

**27 месяцев** составляет сейчас средний срок реализации жилищных проектов в России (оценка НОСТРОЙ)

Объявлены лучшие жилые комплексы страны **с. 5** В каких доработках нуждается механизм комплексного развития территорий? **с. 6** Застройщики vs покупатели: эксперты в поисках баланса **с. 7**



Издаётся  
с апреля 1924

**JOY**  
JOURNALIST  
OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE

**ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2020**

# Строительная газета

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

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№9 (10637) 12 марта 2021

## Шлагбаум за околицей

Преграды на пути  
строительства жилья  
в сельской местности

Алексей ТОРБА

На днях в Совете Федерации (СФ) РФ прошел «круглый стол» на тему «Создание условий для обеспечения жильем граждан в контексте комплексного развития сельских территорий». Открывая заседание, первый заместитель председателя Комитета СФ РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко отметил, что развитие сельских территорий сегодня происходит крайне неравномерно. По его словам, несмотря на динамичный рост агропромышленного комплекса, уровень и качество жизни сельского населения в целом существенно отстают от уровня жизни в городах, что ведет к росту миграционного оттока и утрате освоенности сельских территорий.

Напомним, реализация рассчитанной на пять лет государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», ответственным исполнителем которой является Минсельхоз России, началась в стране в 2020 году. Одним из самых востребованных ее инструментов стала «сельская ипотека». Путем предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых к 2026 году планируется улучшить жилищные условия 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях. Однако достичь этого установленного в программе показателя можно было бы уже на первом году ее действия. В частности, по данным директора департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства РФ Ксении Шевёлкиной, уже в прошлом году было выдано всего 45 тыс. льготных кредитов, тогда как семей, надеющихся получить их, намного больше. В настоящее время в банках скопилось 208 тыс. заявок от желающих воспользоваться такой ипотекой на общую сумму более 400 млрд рублей. Участники разговора в СФ РФ постарались разобраться, почему, несмотря на очевидную востребованность сельской ипотеки, она пока не получила достаточного развития.

Окончание на с. 12

## Конструктивный диалог

Участники «Российской строительной недели» наметили приоритеты развития отрасли



Глава Минстроя России Ирек Файзуллин и президент Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) Леонид Казинец во время пленарного заседания VI Всероссийского совещания по развитию жилищного строительства

Антон МАСТРЕНКОВ

В Москве прошла «Российская строительная неделя» (RosBuild-2021) — одно из крупнейших отраслевых мероприятий с участием представителей федерального и регионального правительств, общественных объединений, научно-исследовательских ин-

ститутов, застройщиков и девелоперов. В ходе 30 «круглых столов», семинаров и конференций, объединивших свыше 15 тыс. экспертов, были обсуждены наиболее актуальные проблемы отрасли и предложены варианты их решения.

«На этой площадке часто рождаются идеи, которые позволяют реализовать новые задачи,

заявил на открытии деловой программы «Российской строительной недели» глава Минстроя России Ирек Файзуллин. — Отечественный стройкомплекс показывает здесь свою силу и мощь. И те необходимые наработки, которые мы совместно потом осуществим, позволят достигнуть всех намеченных нами целей». Кроме того, профильный

министр обозначил пять стратегических инициатив развития отрасли и страны в целом: сбалансированное пространственное развитие, новые жилищные возможности, экология как основа для жизни, инфраструктурный прорыв и новый ритм строительства.

Окончание на с. 4-5

## Что делать?

Ответ на извечный российский вопрос знает «строительный» представитель бизнес-омбудсмена Елена Киселева

Владимир ТЕН

Строительная отрасль переживает сейчас глубинные процессы реформирования своей деятельности в новых реалиях, в связи с чем неизбежно возникают серьезные вопросы, требующие незамедлительного решения. Какими они могут быть

— знает общественный представитель по национальным проектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте РФ по защите прав предпринимателей Елена КИСЕЛЕВА. В интервью «Стройгазете» она не только рассказала, чем сегодня живет стройка, но и, по сути,

дала ответ на извечный российский вопрос.

«СГ»: Елена Николаевна, что в нынешней ситуации беспокоит российских строителей больше всего?

Елена Киселева: Из-за пандемии застройщики в минувшем году столкнулись с непростой ситуацией: исполняя эпидемиологические требования, они едва справлялись с обязательствами перед покупателями и подрядчиками. Число конфликтов и судебных споров заметно увеличилось, поскольку «коронавирусное» поста-

новление, давшее девелоперам отсрочку по оплате неустоек, пришлось не по душе многим покупателям жилья: не всех устроила несвоевременная сдача квартир, да еще и отсрочка выплат со стороны застройщиков. Но Верховный суд РФ поддержал правительство и строителей, мотивируя решение тем, что надо учитывать баланс частных и публичных интересов, тем более, что речи о полном освобождении строителей от обязательств не было и нет.

Окончание на с. 8-9

## НОВОСТИ

Александр Моор о том, как в России можно решить проблему самовольного строительства с. 10

## КОРОТКО

С МАТКАПИТАЛОМ  
СТАЛО ПРОЩЕ

Правительство России упростило правила направления средств материнского капитала (с 2021 года — 483 882 рубля на первого ребенка и 639 432 — на второго) на улучшение жилищных условий. Согласно подписанному премьер-министром РФ Михаилом Мишустинным постановлению, гражданам больше не придется предоставлять в Пенсионный фонд России (ПФР) сведения из акта выполненных строительных работ при использовании средств маткапитала для строительства или реконструкции жилого дома. Отныне будет достаточно выписки из Росреестра о том, что земельный участок и построенный на нем дом находятся в их собственности.



При этом запущенная ПФР и ВТБ система межведомственного электронного взаимодействия при распоряжении средствами материнского капитала позволит упростить процедуру передачи документов и сократить срок перечисления маткапитала для улучшения жилищных условий с 30 до 15 дней.

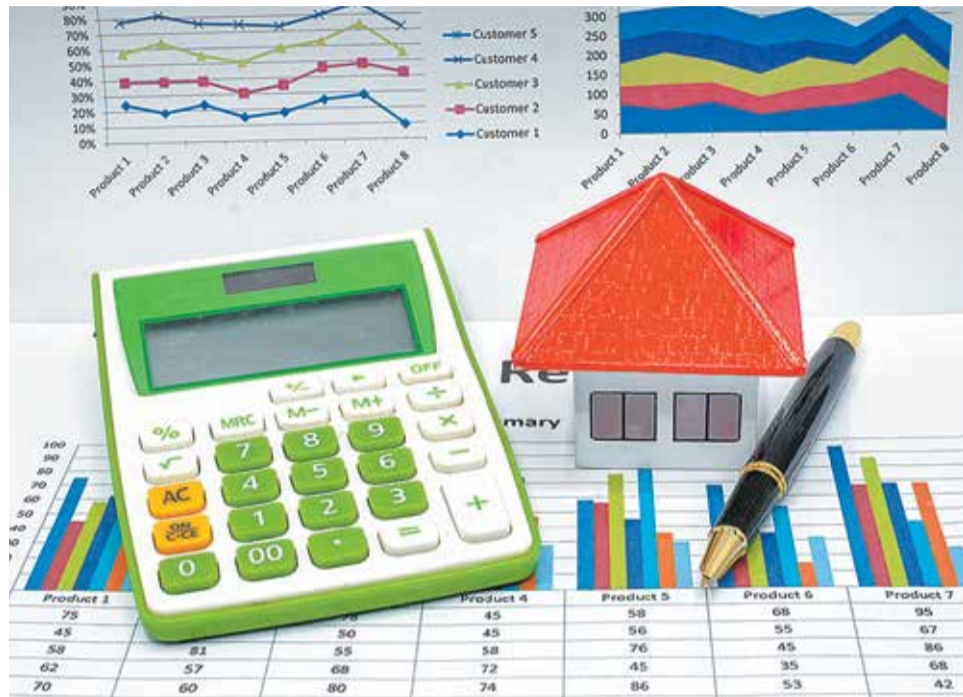
СОХРАНИТЬ  
ИНВЕСТИЦИОННУЮ  
АКТИВНОСТЬ

На долю Москвы приходится 18% общероссийского объема инвестиций в основной капитал и около половины прямых иностранных инвестиций. В минувшем году инвестиции столичных предприятий выросли на 1,7% и достигли 3,6 трлн рублей. В рамках программы стимулирования создания рабочих мест московские власти готовы предоставить застройщикам многоквартирных домов статус инвестиционного проекта. Для этого одновременно с жильем они должны создать за внешними границами Третьего транспортного кольца (ТТК) и Московской кольцевой автодороги места приложения труда: офисы, промышленные, торговые, спортивные, социальные или образовательные объекты. Такие девелоперы освобождаются от платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка. В рамках новой программы городские власти уже заключили два соглашения с инвесторами, которые вложат 7,8 млрд рублей в строительство за пределами ТТК офисных комплексов общей площадью более 100 тыс. квадратных метров.

ПОДМОСКОВНЫЕ  
КОТТЕДЖИ  
ПОДОРОЖАЛИ

6,1 млн долларов США составила средняя стоимость коттеджа на первичном рынке элитной загородной недвижимости Московской области в классе de luxe и 68,9 млн рублей — в премиум-классе. В элитном сегменте средняя стоимость «квадрата» на первичном рынке находится на уровне 6,1 тыс. долларов США (+11% за год), или 453,3 тыс. рублей (+24% за год), в премиум-классе — 1,44 тыс. долларов США (-22% за год), или 107,4 тыс. рублей (-9% за год). По данным компании Kalinka Group, 97% лотов в классе de luxe экспонируются в долларах, 98% в премиум-сегменте — в рублях.

## Ипотека пошла на рекорд

В России в 1,5 раза выросли объемы  
выдачи жилищных займов

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

По предварительным оценкам финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» и аналитического агентства Frank RG, в феврале 2021 года в стране было выдано 147 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 410 млрд рублей. Это превышает прошлогодние месячные показатели на 36% и 56% в количественном и денежном выражении соответственно. Как уточнили «Стройгазете» в пресс-службе «ДОМ.РФ», в общей сложности в январе-феврале россияне оформили 242 тыс. жилищных займов на 669 млрд рублей.

Чтобы достичь таких показателей, в прежние годы требовалось по меньшей мере три месяца.

«Мы наблюдаем небывалый рост ипотечного кредитования, который сохраняется уже девятый месяц подряд, — прокомментировал данные статистики вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. — Почти четверть миллиона семей улучшили с начала года свои жилищные условия. Конечно, главная причина таких показателей — рекордно низкие ставки по ипотеке. Огромный вклад в этот результат вносит программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5%, оператором которой является

«ДОМ.РФ». С помощью этого инструмента с апреля прошлого года купили жилье свыше 400 тыс. семей, сумма выдачи достигла 1,2 трлн рублей. Программа имеет колоссальный положительный эффект как для решения квартирного вопроса граждан, так и для расширения объемов стройки».

«В тесном взаимодействии с правительством и Центробанком мы реализуем целый комплекс системных мер по повышению доступности ипотеки, — добавляет генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко. — В их числе цифровизация ипотечного кредитования: дальнейшее внедрение электронных закладных, перевод всего процесса выдачи и банковского сопровождения кредита в электронную форму. Это снижает издержки банков и позволяет им уменьшать ставки. Дополнительно снижению ставок способствует развитие рынка ипотечных облигаций, которые помогают привлекать в сектор долгосрочные финансовые ресурсы. Эти деньги идут, в том числе, на выдачу новых ипотечных кредитов».

В совокупности эти и другие структурные меры по развитию рынка ипотеки призваны обеспечить поступательное снижение ставок по кредитам, что делает покупку жилья доступнее для семей со средним доходом. На сегодняшний день ипотека — основной инструмент решения квартирного вопроса для россиян: с ее помощью осуществляется более 80% всех сделок с недвижимостью в новостройках и 50% — на вторичном рынке.

## Кстати

■ По данным Банка России, в январе 2021 года средневзвешенная ипотечная ставка составила 7,23% годовых, что на 2 п.п. меньше, чем годом ранее. На первичном рынке, где действуют льготные ипотечные программы, средняя ставка составляет 5,86%. Однако при покупке вторичного жилья ипотечные ставки остаются достаточно высокими.

## Взять за основу

Транспортную систему Петербургской агломерации  
будут развивать комплексно

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В Санкт-Петербурге прошло совещание, посвященное вопросам транспортной инфраструктуры на северо-западе России, в рамках которого вице-губернатор Северной столицы Максим Соколов презентовал вариант развития транспортной системы Петербургской агломерации. По мнению чиновника, ее необходимо развивать комплексно, так как только такой подход позволит продолжать реализовывать городские проекты

улично-дорожной сети, метрополитена и заниматься организацией пригородного пассажирского железнодорожного сообщения совместно с Ленинградской областью.

В частности, в рассмотренный на совещании план развития входит прокладка Широтной магистрали скоростного движения (ШМСД). Первым этапом реализации этого масштабного транспортного проекта является строительство Витебской развязки. Новая магистраль пройдет от Западного скоростного диаметра (ЗСД) по южной плани-

ровочной зоне Санкт-Петербурга, свяжет восточную часть города с центром и севером и обеспечит транспортную доступность активно застраиваемых жилых кварталов всей агломерации.

Присутствовавший на встрече вице-премьер РФ Марат Хуснуллин предложил принять представленный городом вариант развития в качестве основного. Он отметил, что в плане развития также необходимо учесть автомобилизацию и парковочное пространство, и поручил участникам совещания выделить наиболее приоритетные проекты, которые следует реализовать до 2024 и 2030 годов. Таким образом будет сформирована финальная модель развития Санкт-Петербургского транспортного узла, чтобы потом на его примере разрабатывать аналогичные проекты в других агломерациях.



Аналитики назвали регионы с наибольшим ростом тарифов на вывоз мусора с начала 2021 года **с. 11**

## НОВОСТИ



PREMIER.GOV.RU

Макет нового кампуса НГУ представили премьер-министру РФ Михаилу Мишустину

# Дом для новых академиков

## Одобрена программа развития кампуса НГУ

Оксана САМБОРСКАЯ

В ходе рабочего визита в Новосибирск премьер-министр РФ Михаил Мишустин посетил Новосибирский государственный университет (НГУ), где вместе с министром науки и высшего образования РФ Валерием Фальковым, областным губернатором Андреем Травниковым и ректором НГУ Михаилом Федоруксом обсудил пер-

спективы развития вузовской территории. После презентации концепции нового кампуса НГУ глава кабинета заявил, что положительное решение по проекту уже принято, а соблюдение сроков строительства он берет под личный контроль.

Напомним, в октябре 2020 года Наблюдательным советом вуза была утверждена Стратегия развития НГУ на период до 2030 года. Для ее реализации, в том числе, необходимо преодолеть сложившийся сегодня острый дефицит в помещениях для организации учебного процесса и ведения исследований, а также проживания и досуга студентов. Еще раньше, при поддержке благотворителя и выпускника НГУ Виктора Харитонина, компания «КБ Стрелка» начала масштабную работу по разработке комплексного мастер-плана развития территории университетского кампуса, которая проводилась в тесном сотрудничестве с мэрией Новосибирска, местными экспертами по историческому наследию, экологии, биологии, дендрологии и архитектуре, а также с местными жителями и студентами. В рамках соз-

дания мастер-плана были проведены опросы, в которых приняли участие 2800 человек, и экспертные интервью с 70 респондентами.

Согласно Стратегии, распределенная застройка и мероприятия по лесовосстановлению позволят сохранить главную ценность кампуса — лес. Специалисты «КБ Стрелка» совместно с местными экологами и дендрологами уже провели исследование природных особенностей территории и предложили решения для оздоровления знаменитых лесов НГУ. Жилые, научно-образовательные, общественные объекты и зоны для отдыха в лесу будут объединены «зеленым прогулочным кольцом» и благоустроенными общественными пространствами. Это решение позволит наладить связь территории университета с Академгородком. Транспортная составляющая Стратегии предполагает создание кампуса «без машин» с акцентом на развитии экологичного университетского транспорта, городского общественного транспорта и восстановлении велосипедной сети, утраченной в 90-е годы.

В рамках мастер-плана предполагается увеличить жилой фонд почти в два раза — до 9 660 мест. За счет реконструкции и нового строительства обновится 72% жилых пространств. Комфортное жилье в окружении леса станет визитной карточкой университета и сделает его еще более привлекательным для студентов из России и других стран.

Список научных объектов пополнится Научно-исследовательским центром НГУ, Учебно-научным центром Института медицины и психологии В. Зельмана и Суперкомпьютерным центром «Лаврентьев» с центром компетенций по высокопроизводительным вычислениям и искусственному интеллекту. На территории кампуса НГУ планируется создать студенческий проектный центр с научной библиотекой и корпус поточных аудиторий, досуговый центр и конференц-зал, а также открыть разнообразные кафе, магазины и сервисы.

В рамках первого этапа реализации проекта будут построены общежитие НГУ, новое здание физматшколы и досуговой центр для школьников, студентов и жителей Академгородка. Архитектурные решения для этих объектов разрабатывались «КБ Стрелка» совместно с бюро «ОСА».

## Параметрический ПОДХОД

### Минстрой снизит требования к проектированию промышленных объектов

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин и президент Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) Александр Шохин подписали «дорожную карту» по взаимодействию в сфере технического регулирования и совершенствования нормативной базы в строительстве. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе министерства.

Документ предусматривает актуализацию законодательства в области промышленного строительства. Предлагается сократить количество обязательных требований при проектировании объектов, расширить полномочия главных инженеров проектов и главных архитекторов при выборе проектных решений. «Дорожной картой» также запланирована разработка технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий».

«Мы не раз встречались на площадке РСПП, готовились к тому, что такое масштабное соглашение будет подписано. Понимая цели, которые стоят перед всеми отраслями строительства, мы сформировали понимание, которое по факту выливается в то, что в министерстве появляется Департамент промышленного строительства. Меняются подходы к формированию нормативной базы», — сказал Ирек Файзуллин.

По словам Александра Шохина, «дорожная карта» предусматривает организацию постепенного перехода технического нормирования на применение параметрического метода, основанного на риск-ориентированном подходе. «Она отражает все проблемы, волнующие бизнес, в том числе прохождение государственной экологической экспертизы», — добавил президент РСПП.

### Кроме того

Дальнейшими направлениями совместной работы РСПП и Минстроя России станут вопросы упрощения процедур и сокращения сроков экспертизы проектов и перевод этих процедур в цифровой формат.



### Цитата в тему

МИХАИЛ ФЕДУРУК, РЕКТОР НОВОСИБИРСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА: «Реновация кампуса НГУ станет следующим шагом развития Новосибирска, сделав территорию Академгородка местом притяжения не только научного сообщества, но и обычных жителей города, для которых кампус также станет значимым общественным пространством»

Издано 6 апреля 1924  
PROFESSOR OF THE YEAR  
JOURNALIST OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE  
ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2020  
**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА**  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

**ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ**

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 отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ROSBUILD-2021

# Конструктивный

## Цитата в тему



**МАРАТ ХУЗНУЛЛИН, ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР РФ:** «Строительство всегда было драйвером экономики, поскольку запускает производственные процессы и создает рабочие места в десятках смежных отраслей. Наша отрасль и сегодня решает важнейшие стратегические государственные задачи. Нам предстоит построить за десятилетие и ввести в эксплуатацию миллиард квадратных метров жилья. Решение этой задачи требует максимальной вовлеченности всех участников рынка в активную работу. Можно с уверенностью сказать, что столь грандиозные задачи гарантируют трудовую занятость строителям и динамичное развитие всей отрасли»



с.1

Принимая во внимание важность наращивания объемов и темпов жилищного строительства, участники прошедшего в рамках «Российской строительной недели» пленарного заседания VI Всероссийского совещания по развитию жилищного строительства обратили особое внимание на вопросы развития городской среды и создания максимально комфортных условий для жизни людей в целом, в том числе для их учебы, работы и досуга. Решением этой задачи, по их мнению, должны стать механизмы комплексного развития территорий (КРТ). Глава Минстроя Ирек Файзуллин сообщил, что уже подготовлены правила по нескольким направлениям деятельности в рамках КРТ — от изъятия объектов недвижимости и включения участков в проекты комплексного развития до правил проведения торгов. «В настоящее время подготовлены правила согласования изъятия объектов недвижимости, а также общие правила согласования включения земельных участков в границы КРТ, правила проведения торгов на право заключения таких договоров. Также в ближайшее время будет создан информационный ресурс, который объединит всех заинтересованных участников процесса», — рассказал министр. Надо отметить, что в Московской, Свердловской и Челябинской областях уже разработаны необходимые нормативные акты, и региональные власти приступают к работе по этим правилам.

Примером полноценного комплексного подхода к развитию городских территорий может служить столичная программа реновации жилья. Как отметил глава Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин, всего в рамках программы будет построено порядка 45 млн квадратных метров недвижимости, в том числе около 5 млн «квадратов» детских садов, школ и поликли-

## Справочно

■ Организаторами «Российской строительной недели» (9-12 марта 2021 года) являются Центральный выставочный комплекс «Экспоцентр», Национальное объединение застройщиков жилья (НОЗА), Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Торгово-промышленная палата (ТПП) РФ, Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП), Клуб инвесторов Москвы. Традиционно в мероприятии принимают участие более 15 тыс. человек.

ник. «Программа реновации позволит создать максимально комфортные и удобные районы с достаточным количеством объектов социальной инфраструктуры в шаговой доступности от жилых домов. Формирование полноценных кварталов, с одной стороны, повысит качество жизни в городе, с другой — избавит москвичей от излишних поездок и тем самым снизит загруженность общественного транспорта и дорог», — подчеркнул чиновник. Помимо этого, по словам главы столичного департамента строительства Рафика Загрудинова, в интересах жителей будет возведено более 40 спортивных объектов. «В кварталах реновации планируется создать по-настоящему качественную и комфортную городскую среду, а это подразумевает возведение не только жилья и первоочередных социальных объектов, но и спортивных сооружений. По уже утвержденным 88 проектам планировки территорий кварталов реновации предусматривается возведение более 40 физкультурно-оздоровительных комплексов и спортивно-досуговых объектов», — отметил он.

В свою очередь, председатель Общественного совета при Минстрое России

Сергей Степашин обратил внимание участников форума на другую проблему — необходимость модернизации и обновления коммунальной инфраструктуры. По его оценкам, потери от нерешенных проблем теплообеспечения и энергосбережения ежегодно составляют 300 млрд рублей. «Это примерно та же сумма, что нам выделяется на аварийное жилье в течение четырех лет», — уточнил он, добавив, что, стимулируя сектор жилищного строительства и создавая новые стандарты развития территорий, необходимо помнить и о тех условиях, в которых сегодня живут россияне. «В настоящее время около 60% коммунальной и инженерной инфраструктуры находится в стадии разрушения», — посоветовал Сергей Степашин, сообщив, что он уже обратился к премьер-министру РФ Михаилу Мишустину с тем, чтобы им были даны соответствующие поручения для исправления ситуации.

Особое внимание специалистов на форуме привлекло обсуждение комплекса уже действующих и будущих мер поддержки строительной отрасли. В частности, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков акцентировал внимание на необходимости продления такой эффективной меры поддержки отрасли, как субсидирование процентной ставки по ипотеке: это дает застройщикам дополнительную уверенность и гарантию при формировании и реализации бизнес-планов. Не менее важными мерами поддержки должны стать совершенствование законодательства о территориальном планировании и комплексном развитии территорий, а также поиск новых правовых и финансовых механизмов развития рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС). «Сейчас почти 50% жилья в России — это ИЖС, и его доля постоянно растет. Есть позитивные практики, и их надо тиражировать, в том числе ввода

механизм ипотечного финансирования для ИЖС», — подчеркнул Антон Глушков.

Еще одним, не менее действенным, механизмом поддержки отрасли эксперты и застройщики назвали программу льготной ипотеки. Так, по данным управляющего директора финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Алексея Ниденса, объем нового строительства жилья в феврале 2021 года по сравнению с февралем 2020 года вырос на 55%. «Тенденция увеличения проектов жилищного строительства связана, в том числе, с программой льготной ипотеки на жилье в новостройках под 6,5%. Более 400 тыс. семей улучшили свои жилищные условия благодаря этой программе», — пояснил он. Глава Минстроя высоко оценил результаты программы и при этом не исключил ее продления. «Возможно, скорректировав эту

## Цитата в тему



**АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ):** «Сегодня в правительственных кругах ведется дискуссия

относительно того, насколько продолжительной должна быть программа льготной ипотеки. Мы понимаем, что формально она заканчивается в июле этого года, но практически повсеместно, со всей территории страны, мы видим крайне положительный отклик на нее и считаем, что да, ее нужно продлевать, но трансформируя. Возможно, она должна быть направлена на молодые семьи или на приобретение так называемого первого жилья»

# диалог

программу, продолжим ее и в ближайшие годы», — заявил Ирек Файзуллин.

Продолжая тему поддержки бизнеса и совершенствования взаимодействия госорганов и застройщиков, эксперты подчеркнули важность снижения административных барьеров в отрасли и цифровизации документооборота. Так, уже в этом году, по словам главы Минстроя России, планируется запустить электронный сервис для выдачи разрешений на строительство. «Мы организуем единый ресурс строительной информации, где каждый заказчик сможет открыть личный кабинет. На проектную документацию, которая имеет положительное заключение экспертизы, будет выдано разрешение на строительство, а следующий этап призван обеспечить работу с Ростехнадзором, региональными Стройнадзорами, чтобы ввести уже разрешение на ввод», — рассказал Ирек Файзуллин.

Своим опытом перевода госуслуг в отрасли в электронный вид поделились представители столичного стройкомплекса. «Четыре года назад мы обратились в Минстрой России и получили разрешение на проведение эксперимента по созданию единой заявки», — рассказал Сергей Левкин, добавив, что на это ушло несколько лет тяжелой работы, но сегодня есть возможность по четырем видам услуг подать единую заявку. «Этот ресурс моментально стал востребованным», — подчеркнул он, пообещав, что в дальнейшем работа в этом направлении будет

жима в сфере цифровых инноваций. Сегодня в Москве ведется разработка соответствующей нормативно-правовой базы, а на федеральном уровне разрабатывается «Стратегия социально-экономического развития РФ до 2030 года», в том числе по направлению «Новый ритм строительства».

Специалисты едины в своем мнении, что реализация этих начинаний позволит не только упростить порядок согласований и получения разрешительной документации, но и сократить в целом сроки строительства. Так, по словам президента НОСТРОЙ, сегодня средний срок реализации жилищных проектов в Рос-

## Цитата в тему



ИРЕК ФАЙЗУЛЛИН,  
ГЛАВА МИНСТРОЯ  
РОССИИ:  
«Важной частью  
жилфонда остается  
индивидуальное  
жилищное  
строительство —  
по итогам 2020 года  
это 38,7 млн  
«квадратов»,

построенных населением. И в этой части наша основная задача связана с изменением подходов. Мы должны дать возможность россиянам получить ипотечный кредит на свой дом. Не потребительский, а именно ипотечный»



продолжена и все взаимодействия, связанные с техприсоединением строящихся объектов к сетям, будут переведены в электронный вид.

Между тем, специалисты отмечают, что проблема требует дальнейшего решения: в процессе получения разрешительной документации, даже с учетом проведенной оптимизации, участвует больше трех десятков ведомств и организаций, причем у каждого из них может быть не по одному согласованию. По их мнению, сократить общий срок реализации проекта и исключить избыточные взаимодействия участников строительного процесса без ущерба для качества и безопасности строительства можно за счет перехода к предоставляемой комплексных услуг на базе цифровой площадки. Так, в прошлом году с федеральными органами власти была достигнута договоренность о реализации пилотного проекта по внедрению комплексных услуг в сфере строительства, а основной идеей этого проекта является установление экспериментального правового ре-

сии не уменьшается: за последние два года он вырос более чем на 15% и составляет сейчас практически 27 месяцев для стандартного проекта. «Это достаточно долгий срок, и если мы заинтересованы в его снижении и увеличении эффективности реализации на проектах, нам нужно, безусловно, максимально сформировать правила игры инвестиционного цикла для подрядных и строительных организаций», — уверен Антон Глушков.

Отметим, в рамках форума состоялись также заседания тематических «круглых столов», дискуссии и конференции, на которых были представлены результаты реализации градостроительных программ и обозначены задачи на будущее. Среди наиболее заметных и представительных стала дискуссия о транспортном развитии крупных городов и роли транспортно-пересадочных узлов, о реализации принципов Urban Health при застройке городских территорий, о полицентричности в современных мегаполисах и др. (Подробнее о ряде мероприятий — на стр. 6-7)



## Лучшие нашлись на Урале

Названы победители самого масштабного в России конкурса по жилищному строительству

Владимир ТЕН

В рамках «Российской строительной недели» (RosBuild-2021) прошла церемония награждения победителей Градостроительного конкурса жилых комплексов-новостроек «ТОП ЖК-2021», проводимого комитетом Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ, комиссией Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) по строительству и жилищной политике и Национальным объединением застройщиков жилья (НОЗА). Важность мероприятия и престиж конкурса подчеркивает то, что лауреатов лично чествовали глава Минстроя России Ирек Файзуллин и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Как рассказал председатель жюри конкурса, почетный президент НОСТРОЙ, руководитель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и ЖКХ Ефим Басин, в конкурсе приняло участие более 1500 девелоперских проектов со всей страны, которые оценивали свыше 400 экспертов. «Все мы мечтаем, чтобы каждый российский город, каждый населенный пункт имели свое лицо, колорит и традиции, гармонично вписываясь в природный ландшафт, и при этом были комфортными и удобными для проживания, — отметил он. — Именно таким требованиям и должны соответствовать победители нашего конкурса».

Предварительный отборочный этап в 102 региональных номинациях прошел 641 жилой комплекс (ЖК), реализуемый 464 застройщиками в 69 субъектах РФ, еще 121 проект от 82 стройкомпаний стал полуфиналистом в 6 федеральных номинациях. В финал «ТОП ЖК-2021» вышли 341 и 45 проектов соответственно.

Решением авторитетного жюри победителем в самой престижной номинации конкурса «Лучший жилой комплекс-новостройка России» был признан ЖК «Макаровский квартал» (на фото) в Екатеринбурге от компании «УГМК-Застройщик». Этот ЖК, расположенный в историческом центре уральской столицы, рассчитан на 900 квартир. Строители бережно отнеслись к находящемуся в составе комплекса памятнику архитектуры — старинной Симановской мельнице, в кото-

рой после реконструкции появятся 25 квартир в стиле «лофт» и ресторан с видом на реку и деловой квартал города. «Макаровский» очень эффектно выглядит в ночное время, когда включается архитектурная подсветка зданий, проект которой был разработан застройщиком совместно с международной компанией LED ENERGY. В работе над ландшафтным дизайном ЖК участвовала компания Green Park — организатор Первого Евразийского ландшафтного фестиваля.

Примечательно, что именно в Уральском федеральном округе оказалось большое число жилых комплексов, отвечающих самым высоким запросам потребителей и отмеченных жюри конкурса «ТОП ЖК-2021». Кроме

## Кстати

■ За победу в главной номинации конкурса «Лучший жилой комплекс-новостройка России» наряду с «Макаровским кварталом» боролись также ЖК «Екатерининский парк» (застройщик «TEN Девелопмент»), «Европейский квартал» («Брусника»), «Гранд Империяль» («Новое время»), «Квартал с урбан-виллами на Никитина» («Брусника»), «LIFE-Ботанический сад» (ГК «Пионер»), «Символ» («Донстрой»), «BOTANICA» (Группа «Эталон»), «Московский, 65» (LEGENDA Intelligent Development) и «Железно на Крине» (ГК «Железно»).

того, в специальной номинации за лучший архитектурный проект и потребительские качества жилых комплексов-новостроек был еще награжден и губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев.

В других федеральных номинациях за лучшую практику многоквартирного жилого строительства в курортной зоне был отмечен, к примеру, ЖК «Лучистое» (Алушта); в номинации за лучшую практику учета национальных традиций в современной архитектуре победил клубный дом «Соты» (Уфа); в категории малоэтажных домов лучшим признан ЖК «Меценат» (Москва); в категории многоэтажных домов победителем назван ЖК «Эволюция» (Новосибирск); в разделе домов повышенной этажности победил ЖК «Квартал Новин» (Сургут); в номинации высотных домов — ЖК «Идель Тауэр» (Уфа).



ROSBUILD-2021

# Стандартные трудности



Оксана САМБОРСКАЯ, Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Сразу два мероприятия, связанных с темой комплексного развития территорий (КРТ), прошли в рамках «Российской строительной недели» (RosBuild-2021). Первое — конференция «Стандарт комплексного развития территорий — новый стандарт качества городской среды в России». Второе — «круглый стол» «Редевелопмент территорий (реновация, КРТ)». Обе дискуссии посетили обозреватели «Стройгазеты» и узнали, что первые проекты, реализованные с учетом Стандарта КРТ, появятся в стране уже через полтора года, а также — какие поправки необходимо внести в «профильный закон» № 494-ФЗ.

## Бизнес по регламенту

В частности, как напомнил заместитель директора Фонда «ДОМ.РФ» Антон Финогенов, постепенное внедрение положений Стандарта КРТ в действующие регламенты и нормативные акты началось два года назад. «Сегодня уже внесены изменения в семь строительных правил: в сфере градостроительства, благоустройства, возведения жилых зданий, отдельных элементов инженерных систем, а также в два ГОСТа, — рассказал эксперт. — В стадии активной проработки с Роспотребнадзором и Минтрансом РФ находятся изменения в ряд СанПиНов и ГОСТов, совместно с Минстроем России — в СП-42 «Градостроительство». Ожидается, что строительная нормативная база будет скорректирована с учетом принципов Стандарта КРТ к концу этого года. Ряд проектов, разработанных с учетом положений Стандарта, находится на стадии получения разрешений на строительство, а КРТ-первопроходцы в стране появятся уже в 2022 году».

По мнению участников рынка, в проектах, реализуемых по Стандарту, зашито достаточно много рыночных плюсов, которые могут дать застройщику преимущества перед конкурентами. К ним генеральный директор ГК «Стрижи» (Новосибирск) Игорь

## Механизмы КРТ нуждаются в дальнейшем совершенствовании



Во время «круглого стола» «Редевелопмент территорий (реновация, КРТ)»

Белокобыльский относит, к примеру, невысокую плотность застройки для региональных городов, удачные градостроительные и планировочные решения, современные требования к организации внутренней территории с велодорожками и дизайнерским озеленением. Все это, по словам застройщика, дает проекту 20-25% добавленной стоимости.

В свою очередь, коммерческий директор компании «Суварстрой» (Казань) Эльвира Галаяудинова рассказала, что совместно с «ДОМ.РФ» была проведена оценка всех действующих проектов компании на предмет соответствия Стандарту. Один из них — ЖК «Август-Астры» — соответствует ему на 83%, при том, что средний российский показатель составляет 65%. «Для нас это важный показатель, потому что проект реализуется с проектным финансированием, и ставка по кредиту сегодня приравнивается к нулю. Считаем, что применение Стандарта оправдывает себя», — отметила она.

Однако при реализации «стандартных проектов» есть и общие болевые точки. Самая «жирная» — строительство инфраструктуры. «По Стандарту сразу необходим высокий процент коммерческих площадей — 30%. Но если проект реализуется поэтапно, то на входе их сложно обеспечить», — сетует Эльвира Галаяудинова.

Есть и «технические сложности» с инженерной инфраструктурой. По словам преподавателя Академии девелопмента Андрея Ноздрякова, на многих стройплощадках, особенно находящихся внутри городской черты, отсутствуют актуальные сведения о коммунальных и прочих сетях, которые существуют или были ранее переложены. Таким образом, застройщик может попасть в весьма неприятную ситуацию. Для решения требуется как доступ к документам, так и выделение очередности строительства и выноса сетей в соответствии с этапами застройки территории.

Что касается системных проблем, то, как отметил Антон Финогенов, проекты КРТ крайне труднореализуемы в регионах без помощи федеральных и региональных властей, а исполнение некоторых параметров Стандарта находится не в зоне ответственности девелопера, а ложится на плечи муниципалитета. С учетом этого «ДОМ.РФ» прорабатывает ряд инструментов поддержки. Активнее всего сейчас развивается механизм инфраструктурных облигаций — это способ займа денег под строительство всех видов инфраструктуры (транспортной, инженерной, социальной), что позволяет реализовать один из важнейших принципов Стандарта КРТ — обеспеченность инфраструктурой.

## Кстати

■ С прошлого года «ДОМ.РФ», наделенный агентскими полномочиями по вовлечению в оборот неиспользуемых федеральных земель в рамках 161-ФЗ, начал разрабатывать концептуальные планы развития крупных территорий, выставленных на аукцион, основанные на положениях Стандарта КРТ. Пул проектов, готовящихся к реализации на федеральных землях, уже прорабатывается с целым рядом субъектов РФ.

## Слегка подправить

По мнению референта Департамента нормативного и методического обеспечения Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Александра Сидоркина, федеральный закон № 494-ФЗ, направленный на совершенствование института КРТ и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья, имеет принципиально важное значение для редевелопмента. Но как любой закон он не идеален, поэтому внесенные им поправки в нормативные акты нуждаются в дальнейшем совершенствовании во избежание возникновения проблем в правоприменении.

«Во-первых, это касается установления требований к опыту участников торгов по КРТ», — подчеркивает эксперт, добавляя, что в закон надо внести уточнения, как рассчитывается общий объем строительства на этапе проведения торгов.

Еще одной корректировкой должно стать закрепление необходимости (обязанности) внесения органами местного самоуправления изменений в градостроительную документацию, необходимых для реализации проекта КРТ. По словам Александра Сидоркина, отсутствие такого положения в законе ставит под угрозу реализацию некоторых проектов КРТ. «Не получится ли так, что местные власти не станут их вносить и фактически заблокируют возможность реализации проекта», — поясняет он.

Препятствием на пути реализации закона, по мнению эксперта, может стать положение, касающееся редевелопмента территорий с индивидуальными жилыми строениями. «В КРТ жилой застройки обязательно должны включаться многоквартирные дома (МКД), аварийные или с соответствующим критерием ветхости, которые определил субъект РФ. Вместе с ними могут включаться другие объекты. То есть индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) вместе с «многоквартирниками» включить можно, но без МКД нельзя», — отмечает Александр Сидоркин, добавляя, что сейчас в российских городах есть много территорий, где расположены только ветхие ИЖС. «Искусственно искать где-то многоквартирный дом, чтобы эти ИЖС вовлечь под действие закона, не всегда целесообразно», — уверен представитель НОСТРОЙ.

## Справочно

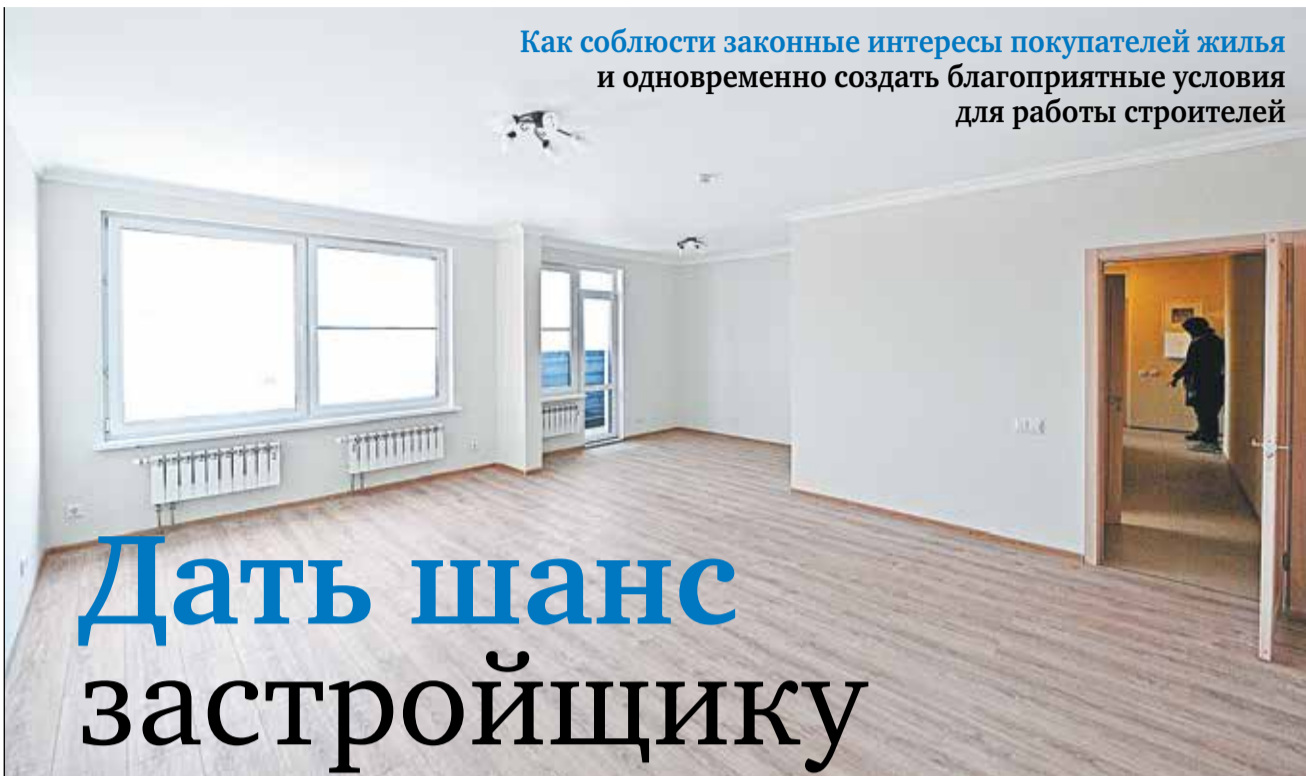
■ Федеральный закон № 494-ФЗ вступил в силу 30 декабря 2020 года. Документ ввел новый единый механизм редевелопмента территорий взамен ранее предусмотренных Градостроительным кодексом РФ отдельных механизмов, создавая необходимые условия для обновления застройки в городах.

ROSBUILD-2021



## Кстати

■ О возрастающем количестве судебных «потребительно-экстремистских» споров свидетельствуют сведения, полученные, например, от 11 застройщиков Челябинска. Так, если в 2016 году в городе состоялось 24 судебных процесса, а сумма удовлетворенных требований составила 272 323 рубля, то в 2019 году судебных процессов было 1043 с суммой удовлетворенных требований 152 863 160 рублей. В Красноярске объем предъявляемых застройщикам претензий по качеству передаваемой квартиры ежегодно составляет порядка 60 млн рублей. При этом в последние несколько лет красноярские застройщики взяли за правило передавать собственникам квартиры с отделкой, чтобы люди несли меньше расходов на ремонт и могли въехать в свое новое жилье сразу после ввода дома в эксплуатацию. Теперь, предупреждая риск стать жертвой псевдоюристов, практически все застройщики выводят на рынок новые проекты исключительно с вариантами отделки «черновая» или «белый куб», а также по возможности вносят соответствующие изменения в проектную документацию по текущим проектам.



# Дать шанс застройщику

Как соблюсти законные интересы покупателей жилья и одновременно создать благоприятные условия для работы строителей

Ольга ДЕСЯТОВА

Согласно проведенному Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) исследованию, количество застройщиков, сталкивающихся с проблемой злоупотребления правами потребителей, за последние два года существенно возросло; появляются все новые и новые формы так называемого «потребительского экстремизма», «расцветающие» на несовершенстве существующего законодательного регулирования. Специализирующиеся на этом юристы активно работают сейчас в трети регионов страны. К примеру, в Красноярске, Челябинске, Перми и Екатеринбурге совершенно открыто размещаются рекламные щиты юридических компаний, которые «помогут» получить денежную компенсацию от застройщика за мелкие отклонения. Такие фирмы убеждают граждан в том, что нет квартиры без недостатков, поэтому стоит незамедлительно обращаться в суд. Штрафные санкции исчисляются десятками миллионов рублей, а в отдельных случаях заканчиваются банкротством компании-застройщика. Этой ситуа-

В первую очередь, эксперты считают необходимым внести изменение в 214-ФЗ и установить обязательный досудебный порядок урегулирования спора. Другими словами, предлагается дать шанс застройщику устранить выявленные недостатки в установленный сторонами срок — и уже в случае неисполнения им обязательств обращаться в суд. Такое мнение поддерживает и законодатель — заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по транспорту и строительству Павел Федяев, который в рамках своего выступления подчеркнул, что данная очередность действий будет учитывать интересы всех сторон. Соответствующий законопроект (№ 983620-7) уже

правовую основу регулирования данного вопроса, эксперты отмечают, что в отношении защиты прав дольщиков сегодня действует совокупность норм гражданского законодательства — о жилищном (долевом) строительстве и о защите прав потребителей. Именно совокупность этих положений приводит к чрезмерности применяемых в отношении застройщиков санкций, когда суды не выбирают вид штрафа, а суммируют их. Анализ судебной практики с 2010 года показал, что суды редко применяют принцип соразмерности и удовлетворяют

иски, применяя всю совокупность норм о защите прав потребителей — участников долевого строительства, что приводит к большим финансовым потерям компаний-застройщиков.

Из этого вопроса вытекает другой — систематизация обязательных требований в строительстве и классификация видов недостатков. Об этой проблеме в ходе своего выступления рассказал директор Научно-исследовательского, проектно-конструкторского и технологического института бетона и железобетона им. А.А. Гвоздева (НИИЖБ) Дмитрий Кузеванов. На сегодняшний день в законодательстве отсутствует понятие строительных недостатков (дефектов) и их классификации в целях определения объема нарушения прав потребителя, а также четких критериев качества строительной продукции. Это позволяет предъявлять застройщикам несоразмерные требования и ведет к значительным финансовым потерям. В этой связи необходимо проведение серьезной работы по актуализации нормативных актов, устанавливающих обязательные требования к качеству объектов недвижимости, и актов добровольного применения. Представители компаний-застройщиков, участвовавшие в обсуждении, высказали предложение о том, что для граждан должен быть разработан понятный унифицированный документ, на который они смогут ориентироваться при приемке квартиры.



ции, ставшей серьезной головной болью для строителей, был посвящен специальный «круглый стол» «Споры о качестве квартир в новостройках: судебная практика и проблемы правового регулирования», прошедший в рамках «Российской строительной недели» (RosBuild-2021). В обсуждении вопроса приняли участие парламентарии и представители профессиональных объединений и компаний-застройщиков. По итогам дискуссии были определены несколько направлений работы, результатом которой должно стать установление баланса интересов покупателей квартир и застройщиков.

принят в первом чтении и в настоящее время дорабатывается депутатами. С ним согласен и первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Аркадий Чернецкий: «Устранение недостатков — это обязанность застройщика, которая должна быть закреплена в законе».

### Принцип соразмерности

Необходимы совершенствование и гармонизация законодательства в части определения предельного размера штрафных санкций. Проанализировав

## А что эксперты?

Еще одно важное направление обозначил в своем докладе юрист компании «ВКБ» Дмитрий Алексеенко, а именно установление порядка проведения экспертизы и оценки выявленных строительных недостатков объектов недвижимости. В настоящее время значительная часть строительно-технических экспертиз, в том числе назначаемых судами, осуществляется не государственными экспертными организациями или лицами, не являющимися государственными экспертами. При этом статус, обязанности и ответственность негосударственного эксперта недостаточно урегулированы действующим законодательством. Для таких экспертов не установлены требования к уровню компетенции, подтверждению квалификации, методическому обеспечению. Существующие требования к судебным экспертам ограничиваются наличием образования (достаточно специализации в области управления недвижимостью) и минимального опыта работы. Строительные эксперты включены в систему добровольной сертификации при Минюсте РФ. Оценка экспертов при этом ведется в большей мере по навыкам соблюдения процессуального порядка оформления заключений, а не по технической квалификации. Суды не вникают в профессиональную составляющую экспертных заключений. Причем недостаточной квалификацией зачастую обладают не только эксперты, привлекаемые истцами, но и эксперты, назначаемые судом. Отмечаются массовые случаи применения экспертами не поверенных измерительных приборов. Критерии оценки компетентности лиц, обладающих специальными знаниями, достоверности используемых ими экспертных методик и их научной обоснованности законодательно не закреплены, что является причиной низкого качества проводимых этими лицами экспертиз и, как следствие, судебных ошибок, увеличения количества повторных и дополнительных экспертиз, сроков судопроизводства в целом.

Помимо прочего, в федеральном законе «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» отсутствуют требования к срокам и условиям хранения доказательственной базы, а именно контрольного экземпляра заключения экспертизы, контрольных протоколов испытаний и образцов, что приводит к сложностям при оспаривании результатов экспертизы или вынесения решения, а также при конкуренции результатов строительно-технических экспертиз. Этот вопрос также требует законодательного урегулирования.

### Работа продолжается

В завершение «круглого стола» исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин рассказал, что на протяжении последнего года на площадке «Трансформация делового климата» ведется экспертная работа по разработке законодательных инициатив как по обозначенным выше вопросам, так и по вопросам, касающимся совершенствования законодательства об уступке права требования, а также по вопросам регулирования гарантийного срока на объект долевого строительства, отделочные работы, инженерное оборудование. «Первый перечень предложений уже находится на согласовании в Минстрое России, но пока остается много вопросов, требующих проработки. В этой связи мы приглашаем к сотрудничеству всех заинтересованных лиц», — отметил он.

МИХАИЛ КОЛОДЯВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

## ИНТЕРВЬЮ

# Что делать?

с.1

«СГ»: Какие изменения в строительной отрасли вызвал «коронакризис» в целом? И ваш прогноз — что будет дальше?

Е.К.: Среди важных проблем строительной отрасли, которые открылись в год пандемии, — изменения в финансировании проектов после перехода на работу через эскроу-счета. Требования к маржинальности проектов для получения проектного финансирования остаются высокими — 20-25%. До этой планки дотягиваются далеко не все застройщики. Необходимо настроить программу повышения маржинальности проектов, в том числе с помощью снижения дополнительной инженерной, социальной и транспортной нагрузки на девелоперов, что уже не раз обсуждалось. И хотелось бы реализовать это в нынешнем году — выпустить на рынок так называемые инфраструктурные облигации по программам «Жилье и городская среда» и «Безопасные автодороги», а также запустить механизм государственно-частного партнерства (ГЧП) для строительства социальных объектов.

Число банкротств за год сократилось на 12%, но тренд может быть связан с действующими на фоне COVID-19 ограничениями.

Значительного роста числа банкротств в этом году не надо ждать из-за полученной застройщиками господдержки: программа льготной ипотеки, например, позволила обеспечить отрасли необходимый уровень ликвидности, направить полученные средства на запуск новых проектов. Но в то же время не сомневаюсь, что проблемы у небольших региональных игроков сохранятся: на фоне кризиса многие покупатели в принципе опасаются приобретать квартиры у таких застройщиков из-за повышенных рисков. Спрос на жилье начинает снижаться. Крупные девелоперы за счет большого объема продаж в период ажиотажа сформировали подушку безопасности, а мелкие менее защищены, тем более в рамках проектного финансирования, когда они строят сейчас, а деньги дольщиков получают только после завершения объекта.

«СГ»: Властями уже был принят ряд антикризисных мер. На ваш взгляд, что нужно сделать дополнительно, чтобы стройкомплекс вышел из ситуации с наименьшими потерями?

Е.К.: Правительство активно разрабатывает социально-экономическую стратегию развития страны до 2030 года. В частности, в рамках заседаний рабочей группы «Агрессивное развитие инфраструктуры» мы обсуждаем ряд мер поддержки нашей отрасли: изменение нормативной базы для ускорения процедур строительства (в том числе, совершенствование системы проектирования и подключения к инженерным сетям), синхронизацию стратегического и градостроительного развития городов, достройку проблемных объектов.

Помимо этого, на мой взгляд, сейчас нужна ускоренная цифровизация отрасли — на текущий момент будет целесообразна разработка единой цифровой системы управления строительным комплексом, так называемая система суперсервисов строительной отрасли, которые направлены на решение целого ряда задач. Но в первую очередь они должны содержать полную информацию о застройщиках: портфель проектов, кредитная история, уровень надежности и лимиты на проектное финансирование. Одним из инструментов может стать создание уникального QR-кода застройщика, который предоставлял бы полную информацию о строительной компании для эффективного решения всех задач с контрагентами. Также эти суперсервисы строительной отрасли должны синхронизировать программы комплексного развития всех видов инфраструктур с темпами строительства жилья, аккумулировать в себе все мероприятия по строительству коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры в рамках комплексных программ развития инфраструктуры муниципалитетов.

Нам важно, чтобы суперсервисы давали возможность дистанционного (в цифровом виде) получения застройщиками необходимых экспертиз, согласований и разрешений от органов, осуществляющих исполнение соответствующих функций, а также предоставляли



## Справочно

■ Елена КИСЕЛЕВА родилась в 1966 году в Сакмарском районе Оренбургской области. Учредитель группы компаний «Статус – Специализированный Застройщик». Руководитель подкомитета «Деловой России» по градостроительной политике в субъектах РФ. Двадцатилетний опыт в строительном бизнесе (под ее руководством реализовано около 30 девелоперских проектов) и активная общественная деятельность позволяют ей защищать интересы региональных застройщиков в вопросах градостроительства.

С февраля 2021 года — общественный представитель по нацпроектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте РФ по защите прав предпринимателей (с 2012 года бизнес-омбудсмен — Борис Титов)

Пандемия привела к техническому снижению числа банкротств застройщиков, но осложнила ведение бизнеса для небольших девелоперов, которые продолжают уходить с рынка. Работе мешают рост стоимости стройматериалов, отсутствие доступа к дешевой рабочей силе и опасения покупателей относительно устойчивости их бизнеса.

По итогам 2020 года в России обанкротились 162 застройщика, которые возводили 374 дома (2,4 млн кв. м).

возможность подготовки и подачи заявок на получение проектного финансирования.

Пандемия и ограничительные меры дали отрасли почувствовать острую необходимость в решении всех вопросов дистанционно. Поэтому, на мой взгляд, самое время ускорить процесс цифровизации строительной отрасли путем создания единой системы суперсервисов.

«СГ»: Исходя из вашего опыта, почему так трудно внедряются новые технологии и материалы в практику российского строительства?

Е.К.: Строительную отрасль часто критикуют за излишний консерватизм, стандартизацию и бюрократизм в документообороте. Однако новейшие технологии в строительстве внедрять не просто, поскольку основные требования к объектам — это соблюдение безопасности, то есть каждая технология должна иметь нормативную базу, стандартизацию и самокупаемость: конечная стоимость на ее разработку должна быть адекватной, а эффективность в сокращении затрат в будущем — существенной, плюс — пролонгированной во времени. Любая технология требует соответствующего проектирования и целого комплекса работ проектной команды, качественного контроля, а также обучения персонала.

Но рост городов и численности населения, а также новый формат уровня человеческих коммуникаций в эру BIG DATA, рост экономики и благосостояния людей активизировали строительную отрасль на более динамичную интеграцию инноваций и технологичных решений. Поэтому новые строительные технологии в мире активно продвигаются и используются.

К тому же сама скорость развития технологий ведет к масштабной оцифровке строительной отрасли. И вопрос

применения IT-технологий — это уже вопрос конкурентоспособности. Инновации в строительстве видоизменяют строительную площадку и увеличивают прибыль, а также помогают выигрывать проектные тендеры, поскольку именно инновации приносят экономическую выгоду и повышают конкурентоспособность конкретной строительной компании, а также в конечном итоге реализуют запрос клиента с максимальной эффективностью.

«СГ»: Сейчас подобные нововведения, по большому счету, — удел крупных игроков рынка. А как себя чувствуют небольшие застройщики?

Е.К.: Согласно нашему опросу по теме малых застройщиков, около 16% опрошенных застройщиков больше не смогут вывести новые проекты в продажу. Среди причин такого решения — неприемлемые расходы на оплату банковских и связанных с ними услуг в рамках проектного финансирования (33%) и неподходящие условия по обеспечению кредита (29%). Кроме того, застройщики назвали среди проблем риски снижения спроса (19%), отсутствие земельных участков (18%) и время, которое надо потратить на пересмотр сложившейся схемы работы в компании (1%).

Отмечу, 41% опрошенных подавали заявку на проектное финансирование, но процесс завершился отказом со стороны банка, около 25% компаний ответили, что им одобрили кредит, еще 34% отметили, что банк урезал сумму кредита.

Согласно данным опроса, банки при отказе в выдаче кредита в основном руководствовались такими причинами, как нехватка собственных средств застройщиков (18%), их недостаточный опыт (19%), низкая маржинальность проектов (15%), отсутствие необходимого обеспечения исполнения обязательств



## ИНТЕРВЬЮ



ступно в основном крупным застройщикам, реализующим масштабные проекты с большой маржой. В текущих реалиях модель проектного финансирования не позволяет развивать строительство в регионах с низкой покупательской способностью населения, а таких большинство. В стандартах банков заложены требования к рентабельности проектов, которая сильно ограничивает возможности региональных застройщиков. Для решения проблемы необходимо вносить изменения в критерии допуска застройщика к проектному финансированию. Также среди предложений — упрощение требований кредитных организаций к подаче документов и сокращение сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование.

**«СГ»:** Как вы считаете, насколько необходимо раскрытие эскроу-счетов? Какие риски тут могут быть — и для кого?

**Е.К.:** Все российские девелоперы, привлекающие средства дольщиков, с 1 июля позапрошлого года должны работать через механизм эскроу-счетов, предполагающий, что получить деньги покупателей они смогут только после передачи им квартир, а строить должны на банковские кредиты — это так называемое проектное финансирование.

С помощью нового механизма проектного финансирования теперь можно строить либо на собственные средства, либо на банковские кредиты — проектное финансирование, которое, как мы уже ранее выяснили, очень сложно получить, если маржа бизнеса ниже 15%. Поэтапное раскрытие эскроу-счетов существенно облегчило бы деятельность застройщиков и увеличило рентабельность проектов.

По проектному финансированию проценты начисляются на весь объем постоянно растущего тела кредита, но ставка может снижаться по мере наполнения счетов эскроу — вплоть до нуля процентов. Парадоксально, но застройщик накапливает долги, в то время как банк аккумулирует средства и пользуется теми деньгами, которые впоследствии пойдут на погашение кредита.

по кредиту (14%), неполный комплект документов (12%). Также имели место отказы в связи с некорректным бизнес-планом проекта, наличием исков дольщиков к застройщику по другим его ЖК, ошибками в разрешительной документации и неправильно оформленными земельными участками.

О чем это нам говорит? На текущий момент проектное финансирование до-

Поэтапное раскрытие эскроу-счетов даст возможность для эффективных инвестиций девелоперов и позитивно скажется на покупателях квартир. Однако этот механизм нужно внедрить так, чтобы он не противоречил сути реформы — исключить риски для дольщиков. Добиться этого, на мой взгляд, можно только после решения ряда принципиальных моментов: понятная и прозрачная методика определения строительной готовности, исчерпывающий порядок взаимодействия банков не только с девелоперами, но и с покупателями квартир.

Сейчас дольщик до ввода дома в эксплуатацию в любой момент имеет право расторгнуть сделку без объяснения причин, что создает серьезный риск ликвидности для девелопера. Поэтому рынку нужен механизм защиты в виде достаточных оснований для расторжения сделки — например, фактическая непригодность объекта к нормальной эксплуатации и т.д. При условии поэтапного раскрытия счетов сами дольщики должны быть согласны с тем, что перечисленные денег девелоперу станет означать принятие банком определенной части работ, что снижает возможности дольщиков для предъявления претензий.

Если доступ к средствам на эскроу-счетах останется закрытым, наиболее привлекательной ценовой стратегией на рынке может стать начало продаж ближе к завершению строительного цикла, когда стоимость квадратного метра приближена к максимальной. Если же деньги станут поступать девелоперу частями, то это сможет стимулировать продажи на всех этапах. Цена на ранней стадии по-прежнему будет ниже, чем без поэтапного раскрытия, а скидки останутся лучшим стимулом для покупателя.

**«СГ»:** На Дальнем Востоке введены экстраординарные меры в части ипотечного кредитования. Насколько они с «букетом» других мер могут переломить ситуацию с оттоком населения? В чем сложность жилищного строительства в регионе?

**Е.К.:** В конце 2019-го и в начале 2020 года в Дальневосточном федеральном округе (ДФО) начали работу федеральные застройщики с целью снизить стоимость жилья в новостройках и увеличить объемы строительства, чему должна была способствовать реализация программы льготной ипотеки под 2% годовых.

Напомню, мера позволяет молодым семьям и участникам программы «Дальневосточный гектар» получить кредит до 6 млн рублей по ставке 2% годовых на срок до 20 лет. Реализация программы началась с 15 декабря прошлого года. Ипотеку под 2% уже выдают Сбербанк, ВТБ, Азиатско-Тихоокеанский банк, Банк ДОМ.РФ, Дальневосточный банк. Еще девять банков войдут в программу в ближайшее время.

Безусловно, появление на местном рынке крупных девелоперов окажет на него благоприятное влияние, привлечет в местную отрасль продвинутые столичные практики в области строительства и продаж жилья. Однако есть, на мой взгляд, большой риск монополизации рынка и вытеснения местных застройщиков федеральными игроками.

Основная проблема дальневосточных регионов — слабое развитие местной производственной базы, из-за которого строительная отрасль зависит от дорогостоящих поставок оборудования и материалов из стран Юго-Восточной Азии. При этом высокая цена стройматериалов связана не только с их импортным происхождением, но и с большими издержками доставки. Помимо этого, стоимость присоединения новых объектов к ком-

мунальным сетям на Дальнем Востоке на 40% выше, чем в среднем по стране. Все это сказывается на итоговой стоимости недвижимости.

Согласно последним статистическим данным, меньше всего жилья в ДФО строится в Чукотском автономном округе, Еврейской автономной области, на Амуре и в Якутии. К примеру, на Чукотке этот показатель составляет 0,040 кв. м на человека в год. Объясняется это тем, что регион имеет особые географические условия (что сказывается на стоимости материалов, труда и техники), и иными причинами.

Отмечу, жилищное строительство и рынок очень зависят от миграционных тенденций: если из регионов ежегодно уезжают тысячи людей, то перспективы жилищного строительства в них всегда будут мрачными. Во-вторых, в условиях севера и огромных расстояний, на которые нужно перемещать технику, инженерное оборудование и материалы, себестоимость строительства будет по определению высокой. Неудивительно, что из этих двух предпосылок банки делают вывод о нежелательности проектного финансирования местных застройщиков, оценивая их объекты как высоко рискованные.

**«СГ»:** Какое будущее ожидает российских строителей? Ведь даже по существу профильных нацпроектов в ближайшее время их ждут большие объемы работ?

**Е.К.:** Действительно, целевые показатели указа Президента РФ о национальных целях развития страны до 2030 года достаточно амбициозны. В частности, я говорю о поручении увеличить объем жилищного строительства не менее чем до 120 млн «квадратов» в год. Кроме того, согласно указу, должны быть улучшены жилищные условия не менее 5 млн семей ежегодно, а качество городской среды должно вырасти в полтора раза.

Кстати, в этой связи мы с комитетом по строительству «Деловой России» запустили свой проект, в рамках которого фактическое выполнение поставленных задач нацпроекта попадет под общественный контроль. Нами будут систематизированы основания и даже предпосылки, которые привели или могут привести к приостановлению, снижению намеченных показателей. Проект также позволит выявить региональных лидеров и аутсайдеров реализации проекта «Жилье и комфортная среда».

Реализация национального проекта может замедлиться из-за высоких банковских ставок по проектному финансированию объектов, недостаточного наполнения рынка земельными участками, пригодными для строительства, а также из-за отсутствия на местном и региональных уровнях четкой стратегии развития территорий, освобождающихся от аварийного жилья, ухода от точечной застройки к комплексному развитию территорий.

Все участники строительного комплекса отмечают необходимость среднесрочного планирования и распределения финансирования по муниципальным образованиям на среднесрочную перспективу.

На мой взгляд, необходимы дополнительные меры поддержки строительного бизнеса, в том числе правовые. Судебная практика показывает, что зачастую строительство приостанавливается ввиду возникновения судебных тяжб по оспариванию разрешений на строительство. Частыми являются споры, связанные с нарушением градостроительных и иных норм, что негативно влияет на сроки сдачи объектов в эксплуатацию и, в конечном итоге, на реализацию национального проекта.

**«Проектное финансирование сегодня доступно в основном крупным застройщикам, и в текущих реалиях эта модель не позволяет развивать строительство в регионах с низкой покупательской способностью населения, а таких большинство»**



## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Вывести самострой из тени?



Александр МООР,  
руководитель  
Всероссийского  
центра  
национальной  
строительной  
политики (ВЦНСП)

## Сочетание человеческого фактора и коррупционных рисков как первопричина проблемы

Незаконное возведение объектов самовольного строительства остается сегодня одной из острых проблем стройиндустрии: в России выявлено большое количество самостроя различного назначения, в том числе многоквартирных домов, где проживают люди, для которых это жилье является единственным. Проблема самовольного строительства носит актуальный и очень острый социальный характер. Причина ее возникновения — большой спрос на «дешевое жилье», когда цена квартиры оказывается ниже рыночной стоимости недвижимости, построенной с соблюдением законодательства.

Особенно остро эта проблема стоит в Краснодарском крае, Ростове-на-Дону, республиках Дагестан и Крым, Москве и Московской области. Например, только за 2015-2016 годы суды Краснодарского края вынесли порядка 1700 решений об отказе в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на самовольную постройку. Более того, в случае признания судом строения самовольной постройкой законодателем закреплена обязанность по ее сносу за счет средств лица, осуществившего строительство (п. 2 ст. 222 ГК РФ). В 2018 году уже были снесены 372 здания. При этом складывающаяся практика показывает, что решения судов по таким объектам могут быть противоположными: по одним домам с одинаковыми характеристиками суд принимает решение о регистрации права собственности, а по другим — решение о их сносе.

Самострой пошел сразу с принятием решений о дачной амнистии, когда судам позволили выносить решения по узакониванию либо незакониванию объекта по своему усмотрению — и, конечно же, здесь не обошлось без человеческого фактора и коррупционных рисков. Соответственно, мы получили целую волну проблемных объектов, которая еще не в полном объеме накрыла нас: огромное количество таких объектов в официальной статистике до сих



пор не отражено. Проблема появилась не только из-за недобросовестных застройщиков, но и от коррупционной «заинтересованности» и формального отношения ряда чиновников как к работе с предпринимателями, так и к обычным людям. К сожалению, в ряде проблемных регионов иные чиновники вместо признания проблемы и совместного поиска решения так или иначе противодействуют экспертным попыткам правового урегулирования ситуации; они игнорируют возможность решить эту проблему и попытаться сохранить людям единственную крышу над головой.

Больше всего от последствий самостроя страдают именно граждане: за каждым из таких объектов — многочисленные судьбы людей, оказавшихся в непростой жизненной ситуации. Они отдают все свои сбережения, лишь бы иметь собственное жилье; многие приезжают с Севера, чтобы приобрести угол на берегу моря. На это могут быть разные причины: состояние здоровья, желание быть поближе к родственникам и солнцу, но в целом — стремление улучшить жилищные условия. По факту же

вместо светлого будущего — суды, снос домов, невозможность повлиять на ситуацию в целом, проживание просто в нечеловеческих условиях. Наши граждане сегодня находятся в подвешенном состоянии. Нужно оценить эту проблему трезво и постараться найти решение.

Меры противодействия самострою уже предпринимаются в ряде регионов, но далеко не во всех. Например, в Краснодарском крае невыгодно решать вопросы по самостроям, потому что там господствует «теневой рынок»: каждый объект для него — это деньги, десятки, а то и сотни квартир.

Что касается других регионов, то, например, в Ростовской области разработан и принят пилотный проект — внесенные изменения в решение Городской думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

Ведется большая работа по этому направлению и в Дагестане. Так, в рамках пилотного проекта Минстрою России были выделены субсидии из федерального бюджета на обследование многоквартирных домов, возведенных на террито-

рии республики с многочисленными нарушениями. Проводила техническую экспертизу подведомственная министерству структура — ФАУ «РосКапСтрой». Данная работа уже завершена, вся аналитика по обследованию проблемных объектов собрана, в дальнейшем по этим объектам на основании проведенных технических экспертиз будут приняты решения.

На федеральном уровне также предпринимаются целенаправленные усилия. В последнее время Госдумой РФ приняты достаточно значимые законодательные меры, в том числе внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ. С 2020 года понятие «самострой» определено более предметно: появилось четкое объяснение, что такое объект самовольного строительства, каковы причины его возникновения. Раньше эта тема законодательно не была отражена настолько детально. Теперь же законодательство в этой части практически откорректировано.

В данном контексте ВЦНСП видит свою задачу в том, чтобы создать законные условия для сохранения и легализации объектов самовольного строительства, безопасных для проживания граждан, и приведения в соответствие всей необходимой документации.

Для предотвращения появления новых незаконных построек необходимо это сделать исключительно законодательным путем, создавая современные инновационные технологии, которые позволили бы мониторить и контролировать ситуацию и вне зависимости от теневой составляющей вывести этот рынок в легальное поле.

Сейчас работа по внедрению технологии ведется Главгосстройнадзором Московской области. Он создал цифровую платформу, отображающую все многоквартирные дома, социальные и нежилые объекты в регионе, с помощью которой можно найти всю необходимую информацию о каждом объекте. Приложение полезно как потенциальным покупателям жилья в новостройках, так и владельцам квартир, желающим отследить строительство школ и детских садов рядом со своим домом. ВЦНСП поддерживает усилия подмосковного ведомства по совершенствованию этой технологии и выступает за ее внедрение на всей территории РФ.

### Справочно

ВЦНСП — независимая гражданская общественная инициатива, осуществляющая экспертную деятельность в сфере строительства, площадка для обсуждения наиболее острых вопросов развития и модернизации строительной отрасли, поиска путей решения технических и законодательных задач, направленных на развитие стройкомплекса, его эффективности и максимальной прозрачности.

Алексей ЩЕГЛОВ

## ОССиГ поставят на учёт

### Столица и область объединили усилия по контролю за отходами со строек

Власти Москвы и Подмосковья подписали на днях соглашение о сотрудничестве и взаимодействии в сфере обращения отходов сноса, строительства и грунтов (ОССиГ). Этот установочный документ будет определять общие для двух регионов механизмы работы в сфере сбора, перемещения и переработки стройотходов. В частности, достигнутыми договоренностями предусмотрена интеграция столичной и областной автоматизированных систем учета такого мусора.

По данным областного министерства экологии и природопользования, в Московском регионе ежегодно образуется примерно 50 млн кубометров ОССиГ. Большую часть стройотходов составляют ценные вторичные ресурсы, прежде всего бетон, кирпич, стекло, лом черных и цветных металлов. Примерно половина этого объема размещается на территории Подмосковья, включая стихийные свалки. Как заявил заместитель председателя областного правительства, ми-

нистр экологии и природопользования Московской области Андрей Разин, сотрудничество двух регионов по формированию цивилизованной системы учета и контроля стройотходов позволит навести порядок в этой сфере. Он напомнил, что уже ведется реестр легальных площадок для переработки ОССиГ, который постоянно пополняется новыми данными. «Нами разработана четкая система взаимодействия. Департамент строительства выдает разрешения на перемещение отходов только на упомянутые площадки, а Минэкологии ведет реестр объектов переработки и размещения. Количество отходов отражается в системе ОССиГ, перевозка будет осуществляться только с использованием электронных талонов. В результате си-



### Кстати

Борьбу с незаконными свалками стройотходов при помощи фотофиксации в Подмосковье ведут с октября 2020 года. Сейчас в регионе уже установлены свыше 200 видеокамер, которые начинают запись при срабатывании датчиков движения. Как сообщили «СГ» в пресс-службе областного министерства экологии, такие «фотоловушки» уже помогли выявить 4534 нелегальные свалки.

стема обращения становится полностью прозрачной и управляемой», — сказал чиновник.

В дальнейшем планируется ввести и систему электронных талонов; ее запуск намечен уже на 1 июня 2021 года. Когда это произойдет, каждого водителя обяжут иметь электронный талон, а номера всех транспортных средств занесут в единую базу данных. С помощью действующей системы видеонаблюдения планируется отслеживать перемещение транспортных средств на дорогах для того, чтобы держать под контролем основные маршруты перевозок строительного мусора. Будет развиваться и система администрирования нарушителей. Так, с 1 сентября граждане и юридические лица, уличенные в нарушениях правил обращения ОССиГ, начнут в автоматическом режиме получать штрафы. Как рассчитывают в подмосковном правительстве, это позволит более эффективно пресекать несанкционированные перемещения строительного мусора и попытки организации незаконных свалок.



# Разный мусор

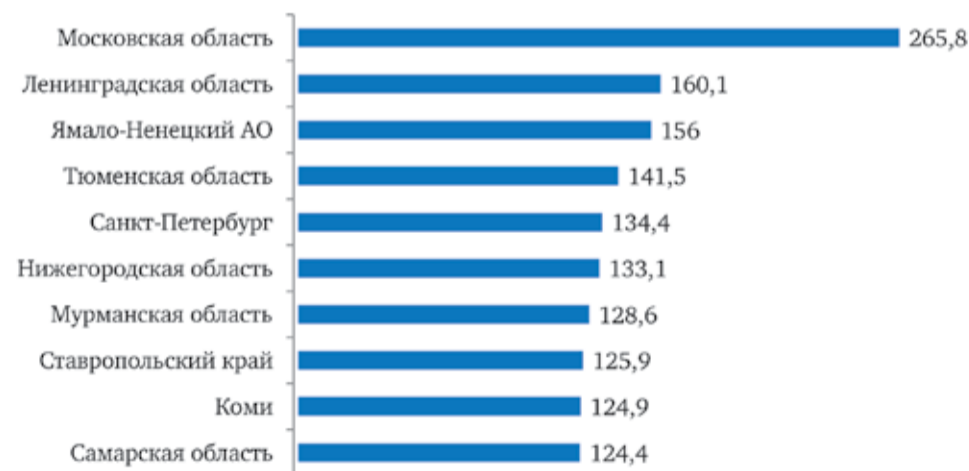
**Стоимость вывоза бытовых отходов в регионах может отличаться в шесть раз**

Алексей ЩЕГЛОВ

С тартовавшая в 2019 году «мусорная» реформа была призвана навести порядок в системе обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в стране и создать условия, которые бы стимулировали ответственную конкуренцию между компаниями, занятыми в этом сегменте. Внедрение раздельного сбора мусора, а также глубокая переработка отходов — с прицелом на формирование целой отрасли по выпуску вторичной продукции — должны были сократить поток мусора, кото-

рый складывается на полигонах, и помочь ликвидировать несанкционированные свалки. По прошествии двух лет эти цели продолжают во многом оставаться недостиженными, при этом в некоторых аспектах реформирование системы обращения с ТКО нуждается в дальнейшей доработке. В частности, на региональном уровне царит слишком большой разброс при решении вопросов, связанных с определением нормативов накопления ТКО и с тарифообразованием. С одной стороны, тарифы для населения сегодня «выведены из тени»: в платежке появилась самостоятельная коммунальная услуга «об-

**Регионы с самыми высокими ценами на вывоз ТКО, в рублях с человека**



**Регионы с самыми низкими ценами на вывоз ТКО, в рублях с человека**



## Цитата в тему



ЕЛЕНА ТРУБНИКОВА,  
ПРЕЗИДЕНТ  
FINEXPERTIZA:  
«Неудивительно, что значительная часть населения отказывается оплачивать новую статью в квитанции. Это, в свою очередь, приводит к финансовым проблемам у операторов и к разрыву соглашений с мусоровывозящими

компаниями, что усугубляет проблему утилизации ТКО. В результате мы получаем разрастающиеся свалки у дома и отсутствие инвестиций в столь необходимую нашей стране мусороперерабатывающую инфраструктуру»

ращение с ТКО», рассчитываемая исходя из нормативов накопления бытового мусора на одного человека. С другой стороны, на практике величины тарифов мало завязаны на реальные экономические процессы и варьируются на региональном уровне в широких пределах.

В целом, как свидетельствует исследование аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza, тарифы на вывоз ТКО только в начале 2021 года выросли в среднем по России на 4,05% (в годовом выражении), что превышает зафиксированный рост цен (3,35%) на жилищно-коммунальные услуги, и, в частности, выросли даже больше, чем на самую весомую статью в платежке — отопление (подорожало на 3,4% — больше, чем на другие услуги). Такое ускоренное подорожание «мусорных услуг» отчасти неизбежно и оправданно, так как реформа системы ТКО началась позже, чем в других сегментах жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), а финансирования на эти цели в региональных бюджетах по сути заложено не было.

Однако вряд ли можно позитивно оценить то, как скажут «мусорные тарифы» в различных субъектах: как выяснили аналитики компании, всего за прошедшие 12 месяцев в 40 регионах тарифы на обращение с ТКО были увеличены, в 16 снижены, в 29 — не изменились или были пересмотрены менее чем на полпроцента. Эти изменения варьировались от падения величины тарифа на 18,5%

до роста сразу на 39%. В результате сейчас стоимость вывоза мусора отличается для жителей разных регионов в 6,3 раза. Лидером по росту цен на вывоз ТКО для населения за прошедший год стала Новосибирская область — там они увеличились на 39,2% (с 59,9 руб. с человека в месяц в январе 2020 года до 83,4 руб. в январе 2021 года). Впрочем, новые расценки здесь остаются все равно ниже среднероссийского уровня. Далее по динамике роста цен следуют Татарстан (рост на 24,8%, до 89,8 руб./чел.), Омская область (+20,9%, до 90,5 руб./чел.), Приморский край (+17%, до 76,7 руб./чел.), Свердловская область (+15%, до 115,5 руб./чел.), Республика Алтай (+11,8%, до 113,1 руб./чел.), Пермский край (+9,9%, до 80,1 руб./чел.), Астраханская область (+9,7%, до 98,4 руб./чел.), Кировская область (+8%, до 97,4 руб./чел.) и Башкортостан (+7,1%, до 75 руб./чел.).

Напротив, сильнее всего тарифы на вывоз ТКО снизились в Северной Осетии (-18,5%, до 54,9 руб./чел.), Адыгее (-9,9%, до 76,9 руб./чел.), Магаданской области (-9,2%, до 73,9 руб./чел.), Саратовской области (-9,1%, до 92,7 руб./чел.), Кабардино-Балкарии (-7,3%, до 57,8 руб./чел.), Белгородской области (-5,9%, до 88,1 руб./чел.), Красноярском крае (-5,2%, до 78,9 руб./чел.), Волгоградской области (-4,7%, до 100,9 руб./чел.), Ленинградской области (-3,8%, до 160 руб./чел.) и Брянской области (-3,7%, до 77,1 руб./чел.).

Что касается абсолютных величин, то несмотря на то, что тарифы в Московской области не росли уже два года, среднестатистический житель Подмосковья платит за вывоз мусора больше, чем жители других регионов. Если взять средний тариф по региону (область разделена на семь зон, в каждой из которых свой тариф), то владелец усредненной подмосковной квартиры платит за вывоз мусора 265,8 руб. в месяц (7,94 руб. за кв. метр), житель частного дома аналогичной площади — примерно 165 руб., а сельские жители могут снизить плату еще на 20%, если сортируют мусор.

Второе место по абсолютным ценам занимает Ленинградская область: если исходить из официальной обеспеченности жилой площадью в 29,7 «квадрата» на душу населения, то среднестатистический житель региона платит за вывоз мусора 160,1 руб. в месяц. Третье и четвертое место в рейтинге самых высоких расценок на вывоз мусора занимают Ямало-Ненецкий автономный округ (среднемесячная плата составляет 156 руб./чел.) и Тюменская область (141,5 руб./чел.). Далее следуют Санкт-Петербург (134,4 руб./чел.), Нижегородская область (133,1 руб./чел.), Мурманская область (128,6 руб./чел.), Ставропольский край (125,9 руб./чел.), Республика Коми (124,9 руб./чел.) и Самарская область (124,4 руб./чел.).

Напротив, самые низкие тарифы на обращение с ТКО в Хакасии (41,9 руб./чел.), Крыму (50 руб./чел.), Северной Осетии (54,9 руб./чел.), Алтайском крае (56,9 руб./чел.), Кабардино-Балкарии (57,8 руб./чел.), Дагестане (60 руб./чел.), Чечне (61,5 руб./чел.), Чувашии (62,8 руб./чел.), Тыве (64,9 руб./чел.) и Амурской области (65,1 руб./чел.).

Пересмотр тарифов в 2020 году в сторону уменьшения во многих регионах был связан с тем, что новые расценки вызвали недовольство со стороны жителей, которые отказывались платить за то же качество услуг большие суммы. В результате тарифы в регионах с наиболее острой социальной реакцией приняли более «популистский» вид, а властям пришлось корректировать планы по строительству полигонов и мощностей по утилизации и переработке ТКО. Однако такой «откат» не сделал процесс тарифообразования более прозрачным.

Как считают эксперты, мусорная реформа пока что продолжает буксовать почти повсеместно. Это наглядно проявляется в том, что редко где качество уборки мусора стало выше, а территорий, где ситуация с его вывозом остается проблемной, по-прежнему слишком много.

## ЖИЛЬЕ

**с.1** По условиям программы «Комплексное развитие сельских территорий» льготные «сельские кредиты» выдаются не только на покупку земельного участка и строительство на нем жилого дома или на строительство индивидуального дома на уже имеющемся участке, но и на покупку квартиры в новостройке, а также готового индивидуального жилого дома. Однако пока все эти возможности используются не в полной мере. Как показал 2020 год, льготные займы выдаются в основном не для строительства индивидуального жилья на сельских территориях, а для приобретения имеющегося жилого фонда. Причиной того, что кредитование индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на селе практически отсутствует, является наличие высоких кредитных рисков, обусловленных низкой ликвидностью индивидуальных домов как предметов залога.

Кроме того, банки не всегда могут оценить реальную себестоимость строительства индивидуального жилого дома. Чтобы точно определить сумму ипотечного кредита, им необходимо знать объем строительных материалов и технологию строительства, используемых для строительства дома, но такая информация нередко отсутствует. Сенаторы считают, что ситуацию могла бы исправить комплексная застройка сельских территорий с применением механизма типового строительства индивидуальных жилых домов. В связи с этим необходимо рассмотреть вопрос о разработке каталога стандартных проектов ИЖС, которые будут строиться как индустриальным, так и хозяйственным способом с понятной себестоимостью в любом исполнении.

Банковские работники также не всегда уверены в компетентности строителей, которые берутся строить жилье на селе за счет кредита. При нынешней сельской ипотеке на строительство жилья требуется заключение договора с подрядной организацией, соответствующий определенным требованиям. При этом подрядных организаций, аккредитованных банком для строительства индивидуальных домов на сельских территориях и имеющих положительный опыт и достаточный объем жилищного строительства, недостаточно.

### Больше проектов, хороших и разных!

Директор департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ольга Корниенко согласилась с модератором «круглого стола» в том, что основной проблемой ИЖС на селе является отсутствие доступного ипотечного продукта для строительства либо приобретения индивидуального жилого дома. Чтобы решить эту проблему, Минстрой России сейчас прорабатывает вопрос организации конкурса проектов ИЖС, на основе которых будет проведена типологизация жилых домов на сельских территориях и вообще индивидуального жилищного строительства. При этом должна быть сформирована широкая вариативность проектов ИЖС, чтобы типологизация не превратилась в унификацию и не привела к однотипности проектов. Минстрой также начал работу по предоставлению гарантий гражданам, которые возьмут кредиты под строительство индивидуального жилья, с тем чтобы они были уверены, что за свои деньги получают дом, на который рассчитывали. Сейчас изучается возможность применения эскроу-счетов, которые успешно действуют в многоквартирном жилищном строительстве с применением договоров долевого участия, для покупателей жилых по-

# Шлагбаум за околицей



## Цитаты в тему



**СЕРГЕЙ СТЕПАШИН, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ:** «39% сельского жилищного фонда не имеет водопровода и 50% — канализации. Именно эта тема должна стать одной из самых приоритетных в деятельности министерства»



**АНТОН МОРОЗ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ):** «Рассмотрение перспектив развития села невозможно в отрыве от развития малых городов, преобладающая часть которых находится в окружении сельских поселений»

мещений по ИЖС либо для заказчиков, которые могут заключать договоры с подрядными организациями.

Министерство уже наметило три направления строительства жилья либо приобретения индивидуального жилого дома, на каждом из которых стремится создать равные условия. На первом задействованы квалифицированные застройщики — это так называемое индустриальное ИЖС. На втором сами граждане могут объединяться в те или иные объединения, например, в жилищно-строительные либо жилищные кооперативы, и привлекать квалифицированных подрядчиков для производства строительных работ. И наконец третий вариант — это когда гражданин сам, своими силами, не привлекая подрядчиков, хочет построить себе дом на своем земельном участке. Чтобы все эти варианты были одинаково доступны, по мнению Ольги Корниенко, прежде всего необходимо упростить процедуры выделения земельных участков под ИЖС и регламенты согласования начала и завершения строительства. Затем следует внедрить инструменты субсидирования инфраструктуры для индивидуальной жилой застройки. Этот вопрос должен решаться по двум направлениям. Прежде всего, это централизованное обеспечение сетями, и второе — развитие локальных источников обеспечения инженерными услугами. Например, не будет смысла соз-

давать большую канализационную сеть от мощной подстанции для того, чтобы обеспечить поселок, состоящий из двадцати домов. Но при этом уровень комфортности в таком поселке должен быть сопоставим с крупным сельским населенным пунктом.

Чтобы все эти меры работали в комплексе, Минстрой России совместно с Минцифрой РФ, «ДОМ.РФ» и отраслевыми органами власти регионов разрабатывает суперсервис строительства индивидуального жилого дома и садового дома, который позволит упростить взаимодействие граждан с органами власти, учреждениями, теми или иными организациями, а также сократить сроки подготовки необходимых для строительства документов: их можно будет представлять в электронном виде. Реализация суперсервиса планируется на едином портале госуслуг и намечается к запуску в семи пилотных регионах: в Москве, Московской и Тюменской областях, республиках Татарстан и Башкортостан, Краснодарском крае и Санкт-Петербурге.

## 4,1 млрд рублей

предусмотрено в федеральном бюджете на финансирование сельской ипотеки в следующем году. Еще 1,16 млрд рублей будет дополнительно выделено из резервного фонда Правительства РФ



### Подойти комплексно

Выступивший на парламентском мероприятии вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз заявил, что финансирование программы «Сельская ипотека» необходимо увеличить. Он также выразил позицию профессионального сообщества по рассматриваемой тематике в целом. Так, в НОСТРОЙ считают, что развитие жилищного строительства на сельских территориях необходимо рассматривать с точки зрения развития ИЖС, где требуются «прорывные» инициативы. Такие инициативы обсуждаются сейчас в рамках разработки «Стратегии социально-экономического развития РФ до 2035 года», где НОСТРОЙ предлагает свои дополнительные меры государственного регулирования, направленные на развитие ИЖС.

Более подробно Антон Мороз остановился на мерах, которые учитывают особенности ИЖС в сельской местности. Он предложил вовлечь в жилищное строительство неиспользуемые земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также заброшенные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства. При этом необходимо рассмотреть вопрос о внесении изменений в Федеральный закон № 494-ФЗ в части установления возможности размещения на территории комплексного развития, реализуемого в сельской местности, объектов ИЖС в отсутствие многоквартирных домов.

Помимо этого, предлагается создать стандарты комплексного развития сельских территорий, которые предусматривают оптимизацию архитектурно-градостроительных планировок с учетом специфики сельской жизни. При этом должны быть учтены все виды сельских территорий: пригородные территории, аграрные районы, удаленные районы, районы с неблагоприятными климатическими условиями и др., а также географические и национальные особенности территорий. Кроме того, нужно разработать комплекс мер по стимулированию частных инвесторов, реализующих проекты комплексного развития на сельских территориях, в том числе в целях расселения аварийных домов. В качестве таких мер докладчик привел налоговые льготы, бесплатное предоставление земельных участков под компактную жилищную застройку, включая инженерную подготовку площадки, снижение требований к застройщикам при участии в аукционе на заключение договора комплексного развития территории, предусмотренного 494-ФЗ, программы льготного лизинга строительной техники. Отдельно он отметил, что для оказания методологической помощи местным администрациям целесообразно разработать пакет мер по стимулированию внебюджетных инвестиций в жилищное и инфраструктурное строительство на сельских территориях.

Среди прочего Антон Мороз указал на необходимость развития местных строительных организаций, осуществляющих строительство на удаленных сельских территориях, в том числе на кооперативной основе. Это позволит создавать новые рабочие места в сельской местности, развивать на сельских территориях индустрию местных строительных материалов с радиусом логистического плеча не более 250 километров.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Гулять и учиться

В Дагестане завершился конкурс на идеи по благоустройству общественных пространств и созданию типовых образовательных учреждений

## Справочно

Всероссийский конкурс на разработку концепций архитектурного облика общественных пространств и типовых образовательных учреждений в Дагестане инициирован местным Комитетом по архитектуре и градостроительству при поддержке республиканского правительства и при участии администраций Махачкалы, Каспийска, Дербента и Буйнакска. Организатором конкурса выступило Агентство стратегического развития «ЦЕНТР».



Оксана САМБОРСКАЯ

Объявлены победители Всероссийского конкурса на разработку концепций архитектурного облика общественных пространств (площади, набережные, парки и др.) и типовых образовательных учреждений (школа и детский сад) в Дагестане. Всего на конкурс было представлено 72 заявки от архитекторов из восьми стран и 22 городов — от Нью-Йорка до Киото. Из общего числа претендентов на победу жюри в декабре 2020 года выбрало 18 команд: три команды по каждому конкурсному объекту, среди которых были как консорциумы, так и индивидуальные участники.

Работы финалистов оценивало жюри под председательством главного архитектора Республики Дагестан Незира Гусейнова, в состав которого вошли представители местных органов власти, а также эксперты в сфере комплексного развития территорий, архитектуры, экономики и пространственного планирования.

Незир Гусейнов отметил, что предложенные конкурсантами решения — это, безусловно, архитектура будущего, но необходимая уже сейчас. Выдвинутые участниками концепции в дальнейшем соотнесут с бюджетом муниципалитетов, их ключевые положения станут основой технического задания. Затем рабочая документация пройдет экс-

ПОБЕДИТЕЛИ КОНКУРСА		
Номинация «Общественные пространства»		
Конкурсная работа	Победитель	Описание проекта
Набережная «Лунный берег» в Махачкале	ООО «АБТЬ» (Москва, Россия)	В своей работе компания подчеркнула уникальность и идентичность места, при этом особое внимание уделив созданию функционально насыщенной среды, отвечающей потребностям горожан
Площадь им. Ленина в Каспийске	Консорциум под руководством ООО «МЭГЛИ Проект»	Основной целью проекта стало формирование максимальной многофункциональности площади. Консорциум наполнил городскую среду различными функциями таким образом, чтобы она могла динамично изменяться в зависимости от запросов аудиторий
Озеро по ул. Хандадша Тагиева в Дербенте	Консорциум под руководством ООО «Студия Камилль Цунтаев» (Махачкала, Россия)	Основная идея проекта — превратить пространство озера в новый символ Дербента и любимое место жителей. В концепции предусмотрено распределение разных функциональных зон вокруг водоема, связь их между собой непрерывной прогулочной зоной через все площадки, среди которых точки для пикников, детские площадки и др.
Территория городского сада в Буйнакске	Консорциум под руководством ООО «Студия Камилль Цунтаев» (Махачкала, Россия)	Главная идея проекта заключается в возвращении городскому саду статуса светского общественного пространства для спокойного умиротворенного отдыха. Большое внимание было уделено сохранению сложившихся связей и ландшафта территории
Номинация «Образовательные учреждения»		
Типовой проект общеобразовательной школы на 50 мест в с. Манасаул Буйнакского района	ООО АК «АКВК и Партнеры» (Москва, Россия)	Архитектурно-конструктивные особенности школы включают возможности гибкого изменения базовых пространств, сборки ряда пространств в «кластеры» под типовые и комплексные функции. В архитектурные решения школы интегрированы элементы традиционной архитектуры Дагестана
Типовой проект детского сада на 40 мест в с. Цергимахи Акушинского района	ООО «Проектное бюро АПЕКС» (Москва, Россия)	Главная цель и приоритет в проекте — создать детский сад-школу для гармоничного и всестороннего развития детей с наилучшей образовательной системой. С безопасной, комфортной и мотивирующей средой не только для обучения, но и для общения, для свободного времени и творчества

пертизу, и после проект уже можно будет реализовывать. «Наличие таких глубоко разработанных концепций существенно сокращает время проектирования, — считает главный архитектор республики. — Кроме того, приятно, что конкурсанты бережно подошли

к проектированию. Они работали предметно, вникли в проблемы горожан и сельского населения. Были учтены культура и ментальность народов Дагестана и помножены на лучшие архитектурные практики, что в итоге, как мы видим, дало прекрасный результат».

**МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ**

18–21 МАРТА 2021

Москва, МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»

Международные конкурсы:

- Красивые дома EXHIBITION
- ДЕРЕВЯННЫЙ ДОМ EXHIBITION
- AQUA SALON EXHIBITION
- САЛОН КАМИНОВ И ОТОПЛЕНИЯ EXHIBITION
- ДОМ и САД EXHIBITION
- БАРБЕКЮ И ГРИЛИ EXHIBITION

houses.ru  
weg.ru

Официальные мероприятия: IBC, MIP, MIPR, MIPR+, MIPR++, MIPR+++

Генеральные спонсоры: ПУСКОЛ ДАГЕСТАН, Schmid, COOL

Партнер: Красивые дома

Организатор: Красивые дома

Участники: AQUA, ДИЗАЙН КАМИНА, МЕЖДУНАРОДНЫЕ КОНКУРСЫ, МЕДИАЦЕНТР СОЧИ

Международный строительный чемпионат

**Первый Международный строительный чемпионат**

Весна 2021

Главный медиацентр Сочи

Приглашаем к участию!

Свяжитесь с нами: **pro-wcc.ru**

Учредители: РОСАТОМ, МИНСТРОЙ РОССИИ

## ТЕХНОЛОГИИ

# Конструктор реновации



## Цитата в тему



**СЕРГЕЙ ЛЕВКИН, ГЛАВА ДЕПАРТАМЕНТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКВЫ:** «Наряду со всеми финансовыми преимуществами есть и ряд объективных сложностей внедрения модульных технологий. Например, тщательной проработки требует вопрос доставки модулей на место возведения дома. Порой площадки реновации расположены в стесненных условиях, в плотной городской застройке, и сборка дома из модулей может стать неразрешимой задачей. Такие нюансы требуют дополнительного изучения»

## Тестовый модульный дом в Москве построят уже в этом году

Антон МАСТРЕНКОВ

Всего в ходе программы реновации в Москве планируется построить более 30 млн квадратных метров жилья, причем в очень сжатые сроки — к 2032 году. Грандиозные масштабы и жесткое ограничение по времени вынуждают столичные власти искать новые эффективные организационные и технические решения. Например, в настоящее время в мэрии изучают возможность применения технологий модульного строительства.

Городским властям необходимо убедиться в качестве и безопасности таких объектов, а также в их соответствии высоким стандартам, заданным программой реновации. После испытаний в течение нескольких лет модульные технологии смогут использоваться при возведении жилья, в том числе и по программе

реновации. Глава столичного департамента строительства Рафик Загрутдинов пояснил, что уже в этом году подрядчик построит многоэтажный тестовый модульный дом. «Мы изучим его с точки зрения надежности и качества. После этого будет принято решение об использовании этой технологии в рамках программы», — отметил он.

В качестве плюсов модульной технологии эксперты называют существенное сокращение сроков строительства жилья и снижение финансовых издержек: фактически модульный дом можно собрать на площадке за несколько месяцев, что значительно быстрее используемых сейчас методов возведения жилья. Кроме того, сокращение строительных работ снизит для жителей в районе строительства уровень дискомфорта, возникающего при возведении объекта. Еще одним «плюсом» этой методики является гибкость внутренних пространств и возможность трансформации готовых пространств по желанию жильцов.

Вместе с тем власти обещают, что применение та-

ких методов не ограничит участников программы в выборе планировок квартир и не приведет к формированию районов однообразной застройки. По их заверениям, современные модульные технологии позволяют возводить дома с разнообразной и удобной квартирографией, а также с яркими и индивидуальными фасадами.

Инвестором, который будет строить тестовый дом, выступит крупный московский застройщик — ГК «МонАрх». На земельном участке площадью 24,8 гектара в поселении Марушкинское в скором времени появится роботизированный завод по производству крупноформатных модулей для строительства жилых домов. Площадь завода составит более 160 тыс. «квадратов», суммарный объем планируемых инвестиций — 15 млрд рублей. «Сейчас мы строим экспериментальный завод, собираемся сдать его весной. В перспективе завод сможет выпускать 450 тыс. кв. метров жилья в год, а экспериментальный цех еще 100 тыс. «квадратов», — рассказал гендиректор ГК «МонАрх» Сергей Амбарцумян. Модули, из которых будет собираться дом, — это блоки размером 15 на 6,5 метра. Каждый элемент включает в себя основание, наружные и межмодульные стены, внутренние перегородки и крышу, которая соответствует потолку квартиры; при этом внутри уже установлены инженерные системы. Таким образом, квартиры будут производиться на заводском конвейере и доставляться на площадку в готовности 97%.

В столичном стройкомплексе рассматривают возможность применения новой технологии не только при строительстве реновационного жилья, но и при возведении различных социальных объектов. Необходимо отметить, что перспективы широкого внедрения новых технологий в строительную сферу изучают и в Минстрое России. Так, заместитель главы министерства Дмитрий Волков рассказал, что нормативная база в РФ готовится к активной работе с технологиями, ускоряющими строительство. «Странно строить за восемь часов, а согласовывать три года. За прошедшие годы уже проведена огромная работа по оптимизации нормативов, но она не закончена. Напомню, свод правил для модульного домостроения уже находится на согласовании», — подчеркнул он.

## Разборки по-русски

Отжившие свой срок здания лучше не взрывать, а разбирать



Воронежская атомная станция теплоснабжения после выполнения двух этапов демонтажа

ходами, снизить стоимость и сроки их утилизации. Примером тому может служить выполняемая в настоящее время «Волгаспецстроем» ликвидация атомной станции теплоснабжения в городе Воронеже: включив обработку отходов в процесс демонтажа, предприятие не только намного снизило риски, связанные с промышленной безопасностью и охраной труда, но и сократило предусмотренную конкурсом начальную стоимость работ с 1,5 млрд до 749 млн рублей. Одновременно с демонтажом зданий отходы сортируются и складываются по видам. После завершения проекта на полигоне будет размещено около 1,5-2 тыс. тонн отходов.

Итог дискуссии подвел модератор вебинара, начальник управления организации эксперименталь-

ного проектирования и строительства ГБУ «Мосстройразвитие» Алексей Чиков. По его словам, для московских строителей снос — это не завершающий этап жизненного цикла зданий и сооружений, а его начало. Дело в том, что в Москве в рамках программы реновации сносится очень большое количество объектов, которые уже отслужили свой срок. В среднем в Москве ежегодно планируется сносить более 500 пятиэтажек первой поры индустриального строительства и строившихся одновременно с ними объектов инфраструктуры. Таким образом, речь идет об этапе подготовки территории под новое строительство, для которого должны быть опробованы различные современные технологии сноса и найдены самые передовые решения. При этом, по мнению Алексея Чикова, необходимо учесть, что сейчас законодатели очень серьезно подходят к вопросам обращения с отходами демонтажа. «Что греха таить, как раньше — снесли, вывезли и забыли — наверное, больше так не получится. Нас подталкивают к тому, что вместо «отходов» мы будем оперировать названием «вторичный материальный ресурс». А это требует специфических способов работы на каждом из этапов. Это и специальные виды сноса, и разделение этих отходов, и контроль за нормированием каких-то показателей этих отходов на этапе сортировки. То есть технологии «умного сноса», проектирования, моделирования — все это будет иметь развитие», — резюмировал сотрудник «Мосстройразвития». Он также отметил, что за рубежом есть комплексы по переработке минеральной ваты, битумной изоляции и другого сырья, которые в России пока не используются.

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

## МАТЕРИАЛЫ

Владимир ТЕН

В столичном «Экспоцентре» прошла 25-я юбилейная международная выставка «Интерлакокраска-2021», на которой крупнейшие игроки рынка представили посетителям свои новинки, поделились дальнейшими планами развития лакокрасочной промышленности.

Мероприятие традиционно вызывает интерес как у производителей лакокрасочных материалов (ЛКМ), так и у представителей строительных компаний, химического комплекса, деревообработки и производства мебели, автомобильной промышленности, авиа- и судостроения, других отраслей экономики. По словам руководителя проекта «Интерлакокраска» Натальи Скуратовой, в этом году в выставке приняли участие около 100 компаний из Германии, Китая, Белоруссии, России, Турции, Украины. Кроме того, многие иностранные компании были представлены своими российскими дилерами.

Специалисты и эксперты лакокрасочной индустрии проявили интерес к мероприятиям деловой программы выставки, открывшейся семинаром «Анализ текущей ситуации во внешней торговле РФ лакокрасочными материалами. Перспективные ниши для импортозамещения и развития экспорта». Генеральный директор и основатель аналитической компании VladVneshService, член комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по внешнеэкономической деятельности Жанна Мартынова представила презентацию, в которой были рассмотрены вопросы динамики экспорта лакокрасочных материалов из России, структуры экспорта по основным товарным группам, перспектив-



INTERLAK.EXPO.RU

### Справочно

■ Первая «Интерлакокраска» состоялась весной 1997 года на ВВЦ. Инициаторами проекта выступили выставочная компания «Максима» и российская фирма «Текса». С 2011 года выставку ежегодно организует и проводит на своей площадке Центральный выставочный комплекс «Экспоцентр».

## Сделать мир ярче

У российской лакокрасочной отрасли «нарисовались» экспортные перспективы

ные ниши для развития экспорта и вопросы импорта ЛКМ. Анализируя ситуацию на рынке по итогам 2020 года, она подчеркнула, что снижение уровня спроса на лакокрасочные материалы на 4% по сравнению с 2019 годом выглядит не так уж плохо на фоне общего снижения спроса на экспорт (-21%). Среди стран, в которых растет спрос на лакокрасочные материалы, особо были отмечены Украина и Узбекистан, а среди тех, где спрос существенно снизился, — Индия и Турция.

Из основных точек роста российского экспорта спикер выделила товарные направления: художественные краски и

готовые пигменты, глушители стекла. В обзоре государств, увеличивших за последний год импорт эмалей и глазурей стекловидных, фигурировали Малайзия, Турция и Таиланд.

Рассматривая структуру российского экспорта лакокрасочных материалов, Жанна Мартынова выделила наиболее перспективные товарные группы, показавшие рост: художественные краски, органические красящие вещества и замазки, мастики и малярные шпатлевки. «Очень узкие ниши показали скачок, и это уже очень серьезный плюс для нашей отрасли», — подчеркнула она.

Конечно, выставка призвана представить весь ассортимент продукции, производимой ее участниками, но особый интерес вызывают новинки. Например, компания «Хома» на своем стенде представила новые полимерные дисперсии и клеевые составы под любую задачу. Кроме того, в рамках форума «Индустрия сухих строительных смесей и архитектурных покрытий» специалисты компании сделали доклад о вариантах применения водных дисперсий в составе сухих строительных смесей.

Представители старейшего российского разработчика и производителя порошковых красок и специальных лакокрасочных материалов — химической компании «Пигмент» продемонстрировали на стенде линейку своей продукции. В рамках конференции «Инновации в антикоррозионных покрытиях и обработке поверхностей» специалисты компании ознакомили всех присутствовавших с актуальными направлениями развития производства порошковых красок для антикоррозионных покрытий.

Свои инновационные разработки также представили Институт биохимической физики имени Н.М. Эммануэля РАН, Казанский национальный исследовательский технологический университет. В частности, в Институте биохимической физики в рамках отдельного проекта близка к завершению работа над технологией приготовления и применения антипиренов на основе окисленной смеси древесной муки и риса для конструкционных строительных материалов и изделий из древесины и целлюлозы с целью придания им огнестойкости и расширения областей их применения в строительстве и производстве изделий общегражданского назначения.

## Самбо для металла

Эффективно бороться с ржавчиной будет новая «сколковская разработка»

Владимир ТЕН

Резидент кластера энергоэффективных технологий Фонда «Сколково» компания «КИР-СК» представила новый инновационный продукт по защите металла от коррозии «ПреоКорр», выпускаемый пока мелкими промышленными партиями. Однако разработчик планирует скорое оформление прав интеллектуальной собственности (на данный момент получен патент только на ноу-хау), а также проведение добровольной сертификации своего продукта. Под запуск в широкое производство и продолжение исследований компания собирается привлечь дополнительные инвестиции, после чего последуют подготовка и выход продукта на массовый рынок, а также работа над созданием модификаций продукта.

Извечная проблема стали и прочих сплавов железа — коррозия, порождающая ржавчину. Существует несколько основных видов и методов защиты металлов от коррозии. Среди них — увеличение или изменение химического состава сплава металла с целью повышения его антикоррозионных свойств и характеристик. Поверхность металла также можно изолировать различными антикоррозионными материалами (грунтовки, краски и иные покрытия). Кроме того, можно пойти по пути снижения агрессивности среды, что в условиях эксплуатируемых зданий и сооружений, в конструкции и отделке которых присутствует металл, весьма затруднительно и очень дорого.

Есть также такой несколько экзотический способ, как наложение внешнего тока, что обеспечит электрохимическую защиту от коррозии. Но, например, алюминий спосо-

бен сам образовывать во взаимодействии с кислородом тонкую «антикоррозионную» защитную пленку, являя собой яркий пример «самообороны» от воздействия агрессивной внешней среды. Именно поэтому этот металл стабилен и долговечен. И это — перспективный путь защиты соединений железа от разрушения.

«ПреоКорр» представляет собой уникальный преобразователь оксида железа на основе комбинации комплексонов, минеральных солей, поверхностно-активных веществ и ингибиторов коррозии для долговременной защиты металлов. «ПреоКорр» обеспечивает полное преобразование слоя коррозии (толщиной 300-500 мкм), находящегося на поверхности металла, в устойчивую защитную пленку с улучшенными прочностными и адгезионными свойствами. Отсутствие в его составе минеральных кислот позволяет обходиться без дополнительной промывки поверхности перед нанесением, использовать в качестве самостоятельного покрытия при отсутствии прямых атмосферных осадков и полностью заменяет грунтовку. Материал негорюч, обладает четвертым (низшим) классом опасности, при этом экологичен и не требует особых защитных процедур, удобен в применении, поскольку его вязкость может регулироваться так, что он применим даже при отрицательных углах поверхности.

Также разработчик заявляет о снижении прямых затрат на борьбу с коррозией не менее чем на 50% за счет экономии на работах и стоимости материалов. При этом декларируется увеличение межремонтного периода для защищенных объектов в три-четыре раза против обычного.

InterStroy  
Expo

Главное событие  
строительной индустрии  
Северо-Запада

27-я Международная выставка  
строительных и отделочных  
материалов

13|14|15  
АПРЕЛЯ  
2021

Санкт-Петербург  
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Организатор — компания МВК  
Офис в Санкт-Петербурге  
МВК Международная  
Выставочная  
Компания  
+7 (812) 380 60 14, interstroyexpo@mvk.ru

Одновременно состоится  
международные выставки:

DESIGN  
DECOR

Engineerica

Получите бесплатный  
электронный билет на сайте  
interstroyexpo.com.  
используя  
промокод gazeta

12+

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Почему жители регионов стали скупать жилье в Санкт-Петербурге?

# «Среда 800»

## Нижний Новгород готовится к празднованию юбилея



### Справочно

■ #Среда800 (sreda800.ru) — это программа благоустройства общественных пространств в рамках подготовки к 800-летию Нижнего Новгорода. Юбилейные мероприятия начнутся 12 июня 2021 года. Грандиозное празднование намечено на 21 августа.



Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА  
(Нижний Новгород)

Сразу три площадки открылись после благоустройства к 800-летию Нижнего Новгорода. Площадь Маркина около Речного вокзала, сквер имени Свердлова и территория перед канатной дорогой стали первыми из 33 общественных пространств, преобразившихся к юбилею города, отмечаемого в этом году.

Архитектурные концепции для объектов, являющихся частью инфраструктурной программы «Среда 800», были разработаны Институтом развития городской среды Нижегородской области и архитектурным бюро MLA+. Заказчик работ — АНО «Центр 800», подрядчик — ООО «Рус-Строй». Стоимость контракта, включающего в себя проектирование и строительство, составила 255 млн рублей. Работы по комплексному благоустройству территорий завершены в рекордные сроки. А такого дизайна в городе еще не было.

Все архитектурные решения связаны с историей Нижнего Новгорода. Так, одна из городских исторических площадей названа в

честь организатора Волжской военной флотилии в годы Гражданской войны Николая Маркина. Она связывает Нижне-Волжскую набережную и улицу Рождественскую. Поэтому в концепции благоустройства площади была использована тема речного судостроительства. Скругленные детали остановочного павильона, клумб и качелей вторят форме лодок и здания речного вокзала. С площади исчезли пестрые ларьки и стихийная парковка, а освобожденное пространство присоединили к пешеходной зоне. Архитекторы разделили ее на четыре зоны: зеленую с фонтаном и небольшой детской площадкой, торговую — у остановки с павильонами, мемориальную — с памятником героям Волжской военной флотилии, который акцентно выделили с помощью красной плитки, и буферную, с качелями для взрослых, примыкающую к улице Рождественской.

В самом центре площади реконструировали фонтан, опираясь на архивные записи середины XX века, когда его спроектировал известный советский архитектор Борис Нелюбин. Теперь фонтан будет светодинамическим, а колонки во время его работы обеспечат музыкальное сопровождение. Главное изменение — это увеличение площади за счет проезжей части. Убраны направляющие островки, которые превращались в стихийную парковку. Появились новые павильоны, мощение и освещение, качели, туалетный модуль. На территории демонтированы все рекламные конструкции в границах благоустройства, под землю убраны электрические провода.

В рамках преображения сквера имени Свердлова была реализована идея «городской гостиной»: теперь у каждого сообщества, которое традиционно посещает сквер, есть свое пространство. Они обозначены световыми деревянными каркасами — как напоминание о существовавшей ранее в городе деревянной застройке. Например, появилась гостиная для тихого отдыха и книгообмена, в другом месте организовано выставочное пространство. Для детей открыли оригинальную игровую площадку, оборудован и навес для ожидания транспорта.

Такое внимание к этой локации абсолютно оправдано. Она интересна не только как часть центра города, но и с исторической точки зрения: именно здесь находилась усадьба Трубецких, а к Всероссийской промышленно-художественной выставке для именитых гостей именно на этом месте разбили сад с беседками, кафе и гротами.

Еще одно знаковое городское пространство, преобразившееся к юбилею, — территория перед станцией канатной дороги в районе площади Сенной. Она стала новым местом для отдыха: здесь появились лавочки, освещение и мощение, смотровые площадки, зеленые зоны, парковка для автомобилей. Весной здесь расположатся точки по продаже кофе и сувениров, вписанные в общую стилистику. Это результат первого этапа благоустройства, а в рамках второго этапа сделают кратчайший пешеходный транзит от улицы Большой Печерской до канатной дороги.

