

Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№1 (10629) 15 января 2021

## Досрочная мотивация

Застройщикам  
просубсидируют кредиты  
на ускоренный ввод  
соцобъектов

Сергей МОСЕНКО

Правительство РФ поддержит застройщиков, которые с опережением сроков строят социальные объекты по государственным или муниципальным контрактам. Теперь для их досрочного ввода застройщики смогут получить кредит на льготных условиях — не выше 3%. Оставшаяся часть ставки будет просубсидирована из федерального бюджета. Об этом 11 января в ходе оперативного совещания с вице-премьерами заявил премьер-министр страны Михаил Мишустин, уточнив, что на эти цели в 2021 году предусмотрено почти 2 млрд рублей.

По словам главы Правительства, такая мера поддержки позволит вводить в эксплуатацию школы, детские сады, больницы раньше запланированных сроков и обеспечить людей инфраструктурой, необходимой для комфортного проживания.

Также Михаил Мишустин известил своих заместителей о запланированных на текущий год новациях в области цифровизации строительной отрасли и управления земельными ресурсами. Так, по словам премьера, в ближайшие месяцы на Едином портале государственных и муниципальных услуг ([gosuslugi.ru](http://gosuslugi.ru)) будут созданы и доступны еще более 20 наиболее востребованных сервисов, за которыми раньше люди могли обратиться в различные инстанции только очно. Через один из таких сервисов строители смогут подать заявление о включении их в соответствующий Национальный реестр специалистов ([nrs.nostroy.ru](http://nrs.nostroy.ru)).

Напомнил Михаил Мишустин и о том, что Правительство продолжает совершенствовать земельно-имущественные отношения. В рамках пилотного проекта создается Единый информационный ресурс, который будет содержать все данные о земле и объектах недвижимости. В этом году проведем эксперимент в четырех регионах — Краснодарском и Пермском краях, Иркутской области, Республике Татарстан. Сегодня сведения о лесных участках, водных объектах, сельскохозяйственных угодьях, земле и недвижимости хранятся в более чем десяти различных информационных системах.

## Новые вводные

Марат Хуснуллин подвел итоги «тяжелого года»



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АН «МОСКВА»

Оксана САМБОРСКАЯ

Главный итог 2020 года — объем введенного жилья по сравнению с 2019 годом не снизился, даже несмотря на все неблагоприятные прогнозы, связанные с пандемией. По предваритель-

ным подсчетам, за год в стране появилось не меньше 80 млн новых квадратных метров (точные цифры станут известны в феврале). Достичь этого результата было непросто: эпидемия сдвинула сроки строительства, спровоцировала перебои с поставками мате-

риалов и дефицит трудовых ресурсов.

2020 год останется в памяти не только умением жить в стремительно изменяющемся мире, принимать быстрые решения, но и планомерной системной работой. Об этом рассказал на предновогоднем бри-

финге для СМИ заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин. Прошедший год был для него первым на посту вице-премьера, курирующего российский строительный комплекс, поэтому его оценка «чего удалось добиться» заинтересовала журналистов в первую очередь.

По словам Марата Хуснуллина, нынешний год для строительной отрасли был «очень тяжелым». «Когда в апреле мы увидели, что ввод жилья падает на 15-17% по отношению к 2019 году, что ипотека сократилась на 27-30%, мы сразу спрогнозировали, какие это большие риски для страны. Если бы стройка остановилась, а 43% всех квартир на тот момент уже было продано, то у нас появились бы еще сотни тысяч обманутых дольщиков. Это потеря миллионов рабочих мест, налогов в бюджет, срыв и разбалансировка всей отрасли. Поэтому среди первых антикризисных мер мы предложили ряд шагов для спасения отрасли», — рассказал заместитель председателя правительства. Все эти меры, по его мнению, сработали как надо: «мы отыграли все потери и идем с небольшим плюсом».

Окончание на с. 6

## Самозаймы продолжают

СРО смогут кредитовать своих членов еще один год

Сергей МОСЕНКО

29 декабря 2020 года президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты», предусматривающий продление возможности предоставления саморегулируемым организациям (СРО) в области инже-

нерных изысканий, проектирования и строительства займам своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств до 1 января 2022 года. Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации [pravo.gov.ru](http://pravo.gov.ru).

Таким образом, государством были поддержаны пред-

ложения профессионального сообщества в лице Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) о необходимости продления действия мер по оказанию финансовой помощи строительным компаниям в виде выдачи льготных займов в условиях экономической нестабильности и возрастающих угроз своевременной реализации поставленных перед строительной отраслью целей и задач.

Напомним, «Положение об отдельных условиях предоставления займов членам СРО и порядке осуществлении контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам» было утверждено 27 июня 2020 года специальным Постановлением Правительства РФ № 938 и вступило в силу 8 июля. При этом срок действия такого «самокредитования» по ставке не выше половины ключевой ставки Центробанка РФ был ограничен 1 января 2021 года.

Окончание на с. 5

## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ДАЕШЬ РЕКОРДЫ

По итогам 2020 года в стране зафиксирован рекордный объем выданной ипотеки — 4,2 трлн рублей (1,7 млн кредитов). Об этом сообщил глава Минстроя России Ирек Файзуллин, выступая на недавнем онлайн-совещании по социальным вопросам, проведенном главой государства. Министр особо отметил, что почти четверть объема прошлогодних займов пришлось на кредиты, выданные в рамках госпрограммы льготной ипотеки на новостройки под 6,5% годовых. «В рамках реализации программы выдано 340 тыс. кредитов на сумму почти 1 трлн рублей», — уточнил Ирек Файзуллин и подчеркнул, что существенным вкладом в поддержку жилищного строительства стала также реализация таких госпрограмм субсидирования ипотечных ставок, как «Сельская ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Молодые семьи».

## ПЕРВЫЙ ПОШЕЛ

«Банк ДОМ.РФ» провел первую сделку в рамках пилотной программы льготной ипотеки на объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе кредитной организации, денежные средства будут направлены на строительство жилого дома в коттеджном поселке «Фламандия» Московской области. Договор подряда заключен с застройщиком «Заволжский деревообрабатывающий завод».

Первый льготный кредит по госпрограмме субсидирования ставок для объектов ИЖС, запущенной госкорпорацией «ДОМ.РФ», в предпоследний день 2020 года получила молодая семья из подмосковного города Видное, воспитывающая несовершеннолетнего ребенка. Кредит оформлен по минимальной ставке 6,1% годовых, для этого заемщик воспользовался дистанционным способом подтверждения доходов и занятости с помощью выписки из Пенсионного фонда РФ. «Программа имеет высокую социальную значимость — она направлена на поддержку заемщиков, желающих получить ипотеку на строительство собственного дома», — охарактеризовал льготную ипотеку на ИЖС заместитель председателя правления «Банка ДОМ.РФ» Данила Литвинов. По его словам, клиенты банка по достоинству оценили новый продукт, и с момента его запуска в декабре прошлого года в кредитную организацию поступило около 400 обращений от потенциальных заемщиков.

## НИКАКИХ ПЕРЕНОСОВ

За просрочку ввода домов в эксплуатацию застройщиков снова начали наказывать рублем. С 1 января 2021 года прекратил действовать мораторий на штрафы и пени строителям, которые перенесли сроки ввода жилых домов в эксплуатацию, введенный Правительством РФ с 3 апреля 2020 года как одна из мер господдержки стройотрасли в период коронакризиса, в рамках которой застройщикам не начислялись неустойки (предусмотренные действующим 214-ФЗ) за перенос сроков ввода в эксплуатацию жилья, возведенного по договорам долевого участия. Также в этот период многоквартирные дома не включались в реестр проблемных объектов. По словам профильного вице-преьера РФ Марата Хуснуллина, Правительство решило не продлевать действие моратория на штрафы, так как это грозило бы риском появления новых обманутых дольщиков.

## Ротация наблюдателей

Глава Минстроя России и президент НОСТРОЙ вошли в новый состав набсовета «ДОМ.РФ»

Сергей МОСЕНКО

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков вошли в обновленный состав Наблюдательного совета «ДОМ.РФ». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе госкорпорации.

По данным пресс-службы, глава Минстроя заменил в совете полномочного представителя президента РФ в Уральском федеральном округе Владимира Якушева, а глава НОСТРОЙ занял место заместителя генерального директора компании «РЖД» Александра Плутника.

В «ДОМ.РФ» добавили, что в состав Наблюдательного совета «ДОМ.РФ» также



Президент НОСТРОЙ Антон Глушков (слева) и глава Минстроя России Ирек Файзуллин

## Справочно

■ «ДОМ.РФ» — финансовый институт развития в жилищной сфере. Создан в 1997 году постановлением Правительства РФ для содействия проведению государственной жилищной политики. Компания занимается реализацией следующих направлений — привлечением инвестиций, повышением качества и доступности жилья за счет разработки и внедрения федеральных стандартов для выгодного приобретения жилья в ипотеку.

вошли заместитель председателя Правительства РФ Дмитрий Григоренко, генеральный директор компании «ДОМ.РФ» Виталий Мутко, заместитель министра финансов РФ Алексей Моисеев, гендиректор ПАО «Аэрофлот» Михаил Полубояринов, первый вице-президент Газпромбанка Максим Раскоснов, заместитель министра экономического развития РФ Илья Торохов, а также Марина Ентальцева. Возгла-

вил набсовет вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

Наблюдательный совет АО «ДОМ.РФ» осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутренне-го контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.



## Сочи на особом счету

Для развития города-курорта могут создать федеральную целевую программу

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Сочи)

По словам губернатора Краснодарского края Вениамина Кондратьева, это позволит эффективнее и быстрее решить ряд вопросов в социальной сфере, а также модернизировать городскую систему ЖКХ. Перспективы создания федеральной целевой программы по развитию Сочи обсудили 11 января на совещании под председательством главы Минстроя России Ирека Файзуллина. В мероприятии также приняли участие вице-губернаторы Краснодарского края Александр Рупель и Александр Трембицкий, мэр города-курорта Алексей Копайгородский.

«Сочи — особый город, — подчеркнул министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Файзуллин. — Возможно, нужно проработать механизм создания отдельного закона по Сочи, кото-

рый так же, как олимпийский закон, позволит сформировать целевую программу».

«Сочи с каждым годом становится все более привлекательным для жителей России и с точки зрения отдыха, и с точки зрения жизни. Население города постоянно растет, соответственно, увеличиваются нагрузки на социальную, инженерную инфраструктуру, — отметил Вениамин Кондратьев. — В Большом Сочи необходимо решать целый комплекс проблем, многие из которых копились десятилетиями. И здесь мы видим большую поддержку со стороны Правительства России. Отдельная федеральная программа по развитию города поможет ускорить процесс строительства школ, детских садов, модернизации коммунальной инфраструктуры, сделать весь Сочи по-настоящему комфортным для жизни».

Для определения необходимых мер поддержки местные власти уже направили в Минстрой России перечень мероприятий, которые планируют реализовать в городе до 2030 года. Речь идет о создании порядка 100 учреждений образования и культуры, объек-

тов газоснабжения, дорожной инфраструктуры, благоустройстве придомовых территорий, переселении граждан из ветхого и аварийного жилья.

Глава региона добавил, что сейчас разрабатывается новый генеральный план города, подразумевающий возведение необходимой социальной и инженерной инфраструктуры. В документе должны быть четко зафиксированы участки под будущие школы, детские сады, парки и скверы.

«Мы системно подходим к этим вопросам, но, безусловно, без федеральной поддержки не решим проблемы, связанные, например, с масштабной модернизацией системы ЖКХ. Она требует значительных вложений», — подчеркнул Вениамин Кондратьев.

В помощь краевой и местной власти в решении этих вопросов глава Минстроя России поручил создать специальную рабочую группу. Также Ирек Файзуллин порекомендовал краснодарцам начинать активную работу по учреждениям образования совместно с государственной корпорацией развития России ВЭБ.РФ. «Есть соответствующая программа «Школа», которая позволяет запустить этот процесс и в Сочи», — сказал министр.

Отдельное внимание на совещании уделено модернизации городской системы водоснабжения и ливневой канализации. Часть водоводов курорта строилась в 1960-1970 годах и изношена на 90%. Сейчас более половины сельских поселений не обеспечены питьевой водой из централизованных систем водоснабжения.

Также участники совещания обсудили вопросы обслуживания системы гидротехнических сооружений, расчистки и укрепления берегов рек и ручьев.

## Кстати

■ По итогам 2020 года Сочи вошел в ТОП-10 рейтинга городов России по качеству жизни по версии Финансового университета при Правительстве РФ. В общероссийском рейтинге олимпийская столица заняла восьмое место, набрав 76 баллов из 100.



Новый дом в поселке Уралец Свердловской области построен специально для 84 переселенцев из аварийного жилья

# Задел на будущее

Регионы получают многомиллиардную финансовую поддержку на переселение «аварийки»

Алексей ЩЕГЛОВ

В конце прошлого года правление государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» одобрило заявки, в том числе дополнительные, целого ряда субъектов РФ на предоставление им до 2022 года финансовой поддержки в целях реализации программы переселения граждан из аварийного жилья, входящей в национальный проект «Жилье и городская среда». Так, Республика Адыгея получит из средств Фонда ЖКХ 31,45 млн рублей, в результате чего общий объем финансирования за счет средств госкорпорации составит 56,21 млн рублей. Плюс в порядке софинансирования регион из собственных средств добавит еще 2,56 млн. За счет этих средств предполагается переселить 76 человек из 43 непригодных для проживания жилых помещений общей площадью 1,52 тыс. кв. метров на территории трех муниципальных образований.

Получит помощь из средств Фонда ЖКХ в размере 483,17 млн рублей и Алтайский край, благодаря чему общий объем финансирования для реализации программы превысит 800 млн рублей. Эти средства позволят переселить 1519 человек из 683 аварийных помещений общей площадью 21,98 тыс. «квадратов» на территории семи муниципальных образований.

Немалую сумму в размере 1,44 млрд рублей из средств Фонда ЖКХ получит и Ленинградская об-

ласть. Сам регион добавит в «копилку переселения» практически эквивалентную сумму — 1,24 млрд рублей. В совокупности, заложенное на данные цели финансирование позволит переселить 2730 человек из 1078 непригодных для проживания жилых помещений общей площадью 41,57 тыс. кв. метров на территории 17 муниципалитетов.

А самая большая финансовая поддержка на этот раз будет оказана Свердловской области, которой Фондом ЖКХ будет выделено 1,54 млрд рублей. Еще 280,01 млн рублей в порядке софинансирования добавит регион. В результате общий объем финансирования составит 2,59 млрд рублей, которые пойдут на переселение 3580 человек из 1413 аварийных и ветхих помещений общей площадью 55,01 тыс. «квадратов» на территории 32 муниципалитетов.

Так как некоторые регионы прислали по две заявки (основную и дополнительную), то всего по итогам состоявшегося в конце декабря 2020 года заседания правления были одобрены заявки на получение финансирования из 13 субъектов. И как подчеркнули «Стройгазете» в Фонде ЖКХ, с учетом принятых на заседании решений, госкорпорацией одобрено финансирование программ субъектов РФ на общую сумму 125,49 млрд рублей, что обеспечит расселение аварийного жилья площадью 3,39 млн «квадратов», в котором проживают 210 889 человек.

## Справочно

■ В 2021 году на реализацию мероприятия «Сейсмика» предусмотрены субсидии из федерального бюджета в размере 3,2 млрд рублей. Их направят в шесть субъектов РФ на строительство 28 объектов: 16 образовательных учреждений, семь жилых домов, четыре детских сада и одно учреждение здравоохранения.

## На все 100%

В девяти регионах страны появилось свыше 40 сейсмоустойчивых объектов

Сергей МОСЕНКО

Подведены итоги реализации мероприятия «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах РФ («Сейсмика»)» за 2020 год. В девяти наиболее сейсмоопасных регионах страны в прошлом году находились в стройке 25 образовательных учреждений, девять детских садов, четыре учреждения здравоохранения и девять жилых домов. На указанные цели из федерального бюджета выделено 4 млрд рублей. Кассовое исполнение по мероприятию за прошлый год составило 100%. Работы, направленные на сейсмоусиление существующих объектов либо строительство новых, велись в Камчатском крае, Кемеровской области, республиках Адыгея, Алтай, Дагестан, Ингушетия, Северная Осетия-Алания, Карачаево-Черкесия и Чечня.

В частности, в Чеченской Республике в рамках мероприятия «Сейсмика» в 2020 году построены две новые школы на 220 и на 360 мест. Современные сейсмоустойчивые здания обеспечили комфортные и безопасные условия обучения для учеников села Катар-Юрт. Также проведено сейсмоусиление двух школ на 350 и 180 мест в селе Ачхой-Мартан и селе Агишты.

В Ингушетии завершено строительство четырех объектов. Два детских сада на 220 мест каждый построено в сельских поселениях Средние Ачалуки и Троицкое. Завершена реконструкция средней общеобразовательной школы в сельском поселении Сурхахи, а также построена врачебная амбулатория со стационаром в сельском поселении Троицкое.

В Республике Адыгея завершилось строительство здания главного корпуса ГБУЗ РА «Гиагинская центральная районная больница».

В Камчатском крае построены и готовятся к вводу в эксплуатацию два многоквартирных девятиэтажных жилых дома в Петропавловске-Камчатском. Объекты возведены досрочно благодаря дополнительным ассигнованиям из резервного фонда Правительства РФ в размере 180 млн рублей. Они позволили ускорить расселение из сейсмоопасного жилья 270 семей.

## Ценности жителей

Оксана САМБОРСКАЯ

Впервые для города новый проект благоустройства был разработан методом «соучаствующего проектирования»: приглашенные архитекторы вместе с 450 жителями Челябинска проанализировали ценности, функциональное назначение набережной озера Смолино и возможные активности в летний и зимний периоды. Для подведения промежуточных итогов были проведены три экспертные сессии. В результате обсуждений пространство разделили на три зоны: центральную, тихую и активную.

Центральная зона станет основной точкой притяжения набережной и местом проведения культурно-массовых мероприятий. Здесь расположатся главный павильон с прокатом инвентаря, магазин сувенирной продукции и кафе. Кроме этого, для общения, работы и

организации мероприятий предложен амфитеатр, а для выхода к воде сквозь камыши проложен деревянный пирс.

Тихая зона с многочисленными мостками предназначена для уединения и отдыха от городской суеты. Здесь будет максимально сохранен первоначальный ландшафт. Также в этой зоне предполагается создание экоцентра и устройство информационных стенов вдоль основных маршрутов, рассказывающих о флоре и фауне озера.

Активная зона станет главным местом для досуга и спорта. Здесь разместятся современные детские площадки для разных возрастов, а для молодежи и взрослых спроектированы скалодром, памп-трек, панда-парк, воркаут и универсальная площадка для командных игр. Центром активного отдыха станет лодочная станция с прокатом ватрушек, лодок и байдарок летом, коньков и

лыж — зимой. Семьи с детьми смогут провести время в семейном кафе с общедоступной игровой зоной или на городском пляже. Фонтан и ресторан на воде отмечены как особо привлекательные объекты в активной зоне.

Все три зоны будут связаны не только разнообразными пешеходными маршрутами, но и выделенной велодорожкой.

## Справочно

■ Новая набережная озера Смолино станет первым общественным пространством в Челябинске, где в комплексе будут реализованы современные подходы к организации мест отдыха и досуга горожан, озеленению и благоустройству прибрежных территорий. Проект реализуется Группой ЧТПЗ совместно с бюро Wowhaus при поддержке городской администрации.



В Челябинске представили архитектурную концепцию преобразования набережной озера Смолино



# Большие деньги для маленьких

## Кстати

■ По предварительным данным ЦБ РФ, в 2020 году 45% кредитов на строительство жилья было выдано в Москве, 10% — в Московской области, 7,5% — в Санкт-Петербурге, а оставшиеся 37,5% разделены между 69 субъектами РФ. В 13 регионах страны застройщики в принципе не получали кредитов. Согласно оценкам уполномоченного по защите прав предпринимателей Бориса Титова, несмотря на то, что аккредитацию прошли 97 банков, реально проектное финансирование застройщикам из них предоставляют только 23, а в регионах девелоперы могут рассчитывать на займы только в пяти крупнейших банках.

## НОСТРОЙ предлагает расширить меры поддержки региональных застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты

Ольга ДЕСЯТОВА

Девятого января 2021 года на официальном портале правовой информации опубликовано постановление Правительства РФ № 2457 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ № 629 от 30.04.2020», в котором в том числе определяется порядок субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства.

О проблемах с реализацией небольших жилищных проектов региональными застройщиками заговорили еще в середине 2019 года, так как именно такие проекты не соответствуют текущим параметрам кредитного продукта «проектное финансирование с использованием счетов эскроу». Банки рассматривают заявки стройбизнеса при показателе рентабельности не менее 15% и запасе финансовой прочности проекта или коэффициенты покрытия долга денежными потоками (LLCR) в размере не менее 1,25. Высокие требования к характеристикам проекта привели к тому, что по состоянию на 1 октября 2019 года без источника финансирования остались 28 млн квадратных метров текущего жилищного строительства.

Сегодня так называемая «красная зона» (проекты в стадии строительства без источника финансирования) отсутствует. Но появилась новая категория проектов, когда уже получено разрешение на строительство (РНС), но банки отказыва-

ют в предоставлении финансирования. По официальной статистике финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», объем таких проектов на конец 2020 года составил 6 млн «квадратов». По оценкам Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) — 8,4 млн кв. метров. Тогда как курирующий отрасль вице-премьер РФ Марат Хуснуллин считает, что этот показатель еще выше. По его словам, сегодня к выводу на рынок готовы, но не могут получить доступ к деньгам, проекты общей площадью 12 млн кв. метров.

Важно отметить, что эти цифры сформированы на основе данных о полученных РНС. Количество и объем проектов, которые находятся в стадии разработки, посчитать невозможно. Но с уверенностью можно сказать, что большую часть из них составляют именно региональные проекты.

Летом 2020 года правительством — в рамках принятия комплекса мер поддержки стройотрасли в целях преодоления экономических последствий пандемии — было принято решение о запуске программы субсидирования процентной ставки по кредитам для застройщиков, получающих проектное финансирование. На ее реализацию выделен 1 млрд рублей.

Осенью на заседании Госсовета на проблему со снижением объемов текущего строительства как основного риска невыполнения Национальной цели по увеличению ввода жилья к 2030 году об-

# 6-12 млн

«квадратов» составляет, по разным оценкам, площадь девелоперских проектов, готовых сейчас к выводу на рынок, но не обеспеченных проектным финансированием. Большинство из них — в регионах

ратили внимание главы государства. По результатам обсуждения президентом было дано два важных поручения: принять меры по поддержанию низкомаржинальных проектов и усовершенствовать механизм проектного финансирования, в том числе обеспечить рынок необходимым объемом денежных средств.

Постановление № 2457 предусматривает отдельные положительные изменения порядка субсидирования кредитов по кредитным договорам, заключенным до 1 мая 2020 года. В частности, смягчены требования к сохранению численности работников, уточнено условие субсидирования кредитов, связанное с вводом объектов в эксплуатацию в отношении проектов жилищного строительства, ре-

ализация которых осуществляется поэтапно.

Вместе с тем, по мнению НОСТРОЙ, необходимо совершенствовать механизмы реализации региональных проектов. В этой связи на объединении были консолидированы основные предложения профессионального сообщества по данному вопросу. В первую очередь, необходимо ускорить принятие программы субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства.

Во-вторых, необходимо внести изменения в положение Банка России № 590-П, предусматривающие в отношении малых региональных застройщиков снижение размера собственного участия застройщиков до 5% от инвестиционной стоимости проекта, исключение требования о 100-процентной оплате земельных участков и платы за изменение ВРИ, снижение размера резерва на непредвиденные расходы до 3% и установление необходимого размера страхования СМР, исходя из стоимости строительства, а не из суммы кредитного лимита. Одним из ключевых предложений в этом блоке является установление для определения достаточного уровня кредитоспособности возможности исполнения обязательств перед участниками долевого строительства при снижении цен на площади проекта относительно расчетных до 5% в отношении проектов со стоимостью ниже 40 тыс. рублей за «квадрат».

В-третьих, необходимо создать механизмы государственных гарантий при реализации проектов жилищного строительства малыми региональными застройщиками. Речь идет о предоставлении государственных гарантий (гарантий «ДОМ.РФ») для получения проектного финансирования при строительстве стандартного жилья в населенных пунктах с низким уровнем доходов населения, а также о поручительстве перед банками со стороны региональных властей при получении проектного финансирования при строительстве социальных объектов. Помимо прочего, экспертное сообщество настаивает на необходимости разработки стандартов проектного финансирования в отношении низкомаржинальных проектов, установлении льготного порядка подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также Банком России должны быть приняты меры в отношении сокращения или полного упразднения дополнительных комиссий банков.

Мерами поддержки региональных проектов могут стать механизмы проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков «ДОМ.РФ» за долю от общей площади жилых помещений в многоквартирных домах («аукцион за долю»), изменение параметров программы гарантированного выкупа у малых региональных застройщиков строящегося жилья, а именно установление дисконта в размере не более 2-3% и использование выкупленных квартир исключительно на выполнение социальных обязательств государства. Все больше сообщество обращает внимание на чрезмерную налоговую нагрузку на застройщиков. И, конечно, важно продолжать стимулировать спрос на рынке первичного жилья.

Данные меры позволят оказать поддержку небольшим региональным застройщикам, реализующим свои проекты в малых городах. Результатом их реализации станет более активное проникновение проектного финансирования в субъектах РФ и увеличение объемов текущего строительства в небольших городах. Это, в свою очередь, окажет благоприятное влияние на уровень конкурентоспособности сегмента жилищного строительства и предотвратит рост цен на жилье.



# Самозаймы продолжаются



SHUTTERSTOCK.COM

## 20 млрд рублей

может быть  
выдано членам  
строительных СРО  
в виде льготных  
займов за счет  
средств  
компенсационных  
фондов  
в 2021 году

**с.1** Представители СРО сразу же отметили эффективность нового инструмента поддержки, но со временем при ее применении столкнулись с рядом проблем. В их числе жесткие требования к заемщикам, установленные законодательством, сложности взаимодействия с банками и существующие риски невозврата займов. Но основные сложности заключались в том, что на практике реализация займов началась лишь прошлой осенью. Соответственно, времени на отработку механизма было мало, и столь сжатые сроки сильно тормозили выдачу займов.

К объективной проблеме, мешающей выдаче займов, саморегуляторы также относят частичную утрату средств компфондов в проблемных банках и правовую неурегулированность этого вопроса. «Позиции НОСТРОЙ и Ростехнадзора здесь не совпадают — это общеизвестно, — пояснил в интервью президент НОСТРОЙ Антон Глушков. — Но в любом случае этот вопрос нужно обсуждать и решать, и поэтому по просьбе НОСТРОЙ министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин своим приказом воссоздал координационный совет по саморегулированию, который сам и возглавил. В обновленный совет вошли руководители двух нацобъединений — президенты и руководители аппаратов, Ростехнадзор в лице Александра Трембицкого и Александра Горлова, а со стороны Минстроя России сам министр и директор правового департамента Олег Сперанский.

Вместе с тем, по состоянию на конец декабря 2020 года сумма выданных СРО займов, по данным НОСТРОЙ, превысила 2,5 млрд рублей, из которых более 1 млрд рублей направлены на выдачу заработной платы работникам (с учетом средних окладов в строительной отрасли за 2020 год, указанная сумма покрывает месячную оплату труда около 25 тыс. работников). Также стоит отметить, что три займа почти на 50 млн рублей члены СРО даже успели вернуть в прошлом году.

К числу лидирующих СРО по выданным займам относятся: ССК УрСиб — около 500 млн рублей (14 решений о выдаче займов); Ассоциация СРО «Строители Белгородской области» — около 380 млн рублей (17 решений о выдаче займов); Ассоциация СРО «Союз строителей Якутии» — около 209 млн рублей (шесть решений о выдаче займов).

Напомним, решение о выдаче первого в стране займа за счет средств компенсационного фонда обе-

спечения договорных обязательств приняла 22 июля 2020 года Ассоциация СРО «Ивановское объединение строителей» («ИЮС»). «Самозаемщиком» стала местная компания «ДорПромСтрой», получившая 720 тыс. рублей для расчета с сотрудниками. Заем предоставлен под 2,25% годовых. «Перед нами была поставлена задача — осуществить выдачу займа в максимально сжатый срок, поскольку многие строительные компании — члены СРО в настоящее время испытывают финансовые трудности в связи с ограниченными мерами, вызванными пандемией, — вспоминает генеральный директор Ассоциации СРО «ИЮС» Дмитрий Кочнев. — Денежные средства, предоставленные на целевые нужды, позволят ивановским строителям наладить привычные темпы работы и бизнес-процессы, осуществлять выплату заработной платы без задержек, закупать необходимые материалы».

Вместе с тем, по оценкам НОСТРОЙ, потенциал выдачи займов за счет средств компфондов все же значительно выше — более 20 млрд рублей. «Много это или мало? — задается вопросом президент НОСТРОЙ Антон Глушков. — Можно, например, сравнить их с мерами поддержки Минстроя России, который субсидирует процентные ставки застройщикам. Там эта сумма немного превысила 1 млрд рублей. Кроме того, мы должны говорить не о чистом объеме займов, а о том результате, которого удалось достичь. Если рассмотреть количество неостановленных объектов, закупленного оборудования и выплату зарплаты, то объем спасенных благодаря займам контрактов составляет более 30 млрд рублей. По-моему, неплохо! Так что нам нужен этот механизм развивать».

Однако ввиду законодательных пробелов и ограничивающих требований, установленных к заемщикам и целям получения займа, доступность такого финансирования для стройкомпаний в первоначальный срок не была реализована в полной мере. Так, к примеру, самый большой потенциал с точки зрения саморегулирования за счет средств компфондов имеют СРО Северо-Западного федерального округа — до 1,14 млрд рублей. Однако решения о выдаче займов к концу 2020 года приняли лишь шесть из 13 местных СРО, да и те к реализации данной меры поддержки приступить до Нового года не успели. Ориентировочный объем средств, доступных для выдачи членам этих СРО, превышает 288 млн рублей.

## СРОчно В НОМЕР

### Держать ДИСТАНЦИЮ

Росреестр и СРО кадастровых инженеров переходят на электронное взаимодействие

Сергей ВЕРШИНИН

В рамках реализации механизма «регуляторной гильотины» Росреестр утвердил приказ № П/0401 «О реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО КИ)». Документ, который вступил в силу 1 января 2021 года, существенно оптимизировал процедуру предоставления в Росреестр сведений о лице, принятом в члены СРО КИ, также сокращен перечень таких сведений.

В частности, отныне все необходимые сведения в Росреестр СРО КИ будут направлять только в электронном виде — с помощью сервиса «Реестры СРО», размещенного на сайте ведомства. В этих целях сервис был доработан и модернизирован. Для работы в нем уполномоченным лицам СРО КИ достаточно будет пройти регистрацию в Единой системе идентификации и аутентификации (ЕСИА).

Нововведение значительно ускорит процедуру обновления и наполнения соответствующими сведениями государственного реестра кадастровых инженеров (ГРКИ). Если ранее по законодательству процедура включения кадастрового инженера в ГРКИ занимала семь дней, то теперь она значительно сократится. Как следствие — пользователи гораздо быстрее смогут находить и получать информацию о кадастровых инженерах и заказывать проведение кадастровых работ у проверенных специалистов.

Согласно приказу, СРО КИ также не нужно будет представлять в Росреестр сведения о наличии у физического лица необходимого высшего образования, о прохождении стажировки в качестве помощника кадастрового инженера, о сдаче теоретического экзамена, подтверждающего наличие необходимых профессиональных знаний, о прохождении обучения по дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки либо повышения квалификации, об отсутствии (наличии) непогашенной или неснятой судимости. Сегодня СРО КИ направляют в Росреестр эти сведения с приложением заверенных копий документов. Теперь дублирование таких сведений в ГРКИ признано излишним, так как они включаются в реестр членов СРО КИ в силу требований федеральных законов № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и размещаются на официальных сайтах СРО.

Кроме того, отменяется требование о предоставлении в Росреестр информации о виде проверки и сведений о поступивших жалобах, поскольку включение таких сведений в ГРКИ не предусмотрено законодательством.

Как рассказал «Стройгазете» доцент Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК), кадастровый инженер Сергей Григорьев, ведение реестра исключительно в электронном виде, как и передача сведений из СРО в Росреестр в виде электронных документов, является важнейшим шагом на выбранном пути общей цифровизации государственных услуг.

#### Справочно

■ По данным на конец 2020 года, реестр СРО КИ содержит сведения о 14 организациях и одном национальном объединении, а ГРКИ — сведения о 24 535 кадастровых инженерах, имеющих право осуществлять кадастровую деятельность на территории РФ.

## ИТОГИ

## с.1 → Спасение отрасли

Одной из самых эффективных мер поддержки строителей в пандемию стала льготная ипотека под 6,5%. Сейчас она действует до 1 июля 2021 года. «Понимаем, что программу нужно продлевать. Но в каком именно виде — мы еще детально подумаем», — сказал Марат Хуснуллин. Решение будет приниматься ближе к сроку окончания действия программы, и на то, каким оно будет, будут влиять несколько факторов, главный из которых — какой уровень доходов будет у населения, позволит ли он покупать жилье. Напомним, что против продления льготной ипотеки выступают председатель ЦБ РФ Эльвира Набиуллина и глава Сбербанка Герман Греф, считающие, что в качестве оперативной меры поддержки льготная ипотека была оправдана, но может привести к образованию пузырей и росту цен на жилье.

О тревожном росте цен говорил и Марат Хуснуллин. Правда, он произошел, по его словам, только в отдельных субъектах РФ. К примеру, в Москве, где уровень доходов высок, после появления льготной программы начался ажиотаж, все бросились покупать квартиры. «Цена стала необоснованно расти», — отметил Марат Хуснуллин.

Поэтому вице-премьер рассматривает вариант продления программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5% после июля 2021 года только в некоторых регионах страны. Для принятия решения в правительстве хотят установить в каждом регионе страны показатель доступности жилья. Марат Хуснуллин отметил, что оценивать регионы будут по трем параметрам: вводу жилья в расчете на душу населения, числу семей, улучшивших жилищные условия, и доступности жилья по уровню дохода. Последний параметр будет влиять на процентные ставки по ипотеке. «Если уровня доходов не хватает, то мы, конечно же, должны снижать ипотеку», — сказал Марат Хуснуллин.

Свою роль в удорожании новостроек сыграло и падение ставок по банковским депозитам. «Когда снизились ставки, люди со вкладов начали забирать большие суммы... и вкладывать их в жилье, потому что доходность жилья стала выше, чем доходность по депозитам... А когда люди стали больше вкладывать, цена еще больше выросла», — отметил вице-премьер.

На рост цен, по словам Марата Хуснулина, влияет и увеличение цены строительства, связанное с ростом в этом году стоимости рабочей силы из-за отсутствия мигрантов, на долю которой приходится 25-30% в себестоимости квадратного метра. «У нас зарплата повысилась из-за отсутствия мигрантов в два раза, значит, стоимость строительства подорожает в среднем на 5-7%», — сказал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер отметил, что правительство готовит точечные решения по вопросу нехватки рабочей силы на стройках в России, и обратил внимание, что пандемия также повлияла на стоимость строительства, например, из-за срывов поставок стройматериалов. Например, сегодня вместе с ФАС и Минпромторгом разбирается вопрос удорожания металла на 40% за две недели.

## Задел на будущее

«Чтобы не сбавлять темпов реализации национального проекта «Жилье и городская среда», в соответствии с которым за 10 лет нужно построить миллиард новых «квадратов», ведется системная работа, в первую очередь по нормативному упрощению строительства, и принимаются решения, которые будут видны через многие годы», — отметил Марат Хуснуллин.



# Новые вводные



По его словам, это означает, что денег в обороте будет на 30% меньше, оборачиваемость капитала выше. Быстрее будет строиться дома, меньше будет кредитная нагрузка на застройщика. Люди будут получать более дешевое жилье.

«В этом году мы сделали нормативный задел во всех отраслях — градостроительстве, технических условиях, регистрации имущества, ценообразовании», — отметил вице-премьер. В частности, изменения в законодательстве позволят выполнить планы по вводу жилья. По словам Марата Хуснулина, в 2021 году планируется ввести до 82 млн кв. метров нового жилья, в 2022-м — не меньше, в 2023-м отыграть потери и выйти на 85 млн, а в 2024-м — на 90. «Таким образом за пять лет мы хотим обновить 10% всего жилого фонда страны», — сказал вице-премьер.

Важным заделом на будущее стал принятый перед Новым годом закон о комплексном развитии территорий (КРТ). Как считает Марат Хуснуллин, активно использовать его уже в начале текущего года начнут 15-20 субъектов

# 400

млн «квадратов»

нового жилья планируется построить к 2025 году в России

РФ. Это в основном крупные строительные регионы и города-миллионники.

По словам вице-преьера, закон о КРТ, предусматривающий снос ветхих и аварийных домов, — самый важный закон в сфере жилищного строительства, который принимался за последнее десятилетие. Он дает возможность улучшать территории городов, строить больше доступного жилья. «Стоит вопрос: где строить? Можно и на окраинах строить, только инфраструктура ляжет плюсом 20% к стоимости и упадет доступность. Или все-таки приводить в порядок территории, где есть аварийные и ветхие дома, а таких у нас много в стране. У нас большое количество территорий в городе, которые не используются эффективно. Закон сегодня все эти возможности дает», — отметил зампред правительства. Однако, признает Марат Хуснуллин, закон сложный, и будет еще совершенствоваться. «Он затрагивает многие сферы, и мы будем смотреть по мере реализации, какие возникают вопросы, — добавил он. — Мы будем его «докручивать», дорабатывать. Надеюсь, что в весеннюю сессию будем смотреть по мере его реализации, какие возникают дополнительные вопросы, и дорабатывать».

«Только в 2020 году было принято 70 федеральных законов и поправок, упрощающих стройку», — сказал вице-премьер. — Суммарно же решений, которые позволили облегчить стройку, за год было принято более 100».

«Мы поставили себе задачу сократить инвестиционно-строительный цикл на один год за счет снятия ряда ограничений», — сказал вице-премьер.

## Цитата в тему

АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ (НОСТРОЙ): «Если сравнивать строительную отрасль, и прежде всего жилищное строительство, с другими отраслями экономики, то 2020 год оказался для нас сложным, но финансово результативным. Большую роль здесь сыграли меры государственной поддержки — я не помню такого, чтобы раньше они были настолько целевыми и настолько востребованными. В итоге по объемам вводимого жилья сейчас отставание от 2019 года составляет всего 2%, а многие регионы уже догнали и перегнали прежние объемы строительства. Льготная ипотека оказалась не только экономически выгодной, но и стала сигналом рынку и гражданам покупать здесь и сейчас. Это привело к повышению спроса. Практически по всем регионам мы наблюдали хорошие продажи жилья, так что застройщики заканчивали год с 10-15% рентабельности. Это позволило повысить привлекательность проектного финансирования, сохранить коллективы, начать новые проекты».



# Эффект есть!

Владимир Ресин: «Не допустить отката назад»

Сергей ВЕРШИНИН

По мнению заслуженного строителя России и депутата Государственной Думы Владимира Ресина, ценность принятых в 2020 году антикризисных мер в том, что с участием профессионального сообщества, с учетом общественного мнения были найдены те подходы, модели, механизмы и методы, которые позволили стройотрасли устоять в сложный период, а со временем помогут вернуться в точку «ноль» — к показателям докоронавирусного периода — и обеспечат начало экономического роста в дальнейшем. О том, какую лепту в это уже внесли законодотворцы и что им еще предстоит сделать, председатель Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по транспорту и строительству Владимир РЕСИН подробно рассказал «Стройгазете».

**«СГ»: Владимир Иосифович, как вы оцениваете в целом — помогла ли господдержка стройотрасли преодолеть трудности 2020 года?**

**Владимир Ресин:** Меры поддержки строительной отрасли, своевременно введенные правительством, сыграли стабилизирующую роль для рынка жилой недвижимости. Их эффект мы видим уже сейчас: темпы ввода в эксплуатацию новых площадей по итогам 11 месяцев восстановились и даже превошли прошлогодние показатели. Только за ноябрь объем ввода вырос на 30% к октябрю месяцу. Главное теперь — не допустить отката назад.

**«СГ»: Какие меры, на ваш взгляд, оказались самими эффективными?**

**В.Р.:** В первую очередь — направленные на стимулирование спроса. Это, к примеру, введение льготной ипотечной программы под 6,5%, разработанной по поручению президента. Огромное значение здесь имело и снижение ЦБ РФ ключевой ставки до 4,5%. Это значение установлено и на 2021 год. Именно госсубсидирование кредитования помогло поддержать темпы жилищного строительства на высоком уровне, несмотря на коронавирус. Доступность жилья в современной России достигла исторических максимумов. Дополнительно для восстановления темпов строительства в полной мере отрасли помогают: снижение налоговой нагрузки, выкуп (изъятие) земельных участков под реновацию, их подготовка, рекультивация и предоставление на льготных условиях инвесторам, а также раскрытие счетов эскроу уже в момент завершения строительных работ на объекте.

**«СГ»: Что особенно учитывалось в процессе законодотворчества в прошлом году?**

**В.Р.:** Считаю необходимым подчеркнуть, что все принятые в прошлом году законы являются основой для достижения целей, поставленных Указом президента «О национальных целях развития РФ на период до 2030 года» (№ 474 от 21.07.2020 года. — «СГ»). Что касается строительной отрасли, то их 12. В стадии рассмотрения сегодня



Депутаты Госдумы РФ Владимир Ресин и Татьяна Кривенко на пленарном заседании нижней палаты парламента

«Быстрое строительство качественного жилья — это краеугольный камень в стратегии возвращения российской экономики и доходов населения на докризисный уровень»

порядка 30 законопроектов, которые нацелены на внедрение организационно-правовых механизмов и формирование нормативной базы для решения приоритетным порядком в России «квартирного вопроса» с обеспечением в установленные сроки переселения граждан из аварийного жилищного фонда с обязательным условием формирования комфортной и безопасной городской среды по современным принципам градостроительного развития.

И здесь хочу отметить три наиважнейших закона, которыми мы завершили 2020 год. Это Федеральный закон № 435 «О публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» и два документа «О внесении изменений в Градостроительный кодекс (ГК) РФ» — № 1026242-7 о сокращении сроков прохождения процедур в сферах строительства и № 1023225-7 о совершенствовании института комплексного развития территорий (КРТ) и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья.

Особое значение для совершенствования системы государственного регулирования в градостроительной сфере и в смежных с ней законодательствах будет иметь законопроект № 1051647-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с принятием федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», который в настоящее время принят в первом чтении. Главное сегодня создать оперативно

всю систему правоприменения этих законов, обеспечить взаимодействие и согласованность принимаемых решений на всех уровнях государственной власти. И поверьте, это не так просто сделать. Так, например, принятие зако-



на о комплексном развитии потребовало внесения изменений кроме ГК РФ еще в 16 законов, хотя первая редакция стартовала с трех базовых законов. Это результат согласованной работы парламентских комитетов нижней и верхней палаты, практически ежедневной работы в Комитете Госдумы по транспорту и строительству, заседаний и совещаний экспертных комиссий, в том числе

в рамках работы нашего Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства, встречи депутатов с представителями профессионального сообщества и гражданскими активистами.

**«СГ»: Какие вопросы вы стремитесь выносить на заседания своего Экспертного совета?**

**В.Р.:** Одной из последних главных тем стала «Цифровая трансформация — новые стандарты управления инвестиционными строительными проектами». Это касается в первую очередь внедрения эффективных банковских продуктов для различных групп участников на этапах подготовки и реализации проектов, стандартизации бизнес-процессов и использования для них надежных механизмов обеспечения цифрового документооборота и обмена данными. Конечно, здесь и к застройщикам есть вопросы. Прежде всего — качество и ликвидность предлагаемых проектов. Только партнерские отношения между всеми участниками инвестиционных строительных проектов приведут к желаемому результату.

Важный вопрос, который рассматривался в рамках подготовки к заседанию Экспертного совета, — возмещение российским кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным застройщикам в рамках проектного финансирования. На эти цели установлена субсидия «ДОМ.РФ» в размере 1 млрд рублей за счет бюджетных ассигнований из резервного фонда правительства. Уже подготовлен проект постановления кабинета. Но есть сомнения в эффективности предложенного алгоритма. Главное, чтобы этот финансовый ресурс был реально задействован с пользой для общего дела, а не остался на бумаге.

**«СГ»: Что нужно предпринять для развития стройотрасли в 2021 году?**

**В.Р.:** Необходимость комплексных изменений в строительной отрасли как базовой составляющей сферы градостроительной деятельности была продиктована, прежде всего, проблемами долевого жилищного строительства. Здесь узлом завязаны два определяющих фактора — себестоимость квадратного метра и среднедушевой доход населения в каждом конкретном регионе. Жилье должно быть доступным для каждого в нашей стране. Именно такую задачу перед строительным комплексом поставил глава государства, чтобы гарантировать социальную и экономическую стабильность в регионах, в муниципальных районах, на территориях городских и сельских поселений.

Поэтому в первоочередном порядке сегодня требуется промышленная реформа в строительной отрасли через модернизацию производства строительных материалов, конструкций и конечной продукции, внедрение инновационных технологий и принципов эффективного управления инвестиционными строительными проектами.

Во-первых, для рационального использования имеющихся ресурсов, обеспечения требуемых темпов строительства, для сохранения рабочих мест и восстановления доходов населения, так как строительная отрасль тянет за собой развитие смежных отраслей.

Во-вторых, как основа для инновационного реформирования промышленного комплекса страны, его основных фондов и производственной базы по всем практически направлениям реализации национальных проектов. Без инноваций мы вряд ли сможем осуществить прорыв, который необходим для восстановления экономики.

## ЖИЛЬЕ

Оксана САМБОРСКАЯ (Москва),  
Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Минувший год оказался богат на сюрпризы как для покупателей жилья в Москве и Санкт-Петербурге, так и для местных застройщиков. Два крупнейших строительных рынка страны успели за 2020 год столкнуться с целой стайей «черных лебедей» — непрогнозируемых событий, существенно влияющих на «расстановку сил», то есть на законодательство, спрос, предложение и ценообразование. «Стройгазета» предлагает вспомнить, как развивалась ситуация, подвести предварительные итоги такого необычного года и немного посмотреть вперед, на то, как инициативы-2020 скажутся на дальнейшем развитии жилищного строительства в двух столицах.

## МОСКВА

Стоит отметить, что 2020 год сложился в пользу московского рынка жилой недвижимости. В начале прошлого года произошел довольно сильный скачок валютного курса. Следствием ослабления рубля стало повышение активности покупателей жилья: те, кто хранил сбережения в рублях, переложил в метры в ожидании роста цен. «В первом квартале 2020 года основной спрос пришелся на март: на фоне девальвации рубля на рынке наблюдался повышенный спрос на недвижимость. Впрочем, из-за введенных в конце квартала первых ограничительных мер общий результат по сделкам за первые три месяца оказался на 12% хуже, чем за аналогичный период прошлого года», — рассказывает главный эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина.

Во втором квартале ситуация вообще перевернулась с ног на голову: в действие вступила самоизоляция и покупательская активность практически сошла на нет. По оценкам директора департамента проектного консалтинга инвестиционно-риэлторской компании Est-a-Tet Романа Родионцева, объем реализованных квадратных метров в апреле-июне, даже по сравнению с



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОИКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

# Реалии-2020 и ориентиры-2021

## Непрогнозируемые трансформации столичных рынков новостроек и их последствия

### Цитата в тему



НИКИТА КОРНИЕНКО, ОСНОВАТЕЛЬ И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПЛАТФОРМЫ SIMPLEESTATE:

«В 2021-2022 годах высокий спрос и, как следствие, рост цен на жилую недвижимость сменятся падением. Наблюдаемое в 2020 году повышение стоимости жилья не имело под собой фундаментальных факторов. Экономика сокращается, люди теряют работу, доходы населения снижаются. Большинство из тех, кто имел возможность приобрести квартиру, уже сделали это в ушедшем году. Поэтому высока вероятность, что уже в 2021 году мы увидим тот же сценарий, что и ранее, когда при наступлении кризиса цены на недвижимость резко росли, а затем постепенно падали. С инвестиционной точки зрения, покупка жилой недвижимости сейчас имеет больше рисков, чем преимуществ. Спекулятивная покупка для последующей перепродажи или сдачи в аренду на пике цикла очень рискованна. Доходность от сдачи квартиры, как и раньше, будет сопоставима с доходностью банковского депозита и составит порядка 4–5% годовых. Кроме того, на рынок аренды квартир выходят новые объекты, предложение постоянно растет, а платежеспособность арендаторов — увы, нет»

уже «просевшим» ранее первым кварталом, снизился на 22%.

Зато в середину лета жилищный рынок Москвы вошел уже не только в состоянии такого антирекорда. «Первые плоды» начала приносить запущенная в конце апреля госпрограмма льготной ипотеки с исторически минимальной ставкой в 6,5% годовых. В результате доля ипотечных сделок в столице стала быстро и заметно расти: с 46,7% до 60,4%, по ряду городских девелоперских проектов даже превысив 70%.

Этот тренд продолжился до середины осени. На новый ипотечный виток рынок зашел в ноябре, когда период льготного кредитования власти решили продлить до июля 2021 года. «С одной стороны, «ипотечный дедлайн» перенесли, и у покупателей теперь больше времени, чтобы подумать, не принимать скоропалительных решений, — отмечает председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. — А с другой, выбор доступного предложения новостроек становится все мень-

ше, и многие отслеживают старты продаж, чтобы совместить два выгодных фактора при покупке: более низкую стартовую цену и доступную ипотеку. Также мы увидели, что в Москве спрос стал перетягивать на себя бизнес-класс: более низкие проценты по ипотеке позволили покупателям выбрать квартиры в проектах классом выше».

О том, что столичным застройщикам сейчас нечем отвечать на возросший спрос, говорят и аналитики рынка. Так, по данным сервиса «Синица», совокупный объем нового предложения в IV квартале 2020 года в границах старой Москвы и в ближнем поясе Московской области снизился по сравнению с III кварталом на 2,5% и 2% — до 29,9 тыс. и 13 тыс. квартир и апартаментов соответственно. При этом Новая Москва с октября по декабрь 2020 года показала внушительный прирост объемов предложения на 37,8%, который по итогам декабря составил 9,76 тыс. квартир и апартаментов.

На этом фоне выросли за год и цены. По данным директора интерактивной консалтинговой системы bпMAP.pro Сергея Лобжанидзе, в сегменте новостроек цена квадратного метра в старой Москве увеличилась на 16,7% (до 247,4 тыс. рублей). «Наиболее



SHUTTERSTOCK.COM



стремительный рост цен на жилье продемонстрировала Новая Москва: по итогам декабря средняя цена достигла уровня 163 тыс. рублей — это на 27,5% выше, чем в 2019 году», — добавляет генеральный директор сервиса «Синица» Наталья Шаталина.

В 2021 году эксперты прогнозируют снижение динамики роста цен и активности рынка. «На рынке сохраняется активный спрос, но в целом закредитованность населения увеличивается, доходы не растут, общая экономическая ситуация не улучшается. Так что в наступившем году новых рекордов, скорее всего, ждать уже не приходится. Соответственно, и рост цен в 2021 году будет носить более традиционный для рынка характер. Разумеется, при отсутствии новых глобальных потрясений», — уверена заместитель генерального директора компании-застройщика MR Group Ирина Дзюба.

Согласен с тем, что рост цен в 2021 году существенно замедлится и будет скорее техническим, на уровне инфляции, и вице-президент ГК «Инград» Артем Бортневский: «Исходя из текущей активности на рынке, можно ожидать прироста в 2-3% вместо стандартных ежегодных 5-6%». В целом от нового года, по мнению эксперта, столичные застройщики не ждут рекордных продаж. «Да, возможно некоторое повышение клиентской активности к моменту завершения программы госсубсидирования ипотеки, однако оно вряд ли будет таким ажиотажным как в 2020 году, — считает он. — Но и «провала» рынка после отмены льготного кредитования тоже не произойдет. Девелоперы смогут поддерживать покупательский интерес за счет собственных ипотечных продуктов».

### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

По предварительным подсчетам, по итогам 2020 года в Северной столице было сдано в эксплуатацию около 3,2 млн «квадратов» нового жилья. Это, в любом случае, меньше, чем в 2019 году, но, по мнению вице-губернатора Санкт-Петербурга Николая Линченко, это именно те объемы, которые позволят не «перегреть» рынок: «Большой ввод бьет по экономике города и приводит к лавинообразной необходимости наращивать строительство головных инженерных сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры».

Вместе с тем, прошедший год обозначил и новые тренды, которые, по мнению аналитиков, будут и дальше влиять на ситуацию на строительном рынке города. Одной из таких тенденций стал ажиотажный спрос на рынке жилья. Драйвером здесь выступила все та же государственная программа льготной ипотеки, снизившая ставки по кредитам на новостройки и подтянувшая спрос, как минимум, до уровня 2019 года. По словам руководителя консалтингового центра (КЦ) «Петербургская Недвижимость» Ольги Трошевой, в пиковые периоды, которые пришлось на лето и



осень прошлого года, доля ипотечных покупок квартир в Петербурге достигала 80% и более, тогда как в обычное время в кредит продавалось 50-60% жилья. В свою очередь, директор департамента жилой недвижимости международной консалтинговой компании Colliers International Елизавета Конвей отмечает, что льготная ипотека позволила купить недвижимость не только тем, кто давно планировал сделку, но также и тем, кто в общем ажиотаже увидел для себя возможность, которая до этого бы-

рублей. В объектах бизнес-класса компании цена «квадрата» приблизилась к 300 тыс. рублей. По оценкам партнера консалтинговой компании Rusland SP Дмитрия Лехмуса, стоимость кв. метра увеличилась минимум на 15% во всех сегментах и локациях. «Даже в районах ближайшего «заКАДья» цена метра перевалила за 100 тыс. рублей, что еще несколько лет назад казалось невероятным», — отмечает он. По словам заместителя генерального директора компании «ЛенРусСтрой» Максима Жабина, у

Говорят аналитики и о тревожной тенденции 2020 года, которая в новом году также может проявить себя, — о сокращении предложений новостроек. «Качественная недвижимость буквально вымывается с рынка», — утверждает президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Игорь Горский. По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», за 2020 год объем предложений на первичном рынке Петербурга сократился на 25% — к концу года он составил 3,3 млн кв. метров, что на 1,1 млн кв. метров меньше, чем год назад. Сокращение произошло из-за значительного уменьшения объемов вывода в продажу новых объектов, отмечают эксперты.

Дисбаланс спроса и предложения аналитики объясняют тем, что с весны потребители активно скупали квартиры. Одновременно с этим застройщики откладывали строительство новых объектов. «У компаний не было ясности, что будет со спросом, поэтому некоторые девелоперы приостанавливали и не начинали новые проекты. Добавьте сюда переход на проектное финансирование и пандемию», — отмечает глава Союза строителей Петербурга Алексей Белоусов. В результате объем предложения на рынке по итогам первого полугодия 2020 года оказался на 1 млн «квадратов» меньше, чем за первые шесть месяцев 2019 года. Во втором полугодии наверстать упущенное также не удалось. Отсюда и закономерный итог — впервые за последние пять лет девелоперы заговорили о дефиците новых проектов на петербургском рынке.

Эксперты сошлись во мнении, что 2021 год не будет легким для застройщиков. Но он точно будет «богат» на концептуально новые продукты и новые интересные проекты.

### Цитата в тему



РУСЛАН СЫРЦОВ, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ GLORAX DEVELOPMENT:

«К концу 2020 года на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга структура спроса и предложения относительно начала года существенно изменилась: новых проектов выходит мало, а существующие объемы довольно быстро раскупаются. Несмотря на желание покупателей приобретать квартиры в новостройках на высокой стадии готовности, расположенных в удачных локациях и обеспеченных необходимой инфраструктурой, вымывание таких лотов приводит к перераспределению спроса. Фокус внимания клиентов смещается на проекты, продажи в которых только стартовали. Этот тренд перейдет и на текущий год. В 2021 году не исключено планомерное снижение покупательской активности: ажиотаж, подогретый субсидированными ставками по ипотеке, который мы наблюдали в течение последних месяцев, будет идти на спад. Также стоит ожидать сокращения количества инвестиционных сделок. Приоритетной станет покупка недвижимости для собственного проживания, с учетом меняющихся жизненных потребностей покупателей»

ла неочевидна. «Массовое использование ипотечного продукта укрепило среди людей веру в ипотеку как в инструмент не инвестиционный, но дающий больше свободы», — считает она.

Еще один тренд «отступившего коронавируса года» — рост стоимости кв. метра. Эксперты отмечают, что в 2020 году цены на первичное жилье в Петербурге в сегменте «масс-маркет» выросли на 13%, до 130 тыс. рублей за «квадрат», в бизнес-классе — на 15%, до 198 тыс. рублей. Жилье класса премиум (без учета сегментов «элита» и «люкс») подорожало на 15%, до 280 тыс. рублей за кв. метр. Эту статистику подтверждают и сами застройщики. Так, в жилом комплексе комфорт-класса «Охта хаус» группы «Эталон» цены за кв. метр жилья под конец 2020 года достигли 130-150 тыс.

роста цен есть две причины: очевидная — при растущем спросе включается динамическое ценообразование и повышаются цены и объективная — выросла себестоимость проектов (стоимость строительных материалов повышалась весь год, взлетела стоимость денег в связи с переходом на эскроу-счета). У городских властей свое мнение. Николай Линченко, например, уверен, что переход на эскроу-счета нельзя считать основной причиной роста цен, поскольку по данным на конец осени этого года только около 25% от общего объема в 16 млн кв. метров строилось по новой схеме, а 75% — по старой. «Цены выросли благодаря желанию девелоперов подстраховаться, «нарастить подушечку», ссылаясь на новую схему финансирования», — считает Николай Линченко.

# 1027

новых жилых домов на 46 956 квартир появилось в Санкт-Петербурге за 2020 год

# 4,9

млн «квадратов»

нового жилья было введено в эксплуатацию в Москве в 2020 году



## ДОЛЬЩИКИ



# Вернуть деньгами!

## Дольщики, пострадавшие от недобросовестных застройщиков, получают компенсации

Сергей МОСЕНКО

С 12 января 2021 года стартовали выплаты возмещений гражданам, купившим квартиры в 11 проблемных домах в пяти субъектах РФ: Ханты-Мансийском автономном округе — ЮГРЕ, Московской области, Пермском, Ставропольском и Краснодарском краях. Как сообщил «Стройгазете» генеральный директор Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Константин Тимофеев, это позволит восстановить права 662 человек.

Выплаты гражданам будет осуществлять уполномоченный в сфере жилищного строительства банк-агент «ДОМ.РФ», который рассматривает документы и производит выплату в течение 10 рабочих дней с даты подачи полного комплекта документов.

В частности, на денежные компенсации за помещения, приобретенные по договорам

долевого участия (ДДУ) у обанкротившихся застройщиков, уже могут претендовать дольщики:

- четырех домов в Пермском крае (два объекта не достроил застройщик ООО «Компанд Живаго» и по одному дому — на счету ООО «Ладный дом Урал» и ЖСК «Триумф. Квартал 2»);

- двух домов в Подмоскowie (ООО «Монолит-Град-Строй»);

- трех объектов в Ставропольском крае (ООО «СК Капитал»);

- одного долгостроя на Кубани (застройщик ООО «Юг-Стройка»).

# 23 млрд рублей

составила сумма денежных компенсаций, выплаченных в 2020 году Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства. Возмещение получили более 14 тыс. дольщиков в 31 субъекте РФ

# Право имеет

## Полномочия Фонда дольщиков будут расширены

Сергей МОСЕНКО

В конце 2020 года Государственная Дума РФ приняла законопроект, согласно которому предлагается предоставить Фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства право осуществлять строительство многоквартирных домов на земельных участках, полученных Фондом по решению арбитражного суда, и реализовывать готовые квартиры, в том числе передавать субъектам РФ для предоставления нуждающимся гражданам в целях улучшения их жилищных условий в рамках госпрограмм.

На сегодняшний день законодательством предусмотрена продажа на торгах таких земельных участков и расположенных на них объектов незавершенного строительства. Как сообщил в недавнем интервью генеральный директор Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Константин Тимофеев, по значительной доле земли, которую получает Фонд, можно реализовать градостроительный потенциал, то есть использовать эти участки в рамках комплексного развития территорий и государственных программ развития жилищного строительства, включая переселение граждан из аварийного жилья и улучшение жилищных условий иных нуждающихся граждан.

Рассматриваемый законопроект как раз предполагает наделить Фонд такими правами. Возводимые жилые объекты частично могут быть реализованы совместно с субъектами РФ в рамках программ, направленных на

С 19 января в Югре заработает выездной офис, где сотрудники банка-агента начнут прием документов граждан, купивших квартиры в доме, строительство которого в регионе не завершила компания ООО «СМП-68».

Для получения возмещения обманутым дольщикам необходимо подготовить следующее: оригинал документа, удостоверяющего личность; СНИЛС; ИНН и выписку из реестра требований кредитора о размере, составе и очередности удовлетворения требований.

Прием граждан осуществляется по предварительной записи. Записаться на удобные дату и время для подачи заявлений можно на официальном сайте Фонда по адресу: [fond214.rf](http://fond214.rf), или по телефону горячей линии: 8-800-7007-214.

Как пояснил «СГ» Константин Тимофеев, решение о выплате возмещения принимается Наблюдательным советом Фонда, исходя из экономической целесообразности. «Отмечу, что выплата возмещения происходит по рыночной стоимости. Это означает, что, когда гражданин получает возмещение, он может вложить его в покупку жилья у надежного застройщика», — уточнил глава Фонда. При этом размер выплаты устанавливается индивидуально для каждого дольщика на основании отчета независимого оценщика о цене «квадрата» равнозначных жилых помещений на первичном рынке на момент выплаты возмещения, умноженной на площадь квартиры (квартир), суммарно не превышающую 120 кв. метров. Сумма компенсации не может быть меньше, чем сумма, оплаченная по ДДУ. По нежилым помещениям и машино-местам гражданам возместят стоимость одного нежилого помещения площадью не более семи «квадратов», а по машино-местам — не более одного.

# Земля в обмен на достройку

## Власти Волгоградской области простимулируют ответственных застройщиков

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Волгоград)

К решению проблем обманутых дольщиков в Волгоградской области подходят комплексно. В регионе разработаны и применяются эффективные механизмы поддержки как пострадавших граждан, так и добросовестных застройщиков. В частности, строительным компаниям, взявшим на себя завершить в 2021 году возведение многоквартирных долгостроев в регионе, местной администрацией в начале января было предоставлено десять земельных участков на льготных условиях.



НОВОСТРОЙКИ В ВОЛГОГРАДЕ. РФ

Как сообщили «Стройгазете» в Комитете по управлению государственным имуществом Волгоградской области, землю без проведения торгов для реализации своих инвестиционных проектов получили такие застройщики, как ООО «ИнвестГражданСтрой» (достраивает жилой комплекс (ЖК) «Шоколад» в Волгограде), ООО «Волгоградская проектно-строительная компания» (завершает строительство многоквартирного дома (МКД) № 2 в ЖК «АхтубаСити-Парк» в Волжском), ООО «Дельта» (уже достроило МКД в поселке Ерзовка Городищенского района и дом на улице Рыкачева в Тракторозаводском районе областной столицы, а также приступило к достройке дома в ЖК «Заречье» в Краснослободске).

В целом в регионе с 2014 года восстановлены в правах 6,9 тыс. дольщиков, завершено строительство 80 проблемных объектов. Среди них печально известные областные долгострои: ЖК «Доминант», ЖК «Парк Европейский», ЖК «Алфавит», ЖК «Изумрудный город».

### Кстати

■ В конце 2020 года депутаты Госдумы РФ поддержали инициативу Волгоградской области и приняли поправку о внесении изменений в статью 49 Градостроительного кодекса РФ, которая в разы сократит время достройки проблемных домов не только в регионе, но и по всей стране.



### Справочно

■ Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства создан Правительством РФ 20 октября 2017 года с целью урегулирования отношений между застройщиками и дольщиками. По состоянию на конец 2020 года Фондом зарегистрировано более 1 млн договоров долевого участия на общую сумму свыше 11,6 млрд рублей.

# Пока не хозяйева



**Собственники помещений в МКД нуждаются в расширении своих прав при управлении общедомовым имуществом**

Алексей ЩЕГЛОВ

Вступивший в силу более 15 лет назад Жилищный кодекс (ЖК) РФ закрепил и достаточно детально сформулировал права собственников помещений в многоквартирных домах (МКД) на управление общедомовым имуществом (ОДИ). Но многие направления, развитие которых предусматривали нормы кодекса, так и не получили своего развития. Так, собственники зачастую лишь номинально реализуют свое право на выбор управляющей организации (УО) и ощущается нехватка профессиональных кадров по управле-

нию МКД. Да и в целом текущее состояние сферы управления ОДИ свидетельствует, что многие собственники делают только первые шаги в деле развития самоорганизации, а «экономика дома» еще не превратилась в место приложения капиталов и профессиональных управленческих компетенций, а ее развитие сдерживается тарифными и бюрократическими ограничениями.

Согласно результатам представленного экспертами Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) в конце 2020 года «Мониторинга ситуации в сфере управления МКД», на сегодня 64,55% «многоквартирных», общая площадь которых составляет 80% всего «метража» таких объектов, управляются УО, тогда как доля числа МКД, в которых собственники помещений выбрали способ непосредственного управления своим домом, стабильно дер-

жится в последние годы на уровне 22-25%. Однако на такие дома приходится лишь 6-8% всей площади. При этом выбор непосредственного управления часто инициированы все теми же УО, которые смогли договориться с собственниками о том, чтобы вместо договора управления МКД заключить с ними подрядный договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту ОДИ, что избавляет УО от ответственности за долги собственников перед ресурсоснабжающими организациями (РСО). Кроме того, усиление административного влияния на деятельность УО, установление несоразмерно высоких административных штрафов за различные нарушения также способствуют тому, что непосредственное управление МКД стало предпочтительней для части УО.

В то же время выбор такой формы/способа управления МКД, как товарищество собственников жилья (ТСЖ), сдерживается инертностью собственников и их неподготовленностью к самоорганизации. Доля таких домов в 2007-2019 годах выросла лишь с 2,2% до 8,5%. «ТСЖ не получили в России такого развития, которое предполагалось при принятии ЖК РФ, и не стали основным заказчиком профессиональных управленческих услуг», — отмечает директор направления «Городское хозяйство» ИЭГ Ирина Генцлер. Вместе с тем, и данные мониторинга, и многочисленные соцопросы свидетельствуют, что преобладание в управлении УО не влечет за собой высокое качество управления и обслуживания, а также рост удовлетворения собственников их услугами. Поэтому, как считают эксперты ИЭГ, вопросы выбора формы управления МКД нуждаются в дальнейшем законодательном регулировании в целях как повышения качества управления, так и соблюдения прав собственников.

К плюсам отечественного рынка управления МКД можно было бы отнести то, что в 63 из 85 исследованных городов страны доля общей площади МКД, находящейся в управлении у государственных или муниципальных УО, не превышает 5%. И только в семи городах наблюдается высокая монополизация на рынке управления. Но если более внимательно присмотреться к региональным рынкам, то выяснится, что они слишком забюрократизированы и за спиной у компаний «маячат» так называемый административный ресурс и заинтересованность.

При этом выход на рынки крупных городов компаний — новых игроков весьма затруднен. А введение в 2014 году лицензирования предпринимательской деятельности УО не улучшило ситуацию с управлением и содержанием МКД. В целом же, возможности потребителей по реализации своих предпочтений при выборе формы и субъектов управления и при определении спектра предоставляемых услуг весьма ограничены.

Исходя из этого, эксперты ИЭГ подчеркивают необходимость совершенствования законодательства, прежде всего ЖК РФ, в целях усиления прав и обязанностей собственников помещений в МКД и упрощения процедур принятия ими коллективных решений по управлению принадлежащим им общим имуществом.

## Цитата в тему

ДИРЕКТОР НАПРАВЛЕНИЯ «ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО» ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА» ИРИНА ГЕНЦЛЕР: «В городах — центрах субъектов концентрация рынков услуг по управлению МКД в основном довольно низкая, но по формальным признакам. В то же время реальная конкуренция развита слабо. Сложившаяся система распределения рынка поддерживается местными администрациями и не мотивирует УО повышать качество своих услуг, что повсеместно приводит к недовольству потребителей этими компаниями»



Новый 16-этажный дом по улице Радищева в Тобольске, куда переедут из «аварийки» 279 семей

**Совершенствование процедур определения технического состояния МКД ускорит расселение аварийного жилого фонда**

Алексей ЩЕГЛОВ

Программа переселения граждан из аварийного и непригодного для проживания жилья является одной из наиболее успешных государственных инициатив. По плану, в 2020 году надо было переселить в новые дома и квартиры 54,6 тыс. россиян. Но уже на 1 декабря прошлого года таких оказалось в два раза больше (110,7 тыс. человек). Принимая во внимание, что основной пик ввода жилья приходится на самый конец года, следует ожидать, что итоговые результаты за 12 месяцев окажутся еще лучше.

Однако практика свидетельствует, что даже такая успешная работа не гарантирует отсутствие весьма существенных проблем и недочетов. Как по-

## Тонкая грань

казало исследование экспертов Центра мониторинга благоустройства городской среды Общероссийского народного фронта (ЦМБГС ОНФ), часть из них связана с недостатками процедур инвентаризации жилого фонда, что влечет серьезные последствия для всей экономики процесса переселения и для жильцов таких зданий. Так, нередки случаи, когда в регионах проводится капремонт в домах, которые затем признаются аварийными. В целях исключения такой практики Минстрой России разработал недавно упрощенную процедуру признания жилых домов аварийными. Но пока в муниципалитетах она приживается с трудом. «Новая процедура не работает, муниципалитеты ничего о ней не слышали или не поняли, как ее применять на практике», — отмечают в Фонде содействия реформированию ЖКХ. Возможно, это сложности переходного периода, которые вполне могут быть минимизированы по результатам разъяснительной работы. В госкорпорации уже попросили Минстрой организовать серию обучающих вебинаров для глав муниципальных образований по работе с новой методикой и выразили намерение подключиться к этой деятельности.

В свою очередь, директор департамента ЖКХ Минстроя России Михаил Гилев сообщил, что в настоящее время

дорабатывается ряд поправок в Жилищный кодекс (ЖК) РФ. В том числе, предложена новелла, которая предусматривает обязательное техническое предпроектное обследование МКД, по результатам которого будет приниматься решение о проведении капремонта или признании зданий аварийными. Это также должно исключить факты ремонта аварийных зданий и неправомерный расход средств на эти цели из регфондов капремонта.

Однако эти изменения также не являются достаточными, и есть еще ряд узких мест в законодательстве и подзаконных процедурах, которые тормозят темпы реализации программы переселения и провоцируют игнорирование прав граждан на получение нового жилья. Так, имеется большое количество домов, признанных аварийными зачастую несколько лет назад, которые пока не внесены в региональные программы. В ЦМБГС ОНФ считают, что в значительной степени это является следствием управленческих недочетов на местах. Субъекты РФ не используют средства, которые выделяет госпрограмма по расселению из аварийного жилья, на создание маневренного фонда, соответственно, людей некуда переселить из опасных домов хотя бы на время.

За рамками программы оказались и жители ряда категорий домов. В частно-

сти, Минстрой России исключил из программы расселения жилья дома блокированного типа. В министерстве посчитали, что эти здания являются индивидуальными жилыми строениями, в которых отсутствует общедомовое имущество. А раз так, то и расселять их не надо. По данным сайта «Реформа ЖКХ», в России насчитывается более 1 млн домов блокированной застройки: это одноэтажные здания на 4-12 квартир, каждая из которых имеет отдельный вход. Значительная часть таких зданий была построена в довоенное и военное время как временное жилье, по комфорту они мало отличаются от бараков и по большей части находятся в аварийном и ветхом состоянии. По мнению члена центрального штаба ОНФ, координатора ЦМБГС Светланы Калининой, необходимо как можно скорее принять отдельную программу по расселению домов блокированной застройки.

В целом, один из основных путей решения проблемы лежит в русле совершенствования механизмов и процедур, которые фиксируют статус МКД. Также эксперты ОНФ полагают, что все работы по улучшению жилищных условий россиян должны опираться на эффективные технологии инструментального обследования домов. Это поможет покончить с неразберихой в данной сфере и оценить, какие дома надо признавать ветхо-аварийными, а какие можно отремонтировать капитально. Но у регионов на это нет средств, поэтому желательнее сформировать и принять отдельную госпрограмму под эти цели.

**119**  
ТЫСЯЧ

россиян переселено из аварийного жилья общей площадью свыше 1,9 млн «квадратов» в 2019-2020 годах

ЖКХ

# Уточним адрес

## Система социальной поддержки при оплате ЖКУ нуждается в доработке



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АГН «МОСКВА»

Алексей ЩЕГЛОВ

В условиях экономического кризиса, вызванного пандемией, и падения доходов населения вопрос оказания социальной помощи уязвимым слоям населения приобретает первоочередное значение. В особенности это относится к оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), составляющих значительную часть семейных расходов низкодоходных групп граждан. На неблагоприятие в данной сфере указывает как рост задолженности по таким платежам, так и имеющиеся недочеты существующей системы соцподдержки. Так, к примеру, только в Подмосковье долги жителей за ЖКУ за прошлый год увеличились к декабрю на 17%, превысив 30 млрд рублей. Данный пример не единичен, и во многих других субъектах прирост показателя еще выше. Что касается второго момента, то

в стране в настоящее время официальный уровень бедности — 12,6%, а доля домохозяйств, получающих субсидии, — лишь 5%. Такая вилка между двумя этими цифрами тем более недопустима, учитывая специфику текущего момента. Ведь с 1 января 2021 года прекратил действовать мораторий на применение штрафов и ограничение предоставления коммунальных услуг, и коммунальщики уже приступили к выставлению штрафных санкций должникам. И среди них как раз много лиц, которые могли бы войти в число получателей субсидий, но не имеют такой возможности.

Эти предпосылки предопределяют необходимость совершенствования существующей системы социальной поддержки плательщиков ЖКУ. При этом отметим, что в последнее время дискуссия на эту тему велась достаточно активно. Так, еще в начале 2020 года Общественный совет (ОС) при Минстрое

России сформулировал ряд предложений о совершенствовании процедур выплаты жилищной субсидии, которые были направлены в правительство. Из них большинство касалось, прежде всего, методики расчета размера субсидии. А Госдума и Минстрой сформулировали предложение ввести региональный стандарт не выше 15% от совокупного уровня доходов семьи. Далее, 30 июля Владимир Путин утвердил перечень поручений по итогам встречи с членами рабочей группы по подготовке предложений о внесении поправок в Конституцию РФ. Среди прочего там было задание представить до 1 ноября 2020 года предложения о предоставлении межбюджетных трансфертов из федерального бюджета — в региональные, с учетом уровня их бюджетной обеспеченности для софинансирования расходных обязательств субъектов РФ, связанных с предоставлением гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в целях выравнивания условий получения указанной социальной поддержки на территории всей страны. Правда, срок реализации этого задания давно вышел, а закон о едином стандарте не принят и в бюджет необходимые для этого средства депутаты так и не заложили.

Все эти проблемы в очередной раз были рассмотрены на состоявшемся в конце прошлого года заседании ОС, по итогам которого был выработан ряд конкретных рекомендаций, направленных на усовершенствование системы субсидий по оплате ЖКУ. В частности, как рассказала «Стройгазете» исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева, чтобы сделать такую помощь более адресной, необходимо внести изменения в Жилищный кодекс РФ и Постановление Правительства № 761 от 14.12.2005 года, утверждающее Правила предоставления ЖКУ. Так, не секрет, к примеру, что для многих получателей субсидий непреодолимые проблемы представляет сбор соответствующих документов. В Ставрополе, например, необходимо предоставить до 20 документов (причем сделать все ксерокопии надо за свой счет). В Удмуртии в некоторых случаях — до 39 документов. Тогда как большинство документов органы соцзащиты могли бы получать самостоятельно, в рамках межведомственного электронного документооборота. «К сожалению, не во всех регионах подобные системы работают, — сетует Светлана Разворотнева. — Но коль скоро мы делаем ставку на развитие цифровизации, то именно на формирование таких систем в регионах следует тратить силы и средства после окончания пандемии. И в период самоизоляции следовало бы предусмотреть возможность получения субсидии исключительно по заявительному принципу, путем подачи заявления в электронной форме или по почте, отложив необходимость сбора подтверждающих документов на период после карантина».

### Цитата в тему



ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП «ЖКХ КОНТРОЛЬ» СВЕТЛАНА РАЗВОРТНЕВА: «Вопрос совершенствования инструментов социальной поддержки не сводится только к объему выплат. Многие из тех, кто заслуживает адресной помощи, не могут ее получить из-за сложной, запутанной процедуры и дополнительных условий, как то: отсутствие у претендента на субсидию долгов или реструктуризации задолженности, большое количество запрашиваемых документов, удаленность офисов приема, отсутствие методики расчета доходов семьи и т.п. Поэтому инструменты соцзащиты граждан-потребителей услуг ЖКХ должны стать более эффективными, а круг получателей адресной помощи существенно расширен»

Алексей ЩЕГЛОВ

В конце 2020 года состоялось первое заседание Рабочей группы (РГ) по развитию специальных счетов при капитальном ремонте многоквартирных домов (МКД). Эта структура была недавно создана на базе нового состава Комиссии по ЖКХ Общественного совета (ОС) при Минстрое России. На результаты ее деятельности возлагаются большие надежды, так как она по факту стала первой площадкой федерального значения, которая будет целенаправленно заниматься вопросами развития спецсчетов как модели финансирования проведения капремонта общего имущества МКД. «Узкая прикладная направленность Рабочей группы по спецсчетам позволит

## Модель для капремонта

### Домовые спецсчета ждет законодательное обновление

предметно рассмотреть правоприменение и выявить имеющиеся пробелы в этой сфере», — считает руководитель Комиссии по ЖКХ ОС Ирина Булгакова.

Если рассмотреть ситуацию в ретроспективе последних трех с половиной лет, то статистика свидетельствует, что в 2017 году количество домов со спецсчетами выросло на 11%, в 2018-м — на 7,7%, а в 2019-м — на 4,8%. По данным на 1 октября 2020 года, такую форму реализации капремонта выбрали уже 96 405 МКД, что

составляет 13,2% от общего количества домов в региональных программах капремонта. Общий объем накопленных на спецсчетах к концу прошлого года превысил 144 млрд рублей. Собираемость средств составляет 90,62%. Однако хотя анализ ситуации в региональном разрезе и показывает, что объем проведенных работ по капремонту за счет средств на спецсчетах ежегодно увеличивается, половина всего сделанного приходится лишь на девять субъектов РФ.

Для преодоления имеющихся сложностей необходимо реализовать целый пакет мер. В частности, решено, что уже в первом квартале 2021 года членами РГ будут подготовлены предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс (ЖК) РФ, направленные на снятие законодательных барьеров, препятствующих развитию кредитования и иных мер финансовой поддержки собственников спецсчетов. Далее, ко второму кварталу предстоит проработать вопрос при-

влечения дополнительных источников для проведения капремонта на спецсчетах, в том числе путем применения схемы факторинга. Это подразумевает разработку различных моделей дополнительного финансирования, формирование единого стандарта привлечения дополнительного финансирования и подготовку методических рекомендаций для регионов по реализации таких схем.

Наконец, по итогам этой работы, уже к третьему кварталу 2021 года, должна быть разработана целостная концепция проекта по развитию спецсчетов как модели финансирования проведения капремонта. В ней будут содержаться предложения, которые после внесения их в ЖК РФ позволят усовершенствовать механизмы изменения способов формирования фондов капремонта, обеспечат сохранность и преемственность учетных данных спецсчетов, а также систематизируют подходы к ценообразованию и позволят отладить организацию ремонтов.

### Цитата в тему

РУКОВОДИТЕЛЬ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ПО СПЕЦСЧЕТАМ ПРИ КОМИССИИ ПО ЖКХ ОС МИНСТРОЯ РОССИИ АННА МАМОНОВА: «С момента запуска системы капремонта накоплена объемная практика. Мы должны аккумулировать накопленный положительный опыт для стандартизации процессов, разработки механизмов и инструментов поддержки собственников, которые в дальнейшем будут помогать им использовать спецсчета при капремонте. Негативный опыт пойдет в основу деятельности по изменению законодательства. Спецсчет как институт нуждается в поддержке, в том числе методической»





FACEBOOK.COM/ARCHRUSSIA

## Карьерная сотня

Открылся прием заявок на участие в программе «АРХИТЕКТОРЫ.РФ»

Оксана САМБОРСКАЯ

Дан старт третьему потоку бесплатной лидерской программы профессионального развития для специалистов в области архитектуры и градостроительства «АРХИТЕКТОРЫ.РФ». Программа реализуется «ДОМ.РФ» в стратегическом партнерстве с Институтом «Стрелка» при поддержке Минстроя России и Правительства РФ.

Участники получают актуальные знания в сферах архитектуры и градо-

строительства, профессиональные связи с ведущими российскими и международными отраслевыми экспертами и представителями городских и региональных администраций и возможность карьерного роста и трудоустройства в администрациях городов России.

В главном строительном ведомстве страны программу считают очень важной. По словам заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Никиты Стасишина, нужно стремиться не только к достижению показателей по вводу 120 млн квадратных метров в год, но и создавать

качественные жилые проекты, современное благоустройство общественных пространств. «Наши архитекторы уже сегодня проектируют на мировом уровне, и надо развивать это и дальше, особенно в регионах, где наблюдается нехватка квалифицированных кадров. Поэтому реализация образовательной программы «АРХИТЕКТОРЫ.РФ» имеет огромное значение для формирования городской среды качественно нового уровня», — подчеркивает замглавы Минстроя России.

«Чтобы достигнуть поставленных президентом страны целей по созданию комфортной городской среды, регионам нужны кадры, обладающие передовыми знаниями о пространственном развитии», — считает генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко. — Два года назад мы запустили бесплатную образовательную программу «АРХИТЕКТОРЫ.РФ», и она уже доказала свою эффективность — мы каждый год получаем несколько тысяч заявок, из которых выбираем 100 финалистов. Именно эти люди в дальнейшем внесут значительный вклад в создание нового облика российских городов.

К участию в программе приглашаются архитекторы, проектировщики, градостроители и госслужащие, ответственные за вопросы облика городов. Подать заявку могут специалисты до 45 лет включительно, специалисты с окончанным высшим профильным образованием и опытом работы отраслевым специалистом или госслужащим не менее одного года, а также государственные служащие без окончанного высшего профильного образования при условии текущей работы в государственной сфере продолжительностью не менее двух лет. Имена 100 финалистов, которых выберет экспертное жюри, станут известны в середине марта.

### Справочно

Впервые программа «АРХИТЕКТОРЫ.РФ» прошла с июня по декабрь 2018 года. Второй поток завершился в сентябре 2020 года. За это время обучение прошли 200 участников из 61 региона России. Среди преподавателей прошлых лет были известные архитекторы Сергей Чобан и Юрий Григорян, доцент РАНХиГС Екатерина Шульман, представители голландского бюро Mei Architects и датского бюро Juul | Frost Arkitekter и другие специалисты. Из двух сотен участников программы «АРХИТЕКТОРЫ.РФ» 64 работают на государственных должностях, в центрах компетенций и институтах развития. При этом 30 выпускников занимают ключевые посты.

Программа обучения третьего потока будет состоять из пяти образовательных модулей: четырех офлайн и одного онлайн. Первый пройдет в Москве с 28 марта по 3 апреля, второй (региональный) — с 20 по 30 мая, третий (онлайн) — в июле, четвертый (международный) — в августе и завершающий пятый — в сентябре.

В фокусе программы окажутся стратегические подходы к развитию территорий, управление ресурсами и проектами, новые стандарты качества городской среды, комплексное пространственное развитие, социальный и экономический контекст. К преподавательскому составу, в который войдут профильные российские и международные эксперты из архитектурных бюро, девелоперского сектора, государственных структур, управления и бизнес-администрирования, присоединятся выпускники первых двух лет программы.

Подать заявку на участие в новом модуле можно на сайте АРХИТЕКТОРЫ.РФ по 25 января включительно. Также с 11 января до 1 марта представители городских администраций, некоммерческих организаций и профильных департаментов могут подать заявку на проведение в своем городе краткосрочной образовательной программы для региональных специалистов «Городские практики». В 2021 году интенсивы, на которых участники и приглашенные эксперты обсудят инструменты формирования комфортной городской среды, пройдут в 10 городах России. Они будут посвящены темам благоустройства, транспортного планирования и вовлечения, предпроектного анализа, устойчивого развития, городской экономики и применения стандартов жилья. Результаты открытого конкурса среди городов станут известны до 29 марта.

**КОМПОЗИТ-ЭКСПО**  
Тринадцатая международная специализированная выставка  
**30 марта - 1 апреля, 2021**  
Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 1

**Основные разделы выставки:**

- Сырье для производства композитных материалов, компоненты: смолы, добавки, термостабилизаторы, углеводородное волокно и т.д.
- Наполнители и модификаторы
- Стеклопластик, углепластик, графитопластик, базальтопластик, базальтовые волокна, древесно-полимерный композит (ДПК) и т.д.
- Полуфабрикаты (препреги)
- Промышленные (готовые) изделия из композитных материалов
- Технологии производства композитных материалов со специальными и заданными свойствами
- Оборудование и технологическая оснастка для производства композитных материалов
- Инструмент для обработки композитных материалов
- Измерительное и испытательное оборудование
- Сертификация, технический регламент
- Компьютерное моделирование
- Утилизация

Параллельно проводится выставка: **ПОЛИУРЕТАНЭКС**

Специальный раздел: **КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

Информационная поддержка:

Учредители: **РОСАТОМ** и **МИНСТРОЙ РОССИИ**

Дирекция: Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, стронне 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988-1620  
E-mail: info@composite-expo.ru | Сайт: www.composite-expo.ru

Организаторы: **Мир-Экспо**

Международный строительный чемпионат

**Первый Международный строительный чемпионат**

**Весна 2021**  
Главный медиацентр Сочи

Приглашаем к участию!

Свяжитесь с нами: **pro-wcc.ru**

Учредители: **РОСАТОМ** и **МИНСТРОЙ РОССИИ**

# Пандемии бояться — в офис не ходить

Как изменился столичный офисный рынок за год



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ / АГН «МОСКВА»



## Цитата в тему

ДИРЕКТОР  
ДЕПАРТАМЕНТА  
ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
COLLIERS  
INTERNATIONAL  
НАТАЛЬЯ БОННЕЛИ:

«В течение 2020 года многие компании были заинтересованы в оптимизации офисных пространств — некоторые, протестировав опыт удаленной работы, использовали текущий момент для переезда в более выгодные с точки зрения площади, цены и качества офисы. По этой же причине высоким спросом пользовалась субаренда, а также сервисные пространства, предоставляющие рабочие места с полным набором услуг. По нашим прогнозам, в следующем году мы увидим продолжение тренда по оптимизации затрат на содержание офиса: ожидается рост числа сделок по пересогласованию условий договора с возвратом части занимаемых площадей, ротация арендаторов в здания с децентрализованной локацией или в здания класса ниже, а также рост предложения субаренды».



Мария ЗИМИНА, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank

Не секрет, что в 2020 году все секторы коммерческой недвижимости испытали серьезные трудности, и офисы не стали исключением. Пандемия, массовый уход на самоизоляцию и удаленный режим работы поддержали существующие и сформировали новые направления развития московского рынка офисной недвижимости: тенденция на переосмысление офи-

сов только укрепилась, выросло предложение субаренды, а судьба гибких пространств теперь всегда среди самых обсуждаемых событий.

Очевидно, что многие девелоперы боятся повторения кризисов 2008 или 2014 годов, предпочитая переждать период неопределенности вплоть до того момента, пока спрос вновь не станет активным и его можно будет точнее прогнозировать. Так, совокупный объем введенных в 2020 году офисов составил, по предварительным оценкам, около

260 тыс. квадратных метров (против 520 тыс. «квадратов» в 2019 году), и опасения девелоперов — один из главных факторов для сдерживания быстрого роста рынка.

Однако ставки аренды офисов в классах А и В остались без существенных изменений — в целом по рынку собственники не готовы снижать расценки, но достичь компромисса в переговорах стало легче. Пока говорить о каком-то четком векторе динамики ставок сложно. Время для заметного падения цен еще не пришло, но уже сейчас понятно, что офисных переездов стало меньше. По большей части из-за снижения спроса на офисы класса А. Вакансия в них в 2020 году составила 10,4-10,8% (9,4% в 2019-м). Если тренд продолжится, то, по долгосрочным прогнозам, вакансия может пойти и до 13-15%.

Стоит иметь в виду, что отличие текущего кризиса от предыдущих серьезное: прошлые приходились на пик объемов офисной застройки, следовательно, после этого наблюдалось резкое падение спроса, ставок и цен. Для рынка во время коронакризиса характерна иная ситуация — с 2015 года ввод минимальный, и в ключевых бизнес-локациях доступность офисов остается низкой. Например, внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) затруднительно найти более бюджетный вариант с похожим качеством и состоянием и в сопоставимой локации. Так, на рынке отмечается два основных плана действий: продление текущей аренды и переход на гибкие офисы.

Да, рынок гибких пространств активно развивается даже в условиях коронакризиса. Однако он оказался менее защищен от негативных последствий пандемии и ограничений, чем классические офисы. Это объясняется тем, что при необходимости быстро оптимизировать

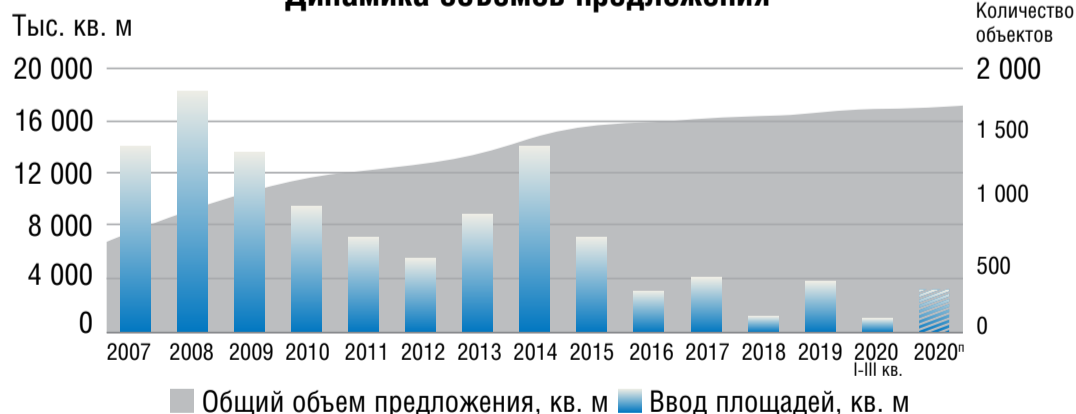
издержки компании арендатор в первую очередь избавляется от того, с чем проще расстаться по юридическим и финансовым соображениям. И здесь главные преимущества — гибкость и мобильность — сыграли против сегмента, став факторами роста издержек таких пространств.

Казалось бы, сейчас в условиях непростых отношений населения с шеринг-экономикой о гибких офисах на долгое время можно было бы забыть, но интерес к ним возродился вместе с возвращением части персонала в офисы. Многие крупные компании и сохранили место в текущем проекте, и арендовали коворкинги, чтобы распределить потоки сотрудников. Еще более привлекательными их делает возможность размещения в кратчайшие сроки без затрат на отделку, а также выгодные опции в главных бизнес-локациях Москвы.

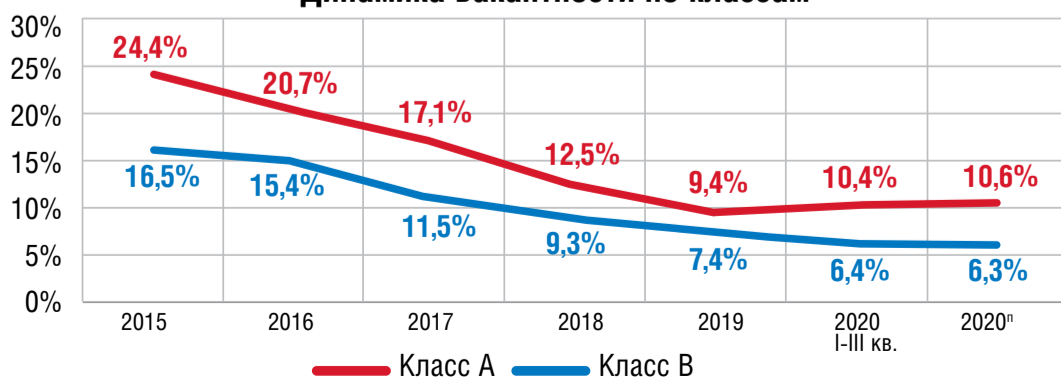
При этом с целью защиты бизнеса операторы спекулятивных гибких пространств стали ориентироваться в большей мере на компании малого и среднего бизнеса. В свою очередь, для конкретных крупных игроков предлагается формат built-to-suit (BTS) — обособленный офис арендатора, сохраняющий при этом большинство «гибких» преимуществ спекулятивных объектов.

Безусловно, офисы в связи с новыми вводными переосмысливаются, трансформируются и оптимизируются. Если отказаться от площадей нельзя, некоторые арендаторы меняют концепцию офиса для мероприятий, общения, обучения сотрудников (в меньшей степени для работы) или сдают их в субаренду. Последнее — это тоже ожидаемое следствие оптимизации офисов и тенденция, развитие которой мы будем наблюдать в течение ближайших трех-пяти лет как в относительно бюджетных локациях, так и в премиальных офисах столицы.

## Динамика объемов предложения



## Динамика вакантности по классам



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



9

новых торговых центров  
было введено  
в эксплуатацию  
в Москве к концу  
2020 года

Новый ТРЦ «Щелковский», открытый в Москве в 2020 году

России в 2021 году составит 500-600 тыс. «квадратов» торговых площадей (+20-40% от показателя прошлого года), из которых около 200 тыс. придется на Москву.

Посещаемость торговых центров так и не вернулась к уровню прошлого года — по данным Watcom, в Москве на начало декабря 2020 года показатель составляет около 70-75% от аналогичного периода 2019 года. Однако при этом конверсия посетителей в покупателей достаточно высокая — люди приходят в ТЦ именно с целью совершения покупок, а не ради проведения досуга.

Восстановление посещаемости сдерживают опасения покупателей, связанные с посещением общественных мест, и ослабленный потребительский рынок — по прогнозам Минэкономразвития России, падение реальных располагаемых доходов населения в 2020 году составит 3%, а оборот розничной торговли покажет снижение на 4,2%. Вероятнее всего, восстановление показателей посещаемости до докризисного уровня произойдет не ранее конца 2021 года.

За исключением некоторых случаев, в этом году мы не увидели массовых закрытий, банкротств или заявлений об уходе с российского рынка от международных операторов. Напротив, на российский рынок в 2020 году вышло 16 международных брендов. Это, конечно, на 30% меньше, чем в 2019 году, однако сам факт прихода новых операторов означает, что активность на рынке сохраняется. Среди ключевых ритейлеров, вышедших на рынок в прошлом году, сразу два новых бренда группы компаний H&M: & Other Stories и Weekday, мебельный бренд JYSK из Дании, а также японский оператор развлечений RoundOne. Отечественные операторы также не отстают — ритейлеры создают новые бренды, тестируют форматы, а также вступают в коллаборации.

Доля свободных площадей в столичных ТЦ по итогам года выросла незначительно — с 7,6% в конце 2019 года до 9,5% в конце 2020 года. В торговых центрах освобождаются единичные помещения, в основном операторы и собственники смогли договориться о предоставлении льготных условий на арендную плату до конца года. Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии также позволило ТЦ сохранить относительно стабильные показатели доли свободных площадей.

Вероятно, дальнейший рост вакансии придется на первый-второй кварталы 2021 года. Это связано с тем, что традиционно в конце года у многих арендаторов заканчиваются договоры аренды и будет необходимо согласование новых условий. Также на рост вакантных помещений может повлиять окончание периода предоставления скидок на арендную плату. В 2021 году новые проекты скорее всего будут испытывать проблемы с заполняемостью, так как многие ритейлеры приторгозили свои программы развития и не спешат открываться в новых объектах. Операторы рассматривают открытие новых магазинов только на льготных для себя условиях.

При условии отсутствия дополнительных ограничений, связанных с пандемией, мы ожидаем, что восстановление рынка торговой недвижимости начнется в середине текущего года. Возвращение посещаемости и доли свободных площадей к показателям прошлого года (до уровня 8-9%) можно ожидать не ранее конца 2021-го.

# Без катастроф

Большинство игроков рынка торговой недвижимости «вписались» в новую коронавирусную действительность



Евгения САФОНОВА, аналитик департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield

Сравнивая настроения в марте-апреле 2020-го с концом года, можно отметить, что большинство игроков рынка торговой недвижимости пережило стадию шока и сумело адаптироваться к изменившимся условиям. Значительная часть ритейлеров и собственников торговых центров (ТЦ) решила проблемы переговорами.

Очевидно, что в связи с пандемией увеличилось количество переносов сроков открытия новых ТЦ. Однако эта тенденция в большей степени затронула регионы России — по итогам года там было запущено торговых площадей на 40% меньше, чем прогнозировалось в начале 2020 года. Годовой строительный объем составил 190 тыс. квадратных метров торговых площадей, что более чем вдвое ниже среднего показателя за последние три года.

В Москве же новое строительство в 2020 году, напротив, превысило средний показатель за последние три

года на 75% и достигло 230 тыс. «квадратов» торговых площадей, а отклонение от прогноза на начало года составило всего 18%. Произошло это за счет ввода сразу трех крупных объектов, находящихся на высокой стадии готовности: «Остров Мечты» (арендопригодная площадь (GLA) — 70 тыс. кв. метров), «Щелковский» (GLA — 60 тыс.) и Kvartal West (GLA — 44 тыс.). Примечательно, что все эти объекты были реализованы не как самостоятельные торговые центры, а открылись в составе многофункциональных комплексов. В ближайшие несколько лет данный тренд продолжится, причем особую популярность сейчас набирает увеличение доли торговой составляющей в составе жилых комплексов. Девелоперы жилой недвижимости уделяют много внимания развитию сопутствующей инфраструктуры на первых этажах жилых домов и выделяют под это значительные площади.

В 2021 году строительный объем сместится в региональные города — там будут открываться объекты, перенесенные с 2020 года, в том числе такие крупные торговые центры, как «Планета» в Перми (GLA — 83 тыс. «квадратов»), Veer Mall в Екатеринбурге (GLA — 76 тыс.) и «Грозный молл» в Грозном (GLA — 59 тыс.). В столице же акцент сместится на объекты малого формата — средний размер ТЦ на стадии строительства в Москве сейчас составляет 21 тыс. кв. метров. Всего, по нашим прогнозам, строительный объем в

Издано с апреля 1904

## Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку можно оформить через РЕДАКЦИЮ.  
Стоимость редакционной подписки:  
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**  
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**  
на год — **3900 руб. 00 коп.**  
**(экономия 15%)**

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [subscribe@stroygaz.ru](mailto:subscribe@stroygaz.ru)

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств 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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

## ПРОЕКТ



# Последнее ПИСЬМО

## В Дубае достроили проект, задуманный Захой Хадид

### Справочно

Заха Хадид, британский архитектор иракского происхождения. Родилась в Багдаде в 1950 году. Выпускница Лондонской архитектурной школы. Первым реализованным проектом Хадид стала пожарная часть Vitra в Вайльна-Рейне в Германии (1993). Среди самых известных ее проектов: научный центр Раапо в Вольфсбурге (2005), Академия Эвелина Грейса в Лондоне (2008), оперный театр в Гуанчжоу (2010), культурный центр Гейдара Алиева в Баку (2012) и другие. В 2004 году стала первой в истории женщиной, награжденной Притцкеровской премией. Скончалась в 2016 году.



Оксана САМБОРСКАЯ

Проведение архитектурных итогов года всегда очень субъективно, особенно, когда выбор делается из нескольких объектов, претендующих на звание «самое-самое». Внешняя красота в современных «иконах архитектурного стиля» часто уходит на второй план, а на первый выходят такие понятия, как энергоэффективность, трансформируемость, уместность в контексте каждого конкретного города или места. Архитектурные премии, выбор архитектурных критиков или авторитетных изданий тоже довольно субъективен. И все же из всего этого «разнообразия» всегда можно выбрать объект-фаворит, который занимает ведущие позиции во всех обзорах и рейтингах.

В 2020 году это многофункциональный комплекс The Opus, построенный по проекту британского бюро Zaha Hadid Architects (ZHA) в районе Бурдж-Халифа в Дубае (ОАЭ). Объект примечателен уже хотя бы тем, что был задуман самой Захой Хадид еще в 2007 году. Причем ее перу принад-

лежит не только внешний вид здания, но и интерьеры, получившие по-восточному богатыми. Да и сам проект был провозглашен «главным трудом ее жизни». Сроки окончания строительства комплекса переносились несколько раз, начиная с 2009 года. В результате возведение комплекса было завершено только в прошлом году, но за 13 лет «долгостроя» архитектура совсем не потеряла актуальности.

Главной отличительной чертой здания, имеющего форму куба, является «дыра» в центре — криволинейный проем высотой в восемь этажей. Если говорить точнее, то основой композиции являются две 20-этажные башни с изогнутыми боковыми фасадами, снизу и сверху соединенные дополнительными объемами. В центре куба — пустота. Попасты из одной половины здания в другую можно только через соединяющие их нижний и верхний переходы. Четырехэтажный атриум расположен у основания двух башен, а на высоте 71 метра от земли появляется трехэтажный 38-метровой ширины «мост».

Изогнутые внутренние фасады — продукт 3D-моделирования. Их поверхность площадью 6000 кв. метров сложена из 4 300 стеклопакетов со встроенными светодиодами. В результате «проем» ночью освещается созвездием огней, каждый из которых регулируется индивидуально.

Внешние фасады с двойным остеклением. Использованы стекла со специальным покрытием, чтобы уменьшить нагрев от солнца и добавить световой игры зданию, меняя прозрачность.

Общая площадь объекта — 84 345 кв. метров, высота — 93 метра. Здесь расположены отель ME Dubai на 74 стандартных номера и 19 люксов, 5200 «квадратов» офисных пространств, сервисные апартаменты, 12 ресторанов и бар на крыше.

Интерьер отеля создан Zaha Hadid Design (ZHD), дизайнерским крылом ZHA. Вестибюль отеля находится прямо под «дырой», что дало возможность сделать там трехэтажный атриум со стеклянным потолком, дающим приток дневного естественного света. Внутри световой атриум окружают три этажа балконов-галерей. Обстановка в номерах дополнена мебелью и аксессуарами от ZHD, созданными опять же по проектам Захи Хадид: это диваны Petalinas, кровати Opus, коллекция зеркал Vitae для ванных комнат, повторяющих по форме абрис проема в центре здания.