



Издается  
с апреля 1924

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



# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№33 (10711) 2 сентября 2022

## Гарантированный ПОТОК

Правительство определилось  
с объемами финансирования  
ЖКХ на предстоящие пять лет

Алексей ЩЕГЛОВ

Как заявил министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин, правительством принято решение направить на модернизацию и развитие жилищно-коммунального хозяйства в российских регионах 750 млрд рублей. «Мы сейчас находимся на стадии формирования новой программы модернизации сетей ЖКХ. Это 750 млрд рублей на пять лет. Нужно очень грамотно и технично подойти к ее реализации», — пояснил министр, выступая на Всероссийском форуме «Развитие малых городов и исторических поселений».

По его словам, критерии данной программы еще до конца не утверждены в правительстве, хотя начальные материалы по ней уже получены, и в настоящее время стоит задача оперативно и комплексно работать в этом направлении. Такая деятельность ведется Минстроем России совместно с Минфином и Минэком, ее результатом должно стать формирование новых пятилетних программ.

Напомним, что ранее правительством было принято решение выделить 150 млрд рублей на модернизацию жилищно-коммунальной инфраструктуры в регионах до конца 2023 года, хотя прежде предполагалось направить такой объем из фонда до конца 2025 года. Ускоренное использование средств позволит быстрее добиться позитивных сдвигов в ЖКХ. Теперь же правительство определилось с объемами финансирования и на более длительный срок, гарантировав, что они будут в пять раз больше, тем самым обеспечивая кардинальные позитивные сдвиги в тех сегментах ЖКХ, куда деньги будут направлены в приоритетном порядке.

Как считает ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов, в первую очередь выделяемое финансирование следует направить на ремонт, модернизацию коммунальных систем и снижение уровня износа различной инфраструктуры. «Глобальная цель — обеспечить потребителей всеми коммунальными услугами: от чистой воды до электроснабжения, от водоотведения до вывоза отходов и так далее, предоставлять эти услуги постоянно, в полном объеме и с надлежащим качеством», — говорит эксперт. — Выделение средств на модернизацию ЖКХ позволит улучшить качество услуг ЖКХ, обеспечить их предоставление большему числу потребителей, что улучшит качество жизни, развится на здоровье граждан».

Окончание на с. 2

## Разрабатывать или покупать

На YouTube-канале «Все о стройке»

прошел круглый стол по цифровизации в строительстве



Владимир ТЕН

В мероприятии, состоявшемся при поддержке Минстроя России, Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) и «ВЭБ.РФ», приняли участие крупные застройщики (ГК «А101», Группа «Самолет», ГК «Единство»), ООО «ТиДев», ООО «Философт» и другие, обладающие неплохими позициями в IT-сфере благодаря разработкам собственных IT-подразделений. Поскольку была задана тема «Разрабатывать самим vs покупать. Зачем все больше девелоперов создают свои IT-продукты», естественно, речь шла об импортозамещении софта.

Участники круглого стола задались вопросами, как сами девелоперы участвуют в разработке IT-продуктов для себя и на продажу, могут ли IT-компании закрыть все потребности российской стройки, возможно ли цифровое взаимодействие кон-

курирующих застройщиков.

Тон дискуссии задал вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, рассмотревший в своем выступлении общий тренд создания отечественных IT-продуктов для строительства, особенности отечественного строительного софта. «Большинство компаний, которые работают с IT-решениями по 10-15 лет, создают продукты под себя, — отметил замруководителя Национального объединения строителей. — Это сервисы не на продажу и не для представления кому-то другому. Данные продукты отточены в том фокусе, где застройщик видит развитие собственного бизнеса». Антон Мороз особо остановился на том, что эффективность цифровизации подтверждена практикой: «Есть объективные показатели, которые демонстрируют, что определенные IT-технологии позволяют экономить до 15% финансовых ресурсов, упорядочивать процесс строительства и делать стройку более прозрачной, быстрой и подвижной».



Антон МОРОЗ,  
вице-президент НОСТРОЙ

Есть продукты, разработанные под конкретных застройщиков, которые понимают, где эти IT-продукты способны решать те или иные проблемы. Средние застройщики предпочитают находить готовые решения либо заказывать на рынке у IT-компаний. Современные компании стараются идти в ногу со временем, с действующим развитием цифровых технологий. Поэтому однозначно сказать, нужно ли создавать самому, заказывать или покупать, — нельзя. У каждого свой путь

Окончание на с. 4

## НОВОСТИ

## Требования времени к дизайну городских высоток с. 5

## КОРОТКО

## К 80-ЛЕТИЮ КУРСКОЙ БИТВЫ

Подведены итоги конкурса на лучший проект мемориального комплекса «Курская битва», который планируется открыть в Поныровском районе к 80-летию победы в этом сражении. В ходе международного творческого конкурса из 17 проектов члены жюри выбрали двух финалистов, затем онлайн-голосование на сайте Российского военно-исторического общества, в котором участвовало 47 190 человек, определило победителя. Авторы проекта из Студии Грекова и Градостроительного института «Мирпроект» предложили посвятить комплекс, который разместится на участке площадью 74,5 гектара между железной дорогой «Курск—Поныри» и автодорогой «Курск—Орел», одному из значимых эпизодов оборонительно-наступательной операции в июле 1943 года. Художественное решение монумента органично исторической эпохе и сочетает в себе лучшие классические архитектурные и скульптурно-монументалистические традиции. Памятник задуман в виде двух клиньев, символизирующих столкновение двух армий.

## НЕЗАВИСИМО ОТ ПОГОДЫ

Несмотря на продолжительную экстремальную летнюю жару, в столице обеспечено бесперебойное водоснабжение, сообщил заместитель мэра Москвы Петр Бирюков, подчеркнувший, что «созданных резервов достаточно для стабильного водоснабжения города независимо от погодных условий». Ежедневно столица потребляет 2,8 млн кубометров воды из 15 водохранилищ на территории Московской, Смоленской и Тверской областей, состояние водопроводной воды круглосуточно анализируется по 184 физико-химическим, микробиологическим и гидробиологическим показателям на всех этапах пути к потребителю.

## ГДЕ КАК

С мая по август в 52 регионах подорожала, по данным аналитического центра портала «Мир квартир», аренда частных домов, при этом заметнее всего в Смоленской (+64,6%), Самарской (+56,8%), Астраханской (+55,2%) областях, Чувашии (+47,5%), Бурятии (+47,2%), Мордовии (+46,9%), Камчатском (+45,8%) и Забайкальском (+42,6%) краях, Ивановской (+39,4%) и Брянской (+32,7%) областях. Тем временем ставки снизились в Пензенской области (-33,8%), Хабаровском крае (-22,6%), Орловской (-14,3%), Иркутской (-8,9%), Тверской (-8,1%) областях, Кабардино-Балкарии (-7,8%), Ямало-Ненецком АО (-7,5%), Карачаево-Черкесии (-6,9%), Курганской (-6,7%) и Томской (-5,5%) областях.

А возросший в августе спрос на городскую аренду (+30% к июлю и +60% к началу года) вызвал, по информации аналитического центра ЦИАН, увеличение средних ставок аренды однокомнатных квартир на 4,3% и двухкомнатных на 6,6%. При этом в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях, Хабаровске, Владивостоке, Казани, Нижнем Новгороде, Перми, Воронеже, Красноярске, Оренбурге, Ульяновске и Ижевске ставки по-прежнему ниже февральских.



## Гарантированный ПОТОК

с.1

Вместе с тем, учитывая негативный опыт исполнения многих государственных программ и принимая в расчет огромные масштабы предстоящего финансирования, стоит задача повышения эффективности использования госсредств. По мнению Дмитрия Баранова, главное — сохранять постоянный контроль за их целевым использованием, достиганием заявленных целей, измеряемым реальными результатами улучшения качества коммунальных услуг. При этом минимизировать риски нецелевых трат можно за счет прозрачности на всех этапах, от закупок товаров и услуг до сдачи объектов в эксплуатацию. «Возможно, целесообразно использовать контроль потребителей на отдельных этапах, что позволит исключить такие траты, но он не должен мешать организациям ЖКХ, они должны заниматься своей деятельностью, а не постоянно оправдываться перед населением», — полагает Дмитрий Баранов.

Однако если складывается ситуация, что, например, организация ЖКХ рапортует вышедшим структурам о том, что ремонт успешно идет, а потребители сообщают, что на объекте ничего не происходит, то это повод обратить внимание на ситуацию. «Кардинальное изменение мер регулирования в отрасли также вряд ли необходимо: после принятия программы и определения первоочередных мер и источников их финансирования могут быть



**Игорь КОЛЕСНИКОВ,**  
руководитель проекта направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»:

**Использование средств Фонда ЖКХ является хорошим инструментом, но пора подумать и о других механизмах финансирования проектов в коммунальной сфере**

изменены меры регулирования, но это должно произойти точно и быть направлено на повышение эффективности конкретных направлений», — подытожил Дмитрий Баранов.

В свою очередь, руководитель проекта направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Игорь Колесников считает, что в первоочередном финансировании нуждаются практически все сегменты ЖКХ — и речь должна идти о модернизации всей инфраструктуры, с помощью которой предоставляются коммунальные ресурсы и услуги гражданам. «Строго расставить приоритеты нельзя, так как все сферы требуют преобразований и модернизации. Наверное, можно говорить о такой последовательности финансирования: водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение», — заявил эксперт «Стройгазете». Он напомнил, что некоторые механизмы финансирования модернизации ЖКХ уже успешно применяются и хорошо себя зарекомендовали. Так, Фонд ЖКХ, недавно преобразованный в Фонд развития территорий, на относительно льготных условиях предоставляет средства не только концессионерам, но и организациям различных правовых форм. И это хороший инструмент, поскольку в случае заключения трехстороннего соглашения между Фондом, администрацией региона и муниципалитетом власти ведут себя ответственно, ведь им нужно не только освоить выделенные средства и правильно ввести объект в эксплуатацию, но и впоследствии вернуть предоставленные финансы государству. Проблема лишь в том, что такой возврат потом крайне затруднен, так как сегодня далеко не все проекты можно признать экономически эффективными. Например, в сфере водоснабжения и водоотведения практически все они не приносят доходов. Так, постройка нового коллектора за 1-2 млрд рублей лишь предотвратит потенциальный вред окружающей среде из-за возможной в будущем аварии, но не начнет генерировать дополнительные денежные потоки. К тому же размер платы граждан за коммунальные услуги ограничен установленными предельными индексами. Эти обстоятельства не позволяют коммунальным предприятиям возвращать даже льготные госкредиты и весьма незначительные проценты по ним.

«Нужно подумать о том, чтобы в будущем использовать в модернизационных проектах не только такие способы, как зай-

## Обязательно к применению

Каталог импортозамещения поможет строительной отрасли

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Каталог импортозамещения, созданный Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) совместно с Минстроем России и предназначенный для поиска отечественных строительных материалов и оборудования, будет в ближайшее время законодательно утвержден в качестве обязательного к применению при рассмотрении органами госэкспер-

тизы, что позволит проводить замену строительных материалов внутри проектов без дополнительных процедур, сообщил вице-президент объединения Антон Мороз, выступая в Торгово-промышленной палате РФ на круглом столе, посвященном вопросам международного сотрудничества в строительной сфере. Он также сообщил, что каталог востребован строительным сообществом, а его наполнение идет довольно быстрыми темпами: «Каждый день мы получаем от 10 до 15 заявок на включение в него новых материалов».

Вице-президент НОСТРОЙ отметил, что принятые федеральным правительством меры по поддержке строительной отрасли носят беспрецедентный характер. «Даже в период пандемии не было таких решений и шагов не

**Надежда КОРККА, управляющий партнер компании «Метриум»:**  
Ключевая проблема в сфере ЖКХ — системный износ коммунальной инфраструктуры практически во всех субъектах страны. По разным оценкам, показатели по износу доходят до 60-70%.

Поэтому в приоритете должно быть обновление и модернизация сетей, особенно это касается тепло- и водоснабжения. Можно потратить средства на новую котельную или самую эффективную водоочистную станцию, но пока вода и тепло идут по старым коммуникациям, они будут терять свои свойства (качество воды или высокую температуру) на пути к жильцам. Если конкретнее, то сфере ЖКХ необходимы инвестиции в системы регулирования отопительных сетей. Сейчас несоответствие нагрузки и уровня износа сетей приводит к большим перерасходам и высокой аварийности. Выделенная сумма, конечно, не является достаточной для решения накопившихся проблем, затраты на полноценную реконструкцию много выше и исчисляются триллионами бюджетных рублей. Тем не менее, выделенные 750 млрд сильно помогут в обновлении инфраструктуры. Так получится снизить число аварий и объем потерь при передаче энергии и тепла конечному потребителю, обеспечивать стабильное предоставление услуг для большего числа жителей, например, бесперебойное отопление в зимний период, что в конечном итоге позволит повысить качество обслуживания граждан. С 2007 года в России существует Фонд содействия реформированию ЖКХ. За годы работы данный механизм выделения средств на модернизацию системы коммунальной инфраструктуры показал свою эффективность. Время его работы постоянно продлевается, сейчас конечным сроком значится 2026 год. На данный момент правительство РФ ускоряет темпы выделения средств на модернизацию и разрабатывает новую программу развития коммунальной инфраструктуры на следующие пять лет. Она подразумевает выделение Фонду ЖКХ за счет ФНБ до 150 млрд рублей ежегодно на возвратной основе. Этот источник принесет порядка 80% всех денежных средств проектам по обновлению коммунальной инфраструктуры в регионах

Фонда ЖКХ и выпуск предприятиями облигаций, но и другие механизмы», — советует Игорь Колесников.

Понадобятся в будущем и более эффективные по сравнению с нынешними механизмы контроля за использованием выделяемых средств, которые уже пора начинать прорабатывать. Стоит также признать, что выделенного финансирования хватит далеко не на все неотложные мероприятия. «По нашим оценкам, замена основных фондов только в сфере водоснабжения обойдется в 400 млрд рублей, и еще примерно 600 млрд потребуется для модернизации инфраструктуры водоотведения. Тем не менее, выделенные 750 млрд являются вполне значительной суммой, и ее хватит для того, чтобы улучшить состояние инфраструктуры и качество коммунальных услуг для граждан», — заключил эксперт ИЭГ.

было: идет дополнительное финансирование, снижаются административные барьеры, сокращается инвестиционно-строительный цикл — и это дает эффект: мы не остановили ни одну стройку, темпы строительства повышаются», — подчеркнул Антон Мороз.

Он также высоко оценил создание «зеленого коридора» для беспопытного ввоза в Россию машин и оборудования для строительства. «Нам серьезно помогло создание «зеленого коридора» и освобождение от пошлин. Мы будем просить правительство продлить эти нормы и в новом году», — сказал Антон Мороз, добавив, что большие надежды возлагаются на поставки из Китая и среднеазиатских республик техники, не уступающей по качеству европейской и американской.



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

СОБЫТИЕ

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

# Кризис стройке не помеха

## Необходимо сбалансировать все интересы и определить общие цели

Строительная отрасль — мощнейший драйвер отечественной экономики: вместе с ЖКХ это 11% общего ВВП, или 14,4 трлн рублей. Стройотрасль обеспечивает 12% всех налоговых поступлений, дает рабочие места 8,5 млн человек. По итогам прошлого года в стране введен рекордный объем жилья — 92,6 млн кв. м. Сейчас перед строителями поставлена еще более амбициозная задача — в соответствии с национальной целью обеспечить ежегодный ввод 120 млн кв. м жилья, что невозможно без внедрения инновационных технологий строительства, устранения административных барьеров, оптимизации производственных процессов, которые в свою очередь отражаются на продолжительности строительно-инвестиционного цикла.

Однако сегодня стройотрасль оказалась в сложном положении: в условиях масштабных санкций и экономического кризиса компании столкнулись с необходимостью переосмысления бизнес-процессов, поиска новых путей поставок, смены торговых партнеров, что ведет к увеличению стоимости оборудования, материалов и комплектующих.

На днях в Московской торгово-промышленной палате (МТПП) в формате дискуссионного клуба состоялась встреча экспертов по теме «Антикризисные решения для строительной отрасли». Участники обсудили вопросы повышения эффективности работы стройкомплекса без существенного снижения качества недвижимости и при сохранении адекватной цены на конечный продукт.

Председатель Гильдии информационных технологий и цифровых коммуникаций при МТПП Бюзанд Зулумян в своем вступительном слове подчеркнул, что «для того, чтобы найти решение, нужно обозначить проблему», отметив, что любая стройка не может существовать без финансирования: «Это основа, это кровеносные сосуды, без которых организм не выживет. Сегодня девелоперский рынок в какой-то мере начал страдать. Несмотря на то, что ставка рефинансирования постепенно падает, банки все равно очень серьезно закручивают гайки, выдается очень мало ипотеки. Соответственно, продажи идут медленно». Другой существенной проблемой является определенная зависимость от зарубежных строительных материалов, прежде всего в том, что касается внутренней отделки и фасадов. «Основные стройматериалы у нас производятся в нужном количестве, но вот с финишными качественными материалами начались проблемы», — признал Бюзанд Зулумян. Сейчас строительной отрасли необходимо вкладываться в софт, прописывать регламенты и процессы, что будет способствовать повышению управляемости и прозрачности строительства.

На мероприятии выступил исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы (КИМ) Владислав Преображенский с докладом об изменениях кредитной оценки застройщика и потенциале переустройства кредитов. Кратко обрисовав нынешний механизм проектного финансирования, он напомнил, какие меры поддержки отрасли сейчас действуют. Это прежде всего льготная ипотека, инфраструктурные облигации «ДОМ.РФ» объемом 300 млрд рублей, субсидирование ставки проектного финансирования, продление программы «Стимул» для строительства социальных объектов в регионах. Владислав Преображенский отметил, что меры поддержки крайне важны для отрасли, однако у КИМ существует ряд дополнительных предложений по повышению эффективности работы системы.

В частности, эксперт предложил внести корректировки в критерии основополагающего нормативного акта Центробанка по резервам на возможные потери по ссудам (590-П ЦБ РФ) о достаточности капитала, а также поправки в норматив на максимальный размер риска (Н6) и скорректировать расчет коэффициента покрытия долга будущими ожидаемыми денежными потоками проекта (LLCR) и продолжить обсуждение совершенствования механизмов эскроу-счетов. По его словам, сегодня при кредитовании застройщика применяется норматив Н1, не учитывающий средства, размещенные участниками долевого строительства на счетах эскроу. Другой норматив — Н6 — ограничивает кредитный риск банка в отношении одного заемщика или группы связанных заемщиков и определяет максимальное отношение совокупной суммы кредитных требований банка к заемщику или группе связанных заемщиков к собственным средствам банка и также не учитывает наличие средств на счетах эскроу в банках, осуществляющих проектное финансирование.

На практике это приводит к тому, что перспективный застройщик, у которого в реализации несколько проектов высокой степени готовности (80% и выше), а денежные средства на счетах эскроу превышают объем проектного финансирования, упирается в потолок кредитной нагрузки. В этот момент банк готов, но не может кредитовать его новые проекты, а застройщик — развиваться дальше. «Изменение критериев для кредитования застройщиков и признание средств на счетах эскроу в качестве актива застройщика — положительная мера, которую мы сейчас обсуждаем с банками. Она позволит крупным застройщикам нарастить объемы, а банкам — увеличить оборачиваемость средств», — указал Владислав Преображенский.

Еще одной инициативой, озвученной КИМ, является изменение ставки показателя LLCR с 1,25 до 1,1. Коэффициент по-



крытия долга LLCR зависит от доли собственных средств застройщика в проекте. При достаточной доле собственных средств даже проект с нулевой рентабельностью может иметь требуемый LLCR. Финансовая устойчивость проектов определяется не размером собственного участия, а их рентабельностью. В нынешней ситуации значение LLCR зачастую является заградительным для запуска проектов в регионах.

Уже не впервые КИМ обращает внимание на возможность переустройства проектного финансирования. На настоящий момент в России только 91 банк соответствует нормативам ЦБ для финансирования жилых девелоперских проектов, из которых большую часть стройки кредитуют всего 7 банков, остальные имеют по 1-2 проекта в портфеле, а 57 банков никак не вовлечены в процесс. Они не готовы работать при высоких уровнях риска на начальной стадии проекта, но вполне могли бы работать с действующими проектами на стадии, когда риски сведены к минимуму, а основные игроки могли бы продавать свои кредиты.

«К чему могут привести все эти меры? Во-первых, на треть повысить участие банка в проектом финансировании конкретного проекта, во-вторых, потенциально увеличить в 1,5 раза число реализуемых проектов и объем инвестиций в отрасль. А объем строительства может вырасти на 20 млн кв. м ежегодно», — подчеркнул Владислав Преображенский.

Руководитель подразделения технологии информационного моделирования и мониторинга «ДОМ.РФ» Денис Давыдов рассказал о внедрении ТИМ в сфере строительства, в частности, о разработке стандарта по информационному моделированию жилых зданий.

Тему оптимизации бизнес-процессов строительной компании затронул управляющий партнер Private Development Александр Фомин, отметивший важную роль, которую играет интегрированное управление, — вовлечение в процесс планирования всех участников, начиная с проектировщиков и заканчивая подрядчиками и субподрядчиками. «Выстраивание некой единой системы управления проектом офисом позволяет объединить разрозненные задачи всех участников строительного проекта, а оптимизационное планирование позволяет сократить график на 20-30%. Введение суточного и месячного планирования позволяет каскадировать все процессы и понять, какие из них не взаимосвязаны», — сказал он.

Директор по управлению проектами KR Properties Дмитрий Бохун на примере своей компании рассказал о перенастройке бизнес-процессов, в том числе при разработке технологических цепочек, а также об изменении в подходах к реализации проектов. Он отметил, что наиболее важными сейчас являются использование и грамотная интеграция CRM-систем, использование ТИМ, управление рисками, что позволяет компаниям в самых сложных условиях различных кризисов не только оставаться на плаву, но и успешно развиваться.

Вторая часть конференции называлась «Стройплощадка 2.0: цифровая трансформация отрасли». Открывая сессию, вице-президент МТПП Александр Крутов отметил, что все строительные процессы являются длительными как при планировании, так и при поиске финансирования, реализации проекта, управлении готовым объектом. «Управление строительным подрядом и синхронизация работы со строительным контролем — всегда больная точка, поскольку строительный контроль должен быть объективен по сути и по содержанию.

Генеральный подрядчик и заказчик время от времени пренебрегают важностью этой функции. Как итог — срыв сроков, перерасход бюджета и так далее», — указал он.

Вице-президент Национальной палаты инженеров, директор по развитию компании «К4» Елена Колосова поделилась с аудиторией антикризисными решениями в управлении строительством. По ее словам, антикризисные решения в этой области состоят из двух частей. Первая — это реинжиниринг системы управления, который позволит признать и выявить наличие проблем, сбалансировать интересы, обеспечить возможность прозрачности информации и легализовать расходы на инжиниринг, планирование, проектирование и моделирование, в частности, на ТИМ. Вторая часть — применение методов анализа календарно-сетевых графиков.

Однако, по словам Елены Колосовой, в этой прозрачности заинтересованы не все участники процесса. «В современных реалиях бюджет реализации строительного проекта существенно отличается от его исходного расчета, несмотря даже на наличие проектной документации в форме информационной модели, календарно-сетевых графиков, смет и всего того, что сопутствует процессу планирования и управления строительством», — сказала она. — А если у нас некорректные исходные данные, то и система поддержки принятия решений на основе этих данных не будет давать корректных прогнозов».

Спикер раскрыла суть конфликта интересов и отметила, что в первую очередь необходимо провести балансировку интересов участников процесса строительства. «Планирование, управление — это не функция одной компании для себя. Это общая функция на площадке для общего успеха. И только сбалансировав все интересы, определив общие цели, выяснив, кто на чем зарабатывает, и дав возможность зарабатывать деньги всем, мы получим проект в срок в рамках бюджета», — подытожила свое выступление вице-президент Национальной палаты инженеров.

Генеральный директор ГК «МонолитХолдинг» Гасан Архулаев рассказал, что компания специализируется на комплексном развитии территорий в различных регионах страны. «Управление этой машиной без цифровой платформы невозможно», — подчеркнул он, посоветовав стройпредприятиям не использовать готовые стандартные решения, а разрабатывать цифровую систему «под себя» с учетом специфики конкретной компании.

На конференции были представлены несколько отечественных цифровых платформ, разработанных для российского строительного рынка. Так, директор по реализации проектов VK Дмитрий Зубарев презентовал цифровую сервис для моделирования квартирографии на этапе проектирования, генеральный директор компании «ВАМ ПОДРЯД» Валтер Израелян рассказал о цифровом решении поиска субподрядчика и субподрядчиков с помощью разработанного им маркетплейса строительных услуг, а сопредседатель Гильдии организации строительного комплекса при МТПП, основатель цифровой строительной экосистемы «Орлан System» Андрей Лупий объяснил, как с помощью этого цифрового инструмента можно осуществлять подбор поставщиков и подрядчиков и оптимизировать работу с ними, отметив, что до 80% поставок в стройке осуществляется через посредников, а цифровые системы позволяют исключить это звено из цепочки, снизив расходы и риски.

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ



## Разрабатывать или покупать

с.1

Операционный директор Gaskar Group (разработчик и поставщик целой линейки IT-решений для стройки) Мария Пешкова сообщила, что ее компания практически в ежедневном режиме взаимодействует с застройщиками в рамках внедрения собственных цифровых продуктов, а также рассказала о возможностях, которые открывает застройщикам сотрудничество с внешним разработчиком готового продукта. «Опытный IT-интегратор сможет перекрыть большинство запросов крупных девелоперов, — подчеркнула Мария Пешкова. — Зачастую внешний разработчик имеет у себя в портфеле множество решений, которые могут быть связаны как с мониторингом рабочих, техники или процессов, так и непосредственно с автоматизацией по управлению проектами». Операционный директор Gaskar Group отметила, что при таком формате партнерства все зависит от IT-зрелости компании и того, насколько она готова автоматизировать все свои внутренние процессы.

А директор по цифровым продуктам группы «Самолет» Павел Гуштюк представил другую сторону процесса — IT-продукты от крупнейшего российского застройщика. По его словам, уже в нынешнем году его компания

будет готова самостоятельно начать экспансию на рынке IT-решений для застройщиков, представив свою систему решений в цифровой сфере. В частности, он напомнил, что в цифровом подразделении группы «Самолет» уже идет пилотное тестирование, в рамках которого специалисты компании начали работу с другими девелоперами. «Мы видим, что внедрять экосистемы сложно, поэтому сейчас мы учимся и пытаемся понять, как это делать правильно», — сказал Павел Гуштюк, добавив, что в компании рассматривают не только сотрудничество с российскими девелоперами, но и видят возможность выйти на зарубежные рынки: «Несмотря на большое количество запретов, для разработчиков границы не такие уж и закрытые, и всегда можно выстроить процесс».

Представители других компаний представили свои взгляды на развитие процессов в данной сфере. По словам директора внедрения цифровых сервисов ГК «А101» Татьяны Файнблит, отдельные направления в деятельности застройщика можно «закрывать» готовыми решениями. Так, по ее мнению, для отделов продаж или управляющей компании, дополнительных клиентских сервисов оптимальнее взять готовое решение, лучшее на рынке в настоящий момент. Но при этом, ко-

нечно, надо быть смелее и не бояться менять продукты на более актуальные, поэтому в договоре с поставщиком стоит четко оговаривать не только уровень клиентской поддержки, но и условия прекращения сотрудничества.

Участники дискуссии, рассматривая каждый по-своему обсуждаемую проблематику, поднимали разные аспекты. Кто-то, говоря об особенностях взаимодействия с внешними командами разработки, отмечал, что девелопер, принимая решение о привлечении IT-компании на аутсорсинге, должен понимать, что он «сидит на иглу» и попадает в некую зависимость. Поэтому застройщик должен быть готов к тому, чтобы, покупая на рынке имеющиеся там IT-продукты, перестраивать под них как финансовую модель, так и бизнес-процессы.

Эксперты назвали те факторы, которые тормозят цифровизацию процессов. По их мнению, девелоперам порой не хватает «продвинутой», гибкости. У большинства застройщиков есть проблемы с тем, что у них все слишком зарегламентировано. К тому же наблюдается такое явление, как внутренний саботаж. Сотрудники иногда прибегают к нему, саботируя цифровой формат как таковой. Это добавляет сложностей при внедрении IT-продуктов.

## Загляни в 3D-модель

В «Яндекс.Картах» и «Яндекс.Недвижимости» появились информационные модели новостроек

Владимир ТЕН

В сервисе «Яндекс.Карты» появились достаточно детально проработанные 3D-модели строящихся зданий. И теперь у пользователей есть возможность, находясь дома у компьютера, прямо из макета жилого комплекса, развернутого в «Картах», перейти в просмотр предложений о продаже квартир, а оттуда — буквально в пару кликов — попасть в сервис «Яндекс.Недвижимость». Новый виджет поможет тем, кто выбирает, где и какую квартиру приобрести, в подробностях изучить особенности и достоинства строящихся домов, а также оценить окружающую данный жилой комплекс инфраструктуру.

Первыми в «Картах» были созданы 3D-модели пяти новых жилых комплексов в Москве. Осмотреть в деталях еще не построенные корпуса, как и придомовую территорию со всех сторон, можно в веб-версии «Карт» и «Недвижимости». Из «Яндекс.Недвижимости» в новый виджет легко попасть со страницы жилого комплекса: для этого надо всего лишь нажать на генплане кнопку «3D-модель».

«Мы исследовали вопрос и выяснили, что при поиске жилья люди так или иначе заходят в «Яндекс.Карты» для того, чтобы изучить будущий район проживания, посмотреть панорамы, построить маршрут к новому ЖК от места работы или дома родителей. Появление 3D-моделей станет полезным дополнением в этом сценарии», — считает продакт-менеджер «Яндекс.Карт» Кирилл Новиков.

А руководитель группы продукта в «Яндекс.Недвижимости» Алексей Широков так прокомментировал эту разработку компании: «Мы создаем новый цифровой опыт для покупателей: обогащаем сервис информацией, способной упростить выбор квартиры в новостройке. Наши исследования показали, что более чем 70% респондентов 3D-модель жилого комплекса помогла бы при выборе квартиры. С другой стороны, новый виджет будет полезен застройщикам: они смогут презентовать потенциальным покупателям строящиеся дома уже в готовом виде, интегрированными в реальную городскую среду».

Владимир ТЕН

## Цифровой управдом

Как обстоят дела с диджитализацией управления МКД

В сфере оцифровки управления многоквартирным домом (МКД) есть проблемы: существующие IoT-платформы в России покрывают только 60% необходимого функционала, а то и меньше.

Об этом говорится в исследовании компании «Лаборатория цифровизации жилья», которая рассмотрела и проанализировала 10 наиболее продвинутых решений, представленных в России, их возможности и уровень покрытия управления МКД и выделила ряд проблем, тормозящих цифровизацию многоэтажек в нашей стране. Выяснилось, что уровень решений еще недостаточен для обеспечения полноценного цифрового функционирования многоквартирного дома.

При этом ресурс платформ значительно отличается. В исследовании были сопоставлены бизнес-процессы управляющей компании с пользовательскими сценариями резидента (жителя дома). Это сопоставление позволило выделить 63 функции «идеальной платформы», которые можно разбить на семь основных групп: телеметрия — показатели приборов учета ресурсов, системы контроля и управления доступом (СКУД), видеонаблюдение, «умная» квартира, «умная» парковка и так далее.



Каждая группа содержит в себе различные функции и характеристики. Например, телеметрия включает в себя такие функции, как снятие показаний, дистанционное управление, мониторинг состояния, интеграция с внешними службами, и такие характери-

сти, как сбор данных напрямую или сбор данных со стороннего верхнего программного обеспечения разработчика решения телеметрии.

Из 10 рассмотренных платформ у шести доля покрытия эталонного функционала на-

ходится в диапазоне от 50 до 60%. Напомним, что только пять из 60 мобильных приложений покрывают от 40 до 60%.

Практически все платформы работают с видеонаблюдением, СКУД и телеметрией. Небольшая доля платформ учитывает необходимость интеграции с внешними системами (ГИС ЖКХ, аппаратно-программный комплекс «Безопасный город»), лифтовыми системами, парковками.

Перед создателями IoT-платформ стоит вопрос выбора правильных пользовательских сценариев и разработки соответствующих интерфейсов. Многие из них предпочитают собственные решения, но из исследования видно, что дальнейшая интеграция их продуктов с системами УК вызывает сложности. Это связано с тем, что разработчики программных решений часто плохо понимают специфику управления домами. Уникальные характеристики отдельно взятого жилого комплекса, несовместимость оборудования, относительно небольшой опыт игроков рынка подчеркивают разделение компетенций в проекте по цифровизации.

Словом, рынок недвижимости заполняют «цифровые заброшенки», а IT-инженеры дополняют функционал своих продуктов опциями, не способными удовлетворить все потребности управляющих компаний.

## ИНТЕРВЬЮ

# Правила ВЫСОТНОГО ТОНА

## Дизайн высотных домов в пространстве мегаполиса меняется в соответствии с требованиями времени



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Белла МИНЦ

Как человек регулярно меняет одежду, так и город постоянно обновляется. Облик современного мегаполиса — за исключением его исторической части — определяют прежде всего высотные здания. О том, как изменялся дизайн московских высоток в последние годы, какие тенденции актуальны сегодня и скажется ли образовавшийся дефицит импортных строительных и отделочных материалов на качестве дизайна городских зданий, «Строительная газета» поговорила с экспертом по организации архитектурно-строительного проектирования и автором проектов нескольких известных столичных жилых комплексов (ЖК) Евгением ШУСТОВСКИХ.



Евгением ШУСТОВСКИХ.

«СГ»: Как за последнее время преобразился дизайн московских жилых высоток? С чем связаны эти изменения?

Евгений Шустовских: Главная современная тенденция — это стремление к индивидуальности и разнообразию во внешнем дизайне и архитектуре. И, соответственно, уход от унификации и сухого бездушного единообразия.

У новых столичных ЖК появилась концепция. Архитектурные решения фасадов стали более продуманными. Теперь, даже если у застройщика несколько очередей строительства и он стремится изменить образ каждой последующей очереди, при этом, как правило, все равно сохраняется концептуальная связь между несколькими объектами.

Основной диктующий тренд — больше естественного света. К окнам наконец-то стали относиться как к одному из главных дизайнерских элементов, а не просто как к выполнению норм освещенности: современную высотку бизнес-класса сложно представить без панорамного остекления.

Катализатором нововведений стали, в первую очередь, потенциальные покупатели квартир. Возможность предложить жилье не в типовой, а в уникальной высотке — хоро-

ший тон для каждого значимого девелопера столичного рынка.

«СГ»: Какие конкретные дизайнерские решения стали популярными, а какие устарели и ушли в прошлое?

Е.Ш.: В целом для всех классов ЖК это увеличенные окна, а в квартирах бизнес-класса — устройство витражей (панорамных окон) до пола. Балконы и лоджии стали редкостью, и это несомненный плюс для качественной архитектуры фасадов, ведь на лоджиях и балконах многие хранят всякий хлам, «убивающий» любую — особенно первоклассную — архитектуру. К удачным решениям я бы также отнес отказ от незадымляемых лестниц типа N1 (переход с этажа на лестницу через открытый балкон на фасаде) и отказ от верхних технических этажей: эти явно устаревшие конструкции портят внешний облик зданий.

«СГ»: Важен ли дизайн здания для покупателей жилья? Повлияли ли новые дизайнерские решения на итоговую стоимость квартир?

Е.Ш.: Дизайн ЖК эконом- и комфорт-классов незначительно влияет на спрос, а значит, и на стоимость квадратных метров. Главными факторами выбора жилья в Москве по-прежнему остаются планировка квартир, качество отделки, сдача жилья застройщиком в заявленные сроки, транспортная доступность и наличие развитой социальной

инфраструктуры. Требования к качеству внешних архитектурных решений не входят даже в первую десятку факторов принятия решений при выборе квартиры.

Что касается бизнес-класса, то тут внешний дизайн для покупателей важнее, поэтому к дизайнерским решениям в таких зданиях подходят с другим уровнем ответственности. Наличие пентхаусов, летних террас и зимних садов ставит перед инженерами новые вызовы, а несоответствие дизайнерских решений может погубить весь проект.

На сегодняшний день, по официальной статистике, среднее удорожание квартир по московскому региону в целом («старая» Москва, Новая Москва, Подмосковье) составляет около 20% по сравнению с прошлым годом, при этом удорожание квартир в сегменте бизнес-класса приближается к 17%. Но эти изменения цен связаны далеко не только с внешним дизайном зданий, а с многочисленными процессами, происходящими на рынке недвижимости.

«СГ»: Какие материалы применяются сегодня в дизайне ЖК?

Е.Ш.: Если в начале 2000-х годов в городе в основном строили панельные многоэтажки, которые окрашивали фасадной краской или облицовывали плиткой, то за прошедшие 20 лет строительная индустрия сделала значительный рывок в направлении улучшения внешнего дизайна высоток. Все чаще стали применяться современные отделочные

материалы, придавшие фасадам разные формы и пластику. Это, например, облицовочный кирпич, в том числе ручной формовки, дающий возможность создавать поверхность «под старину». Популярен кирпич нестандартных форматов, в частности, ригель-формата — это вытянутый камень, он делает возможным внести дополнительные дизайнерские эффекты. Привлекательно выглядят глазурованные кирпичи — их цветная глянцевая поверхность незаменима для создания акцентных мест в дизайне фасадов. Также дизайнеры используют панели и кассеты из окрашенного алюминия и других металлов, клинкерную плитку, фибробетонные панели, современные витражные системы.

«СГ»: Что будет с дизайном современных домов в условиях дефицита импортных стройматериалов? Смогут ли Россия оперативно организовать их замещение?

Е.Ш.: Наши архитекторы и дизайнеры еще на стадии разработки концепции стараются закладывать минимальную импортозависимость. Тем не менее полностью без импорта не обойтись: статус того или иного объекта часто требует зарубежных материалов отделки. Если на металл, бетон, древесину, арматуру и другие стройматериалы цены уже начали снижаться или хотя бы стабилизироваться, то на отделочные материалы стоит ждать только роста цен, так как зависимость от импортного сырья и оборудования огромна.

Строительные и отделочные материалы для ЖК эконом- и комфорт-классов на 90% производятся в России. Несмотря на это, с апреля 2022 года они подорожали более чем на 50%, потому что для их производства используются импортное сырье и оборудование, поставки которых резко сократились или вообще прекратились. Все это привело к резкому удорожанию квадратных метров жилья.

В дизайне жилых комплексов бизнес-сегмента практически полностью использовались импортные — преимущественно европейские — материалы: кирпич и искусственные камни из Нидерландов, натуральные камни из Норвегии, плитка и керамогранит из Италии... В условиях образовавшегося дефицита больше будет применяться элементы из российского кирпича и фибробетона, отечественная бетонная окрашенная плитка, имитирующая облицовочный кирпич, различные панели из композитных материалов российского производства. Возможно, дизайн жилых комплексов станет минималистичнее, так сказать, «ничего лишнего».

Пока остаются реалистичные надежды на привлечение китайских поставщиков. Без них справиться с растущим дефицитом в ближайшей перспективе будет чрезвычайно сложно.

Нужно отдать должное современным российским архитекторам и дизайнерам, которые обладают высочайшим коэффициентом креативности. Работы россиян не уступают работам западных или европейских специалистов, а по некоторым позициям даже их превосходят. Поэтому будем оптимистами: дизайн московских ЖК даже в условиях дефицита импортных материалов должен сохранить свой высокий уровень.

## Объявление о проведении торгов

Некоммерческий фонд реструктуризации предприятий и развития финансовых институтов (ФРП) организует проведение международных конкурсных торгов №JSSP/ICB/1.1.3 с целью заключения контракта (контрактов) на проведение работ по строительству зданий для четырех районных судов города Москвы: Кузьминского, Чертановского, Хорошевского и Коптевского, и приглашает заинтересованные компании представить свои предложения для участия в указанном конкурсе. Работы финансируются из средств займа Нового банка развития (НБР) на реализацию проекта «Содействие развитию судебной системы Российской Федерации».

Торги проводятся в соответствии с процедурами закупок НБР и Международного банка реконструкции и развития.

Конкурсные предложения должны быть представлены не позднее 14 ч 00 мин. по московскому времени 5 октября 2022 года.

Полный текст приглашения к участию в торгах размещен на сайте ФРП: [www.fer.ru](http://www.fer.ru), раздел «Проекты ФРП», проект «Содействие развитию судебной системы Российской Федерации».

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# В ответе за перерасход

## За сверхнормативное потребление ресурсов в доме теперь будут платить жители



SHUTTERSTOCK/ФОТОДОМ

Алексей ЩЕГЛОВ

1 сентября вступил в силу постановление правительства РФ №92, устанавливающее новый порядок расчета за коммунальные ресурсы, используемые для содержания общего имущества. До настоящего времени их оплата регулировалась частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса (ЖК) РФ (в

редакции от 29.07.2017 №58-ФЗ). И в соответствии с ней за сверхнормативное общедомовое потребление платили управляющие компании (УК). Это было следствием того, что, хотя данная статья ЖК и предусматривала такую оплату, но конкретный ее порядок и перерасчет в ней не были определены.

Теперь же постановлением правительства этот законодательный пробел устранен, и

отныне сверхнормативные платежи будут возложены на собственников, а не на управляющую компанию, как это было ранее. Таким образом, с 1 сентября начинается переход на фактическую оплату по показаниям общедомовых приборов учета (ОДПУ), если в доме они установлены. И обязанность оплачивать коммунальные ресурсы, использованные на содержание общего имуще-

щества, будет предъявляться населению в полном объеме, то есть по показаниям ОДПУ, а не выше, чем по нормативу, как это было до настоящего времени.

Из этого следует, что теперь на практике возможны четыре основных варианта оплаты коммунальных ресурсов (КР), используемых для содержания общего имущества (СОИ). Во-первых, если дом оборудован ОДПУ, то оплата осуществляется, исходя из установленного норматива КР на СОИ и установленного тарифа с перерасчетом по показаниям ОДПУ в I квартале следующего года. Во-вторых, если дом не оборудован ОДПУ, то оплата осуществляется, исходя из норматива КР на СОИ и установленного тарифа. В-третьих, если дом оснащен автоматизированной информационно-измерительной системой учета, то оплата идет в зависимости от показаний такой системы и установленного тарифа, правда, уточним, только если такая система обеспечивает возможность одномоментного снятия показаний или их передачу на диспетчерский пункт.

И наконец, оплата может осуществляться по решению общего собрания собственников помещений об определении размера платы на содержание общего имущества либо исходя из среднемесячного объема потребления КР на СОИ и установленного тарифа с проведением перерасчета, исходя из показаний ОДПУ, в I квартале следующего года, либо исходя из объема потребления КР на СОИ, определяемого по показаниям ОДПУ, и установленного тарифа.

Важно также напомнить, что досрочный перерасчет проводится при прекращении управления домом (смена УК, способа управления). И если определяемый объем КР на СОИ составит отрицательную величину, то размер платы в расчетном периоде принимается равным нулю, а в следующем расчетном периоде уменьшается на это значение.

Алексей ЩЕГЛОВ

В комитете Госдумы разработали законопроект, призванный упростить проведение общих собраний жильцов многоквартирных домов (МКД) и исключить случаи мошенничества и манипуляции результатами.

Проанализировав многочисленные факты подделок протоколов, члены думского комитета по ЖКХ разработали комплексный законопроект, который, по их мнению, сделает общие собрания более прозрачными и значительно упростит оспаривание нечестно принятых решений.

Как рассказала «Стройгазете» одна из разработчиков документа, заместитель председателя комитета по строительству и ЖКХ Госдумы Светлана Разворотнева, в законопроекте содержится ряд важных новелл, которые должны упростить процедуры голосования жителей и сделать их более публичными и прозрачными, что поможет избежать фальсификаций. Во-первых, не меньше чем за десять дней уведомление о предстоящем собрании должно появиться в системе ГИС ЖКХ, а всем зарегистрированным собственникам на электронную почту отправят сообщение о событии. Вне зависимости от формы проведения схода — очной или электронной — его решения должны быть размещены как в интернете, так и на видном месте в доме. Причем, как уточнили авторы законопроекта, соседи должны увидеть результаты по каждой квартире, без расшифровки персональных данных. Конечно, есть очень большие дома и МКД, где имеются определенные сложности с размещением объявлений. Поэтому авторы законопроекта в нем прописали, что итоги голосования «должны размещаться в общедоступных местах». «Собрание жильцов может принять решение о том, где именно будут храниться результаты, если они не могут быть размещены на подъездах. Но самое главное, чтобы любой желающий мог получить нужную информацию о голосовании и доступ к поквартирным результатам без персональных данных, то есть, по крайней мере, как проголосовала каждая квартира. Так люди смогут убедиться,

## Без тайн и фальсификаций

Результаты решений собраний жильцов сделают максимально публичными



SHUTTERSTOCK/ФОТОДОМ

что их голоса посчитали правильно и что они вообще участвовали в собрании, поскольку сейчас бывает, что мнение искажается, или появляются подписи тех, кто вообще не голосовал», — рассказала зампред.

Если же владельцами квартиры являются несколько собственников, то будут указаны результаты голосования «по долям». «В результатах указано, что, например, в квартире №17 ½ — «за», ¼ — «против» и так далее. А потом люди пусть самостоятельно разбираются друг с другом, кто как проголосовал. И со своими соседями им будет проще выяснить и удостоверить, кто действительно голосовал, а кто нет, потому что в настоящее время часто поступают жалобы от жителей, что они не принимали участия в голосовании, а их подписи стоят. А в случае принятия законопроекта та-

кие фальсификации жители увидят сразу», — пояснила Светлана Разворотнева.

При этом законодатель отметила, что оглашение сведений о голосовании по долям, то есть, по сути, о помещении, не является размещением персональных данных. А во-вторых, такая небольшая публичность — это все равно лучше того, что происходит сегодня, когда нередко собрания проводятся за спиной собственников и в их решениях указано, что люди голосовали «за», хотя это может не соответствовать их позиции.

Если же у гражданина все равно возникают сомнения в чистоте результатов голосования, и он видит, что подписи под результатами подделаны, на этот случай в законопроекте прописана возможность обращения в Жилинспекцию, представители которой, в свою



**Светлана РАЗВОРТНЕВА,**  
заместитель  
председателя комитета  
по строительству и ЖКХ  
Госдумы РФ:

«В любом многоквартирном доме возникает необходимость обсуждений и согласований при принятии жителями общих решений по МКД. И, наверное, не бывает идеальных решений, которые бы всем нравились. Но, по крайней мере, надо сделать так, чтобы по максимуму исключить фальсификации. Наш законопроект призван этому содействовать»

очередь, обязаны будут обратиться в правоохранительные органы с требованием провести почерковедческую экспертизу. Также тогда у госорганов возникает обязанность проверки процедуры голосования. Если же с заявлением о проведении проверки обращается 10% собственников, то у ГЖИ возникает обязанность обращения в суд.

Кроме того, все листы с результатами очных и заочных голосований должны будут сдаваться в реестр под подпись с указанием даты, а также фамилий сдатчиков и приемщиков этих документов. И это тоже в последующем облегчит проведение почерковедческой экспертизы в случае каких-либо подозрений.

«Нет универсального способа, который обеспечивал бы полную защиту от возможных нарушений и фальсификаций при проведении общих собраний, но предлагаемая нами система мелких мероприятий сделает их процедуру более открытой и прозрачной», — заключила Светлана Разворотнева.

Законопроект уже прошел государственную юридическую экспертизу и полученные замечания учтены разработчиками. В настоящее время, сообщила депутат, в его текст вносятся рекомендации Минстроя России, а далее остается надеяться, что его судьба сложится удачно.

Алексей ЩЕГЛОВ

Согласно данным статистической отчетности Федеральной службы по надзору в сфере природопользования, российские предприятия в 2021 году сгенерировали рекордные 8,45 млрд тонн отходов, что на 21,5% превышает результаты «ковидного» 2020 года, когда промышленность серьезно сбавила выпуск продукции, и на 9% больше предыдущего максимума допандемийного 2019 года. Таким образом, отечественная индустрия в прошлом году достигла новых пиковых значений по объемам загрязнения окружающей среды «твердыми» результатами своей деятельности.

Если рассмотреть ситуацию более подробно в региональном разрезе, то статистика свидетельствует, что более половины прироста производственных отходов обеспечила угледобывающая Кемеровская область, где генерация промышленного мусора за прошлый год подскочила на 873 млн тонн. За этим субъектом с большим отрывом следуют Красноярский край (+150,2 млн тонн), Бурятия (+83,3 млн тонн), Новосибирская (+77,4 млн тонн) и Иркутская (+60,8 млн тонн) области. Во второй пятёрке антилидеров по приросту мусора расположились Хакасия (+60,4 млн тонн), Хабаровский край (+59,5 млн тонн), Челябинская область (+45,9 млн тонн), Якутия (+45,4 млн тонн), а также Магаданская область (+40,8 млн тонн).

В целом увеличение объемов промышленных отходов в 2021 году было зафиксировано в двух третях регионов (в 53 из 85). И если в среднем масса произведенного за год мусора выросла на пятую часть, то в некоторых субъектах генерация отходов увеличилась в разы. Наихудшую динамику показала Тыва (рост в 7,4 раза, до 18,3 млн тонн), далее следуют Ямало-Ненецкий автономный округ (рост в 3,9 раза, до 1,9 млн тонн), Ростовская область (рост в 3,8 раза, до 15,1 млн тонн), Бурятия (рост в 3,2 раза, до 121,4 млн тонн), Севастополь (рост в 3 раза, до 3,5 млн тонн), Северная Осетия (рост в 2,5 раза, до 1,7 млн тонн), Москва (рост в 2 раза, до 17,2 млн тонн).

В 32 регионах предприятия в 2021 году, напротив, сократили генерацию промышленных отходов. Список таких регионов возглавляет Камчатский край, где образование индустриальных отходов сократилось на 93,4%, до 587,6 тыс. тонн. Далее в пятерке лучших следуют Калмыкия (-64,4%, до 17,9 тыс. тонн), Дагестан (-63,0%, до 55,1 тыс. тонн), Тамбовская область (-55,3%, до 1,8 млн тонн) и Ингушетия (-43,4%, до 5,7 тыс. тонн).

Характер и структура производимых отходов отражают уровень развития российской экономики и «тяжелый» характер ее индустрии. Как отмечают в своем обзоре данной ситуации эксперты аналитической службы аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza, больше всего отходов производят добывающие отрасли: специфика их производственной деятельности такова, что из огромного количества минерального сырья, извлекаемого из-под земли, более 90% трансформируется в промышленные отходы. При этом отходы добычи и обогащения



## Мусорный максимум

### Российские предприятия в 2021 году произвели рекордное количество отходов

крупнотоннажны, и значительная их часть идет на закладки выработанного пространства шахт и карьеров, тогда как остальное накапливается в отвалах пустых горных пород и хвостохранилищ обогатительных фабрик.

«Добыча и обогащение полезных ископаемых — весьма «грязная» отрасль, оказывающая повышенное негативное воздействие на окружающую среду. Помимо загрязнения атмосферного воздуха в результате пыле- и газообразования, а также непосредственно вмешательства в земную кору, водные ресурсы или горные массивы, горняки ежегодно под хранение отходов недродобычи отводят огромные площади земли. При этом рекультивация таких земель значительно отстает от темпов их отчуждения», — говорится в обзоре компании.

Традиционно первое место в антирейтинге отходогенерирующих отраслей занимает добыча угля (5 млрд тонн, или 59,2% от общей массы произведенных в прошлом году отходов), далее следуют добыча металлических руд (2,4 млрд тонн, или 28,4%) и добыча прочих полезных ископаемых, таких как камень, песок, глина, соль, асбест, а также алмазы (275 млн тонн, или 3,3%). Затем идут пищевая промышленность (178,3 млн тонн, или 2,1%), химическое производство (178,1 млн тонн, или 2,1%), металлургия (119 млн

тонн, или 1,4%), сельское хозяйство (50,6 млн тонн, или 0,6%), обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха (18,7 млн тонн, или 0,2%), водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов (11,9 млн тонн, или 0,14%), а также производство прочей неметаллической минеральной продукции вроде стекла и изделий из стекла, керамических изделий, напольных покрытий, кафеля, черепицы, цемента и штукатурки и т. д. (10,5 млн тонн, или 0,12%).

Поэтому закономерно, что в списке наиболее «грязных» субъектов доминируют те, в которых сконцентрированы добывающие производства. Бесспорным антилидером по общему тоннажу производственных отходов в 2021 году традиционно стала Кемеровская область — на нее пришлось около 45% всего промышленного мусора страны, или 3,8 млрд тонн. Далее с большим отрывом следуют Якутия (574,4 млн тонн), Красноярский край (554,2 млн тонн), Хакасия (426,7 млн тонн), Иркутская область (369,1 млн тонн), Забайкальский край (362,5 млн тонн), Мурманская (292,1 млн тонн) и Челябинская (266 млн тонн) области, Хабаровский край (188,9 млн тонн) и Магаданская область (176,7 млн тонн). Суммарно на эти десять регионов приходится более 80% всех промышленных отходов страны.

На фоне таких «тяжеловесов» совершенно незначительной оказывается генерация отходов в Ингушетии (всего 6 тыс. тонн промышленного мусора в прошлом году), Калмыкии (18 тыс. тонн), Кабардино-Балкарии (51 тыс. тонн), Дагестане (55 тыс. тонн), Чечне (90 тыс. тонн), Республике Алтай (121 тыс. тонн), Ненецком автономном округе (149 тыс. тонн), Астраханской области (284 тыс. тонн), Чувашии (293 тыс. тонн) и Адыгее (315 тыс. тонн).

В целом производство промышленных отходов последние 20 лет вписывается в устойчивый восходящий тренд, который не смогли переломить все непростые кризисы, испытанные российской экономикой за эти годы. Как результат, объемы мусора увеличились более чем вчетверо — с 2,04 млрд тонн в 2002 году до 8,45 в 2021-м. Правда, надо учитывать еще и влияние особенностей уче-

#### Кстати

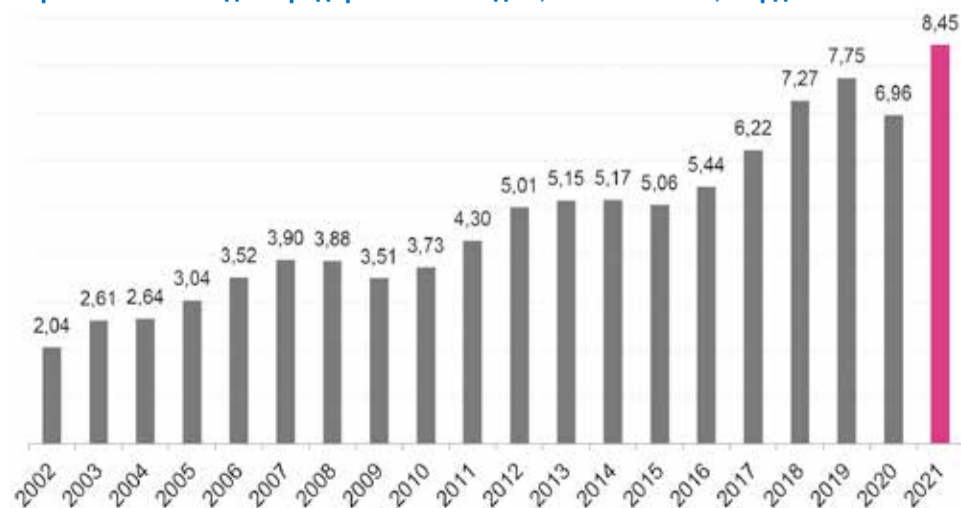
Почти 60% всех промышленных отходов, произведенных за 2021 год, приходится на угольную отрасль (5 млрд тонн). Второй основной отраслью-загрязнителем является добыча металлических руд (2,4 млрд тонн, или 28,4%). На третьем месте — добыча прочих полезных ископаемых (275 млн тонн, или 3,3%). Производства, связанные с ЖКХ, не играют существенной роли в образовании промтов.

та отходов, уровень которого по-прежнему недостаточен, хоть и несомненно улучшился за прошедшие десятилетия.

Как напоминает президент FinExpertiza Елена Трубникова, с 2021 года все предприятия обязаны вести журнал учета отходов. В документе отражаются все виды отходов I-V классов опасности, за исключением радиоактивных, биологических и медицинских. Если предприятие не фиксирует произведенный мусор либо сообщает недостоверные сведения, то ему грозят штрафы. «Необходимость ведения журнала стимулировала многие небольшие предприятия точнее отслеживать количество произведенных отходов и отчитываться о них в надзорные органы. Поэтому зафиксированный статистикой рост генерации производственных отходов в 2021 году может быть связан не только с увеличением экономической активности после коронакризисного спада, но и с повышением качества экологического учета», — говорит эксперт.

Правоту этого предположения довольно скоро можно будет сверить с практикой: в 2022 году ВВП России по всем прогнозам ожидает спад, величина которого, по последней оценке правительства, составит примерно 3%. И если результаты следующей отчетности Роспотребнадзора тем не менее покажут рост генерации отходов, то это действительно будет свидетельствовать об улучшении качества экологического мониторинга в данной сфере.

Образование отходов предприятий по годам, 2002-2021 гг., млрд тонн



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Белла МИНЦ

Уход из России крупных международных компаний ставит перед переживающим неизбежную трансформацию рынком офисной недвижимости новые вызовы. Как будет развиваться отрасль в текущей ситуации, «Стройгазета» выяснила у участников и партнеров премии PROESTATE & TOBY AWARDS 2022.



По мнению директора по аналитике и маркетинговым концепциям ГК «Пионер» **Евгения Межевичкина**, положительная динамика на рынке офисной недвижимости начала наблюдаться с начала лета. Текущий объем предложения офисов класса А находится на уровне 237 тыс. кв. м (более 600 лотов). Основной объем предложения (65%) сформирован компактными лотами — офисными блоками до 200 кв. м, на которых преимущественно и сконцентрирован покупательский интерес.

Средняя цена предложения в данном сегменте, по данным на начало июля, составила 378 тыс. рублей/кв. м, за шесть месяцев показатель продемонстрировал уверенную положительную динамику на уровне +10%. Ценовой рост в сегменте был обусловлен фактическим изменением как цен в проектах — увеличением себестоимости, повышением стадии строительной готовности, — так и структуры предложения, выходом на рынок новых объектов.

Особенностью сегодняшней ситуации, по словам руководителя департамента оценки и аналитики STONE HEDGE **Кристины Недря**, стало то, что значительную долю из общего объема всех сде-



# Трансформация

## Кто создает спрос на качественные офисы



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

## Сносить нельзя реконструировать

### Старые офисные здания могут стать современными без демонтажа и нового строительства



Сергей ТРУХАНОВ,  
руководитель  
архитектурного бюро  
T+T Architects

Сегодня в Москве множество офисных зданий, безусловно относящихся к старой формации (бывшие НИИ, относительно новые, но морально устаревшие бизнес-центры), которые можно — и нужно! — не демонтировать, а подвергать обновлению. При визуальном изучении городской ткани можно сделать вывод: почти половина пригодных для деловых функций объектов капитального строительства являются морально устаревшими. Речь в данном

случае идет об их техническом и инженерном оснащении, схемах, сценариях, эффективности функционирования. Качество и количество сервисов и инфраструктуры для резидентов во многих зданиях остаются неизменными — а то и снижаются — в течение уже многих лет, а внешний вид негативно влияет на городской пейзаж. Ежедневно можно запустить реновацию десятков подобных площадок — и работы в этом направлении хватит на многие годы вперед.

В таком огромном городе, как Москва, с многослойной структурой застройки, трудно переоценить потенциал обновления старого фонда под офисную функцию. Для этих целей хороши стандартные объекты, трофейные здания и даже крупные городские территории. Одним из самых перспективных направлений офисной реновации является работа с многочисленными объектами советского модернизма, в стенах которых с 70-х годов минувшего столетия функционировали НИИ и различные ведомства, сегодня во многом утратившие свои функции.

Впрочем, в отличие от дореволюционных комплексов, они не всегда расцениваются в качестве интересных и перспективных активов для обновления и довольно часто демонтируются при первой же возможности. А ведь вдумчивая работа архитекторов, инвесторов и властей способна превратить их в крайне интересный девелоперский продукт. Так, например, комплекс НИИ «Гидропроект» на Волоколамском шоссе мог бы стать современным офисным зданием с отличными перспективами на рынке коммерческой недвижимости.

Реновация для офисного здания является комплексной программой, включающей работу не только с внутренним пространством, но и со всеми актуальными характеристиками

объекта, а также среды, уже сформировавшейся вокруг него. Иными словами, анализировать и исправлять придется не только архитектурный облик, изношенные конструкции, инженерное оснащение и т. д., но также и схемы доступа к объекту, навигацию, параметры безопасности... От правильности этих действий зависит эффективность всех изменений и то, насколько удобным и отвечающим актуальным офисным трендам в конечном счете станет объект.

Осовременивание офисного формата в первую очередь предполагает значительное расширение общественной функции, обеспечение мультифункциональной инфраструктуры коммуникации и презентации. Сегодня человек гораздо меньше привязан к «рабочему месту», поэтому офис приобретает функцию пространства для общения, обучения, коллаборации, становясь эмоциональным аттрактором.

Если говорить об экологической сертификации таких проектов, то редевелопмент априори подразумевает и поддерживает подход «устойчивого развития» среды. В данном случае мы минимизируем новое строительство, демонтаж не создает новых строительных отходов, а задачи решаются точно — в духе прогрессивной строительной нейрохирургии на городской ткани. В этом смысле редевелопмент является даже более «зеленым» видом строительства, чем возведение нового бизнес-центра с условными солнечными батареями.

Экономика продукта в данном вопросе всецело зависит от того, какие стратегические цели ставит перед собой заказчик и как собирается свой проект позиционировать. Мы легко можем сделать простой, но крепко сбитый кейс, параметры которого будут удовлетво-

рять базовые потребности в деловом пространстве в формате «масс-маркет». На другом же конце кривой спроса — та часть целевой аудитории, для которой внимание к деталям, продвинутое инженерные решения, нестандартный дизайн-код и элементы новой бизнес-философии будут играть принципиальную и решающую роль в выборе офиса. В первом случае стоимость реконструкции может колебаться в пределах средних показателей по рынку, во втором же бюджет будет уже существенно выше. Однако редевелопмент в любом случае делает экономику проекта более гибкой и адаптивной.

Примером может служить проект нашего бюро — расположенный в районе Замоскворечья Multispace Paveletskaya. Здание в 1-ом Щипковском переулке площадью 4 176 кв. м было переформатировано в современный деловой центр с интересной внутренней планировкой и интеграцией продвинутых цифровых сервисов. Применение специального программного обеспечения, схожего с работой самообучающихся нейросетей, позволяет ежедневно анализировать данные об использовании пространства с целью его дальнейшей оптимизации. Характерные черты проекта — отказ от привычных зон рецепции, которую заменили цифровые сервисы, и акцент на общественных и коммуникационных зонах, так как привычный формат работы уже давно вышел за пределы закрепленного рабочего места. Параллельно с обновлением здания была реализована реконструкция прилегающих дорог и инфраструктуры, рядом организованы удобные парковочные карманы и проведено озеленение.

Многочисленные морально, а то и физически устаревшие деловые и административные объекты в Москве можно и нужно обновлять, использовать в актуальном экономическом контексте, искать новые визуальные решения и форматы наполнения. Рецепт успеха — это адаптивность в тандеме с мультифункциональностью!



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Началась

лок I полугодия составили сделки купли-продажи и большая их часть пришлась на строящиеся объекты. «По нашим оценкам, такая тенденция сохранится и в ближайшей перспективе. В числе причин, объясняющих концентрацию спроса в строящихся объектах, — отсутствие релевантного предложения в действующих объектах, увеличение стоимости качественного актива за период строительства и существенный рост цен на жилую недвижимость», — отметила эксперт, уточнив, что в первой половине года основной спрос на офисы генерировали госкорпорации, а также компании в области транспорта и логистики, банковского и финансового секторов. Тенденция на формирование основного спроса на аренду крупных офисных блоков (от офисного этажа) начала формироваться еще в прошлом году. В то время наблюдался острый дефицит таких предложений. Поэтому сегодня при высвобождении лучших офисных блоков в центральных локациях они могут собрать отложенный спрос при согласовании комфортных условий аренды. Кроме того, в ближайшей перспективе ожидается рост интереса к офисным площадям со стороны иностранных компаний дружественных стран, которые активно рассматривают российский рынок.

«Если в марте-апреле офисная недвижимость продолжала тенденции 2021 года, то по итогам II квартала уже заметна определенная трансформация рынка, — убежден генеральный директор компании TimesEstate Сергей Назаров. — Во-первых, изменилась структура



## Кстати

■ До конца года в Москве будет введено 26 коворкингов и сервисных офисов (115 тыс. кв. м гибких офисных площадей). По данным CORE.XP, в I квартале было открыто 8 новых площадок, во II квартале — 6, к началу второго полугодия общая площадь всех открытых объектов достигла 337 720 кв. м. В I полугодии объем сделок аренды сервисных помещений составил 67 тыс. кв. м. Рынок гибких офисов сегодня обеспечивают 73 оператора, 10 крупнейших формируют 61% предложения. В тройке лидеров BusinessClub, Space 1 и SOK.

спроса: малый и средний бизнес уменьшает занимаемые площади, а крупный — увеличивает. В связи с резкой переориентацией бизнеса на российский и азиатский рынки мы увидели значительное оживление производственного и добывающего сектора. Это преимущественно крупные российские корпорации, которые укрепляются и расширяются на фоне снижения конкуренции со стороны западных компаний».

Кроме того, отмечает эксперт, уже сейчас виден результат переговоров с азиатскими странами — компании начинают постепенно заходить на российский рынок и поддерживать спрос на качественные офисы.

Во-вторых, изменилась структура предложения. Как и в 2020 году, в кризис панде-

мии, мы видим рост скрытой вакансии: с начала года предложение увеличилось в пять раз, с 40 до 200 тыс. кв. м. Это относится как к субаренде, так и к переуступке прав по договору. Компании (российские подразделения международных корпораций, выкупившие бизнес, а также средний российский бизнес) хотят оптимизировать занимаемые площади, избавляясь от «запасов», которые держали под расширение штата. Их выход из договора сдерживается крупными штрафами, поэтому сдача части офиса в субаренду или полная переуступка прав по действующему договору — единственный путь для многих. «В то же время переговорный процесс об изменении условий или расторжении договора может длиться до шести месяцев, поэтому мы ожидаем выход на рынок около 100-150 тыс. кв. м офисов к концу года, таким образом, скрытая вакансия перерастет в открытую и достигнет 15% (сейчас она находится на уровне 11%)», — заявил Сергей Назаров.

В-третьих, изменился подход девелоперов. Часть проектов, заявленных к реализации, но еще не вышедших на стройку, переводят в формат build-to-suite. Это в равной степени относится как к классическим, так и к сервисным офисам. Общее количество новых проектов в 2022-2023 годах снижено более чем вдвое по сравнению с прогнозами конца 2021-го, что также сдерживает рост вакантности и подогревает интерес рынка к освобождающимся качественным площадям.

Наконец, изменились контракты: срок их действия уменьшился с 5-7 лет в 2015 году до 1-3 лет сегодня. Горизонт планирования в условиях существующей неопределенности у многих компаний сократился, что привело к формированию отдельного требования к сроку договора. «До кризиса 2020 года с этой точки зрения более выигрышно смотрелись сервисные офисы, предлагавшие краткосрочные контракты, но собственники классических офисов также стали более «сговорчивы-

ми» и сегодня помимо годовых контрактов готовы предложить более гибкие условия досрочного расторжения договора, частичную компенсацию капитальных вложений и сниженную ставку относительно рынка», — рассказал эксперт.

При этом на рынке по-прежнему сохраняется дефицит новых качественных офисных помещений.



Коммерческий директор KR Properties Екатерина Фонарева объясняет это замедлением девелоперской активности: в условиях сформировавшейся турбулентности застройщики заняли выжидательную

позицию, в связи с чем разработка большей части новых девелоперских проектов будет приостановлена, сроки сдачи строящихся проектов перенесены, что приведет к минимальному или нулевому приросту в среднесрочной перспективе новых качественных офисных площадей.

«Любому бизнесу необходимо время, чтобы адаптироваться к новым реалиям. Поэтому большинство участников рынка сегодня занимают выжидательную позицию, и мы не видим резкого снижения ставок арен-



ды, даже несмотря на рост вакансии из-за ухода иностранных компаний. Тем не менее, уже сейчас мы наблюдаем изменение структуры спроса и предложения, а также пересмотр подхода компаний к организации рабочих мест, а это значит, что трансформация рынка уже началась», — резюмировал основатель международной премии PROSTATE & TOBY AWARDS, вице-президент РГУД Павел Гончаров.

ОРГАНИЗАТОРЫ

RSKCONF  
ВСЕРОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

ВАЛТИНСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
СОЮЗ СОЦИАЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ ИНИЦИАТИВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
9 СЕНТЯБРЯ 2022  
PARK INN РЭДИССОН ПРИВАТНЫЙ

ХIII ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
«РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС:  
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»  
В РАМКАХ ФОРУМА «УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ»

УЧАСТИЕ В КАЧЕСТВЕ СЛУШАТЕЛЕЙ БЕСПЛАТНОЕ | РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ: RSKCONF.RU

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР  
Криптонский Стратегический Девелопмент

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР  
ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ СОВЕТ НА ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ОБРАЗОВАНИЯ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР  
ASN.INFO.RU

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

СООРГАНИЗАТОРЫ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

konkir, BN.RU, BSN, АМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, АНОСБ, АНОСБ

Крупнейший конгресс по фасадостроению в Восточной Европе

ФАСАДНАЯ АКАДЕМИЯ

ФАСАДНАЯ АКАДЕМИЯ

ФАСАДНЫЙ КОНГРЕСС  
FACADES OF RUSSIA CONGRESS

ФАСАДНЫЙ КОНГРЕСС  
FACADES OF RUSSIA 2022

13, 14, 15 сентября 2022  
Москва, Golden Ring Hotel \*\*\*\*\*

+7 495 374 8905  
info@buildingskin.ru  
buildingskin.info/congress/

Генеральный спонсор  
ИЛЬТЕРНАТИВА

Генеральный партнер  
DIAT

## ПРАКТИКА

Александр РУСИНОВ

19 августа органы прокуратуры Сибирского федерального округа отчитались о пресечении нарушений в сфере долевого жилищного строительства и о мерах реагирования по защите и восстановлению прав дольщиков. Согласно предоставленной информации, в первой половине года сибирские прокуроры отреагировали на 531 нарушение закона в данной сфере, после их вмешательства 150 виновных лиц привлечены к дисциплинарной или административной ответственности, а по материалам, направленным в органы предварительного расследования, возбуждено три уголовных дела.

Основаниями для прокурорского реагирования стали, в частности, перенос предусмотренных «дорожными картами» мероприятий по восстановлению прав обманутых дольщиков, нарушения в деятельности органов Госстройнадзора, несвоевременное внесение застройщиками информации в ЕИСЖС, незаконное привлечение и нецелевое расходование средств дольщиков, внесение в договоры ущемляющих права дольщиков условий, несоответствие качества возводимых объектов недвижимости установленным требованиям.

О том, насколько учитываются при принятии решения о наказании строительных компаний обстоятельства, объективно не позволяющие строителям выполнить в полной мере свои обязательства, и возможно ли «встречное» наказание за проявления потребительского экстремизма в отношении застройщиков, «Стройгазете» рассказал начальник отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики прокуратуры Новосибирской области Динар Фатхутдинов.

«При определении размера штрафа или вида иного наказания учитываются многие факторы, в том числе и финансовое положение компании, ее объективная способность выполнить свои обязательства, — заверил

## Без шаблонов Отношение прокуратуры к потребительскому экстремизму



он. — Каждое дело уникально, шаблонов нет, и при принятии решения по нему непременно взвешиваются все аспекты, в том числе и удорожание строительных материалов, и другие объективные обстоятельства.

Что касается потребительского экстремизма, начнем с того, что за защиту прав потребителей у нас нет наказания, иначе сводится на нет весь смысл закона о защите прав потребителей. Да и разграничить добросовестные и недобросовестные действия истцов при защите прав потребителей, отделив справедливую защиту от «экстремизма», на практике крайне трудно, это очень субъективный момент.

В любом случае, крупные, «разорительные» для застройщиков суммы за мелкие на-

рушения никогда не взыскиваются. Объем нарушений выявляет экспертиза, документально фиксирующая конкретные недостатки в квартирах, конечные суммы штрафов определяются законом о защите прав потребителей: там четко зафиксировано процентное соотношение штрафов и объемов невыполненных обязательств. Суды при вынесении решений не могут отступать от положений данного закона.

Стоит добавить, что и застройщик, со своей стороны, в ходе суда может приводить аргументы, апеллировать к заключениям каких-то экспертиз и т. д. Все это, в свою очередь, может повлиять на конечное судебное решение (уже в интересах застройщика), и тут уже вопрос, насколько грамотно сработают



Антон ГЛУШКОВ,  
президент НОСТРОЙ:

«Проблема заключается в том, что потребитель, пользуясь всеми предусмотренными законом инструментами защиты своих прав, требует несоразмерную компенсацию за недостатки приобретенного жилья. Поэтому в нормативные правовые акты необходимо внести изменения, которые позволят унифицировать способы защиты прав покупателя квартиры и формализовать отношения между строительной компанией и инвестором — участником долевого строительства, чтобы не допустить потребительского экстремизма»

юрты строительной компании. В конечном итоге принимается взвешенное решение. Не бывает такого, что пришел потребитель в суд и ни с того ни с сего взыскал с застройщика штраф».

Напомним, направленный против застройщиков потребительский экстремизм (поведение потребителей или их объединений, имеющее целью получить выгоду и доход, злоупотребляя законодательством о правах потребителей) в последние годы получил в России широкое распространение. Проблему признают на уровне Минстроя РФ, с предложениями о возможных путях ее преодоления неоднократно выступало руководство Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). В частности, предлагалось ввести в законодательство приоритет досудебного урегулирования споров с застройщиками (чтобы иск о денежных компенсациях можно было подавать только после того, как застройщик не устранил в оговоренный срок выявленные недостатки).

## Существенные коррективы

Жилищным инспекторам  
предписано проявлять больше  
инициативы при проверках  
качества управления в МКД

Алексей ЦЕГЛОВ

Правительство России внесло существенные коррективы в правила, регулирующие деятельность сотрудников органов государственных жилищных инспекций. Изменения касаются нюансов надзора, которые были установлены ранее действовавшим постановлением №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля». Этот документ определял, что в нынешнем году проверки в рамках регионального государственного лицензионного контроля за управлением многоквартирными домами (МКД) и регионального государственного жилищного надзора в случае поступления обращения граждан за защитой своих нарушенных прав допускались лишь при условии согласования с прокуратурой. Теперь эта норма отменена. В опубликованном 17 августа постановлении №1431 предписывается, что теперь в таких случаях согласование прокуратуры не требуется. Предполагается, что новые нормы упростят деятельность жилищных инспекторов и помогут им улучшить качество надзора за управлением МКД.

Также это постановление дополнено пунктами, которые ранее были прописаны в отношении незавершенных в марте проверок. Во-первых, теперь они проводятся исключительно только если в ходе ранее незавершенного контрольного (надзорного) мероприя-

тия или проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства, и контролируемому лицу выдается предписание об устранении выявленных нарушений. И во-вторых, теперь выдача предписаний по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом не допускается.

Также в постановлении уточняется, что мораторий не касается государственного контроля за исполнением регионами полномочий в сфере естественных монополий и госрегулирования тарифов. Наконец, постановление содержит новеллы, совершенствующие правила формирования и ведения единого реестра учета лицензий и единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий. Все перечисленные изменения уже вступили в силу.



# KNAUF



## НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов KNAUF — это залог качества в строительстве и ремонте!

▶ [www.knauf.ru](http://www.knauf.ru)

ООО «КНАУФ ГИПС»

Владимир ТЕН

Ответственная за строительство скоростных современных федеральных трасс ГК «Автодор» сосредоточена на возведении крупнейшего инфраструктурного проекта — трассы М-12. Что, впрочем, не означает, что работа этой большой организации замкнулась только на одном, действительно крупнейшем за последние годы мега-проекте.

### ...в укреплении технической вооруженности

Госкомпания «Автодор» и Газпромбанк заключили соглашение о намерениях относительно создания совместной лизинговой компании «Автодор-Лизинг». Соответствующий документ подписали первый заместитель председателя правления ГК «Автодор» Игорь Коваль и заместитель председателя правления Газпромбанка Алексей Белоус.

Совместная лизинговая компания будет предоставлять услуги лизинга строительной техники компаниям автодорожной отрасли и, в частности, обеспечит закупку импортной строительной техники для последующей ее передачи в лизинг на льготных условиях с применением механизмов государственной поддержки, что особенно актуально в контексте ограничений в отношении российского бизнеса, а также для строительства М-12.

«На текущий момент существуют определенные сложности с обновлением и обслуживанием парка дорожно-строительной техники, особенно импортного производства. Создание отраслевого специализированного игрока в лице «Автодор-Лизинга» направлено на преодоление возникших вызовов, обеспечение строительных организаций качественной техникой на привлекательных условиях с целью выполнения государственной задачи по сохранению темпов строительства и реализации пятилетнего плана дорожного строительства. Привлечение такого опытного и надежного операционного партнера, как Газпромбанк, позволит уже в этом году запустить широкомасштабную программу обновления дорожно-строительной техники», — отметил ответственный за инвестиционную политику Госкомпании «Автодор» Игорь Коваль.

«Сегодня лизинг является весьма востребованным инструментом. Создание лизинговой компании — это еще один шаг в рамках стратегии создания инфраструктурного мегаигрока, который сфокусирован на предоставлении полного комплекса услуг всем участникам рынка инфраструктуры. С точки зрения решения стратегических задач по расширению сети автодорог в РФ поставка на льготных условиях строительной техники, в том числе импортного производства, позволит профильным компаниям нарастить мощности и обеспечить необходимый объем строительства дорожной инфраструктуры. Несомненно, это послужит дополнительным стимулом для роста экономики страны», — отметил в свою очередь Алексей Белоус.

Газпромбанк Лизинг, входящий в Группу Газпромбанка, выступит операционным партнером новой лизинговой компании «Автодор-Лизинг». «Уверен, наш многолетний опыт и компетенции в области финансовой аренды строительной, дорожной и специальной техники окажут мощную поддержку при осуществлении автодорожных проектов по всей стране. Сейчас важно строить не только дороги, но и инфраструктуру, которая будет задействована для создания новых маршрутов и логистических коридоров. Чтобы выполнить все проекты в обозначенные сроки с необходимым уровнем качества, потребуются большие объемы техники, оборудования и финансирования», — подчеркнул генеральный директор Группы Газпромбанк Лизинг Максим Калинин.

### ...в новых технологиях

В два раза сократить сроки возведения пилона позволит технология бетонирования в скользящей опалубке. Можно особо отметить, что впервые в практике отечественного мостостроения при возведении монолитного пило-



## Горизонты «Автодора»

### Госкомпания усиливает свои позиции на разных направлениях...

на русловой опоры моста через Оку на будущей автомобильной дороге М-12 «Москва—Нижний Новгород—Казань» применена такая технология.

Как именно идет процесс скользящей заливки, было рассказано в рамках технической экскурсии непосредственно на стройплощадке моста через Оку во Владимирской области на трассе М-12, организованной проектным офисом М-12 ГК «Автодор».

Ознакомившись с процессом непрерывного бетонирования проявилось желание более 30 представителей дорожно-строительного комплекса. На данном объекте предполагается сократить сроки строительства 80-метрового пилона более чем вдвое по сравнению с традиционным методом самоподъемной опалубки: вместо девяти месяцев процесс займет порядка четырех с половиной.

Обе стойки русловой пилоны возводятся в настоящий момент синхронно со скоростью до 2,2 м в сутки. Для того чтобы избежать отклонений при движении опалубки, между стойками пилона установлена технологическая распорка.

Мост через Оку — единственный на самом деле вантовый мост на строящейся трассе М-12, он свяжет Владимирскую и Нижегородскую области в районе города Муром. Протяженность сооружения составит 1377,6 м с вантовым центральным пролетом длиной 254 м. На строительстве моста ежедневно трудятся более 500 человек и задействовано свыше 100 единиц техники.

Руководитель проекта М-12 от государственной компании «Автодор» Виталий Шмаров так прокомментировал возведение уникального моста: «Строительный сезон сейчас в самом разгаре, работы на пике максимальной интенсивности на всей М-12. Но именно на мостовом переходе через Оку сосредоточены самые сложные технические моменты».

Кстати, здесь же, в Нижегородской области, для усиления слабых грунтов, которыми отличаются почвы в этом регионе, на строительстве М-12 дорожники вынуждены прибегнуть к устройству текстильно-песчаных свай. Данная операция и конструкции применяются недалеко от строящегося вантового моста через Оку, примерно в 30 км в Навашином городском округе в районе населенных пунктов Левино и Натальино, где будущая трасса пролегает через глубокие болота.

Это достаточно интересная современная технология. В месте проведения для начала обустроивается специальная армогрунтовая площадка, на которую есть возможность заехать спецтехнике для подготовки самих свай.

Текстильно-песчаные опоры призваны передавать нагрузку от дорожного полотна на надежное прочное основание, залегающее ниже, под слабыми грунтами. Делается это для того, чтобы не производить сплошную замену основания под дорогой, ведь в противном случае приходится порой выторфовать до 12 и более метров в глубину.

Дорожники используют два приема для погружения свай. Первый прием — это методика вибропогружения, когда сначала при помощи высокочастотного вибратора погружается стальная вытесняющая труба-лидер с двух опорным клапаном через слабые грунты до проектной отметки с дальнейшей укладкой в полость лидера геоболочки и заполнением песком. Вытяжка трубы-лидера происходит с открытым клапаном также в режиме вибрации. Это одновременно позволяет уплотнить песок в свае, расширить геоболочку и передать уплотняющее горизонтальное напряжение на слабые грунты межсвайного пространства. Вторая методика представляет собой принудительное вдавливание обсадной секционной трубы в слабый грунт до проектных отметок с последующим удалением из обсадной трубы слабого грунта, укладкой в полость геоболочки и заполнением песком. Обратный подъем также осуществляется в режиме вибрации.

Кроме того, на четвертом этапе М-12 строители приступили к укладке литого асфальтобетона, которая осуществляется на дорожном полотне пролетного строения искусственного сооружения, а именно на путепроводе, возведенном над проходом для сельхозтехники и диких животных на 243-км трассы.

Укладка литого асфальтобетона — особая технология: к месту укладки «кохером» (специальным транспортом, оборудованным котлом-термосом на автомобильном шасси с функциями поддержания заданной температуры и равномерного перемешивания) доставляется готовая смесь, равномерно распределяемая по всей ширине полотна специальным укладчиком. Температура смеси в момент укладки должна держаться строго в коридоре от 200 до 215 градусов Цельсия.

Литой асфальтобетон применяется ограниченно и именно там, где важны его физические свойства, главным среди которых является его водонепроницаемость, необходимая для надежной гидроизоляции плиты проезжей части мостовых сооружений. Конечно, у литого асфальтобетона есть и другие отличительные качества. Например, его необходимо уплотнять катками, кроме того, он самостоятельно обеспечивает высокое сцепление с

вышележащими слоями, а также обладает упругостью и эластичностью.

Этот особенный материал планируется использовать в нижнем слое дорожного полотна на всех искусственных сооружениях четвертого этапа М-12 от Муром до Арзамаса.

### ...а также на Черноморском направлении

Новую дорогу к курортам Черноморского побережья планируется строить поэтапно. Технические решения, которые могут быть реализованы при строительстве автодорог Южного кластера, обсудили на научно-техническом совете (НТС) Госкомпании «Автодор». Председатель правления госкомпании Вячеслав Петушенко отметил, что уже на стадии предпроектных решений необходимо учесть нюансы эксплуатации дороги и вопросы обеспечения безопасности дорожного движения в горной местности. Он сказал, что рассматривает на опыт и знания членов НТС при оценке технических решений новой дороги вдоль Черноморского побережья.

В настоящее время среднесуточная интенсивность движения на отдельных участках федеральной автодороги А-147 «Джубга—Сочи», которая практически является частью улично-дорожной сети прибрежных населенных пунктов, составляет от 30 до 75 тыс. единиц транспорта в сутки, значительно превышая ее пропускную способность. Результаты транспортного моделирования подтверждают необходимость строительства четырехполосной автомобильной дороги на пяти приоритетных участках: обход Адлера, третья очередь обхода Сочи, обход Туапсе, участок от Горячего Ключа до села Агой и обход Лазаревского. Общая протяженность этих участков, которые предлагается вводить поэтапно до 2035 года включительно, составит более 100 км.

В «Автодоре» проработаны возможные варианты трассировки дороги в этих районах и основные технические решения, в сентябре они должны быть представлены в правительство РФ. Эти проработки были презентованы членам НТС для обсуждения и возможной корректировки. В частности, с учетом необходимости оптимизации затрат на строительство автодороги в сложных инженерно-геологических условиях горной местности (сейсмичность, оползневые процессы, наличие зон тектонических нарушений), обсуждалась целесообразность строительства тоннелей большой протяженности шитовым способом и мостовых сооружений с высотой опор до 100 м. Также рассматриваются возможности устройства асфальтобетонного покрытия в тоннелях, строительства технологических площадок и площадок для отдыха автомобилистов на четырехполосной дороге, которая будет прокладываться в сложных условиях горной местности.

## КАДРЫ

# Просто не дай ему уйти

## Как стройкомплексу бороться с дефицитом специалистов

Александр РУСИНОВ

Учебные заведения, готовящие кадры для строительной отрасли, работают почти на полную мощность, но специалистов по ряду направлений все равно не хватает. По мнению заинтересованных экспертов из числа руководителей профильных колледжей и министерств, ситуацию можно выправить, заблаговременно формируя заказ на определенные профессии, увеличивая количество и качество учебных мест, а еще — вернув советскую систему распределения выпускников.

### Учили строителя — получили блогера?

«Кадры — очень животрепещущая тема, особенно в условиях растущих объемов строительных работ. Нам сейчас сильно недостает и инженерных кадров, и рабочих», — отмечает исполняющий обязанности министра строительства Новосибирской области Алексей Колмаков. — Дефицит разнорабочих, по традиции, у нас стараются восполнять мигрантами из стран ближнего зарубежья, инженерные кадры хорошо готовят НГАСУ (Сибстрин), НИИЖТ (ныне СГУПС), но их тоже не хватает. А почему? Потому что многие ребята, отучившиеся в серьезных вузах, уходят не в социальные профессии, а в «профессии потребления» — торговлю, блогерство и т. п. Считаю, что это плохо, ведь их учили вполне определенной профессии, тратили средства и время. По-хорошему, молодые специалисты по окончании строительных вузов в условиях дефицита кадров обязательно должны работать в строительном комплексе».

То же самое, по мнению Алексея Колмакова, касается и средних специальных учебных заведений (колледжей). Он убежден, что отдельные жалобы их выпускников на невостребованность, отсутствие достойной работы по специальности обоснованы, поскольку хорошие каменщики, плотники, бетонщики и другие мастера ручного труда всегда были нужны на стройках и, по сути, всегда получали хорошую зарплату.

«Мы — за то, чтобы в строительную отрасль приходило как можно больше молодых людей, чтобы они активно осваивали строительное мастерство и в техникумах, и в училищах, и в вузах. Приходили и оставались. Это очень важно и для нашей страны в целом, — подчеркивает и. о. министра. — Считаю, условия и предпосылки для этого имеются: людям есть где учиться, уделяется внимание и необходимой популяризации, повышению общественного авторитета строительных специальностей — в частности, Национальным объединением строителей регулярно, уже много лет проводится Всероссийский конкурс «Строймастер».

За возврат к советской системе «закрепления» молодых специалистов выступает и глава Министерства образования Новосибирской области Сергей Федорчук: «Я как министр являюсь сторонником возврата к системе распределения выпускников профильных учебных заведений. Да, пока наша нормативно-законодательная база не позволяет это делать, но вот, к примеру, у наших соседей из Белоруссии подобная советской распределительная система сохранилась до сих пор и в колледжах, и в вузах, и они ничего страшного в этой «принудилке» не видят. Более того, они с этой системой даже в Болонский процесс ухитрились прорваться (правда, сейчас нас всех оттуда убрали, но прецедент из истории не выбросишь)».

### Вечные профессии

«На специальности строительной отрасли и ЖКХ спрос остается стабильно высоким: даже на внебюджетное обучение конкурс до-

стигает 4 человек на место», — комментирует директор Новосибирского архитектурно-строительного колледжа Сергей Аверьянский. По его оценке, высокий спрос на строительный и ЖКХ-специалитет обусловлен тем, что люди убедились: в условиях любых социальных потрясений все подобные специальности, будь то архитектура зданий и сооружений, управление многоквартирным домом или весь спектр рабочих профессий, остаются «вне турбулентности». «По сути, они вечные: без них экономика и жизнь невозможны, — считает директор колледжа. — По той же причине мы наблюдаем на рынке труда стабильно высокие зарплаты для наших выпускников. И проблем с трудоустройством нет: 85% выпускников сразу устраиваются, оставшиеся поступают для получения высшего образования в вузы-партнеры».

Со слов Сергея Аверьянского, обучающаяся в колледже молодежь нередко «фрахтуют» еще до окончания заведения. «Например, новосибирское МУП «Горводоканал» трудоустраивает к себе наших студентов уже на втором-третьем курсе», — говорит он. С его точки зрения, работодатели сейчас начинают внимательнее относиться к вопросу подготовки кадров, более того, готовы платить за будущих компетентных сотрудников: в этом году колледж стал получать больше контрактно-целевых направлений на обучение; это касается и переподготовки уже действующих специалистов старшего поколения, и первичного обучения молодежи, которая при такой схеме с первых дней студенчества точно знает, где и кем будет работать.

Здоровая прагматика жизни помогает и родителям абитуриентов повернуться лицом к профессионально-техническому образованию. «В минувшем году, наверное, впервые за всю историю нашей системы профессионально-технического образования на платной основе была открыта рабочая группа «Облицовка плиткой», — привел свежий пример Сергей Аверьянский. — 30 человек претендовало на обучение в этой группе, 25 приняли. Плата за обучение составляет 50 тыс. рублей в год. Группа была открыта по просьбе родителей будущих учеников. Сегодня все, кого приняли, исправно учатся, никого не отчислили».

### Готовьте заказ на кадры заранее

По словам Сергея Аверьянского, колледж вполне способен оперативно удовлетворить повысившиеся кадровые потребности работодателей. «Один обратился в июле: компания работает в Бердске, ей быстро требовалось от 30 до 40 специалистов, зарплата от 40 до 50 тыс. рублей на руки — и мы уже отработали, люди трудоустроены, работают, — рассказал Сергей Аверьянский. — При необходимости развернуть свою материаль-

но-техническую базу под заказ работодателя, в принципе, можем достаточно оперативно: два-три месяца — и мы готовы. Но лучше заблаговременно сформировать и подать целевой заказ на подготовку работников необходимых специальностей в нужном количестве. Это важно, особенно если учесть, что, заранее получив кадровый заказ, мы в спокойной обстановке можем помочь работодателю провести этот заказ через бюджетные места: за обучение в таком случае платить не придется».

Конечно, возможности профильных учебных заведений не безграничны, но при острой необходимости плечо могут подставить коллеги с более широкой специализацией. «В 2022 году Новосибирский архитектурно-строительный колледж выпустил 300 специалистов (из них 180 человек — чисто строительные специальности, 120 — городское хозяйство и архитектура), — продолжил Сергей Аверьянский. — При этом мы работаем на пределе, в две смены. Но в рамках города и области «нарастить мощности» для подготовки работников соответствующих направлений еще можно, потому что здесь действует еще 6 средних специальных учебных заведений, которые тоже способны обучать кадры «строительной» линейки. И коллеги, насколько я знаю из общения с ними, готовы увеличивать численность обучающихся по необходимому строительному комплексу и в целом городскому хозяйству специализациям».

### Не подготовили ни одного каменщика

По информации Сергея Аверьянского, в последние полтора-два года у работодателей отмечается лавинообразный рост спроса на каменщиков, стабильно высока потребность в бетонщиках, арматурщиках, монтажниках-сантехниках. Но так было не всегда.

«За годы, когда в области трудилось много наших друзей — работников из ближнего зарубежья, мы не подготовили ни одного каменщика, бетонщика или арматурщика, — вспоминает директор Новосибирского архитектурно-строительного колледжа. — Это было не нужно. А когда ситуация с трудовыми мигрантами резко изменилась и они в значительной части покинули наш рынок труда, все работодатели одновременно пришли к нам за обученными рабочими кадрами. Но извините, так быстро мы не можем, нам надо подготовиться».

### Расширить горизонт планирования

Помимо уже приведенной рекомендации «заказывать кадры заранее», Сергей Аверьянский советует работодателям постоянно держать руку на пульсе, следя за динамикой предложения на рынке труда. «Сегодня у нас действуют сетевые информационные

«рекрутинговые» площадки для работодателей, где они могут заочно познакомиться в том числе и с нашими выпускниками, получить контакты, — поясняет он. — Работодателям надо активнее присутствовать на этих площадках, и вопрос с дефицитными кадрами тогда решить будет легче. И еще: всем руководителям компаний следует стремиться расширить горизонт планирования. Полноценная подготовка специалиста с нуля занимает несколько лет, и нам нужно знать, будут ли наши студенты востребованы по окончании своего обучения».

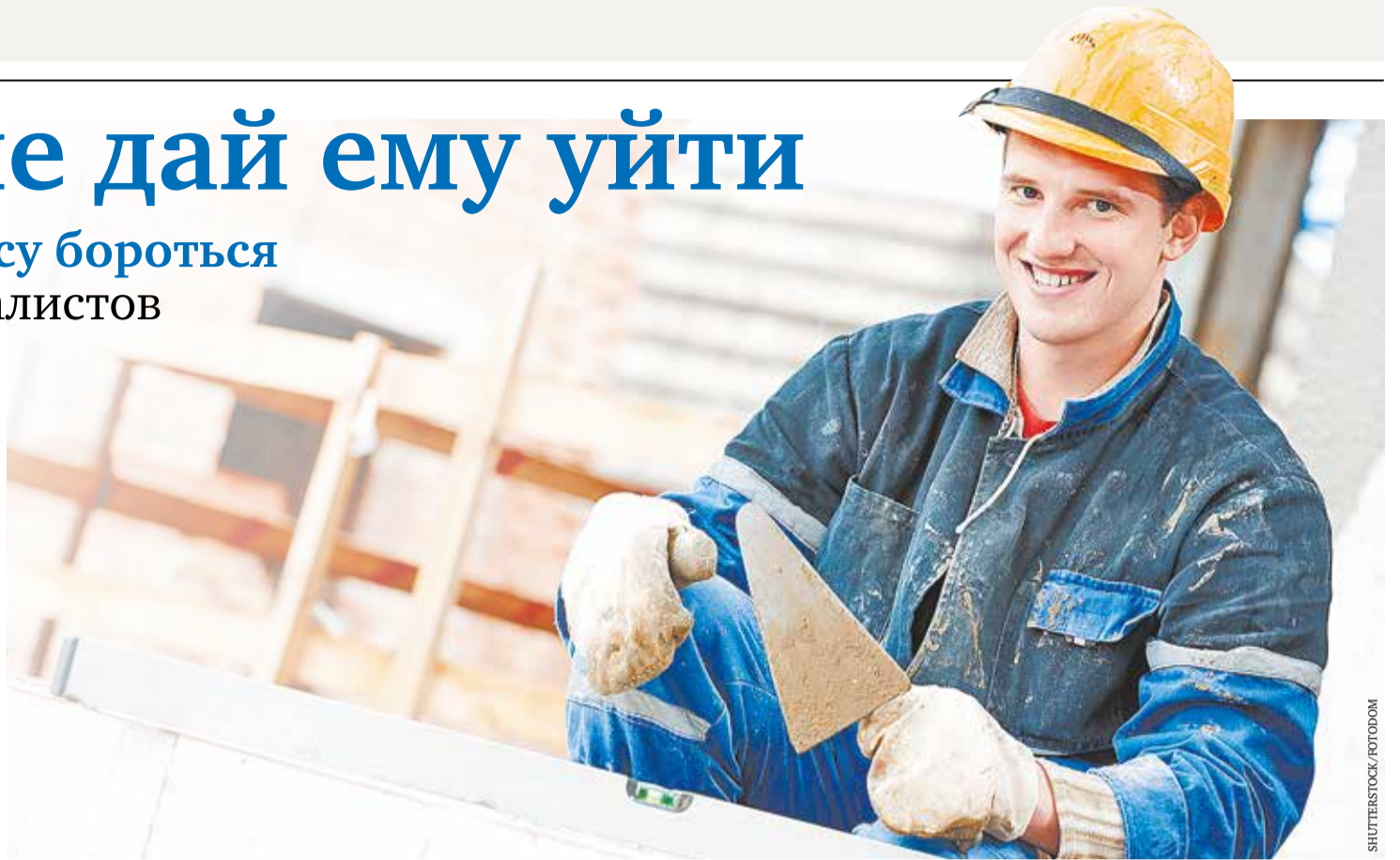
### Повысьте квалификацию «по-быстрому»

Образовательный комплекс не стоит на месте: развивается и готов развиваться дальше. «За последние годы мы, исходя из меняющихся потребностей работодателей и экономики Новосибирской области в целом, открыли обучение по 93 новым специальностям, — говорит Сергей Федорчук. — При определении новых направлений мы исходим из массовости запроса. Если есть потребность, можно и число учебных мест увеличить, и родственные учебные заведения к работе привлечь. Но, разумеется, это увеличение не бесконечно. К тому же действующая учебная инфраструктура устаревает, ветшает. Так или иначе, со временем придется менять и расширять материальную базу, строить новые современные корпуса и т. д. Все эти вопросы сегодня прорабатываются».

Сергей Аверьянский, со своей стороны, отмечает определенную консервативность строительной сферы: набор требуемых специальностей здесь сильно не меняется, «блуждает» только география мест, где в то или иное время нужны конкретные специалисты. При этом колледж и здесь готов реагировать быстро, в том числе открывая компактные площадки для оперативного повышения квалификации на местах.

Быстрое повышение квалификации, отработка новых компетенций — насущная необходимость не только для частных подрядных компаний, но и для государственных, муниципальных структур: зачастую на новом оборудовании, поступающем в районы в рамках тех же национальных проектов (например, на новой и сложной технике для водоочистных сооружений), некому работать, и оно простаивает. По мнению Сергея Аверьянского, администрации муниципальных образований должны предвидеть такие проблемы и заранее подавать заявки на обучение специалистов соответствующих направлений.

Как дополнил Сергей Федорчук, на решение той же проблемы работает Центр опережающей подготовки Новосибирской области.



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

По мнению аналитиков, Петербург движется к монополизации строительного рынка: за три года город потерял почти 20% застройщиков. Если в 2019-м в нем работало 82 компании, то сейчас осталось 67. В Ленинградской области сокращение составило 28% — вместо 70 компаний действуют 51. По данным компании «Прайд Групп», в этом году только в Петербурге прекратили работу три строительных фирмы. Наметившийся тренд на концентрацию рынка привел к тому, что на долю первой десятки застройщиков пришлось 80% объемов нового строительства (в I полугодии 2021-го показатель составлял 74%, 2020-го — 71%).

## Ротация лидеров

Впрочем, если состав лидеров строительного рынка Северной столицы практически не меняется, то на верхних строчках рейтинга ротация компаний, претендующих на звание монополистов, идет постоянно. Если в сентябре прошлого года пятерку лидеров по объемам текущего строительства в Петербурге возглавлял холдинг Setl Group (2,94 млн кв. метров), почти такие же показатели были у «Группы ЛСР» (2,92 млн), на третьей строчке находился ЦДС (667 тыс.), а СК «Дальпитерстрой» и «Лидер Групп» замыкали пятерку (569 тыс. и 506 тыс. кв. м соответственно), то сейчас «Дальпитерстрой» из топа выпал, а группа ЛСР, сократившая за это время объемы строительства на 1,8 млн «квадратов» (на 39% от объемов 2019 года), возглавила список лидеров; стартов в этом году у застройщика не было, только дома и новые очереди в крупных действующих проектах. Холдинг Setl Group занял вторую строчку рейтинга с 1,57 млн кв. м (-47%); в этом году у девелопера два крупных старта (Pulse Premier, Univer City), в том числе малоэтажный (в этом формате он выводит в продажу все больше квартир). Группа ЦДС заняла третью строчку рейтинга с 0,9 млн кв. м (+34%), а «Лидер Групп» поднялась на четвертую ступень с объемом строительства в 0,5 млн кв. м (как и 3 года назад). Замыкает пятерку московская группа ПИК (0,4 млн кв. м), которой не было в прошлом топе; столичный застройщик в I полугодии более чем вдвое нарастил показатели новыхстроек в Северной столице, отметившись двумя премьерными («Лермонтовский 54», «Витебский парк»).

## Цена безопасности

Среди девелоперов, покинувших рынок Северной столицы, большинство было представлено небольшими строительными компаниями. Однако эксперты не видят ничего плохого в укрупнении рынка, считая это логичным экономическим процессом. По мнению генерального директора компании «Прайд Групп» Алексея Бондарева, появление эскроу-счетов создало заградительный



## На пороге монополизации

### Положительные моменты укрупнения рынка

барьер для слабых компаний: «Нужно иметь сильный административный и финансовый ресурс для продолжения работы. В этом нет ничего плохого и для сильных игроков. Это стало просто нюансом в работе. Все работает на безопасность средств дольщиков, и, видимо, сокращение игроков на рынке является ценой такой безопасности». Он также уверен, что рынок Петербурга быстро возместит потерю участников.

В свою очередь, руководитель проекта LifeDeluxe.ru Сергей Бобашев видит в нынешних условиях и свои плюсы: стратегия крупных компаний — наращивать объемы, в отличие от небольших фирм, которые строят по принципу — один объект закончили, другой начали. А вот у средних компаний в этой ситуации есть шанс вырасти в крупные фирмы либо же свернуться до маленьких.

## Ушли и не обещали вернуться

Впрочем, ушли с рынка Северной столицы и крупные девелоперы-банкроты. Эксперты утверждают, что это не вызвано реформой: банкротами они стали из-за ошибок в управлении собственным бизнесом. Самые громкие истории были связаны с ГК «Норманн», «УНИСТО Петросталь» и Navis Development Group, которые оставили после себя тысячи обманутых дольщиков. Чуть

меньший резонанс вызвало банкротство «ЛенСпецСтроя» и «Главстройкомплекса». Кроме того, по подсчетам экспертов, на рынке не менее 20 строительных компаний, которые ничего не строят, но не уходят, заняв «выжидательную» позицию.

Одна из них — СК «Прагма», работающая в Петербурге с 2001 года и построившая около 400 тыс. кв. м жилья. Год назад компания сдала ЖК «Прагма Парк» в Красносельском районе, больше действующих проектов компания не имеет. Кстати, некоторое время назад «Прагма» уже уходила с рынка, но потом вернулась. И сейчас, видимо, тоже решила взять тайм-аут.

Компания ИПС тоже не спешит объявлять о выводе новых проектов. Она завершает работы над проектом ЖК «Невская звезда» (пока это ее последний объект). У компании «47 Трест» на девелоперском счету семь реализованных проектов, однако с конца мая фирма простаивает. Среди тех, кто ушел с петербургского рынка, и такие застройщики, как «Рант», «Мегаполис-Развитие», «КД Estate», «Капстрой», Villa Development.

## Это всего лишь укрупнение

Эксперты соглашаются: рынок застройщиков Петербурга существенно сузился. Но предпочитают называть этот процесс не монополизацией, а укрупнением. И видят в

этом много положительных моментов. По словам генерального директора Knight Frank St Petersburg Николая Пашкова, в ближайшей перспективе консолидация рынка может снизить риски для покупателей жилья, так как крупные компании уже по определению стабильны. Генеральный директор СРО «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов напомнил, что тенденция к монополизации строительного рынка идет не только в Петербурге, но и в других крупных российских городах. И, по его мнению, не стоит бояться, что это может привести к росту цен: если бы застройщики хотели договориться между собой по ценам, то это бы уже случилось. Но цены на рынке диктуют не строители, а спрос.

Вот и эксперты Colliers International считают, что компании, строящие сегодня большую часть жилья на рынке Северной столицы и претендующие на роль монополистов, — это, в первую очередь, уверенные игроки рынка, готовые гарантировать высокое качество продукта. Аналитики также уверены, что и небольшим строительным компаниям найдется место на рынке: благодаря тому, что они быстрее улавливают тенденции спроса, у них будет своя ниша уникальных проектов, не всегда в силу небольшого объема интересных крупным застройщикам.

Издается с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

**Строительная газета** НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## 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



## ГОРОДСКИЕ ЛЕГЕНДЫ

# Приведения, конфеты и высокие технологии

## Обычная история необычного дворца в Рамони



Яна ЯЖМИНА

**Д**ворец Ольденбургских — уникальное место и для тех, кто интересуется строительством, и для любителей истории, и для искателей мистики. Находится он в Рамони Воронежской области. Когда мы дарим своим детям конструктор, мы и не задумываемся, что в XIX веке такие подарки считались царскими. Правда, в другом масштабе.

### Необычный строительный конструктор

В 1879 году император Александр II подарил своей племяннице Евгении Ольденбургской Рамонь: 8 тыс. гектаров распаханного чернозема, имение и завод — вот что досталось принцессе, но в «разобранном» виде. Пять лет ушло на то, чтобы привести в порядок сахарный завод, впятеро увеличив производство, затем еще четыре года — на возведение подсобного имения. А в 1900 году завод переоборудовали в кондитерскую фабрику, производившую 400 наименований сладостей.

Евгения Ольденбургская получила земли в 33 года. Можно было предположить, что это был подарок на десятилетие свадьбы с принцем Ольденбургским, но есть информация, что поводом стало то, как она проявила себя во время Русско-турецкой войны (1877-1878): принцесса не только жертвовала деньги на лечение раненых, но и контролировала закупки, взаимодействовала с сестрами милосердия, проверяла, чтобы в больницах всегда были необходимые лекарства.

### Комфорт и продуманность

Дворец, построенный принцессой Евгенией Максимилиановной, до сих пор поражает обилием инновационных на тот момент проектов. Например, во дворце была система отопления: почти три года ушло на возведение стен метровой толщины с полым пространством внутри, по которому теплый воздух поступал от находившейся в подвале печи. Предусмотрительно был выбран цвет кирпича: красный намного быстрее прогревался, дольше держал тепло, обеспечивая во дворце комфортную температуру. Параллельно проходили лабиринты дымоходов и водопроводные трубы. Кстати, обслуживание такой си-



стемы не требовало особых затрат. Дополнительным источником тепла были каминные, имевшие также и «ароматическую» функцию: топить было принято дровами фруктовых деревьев.

Была еще одна поражающая изобретательностью «деревянная» задумка: дубовая лестница на верхние этажи была выверена по высоте и ширине ступенек так, чтобы в бальных платьях можно было спускаться, не наступая на подол юбки. Однако говорят, что человеку, привыкшему сутулиться, будет предельно неудобно спускаться вниз и даже придется выпрямить спину, иначе есть риск упасть.

И последним удивительным «ноу-хау» считают устройство, позволившее навсегда забыть во дворце о насекомых и грызунах. Можно, конечно, сослаться на мистику: мол, у дворца темная энергетика, и его все живое обходит стороной... Но дело не в этом: изнутри стены были обиты верблюжьей шерстью, не только удерживавшей тепло, но и отпугивавшей своим запахом комаров, тараканов и иную живность.

### И себе, и людям

Нарядная псевдоготика — разве что так можно обозначить архитектурный стиль дворца: тут и витые чугунные ворота, и стеклянная веранда с вкраплениями металлической проволоки, и красный кирпич, и узкие окна, и

башни с зубцами... Черты, присущие замку. Но для замка — слишком обильно, а для дворца — бедновато. Конюшня, кстати, выглядела настолько нарядно, что в советское время ее переоборудовали в Дом культуры.

На территории были своя водонапорная башня, ворота с курантами и лютеранским крестом, отдельный корпус для слуг знатных гостей замка. Повезло и жителям имения: там построили школу и больницу, а для работников завода и фабрики — общежитие и столовую. А еще с расширением производства в 1901 году была проложена железнодорожная ветка «Рамонь—ст. Графская».

### Заяц, ты меня слышишь?

По слухам, в одной из башен замка такая акустика, что малейший шорох, скрип или шепот будут слышны во всех комнатах на всех этажах. И вообще, комната рядом с кабинетом хозяйки называлась «ухо»: из этого помещения можно было услышать все, что происходило во дворце. Есть и еще одна комната, музыкальная, она сохранилась до наших времен. В разных частях комнаты голос звучит по-разному. А происходящего за стеной абсолютно не слышно.

### Призрачные обитатели

Такому дворцу нежелезито иметь всего одного призрака. Итак, знакомимся со всеми. Завывания из подвала приписывались слугам: то ли их живьем скармливали диким зверям, то ли увлекшийся спиритизмом сын принцессы Петр Александрович ставил над ними опыты. Но с этой историей все просто: принцесса очень любила охоту, и если доводилось убить медведицу, медвежат до весны содержали в теплом подвале, а затем выпускали на волю.

Призрак служанки, «Белая девушка», по слухам, являлся и самой принцессе, и другим. Девушку как-то отправили встречать гостей на улице, где она продрогла, заболела и вскоре после этого скончалась. Последними ее словами были: «За что вы меня?» После этого ее призрак и поселился в теплых стенах дворца.

Еще одна обительница — «Дама в черной вуали». Полагают, что это прижизненный призрак принцессы. Дама поцеловала в губы управляющего, тот сразу почувствовал себя плохо; его смелый сын Сережа сорвал

вуаль с привидения — и оно исчезло. В этот момент в имение приехала настоящая принцесса. Услышав эту историю, Евгения Ольденбургская решила обеспечить образование мальчика — Сергея Мосина, ставшего со временем конструктором стрелкового оружия. Правда, управляющий затаил обиду и в 1906 году мог иметь прямое отношение к поджогу конфетных складов, разорившему принцессу. Обвалившаяся штукатурка в подвале похожа на силуэт принцессы; говорят, это отражение «Дамы в вуали», которая до сих пор ходит по дворцу.

Последняя легенда связана с колдуном. Будто бы местный знахарь вылечил Евгению Ольденбургскую от смертельной болезни, но вместо награды был сожжен на костре. Якобы он проклял перед смертью и дворец, и обитателей. Но кто знает, как оно действительно было?

### Пришли иные времена

За 70 лет советской власти во дворце располагались военные казармы, кабинеты и классы, больница, библиотека, пионерские кружки и даже музыкальная школа. Постоянного хозяина не было, и здание не ремонтировалось. Привести его в порядок пытаются уже более 40 лет. Верхний сад и Свитский корпус восстановили в первую очередь, а дальше начались сложности. Многие иностранные герцоги и принцы, родственники семьи Ольденбургских, пытались финансировать реставрацию дворца, однако было принято решение: работы будут вестись только на деньги российских инвесторов.

С 2014 года в имении действует историко-культурный музейный «Дворцовый комплекс Ольденбургских». Сейчас из-за реставрации посетить можно не все этажи. В 2021 году была открыта экспозиция «На благо Отечества». Работы по благоустройству дворца продолжают. Возможно, совсем скоро Воронеж порадует нас новостями.



## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Завершения подготовки Генерального плана девелоперы ждут давно. Предыдущий был принят в 2005 году и рассчитан до 2025 года. За это время Северная столица заметно перестроилась, расширила территории строительства, и растущему городу стало тесно в границах старого плана, что мешало строителям реализовать новые проекты, а инвесторам осваивать промышленные зоны. Работа над новым Генпланом шла непросто: его планировали представить на рассмотрение городского правительства еще в 2018 году, но сроки перенесли сначала на сентябрь 2020-го, затем на январь 2021-го, а в итоге проект нового Генплана был представлен для обсуждения только в начале августа этого года. Он рассчитан почти на двадцать лет — до 2040 года, при этом в него заложен прогноз развития города еще на десять лет — до 2050-го.

## Смена курса и направления

Эксперты отмечают ряд принципиальных новшеств, которые, в частности, делают новый Генплан Петербурга более детализированным и позволяют лучше оценить реалистичность планируемых мер территориального развития. Так, город меняет строительное направление: в ближайшие 20 лет основное жилищное строительство будет развиваться не на севере, как сейчас, а на юге. Все — на бывших сельхозугодьях. Для девелоперов введут новое правило: теперь нельзя будет построить жилье «в чистом поле», а затем достроить инфраструктуру. По словам директора Центра экспертиз ЭКОМ Александра Карпова, в новом Генплане перечислены все крупные объекты социальной инфраструктуры, которые будут возводиться рядом со строящимся жильем: школы, больницы и даже станции метро. Александр Карпов указывает, что именно количество объектов транспортной инфраструктуры в проекте нового Генплана впечатляет больше всего. Так, в планах Смольного построить 86 станций метрополитена, из них 28 — до 2030 года (при том, что сейчас в Петербурге их всего 72). Помимо этого, до 2048 года должен появиться транспортный обход центра города с перенаправлением движения на Западный скоростной диаметр, Петербург пересекет магистраль непрерывного движения по набережным Невы, Обводного канала, Приморскому шоссе и Пискаревскому проспекту. Новые переправы пролягут через Неву: Большой Смоленский мост, Арсенальный мост, Орловский тоннель и переход в составе Широкой магистрали скоростного движения (ШМСД). Запланировано строительство нового аэропорта в Левашове, нового намыва в Сестрорецке, начнется строительство города-спутника Южный.

## Город будущего глазами девелоперов

То, что новый Генплан Петербурга оказался чрезвычайно востребован и у чиновников, и у горожан, и у застройщиков, показали обще-



# На финишном этапе

## Завершается работа над новым Генпланом Петербурга

ственные слушания: за семь дней, в течение которых проходил прием предложений в новый документ, было подано более 11 тыс. заявок. На днях комитет по градостроительству и архитектуре опубликовал заключение о результатах общественного обсуждения. Напротив каждого предложения поставлена резолюция: либо предложение относится к предмету проекта изменений в Генплан и его целесообразно учитывать при рассмотрении документа, либо нет. Особую активность при подаче предложений проявили девелоперские компании, опередившие в этом даже горожан. А поскольку практически все документы, представленные строительными компаниями, были профессионально подготовлены, то все они прошли первичный отбор и у них есть все шансы быть принятыми и включенными в итоговые материалы Генплана. Большую часть заявок от девелоперов ожидаемо составили предложения о переводе бывших промзон в зоны жилой застройки.

Так, АО «ЛОМО» обратилось с просьбой о переводе сразу шести земельных участков в зону жилой застройки: на бывших промышленных территориях планируется построить многоэтажные дома с подземными паркингами, школой и дошкольными учреждениями. С похожим предложением обратилась и «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» (входит в группу ЛСР): в заявке указано желание компании построить на промышленной территории в глубине квартала на Синопской набережной жилой комплекс, объекты социнфраструктуры, провести реконструкцию под апартаменты.

Производственное объединение «Пекар» готовится построить 119 тыс. кв. м жилья для 4 250 человек восточнее Волковского лютеранского кладбища, изменив зональность с деловой и «инженерной» на жилую. Компания «АБЗ-1» готова передислоцировать из Коломяг свой асфальтобетонный завод, занимающий 88 тыс. кв. м. В проекте Генплана это уже учтено: предлагается установить там функциональную зону малоэтажной жилой

застройки, но, по мнению компании, было бы лучше сделать данную зону многоэтажной, что позволит построить 62 тыс. кв. м жилья. По словам представителей компании, размещение на территории «АБЗ-1» малоэтажной застройки не позволит возвести на ней крупные социальные объекты и сформировать источник финансирования расходов, связанных с перебазируванием предприятия: из-за малого объема жилищного строительства это станет экономически нецелесообразно.

По данным аналитиков, одну из самых крупных по площади заявок подал глава «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров. Он попросил перевести из сельскохозяйственной в деловую участок площадью более миллиона квадратных метров, расположенный в Шушарах между железной дорогой и Новгородской улицей. Как указано в заявке, территория «является исключительным местом для размещения объектов логистики, складов, ангаров, объектов обслуживания транспорта, деловой застройки».

## Новые планы — новые проекты

Но девелоперы планируют строить не только жилье. Так, в Пушкинском районе на берегу Верхнего Кузьминского водохранилища ЗАО «Корпорация «Петрострой» хочет возвести анонсированный еще на XXV Петербургском международном экономическом форуме проект «Царскосельского термального курорта», для чего просит перевести территорию из рекреационной в деловую. В центральной части Петербурга крупный проект редевелопмента готовит «дочка» «Газпрома» «ТГК-1»: компания хочет реконструировать на набережной Обводного канала участки дореволюционной электростанции, известной как Центральная ТЭЦ, и разместить там административные здания, общедоступные спортивные объекты, общественное пространство с музеем энергетики, для чего участки необходимо перевести в общественно-деловую зону.

## Справочно

■ Петербург — единственный крупный город России, с момента своего основания имевший схему и план застройки. Разработкой генпланов застройки и развития Санкт-Петербурга занимались два именитых архитектора — Доменико Трезини и Жан-Батист Александр Леблон. Все остальные крупные города строились, исходя из временных и исторических наслоений событий.

Сразу два изменения в проект Генплана внес Фонд содействия восстановлению объектов истории и культуры в Петербурге. Первое — воссоздание храма святых благоверных Бориса и Глеба на Синопской набережной. Второе — строительство 170-метровой колокольни Смольного собора, никогда в реальности не существовавшей. Для этого фонд просит изменить зону на площади Растрелли с рекреационной на деловую.

Еще два «храмовых» предложения подали неизвестные заявители, которые просят сформировать два земельных участка для воссоздания утраченных церкви Воскресения Христова в Малой Коломне на месте современного Воскресенского сквера и церкви Покрова Пресвятой Богородицы в Большой Коломне на месте Покровского сквера.

Представители строительной отрасли говорят, что новый Генплан поможет им в реализации новых проектов. По словам директора департамента инвестиций в недвижимость компании Maris Алексея Федорова, затягивание с Генпланом осложняло работу девелоперов: для отрасли важен даже сам факт принятия документа, что упростит процедуру по уточнению и изменению зон. Директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова тоже считает, что, когда нет актуального документа, регламентирующего развитие городских территорий, инвесторам сложнее заниматься стратегическим планированием. «Соответственно, сейчас, когда принятие Генерального плана «не за горами», бизнес понимает акценты и направления развития и может «рисовать» и свои собственные перспективы», — отмечает она.

Тем временем работа над новым Генпланом Петербурга выходит на финишный этап. В ближайшее время проект плана будет направлен в Законодательное собрание, где будет утвержден как городской закон. После одобрения законопроекта в третьем чтении он поступит на подпись губернатору. Принять новый Генплан планируется до конца года.





## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Директор Института Генплана Москвы Татьяна Гук о стратегическом развитии городов



# Мосфильм! Построили! «Мотор!»

**Завершено строительство нового киноконцертного комплекса и самого большого в России съемочного павильона**

Антон МАСТРЕНКОВ

**К**иноконцерн «Мосфильм» в последние годы активно развивается: еще в начале июля 2019 года было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию нового съемочного павильона и Дома костюма и реквизита — а сегодня уже завершены основные объемы (98%) строительных работ по возведению ультрасовременного киноконцертного комплекса и крупнейшего в России съемочного павильона. Новые объекты строятся за счет средств инвестора в районе Раменки на Мосфильмовской улице и представляют собой два сопряженных четырехэтажных строения общей площадью почти 11 тыс. кв. м. Застройщиком выступает Федеральное государственное унитарное предприятие «Киноконцерн «Мосфильм».

Многофункциональный киноконцертный комплекс состоит из четырех залов и способен принять самый широкий спектр культурных и массовых мероприятий. В основном зрительном зале на 522 места установлена не имеющая аналогов в России система для кинопоказа: лазерный проектор с разрешением 4K позволяет добиться правдоподобной цветопередачи во время кинопоказа фильмов в формате 2D и 3D, а аудиосистема с технологией объемного звука Dolby Atmos обеспечивает равномерное распространение звука во всем объеме зала. Современным оборудованием оснащены также зал на 108 мест и два мини-зала на 51 место каждый.

## Кстати

■ Киноконцерн «Мосфильм» является одним из ведущих предприятий киноиндустрии России и способен выпускать более ста картин в год. Сегодня здесь работает 16 съемочных павильонов. Кроме того, на студии созданы уникальные музеи исторического костюма, реквизита и ретроавтомобилей.

Второе построенное здание — павильон высотой 16 метров и общей площадью 3,5 тыс. кв. м — станет самым большим съемочным пространством на территории «Мосфильма». После ввода в эксплуатацию в нем будет можно возводить полномасштабные декорации, а техническая инфраструктура позволяет вести съемки на воде и при необходимости выполнить заливку ледового катка.

Стоит отметить, что комплекс зданий оснащен «умной» системой управления, которая будет фиксировать неисправности установленного оборудования и отправлять информацию о проблеме в диспетчерскую «Мосфильма» для ее устранения.

Своеобразен и внешний облик строений: фасад киноконцертного комплекса остеклен и покрыт декоративными ламелями, а съемочный павильон облицован светлым известняком. Возле новых зданий обустроена комфортная общественная площадь с зонами отдыха, фонтаном и амфитеатром. На сегодняшний день прилегающая территория практически полностью готова: подключен к системе водоснабжения фонтан, а специальные системы, оборудованные датчиками, не только регулируют обогрев пешеходной зоны, но и управляют системой полива высаженных деревьев, кустарников и газона.

Как рассказал председатель Мосгосстройнадзора Игорь Войстратенко, за время строительства съемочного павильона и киноконцертного комплекса инспекторы инициировали в общей сложности 16 выездных проверок в рамках утвержденной программы. Кроме того, по заданию комитета сотрудники Центра экспертиз провели комплекс испы-



**Игорь ВОЙСТРАТЕНКО,**  
председатель Мосгосстройнадзора:

*Одна из крупнейших киностудий не только России, но и Европы успешно сохранила свое наследие и продолжает активно развиваться. Срок сдачи объекта был установлен на III квартал 2023 года, но инвестор провел строительные работы в опережающем темпе и обещает сдать комплекс до конца сентября*

таний качества стройматериалов и возведенных конструкций.

Сейчас проходит проверка нового киноконцертного комплекса и съемочного павильона, по итогам которой объект получит заключение о соответствии построенного здания проекту, на основании чего будет выдано разрешение на ввод его в эксплуатацию.



АНДРЕЙ НИКЕРИЧЕВ / АГН «МОСКВА»