

**936 тысяч** ипотечных кредитов выдано в России за полгода (+44% по сравнению с первым полугодием 2020 г.)

Ровно два года назад заработали эскроу-счета и проектное финансирование **с. 11** Новый тренд — квартиры с чистовой отделкой и меблировкой **с. 12** Что ждет Большой морской порт Санкт-Петербурга? **с. 15**



Издается  
с апреля 1924

*jay*  
JOURNALIST  
OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2020

# Строительная газета

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

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№27 (10654) 16 июля 2021

## Горячий этап

Завершился московский этап Национального конкурса профмастерства «Строймастер» в номинациях «Лучший каменщик» и «Лучший штукатур»

Владимир ТЕН

Каменщик возводит стену, которую потом отделывает штукатур. В такой последовательности, если речь идет о живой стройке. Но в нашем случае, в Центре оценки квалификаций в строительстве (ЦОК), созданном на базе ФСК, каменщики работали на стендах на открытом воздухе, прогревом до тридцати пяти градусов, штукатурки же все-таки в кондиционированном помещении ЦОКа. Впрочем, и там, и там было одинаково жарко: на профессиональных соревнованиях мастеров своего дела иначе и быть не могло!

На этой площадке в Хорошевском районе столицы в апреле нынешнего года уже проводился окружной этап «Строймастера» в номинации «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций». Как отметил вице-президент НОСТРОЙ, координатор нацобъединения по Москве, председатель жюри Александр Ишин на открытии мероприятия, нынешний этап прошел уже по привычному алгоритму, разве что градус конкурса повысился — как в прямом, так и в переносном смысле.

Известный российский строитель, вице-президент ФСК, директор московского отделения Российского общества инженеров строительства (РОИС) Николай Замыцкий рассказал, как организовано мероприятие: «В этом этапе, который является отборочным туром всероссийского конкурса «Строймастер», участвуют лучшие каменщики и штукатурки региона. Победители будут участвовать в конкурсе на федеральном уровне. Судя по их подготовке, у них будут серьезные шансы на победу».

Николай Замыцкий отметил привычно высокий организационный уровень московского этапа, который обеспечила Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) совместно с ЦОКом и московским отделением РОИС.

Эксперт Михаил Горюнов, к слову, выпускник МИСИ-МГСУ, строитель с почти сорокалетним стажем, привычно опекал экзаменуемых и, неохотно оторвавшись от своих обязанностей, пояснил: «Практическое задание у каменщиков — выполнение фигурной кирпичной кладки за определенное время. Задание они получили в форме чертежа. До этого они сдавали теоретический экзамен. По сумме этих двух экзаменов и будет выставляться окончательная оценка».

Окончание на с. 2

## ЦКАД: «Поехали!»

Запущено ядро крупнейшего в мире транспортно-логистического хаба



Владимир ТЕН

Гагаринское «Поехали!» просто напрашивалось в ходе церемонии запуска движения по всему ходу Центральной кольцевой автомобильной дороги, в котором приняли участие президент России Владимир Путин, вице-премьер правительства РФ Марат Хуснуллин, глава ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко

и другие. И слово, открывшее космическую эру человечества в 1961-м, прозвучало-таки в 2021 году.

И сказал его Марат Хуснуллин, для которого Центральная кольцевая стала заметной вехой: если бы не его сконцентрированность на результате, невероятная энергия и умение ломать через колено ситуацию с устаревшими представлениями, взглядами и нормативами, ЦКАД бы строили еще не один год.

В релизе «Автодора» Центральная кольцевая автомобильная дорога названа самым масштабным транспортным проектом региона. Попробуем повысить ставки: платная скоростная альтернатива трассе А-107 «Малое бетонное кольцо» не только существенно разгружает МКАД, А-108 «Большое бетонное кольцо» и радиальные

и другие. И слово, открывшее космическую эру человечества в 1961-м, прозвучало-таки в 2021 году. И сказал его Марат Хуснуллин, для которого Центральная кольцевая стала заметной вехой: если бы не его сконцентрированность на результате, невероятная энергия и умение ломать через колено ситуацию с устаревшими представлениями, взглядами и нормативами, ЦКАД бы строили еще не один год.

трассы, но и станет кольцом притяжения для бизнеса. Благодаря наличию высочайшей деловой активности в фактически никуда не девшейся моноцентричности страны есть уверенность, что ЦКАД — как когда-то МКАД — быстро обрстет соответствующей экономической (крупнейшими логистическими комплексами и производствами) и социально-бытовой инфраструктурами и жильем.

Владимир Путин, лично дав старт движению по ЦКАД-1 (последнему участку «кольца»), тем самым подчеркнул значение события для всей страны: ЦКАД является частью важнейшего транспортного коридора «Европа—Западный Китай» и соединяет трассы М-11 «Нева» и М-12 «Москва—Казань». Как отметил президент, строительство новой трассы — важное событие, и особое внимание будет уделено не только кратчайшим срокам сдачи, но и эффективному освоению прилегающей территории.

Отсутствие одноуровневых пересечений, светофоров и переходов на платных километрах автодороги позволяет сократить время движения из точки А в точку Б в три раза по сравнению с альтернативами. И теперь, после открытия движения по всему кольцу, Центральная кольцевая автомобильная дорога станет для пользователей еще удобнее.

Окончание на с. 4

## Помочь застройщикам

Стимулирование спроса на жилье дополняется мерами по снижению себестоимости строительства

Алексей ТОРБА

Одна из основных тем, рассмотренных 6 июля на заседании президиума Совета законодателей Российской Федерации, — ценообразование на рынке жилья в условиях реализации программ льготного ипотечного кредитования. А в середине июня Счетная палата РФ обнародовала отчет о результатах экспертно-аналитической оценки

результативности выделения в 2019-2020 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, в том числе в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями. Данные, содержащиеся в этом документе, и легли в основу выступления на заседании заместителя председателя Счетной палаты РФ Галины Изотовой. По ее

словам, в 2020 году доля практически всех программ господдержки в общем объеме выданных ипотечных кредитов стала рекордной по числу кредитов — 26% (почти 30% по сумме).

Однако масштабная господдержка рынка ипотечного кредитования и стимулирования спроса на жилье, по мнению Счетной палаты, имела двойкий эффект: с одной стороны, применение мер господдержки позволило сохранить объемы ввода жилья в 2020 году (82 млн квадратных метров), но при этом недостаточное предложение в ряде регионов привело к росту цен, поднявшихся по от-

ношению к 2019-му на 20,4%, что фактически нивелировало положительный эффект от снижения ипотечных ставок. Кроме того, объемы строящегося жилья в 2020 году сократились по сравнению с 2019-м на 12,5% — со 107 до 94 млн кв. м. Эти данные позволили Счетной палате сделать вывод о том, что наращивание льготного ипотечного кредитования не привело к увеличению доступности жилья, поскольку эффект удешевления обслуживания ипотеки был компенсирован эффектом роста цен.

Окончание на с. 13

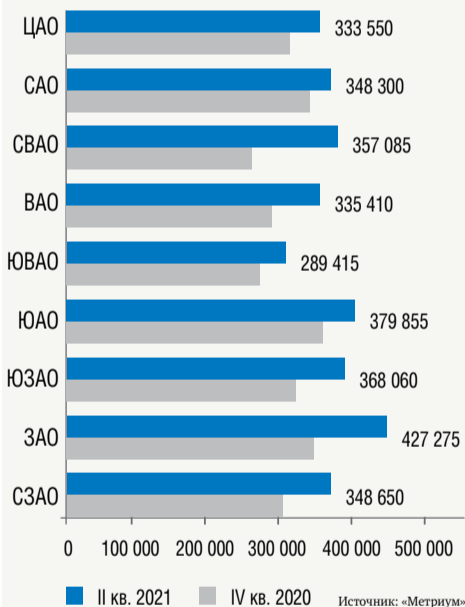
## НОВОСТИ

Продолжающееся подорожание стройматериалов требует создания механизмов изменения цены и срока заключенного госконтракта по строительству **с. 8**

## КОРОТКО

«КВАДРАТ»  
ЗА 370 ТЫСЯЧ

По итогам шести месяцев 2021 года на рынке московских новостроек бизнес-класса в активной фазе реализации представлен 81 проект (10 195 квартир, 757 тыс. кв. м), завершены продажи в 21 проекте. По данным «Метриума», число продаваемых лотов выросло на 5,1%, продаваемых площадей — на 4,6%. В структуре предложения по округам лидирует ЗАО (22,3% от общего количества квартир). В структуре предложения по стадии готовности преобладают новостройки на начальной стадии строительства (46,5%), на стадии монтажа реализуется 25,2%, на стадии отделочных работ — 16,4%, в введенных в эксплуатацию корпусах — 11,9%. На долю двухкомнатных лотов приходится 35,2%, однокомнатных — 23,9%, трехкомнатных — 30,7%, многокомнатных — 5,3%, студий — 4,8%. За шесть месяцев средние цены квадратного метра выросли во всех округах (медианное значение темпа роста — 21,7%), бизнес-«квадрат» поставил очередной рекорд в 370 тыс. рублей (+14,9% за квартал, +23% за полугодие, +42,6% за год), а средний бюджет предложения достиг 27 млн рублей (+17,1% за квартал, +20,2% за полугодие, +41% за год).

Средняя цена на рынке  
новостроек бизнес-класса  
в разрезе округов, руб. за кв. мКОВОРКИНГОВЫЙ  
РОСТ

На конец июня в Санкт-Петербурге насчитывалось 57 коворкинг-центров в формате офисов и бизнес-инкубаторов (+30% за полугодие) общей площадью около 45 тыс. кв. м. По данным компании Magis, предложение рабочих мест выросло на 50%, его наибольший объем отмечен в Центральном (28%), Адмиралтейском (14%), Петроградском (11%) и Московском (9%) районах. Арендные ставки в офисном коворкинге зависят от срока и типа размещения и выросли за полгода на 7%, средний тариф составляет 12,6 тыс. рублей в месяц за место. Ставки на плавающее место находятся в диапазоне 5,5-20 тыс. рублей в месяц, дневной тариф — от 500 до 1,6 тыс. рублей.

Занимаемые площади коворкингов с января по июнь уже увеличились на 13%. В 2021 году в городе ожидается открытие более 13 тыс. кв. м гибких офисных пространств, в результате чего, как сообщает компания Knight Frank St Petersburg, общая площадь коворкингов превысит 57 тыс. кв. м (+47% к 2020). Средняя площадь коворкинга составляет 780 «квадратов». Многие компании выбирают коворкинг ввиду простоты старта и полной укомплектованности оборудованием, мебелью, сервисными функциями.



## Горячий этап

с.1

Один из подопечных Горюнова, Сергей Херкун — выпускник московского Колледжа архитектуры, дизайна и реинжиниринга №26. Сергей с красным дипломом закончил колледж и в свои двадцать три года — профессионал с уже достаточным опытом и прекрасными навыками. Недаром руководство учебного заведения попросило его остаться в колледже в качестве мастера кирпичной кладки. Теперь он сам учит студентов тонкостям профессии. Ко всему прочему, он неоднократно участво-

вал в соревнованиях WorldSkills, в том числе в чемпионате мира в Казани.

На вопрос, не показалось ли нынешнее задание сложным, Сергей ответил, что задание ему показалось интересным, он уже сталкивался с подобными задачами. «Задание очень похоже, кстати, на отборочное задание WorldSkills 2018 года в Казани, которое я как раз и разрабатывал. Оно немного сложнее, но тем интереснее его реализовать!» Отличие от конкурсов WorldSkills — теоретическая часть. Поэтому для участия в конкурсе «Стройма-

Алексей ЩЕГЛОВ

Как заявил губернатор Московской области Андрей Воробьев, в регионе стартует масштабная программа социальной газификации. Суть ее сводится к обеспечению «голубым топливом» населенных пунктов области без привлечения денежных средств жителей. По условиям программы, если какое-то конкретное поселение входит в утвержденную программу социальной газификации, то строительство газопровода до границ участка будет проведено в соответствии с единым графиком социальной газификации по Московской области.

Губернатор напомнил, что программа реализуется в соответствии с недавним прямым поручением президента Владимира Путина, которое было оформлено затем в распоряжение правительства России №1152-р от 30 апреля этого года. В результате будут сняты лишние бюрократические барьеры в данной сфере. Одобренный правительством страны план мероприятий («дорожная карта») по внедрению социально ориентированной и экономически эффективной системы газификации и газоснабжения субъектов, в частности, предусматривает введение института «единого оператора газификации», что позволит осуществить эффективную реализацию региональных программ газификации и синхронизировать мероприятия по развитию магистральной инфраструктуры, подключению и технологическому присоединению объектов капитального строительства к газораспределительным сетям, в том числе обеспечить строительство сетей газораспределения до границ земельных участков, на которых расположены планируемые к подключению объекты капитального строительства граждан, без привлечения их средств. За счет этого улучшится качество услуг для потребителей, сократятся сроки, процедуры и стоимость подключения.

Как сообщил Андрей Воробьев, в Подмосковье уже начали работать по новым стан-

## Газовый «бонус»

Подмосковье запускает  
программу социальной  
газификации

дартам. И на днях он дал поручение «Мособлгазу» каждый вторник отвечать на вопросы жителей по социальной газификации и напомнил, как работает программа: в тех населенных пунктах, куда уже проведен газ, «Мособлгаз» бесплатно подведет трубы к границам участка, вне зависимости от расстояния, при этом заявки жите-

АНДРЕЙ ВОРОБЬЕВ,  
ГУБЕРНАТОР МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ: «Жителей  
будут активно  
информировать обо всех  
работах, сроках и деталях  
реализации программы  
социальной газификации»



стер» ему пришлось уделить время и этому аспекту.

Штукатур Ольга Митина тридцать лет работает в АО «Мосотделстрой». В конкурсе участвует уже второй раз, и ей есть с чем сравнить: «Раньше задания были более широкие, что ли, но они были попроще. Но сложности меня не пугают. Надеюсь на победу!»

Заместитель директора ЦОКа, на базе которого был организован московский этап «Строймастера», Олег Тюрин, разрываясь между площадками каменщиков и штукатуров, все же выбрал момент, чтобы рассказать о работе Центра, его сотрудников, а также о том, как организованы конкурсные соревнования. Удалось осмотреть и помещения ЦОКа, где проходила теоретическая часть конкурса. Хочется заметить, что участникам конкурса было максимально комфортно работать в классах. Особо надо отметить оснащение ЦОКа как компьютерной техникой для теоретических занятий, так и строительной техникой, необходимой для работы этого квалификационного центра.

Отдельно Олег Тюрин поблагодарил многолетнего партнера конкурса, компанию КНАУФ, предоставившую материалы, в частности, сухие строительные смеси для организации конкурсных работ.

В конце второго дня конкурса появились, наконец, и результаты. Московский этап конкурса «Строймастер» в номинации «Лучший каменщик» выиграл Даниил Григорьев (ООО «КРОСТ-Д»). Второе место занял Сергей Херкун (московский Колледж архитектуры, дизайна и реинжиниринга №26), третье — Артем Барвенко (АО «МСУ-1»).

В номинации «Лучший штукатур» первое место заняла Тамара Грушецкая (АО «МСУ-1»), второе — Ольга Митина (АО «Мосотделстрой»), третье — Евгений Серебряков (АО «МСУ-1»).

лям подавать не нужно. Вместо заявки на газификацию собственник сможет сразу оформить комплексный договор подключения газа: выбрать оборудование, провести работы внутри участка. Заключить комплексный договор можно на региональном портале госуслуг. Сами же работы представители компании проведут по графику, опубликованному на ее сайте.

Важно лишь, чтобы недвижимость на участке была официально зарегистрирована, иначе возникнут вполне объяснимые юридические препятствия. Отдельно власти позаботятся о многодетных семьях и малоимущих. «По программе социальной газификации для них значительная часть расходов на оборудование внутри участка и дома будет компенсирована», — заверил Андрей Воробьев. Он не уточнил, о какой доле от общих затрат на газификацию отдельного домовладения может идти речь. Как бы то ни было, предполагается, что за 1,5 года почти 300 тыс. жителей Подмосковья получат возможность бесплатно провести газ.



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

## НОВОСТИ



**АНТОН МИХАЛЬКОВ,**  
ГЕНДИРЕКТОР ГК  
«РОСВОДОКАНАЛ»:  
«Полностью завершить  
внедрение наилучших  
доступных технологий на  
ЦОСК Архангельска, как  
того требует  
законодательство,  
компания планирует в  
течение ближайших 6-7 лет»

дежную и современную инфраструктуру, которая не только будет многие годы обеспечивать бесперебойную работу водопроводно-канализационного хозяйства города, значительно повысит качество оказываемых горожанам услуг, но и поможет улучшить экологическое состояние всего региона», — заявил менеджер.

«Очень надеюсь, что темп работы, который взяла компания «РВК-Архангельск», даст возможность более активной и качественной реализации работ по модернизации очистных сооружений областного центра. При этом самое главное — помнить: за прибылью и километрами труб стоят жители, обеспечение их качественными услугами, и это должно быть в приоритете», — прокомментировал подписание знакового для города соглашения губернатор Архангельской области Александр Цыбульский.

Отметим, что присутствие ресурсоснабжающей компании в Архангельске будет носить разносторонний характер. Концессионер намерен не только инвестировать средства в модернизацию инфраструктуры водоснабжения и очистной системы, но и поддерживать проекты благоустройства, спорта, культуры и образования. Такие дополнительные вложения отражают принципы социальной ответственности бизнеса. «Наша ответственность — это комплексное развитие качества жизни людей. Мы уже приступили к обсуждению практических мероприятий, и думаю, что начнем с восстановления газонов вдоль оживленных улиц. Это будет хорошим стартом, и люди смогут почувствовать результаты уже в ближайшее время», — пообещал гендиректор ГК «Росводоканал» Антон Михальков.

# «РВК» вложится в Поморье

Компания приведет в нормативное состояние архангельские сточные воды

Алексей ЩЕГЛОВ

В начале июля в Архангельске состоялось подписание соглашения о передаче центральных очистных сооружений канализации города в концессию ООО «РВК-Архангельск». Одновременно был подписан акт финансового закрытия между «РВК-Архангельском», администрацией Архангельска и правительством субъекта, который подтверждает успешное привлечение средств для реализации концессионного соглашения в сфере водоотведения. Это крупный долгосрочный проект, призванный вдохнуть вторую жизнь в систему водоотведения столицы Поморья: по его условиям компания-концессионер в течение 46 лет инвестирует в реконструкцию комплекса центральных очистных сооружений канализации (ЦОСК) Архан-

гельска 5,8 млрд рублей (в ценах 2021 года), построят и реконструируют 28 объектов.

Во время первого этапа, который продлится до 2034 года, будут проведены проектно-изыскательские работы, реконструировано 15 действующих сооружений, а также осуществлено строительство нескольких новых объектов. Эти мероприятия уже в разрезе нескольких ближайших лет позволят улучшить и довести до нормативных требований качество очистки стоков. Затем будет реализован второй этап, цель которого — создание комплекса возобновляемой энергетики для сокращения затрат электроэнергии на обеспечение работы ЦОСК.

По словам гендиректора ГК «Росводоканал» Антона Михалькова, передача ЦОСК в концессию позволит обеспечить эффективное управление всей системой водоснабжения и водоотведения Архангельска одним профессиональным оператором, что является обязательным условием для ее комплексной реконструкции и модернизации. «Мы планируем создать в столице Поморья на-

## Архитектору На заметку

В Тверской области открылось совместное российско-итальянское камнеобрабатывающее предприятие

Оксана САМБОРСКАЯ

В индустриальном парке «Корчмидово», расположенном в Зубцовском районе Тверской области, в четверг официально открылось уникальное совместное российско-итальянское камнеобрабатывающее предприятие Pietra Bianca, оснащенное новейшим оборудованием для выпуска каменных слэбов любой толщины. Новый завод площадью 7 тыс. кв. м стал образующим предприятием этого экономического кластера.



Pietra Bianca — первое в России предприятие, выпускающее слэб самого высокого качества, соответствующий итальянским стандартам. Предприятие ориентировано на обработку любых видов мрамора, травертина и известняка и при двухсменном графике работы способно производить в сутки до 1 тыс. кв. м в слэбах. Создание завода повлекло за собой появление более 50 рабочих мест для специалистов в сфере камнеобработки и инженеров-наладчиков роботизированных линий. Pietra Bianca — новый проект компании ARTISHOCK, одного из ведущих ответственных предприятий по обработке камня, продукция которого используется московскими девелоперами. В частности, камень производства ARTISHOCK можно найти в проектах «Сады Пекина», ТЦ «Авиапарк», отеле Four Seasons и т. д.

В настоящее время компания осуществляет поставку камня в блоках из Португалии (известняк), Греции, Ирана, Италии, Турции (мрамор) и других стран. Компания рассчитывает, что новый завод станет стимулом для развития добычи камня на территории России: несмотря на множество горных массивов и богатейшие месторождения минералов, в стране мало действующих мраморных карьеров. Во времена СССР заводов по обработке мрамора было немного, сейчас же их не осталось вообще.

Кроме того, Pietra Bianca позволит контролировать рублевую цену на градостроительные проекты и крупные контракты по оформлению фасадов, а также управлять сроками поставки на объект, так как сырьевой материал будет находиться на депозите завода.

Как отмечает генеральный директор компании ARTISHOCK Сергей Дундуков, натуральный мрамор никаким искусственным камнем не заменить, как нельзя заменить золото его подделками. Натуральная продукция всегда будет в цене — и спрос на нее не иссякнет.



## Новая история

В Дагестане разработают первый в стране мастер-план сельской агломерации



Оксана САМБОРСКАЯ

Сулейман-Стальский район Дагестана станет первым в России, получившим мастер-план сельской агломерации. Соглашение между благотворительным фондом «Умуд», администрацией района и компанией ATLAS о разработке стратегического документа было подписано на прошлой неделе на площадке исторического парка «Россия — моя история». Ранее мастер-планы для сельских территорий никогда не разрабатывались.

Документ, формирующий комплексное видение, цели и направления устойчивого развития, будет разработан для пяти соседствующих сел: Касумкент, Куркент, Орта-Стал, Юхари-Стал, Ашага-Стал. По приглашению администрации Сулейман-Стальского района администрация мастер-плана комплексного развития сельской агломерации займется ATLAS, у которой на счету большое число архитектурных проектов и разработанных подобных программ. Эксперты компании заранее посетили Дагестан и представили свое экономическое обоснованное видение развития территории. Финансирование программы берет на себя благотворительный фонд «Умуд», выступающий инициатором и спонсором многих социальных и культурно-просветительских проектов. Инвестор потратит на эти цели более 15 млн рублей.

По словам генерального директора компании ATLAS Александры Сытниковой, в России более 150 тыс. сел, и населенные пункты Сулейман-Стальского района станут первыми в списке, получившими мастер-план сельской агломерации — стратегию развития территорий. «Документ поможет району занять достойную позицию сре-

ди первых регионов, которые сейчас разрабатывают и применяют подобные стратегии», — отметила Александра Сытникова.

Главная цель мастер-плана — сформировать прозрачные правила развития агломерации, учесть запросы жителей и бизнеса, туристические перспективы. Будущий документ может стать основой для участия региона в федеральных программах и предложениях для инвесторов. В рамках проекта предполагаются: комплексный анализ территорий, разработка схем благоустройства, создание регламентов, включающих положения дизайн-кода и объемно-пространственные правила для новой и существующей застройки.

Как отмечают эксперты, комфортная благоустроенная среда важна для жителей, которые хотят оставаться в родных селах. «Недавний опыт показал: крупные города не всегда воспринимаются как идеальное место для жизни, а популярность удаленной работы от-

крывает границы для проживания вне ускоренного ритма городов», — подчеркнула Александра Сытникова. — Подготовка планов по территориальному и экономическому развитию сельской местности особенно актуальна, учитывая государственную программу комплексного развития сельских территорий, по которой в этом году было увеличено финансирование по предложению премьер-министра Михаила Мишустина».

Как сообщили в благотворительном фонде, в рамках подготовки мастер-плана намечено проведение встреч с гражданами и бизнесом для детального обсуждения предстоящих работ. Все пространственное планирование на всех этапах работы будет проводиться с учетом мнения местных жителей и бизнес-сообщества, уверяют в фонде «Умуд». «Инструмент учитывает проблемы городской среды района и определит, в каком направлении нужно двигаться для их эффективного решения», — заверили представители фонда.

## ИНФРАСТРУКТУРА



ГК «АВТОДОР»

## ЦКАД: «Поехали!»

## с.1 История дороги

ЦКАД повторяет в основных чертах трассировку Московского малого кольца («Малая бетонка») + 400-800 м с обходом населенных пунктов. Западный же сегмент — это полностью реконструированный 76-километровый участок «Малой бетонки», которая представляла собой кольцевое шоссе вокруг Москвы, проходящее через Ногинск, Электросталь, Бронницы, территорию Домодедова, Селятина, Звенигорода, Черноголовки, Софрина. Часть дороги протяженностью 347 км находится на территории Новой Москвы (Троицкий округ). Вдоль шоссе расположен ряд объектов оборонного назначения — так называемое «Золотое кольцо ПВО».

Московское «Малое бетонное кольцо» — наряду с «Большим бетонным кольцом» — было сооружено в середине прошлого века для удовлетворения военно-транспортных нужд ПВО Москвы. Существует мнение, что «бетонка» строилась из бетонных плит, которые якобы стелили друг на друга в несколько слоев, чтобы полотно выдерживало передвижные противоракетные комплексы. Это не совсем так: дороги строили из бетона, но не из плит. Бетон заливался по технологическим захваткам, каждая из которых была протяженностью 200-300 м. Ширина проезжей части была от 4 до 5 м, толщина бетона не более 25 см, что позволяло выдерживать вес ракетных тягачей.

До 1990 года «Малое бетонное кольцо», как и «Большое бетонное кольцо», не было обозначено на картах и в дорожных атласах. Впрочем, информация об удобных дорогах со временем распространилась среди населения — и оба кольца стали дорогами общего пользования сначала де-факто, а в конце 1980-х годов и де-юре. Постепенно бетонные плиты закатали в асфальт, однако в народном сознании кольца так и остались «бетонками».

Идея создания новой трассы возникла в 2005 году: одной скоростной дорогой решили соединить основные вылетные магистрали и разгрузить столичные улицы от транзитного транспорта. Сегодня проект стал реальностью в 50 км от Москвы.

В июне 2008 года правительство РФ утвердило финансирование из Инвестфонда разработки проектной документации для реализации ЦКАД, в 2009 году началось проектирование, а в 2011-м — подготовка территории для строительства.

26 августа 2014 года состоялась торжественная церемония закладки памятной капсулы, знаменующей начало строительства, 23 сентября ГК «Автодор» и Министерство транспорта РФ в Москве представили инвестиционному сообществу проект строительства, содержания, ремонта и капитального ремонта ЦКАД, а 29 декабря «Автодор» и ООО «Кольце-

## Справочно

■ Протяженность ЦКАД — 336,5 км (288 км — новое строительство, 48,5 км — реконструкция). При строительстве дороги возведено 225 искусственных сооружений (55 мостов, 144 путепровода, 7 экодуков и 19 пешеходных переходов) и 18 транспортных развязок. ЦКАД пересекает 13 федеральных автодорог, позволяя значительно сократить время на передвижение между ними, что особенно актуально для транзитного транспорта.



СЕРГЕЙ КОЗЕЛЬОВ / АИП «МОСКВА»

вая магистраль» подписали долгосрочное инвестиционное соглашение на строительство пятого пускового комплекса ЦКАД.

19 ноября 2018 года начался монтаж самого грандиозного сооружения на ЦКАД — моста через канал имени Москвы длиной почти 1,5 км, пересекающего, помимо канала, две автомобильные дороги и одну железную.

13 сентября 2019 года правительство РФ утвердило список платных участков ЦКАД. В 2020 году открыты для движения участки около Наро-Фоминска и Звенигорода и от Можайского до Новорижского шоссе.

## Что дает ЦКАД автомобилистам?

Организация движения по ЦКАД с использованием современных инструментов анализа дорожной обстановки, прогнозирования и управления трафиком будет служить прообразом для других крупных инфраструктурных российских проектов. Современные экологичные технологии строительства и обслуживания, в том числе в сфере очистки сточных вод, снизят нагрузку на окружающую среду, минимизируя наносимый ей урон. Запуск кольца позволит разгрузить радиальные выходы из Москвы и уличную сеть города от большегрузного и транзитного транспорта.

ЦКАД — это полигон для испытания и внедрения новых, инновационных технологий дорожного строительства, которые в дальнейшем можно будет использовать в других проектах.

Строительство дороги обеспечит транспортной инфраструктурой комплексные программы развития территорий Московской области, придав им новый импульс, а также ин-

тенсифицирует экономические связи между центром и регионами страны, поддержит их экономику, создаст новые рабочие места, повысит бюджетные поступления. Также ЦКАД — важная часть международных транспортных коридоров, проходящих через территорию России.

Новая центральная кольцевая автодорога снизит себестоимость автоперевозок и сделает их более рентабельными. Благодаря современным технологиям ее строительства повысится безопасность и сократится число потенциальных угроз для всех участников дорожного движения.

## Умный ЦКАД

На ЦКАД с помощью многочисленных датчиков и камер в автоматическом режиме отслеживаются и анализируются дорожная обстановка, погодные условия, состояние дорожного полотна.

Например, на 3-м пусковом комплексе ЦКАД в единую систему умной дороги входят: 72 видекамеры, 76 детекторов транспорта, 7 динамических информационных табло, 40 знаков переменной информации, 7 метеостанций, 6 комплексов безбарьерного взимания платы, 67 устройств, обеспечивающих связь автомобиля с дорожной инфраструктурой.

Технические системы полностью адаптированы к российскому климату. Их искусственный интеллект безошибочно распознает номерные знаки, марки и модели автомобилей, подает оповещение о любых отклонениях от нормы: сообщения о потенциальной опасности появляются на специальных экранах, уста-

новленных на трассе, а также могут отправляться на бортовые компьютеры, подключенные к системе автомобиля. В будущем водители смогут получать предупреждения и на свои смартфоны через специальные приложения.

«Умная» дорожная инфраструктура способна взаимодействовать и с беспилотными транспортными средствами. Беспилотники, двигаясь в автономном режиме по дороге, получают оповещения от интеллектуальной системы о нештатных ситуациях, об опасном сближении, препятствиях, пешеходе, пересекающем дорогу в неразрешенном месте, и прочем. Фактически такая система открывает двери к беспилотному будущему и может стать важным элементом экосистемы безопасных беспилотных грузоперевозок.

На ЦКАД построен уникальный Центральный пункт управления автодорогой, который будет задействован для координации всех платных автомобильных дорог по маршрутам север — юг. Кроме того, его подключат и к интеллектуальным системам автодороги М-12 «Москва—Нижний Новгород—Казань» в составе транспортного коридора запад — восток.

Автоматическая система управления дорожным движением на ЦКАД с помощью датчиков и камер в режиме онлайн получает информацию о погодных условиях, об авариях или остановке транспортного средства, о плотности транспортных потоков, об образовании заторов, о появлении на дороге пешехода, животного или постороннего предмета — после чего запускает заложенные в нее сценарии анализа и, к примеру, в автоматическом режиме может изменить рекомендованную скорость движения или перекрыть участок полосы, на которой произошло ДТП.

## Удобно, но не бесплатно

После открытия в 2020 году основной части ЦКАД оценить скорость, удобство и комфорт передвижения по ней успели многие автомобилисты. Только в 2021 году было зафиксировано 18,6 млн проездов через рамки взимания платы, а если брать в расчет и 2020 год, то общее количество проездов составит внушительные 19,2 млн. Максимальная скорость движения по трассе пока 110 км в час.

Платные участки ЦКАД начинаются с пересечения с трассой М-10 «Россия». Но если смотреть по километражу, то начало трассы — ее нулевой километр — идет от М-11 «Нева». На автодороге расположено 12 рамок безбарьерной системы взимания платы «Свободный поток». В частности, на открытом ЦКАД-1 расположено три таких рамки: на 252-м, 239-м и 205-м км автомагистрали.

На ЦКАД-1 введена платная эксплуатация. Тарифная сетка имеется на сайтах «Автодор — Платные Дороги» и TPASS.ME. Владельцы транспондеров T-pass могут воспользоваться ступенчатой системой скидок от 10 до 40%, которая действует по принципу «дальше едешь — меньше платишь». При поездке без транспондера можно заранее приобрести билет на разовую поездку либо оплатить совершенный проезд в течение пяти дней (данные способы оплаты проезда не подразумевают скидок от базового тарифа). Проверить наличие задолженности можно через мобильное приложение «Автодор», сайт avtodor-tr.ru, сервис коротких USSD-запросов \*390#.

## Справочно

■ ЦКАД реализован путем заключения двух долгосрочных инвестиционных соглашений с привлечением до 15% заемного финансирования и двух концессионных соглашений с платой концедента с привлечением до 50% заемного финансирования. Общая стоимость проекта составляет 341,2 млрд рублей, из которых за счет средств ФНБ профинансировано 150 млрд рублей (44,0% общих затрат), за счет средств инвесторов — 94,66 млрд рублей (27,7% стоимости проекта). В финансировании ЦКАД приняли участие крупнейшие финансирующие организации: ПАО Сбербанк, АО «Газпромбанк», Евразийский банк развития, ВЭБ.РФ, РФПИ.

# Огнеборец Ругоране

## AGC Glass начала производство огнестойкого стекла на заводе в Клину



Владимир ТЕН

AGC Glass Russia — подразделение крупнейшего производителя листового стекла в мире AGC Group. С нуля создав свое предприятие в Клину, компания оснастила завод инновационным оборудованием, не имеющим аналогов в России и позволяющим выпускать уникальные продукты серии Ругоране 100 по запатентованной технологии компании AGC, а также осуществлять переработку и резку многослойного стекла Ругобел в качестве дополнительного сервиса для партнеров.

AGC обладает серьезным опытом в производстве огнестойких продуктов, в частности, монолитного стекла Ругоране, а также линейки многослойного стекла Ругобел. При этом

качество огнестойких решений компании соответствует европейским стандартам и строжайшим противопожарным требованиям, действующим на территории РФ и во всем мире.

Ругоране — это марка монолитных пожаростойких стекол, которые обладают огнестойкостью по критерию целостности (Е) и в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности». Марка применима для светопрозрачных огнестойких фасадов и окон. Это стекло обеспечивает превосходный обзор, остается прозрачным даже в условиях пожара, при этом не армируется проволокой и обладает высоким коэффициентом светопропускания. Новый продукт сочетает в себе высокие показатели огнестойкости (90 минут по классу Е) при сохранении максималь-

ной прозрачности благодаря просветленному стеклу Crystalvision.

Огнестойкое стекло Ругоране 100 на новой площадке производится в толщине 4, 6, 8, 10 мм при максимальных размерах 5000 x 2850 мм и отвечает классам огнестойкости Е15, Е30, Е60, Е90.

Закаленные стекла Ругоране обладают всеми необходимыми преимуществами безопасного стекла с точки зрения защиты от травм, поскольку при разрушении распадаются на мелкие притупленные фрагменты, обладая классом защиты СМ3 (в соответствии с ГОСТ Р 30698-2014). Стеклопакеты со стеклами Ругоране имеют высокие солнцезащитные и теплозащитные показатели при сохранении хорошего светопропускания, устойчивы к воздействию влаги и ультрафиолета. Для обеспечения дополнительных солнцезащитных и энергосберегающих свойств в линейке представлены специальные продукты Ругоране Termo и Ругоране Multi.

Уникальное стекло, произведенное по инновационной европейской технологии, позволит обеспечить строительство высококачественным огнестойким материалом, надежность которого подтверждена лабораторными испытаниями, а оптимизация логистических процессов, связанных с поставкой сырья и готовой продукции, будет способствовать сокращению сроков поставки и еще большему расширению сферы применения специальных безопасных решений, спрос на которые продолжает расти, о чем свидетельствует и масштаб реализованных проектов с применением огнестойкого стекла Ругоране 100.

Нелишне отметить, что по действующему соглашению эксперты AGC и ВНИИПО МЧС России в рамках созданной рабочей группы работают над совершенствованием нормативной базы в области пожарной безопасности и выявлением недоброкачественной продукции, представленной на рынке.

## Очищающий ультрафиолет

### Впервые в России запущено производство так называемого увиолевого стекла для безозоновых бактерицидных ламп

Владимир ТЕН

На смоленском заводе компании LEDVANCE запущено производство полуфабрикатов из увиолевого стекла (УС) для бактерицидных ламп без использования опасного озона. Спроектированный и построенный для этого новый производственный комплекс мощностью 6 тонн стекла в сутки (180 тонн в месяц/2000 тонн в год) не имеет аналогов в России.

Такое стекло пойдет на производство трубки-полуфабриката диаметром от 8 до 40 мм разных размеров. Проект высокотехнологичного комплекса был реализован совместно с компанией из Венгрии, занимающейся проектированием, строительством промышленных печей и систем управления производством. Пробный запуск комплекса успешно прошел в апреле с участием и под надзором зарубежных специалистов.

Сам комплекс разбит на три участка: система приготовления сухого концентрата УС, кислородно-топливная печь, где смесь доводится до жидкого состояния, и линия, где происходит вытяжка стеклянной трубки. Внедрение кислородно-газовой печи стало инновационным решением. В ней в качестве энергоносителя используется чистый кислород в комбинации с природным газом вместо обычного воздуха, как при изготовлении стекла для люминесцентных ламп общего освещения. Это нужно, так как температура плавки увиолевого стекла (около 1500 градусов) примерно на 150 градусов выше обычного.

«Использование кислорода позволило не только повысить эффективность и экономичность производственного процесса, но и

улучшить экологические показатели, поскольку в воздухе наряду с кислородом содержатся азот и другие соединения, которые в процессе работы печи выбрасываются в атмосферу, — отметил заместитель директора завода LEDVANCE Андрей Шумилин. — Для нас это первый опыт, поэтому важно было все тщательно продумать, а затем проверить правильность конструкции в ходе тестирования».

Предусмотрена возможность эксплуатации комплекса полностью в автоматическом режиме, а контроль работы техники можно осуществлять в том числе и онлайн при помощи электронной системы управления на базе современных контроллеров Siemens, разработанных специально для завода в Смоленске.

Производство увиолевого стеклотрубки отвечает всем российским и европейским стандартам качества, учитывает все необхо-

димые экологические аспекты. Проект газоснабжения получил положительное заключение в Ростехнадзоре и Росприроднадзоре.

Комплекс будет выводиться на полную мощность поэтапно: сначала здесь будут изготавливать до 35 млн трубок-полуфабрикатов для УФ-ламп мощностью 15W, 25W, 30W, 36W, 55W, 75W. Сырье для производства (песок) и комплектующие будут закупаться в России.

«Около 50% произведенной продукции планируется использовать при выпуске безозоновых бактерицидных ламп низкого давления LEDVANCE TIBERA UVC для облучателей-рециркуляторов, которые с лета прошлого года изготавливаются на заводе. Запуск печи позволит еще больше увеличить степень локализации этого продукта, уже имеющего сертификат СТ-1, — рассказал Андрей Шумилин. — Остальную часть полуфабрикатов планируем отправлять зарубежным производителям УФ-ламп. Реализация этого проекта позволит компании LEDVANCE стать одним из лидирующих производителей бактерицидных ламп на мировом рынке, и завод в Смоленске существенно нарастит экспортный потенциал».



### Справочно

Увиолевое стекло — стекло, пропускающее ультрафиолетовое излучение определенной длины (в биологической области спектра). Используется для остекления школ, детсадов, лечебных учреждений, парников, для оболочек бактерицидных и люминесцентных ламп.

## Школы негасимый свет...

### В подмосковном Новом городке задумали построить обычную школу с необычным фасадом

Владимир ТЕН

Центральный вход новой поселковой школы на 550 мест в Щелковском городском округе Подмосковья будет оформлен необычным стеклянным панно, снабженным включаемой в темное время суток художественной подсветкой.

Рабочая группа архитектурной комиссии Московской области согласовала проект общеобразовательной школы в поселке Новый городок, известном тем, что располагается напротив знаменитых Медвежьих озер. Здание будет построено недалеко от Щелковского шоссе и остановки «Новый городок», рядом с улицей Садовой.



«В основу проекта школы, разработанного архитектурным бюро «АРС-СТ», положено решение, уже успешно реализованное в нескольких городских округах Московской области. Рациональная компоновка помещений позволяет эффективно использовать территорию, организовать удобные входные группы в начальную и основную школы, просторную спортивную зону и благоустроенный общешкольный двор», — рассказал председатель комитета по архитектуре и градостроительству Московской области Владислав Гордиенко.

Общая площадь трехэтажного здания составит порядка 10800 кв. м. На участке, помимо здания школы, будет построено спортивное ядро со стадионом, полем для мини-футбола и площадками, учебно-опытная зона.

Кроме учебных классов и кабинетов, в школе спроектирован библиотечно-информационный центр с двусветным читальным залом и лекторием, актовый зал; в отдельные блоки вынесены административно-офисная зона, медицинская часть, столовая и технические помещения.

Композиционно три объема соединены блоком общешкольных помещений с большим витражом главного вестибюля. Узнаваемым архитектурным элементом в проекте школы является центральный вход под нависающим объемом актового зала, который выступает на опорах, образуя козырек. Парадную трехчастную композицию поддерживают «пилоны» — остекленные торцы боковых школьных блоков.

«Решение школы вместимостью 550 мест, разработанное компанией «АРС-СТ», — очень удачное как с точки зрения функциональности, так и архитектурно-художественного облика. У него интересный парадный фасад со сплошным остеклением главного вестибюля и гардероба и необычным светящимся панно. При этом проект достаточно гибкий, позволяет трансформировать каждый из блоков по отдельности в зависимости от потребностей», — отметила главный архитектор Московской области Александра Кузьмина.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

## Теперь без «потеряшек»

**Территориальные органы власти отныне обязаны отвечать за бесхозные котельные и прочие объекты тепловой энергетики и подыскивать им новых хозяев**

Алексей ЩЕГЛОВ

2 июля президентом России был подписан и вскоре вступил в силу федеральный закон №742581-7. Им вносятся изменения в статьи 8 и 15 федерального закона «О теплоснабжении», благодаря которым устранена правовая неясность относительно определения органом местного самоуправления единой теплоснабжающей организации в отношении бесхозных источников тепловой энергии. Инициатором законопроекта депутаты Тюменской областной Думы в 2019 году закон за время работы над ним депутатов профильных комитетов Государственной Думы (по энергетике и др.) претерпел к третьему чтению ряд изменений по сравнению с первоначальной редакцией, но суть его осталась неизменной: им устраняется правовой пробел, существовавший в этой сфере. Как указывали тюменские депутаты в пояснительной записке, в их регионе на тот момент функционировало 26 бесхозных котельных, при том, что количество муниципальных котельных составляло тогда 1238. По стране бесхозных котельных сотни, многие из них не только нуждаются в ремонте, но и представляют опасность для населения и окружающей среды.

Было очевидно, что источники тепловой энергии, в отличие от тепловых сетей, не могут функционировать без затрат на обслуживающий персонал и топливно-энергетические ресурсы, которые должны быть учтены в составе тарифа организации, эксплуатирующей котельную. Тем не менее, существовавшее правовое регулирование не позволяло возложить на работающую на территории теплосетевую организацию обязанность по эксплуатации выявленного бесхозного источника тепловой энергии. Поэтому с целью предотвращения аварийных ситуаций, связанных с возможным прекращением работы таких бесхозных объектов, необходимо было распространить исключительный порядок определения теплосетевой организации, предусмотренный частью 6 статьи 15 федерального закона №190-ФЗ «О теплоснабжении», в том числе и на источники тепловой энергии.

Отныне на орган власти, на подведомственной территории которого обнаружен бесхозный объект теплоснабжения, возлагается обязанность обеспечить проведение проверки соответствия такого объекта требованиям безопасности, постановить его на учет в органе регистрации прав, осуществлять кадастровый учет объекта, а также организовать его содержание и обслуживание. Одновременно власти утверждают форму акта выявления бесхозного объекта теплоснабжения и принимают решение об определении организации по его содержанию и обслуживанию.

В свою очередь, органы тарифного регулирования должны включить затраты на содержание, ремонт и эксплуатацию бесхозных объектов теплоснабжения, мощность которых распределена в отношении нагрузки потребителей тепловой энергии, подключенных к системе теплоснабжения в соответствии с утвержденной схемой, в тарифы соответствующей организации на следующий период регулирования. Сделать это следует в порядке, установленном основами ценообразования в сфере теплоснабжения, которые утверждены правительством страны.

Конечно, реализация нового закона может повлечь дополнительные расходы бюджетов муниципалитетов, где такой бесхозный объект теплоснабжения будет найден. Но овчинка стоит выделки, так как в случае аварии на забытой всеми котельной потери могут оказаться еще больше.



АПН «МОСКВА»



**ЗАММИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ МАКСИМ ЕГОРОВ:** «Есть проблема недостаточной финансовой устойчивости региональных фондов капремонта. В основном это следствие низкой величины размера капвзносов и недостаточной их собираемости. Ряд регионов не ведет претензионную работу по взысканию долгов, и от этого надо уходить»

плексный проект глубокой модернизации систем дома с высокой заложенной экономией на будущих коммунальных платежах.

Замминистра не стал раскрывать подробности положений нового законопроекта в части повышения энергоэффективности. Но, как указывают эксперты, будущее за комплексным энергоэффективным капремонтом, и законодательные новеллы должны способствовать популяризации такого подхода.

Многое зависит и от уровня проработанности проектов капремонта, качество которых пока невысоко. Как отмечает ведущий технический эксперт Всемирного банка Олег Комаров, при разработке проекта ремонта в доме необходим не только учет технических параметров его систем, но и расчет показателей эффективности мероприятий по экономии энергии при проведении капремонта, анализ потенциала устанавливаемого энергоэффективного оборудования и т. д.

Примеров успешных энергоэффективных капремонтов по стране сотни, но пока такой подход не стал массовым. В этой связи представляет интерес успешный региональный опыт. Так, в Москве популяризацией лучших технологий и практик капремонта занимается специально созданная Ассоциация собственников и владельцев спецсчетов, в круг задач которой входит реализация спецпроектов и программ, позволяющих более качественно провести капремонт в МКД.

Важна и разъяснительная работа с жителями. «Мы готовы оказать поддержку, в том числе по выполнению расчетов, чтобы максимальное количество домов могло принять участие в программе повышения энергоэффективности. Готовы вести работу вплоть до каждого дома», — говорит руководитель программы «Повышение энергоэффективности жилищного сектора в РФ» Всемирного банка Илья Миняев.

## Гибкий подход

**Подготовлен законопроект, направленный на совершенствование реализации программ капремонта МКД**

Алексей ЩЕГЛОВ

Об основных положениях документа рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров на заседании Общественного совета при министерстве. «Минстрой разработал проект изменений в Жилищный кодекс, сейчас он проходит согласование, когда мы можем делать корректировку программ капремонта в зависимости от технического состояния конструктивного элемента дома после соответствующего обследования. Надеемся, мы скоро внесем данный законопроект в правительство», — сообщил он.

Основная цель законопроекта — предоставить региональным фондам, муниципалитетам и собственникам больше возможностей при принятии решений о характере и очередности ремонтных работ в многоквартирном жилом фонде, помочь уйти от валового подхода, когда основные системы дома ремонтируются вне зависимости от их состояния, а просто потому, что пришла очередь для проведения ремонтных работ именно в этом доме и на это заложены определенные средства, которые во что бы то ни стало надо освоить. «То есть если кровля в хорошем состоянии, ее ремонтировать не будут. А пока часто происходит так, что, если ремонт кровли включен в программу, ее ремонтируют, невзирая на ее состояние, то есть впуская

расходуются деньги, что накладывает дополнительную финансовую нагрузку на региональные фонды капитального ремонта», — подчеркнул Максим Егоров.

Одновременно будет решен и проблемный вопрос технического учета жилищного фонда, сказал замминистра, напомнив, что при формировании фондов капремонта технического аудита жилфонда проведено не было, да и в целом существовавшая ранее система техучета была утрачена. Поэтому нужно разобраться, что именно необходимо отремонтировать. Это по сути предполагает, что придется выстроить заново систему контроля и технического учета многоквартирного жилого фонда, решив множество связанных с этим проблем, в том числе кадровые, нормативные, технико-инструментальные.

Также замминистра добавил, что в законе уделять внимание энергоэффективности при проведении капремонта и использованию современных технологий: хотя по идее каждый капремонт должен быть энергоэффективным, на практике такого не происходит по множеству причин. Основная из них в том, что не созданы условия, когда капремонт проводить выгодно всем сторонам процесса. Перед заказчиком всегда стоит дилемма: провести капремонт как можно дешевле, выбрав самого доступного по стоимости подрядчика и материалы, или же заказать ком-

Алексей ЩЕГЛОВ

Как сообщила на днях замминистра строительства и ЖКХ Светлана Иванова, законопроект о слиянии Фонда содействия реформированию ЖКХ с Фондом защиты прав дольщиков внесен в правительство: «В настоящее время мы знаем, что на законопроект имеется положительно заключение ГПУ (Главного правового управления при президенте РФ), он проходит регламенты и процедуры, установленные регламентом правительства РФ».

Закон предполагает создание укрупненной публично-правовой компании «Фонд развития территорий» путем реорганизации существующих Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства и Фонда содействия реформированию ЖКХ. Новый институт развития объединит функ-

## Институт особого значения

**«Фонд развития территорий» объединит функции и обеспечит реализацию обязательств госкорпораций-предшественниц**

ции двух фондов и сохранит правопреемственность всех взятых ими на себя обязательств.

Как уточнила Светлана Иванова, на законопроект поступили замечания заинтересованных организаций, включая Фонд ЖКХ и Общественный совет при Минстрое РФ. Большинство из них было учтено в новой редакции законопроекта, направленной в правительство.

Но некоторые места документа по-прежнему вызывают определенные нарекания. Опасения, что законопроект не вполне отвечает связанным с ним надеждам, были озвучены председателем Общественного совета при Минстрое Сергеем Степашиным, не исключившим, что в процессе объединения в единую структуру могут «возникнуть перекосы» между обязательствами фондов. В свойственной ему прямой форме он заявил о готовности лично встретиться с премьером Михаилом Мишустинным, если консолидированные предложения по законопроекту членов Общественного совета не будут учтены в финальном тексте. Договоренность о такой встрече уже имеется.

Часть негатива по поводу законопроекта связана с тем, что эксперты не исключают,

что новая мегаструктура не будет столь же эффективна, как фонды-предшественники, особенно хорошо зарекомендовавший себя Фонд ЖКХ. Как напомнил эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павел Склянчук, объединение фондов отстает от изначальных сроков: ранее его планировалось завершить весной, но не факт, что процесс удастся закончить и осенью. Сложность заключается в совмещении в рамках одной публично-правовой компании совершенно разных задач: достроить новые дома и заселить людей, снести старые дома и расселить людей. Очевидно, что эти две задачи являются этапами одного жизненного цикла жилищного фонда, но пока процесс консолидации никак не отражается ни на восстановлении прав дольщиков, ни на реализации программ расселения аварийного жилищного фонда.

Безусловно, новая организация будет тянуть на себе нерешенные проблемы обманутых дольщиков, в то время как требуется переселить порядка 628 тыс. человек из аварийного жилья. «Фонд ЖКХ — это тема вечная. А проблему дольщиков по поручению президента нужно решить в 2023 году», — подчеркнул Сергей Степашин.

**СЕРГЕЙ СТЕПАШИН, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОС ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ:** «Надо сделать так, чтобы направления, которыми ГК «Фонд развития ЖКХ» занималась, остались за госкорпорацией и она продолжала их отслеживать в рамках объединенной структуры»



# Металлический оброк

## Эффективного ответа на удорожание стройматериалов пока не найдено

Алексей ЩЕГЛОВ

Более года цены на стройматериалы демонстрируют высокие темпы роста, оказывая негативное воздействие на затраты производителей работ и заказчиков, снижая рентабельность готовых проектов, заставляя инвесторов пересматривать планы. По скорости прироста на мировом и российском рынках лидируют цены на металлопродукцию и конструкции. По данным Росстата, с марта 2020 года по январь 2021-го они выросли на 70-75% по всей стране, в результате существенно возросла себестоимость строительства зданий и инфраструктуры. Так, по оценке Минстроя, возведение многоквартирных монолитных жилых домов за этот период подорожало на 4%, детских садов — на 6%, больниц — на 4%, административных зданий — на 3%, а мостов с металлическими пролетными строениями — и вовсе на 18%.

С марта ценовое ралли продолжилось, чему способствует ситуация на внешних рынках. Как отмечает аналитик ФГ «ФИНАМ» Алексей Калачев, в настоящее время металлотрейдеры удерживают высокие цены на стальной прокат, следуя за отпускными ценами производителей. Впрочем, реакция внутреннего рынка отстает по времени от динамики мировых цен. Так, в I квартале цены на сталь в России отставали от экспортных, но, поскольку сейчас наблюдается стабилизация цен на ключевых рынках, а в Китае — даже откат цен, то через какое-то время можно ожидать стабилизации и у нас.

Такие прогнозы внушают определенный оптимизм, но возросшая цена металлоконструкций уже заложена в стоимость готовых и находящихся в финальной стадии реализации проектов, уводя в минус их рентабельность для девелоперов, заказчиков и государства. Согласно анализу Счетной палаты, под угрозой невыполнения уже оказались стройки, создаваемые в рамках национальных проектов, так как исполнение заключенных ранее контрак-



SHUTTERSTOCK.COM

тельства может сильно различаться в зависимости от характера объекта: если в жилищном строительстве она не превышает 10%, то в промышленном может составлять не менее половины. Соответственно, на проектах по-разному отразится удорожание строительной металлопродукции. При этом зачастую складывается впечатление, что государство и участники рынка оперируют разными цифрами, когда речь идет о стоимостной ситуации на рынке металлоизделий и ценовой оценке реализуемых проектов. Впрочем, в таких различиях нет ничего необычного.

По словам гендиректора ГК «Ферро-Строй» Григория Ваулина, тут надо учитывать, что у каждого подрядчика индивидуальный состав работ и используемых материалов, соответственно, цифры увеличения их стоимости на деле могут значительно отличаться. Тем не менее, за последние месяцы заметно подорожал весь спектр строительных и отделочных материалов, а цена арматуры и оцинкованного листа практически удвоилась. При этом структура строительной себестоимости почти не изменилась, поскольку работы субподрядчиков, в том числе монолитные, тоже заметно подорожали.

### Экспроприация бенефициаров

Ценовая ситуация на рынке металла стала предметом рассмотрения правительства. Как ранее заявил глава Минэкономки Максим Решетников, с 1 августа по 31 декабря будут установлены временные пошлины на экспорт черных и цветных металлов и металлопродукции за пределы ЕАЭС, за счет чего власти планируют изъять 110-115 млрд рублей у экспортеров черных металлов и еще 50 млрд у поставщиков цветных. Данные средства пойдут на компенсацию роста цен для госстроев. По оценке первого вице-премьера Андрея Белоусова, эта сумма составляет лишь около 20-25% сверхприбыли, полученной российскими металлургами от благоприятной конъюнктуры на мировых рынках. «Эта мера как временная не повлияет на объемы экспорта в физическом выражении, которые сложились и которые мы всячески должны поддерживать», — заявил вице-премьер, уточнив, что не следует оценивать введение пошлины как наказание металлургов: «Это часть комплекса защитных мер внутреннего рынка. Мы должны защитить нашего внутреннего потребителя от того, что происходит сейчас на мировых рынках».

### Справочно

■ По планам правительства минимальная пошлина для окатышей может составить 54 доллара США за тонну, для плоского горячекатаного проката и арматуры — 115 долларов, для холоднокатаного проката — 133 доллара, для нержавеющей стали и ферросплавов — 150 долларов, для меди — 1126 долларов, никеля — 2321 доллар, алюминия — 254 доллара за тонну.

увеличение стоимости строительной металлопродукции.

### Без права на затяжку

В связи с непростой ситуацией начали выдвигаться предложения по корректировке сроков, цены и других параметров уже задействованных строительных контрактов, в том числе и с госучастием. Но Григорий Ваулин считает, что увеличения сроков строительства «категорически нельзя допускать». Для заказчика это означает каскадное невыполнение обязательств и риски дефолта, а для подрядчика — увеличение условно-постоянных затрат и штрафные санкции. Проблема комплексная, и простых решений нет. Например, действующая двухстадийная система, когда подписывается договор и утверждается смета еще на этапе создания и согласования проекта, а подрядчик строит на стадии готовой рабочей документации, зачастую приводит к изменению объемов работ и необходимости дополнительного финансирования.

«Подрядчику нужна качественная проектная документация и адекватное финансирование, заказчику — эффективные механизмы отбора подрядчиков и актуализации сметной стоимости, проектировщикам — качественная нормативная база и максимальное внедрение технологий информационного моделирования. А всем вместе не хватает профессиональных и опытных кадров», — резюмировал Григорий Ваулин.

ГРИГОРИЙ ВАУЛИН,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГК  
«ФЕРРО-СТРОЙ»:

«Правительство ищет варианты стабилизации ценовой ситуации, и это можно приветствовать, однако я сомневаюсь, что увеличение налоговой нагрузки металлургов,

а по сути именно это и предлагается, приведет к снижению цен в отрасли. Надеюсь, что будет найден способ увеличить предложение на внутреннем рынке металлопроката, и механизм саморегуляции снизит цены»

тов становится затруднительным или вовсе невозможным. Аудиторы прогнозируют рост себестоимости жилья, что может привести к существенному сокращению объемов строительства, увеличению числа обманутых дольщиков и прочим негативным последствиям.

Отчасти ситуация усугубляется несовершенством действующей системы ценообразования, закладывающей предпосылки для необоснованного увеличения расходов федерального и регионального бюджетов на капитальное строительство. Имеющиеся методики не отличаются гибкостью и в недостаточной степени учитывают резкие изменения рыночных цен на стройматериалы, из-за которых и растет конечная стоимость объектов, возводимых в рамках действующих контрактов.

Как напоминает Алексей Калачев, доля металлических изделий в себестоимости строи-

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Солидарная позиция

## Необходимо решить проблему выполнения госконтрактов с фиксированной ценой



Александра БЕЛОУС, президент межотраслевой Ассоциации СРО «Синергия»

Недавно Минстрой, Минфин и Федеральная антимонопольная служба (ФАС) опубликовали совместное письмо, в котором выразили солидарную позицию относительно возможности изменения цены и срока уже заключенного госконтракта по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, а также проведению работ по сохранению культурного наследия при существенном удорожании строительных ресурсов в процессе его исполнения. Соответствующую возможность дает п. 8 ч. 1 ст. 95 федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (44-ФЗ). Кроме того, на фоне роста стоимости строительных материалов Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) предложила разработать универсальный правовой механизм по изменению твердой цены контракта в рамках не только 44-ФЗ, но и федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (223-ФЗ) и постановления правительства №615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (615-ПП). НОСТРОЙ также обратил внимание на то, что за 2020 год более 90% контрактов было расторгнуто со сроком действия менее 1 года и стоимостью менее 100 млн рублей, что исключает возможность для заключивших их строительных организаций воспользоваться п. 8 ч. 1 ст. 95 44-ФЗ. Проект предполагаемых изменений уже направлен курирующему строительную отрасль вице-премьеру Марату Хуснуллину и в Минстрой.

Предлагаемые НОСТРОЙ и министерствами меры очень актуальны и своевременны, особенно с учетом продолжающе-

гося роста цен на стройматериалы: по данным Росстата, только в мае 2021 года они поднялись по сравнению с апрелем почти на 5%, а относительно мая 2020 года — примерно на 16,5%. При этом с января металлические изделия и конструкции для строительства подорожали в целом на 25-80%. Особенно сильно выросла в цене строительная арматура; только в I квартале 2021 года ее стоимость увеличилась на 70-90%, а по некоторым позициям практически удвоилась. За тонну арматуры стали просить примерно 36 тыс. рублей. В связи с этим подорожали и все металлопластиковые окна, двери, инженерные системы, трубы и воздуховоды. Как отмечает глава НОСТРОЙ Антон Глушков, ситуация с ростом цен на металлопродукцию уже привела к колоссальным убыткам стройкомпаний при выполнении госконтрактов с фиксированной ценой на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт. Многие малые и средние компании вынуждены были даже объявить о банкротстве и уйти с рынка.

Проблема расширения перечня организаций, имеющих возможность для пересмотра стоимости госконтрактов, стоит сейчас очень остро, особенно для малых и средних строительных компаний. На практике 44-ФЗ позволяет оказать помощь только крупным строительным компаниям, ведь, согласно п. 8 ч. 1 ст. 95, пересмотр условий возможен лишь в случае, «если при исполнении заключенного на срок не менее одного года контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, цена которого составляет или превышает предельный размер (предельные размеры) цены, установленный правительством Российской Федерации (100 млн рублей), возникли не зависящие от сторон контракта обстоятельства, влекущие невозможность его исполнения, в том числе необходимость внесения изменений в проектную документацию. Предусмотренное настоящим пунктом изменение осуществляется при наличии в письменной форме обоснования такого изменения на основании решения правительства Российской Федерации, высшего исполнитель-

ного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации при осуществлении закупки для федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд соответственно и при условии, что такое изменение не приведет к увеличению срока исполнения контракта и (или) цены контракта более чем на 30%».

Таким образом, под действие этого нормативно-правового акта в его нынешнем виде подпадают только контракты стоимостью более 100 млн рублей и, соответственно, только крупные застройщики, способные такие контракты исполнять. Что же до средних и малых строительных организаций, особенно ИП, то они оказываются в наиболее уязвимом положении. Понятно, что вся строительная отрасль сейчас переживает не лучшие времена: сначала по ней сильно ударили режим ограничений из-за пандемии коронавируса и массовый отток иностранной рабочей силы, потом — резкий рост цен на стройматериалы. Но если у крупных застройщиков большие обороты и есть значительные финансовые резервы, то у малых и средних компаний все имеющиеся средства обычно в обороте — и при любой нестабильности на рынке они подвержены наибольшему риску. Межотраслевая Ассоциация саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования «Синергия» приветствует инициативы НОСТРОЙ, Минфина, Минстроя и ФАС по поддержке организаций строительной отрасли и призывает максимально расширить перечень строительных организаций, имеющих право на пересмотр цены контракта при значительном увеличении цен на строительные материалы.

Действия НОСТРОЙ и Минстроя по поддержке предприятий строительной отрасли в нынешней сложной экономической ситуации, безусловно, приносят большую пользу, своевременны и необходимы. По нашим данным, они вызывают горячий отклик, одобрение и поддержку большинства участников отрасли. К сожалению, несовершенство законодательства в области проведения тендерных процедур — речь прежде всего о 44-ФЗ, 223-ФЗ и 615-ПП, — а также недостаточная гибкость методики ценообразования в строительстве не позволяют сегодня рынку быстро адаптироваться к резко меняющимся условиям и колебаниям цен. Более того, изъятие тендерного законодательства уже стали тормозом для развития строительной отрасли и препятствием в реализации национальных проектов, поскольку не позволяют в должной мере защитить интересы малых и средних стройкомпаний и дольщиков. Мы искренне надеемся, что власти примут во внимание необходимость внесения предлагаемых НОСТРОЙ изменений в 44-ФЗ, 223-ФЗ и 615-ПП в интересах отрасли.

### ФОРУМ УРАЛСТРОЙИНДУСТРИЯ

Специализированные выставки

- Строительство
- Недвижимость

28-30 сентября | 2021 | Уфа

📍 ВДНХ ЭКСПО

ОРГАНИЗАТОРЫ

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

БВК ВАШКИРСКАЯ ЭКСПОНИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

### AlumForum

21-23 сентября 2021

II Международный форум «Алюминий в архитектуре и строительстве»

alumforum.ru

ArchGlass

21-23 сентября 2021

III Международный форум индустрии архитектурного стекла

archglass.ru

Свяжитесь с нами

www.stroybvk.ru  
stroy@bvkexpo.ru

+7 (347) 246-41-80  
+7 (347) 241-74-19



Instagram: @stroybvk

Facebook: stroyexpo.ufa

Twitter: #стройбvk



Москва, Технопарк  
СКОЛКОВО

+7 (495) 691 86 60

info@alumforum.ru

info@archglass.ru



# Арматура повышенной прочности

## Новые виды арматуры находят широкое применение



Дмитрий МАНАКОВ, руководитель направления по развитию продуктовой категории «Сортовой прокат» компании «Северсталь»

Строительство высотных зданий, объектов промышленности и транспортной инфраструктуры осуществляется в самых разных условиях. В зависимости от типа объекта и природно-климатических условий применяемые конструкционные материалы должны соответствовать ряду требований. Это касается и строительной арматуры, свойства которой определяют способность выдерживать значительные нагрузки.

### Чего ждал рынок?

Практически любые нагрузки можно компенсировать количеством используемой арматуры, однако это приводит к дополнительным расходам. Строителям нужен такой арматурный прокат, который обладает улучшенными механическими свойствами и одновременно позволяет оптимизировать затраты на строительные материалы за счет сокращения расхода арматуры.

В зависимости от того, какую нагрузку должен выдерживать арматурный прокат, он делится на несколько классов. Его можно классифицировать по допустимому напряжению или по максимальному уровню предела текучести. Эта величина измеряется в ньютонах (Н) или кг на мм<sup>2</sup> либо в мегапаскалях (МПа). Например, гладкая арматура А240 выдерживает нагрузку 24 кг/мм<sup>2</sup> и используется в основном для того, чтобы собирать подставки, соединительные стержни, хомуты, в которые оборачивается основная арматура более высокого класса.

С помощью усовершенствованных марок стали и технологических режимов производства продукции металлургии создаются новые виды арматурного проката с улучшенными свойствами. Широкая линейка строительной арматуры «Северстали» объединяет несколько классов, в том числе А500СН, А500СНУ, А600С («Арманорма») и А800Р.

Повышенная пластичность А500СН и А500СНУ положительно влияет на качество сварных соединений и упрощение процесса гибки. Прочность соединений позволяет избежать аварий в процессе монтажа и эксплуатации зданий.

Благодаря высоким показателям выносливости и предела текучести арматура А500СН и А500СНУ может применяться при строительстве высоконагруженных промышленных зданий, АЭС, ГЭС, широкого спектра объектов инфраструктуры, в частности, аэродромов, тоннелей метрополитена, берегоукрепительных сооружений.

Арматурный прокат А800Р предназначен для армирования предварительно напряженных железобетонных конструкций. Благодаря использованию стали марки 20Г2СФБА производителю удалось снизить себестоимость и, следовательно, конечную цену продукта. Применение данного класса арматуры наиболее актуально для усиления несущих конструкций, при возведении промышленных объектов, мостовых сооружений. Индекс Р означает, что прокат прошел испытания и соответствует требованиям по релаксации напряжений.

### Шестисотая специальная

В линейке арматурного проката потребители арматуры особо отмечают А600С из стали 20Г2СФБА, которая называется «Арманорма». Прочностные характеристики у А600С выше, чем у А400 и А500. Использование «Арманормы» позволяет снизить расход металла до 15-20% относительно арматуры А500С, в зависимости от проекта здания или сооружения.

Результаты исследования показали, что арматура А600С начинает терять прочностные свойства только при температуре 700 градусов, что на 100-150 °С выше, чем у всех применяемых в настоящее время арматурных сталей, например, широко известных 25Г2С, 35ГС, а также выше, чем у термомеханически упрочненной стандартной А500С. Высокая температура начала разупрочнения обеспечивает повышенную пожарную безопасность железобетонных конструкций. Таким образом, построенное с использованием А600С, в случае пожара будет стоять на 30-40 мин дольше, чем сооружение, построенное с использованием других классов арматуры.

«Арманорма» обладает устойчивостью не только к высоким положительным, но и к отрицательным температурам, а также к коррозионному растрескиванию. На российском рынке отсутствуют аналоги, кото-

рые могут применяться при температуре до -100 градусов. Это крайне важно, например, для строительства аэродромов и портов в условиях Сибири и Крайнего Севера, возведения объектов СПГ-инфраструктуры.

### Международное признание

Продукты «Северстали» для армирования востребованы не только в России, но и в мире. Арматура компании использовалась при строительстве АЭС «Аккую» (Турция), Курской АЭС, башен «Москва-Сити», Западного скоростного диаметра (СПб), при реализации проекта «Арктик СПГ2» компании «НОВАТЭК».

«Стержневая арматура является одним из материалов, значимо влияющих как на стоимость сооружения энергоблока АЭС, так и на безопасность его последующей эксплуатации, — отметил Александр Дулькин, главный эксперт центра трансфера технологий АО «Атомстройэкспорт». — Арматура класса А600С применяется в настоящее время на атомной электростанции «Аккую» для сооружения «ядерного острова» и будет использоваться для других перспективных площадок строительства АЭС. Проектный блок инжинирингового дивизиона Госкорпорации «Росатом» сделал заявку нам, отраслевому центру трансфера технологий капитального строительства объектов использования атомной энергии, чтобы проработать с ведущими металлургическими предприятиями вопрос возможности освоения арматурного проката с дополнительным набором технических требований (А500СЕУ, А600СЕУ по ГОСТ 34028-2016). Необходимость применения данного арматурного проката обусловлена размещением площадок строительства АЭС в странах и районах с высокой сейсмичностью площадки (7-9 баллов) и необходимостью учета международных норм, в частности, Еврокода №8. Учитывая большой международный портфель заказов «Росатома», потребность в арматуре с улучшенными свойствами довольно востребована. При освоении новых видов проката металлургическими заводами важно обеспечить стабильность свойств при массовом производстве, а также разумное ценообразование».



рые могут применяться при температуре до -100 градусов. Это крайне важно, например, для строительства аэродромов и портов в условиях Сибири и Крайнего Севера, возведения объектов СПГ-инфраструктуры.

А600С выдержала испытания в соответствии с концепцией симуляции землетрясений. Исследования проводились под эгидой НИИЖБ им. Гвоздева. Это преимущество может быть использовано при проектиро-



### О чем говорит индекс?

В 2019 г. был введен в действие ГОСТ 34028-2016, в котором был определен набор дополнительных технических требований к арматуре. В классах арматурного проката появились новые буквы, которые обозначают эти требования: арматуру с литерой «С» можно сваривать, при этом она не теряет прочностные свойства. Категории «Н» и «Е» свидетельствуют о повышенной и высокой пластичности. Такой арматурный прокат применяется в конструкциях, возводимых в сейсмически активных районах, где он подвергается повышенным переменным нагрузкам и деформациям.

## КАДРЫ



Батырбий ТУТАРИШЕВ,  
координатор Ассоциации  
«Национальное объединение  
строителей» (НОСТРОЙ)  
по Южному федеральному округу,  
заместитель председателя комитета  
по вопросам строительства и ЖКХ  
Законодательного собрания  
Краснодарского края

В городе Краснодаре уже в седьмой раз прошел окружной этап национального конкурса «Строймастер» в трех номинациях: «Лучший каменщик», «Лучший штукатур» и «Лучший сварщик».

На конкурс приехали соревноваться представители Астраханской, Волгоградской, Ростовской областей, Республики Адыгеи. Большинство представителей было из Краснодарского края, и это не случайно: Кубань многие годы входит в тройку лидеров по получению разрешений на строительство объектов и вводу их в эксплуатацию.

Проводимые соревнования (например, в марте — конкурс «Строймастер» в номинации «Лучший монтажник каркасно-обшивных конструкций») и последнее мероприятие широко освещались в региональных средствах массовой информации.

Конкурс зародился по инициативе Ассоциации «Национальное объединение строителей» и проводился на таком высоком организационном уровне, что распоряжением правительства Российской Федерации от 5 марта 2015 года №366-Р внесен в план мероприятий, направленных на популяризацию рабочих и инженерных профессий.

В Краснодарском крае особое внимание уделяется строительной отрасли, подтверждением чего стало присутствие на «Строймастере» председателя комитета по вопросам строительства и ЖКХ Законодательного собрания Краснодарского края Владимира Лыбанева, который от имени председателя краевого парламента Юрия Бурлачко поздравил участников конкурса с возможностью проявить себя в испытаниях, выразил уверенность в том, что лучшие представители строительных профессий обязательно найдут себя в жизни. «Развитие Краснодарского края напрямую связано с развитием строительной отрасли, а ей всегда нужны профессионалы, уровень подготовки которых необходимо поддерживать. И в этом помогают, в частности, конкурсы профессионального мастерства, значимость которых трудно переоценить. Уверен, придет время, когда общество пересмотрит свои взгляды на рабочие специальности, для приобретения которых на Кубани создана отличная учебная база», — отметил председатель профильного комитета.

«Строители — локомотив экономики страны, который тянет за собой десятки смежных профессий. Благодаря первоклассным мастерам Краснодар сегодня — лидер этой отрасли. И речь не только о возведении жилых и коммерческих зданий. В приоритете — социальные объекты. Только в этом году введем в эксплуатацию пять новых школ. Своим трудом вы помогаете нам в реализации грандиозных планов по развитию города», — заявил глава муниципального образования город Краснодар Евгений Первышов. С паутственными словами к конкурсантам обратился и заместитель председателя Городской думы Геннадий Уфимцев.

В своих приветствиях гости отметили вклад строителей в развитие Южного федерального округа, высоко оценили их труд на благо России и подчеркнули необходимость дальнейшей подготовки высококвалифицированных кадров.

В Законодательном собрании Краснодарского края регулярно обсуждаются вопросы по привлечению в строительную отрасль молодых специалистов, а глава города Евгений Первышов держит этот вопрос на особом контроле — собираются круглые столы с участием представителей строительного бизнеса, руководителей образовательных учреждений, способных подготовить и обучить необходимые кадры для отрасли. На эти встречи привлекаются и представители миграционных служб и УФСИН для проработки вопросов, которые помогут восстановить кадровый потенциал отрасли.

Была отмечена и работа Ассоциации «Национальное объединение строителей» в подготовке кадров — инженерно-технических работников, ее особое внимание в реалиях сегодняшнего дня к привлечению на стройку высококвалифицированных рабочих.

Очень важно и то, на какой площадке проводится конкурс. Вот уже второй раз он проходил на территории одного из ведущих образовательных учебных заведений региона, насчитывающего столетнюю историю и подготовившего для нужд отрасли тысячи специалистов, востребованных на территории нашей Родины, — Краснодарского монтажного техникума. Возглавляет техникум Сергей Рябиченко, который испытывает гордость и за подготовку молодежи к началу трудовой деятельности квалифицированным педагогическим коллективом, и за своих выпускников, добивающихся высоких результатов при участии в конкурсах, проводимых на европейском и мировом уровнях.

Нельзя не поблагодарить и бесценного спонсора наших конкурсов — Южно-сбытовую дирекцию филиала ООО «КНА-



## Мастера и созидатели

### В Краснодаре прошел окружной этап конкурса «Строймастер»

УФ-ГИПС» в лице Сергея Бондаренко, оказывающего существенную материальную помощь в проведении соревнований. А руководитель учебного центра Сергей Стриха является независимым членом конкурсной комиссии и помогает ребятам своими методическими наработками по улучшению работы мастера-штукатура.

Конкурс, как и всегда, показал, что Южный федеральный округ богат мастерами своего дела! Хочу назвать этих мастеров поименно, чтобы о них узнала вся страна.

В номинации «Лучший штукатур» 1-е место завоевал Семен Сысоев (ООО «СтройТехника» ГК «ЮгСтройИнвест», РОР Союз СРО «Региональное объединение строителей Кубани»), 2-е место — Дмитрий Грачиков (ООО «Каркас-Строй», Союз СРО «Межрегиональный Альянс Строителей»), 3-е место — Иван Хаустов (ЗАО «ОБД», РОР Союз СРО «Региональное объединение строителей Кубани»).

В номинации «Лучший сварщик» победителями стали: Салават Таубаев (ООО «Газремонтсервис-Астрахань», СРО «Астраханские строители») — 1-е место, Сергей Антонов (ЗАО «ОБД», РОР Союз СРО «Региональное объединение строителей Кубани») — 2-е место, Михаил Иванов (АО «МПК «Краснодарская-1», Союз СРО «Краснодарские строители») — 3-е место.

Лучшими каменщиками Южного федерального округа названы: 1-е место — Андрей Куликов (ИП Харламов Борис Борисович, Союз СРО «Черноморский строительный союз»), 2-е место — Антон Цыбис (ООО «СтройТехника» ГК «ЮгСтройИнвест», РОР Союз СРО «Региональное объединение строителей Кубани»), 3-е место — Евгений Бочков (ООО «Строй-Русь», СРО Астраханские строители).



Уже стало традицией, что призеры получают денежные подарки из средств, направляемых на координационную работу в округе. В этом году призы по каждой номинации составили 30 тыс., 20 тыс. и 15 тыс. рублей соответственно. А руководители саморегулируемых организаций выделяют всем своим представителям, независимо от занятого места, разнообразные подарки и сувениры.

Подводя итоги конкурса и пользуясь случаем размещения информации в столь значимом для строителей печатном органе, как заслуженный строитель Российской Федерации, специалист с 40-летним стажем в строительстве, возглавляющий более 35 лет АО «Краснодарпроектстрой», хочу пригласить к диалогу своих коллег — строителей, руководителей строительных предприятий, представителей органов власти, чтобы обсудить, как мы все и каждый в отдельности видим решение проблемы по укрупнению строительной площадки высококвалифицированными рабочими кадрами.

Сейчас можно твердо сказать: материально-техническая база для подготовки рабочих кадров у нас есть, запрос от отрасли на такие кадры сегодня максимальный (только приблизительно требуется около 2 млн человек), на учете в службах занятости регулярно актуализируются десятки вакансий — и в то же время на учете в них состоят сотни граждан, которые на стройку не идут.

Как депутат, как строитель я регулярно общаюсь с нашими специалистами на строительных площадках и хочу поделиться своим мнением. Когда я только начинал работать мастером в тресте «Краснодарпроектстрой», у нас было много строительных управлений — маляров, каменщиков, арматурщиков и т. д. Люди были в штате организации и не думали о завтрашнем дне, о том, куда им придется идти, закончив выполнение работ на том или ином объекте. Сейчас такого нет: в штат их не берут, работа выполняется по гражданско-правовым договорам, так что нет уверенности в будущем, в том, куда они пойдут по завершении работы. Далее, у нас много ребят из пригородов Краснодара (думаю, так и по всей России). Квартиры снимать дорого, ездить домой с работы каждый день — и дорого, и отнимает много времени, а вот общежитий, которые были ранее на каждом предприятии, сегодня нет.

Так кого нам, строителям, обвинять? Давайте смотреть на себя! Давайте строить общежития — и крупными предприятиями, и, возможно, долевым владением, малым и средним бизнесом! Давайте создавать предприятия, специализирующиеся на выполнении работ по кладке кирпича, арматурных, сварных работ и т. д. А нашим средствам массовой информации — телевидению, создателям кинофильмов — следует широко освещать работу представителя самой мирной и востребованной профессии — профессии строителя, нам ведь есть о ком рассказывать, у нас такие настоящие созидатели — мастера своего дела.

# Два года с эскроу

## Первые итоги перехода на проектное финансирование



Оксана САМБОРСКАЯ

**Д**ва года назад российские застройщики перешли на новую финансовую схему работы: проектное финансирование и счета эскроу — специальные счета в банке, на которых деньги хранятся до выполнения девелопером определенных обязательств, в противном случае они возвращаются покупателю. Поначалу новая схема финансирования вызывала сомнения у участников рынка, но все оказалось не страшно, более того, она помогла в сложной ситуации прошлого года. Сейчас планируется перевод на эту схему и крупных проектов индивидуального жилого строительства.

По данным Банка России на 1 июня 2021 года, застройщикам раскрыто 108 353 счета эскроу общей суммой 309,3 млрд рублей, совокупный объем средств населения на счетах эскроу достиг почти 2 трлн, что на 29% больше текущей задолженности девелоперов по кредитам в рамках проектного финансирования. Высокая наполненность счетов эскроу позволяет банкам устанавливать пониженные ставки по кредитам застройщикам: 1,4–4,6% по разным федеральным округам, что значительно меньше, чем по другим кредитам юрлицам. «Средняя ставка по договорам для застройщиков снизилась до 3%. Для сравнения: средняя ставка в корпоративном кредитовании — 7,2%», — подтверждает заместитель финансового директора ГК «Гранель» Юрий Черноиванов.

В аналитическом центре «ДОМ.РФ» отмечают и другие преимущества новой схемы: застройщики получили возможность софинансирования земельных участков за счет банковских средств, что значительно снизило их затраты на начальной стадии реализации проекта и позволило быстрее начинать новое строительство. Также повысилась финансовая устойчивость девелоперов: теперь они не зависят напрямую от динамики продаж в реализуемых проектах. Счета эскроу укрепили доверие граждан к сектору многоквартирного строительства: по данным прошлогоднего совместного опроса «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ, 77% россиян согласны с тем, что благодаря реформе риски покупателя жилья на стадии строительства снизились.

«Фактически современный дольщик в системе эскроу-финансирования становится консервативным вкладчиком, так как риски приобретения строящегося жилья существенно снизились и практически сопоставимы с приобретением готового жилья», — отмечает директор по инвестициям Capital Group Анатолий Романцов.

Отчасти благодаря новым правилам финансирования стройки запуски новых проектов многоквартирного строительства с прошлого августа растут: по подсчетам «ДОМ.РФ», запущено строительство 30,9 млн кв. м жилья — на 64% больше по сравнению с сопоставимым периодом 2019–2020 годов. Портфель многоквартирного строительства увеличивается с марта и приблизился к 100 млн кв. м. Самой быстрой при переходе на эскроу оказалась Москва. «Исходя из данных «ДОМ.РФ», по состоянию на начало июля 2021 года 64,8% квартир в новостройках Москвы реализовывалось с применением эскроу-счетов. За прошедший год данный показатель вырос на 12,8%», — говорит управляющий директор компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Надежда Коркка.

Позитивные стороны проектного финансирования — безопасность средств дольщиков и то, что оно дисциплинирует девелоперские компании. «Организационные процессы улучшаются, отношения с подрядными организациями становятся более четкими», — отметил Юрий Черноиванов. Девелопер может сдать объект раньше на месяц, два или три, но более высокую скорость строительства обеспечить при соблюдении графика финансирования сложно. А вот строить медленнее — это проблема для застройщика. «Если возникают задержки, банк начинает задавать вопросы, когда компания наверстает упущенное. При увеличении отставания могут последовать различные санкции к девелоперу. У банка

есть свои строительные эксперты, они внимательно контролируют ход реализации проекта», — рассказал эксперт.

При этом переход на новые правила был менее стрессовым, чем прогнозировалось. «Новостройки, которые строятся по эскроу, вызывают больше доверия у покупателей: механизм обеспечивает высокую защищенность дольщиков», — отмечает директор по маркетингу компании MR Group Евгения Старкова. — Но среди проектов на высокой стадии готовности все еще не так много строящихся по эскроу, выбор таких новостроек ограничен, так что за те два года, что прошли с ввода новых правил, наши проекты, реализуемые без эскроу, оставались высоко востребованными».

Финансовая схема оказалась полезной и в условиях пандемии. «Счета эскроу сыграли позитивную роль в нестабильной ситуации, добавив уверенности и застройщикам в финансировании проектов, и покупателям, которые быстрее принимали решения по сделкам и не опасались за свои инвестиции», — говорит директор по продажам холдинга «РСТИ» в Москве Андрей Непомнящий. К позитивным изменениям можно отнести и «чистку рынка». «За два года отрасль перестроилась: застройщики либо ушли с рынка, либо научились привлекать проектное финансирование, — рассказывает вице-президент и акционер ГК «РКС Девелопмент» Станислав Сагирян. — Есть и такая категория, которая достраивает начатые проекты и собирается покинуть рынок девелопмента». Этот тренд больше заметен в регионах России, где за два года существенно сократился объем вводимого жилья. По сути, отмечает Станислав Сагирян, происходит консолидация рынка, на нем остаются компании, умеющие привлекать проектное финансирование в нужном объеме и обладающие наработанной экспертизой в строительстве жилья. Застройщики, привыкшие строить только на деньги дольщиков, логично ушли с рынка. По этой причине девелоперов стало меньше, вводится меньше квадратных метров, что отразилось на стоимости недвижимости. Есть у новой схемы и определенные «болезни роста», например, изменение стоимости жилья. «Переход на новые правила стал одной из причин подорожания жилья, так как объемы строительства упали в целом по стране и столичному региону, — говорит коммерческий директор ГК «Основа» Игорь Сибренков. — Во всех сегментах недвижимости только за последний квартал объемы предложения снизились на 16–17%. За год этот показатель составил более 30%. Но сократился объем предложения не только по причине снижения темпов вывода новых проектов, но и за счет взрывного спроса, который мы наблюдаем за последние 1,5 года». Например, Андрей Непомнящий уверен, что в премиальном проекте компании — доме Eleven — стоимость квадратного метра без эскроу-счетов была бы ниже на 8–10%.

К негативным последствиям застройщики относят и организационные изменения. «При новой модели взаимодействия с банками увеличилось количество отчетных документов, — отмечает Юрий Черноиванов. — Их сбором и подготовкой со стороны девелопера занимаются практически все основные подразделения — финансисты, бухгалтеры, юристы, строители, департамент продаж. Отчетность сдается ежемесячно и ежеквартально. Список ежеквартальных документов особенно обширен: графики строительных работ, продаж квартир, фотоотчеты, выполнение показателей».

И все же пока плюсов больше, чем минусов, а подводить финальные итоги перехода на новую схему можно будет не раньше середины 2022 года.

## Вероятностные прогнозы

### Перспективы рынка новостроек в новой реальности



Андрей КОЛОЧИНСКИЙ, управляющий партнер «ВекторСтройФинанс»

С момента изменения условий программы льготной ипотеки, которая оказывала ключевое влияние на рынок новостроек до последнего времени, прошло всего две недели. Очевидно, что выводы о том, как участники рынка переживут завершение периода низких ставок, пока делать преждевременно, а с учетом меняющейся эпидемиологической ситуации в стране какие-либо прогнозы вообще носят лишь вероятностный характер. Но, судя по потоку клиентов в офисах продаж и отделениях банков, уже сейчас можно сказать, что наступила очередная «новая реальность».

Условно рынок новостроек разделился на регионы, для которых программа льготной ипотеки фактически завершилась, и города с доступным жильем, где урезанного лимита достаточно для покупки квартиры в новостройке. При максимальной сумме кредита 3 млн рублей и минимальном первоначальном взносе 15% стоимость жилья для покупки в ипотеку по льготной ставке не должна превышать 3,5 млн рублей. В Москве самая дешевая студия площадью 14,5 кв. м стоит 4,5 млн рублей, в Московской области под эти требования подходит около 10% от всего предложения на первичном рынке, причем лоты расположены не в самых благополучных подмосковных городах.

Ситуация в других региональных городах лучше. Так, например, в Кирове, Челябинске, Иркутске, Рязани на долю квартир в новостройках, которые можно приобрести по льготной ставке с минимальным первоначальным взносом, приходится больше 50% от общего объема предложения. В Воронеже, Барнауле, Ярославле, Волгограде доля таких квартир колеблется от 40 до 50%. Спрос здесь сохранится на относительно высоком уровне, что позволит девелоперам наиболее успешных, ликвидных проектов повышать цены больше, чем в среднем по рынку.

Наметившийся спад в московском регионе частично поможет компенсировать «семейная ипотека»: с учетом расширения ее условий (теперь она распространяется и на семьи, где после 2018 года родился первый ребенок) число потенциальных заемщиков по программе увеличивается почти вдвое — с 2,5 млн до 4,8 млн семей. Тем не менее, этот вид господдержки в полной мере не заменит льготную ипотеку: доля кредитов по «семейной ипотеке» пока что остается незначительной — 3,8%, а в перспективе может вырасти только до 7%.

Кроме того, распространение «семейной ипотеки» на сектор индивидуального жилищного строительства способно оттянуть часть спроса с рынка многоквартирных домов. Поэтому для столичных застройщиков льготная ипотека в ее первоначальном виде останется незаменимой, что уже подтверждает ситуация в офисах продаж, где поток клиентов заметно сократился.

Сегодня потенциальные покупатели только знакомятся с проектами, не планируя выходить на сделку в ближайшее время. Представители банковского сектора также отмечают, что число заявок на оформление льготной ипотеки упало на 60%, а общее количество ипотечных заявок снизилось на 40%. Готовность банков оставить льготную ставку на прежнем уровне (6% вместо нынешних 7%) можно расценивать как попытку хоть как-то привлечь новых клиентов. Со своей стороны, застройщики также предлагают программы субсидирования, чтобы покупатели не так болезненно реагировали на изменение условий на ипотечном рынке.

Если базовые ипотечные ставки останутся на уровне 8%, наметившийся спад может продлиться до осени, причем главным образом пострадает рынок массового жилья: спрос в высокобюджетных проектах традиционно менее чувствителен к изменению ипотечных ставок. С началом нового делового сезона спрос стабилизируется, объемы продаж начнут восстанавливаться. Рынок в любом случае не рухнет, так как потенциальный спрос на жилье в нашей стране велик: обеспеченность квадратными метрами на душу населения остается на невысоком уровне, а объемы ветхого и аварийного жилья с каждым годом растут.

А что будет с ценами? Вопреки расхожему мнению, временное снижение продаж не приведет к падению стоимости новостроек: себестоимость строительства продолжает расти за счет подорожания стройматериалов и увеличения зарплат на отраслевом рынке труда. Положительной ценовой динамикой также способствуют высокие темпы инфляции и колебания на валютном рынке. При условии отсутствия новых потрясений в экономике страны до конца года стоимость квадратного метра будет меняться как минимум в пределах инфляции — 5–6%. В случае повторения прошлогоднего весеннего сценария ситуация может развиваться по-разному, в зависимости от позиции государства и новых возможных мер поддержки. Повторюсь: в условиях нестабильной эпидемиологической ситуации любые сценарии сегодня имеют вероятностный характер.

## ЖИЛЬЕ

# Когда все включено

## Квартиры с чистовой отделкой и меблировкой могут стать обязательной нормой для отечественного жилищного рынка



Алексей ЩЕГЛОВ

Одна из самых обсуждаемых тем последнего времени — инициатива Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей промышленности России. Ее представители направили в правительство письмо с предложением включить чистовую отделку и меблировку в критерии стандартного жилья. В ассоциации считают, что отделка и меблировка должны стать обязательными для жилья, предоставляемого очередникам и переселенцам по программам с госфинансированием, и предлагают, чтобы это распространилось и на коммерческое жилье. «У нас три четверти нового жилья относится к категории стандартного — это основная часть продаваемых квадратных метров, — аргументирует президент ассоциации Александр Шестаков. — И новоселам, которые приобретают жилье без отделки, все равно приходится тратиться на обустройство. Но покупатели, которые берут ипотеку, зачастую не могут взять еще и потребительский кредит на ремонт и мебель, у них уже есть серьезное кредитное обременение, не позволяют доходы».

По его словам, при оптовой закупке мебели застройщиком меблировка квартиры дешевле. Для двухкомнатной квартиры площадью 55,2 кв. м средняя цена комплекта мебели в розницу составит 300 тыс. рублей, тогда как от застройщика — 180 тыс. Но самая большая выгода получится, если отделка с меблировкой будет включены в платеж по ипотеке. Квартира с отделкой и встроенной мебелью стоит значительно дешевле, чем три этих продукта по отдельности.

«Предложение Минпромторгом России в целом поддерживается, если на это готов пойти Минстрой России», — заявили «Стройгазете» в пресс-службе министерства, согласившись с тезисом мебельщиков, что в случае оптовой закупки мебели застройщиком меблировка новой квартиры получится дешевле, значит, это может быть выгодно покупателям. Позитивно это отразится и на мебельной отрасли, поскольку повлечет стилизацию спроса и привлечение дополнительных инвестиций в ее развитие.

Вместе с тем, в Минпромторге России напомнили, что сейчас законодательных норм, препятствующих продаже квартир с мебелью — даже за счет заемных средств, — не существует. Более того, многие крупные застрой-



АЛЕКСЕЙ ПЕРЛИН, ГЕНДИРЕКТОР ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ КОМПАНИИ «СМУ-6 ИНВЕСТИЦИИ»: «Меблированные квартиры предпочитают далеко не все клиенты. По моему мнению, каждый покупатель хочет создать пространство по своему вкусу. В основном резиденты выбирают лоты с чистовой отделкой, а мебель приобретают в дальнейшем самостоятельно. Однако если речь заходит об инвестициях с целью последующей сдачи недвижимости, меблировка от застройщика позволяет сэкономить время и быстрее найти арендатора. Для личного пользования квартиры предпочитают подбирать без мебели. Меблировка может быть востребована в эконо-классе, в остальных случаях ценится индивидуальный подход. Поэтому застройщики ограничиваются предчистовой и готовой отделкой. Мы, например, предлагаем в ЖК «Любовь и голуби» white box и два варианта «под ключ»: «комфорт» и «бизнес». Предварительно были внимательно изучены популярные интерьеры и цветовые схемы, и в итоге мы разработали образцы, которые станут универсальной основой для любых дизайнерских решений. Безусловно, квартиры с мебелью не могут продаваться дешевле или по той же стоимости, что без нее. Я считаю, что, предлагая меблированные квартиры, застройщик рискует не угодить всем покупателям. К тому же цены на мебель варьируются. Поэтому сложно рассчитать стоимость усредненного варианта»

щики запустили собственные программы по продаже квартир с мебелью (в том числе с привлечением инициатора проекта — Первой мебельной фабрики). «К сожалению, пока доля реальных продаж таких квартир крайне невысока (около 1%), и, скорее всего, это инвестиционные покупки», — отметили в пресс-службе.

Девелоперы активно подключились к обсуждению предложения мебельщиков. Управляющий директор компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Надежда Коркка считает, что стоит разделять два направления реализации данной инициативы. Первое связано с предоставлением квартир в рамках различных госпрограмм: реновации, комплексной реконструкции кварталов, переселения из пятиэтажек сносимых серий, аварийных и ветхих домов. В этом случае квартиры уже имеют чистовую отделку. Оснащение их мебелью может служить дополнительным фактором в пользу переселения. Коммерческая реализация квартир с чистовой отделкой и меблировкой также имеет неплохие шансы найти отклик у покупателей, прежде всего в массовом сегменте. Это связано с растущим трендом на покупку лотов с предчистовой и чистовой отделкой, доля которых среди лотов эконо- и комфорт-классов постоянно увеличивается. Тем более, стоимость подобной опции включается в тело кредита и равномерно распределено между платежами, что позволит оптимизировать расходы.

Не стоит сбрасывать со счетов и тот факт, что расширение предложения с подобной опцией позволит загрузить заказами соответ-

ствующие предприятия, что, в свою очередь, обеспечит не только сохранение имеющихся, но и создание новых рабочих мест, что крайне актуально в текущей непростой экономической ситуации.

Надежда Коркка полагает, что в случае добавления чистовой отделки и меблировки в список опций размер итогового подорожания будет зависеть от класса жилья и комплектации. «Если брать массовый сегмент, то для него стоимость ремонта под ключ и набора мебели составит порядка 600-800 тыс. рублей, то есть не более 5-10% от итогового прайса недвижимости. Разумеется, для премиальной и элитной недвижимости данные параметры будут совершенно иными», — говорит эксперт.

Среди потенциальной аудитории при реализации инициативы стоит выделить следующие целевые группы. Первая — покупатели с относительно небольшим бюджетом, вложившие практически все средства в приобретение жилья. Вторая — вчерашние арендаторы, вынужденные какое-то время мириться с тем, что их отделка и мебель будут такими же, как и у соседей. Третья — инвесторы, взявшие квартиру для сдачи в аренду. Отдельно стоит отметить покупателей высокобюджетного жилья, но в данном случае речь идет об индивидуальных решениях.

И, кстати, подобные варианты уже предлагаются многими застройщиками. При этом у каждого из девелоперов своя комплектация: кто-то предлагает квартиры с отделкой, кто-то — с кухонной мебелью, а некоторые участники рынка — и с бытовой техникой.

Напротив, гендиректор Optima Development (девелопер жилого квартала Prime Park) Давид Худоян считает, что обязательным включение отделки и меблировки в проекты новостроек делать не следует, ведь рынок жилья сложный и многомерный, и равновесие между интересами покупателей и застройщиков везде разное. В крупных городах, где платежеспособный спрос достаточно высок, всегда будет значительная часть клиентов, которые не захотят приобретать готовые дизайнерские решения вместе с квартирой. В то же время возможность включить расходы на отделку и меблировку в ипотеку не всегда могут однозначно сыграть в пользу покупки квартиры: такое жилье все равно будет дороже, чем «черновое», а качество выбранных застройщиком материалов и мебели может не устроить покупателей. «Полагаю, необходимо сохранить рыночную среду, свободную для гибких решений как застройщиков, так и покупателей. Мы видим, что без всяких директивных указаний за 5 лет квартиры с отделкой стали нормой рынка в Москве, хотя все равно можно найти и промежуточные варианты (white box), и квартиры без ремонта», — говорит Давид Худоян.

По его оценке, в зависимости от выбранных застройщиком материалов и мебели совокупный ценник может прибавить 20-40% от стоимости черновой квартиры. Это существенная добавка к цене, и не стоит забывать, что в целом новостройки за последний год подорожали на 20-30%. Что касается потребителей, то их готовность к такому продукту разная. «В массовом сегменте, полагаю, покупатели не столь однозначно будут рады рынку, на котором присутствуют квартиры только с отделкой и меблировкой. Да, суммарно дешевле приобрести квартиру «под ключ», но она все равно будет дороже. Ремонт и меблировку клиент может растянуть во времени, чтобы не обременять семейный бюджет, скажем, высоким ежемесячным платежом по ипотеке», — резюмирует Давид Худоян.

Как напомнили в пресс-службе Минпромторга, в Госдуме не поддержали идею включить чистовую отделку и меблировку в критерии стандартного жилья, но пока по этой теме высказались лишь отдельные депутаты. Обсуждение продолжается, и еще рано подводить его итоги.



## ЖИЛЬЕ



# Помочь застройщикам

## с.1 → Инфраструктурная составляющая

Значительно расширил представление о причинах роста цен на жилье заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никита Стасишин, напомнивший, что благодаря принимаемым государством в последние годы мерам повысилась привлекательность инвестирования в жилищное строительство. Переход к проектному финансированию и счетам эскроу в 2019 году гарантировал безопасность вложенных в жилищное строительство средств граждан, и в I квартале 2020 года они сняли средства с депозитов и вложили их в строительство квартир. По мнению замминистра, произошедшее тогда первое повышение стоимости нового жилья было связано не с льготами по ипотеке, а в основном с изменением курса валют. Во II квартале того же года, когда после карантина открылись МФЦ, новая волна вложений в жилищное строительство оказалась связана со ставкой по ипотеке 6,5% по программе, которая работала до 1 ноября, при этом ажиотажный спрос пришелся на октябрь. Однако новых площадок для того, чтобы удовлетворить этот спрос, было недостаточно, потому что из-за увеличения издержек на эпидемиологические мероприятия застройщики стали откладывать решение по началу нового строительства, что и привело к сдерживанию предложения на рынке и к росту цен на квартиры.

Поскольку недостаточное количество жилья, находящегося в стройке, провоцирует ажиотажный спрос на него и рост стоимости квадратного метра, необходимо принимать меры для того, чтобы застройщики были заинтересованы вводить как можно больше новых площадок. Для этого Минстрой совместно с Минфином России пытаются снизить затраты застройщиков на создание инфраструктуры. При этом ведомство исходит из того, что инвестиционная себестоимость в проекте увеличивает себестоимость жилья гораздо больше, чем рост стоимости строительных материалов и рабочей силы. Поэтому, чтобы снизить инвестиционную себестоимость, которая включает в себя строительство инженерных сетей, дорог и социальных объектов, выпускаются инфраструктурные облигации. Кроме того, снизить затраты застройщиков помогут инфраструктурные бюджетные кредиты, которые пойдут на инфраструктуру в привязке к объектам и проектам жилищного строительства, в настоящее время Минстрой и Минфин России заканчивают распределение лимита

на 500 млрд рублей. «Мы видим историю, связанную с фондом ЖКХ в части средств ФНБ, — это 150 млрд, которые пойдут на модернизацию сетей», — добавил также в этой связи замминистра.

Говоря об эффективности мер господдержки, он отметил, что сегодня более 60% жилья строится с привлечением проектного финансирования и использованием счетов эскроу. Но при этом мало учитывается влияние льготной ипотеки на скорость продаж по проекту, от которой зависит эффективная ставка по проектному финансированию. В настоящее время, когда скорость продаж превышает 70% на этапе стройки, отсутствует заготовленность, эффективная ставка по проектному финансированию составляет не больше 1,5-2,0%. Но если бы не было ипотеки и программ господдержки, то объемы жилищного строительства сократились бы, по оценке Никиты Стасишина, минимум на 40%, потому что в соответствии с моделью проектного финансирования банки в отсутствие гарантированного спроса на жилье стали бы отказывать застройщикам в выдаче кредитов.

### Региональное материаловедение

Заместитель сопредседателя Совета законодателей РФ, заместитель председателя Государственной Думы Ирина Яровая обратила внимание Минстроя России на адресность принимаемых мер. Особую обеспокоенность депутата вызывает Дальний Восток, где портфель спроса на жилье уже переполнен, поэтому надо принять меры для того, чтобы застройщик гарантированно пришел в этот регион.

Никита Стасишин подробно рассказал о деятельности на этом важнейшем направлении. По его словам, в настоящее время Минстрой привлекает больших застройщиков федерального уровня на Сахалин, в Приморский и Хабаровский края, начинает эту работу на Камчатке. Основная проблема этого региона кроется не только в обеспечении инженерной инфраструктурой и земельными участками, но и в том, что там практически отсутствует промышленность строительных материалов. Стоимость доставки туда инертных и других материалов для строительства очень высока, поэтому необходимо срочно заложить мероприятия для их производства, чтобы обеспечить ими стройку уже через три года.

Новые предприятия промышленности строительных материалов на Дальнем Востоке должны быть предназначены для строительства не только многоквартирных домов. В этой связи замминистра сообщил, что в осеннюю сессию Госдумы Минстрой планирует

выйти с инициативой о принятии законопроекта по индустриальному строительству индивидуального жилья. Это даст возможность направить средства льготной программы для многодетных семей на ипотеку под индивидуальное жилищное строительство. «Банки будут понимать предмет залога и остаточную стоимость, для того, чтобы на рыночных условиях, как под многоквартирные дома, выдать такую ипотеку. А наша задача будет параллельно с развитием ИЖС строить как минимум внутриквартальные дороги и электричество», — пояснил Никита Стасишин.

Таким образом, многое в снижении цен на жилье будет зависеть не только от Минстроя, но и от Минпромторга России, в ведении которого находится промышленность строительных материалов, а также от Федеральной антимонопольной службы (ФАС). По этому по-

### Справочно

■ В 2020 году с помощью госпрограммы поддержки профинансировано приобретение гражданами около 20% строящегося жилья (в 2019-м этот показатель составлял 1,4%). В России успешно реализуются масштабные программы льготной ипотеки. «Семейная ипотека» расширена на семьи с одним ребенком, рожденным после 1 января 2018 года. Продлена «Льготная ипотека» по ставке до 7% при сумме кредита до 3 млн рублей. Особое внимание уделяется Дальнему Востоку, где с 2019 года реализуется «Дальневосточная ипотека» со ставкой 2%. В результате реализации программы поддержки семей с детьми задолженность по ипотечным кредитам многодетных семей в среднем снизилась на 30%, к началу 2021 года эти меры поддержки получили почти 111 тыс. семей.

воду руководитель ФАС Максим Шаскольский сообщил, что в настоящее время возбуждено четыре дела в отношении нарушения антимонопольного законодательства металлотрейдинговыми организациями. Эти нарушения состоят в заключении и участии в антиконкурентном соглашении, которое привело или могло привести к поддержанию цен на торгах. Заказчиками по таким торгам выступали в том числе строительные организации. Также ФАС России усмотрела в действиях ряда компаний признаки нарушения антимонопольного законодательства в форме установления и поддержания монополю высокой цены на горячекатаный прокат; проводится расследование. Кроме того, проверяется динамика цен на внутреннем рынке в сравнении с ценами на мировых рынках с целью выявления и пресечения нарушений антимонопольного законодательства на рынке металлопродукции.

В свою очередь, председатель комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков сообщил, что, по оценкам экспертов, увеличение спроса на жилье повлияло на рост цены только отчасти: за прошлый год цены на жилье выросли на 17,6%, из которых лишь 4-5% можно отнести на рост несбалансированного спроса и предложения, а остальные 12-13% составляет увеличение себестоимости строительства жилья. Например, стоимость стекла возросла на 100%, арматуры и изделий из дерева — на 30%, металлочерепицы — на 22%. По мнению депутата, и ФАС, и Минэкономразвития могли бы сработать намного эффективней для того, чтобы рост стоимости строительных материалов не вылился в рост стоимости строительства жилья. «Понятно, что в основном рост цен был связан с тем, что эти изделия, товары, в том числе металл, пошли на зарубежные рынки. И здесь надо было быстрее принимать решение о более серьезном повышении пошлин, для того, чтобы заполнять внутренний рынок. Наше предложение — установить плавающую ставку пошлины в зависимости от конъюнктуры на внешнем рынке на базовые сырьевые товары, которые влияют на всю цепочку цен, в том числе на все остальные строительные материалы. Потому что конъюнктура изменчивая, пошлины можно сделать плавающими. Современные технологии позволяют это все отслеживать и моментально, без формальных решений правительства, внедрять соответствующие ставки», — заявил Анатолий Аксаков.

Более активную, наступательную позицию призвали занять Федеральную антимонопольную службу и другие участники заседания. Примечательно, что уже на следующий день ФАС России на своем сайте проинформировала, что в связи с продолжающимся повышением цен на рынке строительства и смежных рынках она поручила своим территориальным управлениям провести проверки крупных строительных организаций и производителей основных строительных материалов на предмет причин повышения цен на соответствующую продукцию в первом полугодии 2021 года. Также с целью контроля цен на бетон, кирпич, древесные материалы и ПВХ-продукцию территориальные органы ФАС России будут проводить регулярный мониторинг.



## ПРАКТИКА



# От типовых — к индивидуальным!

## Специалисты «Первого ДСК» продемонстрировали возможности Ростокинского завода ЖБК

Владимир ЧЕРНОВ

8 июля в Москве состоялся пресс-тур с выездом на Ростокинский завод ЖБК, приуроченный к 60-летию крупнейшего столичного предприятия «Первый ДСК». Перед журналистами профильных СМИ выступили управляющий партнер ГК ФСК Даромир Обуханич, генеральный директор «Первого ДСК» Михаил Рогозин и директор по производству «Первого ДСК» Александр Казин. Спикеры рассказали о стратегии развития «Первого ДСК», модернизации Ростокинского завода ЖБК, уникальности новых производственных линий. Важнейшим событием стало вручение руководителю завода Дмитрию Капырину сертификата о прохождении первого этапа модернизации.

### Курс на обновление

Много лет «Первый ДСК» существовал в качестве самостоятельной структуры, возводившей в столице жилые дома типовых панельных серий П-44 Т и К, ДомРИК и ДомНАД. Начиная с 1960-х дома этих серий формировали облик Москвы и ряда городов Подмосковья. С годами они морально устарели, а заказчики стали предъявлять к современным домам более разнообразные и сложные требования, включая неоднотипность секций, входных групп, разное количество квартир на этаже, отделку фасадов... Общая тенденция, появившаяся на столичном строительном рынке, — индивидуализация проектов, когда каждый дом не должен быть похож на соседний. «Первый ДСК» столкнулся с новыми вызовами — требовался быстрый переход на выпуск нового индивидуального дома, наличие «гибкой» технологии по производству железобетонных конструкций.

На сегодняшний день ГК ФСК выплатила 7,3 млрд рублей в рамках реструктуризации задолженности «Первого ДСК» перед кредитором, сократив долговые обязательства на 56% по соглашению, достигнутому при приобретении комбината путем безденежной сделки. «Мы планомерно выполняем свои обязательства, осуществляя выплаты согласно графику. В 2022 году планируем полностью закрыть кредит, который на момент приобретения составлял 12,9 млрд рублей. Одновременно с этим мы модернизируем заводы комбината. Ростокинский завод — основная производственная площадка «Первого ДСК» — на днях завершил сертификацию оборудования немецкой компании EBAWE, подтвердив успешное прохождение первого этапа обновления производства», — рассказал участникам пресс-тура Даромир Обуханич.

Спикеры отметили, что модернизация предприятия — часть концепции развития «Первого ДСК», а одно из ее главных направлений — масштабное техническое перевооружение всех площадок комбината с переходом на более эффективные технологии. «В рамках сертификации были проверены установленные производственные линии. По итогам тестов все они отвечают необходимым требованиям нашей компании к оборудованию и нормативным документам РФ. Успешный опыт реконструкции и установки нового оборудования на примере Ростокинского завода можно масштабировать и на других производственных площадках», — прокомментировал представитель немецкой ГК PROGRESS GROUP по России и Восточной Европе Виктор Лихтнер.

### Прорыв

«Модернизация завода дала возможность производить продукцию для нужд заказчика», — отметил Михаил Рогозин, — позволит уйти от серийности, переключившись на строительство домов по индивидуальным проектам индустриальным способом, что значительно сократит сроки и стоимость возводимого жилья. Подобные технологии позволяют производить современный, востребованный рынком продукт».

По условиям соглашения сумма вложений девелоперской компании в новые производственные мощности составила 2,6 млрд рублей. Основной принцип модернизации Ростокинского завода — «разумная достаточность». Сначала специалисты комбината изучили опыт отечественных и зарубежных компаний, проводивших сходные преобразования. Анализ показал, что оптимальным выбором является не полная роботизация процессов, а «золотая середина» — совмещение высоких технологий и ручного труда. Техника внедрялась на самых важных производственных участках — это арматурное производство, плоттер и камера сушки с подъемником-снижателем, а ручной труд остался там, где его применение сопоставимо с работой роботов, — это установка магнитных бортов или укладка матриц.

В процессе первого этапа переоборудованы формовочный и арматурный цеха, установлено новейшее оборудование по

### Справочно

■ Группа компаний PROGRESS GROUP — один из мировых лидеров по производству оборудования и технологий для выпуска изделий из железобетона. В нее входит пять машиностроительных предприятий: EBAWE Anlagentechnik, Progress Maschinen & Automation, Tecnocom, EchoPrecast Engineering, Ultra-Span Technologies, а также производитель сборного железобетона PROGRESS и предприятие — разработчик программного обеспечения Progress Software Development.



### Справочно

■ В 2016 году «Первый ДСК» вошел в структуру крупного столичного девелопера ГК ФСК, что открыло перед ним новые возможности: акционеры выразили готовность развивать комбинат. Тогда было признано: для сохранения передовых позиций на рынке нужна модернизация имеющихся производств. В качестве основной производственной площадки комбината выбрали Ростокинский завод ЖБК. В начале 2019 года состоялся тендер, который выиграла немецкая фирма EBAWE. Важное преимущество компании — выполнение всех работ по проектированию, разработке, изготовлению и поставке производственных линий, начиная от заказа на проект и заканчивая постпродажным обслуживанием.

производству железобетонных конструкций компании EBAWE. Также запущено 3 производственные линии, задействованные в возведении домов жилого района Южная Битца в Подмосковье. Второй этап модернизации стартовал в конце 2020 года. Сегодня осуществляются строительные-монтажные работы и изготовление оборудования для четвертой линии завода. По итогам завершения модернизации производительность Ростокинского завода ЖБК возрастет до 300 тыс. кубов железобетона в год.

Совсем недавно классический завод индустриального домостроения представлял собой кассетное и конвейерное производство, оборудованное паровыми отсеками и пропарочными камерами с использованием в качестве теплоносителя острого пара. Недостатками производственного процесса являлись: содержание большого парка металлоформ, кассетных листов и паровых рубашек, большого количества металлической бортооснастки, а также энергозатратность, инертность и высокая стоимость при освоении новых продуктов.

Модернизация вывела Ростокинский завод ЖБК на новый технологический уровень. Проектом был предусмотрен запуск трех линий циркуляции паллет, оборудованных магнитной бортооснасткой и современными бетоноукладчиками с адресной подачей бетона.

Также было решено организовать производство полиуретановых матриц, которого в «Первом ДСК» не было. В результате не пришлось обновлять оба бетонно-смесительных узла на Ростокинском заводе, так как они прошли модернизацию незадолго до начала проекта. Но смонтировать установку адресной подачи бетона, улучшающую качества бетонной смеси и контролируемую скорость ее подачи, посчитали необходимым. Сушка изделий осуществляется в штабельном стеллаже с полным отказом от острого пара в пользу конвекции теплого воздуха. Влажность в камере достигается за счет естественного выделения влаги из изделий в процессе сушки.

### Востребованный продукт

«Стройгазета» ранее сообщила, что в августе-декабре 2019 года был проведен капитальный ремонт формовочного цеха №2 — основного ядра программы модернизации. Точно по графику, в декабре 2019 года, на комбинат поступило первое оборудование. Намеченные сроки монтажа едва не сорвала начавшаяся пандемия: специалисты немецкой фирмы не смогли приехать в Москву, чтобы курировать установку оборудования. Но это не помешало комбинату и поставщику найти решение, позволившее продолжить работу: EBAWE аттестовала компанию из Санкт-Петербурга, которая уже имела опыт монтажа немецких линий. В результате первая линия была запущена в тестовом режиме в июне прошлого года, вторая — в июле, а третья — в августе. Новые линии уже включены в производственный процесс и выпускают изделия для нового дома, расположенного в жилом районе Южная Битца. Параллельно с запуском линий компания EBAWE обучала специалистов Ростокинского завода работе с программным обеспечением Epos, которое использует все оборудование. Из-за пандемии обучение проходило удаленно, при помощи средств видео- и аудиосвязи.

«Модернизация Ростокинского завода очень важна для всего комбината», — подчеркнул Александр Казин. — После ввода в эксплуатацию производственных линий в Ростокине все заводы «Первого ДСК», работающие по «гибким» технологиям, смогут производить сборные конструкции под любой проект заказчика. Комбинат полностью перейдет на выпуск индивидуальных домов по индустриальной технологии. В период опытной эксплуатации на новой линии производится 12 изделий в день, а по его завершении — более 50 изделий. Линия будет использоваться в круглосуточном режиме и позволит выпускать конструкции для домов по проектам, построенным с использованием индустриального метода домостроения».

Экскурсию по цеху №2, где уже работают линии EBAWE, провел Александр Казин. На наглядных примерах он подробно прокомментировал, как работает линия циркуляции паллет для сборных железобетонных элементов, остановившись на каждом этапе. Большой интерес у профессиональной аудитории вызвала работа поста укладки плитки, армирования и бетонирования наружного слоя, укладки теплоизоляционных материалов и установки гибких связей, работа сушильной камеры. Процессы здесь автоматизированы, но на определенных участках применяется и ручная труд.

# Туристическое Заполярье

## Норильск предложено реновировать архитекторам со всего мира

Оксана САМБОРСКАЯ

Дан старт Открытому международному конкурсу на создание архитектурно-планировочной концепции реновации Норильска до 2035 года. Это важный этап программы социально-экономического развития Норильска, предусмотренной четырехсторонним соглашением между правительством РФ, правительством Красноярского края, городской администрацией и компанией «Норникель». Согласно этому документу, подписанному в феврале 2021 года, объем совместного финансирования программы составит 120 млрд рублей, из них 24 млрд — из средств федерального бюджета, 14,7 млрд — из средств консолидированного бюджета Красноярского края и 81,3 млрд — из средств «Норникеля». Дополнительно на развитие города компания направляет 150 млрд рублей до 2035 года.

Инициаторами конкурса выступили администрация города и Агентство развития Норильска (АРН), оператором — международная урбанистическая лаборатория «ЦЕНТР Lab».

Сегодня город развивается и как центр цветной металлургии мирового уровня, и как центр компетенций, знаний и исследований в Арктике. Норильск стремится уйти от концепции моногорода, поддерживая предпринимательство, креативные индустрии и туризм. В рамках реновации предстоит провести большую работу, которая будет включать обновление имеющегося жилищного фонда и строительство новых жилых домов, школ, детских садов, поликлиник и других социальных объектов. По условиям конкурса участники должны увидеть новую судьбу города с учетом уникальности его географического расположения, климатических характеристик, исторических особенностей застройки.

Принять участие в международном конкурсе с призовым фондом 15,5 млн рублей смогут профессиональные организации, занимающиеся комплексным развитием территорий, городским планированием, архитектурой, проектиро-



ЛАРИСА ЗЕЛЬКОВА, СТАРШИЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ «НОРНИКЕЛЯ»: «Сегодня у нас есть все возможности построить город будущего. Для этого необходимо привлечь лучших российских и зарубежных экспертов, использовать самые современные архитектурные и технологические решения при проектировании как жилых домов, общественных пространств, так и инженерной инфраструктуры».

ванием, разработкой концепций развития общественных пространств, мастер-планированием и способные привлечь в команду специалистов в области экономики, финансов, социального моделирования и контентного программирования. Участники должны предложить свои решения по повышению привлекательности города для жизни, учебы и работы, улучшению общественной активности городских территорий, благоустройству, а также по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры.

В состав жюри конкурса войдут представители органов власти города и Красноярского края, компании «Норникель», Агентства развития Норильска, эксперты в сфере комплексного развития территорий, экологии, экономики и пространственного планирования, маркетинга и коммуникаций, технологий и инноваций из России и зарубежья.

Для участия необходимо с 13 июля по 21 сентября заполнить заявку на официальном сайте конкурса norilsk2035.ru, предоставить портфолио реализованных проектов, демонстрирующих релевантный опыт, а также эссе с описанием идей возможного будущего развития Норильска с учетом его потенциала. В октябре жюри, оценив конкурсные заявки, отберет из числа участников тройку финалистов, которые разработают концепции реновации города. Итоги конкурса подведут в марте 2022 года.



### Справочно

Норильск построен в российском Заполярье, почти на 69-й параллели, это один из наиболее холодных городов мира и самый северный город с численностью населения более 150 тыс. человек. Возникновение Норильска связано с открытием богатых месторождений никеля и меди. Геологоразведка территории началась в 1919 году, а в 1935-м было принято решение о строительстве горно-металлургического комбината, и был основан рабочий поселок Норильск. Становление существующего градостроительного устройства Норильска началось с привлечения в 1939 году к разработке генерального плана ленинградских архитекторов Витольда Непокойчицкого и Лидии Миненко, получивших задание на проектирование «вполне современного, благоустроенного города». Первая застройка выполнена в стиле неоклассицизма, в 60-е годы в архитектуру города были внесены тенденции типового строительства, а городские районы в конечном счете четко разделились по времени застройки.

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

## Портовое переселение

### Большой морской порт Санкт-Петербурга готовится к передислокации

В Петербурге намечается к реализации мегапроект по переносу Большого морского порта в Ленобласть — в Усть-Лугу. На освободившейся территории планируется построить образцовый жилой район, который станет новыми морскими воротами в Северную столицу. Окончательное решение о целесообразности проекта должно быть принято до 1 августа 2021 года.

Идея перевести Большой морской порт из центра города обсуждается уже не одно десятилетие. Один из последних проектов, например, предлагал перебазировать портовые мощности в Ломоносов на территорию порта Бронка. Среди преимуществ такого перемещения называлось, что Бронка находится на территории Петербурга, а значит, городская казна не теряет доходы, да и проблема рабочих кадров не будет стоять так остро. На этот раз совладелец «Трансмашхолдинга» Андрей Бокарев предложил более радикальный вариант — перевести портовые мощности в порт Усть-Луга, а освободившиеся 600 га отдать под редевелопмент. Здесь планируется построить 4,8 млн кв. м жилья, деловых зон и объектов социальной инфраструктуры (3,64 млн кв. м — жилая застройка комфорт- и бизнес-класса, 778 тыс. кв. м — коммерческая застройка, 347 тыс. кв. м — социальные объекты). Автор концепции утверждает, что на этом месте можно будет возвести флагманский район, который станет катализатором городского развития, задаст новые стандарты комфортной городской среды для всей страны и «сформирует современный облик морского фасада и центра города». По проекту, здесь будут проживать 50 тыс. человек и появится 11,5 тыс. рабочих мест.

Предполагается, что перемена дислокации даст преимущества и портовикам. Среди потенциальных выгод называется меньшее транзитное расстояние до Европы (на двое суток), новая транспортная инфраструктура и лучшая по сравнению с устьем Невы ледовая обстановка зимой. Стоимость реализации проекта оценена в 440 млрд рублей.

Разработчики обещают 84 млрд рублей в год налоговых платежей с резидентов территории и сравнивают проект по масштабам со строительством объектов для олимпиады в Сочи и с освоением дальневосточного острова Русский. Реализовать задуманные планы предложено за счет средств инвесторов с использованием государственно-частного партнерства.

Свои предложения Андрей Бокарев представил президенту РФ Владимиру Путину. Инициатива была одобрена, Министерству транспорта и Росимуществу поручено «изучить вопрос». До 1 августа Минтранс должен принять решение о целесообразности

сти вывода Большого морского порта Петербурга в Усть-Лугу. На днях к работе приступила межведомственная рабочая группа. Эксперты и бизнес также активно обсуждают перспективы переезда Морского порта в другой регион.

По словам генерального директора Knight Frank St. Petersburg Николая Пашкова, свободной земли в границах Петербурга осталось мало, в основном это бывшие сельхозугодья, поэтому в качестве естественного резерва для редевелопмента девелоперам стоит обратить внимание на «серый пояс» Петербурга. Эксперты говорят и о том, что территория Большого порта выглядит очень привлекательной для масштабного жилищного проекта. По мнению собственника и директора управляющей компании «Альфа Фаберже» Виталия Бахарева, этот участок у воды и недалеко от центра Петербурга будет востребован у застройщиков. По его словам, других сопоставимых по масштабу территорий, которые можно рассматривать как резерв для ком-

### Справочно

В мировой практике есть примеры успешного выноса грузовых портовых мощностей и создания на их месте общественно-деловых и жилых районов. В Лондоне на месте территории Доклендс, где ранее находился порт, построены коммерческие и жилые здания. В Гамбурге на территории бывшего порта возведен новый архитектурный комплекс «Хафен-Сити» (HafenCity), в котором расположились офисные здания, жилые многоквартирные дома, магазины и набережная для прогулок. В Финляндии после того, как грузовой порт был вынесен из центра Хельсинки в Вуосаари, на его месте построена деловая и жилая недвижимость.



плексной жилой застройки, в Петербурге почти не осталось. Эксперт по недвижимости Георгий Потанин утверждает, что локация порта интересна с точки зрения логистики, наличия воды, зеленой зоны. «Региональный застройщик уже «зашел» в локацию неподалеку от порта и рискует построить там проект комфорт-класса с 4-метровыми потолками. Клиенты проявляют интерес к этому проекту. Таким образом, перспективы у района достаточно хорошие», — заявил он.

При этом, по мнению аналитиков, чтобы создавать фешенебельные кварталы, совсем не обязательно очищать всю территорию от портовых сооружений. Как рассказала представитель «Порт Гамбург Маркетинг е.В» в РФ Наталья Капкаева, в Гамбурге реализован проект, в чем-то напоминающий петербургский; там было решено весь порт не закрывать, а рекультивировать только ту часть территории, которая не использовалась. И на этом месте сегодня отстроен один из самых фешенебельных кварталов города; сам порт продолжает работать, а квартиры, из которых открывается вид на порт, пользуются особым спросом. В связи с этим эксперты также предлагают рассмотреть варианты поэтапного переезда порта в Усть-Лугу или освобождения только части территории промышленной зоны. Как заметил заместитель генерального директора Фонда «ДОМ.РФ» Антон Финогенов, полностью выносить порт в Усть-Лугу нецелесообразно, достаточно будет убрать лишь грузопотоки с высокими экологическими рисками. Оставшиеся промышленные функции порта не только не помешают, а даже будут способствовать развитию территории. По мнению Антона Финогенова, вокруг них могут открываться центры переподготовки и отраслевые выставочные площадки, лаборатории и бизнес-инкубаторы. В свою очередь, президент НИУ ВШЭ в Санкт-Петербурге Александр Ходачек также считает, что избавление центральной части Петербурга от огромной промзоны — это стратегия правильного градостроительства. По его мнению, новые общественные пространства с набережными, причалами для яхт и катеров и современные дома на берегу Финского залива могут стать морскими воротами города. Впрочем, увидеть эту красивую картину можно будет еще не скоро: если проект получит одобрение на федеральном уровне, то строительство нового морского квартала может занять от 15 до 20 лет.

ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Кадровый вопрос в строительстве: пути и перспективы его решения



# «Варшаву» снесут и построят заново

Архитектурный совет Москвы одобрил проект реконструкции гостиницы «Варшава» возле станции метро «Октябрьская»



Оксана САМБОРСКАЯ

Здание гостиницы «Варшава» на углу Ленинского проспекта и Садового кольца будет разобрано. На его месте возведут новое здание гостиницы по проекту архитектурного бюро СПИЧ. Новый проект был одобрен Архитектурным советом Москвы.

Существующее здание гостиницы «Варшава» было построено в 1960 году и является типичным продуктом эпохи борьбы с «архитектурными излишествами» — с невыразительными фасадами, лишёнными декора. «Варшава» построена вплотную к выходу с кольцевой линии метрополитена и сегодня практически

сливается в единое целое со зданием, возведённым над станцией метро. Охранного статуса строение не имеет. Проект, предложенный бюро СПИЧ, предполагает, что гостиница будет визуально отделена от метрополитена. Эксперты Архсовета согласились, что такой подход наиболее уместен для данного места.

Стилистически новое строение дополнит сложившийся ансамбль Калужской площади. В качестве особенностей можно отметить выразительную пластику фасадов, вертикальные пилоны и пилястры, использование изобразительного декора.

По словам главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, два здания с разными собственниками и функциями — это искусствен-

но созданный объём, который никогда не был единым сооружением. Законы рынка тогда не работали, а учитывалось только видение архитектора. «Мы сейчас следуем больше законам здравого смысла, чем ансамблевой застройки. Тут мы видим переход от советского города, советского способа «рисования» здания, без оглядки на парцеляцию, стоимость земли, собственников, к нормальному проектированию, которое характерно для большинства городов мира», — прокомментировал Сергей Кузнецов итоги заседания Архсовета.

Общая площадь нового здания составит примерно 10 тыс. кв. м, включая подземный паркинг на 18 машиномест. Центральный вход предусмотрен со двора, а со стороны Са-

дового кольца запроектирован ресторан с панорамными окнами. По словам главы бюро СПИЧ Сергея Чобана, он также предлагает заказчикам сохранить проход к метро через внутренний двор гостиницы.

По типу объёмно-планировочных решений проектируемая гостиница относится к коридорному типу и предполагает длительное проживание постояльцев. Типология включает в себя одно-, двух- и трехкомнатные номера площадью от 26 до 100 кв. м. Часть из них будет иметь собственные кухни. У некоторых верхних номеров есть возможность выхода на кровлю. Начало работ запланировано на август, а ввод в эксплуатацию объекта — на октябрь 2023 года.