки недооценена: все считают только рубли, а надо смотреть и на социальный эффект.

**«СГ»:** Какие вопросы планируется решать на форуме?

**М.Ф.:** Самые актуальные и злободневные — ценообразование, цифровизация, меры господдержки отрасли, подготовка кадров. Для этого мы и планируем собрать в Красноярске представителей СРО, региональных министерств, профильных вузов — и предметно поговорить по каждому из этих вопросов в разрезе регионов.

**«СГ»:** Чем в нынешней ситуации российским строителям может помочь институт саморегулирования?

**М.Ф.:** Напомню, основная его цель — контроль того, чтобы на рынок попадали только ответственные компании, соответствующие законодательным требованиям. Но сейчас, в период экономической турбулентности, особенно ярко проявляется и другая функция института саморегулирования: мы объединяем практически всех серьезных строительных подрядчиков, и важно, что, с одной стороны, мы можем выражать консолидированное мнение стройсообщества, а с другой — давать оперативную обратную связь, какие процессы происходят в отрасли, что на сегодняшний день создает наибольшие проблемы для развития и, соответственно, генерировать предложения, как эти проблемы исправлять.

**«СГ»:** С какими вопросами обращаются региональные подрядчики в свои СРО?

**М.Ф.:** Живой интерес у них вызывают займы из компенсационных фондов СРО. Практически во всех СРО прошли собрания, приняты соответствующие решения. Я встречался с руководством, коллегиальными органами, советами нескольких СРО в регионах, они все с интересом относятся к возможно-



# Санкциям стройку не остановить

сти получения льготных заемных средств из компфонда для завершения своих проектов, государственных контрактов. Эта мера очевидно востребована. Хотелось бы немножко расширить цели, чуть упростить сам механизм отчетности, но, в целом, инструмент достаточно рабочий.



**Максим Федорченко,**  
координатор Национального объединения строителей по Сибирскому федеральному округу:

**Выявление проблем и формирование предложений по их решению — задачи, которые НОСТРОЙ выполняет. Поэтому к нам активно обращаются**

**«СГ»:** Какой еще помощи российские строители ждут от института саморегулирования?

**М.Ф.:** Строители сегодня стали активнее включать СРО в том числе во взаимодействие с региональными органами — местными министерствами строительства, управлениями капитального строительства, что дает возможность обозначать и решать проблемы. Например, у нас есть такая форма ответственности, как Фонд договорных обязательств, которая в представлении некоторых должна работать совершенно линейно, как страховая компания: наступила ответственность — все выплатил. На самом деле это неправильно: СРО для этого и существует, чтобы проблем не создавалось, контракты исполнялись, — а не для того, чтобы платить в случае их неисполнения. Оплата из фонда — это уже мера наказания СРО, если она эти проблемы не смогла вовремя решить, допустила к работе недобросовестного подрядчика или не помогла ему закончить контракт.

Сейчас эта работа по урегулированию вопросов с заказчиком тоже активно ведется через СРО. У нас в Новосибирске, например, постоянно проводятся совещания с заказчиками, подрядчиками, находятся пути решения. Есть объективные проблемы: что-то подорожало, что-то из стройматериалов недоступно... Надо идти навстречу, иначе заказчик не получит достроенный объект. И здесь СРО могут быть в определенной степени арбитром, медиатором, потому что мы, с одной стороны, должны осуществлять контроль, с другой — помогать.

**«СГ»:** Может ли здесь помочь НОСТРОЙ? И как?

**М.Ф.:** Да. Сегодня не только строители, даже органы власти обращаются: пожалуйста, помогите, когда есть какая-то формальная проблема. Например, в Иркутске при расселении аварийного жилья средства от Фонда ЖКХ можно получить только по факту, когда уже построили жилье и переселили граждан. А строить надо за свои деньги. Таких денег у региона нет. Это формальная проблема, но ее надо решать. Соответственно, здесь нужна поддержка, в том числе от общественных некоммерческих организаций, которые могут сыграть свою экспертную роль. Это частный пример, но таких примеров довольно много. То же самое — застройщики сейчас столкнулись с проблемой использования особых территорий. Огромные территории объектов культурного наследия создают вокруг себя выжженные пространства, на которых практически невозможно вести строительство и реконструкцию. Поэтому предполагается, что будут зоны, в которых экспертизу надо проводить, но тогда будет закладываться в контракты финансово-экономическая модель той или иной стройки, с учетом, что такая задержка возможна. А в других зонах этого не следует делать. Всегда нужно искать какой-то разумный компромисс, чтобы, с одной стороны, не навредить, с другой — чтобы стройка не останавливалась. Это и есть основная задача и помощь НОСТРОЙ на текущий момент. Нацобъединение привлекает внимание к той или иной проблеме: по каким-то вопросам мы готовим поправки в законодательство, какие-то просим решить административно. Выявление проблем и формирование предложений по их решению — задачи, которые НОСТРОЙ выполняет. Поэтому к нам активно обращаются.

**«СГ»:** Вопрос, которым сегодня активно занимается НОСТРОЙ, — пересмотр цены контракта. Дошла ли до СФО эта практика?

**М.Ф.:** Да, конечно, дошла, как и по всей стране. Но здесь надо понимать, как те или иные механизмы применять. Мы стараемся разъяснять и подрядчику, и органам власти. Многие подрядчики не хотят принять длительные сроки, уходящие на дополнительную экспертизу: им проще сейчас закрыть контракты и получить имеющиеся деньги. Какие-то регионы до сих пор не готовы выплачивать средства на пересчет, неохотно на это идут. Здесь мы тоже стараемся отстаивать интересы наших членов. Есть пока большие проблемы по пересмотру контрактов по капитальному ремонту. Практически ни в одном регионе у нас, за исключением Кемеровской области, не заработала эта программа ни в предыдущей редакции, ни сейчас, с появлением модифицированной версии пересчета. Нужно проводить отдельную работу с фондами. Вот на Красноярском форуме будем эти вопросы поднимать и обсуждать. Здесь именно НОСТРОЙ добивается выработки прозрачных методик пересчета. Мы постоянно мониторим ситуацию, передаем информацию в Минстрой России. И, конечно, это еще одна из важных составляющих работы нацобъединения.

**«СГ»:** Какие вы видите в целом перспективы деятельности НОСТРОЙ? Какие направления работы должны стать приоритетными?

**М.Ф.:** Приоритетные направления достаточно четко обозначены съездом, в их рамках мы настроены максимально объединить усилия органов власти, стройсообщества — с тем, чтобы поддерживать наших членов, оперативно решать проблемы, дающие эффект бытового горлышка и тормозящие развитие стройкомплекса. Как раз такие мероприятия, как Красноярский форум, являются площадкой, где эти проблемы обсуждаются и совместно вырабатываются решения.

**«СГ»:** В целом у вас позитивный настрой?

**М.Ф.:** Не стал бы говорить про позитивный настрой, потому что сейчас мы все не понимаем, что будет осенью. Но даже при условии самых серьезных экономических трудностей, с которыми мы можем столкнуться, строительство является одной из немногих отраслей, способных во многом вытянуть страну, быть драйвером для экономики.

АКТУАЛЬНО

# Край жилых «квадратов»

## Михаил Рабушко рассказал «СГ» о реализации в регионе нацпроектов

Елена СУРИНА

Местом проведения одного из крупнейших в стране градостроительных форумов Красноярск выбран не случайно. Жилищное строительство в крае входит в число самых эффективных методов развития местной экономики. Как результат, по итогам 2021 года регион стал лидером по строительству жилья в Сибирском федеральном округе (СФО): из более 6 млн квадратных метров построенного в Сибири нового жилья на Красноярский край пришлось почти 1,1 млн «квадратов». Субъект занимает ведущие позиции по стране в части использования в строительстве цифровых технологий. О том, чем сейчас занимается региональный стройкомплекс, накануне Красноярского градостроительного форума «Развитие строительной отрасли РФ», который пройдет с 21 по 23 июня в Сибирском федеральном университете, «Стройгазете» рассказал министр строительства Красноярского края Михаил РАБУШКО.

**«СГ»:** Михаил Станиславович, как в крае идет реализация национальных проектов и программ?

**Михаил Рабушко:** За четыре месяца этого года в регионе в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» построено и введено в эксплуатацию 500 тыс. кв. м жилой недвижимости, из них на долю многоквартирных домов (МКД) пришлось 213 тыс. «квадратов». При этом в последние годы в крае наблюдалась положительная динамика по возведению объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС). В текущем году тенденция сохраняется. Так, с января по апрель общий объем ввода такой недвижимости на территории края составил 213 тыс. кв. м (+7% к соответствующему прошлогоднему периоду).

По данным Красноярскстата, в прошлом году больше всего частных жилых домов построили в Емельяновском, Березовском, Минусинском, Курагинском районах, а также в Красноярске и Дивногорске. На повышение объемов ИЖС оказали воздействие правительственные меры поддержки, в том числе ряд льготных ипотечных программ. По одной из наиболее востребованных программ — «Льготная ипотека» — возможно получение кредита до 6 млн рублей по ставке 12% годовых на приобретение (строительство) собственного жилья в регионах страны. Для семей, в которых после 1 января 2018 года родился ребенок, предусмотрена программа «Семейная ипотека», благодаря которой на приобретение (строительство) ИЖС возможно получить ипотечный кредит по ставке до 6% годовых.

Что касается программы «Переселение граждан из аварийного жилья», то, несмотря на экономическую ситуацию, повлиявшую на стоимость стройматериалов, планы по ее реализации не меняются и будут полностью выполнены. В региональной программе расселения участвует 50 муниципальных образований, из них 11 городов, остальные — районы края. В настоящее время краевые стройки обеспечены деньгами и ресурсами, местные предприятия по производству строительных и отделочных материалов работают стабильно.

По программе расселения аварийного жилого фонда расселяются дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года. Всего краю до 2025 года предстоит расселить 1 024 дома общей площадью 315 тыс. кв. м, в которых проживают 18 506 человек. Для этого нам потребуется почти 20 млрд рублей. За время действия программы с 2019 года из аварийных домов уже переехали около 8 тыс. жиль-



**В 2022 году в регионе в соответствии с нацпроектом «Жилье и городская среда» планируется ввести в эксплуатацию не менее 1,4 млн «квадратов» нового жилья**

цов. Осталось переселить еще около 11 тыс. человек. Край рассчитывает выполнить программу на год раньше, в 2024 году.

По другой программе, «Формирование комфортной городской среды», в 2022 году благоустроят 34 общественных пространства и отремонтируют 116 дворовых территорий на общую сумму 858 млн рублей. Проект затрагивает 27 муниципальных образований края от Норильска до Минусинска.

Недавно была завершена всероссийская кампания по выбору общественных пространств для благоустройства на 2023 год. На протяжении шести недель, с 15 апреля по 30 мая, жители Красноярского края решали, какое общественное пространство в следующем году необходимо благоустроить в первую очередь. В голосовании участвовали 270 тыс. человек из 25 городских округов и поселений с численностью населения свыше 10 тыс. человек: Ачинск, Боготол, Бородино, Дивногорск, Енисейск, Железногорск, Заозерный, Зеленогорск, Канск, Кодинск, Лесосибирск, Кедровый, Шушенское, Березовка, Шарыпово, Уяр, Ужур, Сосновоборск, Норильск, Назарово, Минусинск, Красноярск, Емельяново, Курагино. На выбор было представлено 87 объектов.

**«СГ»:** Вы упомянули рост стоимости стройматериалов — как сегодня складывается ситуация? Растет ли собственное производство?

**М.Р.:** Важно отметить, что это было связано не только с экономической ситуацией, но и традиционно с началом строительного сезона. Да, в марте текущего года отмечался всплеск роста цен, но с апреля ситуация на рынке стройматериалов в целом стабилизировалась. Более того, стоимость металлопродукции за месяц даже снизились на 10-18%. Цены на газобетонные блоки, минеральную вату (для фасадов), листовое стекло остались без изменений.

Предприятия строительной индустрии Красноярского края обеспечивают внутрен-

ний спрос стройматериалами местного производства. Так, объем отгруженных товаров за I квартал 2022 года вырос на 2,6% к уровню I квартала 2021-го. Производство кирпича, к примеру, увеличилось на 11,9%, блоков и прочих изделий из цемента, бетона или искусственного камня — на 18,5%, товарного бетона — на 13,2%, листов асбестоцементных (шифера) — на 14%, материалов и изделий минеральных тепло- и звукоизоляционных — на 5,1%.

**«СГ»:** Придерживается ли регион принципов комплексного развития территорий (КРТ)?

**М.Р.:** В мае министерством был согласован проект КРТ на участке в районе улиц Семафорной — Академика Вавилова в Красноярске. Здесь появятся многоэтажные жилые дома площадью 85 тыс. «квадратов», детские и спортивные площадки, многофункциональный спортивный центр и детский сад. Еще одна крупная территория для освоения и развития находится в Норильске.

Красноярский край с 2019 года является участником нацпроекта «Жилье и городская среда», предполагающего увеличение объемов ввода жилья в регионе. С учетом дефицита в Красноярске земель, пригодных для строительства, наиболее перспективным направлением реализации крупных жилищных проектов становится территория красноярской агломерации. Здесь есть потенциальные территории для будущей застройки, которые пока не оснащены необходимыми для собственного развития ресурсами — дорогами, светом, теплом и водой. Это территория микрорайона Солонцы-2 (вплоть до микрорайона Солнечный), Военного городка, Антенного поля, Плодово-Ягодной станции, микрорайона Николаевка.

**«СГ»:** В регионе с 2020 года в опытной эксплуатации находится Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности РФ (ГИСОГД). Каких результатов удалось добиться?

**М.Р.:** Край — второй по площади субъект РФ и первый реализовавший ведение ГИСОГД в нескольких системах координат. При использовании нескольких систем координат возникает риск не учесть сведения о земельных участках (ЗУ) и ограничениях их использования, иные сведения, необходимые при принятии управленческих решений. Реализовав сложное техническое решение, край сформировал единое цифровое пространство, позволяющее работать с большими данными о территории.

За два года ГИСОГД внедрена в 60 муниципальных образованиях Красноярского края. На платформу загружено 89% всех схем территориального планирования, ге-

неральных планов, правил землепользования и застройки (ПЗЗ), полученных от органов местного самоуправления (ОМСУ) и проектировщиков (33 схемы территориального планирования, 143 генплана, 537 ПЗЗ, 51 проект планировки и межевания территории, сведения о 81 зоне с особыми условиями использования территории). Внесены сведения примерно по 1 100 слоям (типы пространственных данных и стили их визуального отображения) и почти по 1,3 млн объектов с координатами и около 160 тыс. документов. Своими силами оказана техническая поддержка пользователям ГИСОГД (примерная сумма экономии 1 млн рублей), только за 2021 год обработано более 5 тыс. обращений. Также нами автоматизировано 50% государственных и муниципальных услуг в сфере строительства, а именно 22 массовых социально значимых услуги, из них 12 выведено на портал госуслуг.

В январе этого года введен в действие публичный портал сведений ГИСОГД — интернет-ресурс, предназначенный для публикации общедоступной информации, содержащейся в ГИСОГД края, с его помощью можно ознакомиться с границами административно-территориального деления, схемами территориального планирования, генпланами территорий края. На карте также можно посмотреть информацию о видах разрешенного использования ЗУ. Посредством системы любой гражданин (физическое или юридическое лицо) может абсолютно бесплатно посмотреть, выбрав муниципалитет и интересующий участок, что на нем можно строить и какая документация по данному ЗУ когда-либо выдавалась.

Для формирования единой карты инженерных сетей и коммуникаций ресурсоснабжающих организаций (РСО) сейчас в крае реализуется пилотный проект по взаимодействию с РСО, предусматривающий межведомственное информационное взаимодействие при оказании муниципальных услуг.

### Кстати

■ По данным Министерства социальной политики Красноярского края, в регионе вновь начали принимать заявки на «Сельскую ипотеку» под 3%. За апрель от красноярцев поступило около 500 заявок. В целом программа показала свою востребованность. В 2020 и 2021 годах только на покупку загородных домов и участков жители края получили более 1000 ипотечных кредитов на сумму около 2 млрд рублей.

## АКТУАЛЬНО



SHUTTERSTOCK/ПОТОДОМ

Владимир ЧЕРЕДНИК

Чтобы оценить уровень благоприятности горсреды в российских городах, в том числе и арктических, в стране начиная с 2018 года Министерством строительства и ЖКХ РФ формируется ежегодный индекс качества городской среды. О том, какие позиции в нем занимают населенные пункты, входящие в Арктическую зону РФ (АЗРФ), как меняется ситуация с обеспечением их жителей качественной недвижимостью и о важности создания для них комфортной горсреды, «Стройгазете» рассказал координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Дальневосточному федеральному округу (ДФО) Айхал ГАБЫШЕВ:



«Если в 2020 году в целом благоприятными городами (181 балл и выше) были признаны 20 (45,5%) из 44 арктических городов (оставшиеся 24 — условно неблагоприятными), то в 2021 году количество благоприятных городов увеличилось на 5 (до 56,8% от всех городов АЗРФ). При этом по результатам прошлого года среди 44 арктических городов, вошедших в список Минстроя России, максимальное значение индекса получил город Надым Ямало-Ненецкого автономного округа (ЯНАО), набравший 232 балла и сместивший предыдущего лидера — город Полярный Мурманской области (228 баллов), занявший в 2021 году второе место. На третьем и четвертом местах — Салехард (223 балла) и Тарко-Сале (218 баллов), оба опять же из ЯНАО. А вот самые низкие значения индекса (116 и 118 баллов) получили города Верхоянск и Среднеколымск Республики Саха (Якутия).

Также примечательно, что во всероссийском рейтинге 2021 года регионов по качеству жизни, подготовленном агентством «РИА Рейтинг», на наиболее высокой позиции (15 место из 85) из числа субъектов с территориями, относящимися к АЗРФ, оказался все тот же ЯНАО. Далее со значительным отрывом расположились Мурманская область (на 38 месте) и Красноярский край, в котором к АЗРФ относится только часть территории (44 строчка рейтинга). Остальные ар-

# Опорный каркас

## Айхал Габышев о том, какая роль отводится арктическим городам в будущем

ктические регионы: Чукотский автономный округ, Республики Коми, Саха (Якутия), Карелия, Архангельская область и Ненецкий автономный округ (НАО) заняли соответственно 59-е, 65-е, 70-е, 71-е, 72-е и 73-е места.

Напомним, исследование было подготовлено по данным Росстата, Минздрава России, Минфина России, Центробанка РФ и других открытых источников за 2020-2021 годы. Рейтинг построен на основе комплексного учета различных параметров, характеризующих качество жизни в регионах. При расчете проанализировано 67 показателей, объединенных в 11 групп: уровень дохода населения, занятость и рынок труда, жилищные условия, безопасность проживания, демографическая ситуация, экологические и климатические условия, здоровье и уровень образования, обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, уровень экономического развития, уровень развития малого бизнеса, освоенность территории и развитие транспортной инфраструктуры.

Обоснованность рейтинговых результатов, показывающих, что многие арктические города менее благоприятны, чем другие российские города, подтверждают и официальные статистические данные оценки численности населения АЗРФ с 2014 года. Показываемый рост — с 2,4 млн человек в 2014 году до 2,6 млн человек в 2021-м — больше формальный, так как обусловлен в основном включением в АЗРФ за этот период новых поселков и городов, а также части нового региона (Карелия). Небольшой естественный прирост численности населения за семь лет наблюдался лишь в НАО (+1364 человека, или +3,2%), ЯНАО (+7339 / +1,35%), в городских округах Новая Земля (+1046 / +41,3%) и Норильск (+5973 / +3,3%). Относительно стабильна численность населения в 13 арктических районах Якутии. А вот в остальной — и существенной — части АЗРФ процесс депопуляции после распада СССР продолжается. Такой тренд обусловлен, с одной стороны, миграционной убылью населения (в первую очередь, людей в трудоспособном возрасте), а с другой — его старением.

В некоторых населенных пунктах российской Арктики миграционному оттоку способствуют действующие программы переселения из аварийного жилья, реализуемые в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Так, становится популярным осуществление расселения методом выплат возмещения за изымаемые у расселяемых граждан жилые помещения в отсутствие строительства нового жилья. Данный факт объясняется тем, что себестоимость строительства на арктических территориях высока, а стоимость одного квадратного метра жилья в городах РФ значительно ниже. Так, по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ, по состоянию на начало 2022 года, из общего количества заключенных контрактов доля договоров с выплатой возмещения за изымаемое жилое помещение составила 97,3% в Среднеколымском районе Якутии. В Абыйском и Аллаховском районах республики число контрактов с такой выплатой составило 85,3% и 86,1% соответственно. Для сравнения, в Лоухском районе Карелии этот показатель составляет 50%, в Мурманской области — 41,1%, в ЯНАО — 39,4%. В данных районах и регионах доля строительства нового жилья по программам переселения отсутствует или минимальна. Такая же ситуация прослеживается в арктических районах Республики Коми и

Красноярского края. Также есть районы, в которых реализация программ переселения не начата вовсе. Позитивная ситуация прослеживается пока только в Ненецком и Чукотском автономном округах, где расселяемым гражданам предоставляется жилье в новых построенных и строящихся домах, а выплаты возмещения за изымаемое жилье отсутствуют.

Вот и получается, что имеющиеся на сегодня результаты оценки благоприятности городской среды и качества жизни показывают, насколько арктические территории менее благоприятны для проживания по сравнению с другими российскими городами и по каким конкретным показателям.

Поэтому-то на фоне продолжающегося оттока населения из АЗРФ важнейшими факторами сохранения и прироста жителей являются обеспечение их качественным жильем и формирование для них комфортной городской среды. Необходимо, чтобы в каждом арктическом городе и поселении были разработаны принципы и направления развития, основанные на необходимости нового строительства на их территории качественного жилья, социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур, нацеленные на улучшение конкретных показателей и индикаторов, используемых при определении индекса качества городской среды и рейтинга качества жизни регионов. В связи с этим целесообразно разработать отдельную программу переселения из аварийного жилья в арктических регионах, учитывающую особые демографические, природно-климатические и социально-экономические условия, в том числе скорость износа зданий, сооружений и жилищно-коммунальной инфраструктуры. Важно понимать, что арктические города ввиду своего пространственного положения необходимы для поддержания опорного каркаса расселения, который потребуются будущим поколениям россиян при освоении арктических территорий».

### Справочно

■ Индекс качества городской среды — это показатель ее состояния, измеряемый в баллах. Он позволяет муниципальным властям понять, на какие аспекты развития горсреды необходимо обратить внимание в первую очередь, чтобы жизнь в том или ином населенном пункте стала комфортной, безопасной и интересной. Каждый город может получить до 360 баллов (36 индикаторов оцениваются по шкале от 1 до 10 баллов). Среди прочих оцениваются такие индикаторы, как разнообразие жилой застройки, доля благоустроенных жилых помещений, загруженность дорог, уровень озеленения, доступность горсреды для маломобильных групп населения, обеспеченность спортивными, образовательными и культурными объектами. Оценка до 180 баллов говорит о в целом неблагоприятной городской среде, а от 181 — о в целом благоприятной.

# Архитектура вне границ

**с.1** На прошедшей «АРХ МОСКВЕ» было представлено восемь новых мостов, призванных не только выполнять транспортную функцию, но и служить архитектурной доминантой, точкой притяжения и маркером места. Созвучной главной теме выставки оказалась и центральная экспозиция, подготовленная столичным комитетом по архитектуре и градостроительству (Москомархитектурой).

«На стенде запланированы интересные мероприятия, и сама инсталляция очень эффектная, — заявил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. — Арочные конструкции символизируют объединение берегов, переплетаются, словно части живого организма, чтобы показать, что город — это растущая, развивающаяся структура и что строительство мостов дает городу новые направления для развития».

Арки выполнены из картона разных фактур, что обеспечивает дополнительную глубину и тактильность инсталляции. Конструкции частично опираются на подиум, частично подвешены к каркасу на потолке, а система светоотражателей создает на полу эффект бликов, как будто посетитель «проплывает» под мостом. Также на стенде можно изучить карту Москвы с планируемыми к строительству мостами.

Широкий отклик у участников выставки нашли темы и вопросы круглого стола по проблемам КРТ. По мнению властей, эта концепция застройки и полицентричность развития должны стать главным принципом роста российских городов и столиц в частности.

«Москва — активно и постоянно развивающийся мегаполис, а значит, в городе перманентно не хватает всех объектов. Осваиваются новые территории, как следствие, возникает потребность в новой социальной и транспортной инфраструктуре, в дополнительных объектах. Именно поэтому так важно следование принципам комплексности и полицентризма», — заметил Сергей Кузнецов.

В свою очередь, председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская отметила, что городские территории должны развиваться по принципу all inclusive: «Например, проекты развития бывших промышленных площадок должны включать в себя жилую, социальную, производственную, общественную и коммерческую застройку. Фактически, на месте бывших фабрик и заводов должны



появляться не очередные спальные районы, а принципиально новая, качественная и комфортная городская среда».

Ярким примером такой работы можно считать мегапроект «Новой Москвы», о чем говорили участники отдельной конференции. «За прошедшие десять лет с момента вхождения в состав столицы в новых округах построено более 20 млн квадратных метров жилья, — напомнил глава Департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин. — Хочу заметить, что мы придерживаемся политики комплексного освоения территорий: чем больше появляется нового жилья, тем больше объектов социальной инфраструктуры строится». Такой стратегии развития власти намерены следовать и в будущем.

Следует особо подчеркнуть, что выставка «АРХ МОСКВА 2022» помимо прочего стала площадкой анонса новых проектов присоединенных территорий. Так, руководитель направления разработки продукта ГК «А101» Павел Брызгалов представил проект строительства музея ретроавтомобилей в спортивно-событийном кластере «Прокшино». «Архитекторами проекта стали специалисты бюро BlankArchitects, которое разработало также арх-посадочную концепцию всего кластера, — отметил представитель «А101». — В настоящее время проектирование музея полностью завершено, документация проходит экспертизу и все положенные согласования. На строительную площадку мы планируем выйти в III квартале».

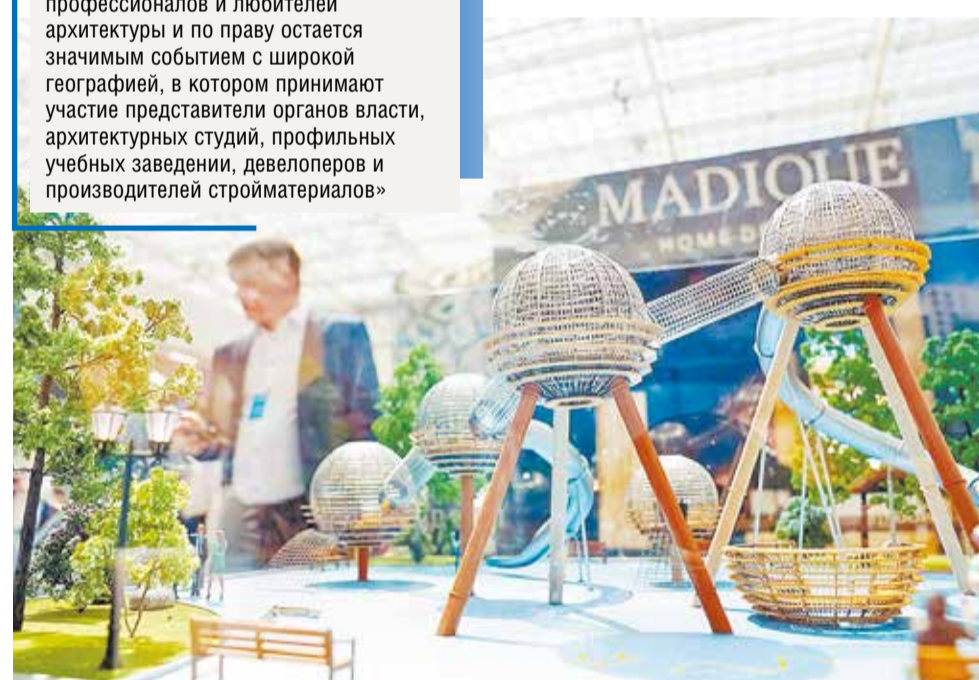
Отдельный интерес в профессиональной среде вызвали вопросы использования приемов искусства и его присутствия в архитектуре. Сегодня каждый девелопер ищет способы индивидуализировать свой проект, сделать его узнава-



**Андрей БОЧКАРЕВ,**  
заместитель мэра  
Москвы по вопросам  
градостроительной  
политики и  
строительства:

«Выставка  
«АРХ МОСКВА»  
из года в год продолжает

служить ориентиром для профессионалов и любителей архитектуры и по праву остается значимым событием с широкой географией, в котором принимают участие представители органов власти, архитектурных студий, профильных учебных заведений, девелоперов и производителей стройматериалов»



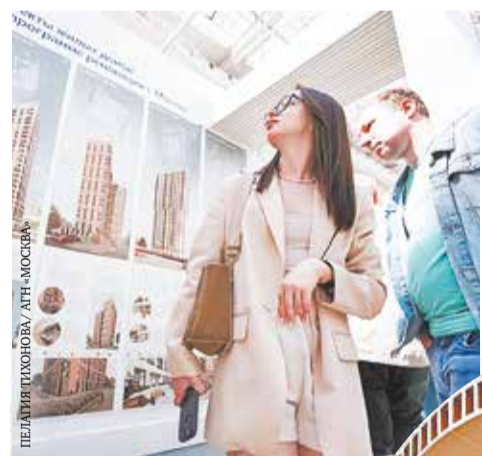
емым, ярким, добавить ценностей и смысла; и искусство, по мнению застройщиков, — один из способов сделать это. Так, например, как отметили участники диалога, в современных жилых комплексах уместно гармоничное использование арт-объектов, граффити, скульптур, сложных фасадов, уникальных малых архитектурных форм, концепций ландшафта, благоустройства и многое другое.

В современных условиях особую актуальность приобретает тема импортозамещения. Не обошли вниманием ее и участники «АРХ МОСКВЫ», представив различные материалы и технологии, способные заменить привычные европейские и американские продукты. В рамках деловой программы прошло несколько круглых столов и конференций с участием представителей российских промышленных предприятий, в своих выступлениях отметивших высокий потенциал отечественной индустрии, признавая при этом необходимость его интенсификации.

Поддерживая и развивая идеи взаимодействия и сотрудничества с зарубежными коллегами, столичные архитекторы заверили,

что, несмотря на санкции, эти тенденции продолжатся.

Не менее яркими и интересными получились экспозиционная, фестивальная и творческая программы выставки. Надо заметить, на этом форуме были представлены экспозиции архитектурных школ десяти отечественных вузов, студенты которых, например, продемонстрировали свое понимание термина «устойчивость» с помощью конкретных предложений и художественных концептов. Большой популярностью у посетителей пользовались также экспозиции молодых архитектурных бюро, некоторые работы которых так понравились гостям, что после «АРХ МОСКВЫ» часть экспонатов продолжит жизнь на новом месте. Например, красный инструмент «Talk Cloud» от A61 Architects станет частью пространства «Гоголь-центра», а работа из сена «Тюк» команды Architects переедет в Музей архитектуры имени А. В. Шушсева. К слову, представители последнего презентовали на выставке свой специальный проект «Будущее в прошлом», посвященный творчеству мастера неоклассического направления архитектора Ивана Фомина.



## СОБЫТИЕ

Оксана САМБОРСКАЯ

Н ет ничего удивительного, что целый ряд мероприятий прошедшей на днях выставки «АРХ МОСКВА 2022» был посвящен экологии, «зеленому» строительству, использованию и адаптации ESG-технологий в строительной отрасли, а также учету этих аспектов при разработке мастер-планов и генпланов городов. Участники дискуссий отметили необходимость более активного развития таких направлений, как возобновляемость ресурсов, возможность вторичного применения материалов и экологичность строительства. Одним из ключевых мероприятий, посвященных этой повестке, стал круглый стол «Девелопмент новой действительности: что меняется в подходах к созданию объектов и выводе их на рынок», организатором которого выступила «Стройгазета».

Сегодня вопросы устойчивого развития города приобретают новое звучание — такой вывод можно сделать из выступлений экспертов «СГ». Более того, сохранение ориентиров на ESG и «зеленую» сертификацию становится важной идеей развития строительного комплекса.

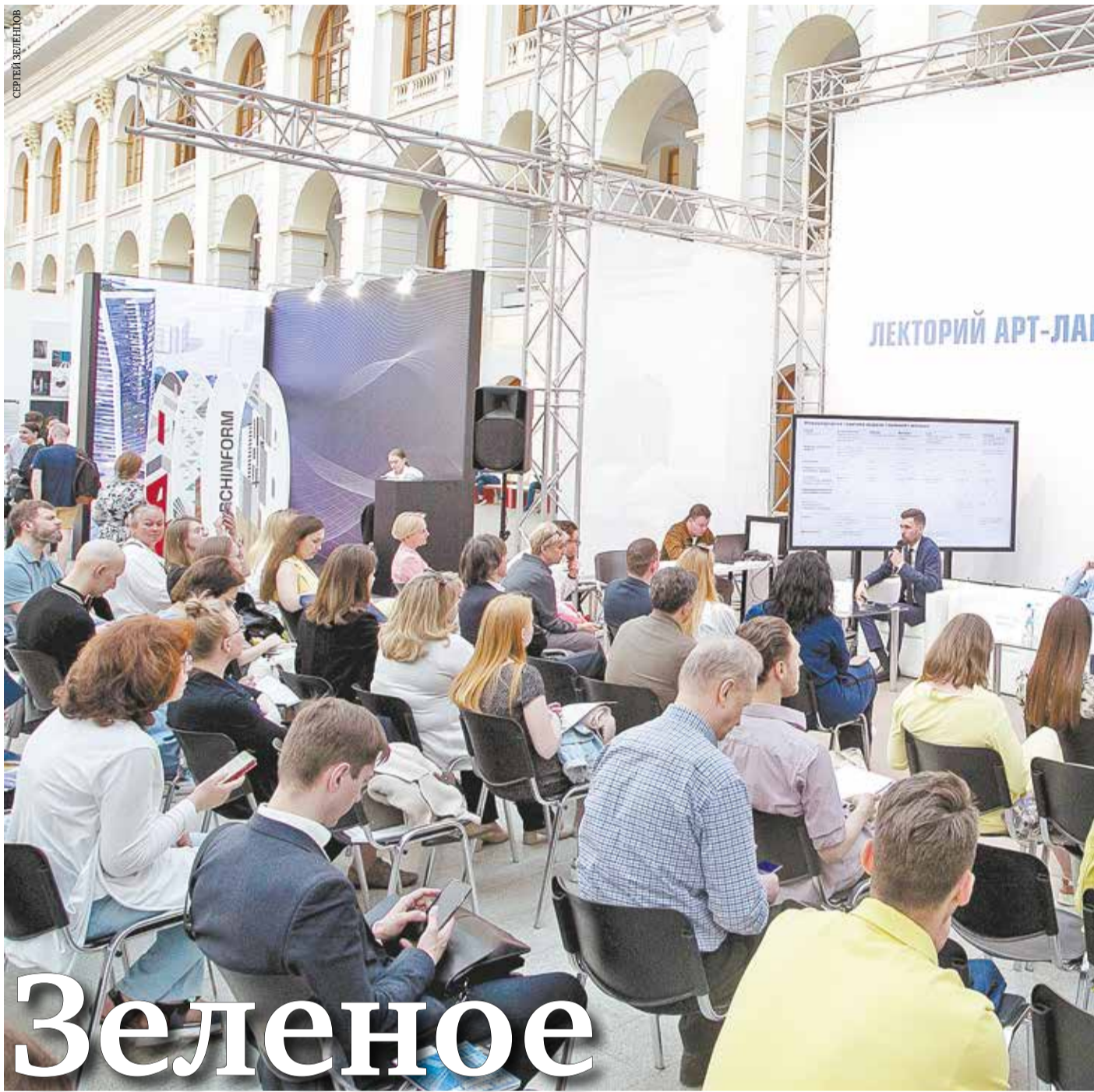


**Андрей БЕНУЖ, руководитель проектов нормативно-градостроительного сопровождения Фонда «ДОМ.РФ»:**  
«Вопрос проведения «зеленой» оценки зданий на стадии проектирования находится сейчас на обсуждении с Минэком РФ, Центробанком РФ. Еще раз критерии будут подтверждаться при возведении объекта, а финальный сертификат следует выдавать лишь после года эксплуатации построенного здания, поскольку мы понимаем, что какие-то критерии сразу закрыть нельзя»

В частности, руководитель проектов нормативно-градостроительного сопровождения Фонда «ДОМ.РФ» Андрей Бенуж рассказал о мировой практике экологической сертификации зданий, адаптации международных ESG-норм к российским реалиям и создании собственных национальных «зеленых» стандартов. «По статистике ООН, в тех странах, где вообще есть такие стандарты, люди живут дольше, — отметил спикер. — Но, к сожалению, сегодня российские застройщики столкнулись со сложностями при лицензировании своих проектов по международным «зеленым» стандартам из-за санкций. Более того, не только новые объекты не сертифицируют — отзывают уже выданные лицензии». Именно поэтому, по его мнению, важно утверждать собственные «зеленые» стандарты.

«Буквально вчера, — рассказал Андрей Бенуж, — мы получили «дорожную карту» из Минстроя России, подписанную 31 мая этого года, по разработке «зеленых» стандартов в сфере строительства до 2024 года, где есть ГОСТ как для многоквартирных домов (МКД), так и для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Я думаю, до конца лета будет утвержден, по крайней мере, «зеленый» стандарт для МКД».

При этом эксперт отметил, что ГОСТ будет носить добровольный характер, но в нем учтены подходы зарубежных систем, в том числе BREEAM, LEED и WELL. «И поскольку стояла



# Зеленое и устойчивое

## Эксперты «СГ» об экостандартах в сфере строительства



задача, чтобы мы были не хуже, а лучше, эти критерии были переложены на нашу нормативную базу — СП, ГОСТ, САНПиН. Была учтена и ESG-составляющая для строительных компаний. С декабря прошлого года прошли публичные слушания, получили рекомендации различных организаций, в том числе Главгосэкспертизы России», — уточнил Андрей Бенуж.

Применение такого стандарта позволит снизить нагрузку на инженерные сети, сократит расходы населения на комму-

### Кстати

■ Финансовый институт развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» и три российских девелопера в рамках Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ-2022) подписали соглашения о реализации пилотного проекта по оценке МКД на соответствие критериям будущего национального «зеленого» стандарта. В проекте примут участие группа «Самолет», девелоперский холдинг LEGENDA и группа «Эталон». Пилот нацелен на продвижение «зеленого» ГОСТ и запуск «зеленых» финансовых инструментов, стимулирование декарбонизации сектора жилищного строительства и ЖКХ.

Первые проекты по пилотированию «зеленого» стандарта, реализуемые «ДОМ.РФ» совместно с застройщиками, станут способом апробации нацстандарта. По их результатам будет приниматься решение о необходимости корректировок отдельных положений документа. Первые практические шаги также должны способствовать ускорению ESG-трансформации строительной отрасли.



## СОБЫТИЕ



компания закладывает нормы и правила высокой экологичности и энергоэффективности.

В связи с этим Станислав Архипов отметил необходимость создать национальные сертификационные центры, определить, кто и как будет оценивать, так как большая часть производителей стройматериалов и оборудования сворачивает деятельность на территории РФ, а зарубежные центры сертификации отказываются от дальнейшего взаимодействия. «Но мы не останавливаем свою работу и движемся дальше, — заявил девелопер. — В комплексе «Остров» мы спроектировали школу по LEED. Вероятно, сейчас сертификация как документ уже не пройдет, но школа будет соответствовать всем необходимым критериям энергоэффективности.



**Станислав АРХИПОВ, руководитель департамента развития проектов Донстрой:**

«Современный девелопер должен идти в бизнес с огромным пониманием своей социальной ответственности. Мы постепенно начинаем взрослеть.

С надеждой ждем российской «зеленой» сертификации и будем первым промоушн-девелопером, который поддержит все эти начинания»

В свою очередь, заместитель генерального директора ASTERUS Константин Ковалев рассказал о тенденциях в офисной недвижимости, в том числе связанных с «зеленой» повесткой. По его словам, сегодня в сегменте растет доля проектов BTS (built-to-suit): в прошлом году она составила рекордные 65% от общего объема нового предложения офисных проектов. По итогам этого года доля BTS, скорее всего, сократится, но максимум до 50%, хотя спрос и предложение на офисы в целом в абсолютных цифрах упадут как минимум вдвое. «В ситуации экономической неопределенности и девелоперы, и инвесторы будут отдавать предпочтение прогнозируемому спросу, то есть будут развивать проекты именно под арендаторов, — пояснил эксперт. — Очевидно также, что часть проектов, ранее заявленных как спекулятивные, могут быть скорректированы в формат BTS с целью минимизации рисков».



**Константин КОВАЛЕВ, заместитель генерального директора ASTERUS:**

«Наши специалисты подсчитали, что внедрение энергосберегающих технологий Smart Buildings на крупном офисном объекте, хотя и ведет к удорожанию проекта на старте в среднем на 5-10%, но позволяет экономить до 30% ежегодно на эксплуатационных расходах»

Если говорить про оптимизацию BTS-проектов, то, по мнению Константина Ковалева, в текущей ситуации застройщики вряд ли пойдут на сокращение их функционального и инфраструктурного наполнения, так как это может негативно повлиять на потенциальную заполняемость проекта и в целом на имидж девелопера. Ключевым фактором в данном сегменте остается сохранение качества, в том числе параметры, связанные с устойчивым развитием. «Очевидно, без современной экологической сертификации никуда не деться, и у многих коллег сейчас стоит выбор, по какой системе все это делать с учетом существующей экономической и политической реальности», — отметил спикер и привел пример своего проекта бизнес-парка в Тушине, который уже сертифицирован по международному стандарту BREEAM New Construction уровня Excellent, но при этом компания планирует подтвердить экологическую сертификацию уже как объекта с отделкой для ввода в эксплуатацию. «Мы также будем смотреть на российские «зеленые» стандарты, которые сейчас активно формируются, — подчеркнул Константин Ковалев. — Полагаем, в ближайшие полгода-год такие сертификаты появятся, и арендаторы будут на них ориентироваться».

Также девелопер добавил, что эко-повестка — осознанная необходимость, и в этой части сейчас тоже происходит импортозамещение. «Еще на этапе проектирования и строительства нашего комплекса мы поняли, что уровень локализации производств многих эффективных эко-материалов в России достаточно высок и, в принципе, здесь нет опасений: рынок большой, конкурентный, проектов много. Если раньше считалось, что вещи, связанные с устойчивыми технологиями, были только в самых высоких сегментах, то сейчас это норма и в сегментах средних. Тут мы точно не уйдем в 90-е, потому что у людей уже есть вкус к новым технологиям, экологичности, они почувствовали, как жить и работать в нормальных условиях», — заключил Константин Ковалев.



**Сергей БАРАНОВ, директор по коммерческой недвижимости AFI Development:**

«Сегодня главный критерий при принятии решения о покупке недвижимости — это LS, удовлетворенность жизнью. В нескольких своих жилых комплексах мы стараемся внедрить элементы ESG в соответствии с тем классом, в котором строится объект. Там, где мы не можем дать сложные инженерные решения и не проходим по материалам, мы стараемся вести людей к LS через продуманный двор, инфраструктуру, безопасность, зонирование пространства»

Директор по коммерческой недвижимости AFI Development Сергей Баранов видит необходимость не только в «зеленых» стандартах, но и в классификации жилой недвижимости по аналогии с коммерческой: «Назрел вопрос стандартизации и классификации тех объектов, которые существуют, потому что одному потребителю достаточно определенных наборов характеристик здания и его инфраструктуры, а для кого-то этого мало и необходимо что-то иное. В коммерческой недвижимости все прозрачнее: никому в голову не придет приходить в бизнес-центр класса С и требовать, чтобы у него были элементы, присущие классу А+».

Вместе с тем, Сергей Баранов настаивает, что понятие класса и присущих ему характеристик необходимо закрепить на законодательном уровне: какие элементы с разбивкой на материалы, оборудование и набор необходимой инфраструктуры должны присутствовать в том или ином классе жилья, какие предпочтения могут получить девелопер и покупатель такого жилья. «Класс — это те характеристики (технологии и социальный фактор), которые получает потребитель, находящийся в здании, — уточнил эксперт. — Какое должно быть здание? Оно должно быть оснащено интеллектуальными системами, должно быть безопасно, функционально и экологично, построено из безопасных для здоровья человека материалов. Это не обязательно должно быть дорого, есть материалы и бюджетные. Это зависит от класса здания, которое строится. И этого нужно добиться российской классификацией».

Экология и «зеленая» повестка работают не только в столичном девелоперском бизнесе, но и в смежных областях, и в регионах. Так, по словам генерального директора компании «ТомБат» Ивана Шишкова, его предприятие занимается выпуском чугунных батарей и восстановлением чугунных радиаторов, которые ранее были демонтированы. Компания, производство которой расположено в зарытом городе Северске Томской области, разработала технологию восстановления чугунных батарей, позволяющую вернуть 71% радиаторов на рынок, тем самым внося вклад в экологию. В 2019 году компания стала резидентом территории опережающего развития, которая курируется Росатомом. «Наша задача — чтобы при взаимодействии с нами, везя нам радиаторы, а не сдавая их на металлолом, клиент уже выигрывал, — заявил Иван Шишков. — Мы покупаем радиаторы по цене выше рыночной, нам интересны радиаторы как изделия, а не как металлолом, соответственно, 10% он уже выигрывает, работая с нами. Второй этап — при восстановлении радиаторов 71% мы возвращаем, и клиент приобретает их с дисконтом в 20% и больше от цены новых радиаторов. К тому же не выбрасываются вредные вещества в атмосферу, так как при производстве мы не доводим металл до жидкого состояния».

Более того, как подчеркнул предприниматель, его технология позволяет делать радиаторы, практически не уступающие по характеристикам новым. На них дается двухлетняя гарантия. В планах компании — найти партнеров в Центральном федеральном округе для работы с ними по программе реновации и внести свой вклад в национальный проект «Экология», где заявлено ежегодное снижение вредных выбросов. В компании подсчитали, что за 10 лет они готовы восстановить 60 тыс. тонн радиаторов — примерно столько, сколько будет демонтировано из домов, сносимых в Москве по программе реновации.



**Иван ШИШКОВ, генеральный директор томской компании «ТомБат»:**

«В числе основных генераторов выбросов вредных веществ в атмосферу — металлургические заводы. Известно, что при производстве 1 тонны чугуна в атмосферу выбрасывается 2 тонны углекислого газа. Так, по данным Росстата, в России за 2021 год было произведено 53,8 млн тонн чугуна. 2% от данного объема — демонтированные чугунные радиаторы отопления, которые были сданы на металлургические заводы, что означает 2,3 млн тонн выбросов углекислого газа в атмосферу»

нальные услуги. После его утверждения в России начнется оценка как строящегося, так и построенного жилья, первые сертификаты о соответствии проектов могут быть выданы уже осенью.

По словам эксперта, сегодня ГОСТ для МКД уже активно пилотируется — в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). На портале «наш.дом.рф» уже можно найти дома, промаркированные по шести из более чем 30 обязательных критериев будущего стандарта. «Поскольку они синхронизируются с проектной документацией, и эти же критерии есть в ГОСТ, мы уже провели маркировку всех зданий, представленных на портале, и из 27 тыс. объектов 16% уже соответствуют этим шести переходным критериям. Тем самым мы показываем, как этот механизм будет работать в дальнейшем», — пояснил Андрей Бенуж.

Через портал ЕИСЖС также предполагается проводить оценку зданий на начальной стадии: проект, получивший положительную оценку экспертизы, загружает проектную документацию и ему выдается сертификат, благодаря которому предполагается, что могут быть получены дополнительные меры стимулирования — пониженная кредитная ставка, преференции при подключении к сетям и т. д. Почему это важно, свидетельствует опрос Национального объединения застройщиков жилья, согласно которому 35% российских девелоперов уже готовы внедрять «зеленые» стандарты, но большая часть из них ждет определенных налоговых льгот и поддержки.

Что касается сертификации ИЖС, то тут работа, по словам представителя «ДОМ.РФ», тоже ведется: «зеленый» стандарт строительства частных домов планируется разработать и утвердить к концу 2023 года. Первая редакция ГОСТ будет вынесена на обсуждение на площадке форума «Среда для жизни», который пройдет в Тамбове в августе этого года.

Вопросы «зеленой» сертификации сегодня волнуют не только девелоперов, но и потребителей. Так, руководитель департамента развития проектов Донстрой Станислав Архипов подчеркнул, что «зеленые» технологии и энергоэффективность становятся важными критериями при выборе жилья. «Зеленый» девелопмент сегодня — это не просто модная история, люди действительно выбирают качество и комфорт, хотят жить в окружении парков, пить чистую воду и дышать свежим воздухом. Именно поэтому в каждый проект

## СОБЫТИЯ

# Традиция рекордов

ГК «КрашМаш» второй год подряд признана компанией №1



Владимир ЧЕРЕДНИК

Группа компаний (ГК) «КрашМаш» второй год подряд получила награду престижной премии «Рекорды рынка недвижимости» как «Компания №1 в сфере демонтажа и реновации».



«Бренд «КрашМаш» стал синонимом качества и безопасности работ в сфере демонтажа, — подчеркнул во время торжественной церемонии награждения генеральный директор ГК «КрашМаш» **Виктор Казаков.** — За этой репутацией, как и за званием «Компания №1», стоит огромная работа, постоянное повышение профессионального и технологического уровня. Гордимся полученной наградой и признанием коллег по рынку, но не останавливаемся на достигнутом, постараемся и впредь быть достойными звания лидера сферы демонтажа и реновации».

2021 год стал для ГК «КрашМаш» во многом знаковым: помимо победы в премии «Рекорды рынка недвижимости» компания заняла 36 место в топ-100 крупнейших демонтажных организаций мира, проекты вошли в шорт-лист World Demolition Awards.

Фундаментом для новой награды, полученной в 2022 году, стала реализация ряда масштабных проектов, в том числе демонтаж цеха ртутного электролиза «Усо-



льехимпром» в Иркутской области, снос пяти- и девятиэтажных домов в рамках программы реновации жилья в Москве, демонтаж отеля Korston под штаб-квартиру «Яндекса» и многих других объектов.

## Справочно

«Рекорды рынка недвижимости» — ежегодная международная премия за достижения на рынке российской и зарубежной недвижимости. На протяжении 13 лет Московский бизнес-клуб определяет лучшие проекты и компании в сфере девелопмента. Сегодня «Рекорды рынка недвижимости» — одна из наиболее престижных премий, собирающая ежегодно более 500 топ-менеджеров рынка недвижимости.

ARENDATOR AWARDS 2022

**FUTURE FORUM**  
о будущем коммерческой недвижимости

8 сентября, Москва

Реклама. 16+

**WOW AWARDS 2022**

8 сентября  
МОСКВА

ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ

Рера  
Организатор

## ТЕХНОЛОГИИ



Алексей ЩЕГЛОВ

# Умные перспективы

## Принципы интеллектуализации

### внедряют в массовое строительство на уровне нормативов

Минстрой России занимается сейчас созданием нормативной базы для внедрения «умных» технологий в строительство многоквартирных домов на территории всей страны. «Минпром, Минцифры и Минстрой совместно отработывают историю того, как ввести в широкую практику концепцию «умного» дома, — рассказал «Стройгазете» заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. — Ведь кроме уже стандартных вещей (видеонаблюдения, дистанционных замков и т. д.) есть достаточно прикладные и важные вещи вроде управления энергоэффективностью зданий. Сейчас как раз мы и определяем, как это встроить в правила строительства».

Инициатива властей нашла активный отклик у компаний, уже имеющих опыт строительства «интеллектуальной недвижимости». «В целом можно приветствовать создание определенного стандарта «умных» технологий, потому что на самом деле их очень много, поэтому девелоперы и потребители, используя по сути одно и то же определение, подразумевают разный набор конкретных устройств или сервисов», — заявил «СГ» коммерческий директор Optima Development Дмитрий Голев.

В настоящее время эта компания строит премиальный квартал Prime Park, спроектированный на принципах «умного» дома и города, в котором смарт-технологиями оснащаются не только отдельные квартиры, но и общественные, технические, благоустроенные зоны. В целом «умные» технологии от Optima Development имеют три направления: управление коммунальными услугами, системы контроля доступа и безопасность, а также сервис и комфорт.

Что касается вопроса о том, какие требования следует прописать в нормативной базе по «умным» домам, то Дмитрий Голев считает, что они должны быть самыми общими. «На текущем этапе внедрение технологий — это сложный и дорогостоящий процесс, к тому же поставщиков и конкретных технических решений может быть множество, поэтому загонять все смарт-технологии в рамки одного



**Дмитрий ГОЛЕВ,**  
коммерческий директор  
Optima Development:

«В реализуемых нами проектах действует многоуровневая защита приватного пространства — у каждого жителя есть доступ к закрытым (жилым) зонам только своего корпуса и этажа. Наконец, наши сервисы комфорта собраны в приложении для смартфона, и житель несколькими свайпами может заказать еду из ресторана, доставку любых товаров, вызвать мастеров по ремонту и т. п.»

госстандарта нельзя», — подчеркивает он. Скажем, девелопером развивается экологический подход, и в возводимые им здания предлагается интегрировать экофермы для выращивания простых огородных культур для самих жителей. Как прописать такие аспекты в технологических стандартах? Поэтому, по мнению эксперта, и нужны самые общие требования. И должны они быть такими: энергоэффективные материалы (окна, фасадные системы), контроль и «умное» регулирование использования коммунальных ресурсов (как на уровне квартир, так и здания или квартала в целом), а также системы безопасности — удаленный контроль доступа на территорию, «умное» видеонаблюдение и автоматизированное оповещение о чрезвычайных происшествиях.

В свою очередь, коммерческий директор компании «Кортрос-Москва» Дмитрий Железнов полагает, что главное требование к нормативным документам, регулирующим во-

просы «умного» строительства, — это единый интеллектуальный стандарт всего проекта, каждый дом которого в идеале должен быть интегрирован в полноценную систему не только своего «умного» жилого квартала, но и всего района, города. Возможно, для этого, правда, необходимо будет проработать вопросы оснащения смарт-решениями уже построенных домов и их интеграции в экосистему.

Однако в ходе такого «единения» могут возникнуть определенные сложности из-за разных технологических платформ. «Поэтому сейчас как раз и разрабатывается документ, который определит общие подходы и архитектуру построения таких систем», — отмечает Дмитрий Железнов. — На мой взгляд, оптимальным решением для «умных» систем выступает модульный принцип. Проще говоря, это своего рода конструктор, где каждый застройщик или клиент может скомпоновать из разных элементов ровно тот перечень девайсов и услуг, который нужен именно ему в конкретном проекте. Также упрощается и дальнейшая модернизация».

Оба опрошенных «СГ» девелопера считают, что государству необходимо поощрять застройщиков, вкладывающихся в «умные» технологии, потому что фактически они экономят деньги всех участников процесса. По словам Дмитрия Голева, власти могли бы субсидировать внедрение тех или иных технических решений, которые прямо влияют на нагрузку на городские коммунальные сети или повышают безопасность жителей (и сокращают расходы на централизованное поддержание правопорядка).

Дмитрий Железнов акцентирует внимание на том, что помимо принятия «умного» стандарта важную роль играет и вопрос импортозамещения. «Думаю, что внедрение «умных» решений было бы более активным при под-

держке государства, — уверен он. — Например, использование застройщиками отечественных разработок и программного обеспечения для смарт-домов может стимулировать различные льготы. К тому же это позитивно скажется не только на стройкомплексе, но и на IT-сфере». Тем более что отечественные решения и технологии не уступают зарубежным, но при этом могут быть оперативно поставлены заказчиком, а при их обслуживании не возникнет проблем из-за санкций. Вместе с тем, в условиях эмбарго на поставку высоких технологий — для сохранения конкурентной среды — неплохо поискать поставщиков «умных» решений из Китая, создав, к примеру, маркетплейс таких систем для российских застройщиков.

#### Кстати

■ «Кортрос-Москва» строит «умные» дома не только в столице, но и в других регионах. Например, одним из первых проектов, который был оснащен смарт-решениями, стал квартал «Академический» в Екатеринбурге. Компания постоянно совершенствует данный продукт и предлагает новые опции, а также активно участвует в развитии этого направления как на федеральном, так и на региональном уровне. Например, в прошлом году между «Кортросом», Минстроем России и центром компетенций «Умный город» было заключено соглашение об использовании имеющихся разработок при реализации соответствующего ведомственного проекта. Взаимодействует компания по вопросам цифровизации и с правительствами Москвы, Свердловской области и Пермского края.

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

**Строительная газета** НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА**  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»

#### КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА

Можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ  
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

#### Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода  
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций

■ П2011 — на полгода  
■ П3476 — на год

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

Контакты: +7 (495) 987-31-49



## МАТЕРИАЛЫ

Алексей ТОРБА

Одним из важнейших вопросов, обсуждавшихся на IV международном форуме «Светопрозрачные конструкции, окна, фасады, двери 2022» в рамках международной выставки «Мир стекла 2022», стало отставание российской нормативно-технической базы по применению стекла в строительной отрасли от нормативного регулирования других стран. Об этом заявил в своем приветственном выступлении председатель комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по предпринимательству в сфере строительства, почетный президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Ефим Басин. Об этом же с тревогой говорили и многие докладчики.

**Для начала измерим температуру!**

Наиболее цитируемым выступлением на форуме стал доклад «Роль научных исследований в формировании нормативной документации в области светопрозрачных конструкций», сделанный кандидатом технических наук, руководителем НИЦ «Фасадные системы» НИУ МГСУ, руководителем ПК 24 ТК 465 «Строительство» Александром Константиновым. В нем ученый отметил, что в документах по проектированию, например, железобетонных или металлических конструкций у любого проектировщика есть исчерпывающий набор требований к проектированию, необходимым для этого исходным данным, методы и критерии расчета. Если же взглянуть на любой из многочисленных документов по светопрозрачным конструкциям, то такой ясности сейчас нет. Более того, в них можно обнаружить разночтения и даже противоречия. В результате на практике возникает множество вопросов, на которые вынуждены постоянно отвечать сотрудники НИУ МГСУ. Чтобы решить проблему в целом, руководство вуза приняло решение о развитии исследований в области светопрозрачных и фасадных конструкций.

В настоящее время за счет собственных средств университета, по внутренним грантам, а также за счет грантов Минобрнауки и средств производителей окон ведутся исследования по различным направлениям в этой сфере. Так, непосредственно Александр Константинов со своей командой занимается решением проблемы температурных деформаций окон, которые пока не закреплены в российской нормативной документации по светопрозрачным конструкциям. Как следствие, оконщики и производители оконных конструкций в своих расчетах часто не учитывают действие отрицательных температур зимой или солнечной радиации летом. Соответственно, когда окна зимой коробит, возникают проблемы со стыковыми соединениями. Обращаться за помощью в расчетах к зарубежным коллегам бесполезно. Максимум, что сделали по этому поводу, например, немцы — выложили в открытый доступ рекомендации по температурной деформации Союза производителей окон и фасадов, в которых кроме общих качественных рекомендаций ничего нет.

Исследователи НИУ МГСУ уже немало продвинулись в этом направлении и получили интересные результаты. К примеру, номинальное значение воздухопроницаемости оконных блоков в лабораторных условиях определяется при +20°C, а при -45°C оно уже в пять раз меньше, что пока не учитывается в расчетах. Аналогичная ситуация с прогибами, которые тоже достаточно большие и сопоставимы с

# Свет в окошке

## Наука поможет актуализировать нормативную базу для применения стекла в строительстве



сильным ветром. Так, при -35°C прогиб соответствует нагрузке в 1200 Па. Снижается при отрицательных температурах и звукоизоляция, так как окна коробит и появляются щели.

Однако, как подчеркнул Александр Константинов, использовать результаты этих испытаний в проектировании невозможно. Каждый новый объект надо испытывать заново и использовать полученные результаты только для него. Поэтому, чтобы расширить скудный набор инструментов, имеющихся у проектировщиков, в НИУ МГСУ на протяжении трех лет стараются научиться прогнозировать прогибы оконных конструкций при температурных нагрузках, в частности, ПВХ-профилей с армирующим сердечником. Сейчас эта работа вышла на финишный этап. По словам Александра Константинова, она только на первый взгляд не представляет собой ничего сложного. Казалось бы, соединить пластик, стальной сердечник, крепеж, добавить фурнитуру и стеклопакет — вот и все окно ПВХ. «Но по факту, если это считать, ничего не получается. Очень, очень сложная конструкция. Поэтому приходится детально подходить к каждому элементу окна», — рассказал докладчик.

На данном этапе уже проработан ПВХ-профиль. Была разработана численная модель и затем на ее основе — метод расчета деформации оконного профиля. Для простых случаев, когда длина профиля невелика (1-1,5 м), можно использовать аналитические решения, дающие погрешность примерно 15% относительно эксперимента. Для более массивных и длинных конструкций разработаны упрощенные модели, которые можно «загнать» в любой расчетный комплекс, какими обычно пользуются проектировщики, и получить уже более точные решения — в пределах 10% от результатов эксперимента. «Мы это подтвердили на серии экспериментов и численных расчетов. Сейчас в этом плане мы, наверное, даже где-то на шаг впереди Германии. По крайней мере, в том плане, что у нас эти результаты исследований опубликованы, а у них нет. Поэтому, я считаю, первенство за нами», — заявил Александр Константинов.

**Заманчивое предложение**

Результаты исследований, о которых доложил Александр Константинов, обнадеживают и

позволяют рассчитывать, что в недалеком будущем пробелы в нормативных требованиях к окнам и светопрозрачным конструкциям будут устранены. Тем более, что для этого, по словам докладчика, в НИУ МГСУ создана хорошая производственная база, а исследования по ряду направлений проводит коллектив, состоящий как из маститых академиков, так и из талантливой молодежи. Но одних усилий ученых для этого будет недостаточно. В этой связи Александр Константинов отметил, что требования к объектам капитального строительства, в том числе к окнам и светопрозрачным конструкциям, должны быть едины для всех, и методы их подтверждения, расчеты эксплуатационных характеристик, обеспечивающие эти базовые положения, тоже должны быть едиными. Поэтому было бы логично, если бы эти требования независимые научные организации определяли совместно с профессиональным сообществом.

Однако в этом взаимодействии пока не все так гладко, как хотелось бы. «Нормативных документов сейчас много делается, каждый год разрабатываются десятки ГОСТ национального, межгосударственного уровня. Но ситуация такая, что многие из них разрабатываются, грубо говоря, кулуарно. Большинство не знает, что документы сейчас находятся на общественном обсуждении, и не может внести свои предложения, поправки, замечания. И обнаруживаются какие-то критичные ошибки уже на последнем этапе, когда документ отдается в печать», — заявил Александр Константинов. Для координации работы над нормативными документами он предложил создать на базе НИУ МГСУ общественную площадку, на которой ученые и представители профессионального сообщества обсуждали бы проекты каждого нового документа, а по итогам этого обсуждения сотрудники университета и отраслевых институтов давали бы свои экспертные оценки и координировали общую работу над документами. «Без этого у нас ничего не получится», — уверен Александр Константинов.

**От слов к делу**

Участники форума горячо поддержали предложение о создании на базе стройуниверситета общественной площадки. Директор Центра по сертификации оконной и дверной техники,

**Справочно**

■ Организаторами IV международного форума «Светопрозрачные конструкции, окна, фасады, двери 2022» выступили Комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, Союз проектных организаций строительного комплекса РФ, Национальное объединение предприятий строительной индустрии, консалтинговая компания «СТРОЙБЕЗОПЕРА».

член ПК 24 ТК 465 Татьяна Власова подтвердила, что результаты первого этапа работ, о которых доложил Александр Константинов, уже готовы к обсуждению. Она подчеркнула, что финансирует эти работы компания VEKA rus. «Отныне все наши разработки, которые будут идти из ПК 24 ТК 465, будут идти на основе тех разработок, которые мы будем проводить на базе МГСУ», — заявила Татьяна Власова.

В свою очередь, специалист отдела объектного инжиниринга компании VEKA rus Александр Уланов обратил внимание участников дискуссии на то, что, хотя в нормативной документации, касающейся светопрозрачных конструкций, накопилось огромное количество противоречий, наука лишь недавно обратила на них внимание. А то, что научная общественность начала активную работу в этом направлении, произошло благодаря бизнесу. «Вода камень точит. Мы достучались, докричались, обозначили, что такие проблемы серьезные есть. НИУ МГСУ сейчас делает огромную работу — изучает, какова реальная теплофизика окна. Окно находится в глубокой нормативной яме. Я это говорю со всей ответственностью как эксперт по стандартизации», — заявил представитель производителя оконных систем. Подводя итог дискуссии, он сообщил, что его компания всячески поддерживает инициативу НИУ МГСУ по созданию диалоговой площадки и готова принимать активное участие в ее работе.

Эту идею полностью поддержал и модератор форума, президент Союза проектировщиков России Виктор Новоселов, предложивший обратиться в ФАУ ФЦС с просьбой о создании такой площадки на базе МГСУ и рассмотреть на ней вопрос о разработке нормативных документов по светопрозрачным конструкциям с использованием результатов научных исследований университета.



## МАТЕРИАЛЫ



## «Наше железо не ржавеет»

### Истринский ЗМК — компания со «стальным» характером

Елена СУРИНА

Строительные металлоконструкции давно и прочно заняли свое достойное место на строительном рынке страны, позволяя в максимально короткие сроки возводить объекты промышленного и гражданского назначения. На сегодняшний день поставки стальных металлоконструкций, по оценкам экспертов, увеличиваются в среднем на 10-12% в год и по итогам 2021 года достигли уже объема в 4 млн тонн.

Многие вправе задать вопрос: «А чем же так хороши металлоконструкции?» Ответ лежит на поверхности: быстрый возврат инвестиций за счет высокой скорости строительства в любое время года, даже в труднодоступных районах страны, в том числе и на Крайнем севере. Особенно это актуально для российских регионов, в большинстве из которых холодное время года длится шесть и более месяцев в году, когда традиционное использование бетона или кирпича попросту невозможно или сопряжено со значительными затратами на отопление рабочей зоны строительной площадки.

Другой немаловажный аспект — существенное удешевление строительства, в ряде случаев — на 40% по сравнению с бетоном. Также благодаря пластичности стальных конструкций и их высокой несущей способности достигается возможность строительства объектов разнообразных архитектурных форм и назначения: торгово-развлекательных и логистических центров, терминалов, стадионов, медучебных, сельскохозяйственных объектов и т. д.

Истринский завод металлоконструкций (Истринский ЗМК) ведет свою деятельность с 2007 года и в настоящее время является одним из ключевых игроков на рынке металлоконструкций в Центральном регионе. За счет чего это удается, «Стройгазете» рассказал генеральный директор Истринского ЗМК Сергей ПАШИНИН:



«По итогам 2021 года мы вышли на рубеж 6 тыс. тонн металлоконструкций в год и, учитывая все возрастающие объемы строительства, надеемся не останавливаться на достигнутом. Тем более, что производственные мощности, современное оборудование и квалифицированные кадры у нас есть.

Что дает нам возможность быть успешными и востребованными на рынке? Комплексный подход к заказам, заключающийся в том, что мы можем сосредоточить весь процесс строительства в своих руках, начиная с этапа проектирования (или перепроектирования гото-

вого проекта), и заканчивая сдачей объекта «под ключ». Такой подход позволяет нам минимизировать издержки и обеспечить высокое качество работ — на все наши объекты мы даем пятилетнюю распределенную гарантию.

Таким образом мы избавляем нашего заказчика от всех «головных болей», связанных со строительством, экономим его время и деньги и позволяем ему целиком сосредоточиться на решении прямых задач своего бизнеса.

Металлоконструкции Истринского ЗМК изготавливаются из евробалок, балок переменного сечения и сортового проката. Балки переменного сечения (БПС) легче стандартных прокатных балок и способны эффективно работать в нужных местах, что упрощает монтаж несущего каркаса и весь процесс строительства. Евробалки же большей частью используются в стандартных пролетах, обеспечивая высокую скорость строительства и возможность увеличения помещения по длине и ширине (в типовых зданиях серии «Истра»).

Если говорить о качестве наших металлоконструкций, то здесь уместно вспомнить историю строительства аэропорта Елизово в Петропавловске-Камчатском: местные и китайские производители не смогли обеспечить необходимый объем и качество металлоконструкций в установленный срок, и тогда заказчик остановил свой выбор именно на металлоконструкциях нашего завода как самых оптимальных по цене и качеству — и это несмотря на достаточно сложную логистику.

Мы выполняем заказы по готовым проектам заказчика, а также ведем проектирование всех необходимых разделов самостоятельно (КМ и КМД). Если речь идет об уже готовом проекте, то он обязательно проходит у нас проверку и оптимизацию на уникальном расчетном комплексе ISTRION, адаптированном под российские стандарты и ГОСТ.

Главной же «фишкой» нашего завода являются типовые здания серии «Истра», на практике доказавшие свою эффективность в самых разных секторах экономики. Их уникальность заключается в возможности наращивания зданий по длине и ширине не разрушая стен. Достигается это благодаря внедрению уникальной разработки наших специалистов — так называемого «горячего башмака», накладываемого на узел соединения колонны с ригелем.

Благодаря нашим зданиям «на вырост» вам не придется заказывать и отстраивать новое здание, а достаточно будет просто модернизировать существующее под ваши новые потребности.

В заключение важно отметить, что наш завод, как и российский рынок металлоконструкций в целом, имеет хорошие перспективы роста и никак не зависит от внешних санкций. Поэтому мы постоянно наращиваем объемы, а так как наше железо не ржавеет — с оптимизмом смотрим в будущее».



## Металлодрайверы

Что способствует росту потребления металлопродукции строительного назначения



Валерия ДРЕВЦОВА, директор по маркетингу Ассоциации развития стального строительства (АРСС)

По итогам I квартала 2022 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился, по данным Росстата, на 4,5% — до рекордных 1,9 трлн рублей, в том числе в марте — на 5,9%, до 806,3 млрд. В апреле правитель-

ство РФ зафиксировало новый подход к государственным инвестициям в отрасль. Для использования бюджетных капитальных вложений в качестве контрсанкционного стимула для экономики в РФ будет запущена новая госпрограмма — пятилетняя комплексная (межотраслевая) программа «Строительство».

При этом, согласно официальной статистике, объем производства конструкций из черных металлов за три месяца также увеличился на 22,3% — до 1,52 млн тонн. А производство металлопродукции строительного назначения по итогам квартала выросло более чем на 18% — до 650 тыс. тонн. Такой же рост (+18%) был отмечен и в потреблении стальных конструкций на российских стройках, составившем свыше 610 тыс. тонн. Основными драйверами роста потребления с начала года стали инфраструктурные, коммерческие и промышленные объекты. Примечательно, что на фоне увеличения объемов строительства рост спроса происходил даже в условиях сохранения достаточно высоких цен на металлопродукцию.

В мае правительство РФ предложило регулировать наценки через специальные соглашения в целях стабилизации цен на отдельные виды строительных материалов и металлопродукции в условиях высокой волатильности курса рубля по отношению к иностранным валютам. Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП) направил в Минстрой России ряд замечаний к проекту «Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года», выступив против госрегулирования цен на стройматериалы, так как это может привести к их дефициту.



Важным стимулом к расширению применения металла в строительной сфере стала отмена профильным министерством с 22 мая ведомственного приказа №65 от 31.01.2019, устанавливавшего ограничение на применение легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК) в программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Отмененный документ также создавал сложности при прохождении экспертизы и по другим объектам социального и жилого назначения.

В другой приказ Минстроя России (№817/пр от 11.11.2021) в тот же день были внесены важные изменения, допускающие применение ЛСТК при соблюдении нормативных документов, разработанных и актуализированных силами АРСС совместно с ведущими НИИ (включая свод правил (СП) 260 «Конструкции стальные тонкостенные из холодногнутого оцинкованного профиля и гофрированных листов. Правила проектирования»). Данный документ был изменен благодаря усилиям команды АРСС, Комитета РСПП по промышленной политике и технического регулированию и других участников рынка.

Отмена приказа №65 и корректировка приказа №817 имеют огромное значение как для реализации региональных адресных программ по переселению из аварийного и ветхого жилья, так и для строительной отрасли в целом. Они позволят расширить применение металла для возведения жилой, коммерческой и социальной инфраструктур, что, в свою очередь, повлечет существенное ускорение темпов строительства качественного жилья.

### Кстати

■ По предварительным оценкам, за I квартал 2022 года импорт строительных металлоконструкций увеличился более чем на 40% — до 24 тыс. тонн, а экспорт — примерно на 25%, до 30 тыс. тонн.

## МНЕНИЯ

## Кризисоустойчивый формат

Инвестировать  
в недвижимость выгодно,  
тем более в зарубежную



Наталья ТАЛАНОВА, руководитель международного агентства элитной недвижимости Natlan Real Estate

«При выборе страны и объекта инвестирования нужно понимать, для чего это делается, что даст сделка и какие у нее перспективы»

Приобретение недвижимости за границей, безусловно, коммерчески интересно, безопасно и открывает перед инвестором новые возможности. А многие европейские государства с их отлаженными финансовой, страховой, законодательной, судебной системами воспринимаются как территория стабильности.

### Три фактора привлекательности

В Европе установлены жесткие критерии контроля качества при строительстве и содержании объектов недвижимости, а банки охотно предоставляют ипотеку по очень привлекательным для инвестора ставкам в 1-2% годовых. Например, в Бельгии можно получить кредит на приобретение недвижимости по ставке от 1,5% до 3,5% в зависимости от коэффициента: варьирующегося или статичного, установленного строго на 20 или 30 лет.

Привлекательность инвестиций в зарубежную недвижимость обусловлена тремя основными факторами. Во-первых, это доступный порог входа в бизнес — от 100 тыс. евро. Покупка апартаментов или коммерческих помещений — всего лишь один из форматов инвестиций в недвижимость, есть и другие варианты, позволяющие сберечь и приумножить капитал: девелопмент, редевелопмент, сдача в аренду, управление. Поэтому важно понимать, в каком направлении инвестор заинтересован двигаться.

Во-вторых, с каждым годом стоимость недвижимости растет. Даже после падения цены объектов в Центральной Европе в период пандемии их стоимость «отросла» в течение полугодия и даже прибавила в цене 7-10% по сравнению с допандемийным периодом. Инвестиции в недвижимость — это кризисоустойчивый формат вложения.

В-третьих — выгодный курс рубля по отношению к евро. Если раньше евро продавался по 90 рублей, то сейчас стоимость снизилась практически на треть и находится на уровне 62-63 рублей, поэтому повышение интереса к европейской недвижимости прогнозируемо. И инвесторы уже стоят перед выбором: вложиться в квартиру в Москве или в апартаменты в одной из европейских столиц или курортных зон? Тем более что ожидается рост цен на московскую недвижимость на 20-30%.

### Ликвидная европейская недвижимость

При выборе страны и объекта инвестирования нужно понимать, для чего это делается, что даст сделка и какие у нее перспективы. Так, при покупке недвижимости можно получить вид на жительство, а это возможность



трудоустройства в Европе, получения детьми образования, доступность развитой социальной инфраструктуры, иных благ.

Самый популярный вариант — покупка недвижимости для последующей сдачи в аренду. Для этого подходят апартаменты в курортных городах и столицах европейских стран. Востребованы коммерческие объекты под рестораны, торговые площади, офисы с хорошей транспортной доступностью, расположенные на улице с отличным пешеходным трафиком.

Арендное жилье можно купить как на вторичном рынке, так и на стадии строительства, в новостройке. Ряд проектов предполагает передачу объекта управляющей компании и получение процентов от сдачи жилья с возможностью проживать в апартаментах в течение определенного времени.

Другой вариант инвестирования — объекты с так называемой добавленной стоимостью, когда покупается недвижимость под реновацию. Их доходность может достигать 20% годовых за вычетом расходов на местные налоги и управление имуществом. Можно купить полностью весь проект или сложиться с другими инвесторами.

### Особенности инвестирования в условиях ограничений

Ранее Центробанк РФ ограничил переводы физических лиц за рубеж 10 тыс. долларов или эквивалентом в другой иностранной валюте. Затем было послабление до 50 тыс. С 8 июня можно проводить транзакции до 150 тыс. Ограничения действуют пока до конца сентября, но при стабилизации рынка возможно дальнейшее смягчение запрета или его полное снятие. В любом случае, лимити-

рование переводов не ограничивает покупку недвижимости в Европе. Процесс купли-продажи занимает от трех до шести месяцев, особенно в южных регионах, где все устаканено, а действия замедлены: никто никуда не бежит и не торопится. Так, в Испании и Португалии с 12 до 14 часов — сиеста. Это тоже нужно принимать в расчет и быть готовым к тому, что процедура не будет быстрой.



Александр ЦЫГАНОВ, заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования и финансовых инструментов рынка недвижимости Финансового университета:

«Инвестиции в зарубежную недвижимость всегда были популярны в России. Потенциальных покупателей привлекала возможность организации отдыха на море или в горах вне зависимости от конъюнктуры туристского рынка. В ряде случаев это были и инвесторы с расчетом на доходность в Дубае или Турции, а часто покупатели «запасного» аэродрома и потенциальные получатели ВНЖ или «золотого» паспорта. Такие программы существовали и существуют в некоторых европейских странах, но сегодня нужно учитывать ограничения на движение капитала и трудности с авиаперелетами, повышение налоговых рисков и сложности с получением виз. Частично эти проблемы возникли еще в пандемию, часть реализовалась в 2022 году, и это влияет на привлекательность и целесообразность инвестиций. Вместе с тем, наметились

Пока действуют некоторые ограничения в получении вида на жительство (ВНЖ): ряд европейских стран взял паузу (Греция, Чехия, Португалия, Германия). Тем не менее, такое положение дел не закрывает возможности купить недвижимость. Оформление ВНЖ не сейчас, а чуть позже будет в любом случае актуальным. В данный момент граждане России могут получить ВНЖ при инвестировании в экономику Италии, Австрии, Кипра и других стран.

### Как избежать подводных камней

Из шестого пакета санкций в отношении России исключили пункт о запрете покупки россиянами недвижимости в Европе. Значит, стоит ожидать повышение интереса к жилым и коммерческим объектам, спроса на услуги консалтинговых компаний, специализирующихся на подборе подходящего недвижимого имущества и сопровождении сделок с ним. Обращаться в агентство нужно: самостоятельно очень сложно оценить все риски, отследить правильность подготовки документов и выйти на сделку.

Важно: деятельность риелторской компании в Европе допускается только при наличии лицензии и сертификации. Профессиональные риелторы отвечают за корректность договоров купли-продажи, их оформление, вплоть до наличия подписей всех участников процесса в документах. Результат оказания услуги — получение свидетельства, подтверждающего регистрацию сделки в кадастре и переход права собственности от продавца к покупателю.

и новые популярные направления инвестиций — Армения, Казахстан и Узбекистан, где появились или были актуализированы предложения для россиян. Сохранился и даже вырос спрос на недвижимость в Турции и ОАЭ, пока потенциальные рынки Юго-Восточной Азии, где тоже есть привычный формат курортной недвижимости и примеры хорошо растущих рынков жилья. Конечно, еще не сформировалось понимание рисков и перспектив новых для россиян рынков, возможности оплаты приобретения недвижимости со счета в России и открытия счета в местном банке, особенности управления недвижимостью, величины коммунальных расходов, трудностей с получением резидентской визы и ее продления, нюансов ведения бизнеса, местного законодательства и его применимости не только к туристам, но и к постоянно проживающим иностранцам. Очевидно, что вместе со спросом появятся новые консультанты или переориентируются старые агентства, помогающие россиянам в приобретении зарубежной недвижимости. Эта инфраструктура сформировалась в нашей стране ранее, и вполне сможет учесть современные изменения спроса, что в свою очередь послужит его поддержке и реализации».



Читайте в следующем номере «СГ»: Российским небоскрегам предрекли нехватку скоростных лифтов. Что делать?

ПРОЕКТ

Оксана САМБОРСКАЯ

Радостроительно-земельная комиссия (ГЭК) Москвы согласовала реконструкцию с элементами реставрации объекта культурного наследия регионального значения — ресторана «Прага», занимающего земельный участок 0,34 гектара по адресу: улица Арбат, владение 2/1. В результате проведенных работ общая площадь здания увеличится на 6,2 тыс. квадратных метров, до 16,1 тыс. «квадратов».

По словам председателя Москомстройинвеста Анастасии Пятаковой, по функциональному назначению обновленное строение будет иметь несколько типов помещений: коммерческие и под гостиничное обслуживание. Именно под апартаменты и пойдет вся «прибавка» метража. Также появится парковка на девять машиномест. При этом декларируется, что будет сохранен исторический ресторан. В рамках проекта запланировано приспособление и реставрация фасадов и интерьеров здания для современного использования.

Заявителем работ выступило ООО «Бюро путешествий», учредителем которого является совладелец здания — бывший первый заместитель председателя ВГТРК, секретарь Союза журналистов РФ и коммерческий директор аэропорта Шереметьево Мирослав Мельник. Сейчас предпринимателю принадлежит 50% этого актива. Строительно-реставрационные работы по заказу собственников будет вести компания Wainbridge Кирилла Писарева, контроль за их ходом будет осуществлять Мосгорнаследие.

За последние десятилетия здание несколько раз меняло собственников. В середине 1990-х годов владельцем «Праги» стала группа АСТ семьи экс-совладельца Черкизовского рынка Тельмана Исмаилова, выкупившая здание ресторана у столичной мэрии под штаб-квартиру. Однако позднее у компании начались финансовые проблемы, и в 2017 году ее структуры были признаны банкротами, а здание было выставлено на торги.

Мирослав Мельник приобрел его у города в 2019 году за 1,4 млрд рублей; позже он продал 50% проекта компании «Рapid» (бенефициар — Даниил Бежевец). Первые анонсы предстоящего «апдейта» «Праги» появились в прошлом году, когда Мирослав Мельник рассказал СМИ, что планирует разместить в здании 12 магазинов, 2-3 ресторана и 28 элитных апартаментов площадью от 80 до 250 «квадратов».

Напомним, «Прага» — один из старейших ресторанов Москвы. Первое здание на этом месте появилось в XVII веке и много раз перестраивалось. Первоначально это был доходный дом Веры Фирсановой, где в 1872 году открылся трактир «Прага» с невысокими ценами: его постоянными посетителями были московские извозчики. В 1896 году хозяином заведения, выиграв его в миллиард у бывшего владельца, стал Семен Тарарыкин. Знатный купец и превратил трактир в первоклассный ресторан. В 1902 году здание было перестроено по проекту Льва Кекушева, в 1914-1915 годах вновь перестроено Адольфом Эрихсоном. После революции ресторан национализировали, а в 1924 году открыли общедоступную столовую, подшефную расположенному рядом Моссельпрому.

В 1925 году в здание перевели Центральную универсальную научную библиотеку им. Н. А. Некрасова; здесь она находилась вплоть до 1954-го. Вновь ресторан открылся после большой реконструкции, проведенной по проекту архитектора Бориса Соболевского. В советские времена «Прага» была одним из престижнейших ресторанов, здесь работали лучшие повара, а гостей принимали в девяти залах, ротонде, двух зимних садах и шести кабинетах; летом работала открытая веранда. В 1995-1997 годах была проведена реконструкция здания, после которой от отделки начала XX века и 1950-х осталась только мраморная парадная лестница, весь остальной оригинальный декор был утрачен.



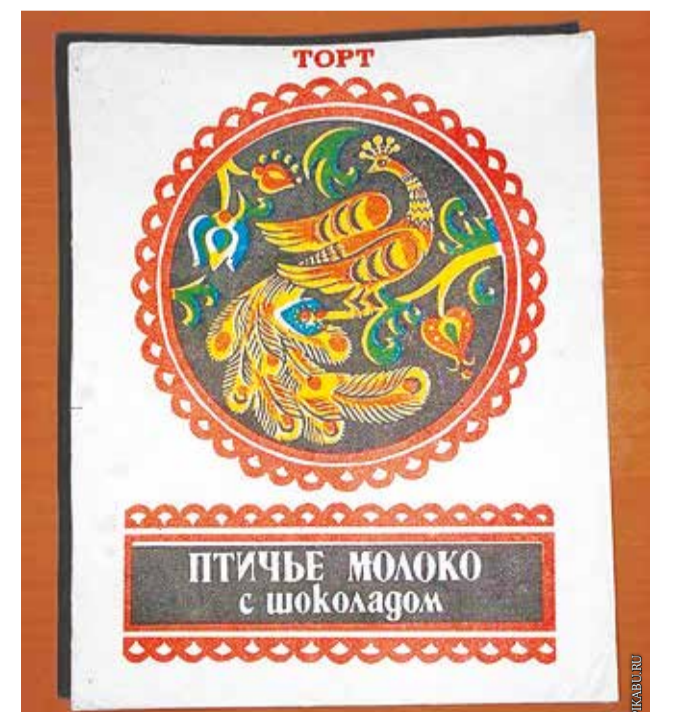
# Жить в «Праге»

Согласован проект реконструкции здания исторического ресторана на Арбате



## Кстати

■ В 70-х годах прошлого века в «Праге» был изобретен и затем выпускался торт «Птичье молоко».





# Группа компаний **КРАШ МАШ**

- Демонтаж зданий и сооружений
- Земляные работы, ограждающие конструкции
- Реконструкция зданий
- Реновация территорий
- Ликвидация накопленного экологического ущерба

**№1** РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
ПОБЕДИТЕЛЬ  
КОМПАНИЯ ПО ДЕМОНТАЖУ И РЕНОВАЦИИ №1

**№1** РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
ПОБЕДИТЕЛЬ  
КОМПАНИЯ ПО ДЕМОНТАЖУ И РЕНОВАЦИИ №1

LISTED IN THE  
**d&ri**  
**100**  
**2021**

**d&ri**  
**100**  
**2021**  
Awarded to  
**Crushmash**  
**Position: 36**  
**d&ri** **khi**

[www.crushmash.com](http://www.crushmash.com)  
**8 (800) 511-08-08**