

Издается
с апреля 1924ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2021
Journalist of the year in real estate

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№28 (10706) 29 июля 2022

Предварительно СТАНДАРТНЫЕ

**К информационным моделям
жилых зданий появятся
единые требования**

Сергей ВЕРШИНИН

Скорое появление в России стандарта информационного моделирования жилых домов стало главной темой обсуждения второго заседания технического комитета «Информационное моделирование» (ТК 505), сформированного приказом Росстандарта от 29 марта 2022 года на базе института развития «ДОМ.РФ». На рабочем совещании, которое прошло под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Константина Михайлика, были представлены первые сценарии применения технологий информационного моделирования (ТИМ) по созданию «цифровых двойников» в гражданском строительстве, а также рассмотрены вопросы по текущему состоянию нормативно-правовой базы в области отраслевого ТИМ и заявки организаций по вступлению в ТК 505.

Как подчеркнул Константин Михайлик, открывая мероприятие: «Активное внедрение ТИМ позволит не только повысить прозрачность реализации девелоперских проектов, но и снизить транзакционные издержки на всех этапах жизненного цикла, а также митигировать риски при реализации линейки кредитных продуктов».

Напомним, предварительный национальный стандарт (ПНСТ), который будет содержать требования к информационным моделям жилых зданий, разрабатывается сегодня «ДОМ.РФ». В этой работе госкомпания учитывает лучшие российские и международные практики, мнения экспертного сообщества.

«Как локомотив цифровизации строительной отрасли «ДОМ.РФ» при поддержке Минстроя России активно работает над внедрением ТИМ в сфере строительства», — отметил на заседании управляющий директор «ДОМ.РФ» по цифровой трансформации Николай Козак. — Мы не только готовим кадры для ТИМ в нашей академии, но и создаем прикладные решения. В частности, прорабатываем вопрос создания платформы для реализации проектов гражданского строительства с применением ТИМ».

По словам директора Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) Александра Лукьянова, представленные «ДОМ.РФ» наработки и предложения по нацстандарту будут гармонизированы с уже действующими требованиями в сфере ТИМ.

Окончание на с. 10

Делаем ставки?

Как отразится решение регулятора на рынке ипотеки

SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Сергей ВЕРШИНИН

На прошлой неделе Банк России снизил ключевую ставку с 9,5% до 8%. На что это может повлиять, «Стройгазета» узнала у игроков и экспертов рынка недвижимости.

Так, по мнению руководителя блока аналитики компании «ПроГород» (входит в Группу «ВЭБ.РФ») Максима Тутукова, последний пересмотр финансовым регулятором ставки сделает ипотеку более доступной на вторичном рынке жилья, что, в свою очередь, простимулирует продажи более дорогих квартир с большим метражом, а также апартаментов на «первичке».

«Если раньше спрос подталкивала субсидированная государством ипотека, которую можно было получить лишь на покупку новостройки по ставке 7% годовых на сумму не более 12 млн рублей, то теперь и рыночный кредит в банках можно будет взять уже примерно под 9,5% годовых», — поясняет эксперт. — Разница между 7% и 9,5% становится для покупателя не такой уж существенной».

По той же самой причине вырастет, по его мнению, спрос на апартаменты. «Льготная ипотека стимулирует продажи лишь квар-

тир, в то время как продажи апартаментов падали», — поясняет Максим Тутуков. — Теперь ситуация меняется, и мы сможем увидеть рост в этом сегменте». По данным «ПроГорода», количество проданных апартаментов с апреля по июнь снизилось на 52% по отношению к периоду с января по март 2022 года, при том, что цена на апартаменты традиционно ниже на 15-20%, чем на аналогичные по площади и локации квартиры. Приобретать апартаменты, используя ипотечный кредит, теперь становится выгоднее.

Также аналитики «ПроГорода» считают, что рост спроса на «вторичке» подтолкнет вверх и продажи новостроек, причем спрос будет расти также на квартиры с большим метражом, в частности на «грешки». «Снижение ипотечных ставок стимулирует число сделок на вторичном рынке, срок экспозиции объектов снижается, это выгодно для тех, кто хочет продать старую квартиру, чтобы улучшить свои жилищные условия. В то же время с целью улучшения жилищных условий квартиры часто приобретают на первичном рынке», — отмечает Максим Тутуков, обращая внимание на то, что льготный кредит под 7% годовых выдается на сумму до 12 млн рублей. Соответственно, при покупке квартиры стоимостью

25-30 млн рублей часть средств в долг покупатель должен взять уже по рыночной ставке. Теперь же при покупке квартир большего метража покупателю не придется серьезно переплачивать.

«На мой взгляд, основное влияние снижение ключевой ставки окажет на рыночные ипотечные программы для новостроек и вторичное жилье», — высказывает свое мнение управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка. — Вряд ли стоит ожидать изменения условий программ с государственной поддержкой раньше конца III квартала, когда можно будет сделать определенные выводы об их эффективности».

По оценкам руководителя направления взаимодействия с финансовыми институтами ГК «А101» Анатолия Климова, такое решение регулятора значительно повышает доступность кредитов не только для покупателей квартир, но и для производителей строительных материалов и оборудования. Им в рамках задач по импортозамещению предстоит оперативно наращивать производственные мощности, расширять продуктовую линейку и развивать новые направления работы.

Окончание на с. 5

НОВОСТИ

В Норильске построят первые дома с помощью цифровых технологий с. 10

КОРОТКО

НЕ ШЕСТЬ, А СЕМЬ

Правительство РФ проиндексировало размер компенсаций на капитальный ремонт жилья, которое было повреждено в том числе в результате чрезвычайных ситуаций (ЧС) природного или техногенного характера. Такое постановление подписал на днях премьер-министр страны Михаил Мишустин. «Теперь на восстановление одного квадратного метра будет выделяться не 6, а 7 тыс. рублей. Исходя из этого, будут рассчитываться трансферты, направляемые региональным бюджетам на выплату компенсации», — уточнили в пресс-службе кабмина. Кроме того, изменены параметры софинансирования трансфертов. В случае ЧС федерального или межрегионального характера государство профинансирует меры социальной поддержки граждан (капремонт поврежденных помещений, выплаты на строительство или приобретение нового жилья) на 100%. Если же ЧС носит региональный характер, то параметры софинансирования будут рассчитываться, исходя из финансовой обеспеченности того или иного субъекта.

УЧИТЕСЬ,

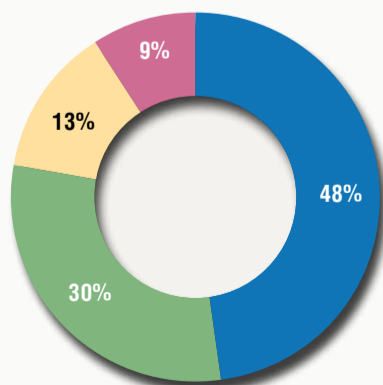
САМОРЕГУЛЯТОРЫ!

3-4 августа в гостинице «Рэдиссон Славянская» (Москва, пл. Европы, 2) пройдет VIII Всероссийский семинар «Юрист саморегулируемой организации (СРО) в области строительства» и IV Всероссийский семинар «Эксперт СРО в области строительства». Целью мероприятий является обеспечение соблюдения требований законодательства в деятельности СРО, внедрение лучших практик и обмен опытом и знаниями. По результатам обучающих семинаров для участников будет организовано тестирование, и те, кто с ним справится успешно, получат свидетельства о повышении квалификации.

ПОЛУЧИЛОСЬ СКЛАДНО

К июлю объем сделок на складском рынке России достиг, по данным Knight Frank Russia, 983 тыс. «квадратов». По итогам I полугодия 2022 года на долю Москвы и Подмосквы пришлось 48% сделок (474 тыс. кв. м), Санкт-Петербурга и Ленинградской области — 20% (194 тыс. кв. м), других регионов — 32% (315 тыс. кв. м). При этом 52% сделок было заключено на вторичном рынке, 48% — на первичном.

Распределение «складских сделок» по типу



- Спекулятивная аренда
- BTS аренда
- Субаренда
- Спекулятивная продажа

Источник: Knight Frank Russia



В основном заплатит бизнес

Цифровизация ЖКХ не приведет к увеличению расходов граждан на «коммуналку»

Алексей ЩЕГЛОВ

В последние несколько дней в ряде СМИ прошла информация о том, что Минстрой России выступил с предложением включить в тарифы для населения за тепло и воду затраты коммунальщиков на строительство и обслуживание «цифровой инфраструктуры», в том числе за установку умных приборов учета. Сообщалось о том, что министерством разработано соответствующее постановление, в котором зафиксированы принципы расчета таких расходов при их включении в платежи граждан. В связи с этим авторы некоторых из таких публикаций стали выражать опасения, что перекладывание расходов на цифровизацию на плечи граждан приведет к росту стоимости ЖКУ, ударит по жизненному уровню населения.

Так ли это на самом деле, «Стройгазета» решила выяснить непосредственно в Минстрое России. И, как сообщили «СГ» в пресс-службе ведомства, действительно «министерством в целях комплексного решения вопросов, связанных с повышением эффективности внедрения цифровых технологий в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения в рамках программы по цифровизации городского хозяйства «Умный город» разработан проект постановления, который в настоящее время находится в высокой степени готовности». Но, как пояснили в Минстрое России, данные предложения не повлияют на величину тарифов на коммунальные услуги для населения, поскольку индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги утверждаются в конце года распоряжением правительства РФ, а тарифы изменяются один раз в год — с 1

июля. Вместе с тем, проектом постановления вводится понятие «цифровой инфраструктуры», под которой понимаются программы для электронных вычислительных машин, а также базы данных, информационные системы и технические средства, обеспечивающие функционирование указанных программных продуктов, технические средства автоматизации и управления, используемые организациями в целях производства и реализации продукции (услуг) по регулируемым видам деятельности в сферах тепло- и водоснабжения.

Документом предусматривается возможность включения мероприятий по созданию цифровой инфраструктуры в инвестиционные программы регулируемых ресурсоснабжающих организаций в порядке, утвержденном кабинетом министров. Появились в проекте и положения о порядке учета при формировании тарифов и индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги при экономии расходов, достигнутых вследствие «цифровых» внедрений.

«Таким образом, предлагаемые нововведения в первую очередь направлены на стимулирование профильного бизнеса к повышению инвестиционной эффективности и увеличению темпов цифровизации коммунальной инфраструктуры», — заключили в пресс-службе Минстроя России.

Приобретают облик

Благоустроительные работы ведутся по всей Ярославской области

Евгений ТОРГАШОВ

С начала года в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» в Ярославской области благоустроено 64 территории — 47 дворов и 17 общественных пространств. В высокой степени готовности находится еще более 30 объектов. По словам директора регионального департамента ЖКХ Алексея Рябченкова, работы по благоустройству идут во всех муниципальных образованиях области, благодаря чему ярославские населенные пункты приобретают современный и комфортный облик. В целом в этом году будет обновлено 135 территорий, из них 41 — это общественные пространства.

Например, в Угличе в прошлом году был благоустроен Парк детства, теперь работы идут в парке на набережной Волги. Там демонтировано старое асфальтовое покрытие, оборудуются плиткой пешеходные дорожки, устанавливаются современные светильники, обустроиваются уголок для игры в шахматы и нарды.

В Тутаеве с начала лета открыто 6 универсальных спортивных площадок, где можно поиграть не только в футбол, но также в баскетбол и волейбол.

Новинкой этого года стало масштабное оснащение объектов благоустройства камерами видеонаблюдения. К середине лета на 184 объектах установлено 370 видеокамер.

Помимо этого, формирование удобных и востребованных дворовых и общественных пространств ведется в регионе в рамках губернаторского проекта «Наши дворы» и государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий». Как отметил врио губернатора Ярославской области Михаил Евраев, на реализа-

цию этих проектов в текущем году суммарно выделена рекордная сумма — около 2 млрд рублей с учетом средств, дополнительно привлеченных из федерального бюджета.

825

территорий

благоустроено за пять лет в Ярославской области по федеральному проекту «Формирование комфортной городской среды»





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

НОВОСТИ



Меньше отрицаний

Подведены промежуточные итоги работы института экспертизы

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ) за первые шесть месяцев 2022 года было загружено 42 953 заключения государственной и негосударственной экспертизы,

что больше на 23% в сравнении с тем же периодом 2021 года. При этом доля отрицательных заключений сократилась на 2,8 процентных пункта. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Главгосэкспертизы России.

По услугам негосударственной экспертизы наблюдается значительный рост количества

выдаваемых заключений — выдано 17 955 заключений, что превосходит прошлогодние показатели больше чем в 1,5 раза — на 61%. При этом отрицательных заключений выдается, как и прежде, в среднем 0,2%.

«Сейчас значительно больше заключений негосударственной экспертизы выдается по объектам капитального ремонта — их число выросло в 4,4 раза, больше на 5 494 заключения. С высокой долей вероятности это можно объяснить тем, что по различным видам работ в рамках капитального ремонта одного объекта может готовиться сразу несколько заключений. Например, по ремонту фасада и кровли одного жилого дома, ремонту разных лифтов, замене стояков холодного и горячего водоснабжения и так далее», — прокомментировала

ли в управлении организационного развития Главгосэкспертизы России.

В случае с заключениями государственной экспертизы прирост составил 6% — выдано 24 998 заключений. При этом доля отрицательных заключений сократилась до 4,7% от общего числа против 8,1% за первые шесть месяцев 2021 года.

Снижение доли отрицательных заключений госэкспертизы в том числе связано с возможностью неоднократного продления сроков проведения государственной экспертизы в отношении документации, поступившей на экспертизу до 31 декабря 2022 года. Такая возможность предусмотрена постановлением правительства РФ от 4 апреля 2022 года №579. Для сравнения: доля отрицательных заключений госэкспертизы в I квартале 2022 года составила 7,3%, во II — уже 2,4%. В результате доля отрицательных заключений из общего числа заключений, загруженных в ЕГРЗ государственными и негосударственными экспертными организациями, составила по итогам полугодия 2,8% (за I полугодие 2021 года этот показатель составлял 5,6%).

Войдут в долю

До конца года в правах восстановят не менее 47 тыс. обманутых дольщиков

Сергей ВЕРШИНИН

По данным главного управляющего директора Фонда развития территорий (ФРТ) Константина Тимофеева, по итогам I полугодия 2022 года в России уже были защищены права почти 8 тыс. граждан — участников долевого строительства, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков.

«В частности, по девяти проблемным объектам наблюдательный совет Фонда принял решение о завершении строительства. По 124 долгостроям люди уже получают выплаты возмещений, — отметил представитель ФРТ. — До конца этого года нам необходимо принять решения о восстановлении прав еще 11,7 тыс. дольщиков».

В общей сложности с начала года введено в эксплуатацию 25 многоквартирных жилых домов. 2,5 тыс. граждан получили ключи от своих квартир или на данный момент оформляют права собственности в домах, достроенных по решениям набсовета ФРТ.

«Еще 19 объектов ввели в эксплуатацию региональные фонды под нашим контролем, — добавил Константин Тимофеев. — Строительство шести домов завершил сам ФРТ. Самые крупные завершенные долгострои — это подмосковные объекты в жилых комплексах (ЖК) «Опалиха ОЗ» (323 дольщика) и «Митино О2» (229), челябинские в «СК Радуга» (204) и «КапиталДом» (197), а также ЖК «Европейский» в Волгограде (182 дольщика)».

Управляющий директор ФРТ также сообщил, что согласно ранее утвержденным планам, количество граждан, которые будут восстановлены в правах общими усилиями федерального Фонда и субъектов РФ, в 2022 году должно составить не менее 47 тыс. человек.

В целом Константин Тимофеев прогнозирует сокращение общего числа обманутых дольщиков, нуждающихся в восстановлении прав, до 75-80 тыс. человек к концу текущего года.



Суд постановил

Застройщик имеет право голосовать на ОСС

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Верховный суд (ВС) РФ согласился с правовой позицией о возможности застройщика многоквартирных домов (МКД) принимать участие в голосовании на общем собрании собственников (ОСС) вплоть до момента передачи дольщикам квартир по акту приема-передачи (АПП). Как пояснили «Стройгазете» эксперты компании «Гарант», такая позиция сформулирована в июльском определении ВС РФ за №306-ЭС22-10018 и применена апелляционным судом в деле об оспаривании открытого конкурса по выбору управляющей компании (УК) для новостройки.

При этом апелляционный суд отказался принимать во внимание другое «отказное» определение ВС РФ (№303-ЭС21-6729), в котором судьи заступились за публичного соб-

ственника помещений в МКД, который «ушел» к УК, выбранной на ОСС застройщиком, до передачи помещений в собственность заказчику строительства. В этом определении ВС РФ согласился с тем, что поскольку в роли собственника помещений в МКД в спорных протоколе ОСС и договоре управления выступил застройщик, не являющийся собственником помещений, то эти документы не должны были препятствовать проведению открытого конкурса по выбору УК.

Тем не менее, в июле 2022 года ВС РФ вновь согласился с правом застройщика голосовать на ОСС до передачи помещений дольщикам по АПП. В частности, отказывая в пересмотре дела, ВС РФ вновь, как в 2020 году, отметил: застройщик при отсутствии сведений о передаче помещений по АПП участником долевого строительства или регистрации права собственности на помещения за другими лицами фактически осуществляет права собственника помещений, поэтому вправе был участвовать в способе управления домов путем голосования при принятии решения, оформленного протоколом ОСС.



ФОРУМ

Убежавшая ипотека и не доехавший импорт

Саморегуляторы обсудили отраслевые вызовы и риски нынешнего времени



Наталья МАКСИМОВА

В рамках прошедшего на днях в Саратове архитектурно-строительного форума состоялись выступления представителей Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ). Так, его президент Михаил Посохин рассказал о приоритетных направлениях развития профессионального сообщества, а вице-президент Анвар Шамузафаров выразил экспертное мнение о развитии строительной отрасли на фоне потребности в импортозамещении и резком снижении темпов ипотечного кредитования.

Саморегулирование, кадры, профстандарты

Первостепенное внимание Михаил Посохин уделил саморегулированию. Он напомнил, что в декабре прошлого года поручение президента РФ Владимира Путина дало старт большой работе по оценке эффективности системы саморегулирования и обсуждения перспектив ее развития на различных уровнях, в том числе с участием власти, профессиональных сообществ, влиятельных общественных организаций.

«Были разработаны предложения по наделянию профсообществ полномочиями, чтобы они самостоятельно регламентировали процедуры по ведению внутренней деятельности, в том числе по формированию органов управления», — пояснил глава НОПРИЗ.

Он констатировал, что озвучены и отправлены в Минстрой России предложения по усилению контроля за работой отраслевых саморегулируемых организаций (СРО), повышению ответственности юридических лиц за качество работы, а также сокращению административных процедур при прохождении госэкспертизы и стройнадзора.

Михаил Посохин говорил и о перспективных направлениях развития. В их числе — расширение влияния СРО на этапе выбора подрядчиков из числа изыскательских и проектных организаций, взаимодействие с заказчиком через систему рейтингования членов СРО и ее использование при проведении государственных и корпоративных закупок. Обратным механизмом должна стать возможность исключения из реестров лиц, нарушающих нормы законодательства. Реестр необходимо вести на цифровой платформе, работа над которой ведется в сотрудничестве с 37 СРО, выгрузившими в систему информацию о входящих в них компаниях.

Президент НОПРИЗ остановился на вопросах независимой оценки квалификации (НОК). В 2019 году начал работу Совет по на-

циональной квалификации изыскателей и проектировщиков. Сегодня создано 19 центров оценки квалификации (ЦОК) и 40 экзаменационных площадок во всех федеральных округах, и уже стартовали первые экзамены.

«Были опасения, что будут непрофессионалы участвовать в этом процессе и возникнут возможные факторы для сговора. Но приняты меры, чтобы профессионалов оценивали профессионалы. А в основу процедуры легли некоторые технические моменты сдачи ЕГЭ», — пояснил Михаил Посохин.

НОПРИЗОМ в рамках своих полномочий по участию в реализации федерального закона №447, актуализированы профстандарты для специалистов инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, применяемые при НОК. «При этом учетны минимальные требования к опыту работы в сфере изыскания и проектирования — не менее 5 лет. С 1 сентября специалисты с пятилетним стажем могут быть включены в нацреестр при прохождении независимой оценки», — уточнил президент нацобъединения.



Михаил ПОСОХИН,
президент НОПРИЗ:

Система рейтингования членов СРО — механизм, который может быть использован в сфере государственных и корпоративных закупок

Профстандарты в новой редакции вступают в силу также с началом осени. При участии НОПРИЗ был разработан 41 профстандарт, а в этом году объединение завершило актуализацию стандартов для специалистов в области проектирования автодорог и мостовых сооружений. Совместно с Фондом реформирования ЖКХ ведется разработка профстандарта для специалистов по оценке техсостояния зданий, сооружений и строительных конструкций.

В прошлом году был образован консорциум «Строительство и архитектура», подписаны соглашения о сотрудничестве с вузами, обкатывается пилотный механизм, совмещающий итоговую аттестацию с проведением НОК студентов и выпускников колледжей архитектуры в Красноярске и Великом Новгороде.

«Это стало тестом на актуальность образовательных программ и на уровень подготовки выпускников колледжей к началу профессиональной деятельности. И 95% выпускников успешно с ним справились», — подчеркнул Михаил Посохин.

Революционная инициатива НОПРИЗ — создание при университетах полноценных проектных организаций, в которых под руководством практиков смогут работать и студенты. Заказы могут поступать в том числе от федерального Минстроя и регионов.

На острие вопроса — цифровизация отрасли, подготовка специалистов и стандартов по цифровому моделированию, создание цифровых библиотек. Последнее особенно важно в условиях импортозамещения. У отечественных разработчиков программного обеспечения пока слишком много недостатков в функционале.

Необходима и цифровая платформа-справочник, позволяющая проектировщику легко подбирать любые компоненты проекта от систем жизнеобеспечения до отделки. Платформа НОПРИЗ позволяет подгружать информационные блоки-каталоги, в том числе от разработчиков из дружественных стран. Познакомиться с ними и многими другими справочниками можно на сайте объединения.

Проблему с насосами и крепежом решит техрегламент

Вице-президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров поделился видением того, как будут развиваться строительная отрасль и ЖКХ до 2030 года с прогнозом до 2035 года, кратко обрисовав возникшие в последнее время ограничения на экспорт и импорт, транспортные, технологические и финансовые ограничения, влияющие на состояние строительной отрасли.

Он констатировал, что изменения в этой сфере происходят независимо от политической конъюнктуры. Например, в СССР жилищное строительство финансировалось государством на 75%, ЖКХ — на 85%. От государственной и плановой экономики к 2010-2013 строительству и ЖКХ перешли на самооплачиваемость, и на 93-98% они финансируются за счет частных инвестиций и населения.

Эксперт уверен, что представители профильного министерства недооценивают



Анвар ШАМУЗАФАРОВ,
вице-президент НОПРИЗ:

Жилищному строительству население доверяет существенно больше, чем банковским депозитам или другим финансовым инструментам

цифры по вводу жилья в этом году. «Я надеюсь, что снижения не будет. Население стало существенно больше, чем в предыдущие годы, вкладывать средств в приобретение жилья, надеясь таким образом спасти свои накопления», — подчеркнул Анвар Шамузафаров.

Подробнее эксперт остановился на теме импортозамещения. Если зависимость от строительных материалов в России невелика, то машины и механизмы на отечественных стройках преимущественно импортные — до 70% производственного парка. В существующих условиях это грозит дефицитом запчастей. Дефицит может возникнуть и с приобретаемыми за рубежом механизированными строительными инструментами, насосным оборудованием и запорно-регулирующей арматурой (импорт составляет 94%), саморезами и фасадным крепежом (85%), системами кондиционирования (84%), автоматики и безопасности (55%), сантехники и керамикой (27%), лифтами (20%).

«Возникает огромный пласт задач, связанных с производством изделий, необходимых для ввода объектов в эксплуатацию. Так, в промышленных объектах мы зависим от импорта на 35%, в административных зданиях — на 10%. И государство ставит задачу заняться замещением критически важных материалов и оборудования», — констатировал вице-президент НОПРИЗ.

К рискам для отрасли он относит снижение объемов жилищного кредитования в полтора раза по сравнению с прошлым годом. «Если не будет понижаться процентная ставка, то, по-видимому, объемы выдачи ипотеки будут не такие, как в прошлом году. И со строительством жилья могут возникнуть проблемы. Об этом говорили и коллеги из Самары, уже констатируя неважные темпы продажи квартир. Снижение ипотечных ставок критически важно для поддержки жилищного строительства», — считает Анвар Шамузафаров.

Еще одна проблема — долги населения перед ЖКХ, сегодня, по данным докладчика, составляющие почти 1,5 трлн рублей. В финансовом блоке правительства настаивают на мерах по снижению долговой нагрузки. Но вице-президент НОПРИЗ процитировал вице-преьера Марата Хуснуллина, считающего, что сейчас это невозможно. «Во многом из-за того, что 8-9 лет назад экономический блок принял неправильные решения, которые повлияли на ситуацию в строительной отрасли и ЖКХ, у нас возникли эти задолженности», — уверен он.

Третий вызов — разработка технического регламента для стран ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий». «Если нам не дают свободно приобретать технику и механизмы в странах Запада, то нужно развить торговлю со странами ЕАЭС. Мы проанализировали рынок этих стран и разработали техрегламент. Я надеюсь, что его будут энергично продвигать: регламент поможет организовать рынок материалов и изделий хотя бы в пределах ЕАЭС», — заключил Анвар Шамузафаров.

АКТУАЛЬНО



Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)

Не ключевая ставка определяет привлекательность недвижимости, а в первую очередь потребительские ожидания и экономическая стабильность

Делаем ставки?

с.1

«Также стоит отметить, что планомерное снижение ключевой ставки способствует созданию банками условий кредитования для заемщиков, аналогичных тем, что предлагаются сегодня по программам с господдержкой. Это позволит сбалансировать рынок и избавить государство от затрат на стимулирование ипотеки», — добавил девелопер.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков напомнил, что в 2021 году российский рынок недвижимости значительно окреп после пандемии, и во многом благодаря программам льготного кредитования населения. Ими смогло воспользоваться большое число граждан, что в свою очередь сказалось на увеличении спроса и послужило мощным стимулом для застройщиков запускать новые жилые проекты.

«Если смотреть статистику прошлого года, то в зависимости от региона доля сделок на первичном рынке с так называемой субсидированной ипотекой варьируется в диапазоне от 70% до 90%. Это свидетельствует о том, что такая форма господдержки стала одной из самых востребованных в 2021 году», — подчеркнул представитель профсообщества.

Однако в текущем году сложившаяся экономическая ситуация, по его мнению, озвученному на днях в ходе тематической стрим-конференции медиагруппы «Комсомольская правда», негативно отразилась на потребительских ожиданиях населения. «Это привело к тому, что объем сделок сократился на 80%», — посетовал Антон Глушков. Он также констатировал, что, несмотря на продление до конца 2022 года программ льготного кредитования, такого спроса, какой был годом

ранее, сейчас не наблюдается. Прежде всего это связано с высокой потребительской инфляцией, а также низким уровнем инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

«Строители очень надеются, что стабилизация экономических процессов позитивно скажется на рынке недвижимости, — сказал президент НОСТРОЙ. — Потому что не ключевая ставка определяет привлекательность недвижимости, а в первую очередь потребительские ожидания и экономическая стабильность. Тех мер, которые есть, и той ставки, которая установлена, недостаточно для того, чтобы сделать рынок привлекательным, как в прошлом году».

Он подчеркнул, что ряд строительных компаний, испытывающих сложности сбыта, приходят к совместным программам с кредитными учреждениями, где часть ипотечной нагрузки покупателя застройщики берут на себя. Благодаря этому кредит на приобретение жилья для граждан становится

более доступным. Такой подход, отметил Антон Глушков, позволяет частично решать еще одну проблему, которая сложилась на рынке недвижимости в 2022 году. Речь идет об увеличении числа отказов банков потенциальным потребителям в выдаче кредитов на покупку жилья в связи с плохой кредитной историей заемщика или низким уровнем его доходов.

«Существующая на рынке тенденция, когда застройщик доплачивает банку часть процентной ставки, чтобы гарантировать себе спрос, с одной стороны, привлекательна для покупателя. С другой — мы понимаем, что уровень финансовой надежности заемщика объективно снижается. Поэтому рынку недвижимости сейчас очень нужна новая программа льготного кредитования, поскольку существующие меры поддержки не отвечают запросам потребителей», — резюмировал Антон Глушков.

ARENDATOR AWARDS 2022

FUTURE FORUM

о будущем коммерческой недвижимости

8 сентября, Москва

Реклама. 16+

100+ TECHNO BUILD

IX Международный строительный форум и выставка

forum-100.ru

18-21 октября 2022
Екатеринбург

13 000 посетителей

235 экспонентов

500 спикеров

120 секций

25 стран

*показатели 2021 года

КАДРЫ

Сергей ВЕРШИНИН

С 1 сентября 2022 года всем специалистам в области строительства, инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, сведения о которых подлежат внесению в соответствующие Национальные реестры специалистов (НРС), предстоит в обязательном порядке пройти независимую оценку квалификации (НОК). Что думают о нововведении те, кому предстоит сдавать такие профессиональные экзамены, узнали аналитики межотраслевой ассоциации саморегуляторов «Синергия», опросившие представителей порядка 60 малых и средних строительных и проектных организаций, осуществляющих свою деятельность по всей стране.

Так, к примеру, выяснилось, что поддерживает введение новой процедуры всего лишь около трети (27%) респондентов. Большинство (73%) опрошенных относится к изменениям негативно и считает данную инициативу нецелесообразной. При этом большинство компаний-участников опроса (почти 80%) считает, что в целом введение НОК не окажет положительного влияния на качество выполняемых работ и безопасность строительства. В положительный эффект от новых требований к квалификации строителей и проектировщиков верят всего 22% опрошенных. 67% респондентов видят для себя в НОК еще и дополнительную финансовую нагрузку.

Такие данные показывают, что стройбизнес не до конца понимает саму суть экзамена и цели НОК и относится к этому как к очередному препятствию со стороны власти и саморегулируемых организаций (СРО). Не восприняты участниками рынка в полной мере и основные инструменты новой оценочной процедуры. В то время как, по задумке инициаторов нововведения, НОК может способствовать повышению профессионального уровня специалистов стройотрасли, а также помогать компаниям формировать сведения об уровне квалификации своих работников. Ведь на сегодняшний день одной из главных проблем строительной сферы является отсутствие профессиональных кадров. А НОК в том числе включает «зеленый свет» для молодых специалистов. Это, в свою очередь, дает компаниям возможность привлекать большее количество сотрудников, так как после прохождения профэкзамена в профильный нацреестр может быть включен специалист уже с пятилетним стажем в отличие от ныне действующего условия включения в НРС работников, имеющих общий трудовой стаж по профессии, специальности или направлению подготовки в области строительства не менее чем 10 лет.

«Сейчас повышение квалификации — это не получение знаний, а скорее оформление удостоверения за деньги, которое стоит немного и при этом в действительности не повышает профуровень специалиста, ничего не проверяет и не

Выдержать экзамен

Кто из строителей и проектировщиков готов подтвердить квалификацию?



ПРЕСС-СЛУЖБА НИУ МГСУ



Александра БЕЛОУС, президент межотраслевой ассоциации СРО в области строительства «Синергия»:

«В любой компании считается нормой периодически обучать своих сотрудников, и на это закладывается определенный объем средств. Конечно, компании понять можно — на эти цели хочется тратить по минимуму, но при этом получать максимальную выгоду. Чтобы решить вопрос с дополнительной финансовой нагрузкой для компаний, нужно тщательно проработать эти вопросы, и здесь опять же большую роль могут сыграть СРО и отраслевые нацобъединения. Ведь у профсообществ есть возможность направлять свои предложения в профильные ведомства и влиять на совершенствование законодательных норм. Например, есть много различных вариантов в повышении доступности услуг центров НОК — от скидок на группы до введения местного коэффициента на понижение, так как многие регионы не могут обучать специалистов по столичным ценам. Но при этом не следует забывать, что оценочные средства будут едиными для всех субъектов страны»

подтверждает, — комментирует итоги опроса президент «Синергии» Александра Белоус. — На наш взгляд, профессиональное образование не должно быть дешевым, но при этом не должно быть и дорогим. Оно должно быть доступным. Критику со стороны компаний в адрес НОК можно понять — дорого, сложно, да и еще надо отвлекаться от работы и приезжать на экзамен. И это мнение важно услышать и приложить максимум усилий, чтобы организации осознали пользу экзамена, увидели результаты, а сотрудники в рамках подготовки к экзамену получили знания. Поэтому необходимо запускать больше центров оценки квалификации, больше информировать компании о том, что такое НОК, рассказывать не только о минусах, но и о плюсах, которых значительно

больше. На наш взгляд, СРО должны принять самое активное участие в организации прохождения специалистами компаний НОК. Помимо информационной и консультационной части, это может быть организация целевой программы для организации проведения оценки квалификации».

К примеру, сама «Синергия» в настоящий момент занимается разработкой тренажера, который помог бы подготовить специалистов для сдачи теоретической части экзамена. Тренажер разрабатывается на основе консультаций с членами СРО, которые тестируют его и дают обратную связь. «И даже если законодатель в результате перенесет срок введения НОК, а такие предложения звучат все чаще и чаще, мы будем продолжать эту работу, так как отсрочка позволит нам более качественно подготовиться к нововведению и соответствовать требованиям проектных и строительных компаний», — пообещала Александра Белоус.



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ / АГН «МОСКВА»

Дело молодое

Столичный стройкомплекс заинтересован в притоке новых квалифицированных кадров

Владимир ТЕН

Специалисты Департамента градостроительной политики Москвы совместно с компанией «Спецград» сейчас занимаются разработкой квалификационных требований для выпускников строительных колледжей. Полученные документы будут четко прописывать конкретные компетенции, которыми должен обладать молодой специалист. Первоначально в рамках этой нормативной работы будут охвачены основные востребованные отраслью профессии, такие как: маляр, штукатур, плиточник, арматурщик и бетонщик.

«Сегодня в Федеральных государственных образовательных стандартах (ФГОС) содержатся общие требования к выпускникам колледжей, — рассказал «Стройгазете» руководитель департамента Сергей Левкин. — Но они не во всем отражают реалии строительной площадки. Во ФГОС есть обязательная основная и вариативная часть, занимающая где-то 20% от учебного времени. В нее мы и хотим внести то, чего во многом не хватает молодежи для практической работы».

По словам чиновника, сегодня столичный стройкомплекс заинтересован в притоке новых квалифицированных кадров, которые необходимы для реализации городских инвестиционно-строительных программ.

«В этом свете совсем не лишне будет отметить, что с начала нынешнего года москвичи, обучающиеся в профильных колледжах, проходили и проходят производственную практику и стажировку по рабочим специальностям в строительных компаниях и проектных институтах столич-



Сергей ЛЕВКИН,
руководитель Департамента градостроительной политики Москвы:

Квалификационные требования разрабатываются, чтобы «причесать» образовательные стандарты под современные нужды отрасли

цы», — добавил Сергей Левкин, особо подчеркнув, что интерес потенциальных работодателей к практикантам по рабочим специальностям в последнее время заметно возрос и даже порой превышает возможности колледжей.

Так, в настоящее время на объекты города уже вышли 1122 студента из пяти колледжей, входящих в учебно-производственное объединение «Архитектура, строительство и ЖКХ». Всего практикантов приняло 48 организаций. Самое большое количество будущих строителей трудоустроили «Спецград», «ГП-МФС», «Первый ДСК», «Внешстройимпорт». «По отзывам строительных компаний, практиканты имеют хорошую теоретическую подготовку и практические навыки работы по профессиям и специальностям, а также быстро адаптируются и вливаются в сложный ритм строительного объекта», — подчеркнул глава департамента.

Светлана СМЕРНОВА

В июле цены на петербургские новостройки в целом установили очередной рекорд — средняя стоимость одного квадратного метра превысила отметку в 250 тыс. рублей. По этому показателю Северная столица уступила только Москве и Сочи.

Парадоксально, но...

Аналогичный тренд роста стоимости новостроек всех сегментов в период с мая по начало июля зафиксирован в 11 из 16 российских городов-миллионников. Однако для Санкт-Петербурга такой беспрецедентный рост стоимости «квадрата» фиксируется впервые. Для сравнения: еще в конце прошлого года средняя стоимость метра в новостройках города составляла около 211 тыс. руб. Аналитики также отмечают, что самый динамичный рост цен происходит в локациях, которые за последние три-пять лет благодаря редевелопменту преобразились из постиндустриальных в привлекательные жилые массивы. А это Петровский остров, территории возле станций метро «Черная речка», «Лесная», «Новочеркасская», «Ладжская», а также в кварталах, прилегающих к Московскому и Лиговскому проспектам. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», самый большой рост цен этим летом наблюдается в Центральном (+13,7%), Красногвардейском (+13,5%) и Василеостровском (+7,5%) районах.

Пик роста цен пришелся на весну этого года, когда в Петербурге в среднем квартиры подорожали на 8,5%. Тогда на строительном рынке даже можно было наблюдать парадоксальную ситуацию, когда квартиры на стадии котлована могли быть на 15-30% дороже абсолютно таких же, но находящихся на высокой стадии готовности. В целом, по данным аналитиков, больше всего «прибавили» в цене самый дешевый и самый дорогой сегменты недвижимости. Так, в бизнес-классе «квадрат» подорожал за год на 42%, в эконом-классе — на 41%, в премиальном — на 40%, а в «комфорте» — на 33%. Эксперты объясняют эту динамику комплексом факторов: удорожанием земельных участков, снижением покупательской способности, дефицитом строительных материалов и ростом стоимости заемных средств.

Факторы роста

По словам коммерческого директора группы компаний (ГК) «ПСК» Сергея Софронова, стоимость земельных участков в городе на Неве возросла по сравнению с 2020 годом в два раза, а в некоторых проектах — даже больше. В свою очередь, президент группы RBI Эдуард Тиктинский отмечает, что в росте цены квадратного метра сыграла свою роль и доля себестоимости строительных работ, которая только за I квартал этого года выросла на 20-25%. По его словам, это примерно столько же, сколько за весь 2021 год. Директор по снабжению группы «Аквилон» Михаил Фролов приво-



Никогда такого не было, И ВОТ ОПЯТЬ?

Рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга ставит ценовые рекорды

дит свои аргументы, почему дорожают квартиры в новостройках: к началу апреля по сравнению с началом января стройматериалы подорожали в среднем на 15%. Исключением стал металлопрокат, цены на который стало контролировать государство: его стоимость снизилась на 20%. Зато лифтовое оборудование стремительно растет в цене, а потому застройщикам сегодня приходится вести переговоры с производителями лифтов в том числе из Китая, Казахстана и Белоруссии.

Еще один фактор, который, по мнению аналитиков, напрямую влияет на цены, — сокращение объемов нового предложения. По данным Nikoliers, в I квартале текущего года на рынок первичной недвижимости Петербурга вывели всего 404 тыс. «квадратов» жилья, объем нового предложения за год сократился почти вдвое — на 48%. На этом фоне было отмечено и снижение количества договоров долевого участия (ДДУ): если в июне 2021 года было заключено 5,56 тыс. ДДУ, то в июне 2022-го — всего 2,4 тыс. К слову, в соседней Ленинградской области продажи упали на 43% — с 1,6 тыс. до 940 договоров. Вместе с оттоком покупателей стала уменьшаться и выручка застройщиков. В июне 2022 года петербургские девелоперы заработали 23,4 млрд рублей, что на 48% меньше, чем год назад

(41,1 млрд). А в Ленобласти застройщики за июнь собрали 6,5 млрд рублей — на 18% меньше, чем в прошлом году (7,3 млрд). Однако замаячивший на горизонте призрак дефицита новостроек и дальнейшего роста цен на недвижимость отступил.

Удержаться на «ценовом плато»

Аналитики считают, что ситуация начала меняться, когда этим летом ставки по льготной ипотеке были снижены. Как отмечают в «Петербургской недвижимости», как только ипотека стала дешевле, доля ипотечных сделок выросла до рекордных 84%, и большая их часть заключалась с использованием субсидированных программ застройщиков и банков. В банке ВТБ говорят, что после снижения ставок они стали получать за день по 1,2 тыс. заявлений на льготную ипотеку, это на 70% больше, чем неделей ранее. При этом, как рассказывают в банке, некоторые заемщики переоформили ранее полученное одобрение банка по новым условиям, часть петербуржцев вернулась к планам по улучшению жилищных условий, которые пришлось отложить весной.

Растущий покупательский спрос тут же заметили девелоперы и вновь начали выводить в продажу новые проекты, отметившись зна-

23.4

млрд рублей

заработали в июне петербургские девелоперы. Это на 48% меньше, чем год назад (41,1 млрд)

чительным числом премьер. Однако пока сами застройщики говорят о перспективах развития строительного рынка и о возможном возвращении к прежним показателям с долей осторожности. «На текущий момент цены на первичном рынке недвижимости вышли на плато. Что будет дальше — покажет время и дальнейшая геополитическая ситуация», — отмечает директор по продажам объединения «Строительный трест» Сергей Степанов.

Большинство экспертов полагает, что только понижением ипотечных ставок ситуацию не спасти. Необходима макроэкономическая стабилизация, снижение инфляции и стимулирование экономического роста. В противном случае «ценовое плато» может потерять устойчивость, а строительный рынок будет ждать новые ценовые рекорды.

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

Строительная Газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКК

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты: +7 (495) 987-31-49



КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА

Можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте 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

ЖКХ



Алексей ЩЕГЛОВ

Согласно исследованию Национального центра ГЧП, в модернизации и реконструкции в России нуждается более 40% коммунальных сетей, и на обновление требуется не менее 4,5 трлн рублей. Значительную часть этих средств в предстоящие годы предстоит выделить из бюджетов всех уровней. Но возможности государства не беспредельны, поэтому решение данных задач требует активного подключения бизнеса. Спектр такого участия довольно широк. Однако одним из наиболее эффективных механизмов инвестирования частных капиталов в ЖКХ является формат государственно-частного партнерства (ГЧП). И практика подтверждает, что именно объекты коммунальной инфраструктуры — самые востребованные для создания и эксплуатации на принципах такого сотрудничества, так как на них приходится почти 80% всего российского рынка ГЧП. При этом спрос на инфраструктурные инвестиции в сфере ЖКХ не перестает расти, несмотря на самые разнообразные проблемы, мешающие инвесторам. Как их преодолеть, на днях обсудили эксперты в рамках мероприятия, состоявшегося на платформе инфраструктурных проектов «Росинфра» при поддержке института развития «ВЭБ.РФ». В своих выступлениях спикеры зафиксировали, что партнерство государства и бизнеса имеет широ-

Понять друг друга Почему власть и бизнес должны разговаривать на одном языке

кие перспективы и может значительно ускорить развитие коммунальной инфраструктуры российских городов.

Как отметил модератор дискуссии, старший управляющий директор Национального центра ГЧП Максим Ткаченко, в настоящее время, несмотря на имеющиеся трудности с закупкой импортного оборудования и удорожание стройматериалов, коммунальные ГЧП-проекты остаются привлекательными для потенциальных инвесторов. Это во многом обусловлено мерами поддержки, запущенными руководством страны в максимально короткие сроки. Благодаря этому в отрасль пришли серьезные инвесторы, и в 2021 году емкость среднего ГЧП-проекта составила 3,2 млрд рублей. Это значительный масштаб, и одновременно он демонстрирует, что фокус организации ГЧП-проектов смещен в сторону крупного бизнеса, а участие средних компаний недостаточно.

При этом государство и бизнес слишком часто недопонимают друг друга. Как считает

генеральный директор ГК «Росводоканал» Антон Михальков, если говорить в целом о ЖКХ, то, конечно, отрасль нуждается в современных образовательных программах, несущих в себе колоссальный эффект для развития городских пространств. Если бизнесмены и чиновники будут обладать единой профессиональной базой знаний, работа пойдет в разы быстрее. А пока что в регионах, где потенциально могут быть заключены концессии, далеко не всегда хватает уровня осведомленности и погруженности в специфику городского водного хозяйства ни у местных властей, ни у бизнеса. Поэтому для того чтобы процесс шел быстро и продукт можно было внедрять в короткие сроки, партнерам в лице государства и бизнеса важно разговаривать на одном языке. «Необходимо продолжать работу по повышению у государственных менеджеров уровня знаний о концессиях. Отрасль нуждается в усилении образовательного процесса, «Росводоканал» готов быть носителем бизнес-идеологии», — сказал Антон Михальков.

2386

ГЧП-проектов

на общую сумму около 680 млрд рублей, включая 622,8 млрд частных инвестиций, реализуется сегодня в сфере ЖКХ (данные Минстроя России)

Со своей стороны, заместитель директора департамента развития ЖКХ Минстроя России Гайк Багдасарян обратил внимание собравшихся на риск потенциальных банкротств в концессиях, которые могут быть спровоцированы уходом с рынка ключевых игроков и удорожанием строительных материалов. Один из путей недопущения такого сценария состоит в развитии «пластичности» концессий. Это возможно путем оперативного изменения и корректирования обстоятельств, становящихся катализаторами на пути достижения необходимых соглашений. Как рассказал чиновник, в настоящее время министерство ведет с Федеральной антимонопольной службой России дискуссию о возможном изменении показателей надежности энергетической эффективности, которые оказывают прямое влияние на экономику ГЧП-проектов. И, конечно, есть широко известные сложности на пути партнерства государства и бизнеса в малых и средних городах. «Финансирующим организациям недостаточен «чек» для прихода крупных банковских организаций, поэтому нужно работать над субсидированием поддержки таких городов», — подчеркнул Гайк Багдасарян.

По словам исполнительного директора бизнес-блока «ВЭБ.РФ» Станислава Лазарева, проведенные экспертами корпорации исследования подтвердили, что наиболее удобным для бизнеса форматом остаются концессии и работа с ведущими операторами. Это позволяет объединить компетенции оператора и «ВЭБ.РФ» как института развития и сложить внебюджетное финансирование с мерами государственной поддержки. «Использование такого подхода создает универсальный продукт, включающий в себя апробированные решения, которые ускоряют «распаковку» продукта для каждого нового города», — заключил он.

Алексей ЩЕГЛОВ

С июля изменились важные нюансы механизма взыскания долгов за оказанные жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Инициатором законодательных новелл является Минстрой России. Теперь представителям управляющих компаний (УК) и ресурсоснабжающих организаций (РСО) при инициировании судебных разбирательств по квартплате необходимо будет указывать данные одного из документов должника. Это несколько усложняет для коммунальщиков жизнь, так как ранее, в течение более двух лет, для них действовал упрощенный порядок подачи заявлений, и такая информация была необязательной. И хотя согласно гражданскому процессуальному кодексу в исковом заявлении в суд должны быть указаны подробные сведения об ответчике (его фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, а также один из его идентификаторов, например, СНИЛС, ИНН, паспортные данные и т. п.), но требование об идентификаторах на случаи взыскания долгов за ЖКУ не распространялось. Теперь же в законодательство внесены изменения и эта отсрочка закончилась.

Однако для «управдомов» и «ресурсников» есть и хорошие новости: скорректированный порядок взыскания долгов по квартплате также предусматривает некоторые послабления. Так, УК и РСО в исковых документах следует указать место жительства или место пребывания должника. Если же неизвестны дата и место рождения жителя, можно указать один из идентификаторов в исковом заявлении



Детали не лишние

Для суда по ЖКУ потребуются все данные на должников

или заявлении о вынесении судебного приказа. В этом случае информацию по запросу суда должны будут предоставить Пенсионный фонд России (ПФР), фискальные органы или полиция. Правда, как указывает директор ассоциации «Национальный жилищный конгресс» Татьяна Вепрецкая, судебный приказ не будет вынесен, а исковое заявление не будет рассматриваться до тех пор, пока суд не получит необходимые сведения из ПФР, налоговой или органов внутренних дел.

Отметим, что причиной нововведений стали шероховатости и инциденты, которые зачастую случались ранее. В том числе указывать идентификаторы должника в судебных документах стали ради того, чтобы долг не взыскивали, например, с полного тезки жильца. Но до сих пор механизма получения УК и РСО идентификаторов граждан не было, поэтому введение этой нормы для коммунальщиков несколько раз откладывали.

Новый порядок, безусловно, хоть и не критично, но все же несколько усложнит и замедлит процесс взыскания долгов за ЖКУ. Но, с другой стороны, сделает его более юридически точным и снизит количество досадных недоразумений. Вместе с тем, новые правила статистику взыскания задолженно-



Наталья ЧЕРНЫШЕВА,
директор «Организации народного контроля»:

«Сейчас государству самое время помочь людям. «Ресурсникам» и УК надо выдавать адресные субсидии, а гражданам — массовые»

стей кардинально улучшить не помогут. С июля тарифы на ЖКУ опять выросли, и это также простимулирует увеличение задолженностей в системе. При этом практика показывает, что когда по каким-либо причинам необходимый уровень оплат снижается, в том числе и за коммунальные услуги, то граждане платят охотнее. И так как в настоящее время ситуация в экономике и, соответственно, в социальной сфере не самая лучшая, то органам власти необходимо обратить больше внимания на вытекающие из этого проблемы.

Алексей ЩЕГЛОВ

Повернуться к людям

Модернизация ЖКХ должна носить социальный и адресный характер

С 2023 года правительство РФ намерено приступить к реализации программы модернизации жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Но прежде, как заявил премьер-министр РФ Михаил Мишустин на специальном совещании, в кабин от каждого региона должны оперативно поступить предложения по тем долгосрочным программам, которые им предстоит воплотить в жизнь. Михаил Мишустин напомнил, что президентом страны был обозначен ряд приоритетных для правительства направлений работы. В их числе рост ввода новых домов, дальнейшее расселение граждан из аварийного жилья, модернизация системы ЖКХ. При этом комфортное проживание граждан в их домах зависит от исправно работающих инженерных сетей, а за предшествующие годы, признал премьер, накопилось немало проблем, требующих незамедлительного решения. Поэтому перед правительством поставлена задача разработать программу модернизации ЖКХ, и в ее составлении должны принять активное участие и власти субъектов РФ. «Важно тщательно продумать параметры этого документа и определить источники финансирования. Со следующего года нам необходимо начать его реализацию», — сказал Михаил Мишустин.

По его мнению, сферы строительства и ЖКХ требуют значительных бюджетных вложений. Поэтому следует строго контролировать эффективность расходов и одновременно привлекать в отрасль частные инвестиции. «Для решения накопившихся проблем в строительстве и ЖКХ субъекты РФ могут использовать инфраструктурные бюджетные кредиты», — отметил глава правительства. — Средства в общем объеме 1 трлн рублей уже распределены практически по всем регионам страны».

При этом работа над программой модернизации ЖКХ уже активно идет. Но ряд экспертов видит критические недочеты в имеющихся планах и механизмах их реализации. И опасается, что такие же подходы будут перенесены и на будущие мероприятия. «В тех предложениях кабинета, которые мы уже видим, прослеживается тенден-



ция на раздачу денег бизнесу. По ипотеке — строительному бизнесу, по ремонту сетей — концессиям», — отмечает координатор центра мониторинга благоустройства городской среды Общероссийского народного фронта (ОНФ) Светлана Калинина. — Но мои поездки по стране говорят о том, что качество реформирования ЖКХ, улучшения жилищных условий для людей связаны никак не с вливанием инвестиций в различные бизнесы, а с контролем за реализацией уже существующих программ».

По ее мнению, муниципальные образования уже давно бы строили сети водоснаб-

жения и теплосети, если бы правильно взяли из целевых программ заложенные на эти цели деньги. Ведь в других сегментах отдачи от затраченных средств уже очевидна. И мы сегодня видим результаты программы благоустройства городской среды, программы капремонта. Эффективны и адресные программы, и то, как они реализуются, и их контроль из центра. Вот и в сфере инфраструктурной модернизации следует двигаться в верном направлении. Например, нужно развивать сеть муниципальных управляющих компаний. И тогда будет понятно: чтобы дома не разваливались даль-



Светлана КАЛИНИНА,
координатор центра мониторинга благоустройства городской среды Общероссийского народного фронта:
«Власти предлагают, например, возврат процентов по кредитам концессиям. Но если у нас есть эти деньги, давайте лучше на них осуществим замену коммунальных сетей на государственном уровне, самостоятельно. Не надо это отдавать никакому бизнесу, потому что сейчас бизнес этим занимается, и в итоге котельные не греют, в домах холодно, трубы разрываются»

ше, муниципалитеты должны контролировать приход и расход денег, выделить отдельные строчки на управление домами, на содержание домов и на текущий ремонт, чтобы дома из года в год поддерживались на уровне, благоприятном для жилья.

Особая культура жизни, уточняет эксперт ОНФ, — частный сектор. И имеется много таких регионов, где стратегию нужно продумать для людей, живущих на земле. Поэтому, полагает эксперт, существующие предложения нужно пересмотреть. Необходимо «повернуться к людям и сделать стратегию на социализацию». «Пусть это по-прежнему будут адресные программы, предназначенные для реализации регионами, но с досконально прописанными документами, регламентирующими, чтобы расход средств был конкретно в цель», — подытожила Светлана Калинина.



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

На последнем заседании комиссии Госсовета РФ по направлению «Строительство, ЖКХ, горсреда», глава государства назвал долю износа коммунальных сетей — свыше 40%. В связи с этим Владимир Путин предложил запустить комплексную программу модернизации жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), суть которой — консолидировать средства, привлечь в отрасль солидные инвестиции.

Предложение президента не стало неожиданностью. Вот уже несколько лет правительство работает в этом направлении. Во-первых, подготовлена стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года (с перспективой до 2035 года), в которой поставлены основные задачи и обозначены инструменты достижения целей. В частности, документом предусмотрен комплексный план обновления территорий, включающий в себя расселение аварийного жилищного фонда, совершенствование подходов к капитальному ремонту многоквартирных домов, создание стимулов для строительства наемного жилья, модернизацию коммунальной инфраструктуры, формирование комфортной городской среды.

Кроме комплексности, важна также долгосрочность — постепенно осуществляется переход на пятилетнее планирование. В бюджет 2022 года и последующих лет уже заложены средства на межбюджетные инфраструктурные кредиты. На сегодняшний день правитель-

Инвестиции в будущее

Обновление коммунальной инфраструктуры как один из драйверов развития регионов

ственная комиссия уже одобрила достаточно большое количество заявок. Активно принимает заявки от регионов и новый институт развития — публично-правовая компания (ППК) «Фонд развития территорий», который выдает деньги исключительно на проекты модернизации коммунальной инфраструктуры. Получают регионы средства и из Фонда национального благосостояния (ФНБ). Условия при этом самые выгодные — низкий процент, 25-летний срок возврата. Помимо этого, правительством практично сформировано «инфраструктурное меню»: кроме кредитов из бюджетных и внебюджетных источников в него входят еще инфраструктурные облигации, которые выпускает «ВЭБ РФ». В целом на решение этих задач в течение пяти лет предлагается привлечь более 4 трлн рублей.

На мой взгляд, сейчас основная проблема — способность субъектов РФ «переварить» все эти возможности. Сложности — в отсутствии кадров и софинансирования на местах. К примеру, «Фонд развития территорий» отмечает достаточно низкое качество заявок. Зачастую в регионах в свободное от основной работы время их подготовкой занимается один человек. Поэтому главной задачей ближайшего времени должна стать методическая помощь регионам в проработке перспективных предложений. Вторая задача — совершенствование инструментов привлечения внебюджетных средств. Потому что только за бюджетные деньги невозможно восстановить коммуналь-

ную инфраструктуру, построенную еще в советские времена и ненадлежащим образом содержавшуюся несколько десятилетий. Однако привлечение в проекты частных инвестиций упирается в отсутствие дешевых денег, неготовность банков кредитовать проекты, иногда — в непрозрачность сферы, в чрезмерно низкие тарифы на отдельные виды коммунальных ресурсов (в первую очередь речь идет о воде), при которых невозможно обеспечить возврат. Серьезным источником частных инвестиций в нынешних условиях могли бы стать средства населения. Во всем мире вложения в инфраструктуру — это долгосрочные и надежные вложения. Однако пока граждане не видят для себя причин вкладываться в эту сферу. Нужно дать им такую возможность, развивать инструменты инфраструктурных облигаций. Вообще главной задачей правительства и Госдумы в ближайшие годы, по моему мнению, должны стать повышение прозрачности отрасли, совершенствование механизмов привлечения частных инвестиций, в том числе — доработка правил заключения концессионных соглашений и других форм государственно-частного партнерства (ГЧП) в сфере ЖКХ, упрощение процедуры входа в эту отрасль для частного бизнеса и повышение гарантий таких инвестиций. Задачи исполнительной власти, безусловно, — отработка механизмов четкой реализации проектов на всех этапах, борьба с фейковыми концессиями, долгостроями, брошенными объектами... И

еще я очень надеюсь, что вслед за модернизацией коммунальной инфраструктуры последует и обновление жилищной инфраструктуры. Наш жилой фонд находится в плохом состоянии, потребляет чрезмерно много коммунальных ресурсов, что сказывается и на качестве жизни граждан, и на их платежах. В стране необходимо запускать масштабную программу повышения энергоэффективности жилфонда. И драйвером здесь, безусловно, должен выступить ППК «Фонд развития территорий», являющийся, напомню, правопреемником Фонда содействия реформированию ЖКХ, который начинал эти программы несколько лет назад.

Конечно, реализация этих планов потребует немалых средств. По оценкам председателя профильной комиссии Госсовета, главы Республики Татарстан Рустама Минниханова, ежегодно в стране ветшает 3% сетей, а фактически обновляется не более 2%. Потребность финансирования по устранению недоремонта и приведению в нормативное состояние ЖКХ составляет в целом по стране не менее 4,5 трлн рублей. Глава Татарстана предложил сделать программу не пятилетней, а десятилетней. На первые годы выделить не менее 150 млрд рублей, в последующие годы не менее 300 млрд рублей в год. Такие запросы сегодня вызывают определенное противодействие финансового блока правительства. Однако, как неоднократно подчеркивалось, затраты на ЖКХ — это средства, которые впоследствии вернутся налоговыми поступлениями. Программа может стать новым драйвером развития российской экономики. О необходимости ее реализации давно говорили и регионы, и муниципалитеты. Поэтому очень надеюсь, что необходимые средства найдутся.

ТЕХНОЛОГИИ

Предварительно СТАНДАРТНЫЕ



с.1 «Сейчас мы разрабатываем необходимую документацию по ПНСТ и формированию и ведению цифрового журнала учета выполнения строительных работ, — добавил он. — Его создание — один из инструментов обеспечения полномасштабного перехода строительной отрасли на использование ТИМ. Плюсами этой технологии являются предотвращение ошибок в документации и, как следствие, безопасная эксплуатация зданий, в том числе жилых, экономия средств бюджетов разного уровня и бизнеса, а также ускорение строительных процессов».

Со своей стороны, Константин Михайлик заверил собравшихся, что в целях полномасштабного внедрения ТИМ Минстроем России уже организовано активное взаимодействие

со всеми ключевыми участниками, экспертным сообществом для проработки наиболее важных вопросов в данном направлении.

Как раз накануне встречи членов ТК 505 замминистра принял участие в заседании отраслевой рабочей группы «Цифровые технологии в строительстве», руководителем которой он является. Мероприятие было организовано Университетом «Иннополис» при содействии Минстроя России в рамках федерального проекта «Кадры для цифровой экономики».

«Цифровая трансформация — это не просто один из инструментов, а абсолютно конкретный научно-технический приоритет в ответ на глобальные вызовы современности, указанный в числе семи приоритетов научно-технологического развития, — под-

черкнул Константин Михайлик. — Кадровый голод является одним из вызовов, с которыми мы работаем. Уже сейчас нам необходимо более 300 тыс. специалистов, хорошо разбирающихся в этом вопросе. А потому для министерства вопрос обучения плеяды новых специалистов по новым технологиям выходит на первый план».

На сегодняшний день все регионы констатировали сильную потребность в квалифицированных кадрах в сфере цифровой трансформации. По полученным данным, в обучении нуждаются около 20 тыс. человек. На данный момент существует три организации, предоставляющие образовательные услуги с участием федерального бюджета в контуре строительной отрасли, — это НИИ ИСФ РААСН, «Иннополис», «Роскапстрой». Также есть организации, предоставляющие данные услуги с участием внебюджетного финансирования, — это «ДОМ.РФ» и различные коммерческие структуры.

Данные площадки обеспечили большую сетку субъектов, предоставляющих высококачественные услуги. При этом пройти обучение можно в наиболее удобных форматах — онлайн, офлайн, а также в гибридной форме. Таким образом, у всех желающих появилась возможность доступа к высококачественным и полноценным программам.

Также в ходе заседания отраслевой рабочей группы обсуждались приоритетные задачи в направлении обучения новых специалистов, которые сейчас стоят перед Минстроем России. Ведомством уже было предложено внесение изменений в федеральный закон об образовании в части наделяния возможностью формировать дополнительные программы обучения.

По словам Константина Михайлика, для начала необходимо сформировать достаточную нормативную базу и получить дополнительное бюджетное финансирование



Константин МИХАЙЛИК,
заместитель министра строительства
и ЖКХ РФ

**Строительная отрасль
меняется в лучшую сторону
именно за счет цифровой
трансформации**

для решения образовательных задач. По предварительным данным, финансирование текущей заявленной потребности в год составляет 300 млн рублей. Кроме того, очень важно обеспечить широкую линейку предоставления образовательных услуг для субъектов и организовать постоянный мониторинг и методологическое сопровождение проектов, позволяющих оценить качество таких услуг.

«Создание таких опорных образовательных центров, как «Иннополис» — тот инструмент, который необходим для поддержки рынка. Именно за коллективными центрами и мощными конгломератами, способными формировать задел и образовательную повестку в долгосрочном периоде, — будущее как науки, так и отдельно взятого отраслевого образования», — заявил замглавы Минстроя России в завершение своего выступления.



Чтобы не ждать лета

За Полярным кругом появится первая цифровая стройка

Сергей ВЕРШИНИН

Впервые в арктической зоне, в Норильске, в рамках комплексного плана социально-экономического развития города и под контролем Минстроя России будет построено четыре шестиэтажных многоквартирных дома (МКД) с применением технологий информационного моделирования (ТИМ) и электронного технического документооборота. В пилотном проекте участвуют российские разработчики специализированного программного обеспечения: Gaskar Group, Бинго-Софт, Amethyst Group. Сейчас IT-специалисты завершают проектирование зданий, и вскоре начнется их возведение.

«Подобный опыт для Арктики уникален, реализуется впервые и открывает широчайшие возможности для развития отдаленных территорий, — отмечает заместитель министра строительства Красноярского края Елена Звонарева. — Строить без документов невозможно, однако ждать летной погоды и затем 2,5 часа на самолете доставлять пакет документов для строительного надзора и проведения финансовых операций — расточительно и к тому же оттягивает сроки ввода в эксплуатацию». Применение же цифровых технологий, по ее словам, позволит региону более эффективно возводить жилые и инфраструктурные объекты. «Инвестиционно-строительный цикл в этих широтах обладает своей спецификой: стро-

ить в арктическом климате невероятно сложно — для соблюдения части технологических процессов важен буквально каждый день теплого сезона», — подчеркивает она, добавляя, что предложенная IT-разработчиками российская модульная система Ecom позволяет ее ведомству еще и сделать процессы прозрачными, удобными. «Мы буквально в одном окне браузера можем работать с документацией и информационными моделями возводимых объектов», — говорит Елена Звонарева.

В свою очередь, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик обозначил, что такие проекты создают практическую базу для выстраивания цифровой вертикали управления строительством. По его словам, на данном этапе проводится интеграция информационных систем технического заказчика и службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. Также процесс согласования проектной и рабочей документации переводится в электронный вид. «Включение в этот процесс Госстройнадзора — новый и важный этап цифровизации отрасли. Этот опыт впоследствии можно будет распространить на другие ре-



Антонина ЛЮЛЯЕВА,
руководитель проекта
Ecom.BIM:
«Глобально
в строительстве
мы видим три ключевые
проблемы:
коммуникация между
участниками, бумажный
документооборот

и импортнезависимость технологий. Перевод процессов в цифру может избавить как минимум от двух из них. Так, по подсчетам Gaskar Group, для строительства 23-этажного жилого дома на четыре подъезда требуется порядка 51 тыс. актов исполнительной документации, комплектов рабочей документации, предписаний и актов об устранении замечаний. Не говоря о стоимости самой бумаги, логистика в случае подобных проектов становится слишком накладной»

гионы и федеральный уровень. И если получится на Крайнем Севере, то у более южных субъектов не будет отговорок», — отметил федеральный чиновник.



ТЕХНИКА

Владимир ТЕН

По данным Ассоциации «Росспецмаш», за 6 месяцев 2022 года российские производители строительно-дорожной техники (СДТ) выпустили продукции на общую сумму 33,1 млрд рублей, что на 35% больше, чем за аналогичный период 2021 года. Из них 30,6 млрд составили отгрузки на внутренний рынок (+28% за рассматриваемый период). На общий рост производства техники и ее продаж наиболее существенно повлияли поставки по предоплаченным контрактам конца 2021 года и января 2022 года. В лидерах по полугодовой динамике реализации — фронтальные погрузчики (+34%), экскаваторы (+31%), мини-погрузчики (+15%), краны-манипуляторы (+6%), бульдозеры (+6%) и автогрейдеры (+4%).

Однако, как свидетельствуют данные по ряду ведущих отечественных производителей, с марта текущего года количество заказов на их продукцию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года начало сокращаться, что уже заметно сказывается на темпах продаж. Например, по итогам первого полугодия нынешнего года отгрузки экскаваторов-погрузчиков снизились на 47%, кранов-трубоукладчиков — на 34%, катков — на 34%.

Нельзя не отметить, что значительная часть потребителей сейчас не в состоянии обновлять парк техники из-за высоких ставок по кредитам и лизингу.

В поисках вариантов

Для российских производителей СДТ одной из главных сложностей сегодня является поиск новых поставщиков комплектующих и перестроение логистических цепочек в текущих санкционных реалиях. При этом «иностранцы» с такими проблемами по понятным причинам не сталкиваются. В силу этого есть риск, что уже в ближайшем будущем они смогут не только заместить своих западных коллег, ушедших с нашего рынка, но и существенно потеснить позиции отечественных заводов.

В этих условиях необходима поддержка государства в части стимулирования платежеспособного спроса, выравнивания условий конкуренции с зарубежными производителями СДТ. Российские машиностроители надеются на новые программы субсидирования производства и локализации ключевых компонентов. Необходимы, по их мнению, инвестиции в собственное производство запчастей, чтобы исключить зависимость от иностранных поставщиков. Российские производители СДТ готовы активнее финансировать такие проекты, но при условии, что власти в долгосрочной перспективе не допустят увеличения доли импорта на внутреннем рынке.

Более подробно об этом эксперты и игроки рынка собираются поговорить в рамках стартовавшего 3 августа в Челябинске Всероссийского форума производителей строительно-дорожной и специализированной техники «СтройДорЭкспо 2022».

Здесь на одной площадке под эгидой Минпромторга РФ и «Росспецмаша» соберутся ведущие российские производители СДТ, а также крупнейшие потребители такой продукции, представители профильных федеральных и региональных органов власти. Помимо деловой программы, участники мероприятия смогут увидеть последние разработки в сфере СДТ, причем не только на выставочной экспозиции, в статике, но и в работе на импровизированном испытательном полигоне. Часть из этих новинок «Стройгазете» удалось «протестировать» заранее, а также узнать ряд отраслевых инсайдов накануне форума.

«Навести мосты»

Компания «СпецДорМаш» представила новую модификацию автогрейдера СДМ-25.6К11Б. Масса машины — 25 т, двигатель — 300 л. с., ширина грейдерного отвала — 4500 мм. Техника оснащена комбинированным бульдозерным оборудованием и карьерными шинами. Автогрейдер данной модификации благодаря улучшенным техническим характеристикам позволяет выполнять работы в более сложных условиях с увеличением

**Справочно**

«Росспецмаш» (Российская ассоциация производителей специализированной техники и оборудования) — некоммерческая организация, объединяющая на сегодняшний день несколько сотен крупнейших компаний с совокупной долей в 80% от всего объема производимой в стране СДТ.

Вынужденный протекционизм

Как избежать спада продаж российской спецтехники



производительности и эффективности использования грейдера. Кроме того, «СпецДорМаш» реализует программу модернизации автогрейдера СДМ-25 на 2022-2023 годы. Конструкторским отделом ООО «СпецДорМаш» была разработана электронная система управления рабочим оборудованием модели. Органом управления теперь является джойстик, а не рычаги, как это было ранее. Серийное производство данной модификации автогрейдера планируется на конец III квартала 2022 года.

В свою очередь, Невьянский машиностроительный завод изготовил вилочный автопогрузчик GEKA D50 грузоподъемностью 5 тонн с шинным манипулятором (колесосъемником-манипулятором), отличительной особенностью которого стала установка колесосъемника-манипулятора. Это навесное оборудование предназначено для установки/снятия и транспортировки в пределах специально отведенной зоны, на территории ремонтной базы, колес и шин большегрузных автомобилей. Автопогрузчик выполняет такие операции, как зажим колеса, транспортирование, поворот колеса из вертикального в горизонтальное положение и наоборот, совмещение оси отверстия колеса с осью ступицы автомобиля, установка колеса на ступицу автомобиля, разжим колеса. При этом шинный манипулятор обладает следующими характеристиками: максимальное и минимальное раскрытие — 2400 и 700 мм соответственно; боковое смещение — 130 мм; наклон манипулятора — 20 градусов; вращение колеса — 96 градусов.

Как стало известно «СГ», Чебоксарский завод силовых агрегатов (ЧЗСА) совместно с Фондом развития промышленности (ФРП) РФ

намерен расширять производство российских вилочных погрузчиков. В частности, экспертный совет ФРП уже одобрил выделение льготного займа ЧЗСА на организацию производства вилочных погрузчиков под брендом «СИ-ЛАНТ», а также ведущих и управляемых мостов к ним. Общий бюджет проекта составляет 751,8 млн рублей, из которых 375,1 млн рублей будет предоставлено ФРП. Поддержка ФРП может привлечь в Чувашскую Республику дополнительные инвестиции и осуществить проект, значимый не только для региона, но и всей страны. Реализация запланированных задач позволит закрыть острый дефицит в надежной складской технике и обеспечить технологическую безопасность в ключевых отраслях применения вилочных погрузчиков. Запуск серийного производства в Чебоксарах нацелен на импортозамещение и, как следствие, на существенное снижение доли импортных производителей на российском рынке. Предполагается, что вилочные погрузчики грузоподъемностью от 1,5 до 5 тонн будут работать практически полностью на отечественных комплектующих, локализация составит 90%. Отсутствие сложной электроники, надежные механизмы и встроенные системы контроля минимизируют человеческий фактор при эксплуатации. На погрузчике будет установлен белорусский двигатель. Планируемые к выпуску мосты могут применяться как для вилочных, так для фронтальных погрузчиков и коммунальных машин. Мощность нового производства в Чебоксарах составит до 840 машин и до 1350 мостов в год. В ходе реализации проекта будет создано 360 новых рабочих мест, из них 154 высокопроизводительных



Алла ЕЛИЗАРОВА,
директор Ассоциации
«Росспецмаш»:

«Перед нашими производителями не только стоят вызовы, но и открываются большие перспективы в связи с активизацией импортозамещения. Имея в виду имеющиеся мощности и возможности, отечественные машиностроители в большинстве своем придерживаются мнения, что могут существенно нарастить производство, выпускать новые модели машин и оборудования. Учитывая, что в последние годы эта позиция находила понимание российских властей, можно надеяться, что конструктивное взаимодействие между производителями, потребителями, органами власти будет продолжено»



АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Эрик ВАЛЕЕВ, глава архитектурного бюро IQ

Сегодня музеи — это не только площадки для знакомства с предметами искусства и историей, но и места, обладающие статусом ключевых культурных достопримечательностей. В числе классических примеров в данном контексте: Британский музей в Лондоне, Лувр в Париже, Музей изобразительных искусств имени Пушкина в Москве, Эрмитаж в Санкт-Петербурге и т. д. Такие знаковые объекты продолжают привлекать миллионы посетителей ежегодно. На сцену выходят и новые музейные «звезды». Совмещая современные технологии с передовыми подходами к восприятию предметов, они переворачивают представление о взаимодействии пространства и зрителя.

Музеи нового времени подразумевают полифункциональность, различные сценарии посещения и расширенные возможности взаимодействия предметов с посетителем, получение разнообразного опыта. Это пространства для встреч, обучения, рефлексии, созерцания, созидания, общения.

Одной из привлекательных технологий, обогащающих такое взаимодействие, является дополненная реальность (AR). Несколько лет назад ее постепенно и осторожно начали внедрять в массовую среду, и с каждым годом эти процессы ускоряются. Так, в прошлом году на оживленных улицах Лондона были выставлены виртуальные копии коллекций произведений, хранящихся в Национальной галерее на Трафальгарской площади. Прохожие полу-



АНДРЕЙ НИКЕРИЧЕВ / АГН «МОСКВА»

Колесо времени

Как «переплетаются» передовые технологии, нестандартная архитектура и история

чили возможность мгновенно «включать» произведения искусства при помощи QR-кодов. Бесценные фонды фактически телепортировались за стены галереи в общедоступную среду, открыв огромной аудитории легкий доступ к признанным шедеврам, создав интересный контраст с окружением.

Активная работа по эволюции выставочных концепций музейных пространств ведется и в нашей стране. В апреле этого года в Государственном историческом музее на Крас-

ной площади открылась выставка «Россия. Дорогами цивилизации», посвященная 150-летию юбилею музея. Этот проект, разработанный нашим архбюро, при помощи мультимедийных средств, определенной работы со светом и оформлением пространств демонстрирует развитие человеческой цивилизации от древнейших времен до сегодняшних дней. Экспозиция выполнена в темной цветовой гамме для усиления эффекта погружения и более выразительной демонстрации экспо-

натив. Звуковые и визуальные эффекты дополняют восприятие текстуры древних предметов, погружая зрителя в эпоху.

Первый зал решен в форме круга или колеса древнего времени, а на потолке и на стенах оборудованы динамические инсталляции: облака, тени мамонтов, звуки шаманских танцев. В центре круга как в точке отсчета расположено древнее рубило возрастом 600 тыс. лет. Далее посетитель попадает в плавные изогнутые формы второго зала, символизирующего античность с импровизированным прозрачным трюмом корабля, нагруженным амфорами, медиапроекцией волн, звуками моря и скрипом таке-лажа. Затем через метафору руин храмов и работы Пиранези гость музея оказывается в зале Византии, где устроено символическое купольное пространство и медиаинсталляция Евхаристии. Проходя через ломаные агрессивные формы зала воинской тематики, где разместились военная атрибутика разных времен и стол с Тегеранских переговоров, зритель попадает в прямое вытянутое пространство. Это своеобразный символ пути в будущее с ярко выраженной перспективой. Данная часть экспозиции посвящена теме государственности, дипломатии, взаимосвязей и движения вперед. Завершается путешествие ортогональным строгим пространством с настоящим стартовым ключом ракеты. Оно всецело посвящено этапу покорения космоса.

Таким образом, сама архитектура экспозиции, четко выверенный свет, звук, медиаинсталляции вкупе с уникальными предметами создают мощный иммерсивный эффект, который невозможно достичь, игнорируя какой-либо из аспектов.

Экопарк на миллиард

Горожанам откроют доступ к Москве-реке

Оксана САМБОРСКАЯ

На северо-западе столицы рядом со стадионом «Спартак» появится новая благоустроенная Покровская набережная, входящая в особо охраняемый природный парк «Москворецкий». Часть ее займет «Экопарк Primavera» по проекту архитектурного бюро Wowhaus. Проект реализует специализированный застройщик «Стадион «Спартак», который вложит в него около 1 млрд рублей.

Концепция архитекторов основана на бережном сохранении живописного ландшафта набережной для гармоничного взаимодействия природы и человека. Экопарк площадью 17 гектаров откроет горожанам доступ к Москве-реке и станет естественным продолжением зеленого пояса полуострова Покровское-Стрешнево. В дополнение к сложившейся экосистеме будет высажено по тысяче деревьев и кустарников. Аллея из лип станет естественным барьером между дорогой и набережной. Укрепление береговой линии будет обеспечено в том числе и с помощью ландшафта — по берегам к уже растущим ивам будут посажены сирень и бересклет, а также новые взрослые ивы. Подбор деревьев и кустарников учитывает смену сезонов в сред-

ней полосе. Весной посетители смогут наслаждаться цветущими сиренями и яблонями, летом — зелеными кронами лип, плакучими ивами и яркими цветочными композициями, а зимой — вечнозелеными хвойными растениями, фактурными березовыми рощами и ярко-красными плодами на ветках калины.

По самой кромке берега вдоль всего «Экопарка Primavera» пройдет живописный прогулочный маршрут протяженностью 1,5 км. Здесь будут установлены видовые качели, появятся оборудованные спуски к воде, пляж с лежаками и деревянными настилами, мостики и смотровые площадки. По всей набережной будут проложены комфортные пешеходные маршруты, учитывающие в том числе потребности маломобильных групп населения.

Вся инфраструктура экопарка зонирована таким образом, чтобы создать комфортную среду для отдыха каждого гостя. Беговые и велосипедные дорожки, а также площадки для выгула животных расположены на существенном отдалении от детских площадок. Места для тихого отдыха находятся ближе к реке, вдалеке от шумных игровых зон.

Для проведения культурных мероприятий здесь построят амфитеатр, рассчитанный на 250 зрителей. Он представляет собой зеленые террасы, связывающие комплекс с тропами экопарка. В летнее время амфитеатр может превратиться в кинотеатр под открытым небом или танцевальную площадку. А в зимний период в «Экопарке Primavera» появятся места для катания с горок на ледянках и ватрушках, а спортивный маршрут трансформируется в лыжню.

Вид сверху

Городские балконы стали локальными точками притяжения



Оксана САМБОРСКАЯ

Год назад на центральных набережных Москвы — Софийской и Раушской — появились новые точки притяжения: городские видовые балконы. Небольшие стеклянные конструкции выходят на Москву-реку и открывают виды на Кремль, внешне напоминая Парящий мост парка Зарядье. Небольшие общественные пространства спроектированы так, чтобы не затеряться в среде главных достопримечательностей столицы, а наоборот — дополнить и стать их частью.

Создать новые видовые зоны на реконструированных набережных решил столичный Департамент капитального ремонта. Через генерального проектировщика чиновники обратились к сотруднику «Бюро А4», специализирующимся на комплексном благоустройстве и проектировании общественных пространств. Архитекторы провели визуальную параллель с достопримечательностями на противоположной стороне Москвы-реки — Кремлем и парком Зарядье. Вид сверху показал, что обе зоны — Парящий мост Зарядья и Кремлевская стена — вписываются в треугольник. Эта деталь стала отправной точкой и появилось три балкона двух типологий: углом и стороной к воде. Еще одно отличие балконов в паттернах, нанесенных на фасад, — они подчеркивают



Сергей МАРКОВ, архитектор, партнер «Бюро А4»:

«Такие видовые точки нужны городу, поэтому стоит развивать это направление и дальше.

С технической стороны тоже все в порядке. Балконы перезимовали без потерь: стекло на месте, тиковая доска немного посерела и приобрела благородный оттенок»

связь с местом, напротив которого находится площадка.

Партнер «Бюро А4» Сергей Марков рассказывает, что городские балконы стали локальными точками притяжения и набрали популярность среди жителей. Фотографии сразу разлетелись по соцсетям. По задумке архитекторов, стальная конструкция балконов облицована фиброцементными панелями с фрезеровкой рисунка. В металлическом профиле, который фиксирует ограждение, спрятана светодиодная лента для функциональной и архитектурной подсветки в темное время суток. Сплошное остекление в пол без поручня не мешает делать хорошие кадры и подчеркивает летящий силуэт объекта.



Вписаться в городской контекст



Ирина ЛОБАНОВА,
начальник оперативной
мастерской Института
Генплана Москвы

Нередко приятное впечатление от красивых фасадов и благоустроенных улиц портят неэстетичные вылезавшие на первый план как визуальный «мусор» «будки» — разнообразные объекты инженерной инфраструктуры, которых в городе множество и которые оказывают серьезное влияние на его облик. Институтом Генплана совместно с Bugomoscov и Blankarchitects разработаны методические рекомендации по проектированию таких объектов. И, конечно, сразу возникают вопросы: будет ли новый дизайн-код обязательным к применению, как он повлияет на «полет архитектурной мысли» и на стоимость реализации таких объектов?

В Москве очевидна тенденция к улучшению качества элементов городской среды. Такие инструменты, как дизайн-код, позволяют регулировать архитектурный облик улиц и их отдельных элементов — информационных конструкций, летних кафе, фасадов и входных групп поликлиник, школ и т. п. Конечно, это процесс многозадачный. Мы уже многое вынесли из практики применения кодов, и, на мой взгляд, опыт положительный.

По поручению мэра Москвы главный городской архитектор Сергей Кузнецов озвучил запрос на включение объектов инженерной инфраструктуры в городскую ткань. Речь идет о водоочистных сооружениях, газораспределительных пунктах, канализационных насосных станциях, котельных, трансформаторных подстанциях и др. В ответ на этот запрос институт совместно с архитектурными бюро разработал методические рекомендации по проектированию архитектурных решений таких объектов.

Стоит отметить, что речь идет не о заполнении пространства улиц унифицированными «коробочками». Наша задача — предложить базовый уровень качества архитектурных решений. Документ имеет статус рекомендаций, а не строительных норм, обязательных к применению.

Не надо шедевров?

Дизайн-код в первую очередь ориентирован на городские элементы, находящиеся на виду, — на территориях общего пользования. Объекты инженерной инфраструктуры, расположенные во дворах новых жилых комплексов, как правило, имеют собственный дизайн, отдельно стоящие крупные соору-



Зачем объектам инженерной инфраструктуры нужен дизайн-код

жения также могут претендовать на уникальный облик. Тем более если объект будет размещаться в значимом месте, условно говоря, в Зарядье, наши рекомендации могут оказаться неприменимы, так как они имеют более универсальный характер.

Рекомендации подготовлены преимущественно для новых жилых территорий и могут также быть использованы в рамках проектов благоустройства, реконструкции улиц и публичных пространств. При этом не обязательно реконструировать существующие объекты, особенно если мы говорим об уникальных экземплярах, имеющих отпечаток эпохи, свою архитектурную стилистику.

Повторюсь, наша основная цель — задать достаточно высокий уровень базового качества, эффективно встраивающего такие объекты в городской контекст. Поверьте, они могут испортить впечатление от всей застройки, и управлять их обликом непросто. Но ведь легкими технологичными и конструктивными решениями можно добиться приятного визуального эффекта. Мы предлагаем современные строительные материалы, качественно выполненные детали и сопряжения, сдержанный дизайн.

Когда без фибробетона не обойтись

Бюджет строительных материалов и монтажных работ логично ранжировать, исходя из локации объекта и его окружения.

Для среднеебюджетных объектов на главных улицах города мы предлагаем использовать такие материалы как просечно-вытяжной лист, алюминиевая трубка, НРЛ-панели.

Для скрытых в застройке объектов периферии — покраску, штукатурку, керамогранит.

Фибробетонные панели можно использовать для особо значимых мест в городе и, вероятнее всего, для индивидуальных проектов.

Мы не фиксировали строго распределение стоимости материалов и монтажных работ по районам Москвы, но очевидно, что в центральных районах финансирование программ по благоустройству и ремонту значительно отличается от условного района Бутово. В то же время я часто наблюдаю обратную ситуацию: многие спальные районы имеют очень качественные общественные пространства с точки зрения планировки и деталей, нередко на фоне безликих домов появляются яркие средовые элементы, уютные скверы и площади, современные набережные с бесконечным числом поведенческих сценариев. Допускаю, что и в таких районах вполне может возникнуть объект, отделанный фибробетонными панелями.

Зачастую эксплуатирующим и строительным организациям полезно иметь возможность использовать такого рода документ, чтобы не заказывать индивидуальный проект для небольших инженерных объектов. Они могут в открытом доступе, к примеру, на stroj.mos.ru, получить эти рекомендации и разработать облик своего объекта.

Все на одно лицо?

Применение дизайн-кодов предполагает унификацию архитектурного облика. Для определения принадлежности объекта к той или иной отрасли предлагается применение графического символа, а также цветового маркера, если он не противоречит цветовому паплету объекта или фирменному стилю отдельных объектов инженерной инфраструктуры.

На наш взгляд, для «опознания» инженерных сооружений вовсе не обязательно размещать на них огромные таблички, сообщать всем, что это тепловой или газораспределительный пункт. Но мы должны дать понять, что это режимный объект. Для таких строений существуют свои технические требования — установка ограждений или знаков, оповещающих об опасности. Наши рекомендации, естественно, эти требования ни в коем случае не отменяют.

Мы предлагаем довольно стандартный подход с использованием инфографики. Для малых сооружений символ, идентифицирующий принадлежность к той или иной отрасли, можно нанести на дверь, для более крупных — применить поп-арт-вариант, когда большой цветной графический символ наносится непосредственно на фасад. Также с учетом свойств материала можно сделать тиснение на штукатурке или фибробетоне.

Мы предлагаем довольно стандартный подход с использованием инфографики. Для малых сооружений символ, идентифицирующий принадлежность к той или иной отрасли, можно нанести на дверь, для более крупных — применить поп-арт-вариант, когда большой цветной графический символ наносится непосредственно на фасад. Также с учетом свойств материала можно сделать тиснение на штукатурке или фибробетоне.

Опять все подорожало?

Применение того или иного варианта фасадных решений будет зависеть от бюджетов на местах в каждом индивидуальном случае. Мы подготовили расчеты стоимости в 2021 году и, разумеется, сегодня они требуют уточнения.

Очень важно понимать, что в нашей работе мы шли сразу с двух сторон: с позиции архитекторов, продвигая более сложные и интересные фасадные решения, и с позиции исполнителей и эксплуатирующих служб, прорабатывая наиболее оптимальные варианты по стоимости реализации и обслуживания. Мы понимаем, что фибробетон — это недешево, применять его для большинства сооружений нецелесообразно, но основные варианты представляются собой простые легкие металлические конструкции, к примеру, с перфорацией. Конечно, с обычной покраской это несравнимо, но с другими фасадами они вполне конкурируют по стоимости.

Хочу добавить, что любые изменения всегда происходят болезненно. Но мы уже сегодня видим позитивную реакцию профильных департаментов, эксплуатирующих служб и других коллег, заинтересованных в вопросе качества архитектурного облика элементов городской инфраструктуры. Естественно, на практике всегда возникает необходимость дополнительных проработок. Как бы ни была хороша и понятна теория, существует целая цепочка стадий проектирования и реализации, исполнителей и эксплуатирующих служб. Мы должны прогнозировать результат в точке выхода и стремиться к максимальному учету всех факторов, влияющих на качество конечного продукта.



ЭКСПЛУАТАЦИЯ



Вадим КАЗБЕРОВ,
управляющий партнер
компании «ДНС»

Рано или поздно собственник или управляющая компания сталкивается с необходимостью обследования технического состояния здания. Многие тянут до последнего, стремясь избежать связанных с этим процессом неудобств и финансовых затрат.

Обследование технического состояния здания — проверка его работоспособности, позволяющая определить возможность эксплуатации, реконструкции, необходимости восстановления, усиления, ремонта — в зависимости от ситуации. Например, обследование обязательно проводится перед покупкой недвижимости: приобретая здание, новый собственник должен быть уверен, что оно соответствует его целям и в ближайшие годы не потребует серьезных финансовых вливаний.

Понятная аналогия — диагностика автомобиля: разумный автовладелец «загоняет» машину на проверку два раза в год — и уверен в ней на дороге. Периодичность обследований зданий установлена соответствующим ГОСТ: не позднее чем через два года после ввода в эксплуатацию; раз в десять лет при обычных условиях эксплуатации; раз в пять лет, если здание расположено в неблагоприятных условиях, в том числе в сейсмически активных районах.

На практике, обследования проводится чаще, если здание меняет собственника, перепрофилируется, осуществляется капремонт или обнаружены дефекты — трещины стен, фундаментов и т. д. Результаты способны повлиять на цену здания при продаже: существенные изъяны могут стать предметом торга.

Попробую развенчать основные мифы и подробно рассказать, как можно не только избежать лишних расходов при обследовании здания, но и получить выгоду.

Миф: дорогое удовольствие

Миф первый и основной — техническое обследование здания или сооружения стоит дорого и не всем по карману. Так считают 90% клиентов, остальные же 10% — те, кто обращаются не в первый раз и понимают: цена вопроса не столь велика, особенно по сравнению с возможными финансовыми, временными и репутационными потерями из-за проблем со зданием.

Реальность: можно даже сэкономить

Сколько стоит обследование? Это зависит в первую очередь от объекта.

Физические параметры, конструктив, расположение, статус объекта (например, объект исторического наследия) — эти и другие факторы определяют стоимость работ, количество привлекаемых специалистов, оборудования — и итоговую сумму для заказчика.

Иногда клиенты спрашивают: сколько стоит «посмотреть» стену. Смотря какая стена. Великая Китайская? Или Кремлевская? Эти, конечно, подороже, чем в типовом здании. Сколько стоит обследование, сказать сложно: нет на рынке единого прайса, как нет и двух одинаковых объектов. Обследование несущих конструкций торгового центра, например, может стоить от 1 млн рублей, если речь идет только о конструктиве, без инженерных изысканий и исследования грунтов.

Конечно, всегда можно найти дешевле.

Пример из практики: собственник гостиницы решил увеличить количество номеров за счет надстройки дополнительных этажей. Заказал обследование несущей способности фундамента и стен и, заплатив относительно небольшую сумму, получил заключение: несущая способность достаточная. Получил разрешение на проведение работ. Здание выросло на 2 этажа; проложили коммуникации, сделали даже внутреннюю отделку. И все шло хорошо — пока не выяснилось: мощностей по воде и электричеству на увеличенный номерной фонд недостаточно. Ситуацию исправить

Посмотрим изнутри

Почему обследование здания сродни посещению стоматолога



ДЕНИС ГРИШКИН / АГН «МОСКВА»

удалось, но собственник потерял порядка 30 млн рублей.

Почему это произошло? Собственник заказал обследование несущих конструкций и получил результат, делать же расчет мощностей он не просил.

Как правило, зарекомендовавшие себя на рынке компании применяют другой подход. Первый вопрос: для чего проводится обследование здания или сооружения? И уже в зависимости от цели определяется, какие именно методы будут применяться, какие расчеты проводиться по результатам инструментальных обследований.

Так, компания «ДНС» проводила обследование бывшего дома отдыха космонавтов на берегу Озернинского водохранилища (это город Руза в Московской области): здание использовалось для отдыха перед полетом. Позже здание было приобретено частной компанией, и новый собственник решил провести реконструкцию и переоборудовать базу в spa-отель с комфортабельными номерами. Причем снести здание и построить на его месте новое нельзя: оно расположено в природоохранной зоне водохранилища.

Перед нами стояла задача — рассчитать возможность перепрофилирования здания с учетом увеличения нагрузки на инженерные сети, несущие конструкции в связи с перепланировкой и увеличением площади. Используя данные обследования, мы также подготовили социально-экономическое обоснование перепрофилирования здания. Стоимость работ мы не раскрываем (порядок — несколько миллионов рублей). Собственник получил полную картину: от необходимых затрат, порядка и сроков проведения работ до сроков окупаемости — и принял взвешенное решение, причем не только не понес убытки, но и сэкономил около 15% от суммы за счет того, что имел исчерпывающий комплекс услуг, не потерял время и приступил к работам в начале строительного сезона.

Миф: долго и мешает работе

Специалисты должны установить, в каком состоянии находятся стены, фундаменты, инженерные системы, в зависимости от целей и задач обследования. Для этого им — в прямом смысле — нужно добраться до этих конструкций и коммуникаций. В административном здании или деловом центре эта деятельность, связанная с шумными и грязными работами, будет мешать арендаторам, посетителям, клиентам и т. д. Есть и требования по безопасности. В итоге здание целиком или его часть придется закрыть — на несколько дней как минимум.

Реальность: эксплуатация в обычном режиме

Большинство методов обследования, при использовании которых необходимо перекрыть доступ в здание, остались в далеких 90-х годах. Сейчас компании, предлагающие услуги обследования зданий, используют современное, в том числе ультразвуковое, акустическое, лазерное оборудование, благодаря цифровой обработке аналитических данных позволяющее проводить полное или частичное обследование практически любых конструкций и систем быстро и эффективно и без нарушения обычного режима эксплуатации.

Тепловизоры, виброметры, дефектоскопы и другое специальное оборудование позволяют «увидеть» и оценить, что происходит внутри стен. Например, с помощью измерителя защитного слоя бетона проводится контроль качества армирования железобетонных конструкций магнитным методом. Определяются проекции арматуры на поверхность бетона, измеряется толщина защитного слоя бетона, оценивается диаметр арматуры и т. д.

Ускорить проведение обследования способен помочь и заказчик, предоставив полный пакет документов, включая проектную документацию, планы БТИ и прочее. Но даже если они частично или полностью утрачены, информацию можно получить в ходе обследования: тот же измеритель защитного слоя бетона может найти в стенах арматуру акустическим способом.

Миф: потом еще и ремонтировать

В процессе обследования специалисты «вскрывают» стены, полы и потолки, сверлят фундаменты. После потребуется ремонт — восстановление внутренней отделки помещений.

Реальность: неразрушающий контроль

Этот миф — отголосок доцифровой эпохи: отбивать керамогранит, повреждать покраску, штукатурку, панели — то, чем отделаны стены здания изнутри, — приходилось предыдущим поколениям экспертов. Причем не в одном месте, а нескольких ключевых узлах. Зачастую восстановить в прежнем виде внутреннюю отделку не получалось, а собственник нес дополнительные расходы.

Благодаря современному оборудованию ничего подобного больше не происходит: никто не будет работать отбойным молотком в холле бизнес-центра. Так, для обнаружения однородности структуры, зон коррозионного поражения, отклонений химического состава и размеров эксперт использует дефектоскоп — устройство для обнаружения нарушений в изделиях из различных металлических и неметаллических материалов методами неразрушающего контроля.

Исключение — обследование фундаментов и исследование грунтов, для которых требуется бурение шурфов — вертикальных ям вблизи основания строительной конструкции. Шурф позволяет визуально оценить состояние фундамента и взять пробы грунта, если проводятся геологические изыскания. Обследование с помощью шурфов поможет точнее сказать, сколько стоит здание. Иногда в процессе обнаруживаем даже подземные реки.

Так, при обследовании памятника культурного наследия Оптиная пустынь — Введенского Ставропигиального мужского монастыря в Калужской области — выяснилось: фундаменты зданий «поплыли» (термин из профессионального сленга, означает смещение фундаментов зданий относительно стен под воздействием движения грунтов). По заказу Минкультуры РФ разработали меры по поддержке фундаментов.

Сегодня обследование технического состояния здания — процесс вполне рутинный, не требующий от заказчика сверхусилий, но при этом необходимый. Срок службы объектов капитального строительства составляет 80-100 лет, а регулярные обследования, контроль состояния фундаментов, основного конструктива продлят период эксплуатации. Я бы сравнил обследование здания с посещением стоматолога: периодические осмотры позволяют избежать серьезных проблем, требующих значительных финансовых расходов.



ДЕНИС ГРИШКИН / АГН «МОСКВА»

КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Курортный бум

Дефицит предложения недвижимости для отдыха загоняет цены вверх

Оксана САМБОРСКАЯ

В России наблюдается дефицит предложения курортной недвижимости во всех сегментах. Об этом «Стройгазете» сообщили специалисты MANTERA Seaview residence, проанализировавшие спрос среди жителей городов-миллионников. По оценкам аналитиков, россиянам сейчас не хватает примерно 2 млн квадратных метров подобной недвижимости. И такая ситуация, считают эксперты рынка, будет сохраняться не менее 10-15 лет.

По словам коммерческого директора проекта deluxe-класса MANTERA Seaview residence (Сочи) Елены Кабешевой, с социальными изменениями в обществе, произошедшими после пандемии, когда изменились условия труда, появилось большое количество россиян, потянувшихся в теплые регионы. Тренд на увеличение спроса и, соответственно, дефицит начали усиливаться после последних геополитических событий. Именно сейчас люди готовы инвестировать средства в летние дачи или, наоборот, в недвижимость для зимних периодов. При этом на рынке крайне мало нового предложения, которое бы соответствовало ожиданиям потребителя.

Кстати

■ Этим летом в Сочи был установлен новый ценовой рекорд на рынке курортной недвижимости — стоимость одного «квадрата» в пентхаусе с панорамной террасой превысила 6,5 млн рублей.

Туризм в тренде

Особенно дефицитны в настоящий момент проекты, которые не просто являются аналогами жилых комплексов на морских побережьях или других природных аттракциях, а концепции, изначально спроектированные с учетом инфраструктуры, необходимой как для курортного образа жизни, так и для создания мест приложения труда: конференц-залов, отелей, современных SPA.

По мнению эксперта, чтобы увеличить темпы создания и реализации подобных

проектов, необходимы меры поддержки, как финансовой со стороны крупных банков, так и административной поддержки глав регионов, что может выражаться в выделении участков с качественными природными характеристиками и проводке коммуникаций.

«На рынок курортной недвижимости сегодня возлагаются большие надежды, что видно по интересу властей и новых игроков, девелоперов», — отмечает региональный директор департамента консалтинга и аналитики компании Knight Frank Russia Ольга Широкова.

Согласна с ней и руководитель направления туризма и инфраструктуры «Банка ДОМ.РФ» Ольга Земцова: «Туризм сейчас в фокусе, его сильно поддерживают. Существуют реальные действующие программы. Например, программа от «Ростуризма», которая финансирует гостиничную и курортную недвижимость. Дает хорошую ставку до 5%, в рамках коммерческих ставок она вообще недостижима». Активно идут, по ее словам, на рынок и крупные игроки, такие как «Туризм.РФ», которые входят в капитал проектов и помогают им с финансированием и организационной поддержкой, с взаимодействием с государством, с местными и региональными органами власти.

Разойтись по классам

Основное место сосредоточения курортной недвижимости, если говорить, к примеру, про сегмент апартаментов, — это Сочи. При этом, по словам Ольги Широковой, в разных классах жилья ситуация развивается по-разному. «С точки зрения нового предложения мы за прошедшие полгода видели довольно серьезный рост экспозиции апартаментов именно в массовом сегменте. Это единственный сегмент, который очень сильно прибавил», — подчеркивает она. По данным Knight Frank Russia, в I полугодии 2022 года в предложении находилось примерно 13 тыс. лотов, при том, что еще пару лет назад эта цифра была на уровне 8 тыс. «Рост довольно существенный, даже при условии довольно большого объема сделок и вымывания предложения», — считает эксперт.

А вот бизнес-класс отстает. Здесь, отмечает она, объем предложения довольно зна-

чительно снизился, и в этом сегменте дефицит нарастает.

«Квадрат» пошел в рост

С точки зрения спроса, по оценкам аналитиков, ситуация обратная. Массовый сегмент, который нарастил предложение, сильнее всего просел по числу сделок. «Потенциально это тот сегмент, который, если не произойдет каких-то новых волн спроса либо коллеги не подумают над ценовой политикой, сейчас немножко вызывает опасения», — говорит Ольга Широкова. — В бизнес-классе и элитном сегменте ситуация стабильная, несмотря на чрезвычайно возросшие цены. За прошедшие полгода объем сделок зафиксирован примерно на уровне этого же периода прошлого года, которой был чрезвычайно успешным.

Согласно данным Knight Frank Russia, к июлю на первичном рынке элитной недвижимости того же Сочи было представлено пять проектов со средневзвешенной ценой 2,45 млн рублей за один «квадрат». За шесть месяцев этот показатель продемонстрировал рост на 36%, что связано с прямым повышением цен практически во всех проектах элитного сегмента на рынке. Правда, в Москве и Санкт-Петербурге, для сравнения, средневзвешенная цена метра увеличилась соответственно всего на 9% и 6% и достигла 1,46 млн и 566 тыс. рублей за кв. м. В настоящее время в Сочи за условный миллион долларов можно приобрести лишь 23 «квадрата» элитного жилья, тогда как в Москве — 39 кв. м, а в Петербурге — 100 кв. м.

Не морем единым

Что касается развития курортной недвижимости в дальнейшем, то в Knight Frank Russia выделяют несколько форматов. Лучшее всего себя чувствуют морские курорты. «Они были пионерами этого рынка и сейчас переживают ренессанс, — поясняет Ольга Широкова. — Как минимум рынок Сочи. Надеемся на Геленджик. Также есть Крым и Севастополь с очень качественными первыми проектами новой волны. К морским курортам относятся и Калининград».

Но есть еще две туркатегории, где проектов нет или почти нет. Первый — курорты при крупных городах. Это тренд, который начался в нулевых. Были курортные апартаменты на горнолыжных курортах, при больших советских санаториях. Сейчас этот сегмент развивается. «Застрельщиком» здесь выступает Санкт-Петербург. Создание курортных апартаментов в дополнение к гостиничным рекреационным комплексам обсуждается в Перми, в Казани.

Совсем новая тема, которая получит развитие в ближайшие пять лет, — курортная недвижимость на таких знаковых курортах, как Байкал, Камчатка, Сахалин. Также, по мнению эксперта, в ближайшее время на рынок выйдут федеральные игроки, и они будут составлять конкуренцию тем, кто первым вышел в эту нишу. «Мы надеемся, что на рынке появятся девелоперы, которые будут специализироваться именно на курортной недвижимости. У нас есть такие, к примеру, в сегментах элитного жилья, на складском рынке и т. д., и, мне кажется, курортная сфера уже выросла до того уровня, чтобы иметь своего профессионала, игрока номер один», — резюмирует Ольга Широкова.



Давид ТАШЯН, основатель коттеджного апартамент-отеля Wish Home:

«В этом году спрос на внутренний туризм, по разным оценкам, вырос на 30%. Интерес россиян усилился в сторону локальных

и близко расположенных туристических мест. При этом на рынке сейчас катастрофически не хватает предложения для качественного размещения. В этой связи хочу особо отметить главную отраслевую новость — отмену НДС для отельного бизнеса. В целом, весьма отчаянно, что государство взялось всячески стимулировать появление нового предложения, так необходимого в данный момент. К примеру, появилась возможность льготного кредитования для компаний, которые занимаются девелопментом и строительством туристической недвижимости, потому что, повторяю, дефицит номерного фонда сейчас гигантский»





ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»:
Как цифровые технологии помогают строить быстрее и безопаснее

Первоначальные ценности

Реставрацию столичного дворца Юсуповых начнут в 2023 году

Оксана САМБОРСКАЯ

По словам руководителя Департамента культурного наследия Москвы (Мосгорнаследие) Алексея Емельянова, принятое на днях решение о начале комплексной реставрации «Палат бояр Волковых (дворец Юсуповых)» в Большом Харитоньевском переулке — по-настоящему долгожданное событие. Продолжительное время историческое здание, имеющее статус объекта культурного наследия (ОКН) федерального значения, было в частной собственности. Хозяева не проводили работы по его сохранению, несмотря на острую необходимость в реставрации. Два года назад памятник архитектуры перешел в собственность государства. Его передали в оперативное управление музею-усадьбе «Архангельское».

Кстати

Первым известным по документам владельцем палат был ближайший сподвижник Петра I, дипломат и вице-канцлер барон Петр Шафиров. В 1727 году Петр II пожаловал дворец подполковнику Преображенского полка князю и генерал-аншефу Григорию Юсупову-Княжево (1676-1730). В собственности у семьи Юсуповых он оставался 190 лет — до 1917 года. Последней его хозяйкой была Зинаида Юсупова. При ней и была проведена масштабная реставрация, которая длилась с 1891 по 1895 годы. После революции объект перешел в государственную собственность. В 1929 году в нем разместились правление Всесоюзной академии сельскохозяйственных наук имени В. И. Ленина. Позднее здесь находились Музей дворянского быта, военно-исторический музей, музей «Палаты Волковых — Юсуповых». Начиная с 2004 года, палаты несколько раз меняли арендаторов. В 2007 году один из них предпринял попытку реставрации, но работы выполнялись без должного контроля и качества. С 2020 года дворец под охраной государства.

В декабре прошлого года специалисты Мосгорнаследия приступили к изучению состояния дворца. Научно-исследовательские, изыскательские работы и проектирование планируется завершить до конца 2022 года. В проекте отразат все предлагаемые решения по сохранению ОКН и приспособлению его к использованию в качестве музея, который и предполагается здесь открыть. Экспертам предстоит выяснить степень сохранности всех элементов дворца как снаружи, так и внутри. Они исследуют состояние фасадов, белокаменного декора, кровли, оконных проемов,



лестниц, подвалов и чердаков, напольного покрытия, стен и сводов, а также настенной живописи и деревянной резьбы. По результатам обследований будет разработана проектная документация для проведения реставрационных работ, которые планируют начать в следующем году. Их будут проводить за счет средств, выделенных из федерального бюджета. Проект пройдет обязательную государственную историко-культурную экспертизу. За ходом работ будут следить специалисты Мосгорнаследия.

«Палаты бояр Волковых (дворец Юсуповых)» — это одно из немногих каменных жилых зданий в Москве, которое сохранилось до наших дней в первоначальном виде, подвергшись лишь незначительным переделкам. Точная дата его строительства и имена зодчих до наших дней не дошли. Историки предполагают, что палаты возвели в конце XVI — начале XVII века русские мастера.

Сложное сооружение состоит из трех построек. В правой части расположены двухэтажные палаты с красным крыльцом, по центру размещается двухэтажный дом с остекленной террасой, в левой части находится трехэтажный дом — флигель.

Правая часть — самая древняя. Она похожа на сказочный терем. Ее нижний подклетный этаж специалисты датируют концом XVI или началом XVII века. По одной из московских ле-



генд, в XVI веке на этом месте стоял охотничий дворец Ивана Грозного, из которого шел подземный ход в Кремль.

Фасады палат пышно декорированы. Наружные стены красного цвета украшены резными узорами, а окна — наличниками из белого камня. Красное крыльцо ведет гостей сразу на второй этаж. Венчает палаты шатровая крыша с коньками и флюгерами.

На первом этаже дворца расположены Красный и Охотничий залы. Сводчатый потолок в Охотничьем зале украшает декоративная роспись. Ее сюжет посвящен сценам из жизни Ивана Грозного. Красный зал орнаментирован пышным растительным узором. Лестницу, ведущую на второй этаж, по обе стороны венчают львы с гербом рода Юсуповых. На втором этаже находят-

ся Китайская, Гербовая, Портретная, Тронная комнаты, кабинет и столовая. Каждое помещение имеет особое убранство и уникальные росписи на стенах и сводах.

