

**6,5%** составит ставка по льготной ипотеке в рамках поддержки стройотрасли

Ограничение на строительство в Москве и области продлено до 1 мая **с. 5** Тематические страницы «СГ» —

Свердловская область» **с. 7-10** Апартаменты предлагают приравнять к жилым помещениям **с. 12**



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

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

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№16 (10594) 24 апреля 2020

## Локомотив на буксире

Президент озвучил меры  
государственной поддержки  
стройотрасли

Сергей НИКОЛАЕВ,  
Андрей МОСКАЛЕНКО

Владимир Путин провел специальное онлайн-совещание, посвященное положению дел в строительной отрасли, которая, как и многие другие, оказалась в трудном положении из-за пандемии COVID-19. Открывая встречу, глава государства отметил важность строительства для страны. «Именно поэтому мы обязательно поддержим отрасль, и на этапе восстановления экономики после кризиса, вызванного коронавирусом, именно стройка должна стать одним из локомотивов роста, который потянет за собой и другие сектора», — заявил президент. После этого глава государства дал слово застройщикам, представителям профессионального сообщества и членам правительства, которые выдвинули ряд предложений по поддержке стройкомплекса.

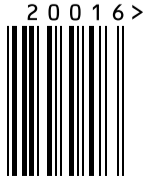
### Есть идеи

Выступивший на совещании глава крупнейшего российского девелопера — «Группы ПИК» Сергей Гордеев предложил рассмотреть возможность субсидирования ипотеки для населения, что, по его мнению, поможет поддержать продажи. Оптимальной предприниматель считает ставку до 4,5% годовых. О важности стимулирования покупательской активности заявил и глава Минстроя России Владимир Якушев. По его словам, снижение спроса на квартиры по стране уже составляет 30% по отношению к показателям «докарантинного» периода, а с продолжением режима самоизоляции ситуация только усугубится. В итоге спрос, по прогнозам министра, способен упасть на 50% и более.

Вице-премьер правительства РФ Марат Хуснуллин в качестве одной из мер поддержки жилищного строительства видит ускорение реализации программы расселения аварийного и ветхого жилья.

Окончание на с. 4

ISSN 0491-1660



## Наш ответ Китаю

В Москве в рекордные сроки  
построен новый инфекционный центр



Больница в Вороновском оборудована самой современной медицинской техникой

Антон МАСТРЕНКОВ

В начале февраля весь мир облетела новость о том, что в китайском городе Ухане всего за десять дней был построен временный госпиталь для больных коронавирусом. В Москве на возведение нового инфекционного

центра ушло чуть больше времени — месяц с небольшим. Однако в отличие от своего «собрата» из Поднебесной российская клиника — сооружение более капитальное, оно прослужит не менее полувека. Фактически в столице появился один из самых современных отечественных центров по

борьбе с различными инфекциями. В начале этой недели больница приняла первых пациентов.

Строительство инфекционного центра в поселении Вороновское (Новая Москва) началось 12 марта. Под объект был отведен земельный участок площадью 43 гектара. Гене-

ральным проектировщиком и подрядчиком стал холдинг «Мосинжпроект», который имеет на своем счету немало знаковых объектов в столице. Всего же в проекте было задействовано более 700 различных организаций: около 25 подрядчиков, 300 субподрядчиков и порядка 400 компаний-поставщиков различных элементов, узлов и конструкций. Строительные материалы поставлялись с 18 заводов из различных регионов России и Белоруссии. Для координации работы всех участников строительства ежедневно, утром и вечером, проводились заседания оперативного штаба, где решались все текущие вопросы.

В рамках проекта было возведено около 50 одноэтажных строений различного назначения и 14 секций общежитий высотой 2-3 этажа. Общая площадь всех строений составляет 81,3 тыс. кв. метров. В зависимости от назначения корпуса строились с применением различных материалов — железобетонных плит, металлических конструкций, модульных узлов и многослойных сэндвич-панелей, которые можно быстро связать между собой.

Окончание на с. 2

## В списках значатся

Минстрой уточняет перечень  
системообразующих компаний

Сергей МОСЕНКО

К концу недели Министерство строительства и ЖКХ России представит обновленный перечень системообразующих компаний в сфере строительства. Об этом глава ведомства Владимир Якушев сообщил в ходе онлайн-конференции РБК «Меры государственной поддержки строительства», состоявшейся 21 апре-

ля. По словам Владимира Якушева, министерство намерено значительно расширить список. «Для нас это принципиально важно, — подчеркнул министр. — Мы надеемся, что уже к пятнице получим итоговый федеральный перечень системообразующих предприятий строительной отрасли и ЖКХ».

Напомним, что две недели назад на совещании оперативного

штаба по предотвращению негативного воздействия от распространения коронавируса были озвучены новые критерии для включения предприятий в упомянутый список. Это — текущий объем строительства жилых и нежилых зданий от 400 тыс. кв. метров и выручка от возведения инженерных сооружений за 2019 год не менее 10 млрд рублей. Первоначально «нижний порог» по объемам строительства составлял 1 млн «квадратов», на таких условиях в число системообразующих попали только три компании — группы «ПИК», «ЛСР» и «Эталон». Новые требования позволяют включить в перечень больше

строительных предприятий. Для того чтобы попасть в список, компаниям необходимо подать через сайт Минстроя России (в разделе «Контакты — обратная связь») обращения с приложением всех необходимых документов.

Вместе с тем, как отмечают в министерстве, включение в перечень не означает автоматический доступ к деньгам, а дает застройщикам возможность оперативнее решать вопросы по кредитованию, отсрочке налоговых платежей и иным мерам господдержки.

Окончание на с. 5

## НОВОСТИ

**с.1** → Отметим, что все боксы инфекционного центра оснащены самым передовым медицинским оборудованием, в том числе системами постоянного контроля состояния пациентов и аппаратами искусственной вентиляции легких (ИВЛ), последних установлено более 770 штук. Все это позволит оказывать неотложную медицинскую помощь, проводить реанимацию и интенсивную терапию. Кроме этого, в центре есть аппараты магнитно-резонансной и компьютерной томографии, а также аппараты для рентгенодиагностики и рентгеноскопии. Корпуса больницы обеспечены также необходимым количеством аппаратов экстракорпоральной мембранной оксигенации (ЭКМО), аппаратами для инфузионной терапии, лабораторными анализаторами и другим самым современным медицинским оборудованием.

Особое внимание при строительстве центра было уделено вопросам безопасности. Площадка для стройки была выбрана таким образом, чтобы рядом не было крупных жилых массивов. Ближайшие индивидуальные дома расположены в 250 метрах от больницы. Вокруг больницы сформирован «периметр безопасности», который обеспечит защиту прилегающих территорий от возможных угроз. Комплекс обеспечен системой очистки воды, здесь также построен специальный блок по обработке, дезинфекции и уничтожению отходов — бытовых, медицинских и пищевых. Помимо очистных сооружений, на территории больницы появилась собственная кислородная станция. Системы подачи воздуха в медицинские корпуса абсолютно герметичны, воздух проходит процедуру обеззараживания на входе и выходе в каждую палату. Таким образом, создана система недопущения распространения инфекции.

Подумали проектировщики и о транспортной доступности нового медицинского центра. В общей сложности здесь проложено около 26 км дорог различного назначения — это и внутренние проезды, и подъездные пути, и связ-

# Наш ответ Китаю



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

ки с крупными магистралями. Кроме того, для удобного подъезда к инфекционному центру строятся дополнительные выезды на Калужское шоссе, а также выезд на магистраль А 107 «Московское малое кольцо» протяженностью 2,7 км. Сама же вылетная магистраль будет расширена на протяжении 800 метров от деревни Голохвастово до деревни Бабенки.

По мнению специалистов, высокие темпы строительства стали возможны благодаря применению быстровозводимых и модульных технологий, широкому использованию металлоконструкций, а также четкой организации строительного процесса. Так, например, одним из факторов, способствовавших ускорению работ, стала маркировка задействованного на строительстве транспорта и спецтехники специальными знаками в виде зеленого треугольника. Власти Москвы обращались с просьбой к участникам дорожного движения по возможности уступать дорогу таким автомобилям.

**5-7 млрд рублей**

составила стоимость строительства инфекционного центра в Новой Москве (предварительная оценка)



МАКСИМ МИШИН / ПРЕСС-СЛУЖБА МЭРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ

Алексей ЩЕГЛОВ

Семнадцатого апреля в Нижнем Новгороде принял первых пациентов медицинский центр, построенный военными строителями. Это лечебное учреждение рассчитано на 60 мест. Пятьдесят коек предназначены для нетяжелых стационарных больных, а десять — для тех, кто нуждается в реанимации и интенсивной терапии. Как сообщили в пресс-службе областного правительства, центр состоит из индивидуальных изолированных боксов, оснащенных современными системами вентиляции, климат-контроля и связи «пациент-медперсонал». Боксы имеют отдельный вход в здание с улицы. Кабинеты оборудованы приборами ультразвуковой, функциональной диагностики, компьютерной томографии, эндоскопии. Для лечения больных закуплено большое количество лекарственных препаратов. В центре будут работать 25 врачей, 50 медсестер и 40 санитаров, которые уже прошли специальную подготовку.

Стационар в Нижнем Новгороде был построен всего за 28 дней и стал первым из почти двух десятков таких объектов. Докладывая президенту страны о

## Армия ударила по вирусу

**Военные строители возводят в регионах медцентры для борьбы с инфекцией**



КИРИЛЛ МАРГУНОВ / «НИЖЕГОРОДСКАЯ ПРАВДА»

вводе нижегородского объекта, министр обороны РФ Сергей Шойгу отметил, что в настоящее время военным ведомством ведется строительство еще шестнадцати многофункциональных медицинских центров в 15 субъектах Российской Федерации — от Камчатки до Калининграда. Сегодня на таких строительных площадках задействовано почти 11 тысяч человек и более 540

единиц техники. Центры создаются на базе военных госпиталей Министерства обороны и позволяют создать дополнительно 1,6 тысячи мест для лечения пациентов с инфекционной патологией. Общая площадь всех объектов — почти 115 тысяч кв. метров (от 5 тысяч до 12 тысяч кв. метров в зависимости от этажности и емкости). Предполагается, что все запланированные работы

будут выполнены в два этапа. «До 30 апреля завершим строительство восьми центров — в Одинцове, Подольске, Нижнем Новгороде, Смоленске, Волгограде, Новосибирске, Ростове-на-Дону и Омске, — сообщил глава Минобороны. — До 15 мая построим оставшиеся восемь».

Во многих случаях работы ведутся с опережением графика. Так, в Калининградскую область медоборудование, стройматериалы и техника доставляются военно-транспортными самолетами ВКС России. Каркас здания практически готов и облицован специальными панелями. Готовность центра в Оренбурге (на 60 койко-мест) превышает 50%. Также ускоренными темпами возводится и лечебный центр инфекционного типа на 60 мест на территории военного госпиталя в городе Улан-Удэ (Бурятия).

Строящиеся центры будут укомплектованы комплексами телемедицины для консультаций с ведущими специалистами центральных военных госпиталей и Военно-медицинской академии имени С.М. Кирова в режиме реального времени. Совокупный штат новых медучреждений составит 2224 человека, все специалисты прошли спецподготовку в Военно-медицинской академии Министерства обороны по диагностике и лечению коронавирусной инфекции.

### Справочно

■ В Вооруженных Силах создан резерв для помощи в борьбе с эпидемией в составе 65 реанимационных врачевно-сестринских бригад. Двадцать из них уже приступили к работе в клиниках Москвы.



СЕРГЕЙ ЯКУШЕВ / АПН «МОСКВА»

## Регионы вызовут на разговор

**Минстрой России обсудит с субъектами Федерации вопросы поддержки ЖКХ**

время на всех уровнях государственной власти разрабатываются и принимаются решения, направленные на защиту граждан и поддержку экономики в условиях распространения новой коронавирусной инфекции. На основе комментариев регионов и ресурсных организаций был сформирован перечень мер по поддержке сферы ЖКХ. В частности, в правительство РФ планируется внести предложение по включению отрасли в список наиболее пострадавших от пандемии.

Несмотря на сложную эпидемиологическую ситуацию, руководство ведомства призывает регионы не забывать о текущих проблемах. Так, Владимир Якушев обратил особое внимание на необходимость своевременной подготовки к предстоящему отопительному периоду. «Все запланированные мероприятия по подготовке котельных, ТЭЦ, тепловых сетей и сферы водоснабжения, внутренней инфраструктуры к зиме должны быть выполнены в установленные

сроки и в полном объеме, — подчеркнул министр. — И озвученные инициативы от предприятий ЖКХ по возможному глобальному пересмотру ремонтных и инвестиционных программ должны, в первую очередь, рассматриваться с точки зрения обеспечения безаварийного прохождения предстоящего отопительного сезона».

Министр также остановился на необходимости усиления информационно-разъяснительной работы среди населения по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг. «Люди должны четко знать, куда обращаться при возникновении сбоев в работе ЖКХ, как в сложившихся условиях провести регулярные платежи, не выходя из дома, как получить необходимые разъяснения, — отметил министр. — Следует активизировать работу всех онлайн-площадок отрасли, рассмотреть возможность оплаты ЖКУ на сайтах РКЦ, ресурсоснабжающих организаций. Информацию о существующих сервисах размещать на платежных документах, досках объявлений в подъездах, официальных сайтах органов власти и организаций жилищно-коммунального комплекса».

Сергей ВЕРШИНИН

На этой неделе министр строительства и ЖКХ России Владимир Якушев провел селекторное совещание с руководителями субъектов РФ, на котором обсуждались вопросы деятельности жилищно-коммунального комплекса. Как отмечалось в ходе совещания, в настоящее

## Ничто не забыто

**Росреестр поставит на кадастровый учет военные памятники Тверской области**

Сергей ВЕРШИНИН

В преддверии 75-летия Победы в Великой Отечественной войне управление Росреестра по Тверской области проводит акцию «Наследие Победы». Ее цель — поставить на кадастровый учет земельные участки, на которых расположены воинские захоронения и памятники солдатам, павшим в годы войны. Всего на территории Тверской области насчитывается около 795 воинских захоронений, сведения о многих из них в ЕГРН до сих пор отсутствуют. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты позволит обеспечить их сохранность как объектов культурного наследия, а также сохранить историческую память о Великой Отечественной войне.

В настоящее время в рамках акции на кадастровый учет поставлены шесть

объектов в Весьегонском, Оленинском и Старицком районах. Один из них — братское захоронение в деревне Степурино Старицкого района, которое многие годы числилось только в реестре муниципальной собственности администрации сельского поселения. Кадастровый инженер бесплатно выполнил геодезические работы по определению координат границ земельного участка, расположенного под захоронением, а также изготовил межевой план, на основании которого участок с границами был поставлен на учет.

Напомним, что в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» постановка на государственный кадастровый учет здания или сооружения осуществляется на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером. Если памятник (здание или сооружение) включен в реестр муниципального или федерального имущества, то сведения о нем могут быть внесены в ЕГРН в порядке ст. 69 Закона как о ранее учтенном объекте недвижимости на ос-



РОСРЕЕСТР

новании правоустанавливающего документа, содержащего основные характеристики такого объекта.

Всего в 2020 году управление Росреестра по Тверской области планирует проведение подобных работ в отношении еще 30 памятников и 8 воинских захоронений. Они расположены в небольших муниципальных образованиях, а также муниципальных образованиях, находящихся на удалении от областного центра.

## Сделайте красиво

**Архитекторы борются за право оформить новые станции метро**

Оксана САМБОРСКАЯ

Стартовал Открытый международный конкурс на разработку архитектурно-художественного облика двух новых станций московского метрополитена — «Проспект Маршала Жукова» Рублево-Архангельской линии и «Кленовый бульвар 2» (рабочее название) Бирюлевской линии. Принять в нем участие смогут российские и зарубежные архитектурные бюро, последние — при наличии российского представительства или в консорциуме с российским партнером. Конкурсанты должны будут представить концепции, гармонично сочетающиеся с градостроительным и культурно-историческим контекстом района.



МИХАИЛ КОЛЫБАЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Конкурс пройдет в два этапа. На первом, отборочном, этапе участники представляют заявки, портфолио, эссе и визуализации. По итогам этого этапа жюри определит пять команд-финалистов по каждой из станций. Второй этап будет посвящен работе над конкурсными проектами — в течение полутора месяцев финалисты доработают свои идеи в соответствии с требованиями расширенного технического задания, а затем предоставят финальные концепции. 20 августа жюри определит проекты-победители, которые и будут впоследствии реализованы.

В состав жюри конкурса войдут заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев (председатель), главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, генеральный директор АО «Мосинжпроект» Марс Газизуллин, начальник Московского метрополитена Виктор Козловский, а также ведущие российские и зарубежные специалисты в сфере архитектуры, дизайна и городского планирования.

Для участия в конкурсе необходимо до 21 мая заполнить заявку на сайте [www.design-metro.ru](http://www.design-metro.ru).

### Справочно

■ Инициатор конкурса — АО «Мосинжпроект», оператор — Агентство стратегического развития «ЦЕНТР».

Издано 6 апреля 1924  
**Строительная газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»**

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

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

**ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ**

Подписные индексы

**Официальный каталог АО «Почта России»**



Для индивидуальных подписчиков:

- **П2012** — на полгода
- **П3475** — на год

Для предприятий и организаций

- **П2011** — на полгода
- **П3476** — на год

## РЕГУЛИРОВАНИЕ

с.1

«Ряд регионов уже подтвердил, что при имеющемся финансировании на последующие годы это можно сделать, — заявил он. — Также мы готовы выполнить в этом году дополнительные объемы в рамках федеральной программы «Стимул» (программа поддержки строительства социальной и инженерной инфраструктуры. — «СГ»). Дорожное строительство может поддерживать реализация мероприятий в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

**МИХАИЛ ГОЛЬДБЕРГ, РУКОВОДИТЕЛЬ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА «ДОМ.РФ»:**

«По нашим оценкам, при озвученных президентом параметрах — ставке 6,5% — в течение 2020 года может быть выдано 250-300 тыс. ипотечных кредитов, что создаст дополнительный спрос на жилье общей площадью около 15 млн кв. метров. Всего в отрасль, таким образом, будет привлечено около 1 трлн рублей банковской системы и граждан.

Генеральный директор компании «Мостотрест» Владимир Власов считает, что в условиях кризиса необходимо увеличить долю авансовых платежей подрядчикам, ввести мораторий на выплату процентов по кредитам и главное — не останавливать проектирование новых объектов и заключение контрактов.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков предложил рассмотреть возможность распространения уже принятых мер поддержки малого и среднего бизнеса на строительную отрасль. По его мнению, это, в частности, поможет не останавливать капитальный ремонт в многоквартирных домах, так как большинство занимающихся им компаний являются именно представителями МСБ. Вместе с тем, глава нацобъединения отметил, что уповать исключительно на бюджетные деньги неправильно, строительству нужно искать и внебюджетные источники. По его словам, таким источником могут стать средства, накопленные в компенсационных фондах саморегулируемых организаций (СРО) в сфере строительства и проектирования. «За десять лет добросовестных СРО существенно увеличили объем этих средств, которые хранятся в уполномоченных банках. Надо предоставить СРО возможность направить накопленный доход на кредитование строительных компаний — членов СРО. По нашим оценкам, объем такой поддержки может составить 40 млрд рублей», — отметил президент НОСТРОЙ.

**Быть услышанным**

После выступлений участников совещания Владимир Путин сообщил, что по его просьбе правительство уже поработало над списком мер по поддержке стройсектора. «Но прежде, чем принять какие-то решения, я хотел

**ЕВГЕНИЙ ШЕВЧЕНКО, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР «СИТИ-XXI ВЕК»:**

«Новые меры поддержки позволяют сохранить спрос на рынке, но вряд ли смогут его увеличить. Здесь нужно учитывать еще и текущую обстановку в стране, заморозку строек. Да, ставка в размере 6,5% привлекательна для покупателей, и в нормальной экономической ситуации она бы дала прирост сделок примерно на 30%. Однако в ближайшее время какого-то всплеска мы не увидим, хотя, в целом, рассчитываем на позитивное развитие ситуации».



# Локомотив на буксире

выслушать представителей отрасли, — подчеркнул президент, — и с их стороны сегодня прозвучали конкретные инициативы».

Владимир Путин, в частности, поддержал идею специальной льготной ипотеки под 6,5% на новостройки комфорт-класса, которая будет действовать на весь срок кредита. «Все, что выше этого уровня ставки, будет субсидироваться государством, — уточнил президент. — Прошу правительство обеспечить скорейший запуск этой программы, на реализацию которой уже в 2020 году будет необходимо направить около 6 млрд рублей». Предполагается, что в рамках такой программы россияне смогут взять

**АНТОН МОРОЗ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ:** «Главное — президент дал понять, что нужно крайне аккуратно относиться к запретительным мерам и строительство сейчас останавливать нельзя. Мы очень рассчитываем, что все это найдет отражение в ближайших указах президента, а это значит, что строительная отрасль будет развиваться и получит поддержку государства, по крайней мере сейчас, в это нелегкое время».

льготную ипотеку на покупку нового жилья стоимостью до 3 млн рублей в регионах и до 8 млн рублей — в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях. Прием кредитных заявок будет вестись до 1 ноября 2020 года.

«Также поручаю правительству подготовить комплекс мер по доступности банковского финансирования для застройщиков, — заявил глава государства. — Предлагаю в этом случае также субсидировать процентную ставку, но подчеркну: такая помощь будет предоставлена компаниям, которые сохраняют рабочие места. Еще одно условие — получая поддержку с кредитами, застройщики должны взять на себя обязательство по завершению строительства домов, запланированных к вводу в строй в этом и в следующем году. Подробные критерии на этот счет прошу определить правительство, и как можно быстрее, до конца текущего месяца». При этом

**ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА, ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»:**

«Мероприятия, направленные на сохранение доступности жилья, — самая осязаемая помощь для строительной отрасли сегодня, и снижение ставок по ипотеке — ключевое решение этой задачи. Не менее ожидаемой мерой является и субсидирование ставок по кредитам для застройщиков. Это решение способно помочь как крупным застройщикам, так и средним. Оптимальной, на наш взгляд, будет ставка на уровне ключевой ставки ЦБ РФ плюс 2,5%».

объем средств, которые предполагается направить на поддержку кредитования строителей также уже определен — это 12 млрд рублей.

В качестве еще одной меры поддержки стройкомплекса Владимир Путин предложил предоставить финансовому институту развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» государственную гарантию Минфина РФ в размере 50 млрд рублей для привлечения кредитов в банках с целью выкупа квартир у застройщиков напрямую. «В дальнейшем эти квартиры граждане смогут приобрести, в том числе в рамках льготных ипотечных программ», — пояснил глава государства.

Коснулся президент и проблем обманутых дольщиков. «Предлагаю докапитализировать Фонд защиты прав дольщиков на 30 млрд рублей. И направить эти ресурсы на решение проблем, накопленных в прошлые годы: достроить незавершенные дома, тем самым не только обеспечить загрузкой строительную индустрию, но главное — помочь людям, чтобы тысячи семей смогли быстрее получить свое долгожданное жилье», — сказал Владимир Путин.

Отдельно глава государства отме-

**МИХАИЛ ВИКТОРОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА СРО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», ЧЛЕН ГЕНСОВЕТА «ДЕЛОВОЙ РОССИИ»:**

«Из того, что было озвучено на совещании, могу отметить основные меры, направленные на поддержание спроса со стороны населения и упрощение процедур госзакупок. Это крайне важные шаги, поскольку лучший строительный материал — это деньги. Из нерешенных пока вопросов считаю важным привлечь внимание к формированию необходимого объема предложения в строительстве жилья и мерам по сдерживанию роста себестоимости. Также необходимо оперативно принять решение по расширению программы «Стимул», в том числе путем выкупа уже построенных объектов инфраструктуры за счет бюджета».

# 300-350

млрд рублей

удастся привлечь в стройотрасль в ближайшие полгода в случае реализации президентского «антикризисного плана»

**ОЛЬГА ТУМАЙКИНА, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ГК ФСК:**

«Государство демонстрирует правильный подход. Предложенные инициативы своевременны и необходимы как отрасли, так и покупателям жилья. В частности, субсидирование ипотеки — эффективная мера поддержки, которая должна простимулировать спрос на новостройки. Согласно нашей статистике, снижение ставки даже на 0,5 п.п. увеличивает спрос на 5%».

тил важность дальнейшего развития масштабных инфраструктурных транспортных проектов, таких как расширение пропускной способности БАМа и Транссиба, строительство автодорог на Юге России, модернизация аэродромных комплексов в Челябинске, Перми, Хабаровске, Норильске и т.д. «Их реализация будет продолжена, — пообещал Владимир Путин. — Все это — прочный задел для экономики, для ее будущего роста».

Продолжая тему инфраструктурного строительства, президент поручил Кабинету министров проработать вопрос увеличения авансов по соответствующим контрактам. «Сейчас авансируется 30%, а необходимо увеличить эту долю до 50%, — предложил он, — и за счет этого предоставить строительным и другим компаниям дополнительные оборотные средства, что позволит им ритмично работать, выполнять обязательства перед поставщиками, а главное, сохранить рабочие места, зарплаты сотрудников, привлечь новых специалистов».

**ВЛАДИМИР КОШЕЛЕВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «ДЕЛОВОЙ РОССИИ»:**

«У властей нет полного понимания, насколько серьезно положение. Объявленные мероприятия — это меры, которые можно применять в условиях небольшого локального кризиса. Чтобы действительно реабилитировать строительную отрасль, ставка по льготной ипотеке должна быть не выше 2%, а кроме того, компаниям нужна отсрочка по налогам. Пока же ситуация подталкивает игроков рынка к преждевременному банкротству — если карантин продолжится и летом, разориться может до 50% компаний».

Согласился Владимир Путин и с идеей перераспределения части расходов в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные дороги», а также программ расселения «аварийки» для того, чтобы «загрузить» заказами строителей, поддержать занятость. «Поручаю правительству в течение месяца просчитать возможные параметры такого маневра и доложить мне предложения», — сказал президент.

Завершая совещание, глава государства подчеркнул: «Мы и впредь будем анализировать ситуацию в отрасли, вместе с вами вырабатывать новые дополнительные решения. Не все, о чем мы сегодня говорили, прозвучало в моем заключительном слове, я это вижу и знаю. Поэтому прошу правительство держать руку на пульсе постоянно, быть в контакте с работниками отрасли, анализировать ситуацию и предлагать варианты развития отрасли исходя из складывающейся обстановки».

# Москва не поверила слезам

## Стройки в столичном регионе не будут работать до 1 мая

### Справочно

■ По итогам апреля убытки российских застройщиков от простоя, вызванного пандемией, могут достигнуть 60 млрд рублей. К такому выводу пришли аналитики Института развития строительной отрасли (ИРСО) и «Деловой России», которые провели опрос строителей. Исследователи также отмечают, что свою работу из-за карантина уже приостановила четверть застройщиков, половина компаний начала отставать от графиков строительства. Среди основных причин — недостаток кадров и стройматериалов, падение спроса, а также приостановка рассмотрения ипотечных заявок банками. При этом, по прогнозам ИРСО, если «пауза» с коронавирусом затянется на все лето, то разориться может до 50% строительных компаний.



Алексей АНДРЕЕВ

Восемнадцатого апреля мэр столицы Сергей Собянин своим указом № 44 продлил ограничение на строительство в Москве до конца текущего месяца. Исключение столичный градоначальник сделал только для возведения и ремонта объектов медицинского назначения, а также для работ непрерывного цикла, связанных со строительством метрополитена, общественного и железнодорожного транспорта и аэропортов. Напомним, что первоначально столичные стройки были остановлены на срок с 13 по 19 апреля (указ № 42-УМ).

Похожие решения вслед за своим «соседом» по агломерации принял и губернатор Московской области Андрей Воробьев (постановление № 176-ПГ). Правда, в Подмосковье список «ослаблений» оказался несколько шире. Так, в области запрет не распространился на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт, проводимые в рамках нацпроектов. Кроме того, введенные ограни-

чения не коснулись сельскохозяйственных объектов.

Меры, принятые городскими и областными властями, вызвали недовольство строительного бизнеса. В адрес премьер-министра РФ Михаила Мишустина и главы Минстроя России Владимира Якушева было направлено письмо от имени Ассоциации инвесторов Москвы, Столичного клуба инвесторов и Ассоциации застройщиков Подмосковья (есть в распоряжении «Стройгазета»). В нем девелоперы предупреждают о том, что ограничения приведут к снижению темпов ввода недвижимости, нарушениям технологии строительства, проблемам с выплатой зарплат сотрудникам строительных компаний, трудностям с обслуживанием кредитов и даже банкротствам девелоперов. В результате без работы может остаться значительная часть строителей Москвы и области (сейчас в стройпредприятиях столичного региона работают примерно 1,4 млн человек). Авторы письма также отмечают, что действие режима «заморозки» может привести к негативным

экономическим и социальным последствиям в смежных отраслях — металлургической, банковской и ряде других.

В связи с этим инициаторы обращения считают необходимым найти оптимальный баланс между сохранением экономической активности и мерами по борьбе с пандемией коронавируса. В документе, в частности, содержится просьба рассмотреть возможность возобновления строительных (ремонтных) работ, по крайней мере, на тех объектах, где ведутся открытые работы по монолитному и панельному строительству. При этом бизнес готов к введению дополнительных противоэпидемиологических мер на объектах строительства и повышению степени ответственности работодателей за их нарушения.

Одним из первых на письмо отреагировал руководитель профильного министерства. В ходе недавнего совещания с президентом РФ министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев четко дал понять, что, по его мнению, строительные работы должны продолжаться при условии соблюдения всех необходимых санитарных норм. Чуть позже последовала реакция губернатора Московской области Андрея Воробьева, который в своем Instagram сообщил о подготовке единого регламента, цель которого — «не подвергать риску людей», но делать так, чтобы «стройка продолжалась». Ввести регламент, предусматривающий сокращенный рабочий день для строителей, соблюдение социальной дистанции и ежедневный контроль за здоровьем рабочих, губернатор пообещал выпустить уже на этой неделе.

Как стало известно «СГ», в поддержку строителей выступили металлурги. В своем обращении представители отраслевой ассоциации «Русская Сталь» подчеркивают, что почти 50% поставок металлопродукции сейчас приходится на строительную отрасль. Сокращение поставок и нарушение производственного цикла может привести к остановке и металлургических предприятий.

## В списках значатся

с.1

В то же время глава Минстроя отметил, что со временем некоторые меры господдержки могут быть отменены — в случае признания их неэффективными или при улучшении ситуации на рынке. «Лишних денег в бюджете нет», — сказал министр.

Участовавший в конференции РБК президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков рассказал, что на сегодняшний день региональные перечни системообразующих застройщиков утверждены в 27 субъектах РФ.

По мнению президента НОСТРОЙ, в нынешней ситуации не стоит останавливать стройки, работы следует продолжать, разумеется, при строгом соблюдении санитарно-эпидемиологических норм. По данным НОСТРОЙ, сейчас стройка разрешена в 52 регионах страны, еще в 28 субъектах работы ведутся, но с ограничениями (введены режим пропусков и списки организаций).

Говоря в целом о мерах господдержки строительного рынка, глава нацобъединения особо отметил ослабления по уплате Единого социального налога (ЕСН) для предприятий малого и среднего бизнеса (МСБ). «Помощь по ЕСН оказалась крайне важна! — отметил Антон Глушков. — Около 80 тысяч членов саморегулируемых организаций в строительстве — это как раз представители МСБ».

### Справочно

■ На заседании президиума (штаба) комиссии по региональному развитию 22 апреля Владимир Якушев озвучил дополнительные меры, направленные на смягчение ситуации, сложившейся в связи с пандемией. Продлены сроки действия разрешительных документов: градостроительных планов, разрешений на строительство, квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации. С 7 до 9 месяцев увеличен срок действия свидетельства о предоставлении услуг, разрешений на строительство, квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации. С 7 до 9 месяцев увеличен срок действия свидетельства о предоставлении услуг, разрешений на строительство, квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации. С 7 до 9 месяцев увеличен срок действия свидетельства о предоставлении услуг, разрешений на строительство, квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации. С 7 до 9 месяцев увеличен срок действия свидетельства о предоставлении услуг, разрешений на строительство, квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации.

## Действовать по ситуации

### Какое влияние оказывает COVID-19 на работу строителей?



Сергей ВЕРШИНИН

Почти месяц в России работает Ситуационный центр по поддержке стройотрасли, созданный Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ). Одной из основных задач информационного ресурса является сбор и анализ данных о

проблемах, возникающих у строительных компаний в связи с ограничительными «антивирусными мерами» и сложной экономической обстановкой в стране в целом. 22 апреля на площадке были представлены результаты второго опроса российских застройщиков с их текущей оценкой сложившейся в секторе ситуации (с первыми «впечатлениями» «Стройгазета» знакомила читателей в № 14). Если коротко — бизнес радуется, что остановленных строек стало меньше, но с планами, кадрами, стройматериалами и привлечением средств обстановка остается напряженной.

В общей сложности в опросе, проводившемся с 14 по 21 апреля, приняли участие свыше 100 крупнейших застройщиков из 48 регионов. По их мнению, основные проблемы стройотрасли сейчас — это существенное падение спроса и продаж, а также рост цен на стройматериалы. Так, активность обращений покупателей снизилась у 74% застройщиков, тогда как ранее об этом говорили 58%. Ухудшение привлечения средств застройщиков отметили 60% против 37% участников первого опроса. Обеспеченностью

рабочими кадрами и стройматериалами сейчас обеспокоены 28% и 45,4% компаний. Неуверенность в выполнении планов строительства высказывают 35% девелоперов.

Улучшение же ситуации опрошенные предприниматели связывают с целым рядом факторов, в числе которых: снижение доли остановленных строек — с 25% до 13%; переход 30% застройщиков на онлайн-реализацию (оформление) жилья. В результате об остановке продаж заявляют сейчас только 4% компаний (против 12% ранее). Уменьшилась (с 54,5% до 31,5%) доля застройщиков, отмечающих остановку или плохую работу МФЦ. Число случаев приостановки работы с ипотекой среди ведущих банков сократилось, по оценкам застройщиков, почти вдвое. Вместе с тем рост отказов банков по ипотеке все же отмечают 20,4% девелоперов.

Опрошенные застройщики считают, что значительных изменений (по сравнению с первым опросом) не зафиксировано только по таким позициям, как приостановка работ подрядчиками и цены на их услуги.

Да и сами подрядчики пока довольно оптимистичны в оценках влияния пандемии на их деятельность. Так, о полной

«заморозке» работ аналитикам Ситуационного центра сообщили только 1/4 из 3518 подрядчиков (в основном представители МСБ) из 64 регионов страны, принявших участие в опросе НОСТРОЙ. Да и те приостановки, как правило, происходили по указанию заказчика или местного органа власти. Остальные подрядчики по-прежнему спокойно трудятся. Кадры сохраняют пока все. Проблемы с трудовыми мигрантами незначительные. А вот выручка — сократилась. Половина опрошенных отметили появление задолженности по зарплате. При этом почти все подрядчики никакой финансовой помощи до сих пор не воспользовались.

### Справочно

■ Работа Ситуационного центра НОСТРОЙ организована дистанционно, с использованием современных способов связи и обмена информацией. В частности, участники строительной отрасли и все заинтересованные лица могут направлять свои вопросы, информацию или предложения с помощью специальной формы на официальном сайте НОСТРОЙ (nostroy.ru) или по электронной почте centr@nostroy.ru.

## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «75-ЛЕТИЕ ПОБЕДЫ»



Паровоз ЭМ-721-83, установленный на железнодорожной станции Петрокрепость в Ленинградской области в память о железнодорожниках «Дороги Победы»

# Переправа, переправа...



Укладка железнодорожного полотна по льду Ладожского озера

## Советские мостостроители внесли важный вклад в дело обороны Ленинграда

Владимир ТЕН

Так сложилось, что среди специалистов дорожного строительства мостовики считаются своего рода «белой костью». Ведь одно дело — прокладывать путь по твердой земле, и совсем другое — преодолевать водные и иные преграды, в этих случаях часто приходится использовать сложные технические приемы. Но задача многократно усложняется, если стройка ведется во время боевых действий, под обстрелом, в условиях нехватки времени и ресурсов. Тут уж потребуются решительность и способность к нетривиальным, творческим ходам. Эти качества в полной мере проявили советские мостовики в годы Великой Отечественной войны.

### Проба пера

Трагический опыт первой блокадной зимы показал, насколько необходимо было Ленинграду надежное транспортное сообщение с «большой

землей». «Дорога жизни» — автомобильная трасса по льду Ладожского озера не могла в полной мере обеспечить потребности осажденного города. Поэтому перед мостовиками была поставлена задача — наладить железнодорожную переправу через Ладогу. На первый взгляд, задача казалась невыполнимой: протяженность маршрута — от станции Ладожское Озеро через остров Зеленец до деревни Кобона — составляла 35 километров. Однако инженерами-мостовиками была предложена идея использовать лед, укрепленный специальными свайными конструкциями и утолщенный за счет искусственного наращивания наледи. Такими временными переправами пользовались ранее, но в этом случае речь впервые шла о железной дороге по льду.

Руководитель стройки инженер Иван Зубков утвердил план строительства моста, по которому одновременно строились две нитки — нормальной ширины и узкоколейка. Гидрографы разметили будущую трассу, выбирая наиболее короткий путь между берегами по глубинам, не

превышающим 5 метров. Предполагалось, что суточная пропускная способность переправы составит 6 тысяч тонн.

Технологически строительство выглядело так: во льду прорубали майны, в них опускали сваи, которые забивали в дно в два ряда на глубину три-четыре метра. На сваи укладывались балочные поперечины, а поверх них — два слоя деревянных пластин, к которым крепили шпалы и рельсы. Вода замерзала и закрепляла сваи.

На стройке было занято более 5 тысяч человек — мобилизованные гражданские, среди которых было много женщин, и военные. Строители двигались с обоих берегов озера навстречу друг другу. К середине января 1943 года на ширококолейном пути построили более 9 км эстакады, а по узкой колее уложили 15,7 км деревянных конструкций и 14,54 км пути. По путям уже ходили рабочие поезда со стройматериалами, формировались локомотивные бригады. Но 18 января начался прорыв блокады, и строительство «железки» через Ладогу было остановлено. Все силы бросили на возведение моста через Неву на железнодорожной ветке от поселка Поляны до Шлиссельбурга.



### Справочно

■ Иван Георгиевич Зубков (1904–1944) — советский инженер, выдающийся специалист в области транспортного строительства, Герой Социалистического Труда (1943). Строитель Московского и Ленинградского метрополитенов. В годы войны — генерал-директор пути и строительства II ранга (соответствует воинскому званию генерал-лейтенант). Погиб в июне 1944 года в результате крушения военного самолета в районе Лодейного поля.

### «Дорога Победы»

Всю ветку с мостом необходимо было построить с 21 января до 5 февраля 1943 года. Забегая вперед, отметим, что уже 7 февраля на Финский вокзал Ленинграда прибыл первый после полуторагодового перерыва поезд с «большой земли». Состав из 22 вагонов привез в Ленинград продовольствие, и уже 11 февраля норма выдачи хлеба в городе была увеличена.

В виду необходимости уложиться в чрезвычайно сжатые сроки решили сначала возвести низководную свайно-ледяную переправу с пролетами около 2 м, а затем заменить ее деревянным высоководным мостом. Переправу строили у начала Староладожского канала, где ширина реки составляла 1050 м, а наибольшая глубина — 6,5 м. В этом месте на обоих берегах Невы были железнодорожные подходы — ширококолейная ветка от станции Шлиссельбург на правом и узкоколейка — на левом берегу. Первый поезд прошел по переправе 2 февраля. А уже 5 февраля вышло постановление о строительстве временного высоководного моста. Срок окончания работ был назначен на 15 апреля 1943 года. Мост должен был иметь 113 пролетов (88 — по 5 м, 10 — по 11 м и 15 — по 23 м). Полная длина сооружения должна была составить 862 м, высота — более 8 м. Последнее пролетное строение было установлено на опоре 18 марта 1943 года, в тот же день провели обкатку моста, а движение поездов открыли рано утром 19 марта. Еще несколько дней строили ледорезы на опорах. С первого дня после открытия движения мост стал подвергаться обстрелу вражеской артиллерией. Поэтому было решено не разбирать свайно-ледяную переправу, сохранив ее в качестве дублера.

### Битва за мост

Лед — не бетон, он тает, поэтому с середины марта 1943 года основные усилия были сосредоточены на спасении переправы от ледохода. На подходе к мосту с помощью точечных малых взрывов крупные льдины дробили на более мелкие, способные пройти в двухметровые пролеты между опорами. По всей переправе на консолях, прикреплённых к опорам, был сооружен дощатый настил. На нем с баграми, прутьями-крюками, жердями стояли красноармейцы и участники рабочих батальонов, они направляли льдины между опор. В каждой смене было до 1,5 тыс. человек, в том числе не менее двухсот подрывников. Основную угрозу переправе представлял лед, надвигавшийся с Ладоги. Особенно напряженными были дни с 29 марта по 3 апреля. Трое суток переправа была на грани разрушения. Если бы она рухнула, обломки пошли бы на высоководный мост, но оба сооружения удалось отстоять. Ледовая переправа, которая по расчетам должна была прекратить свое существование с началом ледохода, работала до конца мая, пропуская через Неву более 10 пар поездов в сутки. Высоководный мост прослужил гораздо дольше — до весны 1944 года, что позволило пропустить на Ленинград сотни поездов. Во многом благодаря этому удалось не допустить повторения года зимы 1941–1942 годов.



■ Регион привлекает федеральные средства для строительства инфраструктурных объектов в районах комплексной застройки



■ Расселение аварийного жилищного фонда является для Свердловской области одним из важнейших социальных проектов

# Свердловская область



**Строительная газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Приложение №34 (104) апрель 2020

## Дорогие друзья!



Строительный комплекс Свердловской области является одной из основ экономики региона. Стабильность его развития во многом определяет темпы нашего экономического роста, состояние делового климата, качество жизни людей.

На протяжении нескольких лет в области строится свыше двух миллионов квадратных метров жилья в год. Это значит, что почти 30 тысяч семей ежегодно получают возможность справиться новоселье.

Наш регион находится в десятке передовых субъектов Российской Федерации по объемам ввода жилья. Только в 2019 году мы построили почти 2,4 миллиона квадратных метров.

При этом мы всегда помним, что все эти миллионы квадратных метров строятся для того, чтобы удовлетворить потребность людей в комфортной и безопасной жизни. Благоустройство, хорошая транспортная доступность, наличие парков и скверов, близость поликлиник, магазинов, детских садов и школ — вот непереманные условия развития жилых районов наших городов. Только в 2019 году мы построили девять школ, четыре детских сада, детскую поликлинику, дом культуры, восемь спортивных объектов.

Отмечу, что в Свердловской области реализуется ряд масштабных проектов комплексной жилой застройки. При поддержке федерального бюджета мы развиваем социальную и транспортную инфраструктуру новых районов.

Много внимания уделяется в регионе созданию комфортной городской среды. Победа во Всероссийском конкурсе лучших проектов благоустройства среди малых городов принесла Полевскому, Бисертскому и Верхотурскому городским округам 179 миллионов рублей из федерального бюджета на реализацию проектов в 2019-2020 годах. Так, благодаря федеральной поддержке в Верхней Туре появилась новая набережная, ставшая центром притяжения и любимым местом отдыха горожан.

Не менее важные задачи перед строительной отраслью региона стоят и в 2020 году. Это, прежде всего, реализация мероприятий в рамках национальных проектов, подготовка к проведению Всемирных университетских игр в Екатеринбурге. К 2023 году нам предстоит построить спортивные и тренировочные объекты, создать масштабную Деревню Универсиады — по сути, новый микрорайон, где будут реализованы самые передовые архитектурные и градостроительные решения, применены самые современные материалы и технологии.

Безусловно, глобальные изменения в экономике, связанные с пандемией коронавирусной инфекции, внесли серьезные коррективы в наши планы. Но мы уверены, что принимаемые в стране и в Свердловской области меры позволят нам справиться со всеми вызовами. Мы намерены сохранить устойчивость строительной отрасли и предприятий, сберечь трудовые коллективы, чтобы максимально быстро выйти на тот уровень, который обеспечит уральским городам дальнейший инфраструктурный рост.

Дорогие друзья! Свердловская область сильна своими строительными традициями, отраслевыми компаниями, которые умеют реализовывать самые амбициозные проекты.

В регионе успешно развивается стройиндустрия. Сегодня промышленность строительных материалов обеспечивает своей продукцией не только строительный комплекс Свердловской области, но и ряд соседних регионов. У нас активно внедряются BIM-технологии и другие новации.

Уверен, что уральские строители всегда будут формировать надежный фундамент социально-экономического развития региона, будут способствовать процветанию и преобразованию наших городов, создавать необходимые условия для высокого качества жизни людей.

Губернатор Свердловской области Е.В. КУЙВАШЕВ



**2,6** млн кв. метров  
жилья планируется ввести в строй в Свердловской области в 2020 году

ЮРИЙ ЛОМАКИН

## Прививка от кризиса

Строительный комплекс Свердловской области рассчитывает выполнить планы 2020 года, несмотря на эпидемию

Сергей ВЕРШИНИН

В минувшем году Свердловская область показала хорошие результаты по вводу жилья. Она стала одним из четырех регионов Российской Федерации, которые достигли показателей, установленных в рамках нацпроекта. В области было введено в эксплуатацию более 2,4 млн кв. метров жилья. Это на 15,6% больше, чем в 2018 году. За два месяца нынешнего года удалось ввести в строй более 200 тысяч кв. метров жилья, что на 19% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. О том, как строительный комплекс Свердловской области работает во время пандемии коронавируса и справляется с реализацией национального проекта «Жилье и городская среда», в интервью «Стройгазете» рассказал министр строительства и развития инфраструктуры региона Михаил ВОЛКОВ.

«СГ»: Как стройкомплекс Свердловской области работает в условиях

ограничений, введенных в связи с распространением коронавирусной инфекции?



Михаил Волков: В этой сложной ситуации строители Свердловской области действуют организованно, и на сегодняшний день они не допустили падения

темпов строительства жилья. Для того чтобы стройкомпании могли продолжать работу, наше министерство оказывает им всестороннюю организационную и методическую поддержку. Предприятия, занимающиеся проектированием, строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией зданий, а также материально-технологическим снабжением строительной отрасли, включены в перечень организаций, которые могут продолжать свою деятель-

ность на территории Свердловской области с учетом рекомендаций по соблюдению санитарных норм, направленных на противодействие распространения COVID-19. По поручению губернатора Евгения Куйвашева при министерстве создан штаб по обеспечению устойчивого развития экономики строительной отрасли. Штаб ведет мониторинг цен на ключевые строительные материалы на территории региона, следит за ситуацией на строящихся объектах.

«СГ»: Однако, несмотря на эпидемию, работа по реализации национального проекта «Жилье и городская среда» продолжается. Что можно сказать о планах на год текущий? М. В.: В 2020 году нам предстоит ввести 2,6 млн кв. метров. Мы уже понимаем, из чего сложатся эти миллионы, видим все объекты, которые планируется сдать до конца года.

Окончание на с. 8

## СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



ДЕПАРТАМЕНТ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Прививка от кризиса



## Справочно

Около 60% вводимого в регионе жилья приходится на многоквартирные дома, порядка 40% — на индивидуальное жилищное строительство.

## Цитата в тему

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ полностью автоматизированы процессы подготовки разрешительной документации

с.7

С застройщиками проведены консультации и совещания, они подтвердили, что завершат дома в этом году. Прежде всего, речь идет об МКД. Их доля в общем объеме строящегося жилья составляет около 60%. В основном жилые комплексы строятся в Екатеринбурге и городах-спутниках. В 2019 году в области было введено почти 1,5 млн кв. метров в многоэтажных домах. Национальный проект ставит перед нами задачу к концу 2024 года увеличить объемы строительства жилья в 1,5 раза по сравнению с 2017-м годом. Это серьезный вызов. Чтобы добиться целевых показателей, надо уже сейчас создать задел, обеспечить застройщиков градостроительной документацией. Для этого нужно скоординировать усилия региональных органов власти, местных администраций и застройщиков. Это же касается и сектора индивидуального жилищного строительства. Он дает нам около 40% вводимых объемов. Поэтому большое значение имеет работа по регистрации прав собственности на объекты ИЖС. Речь идет о выявлении капитальных домов на садовых участках, о мотивации населения регистрировать построенные индивидуальные жилые дома. Всю эту работу ведут органы местного самоуправления.

**«СГ»: Что делается для обеспечения жителей области социальной инфраструктурой?**

**М. В.:** Строительство большинства объектов социальной и инженерной инфраструктуры предусмотрено региональной госпрограммой. Так, в 2019 году мы построили восемь спортивных объектов, в том числе ледовую арену «Авто» в микрорайоне Солнечный в Екатеринбурге. Она станет ядром Академии хоккея, где будут жить и тренироваться талантливые

юные спортсмены из городов Свердловской области. Кроме того, построены крытый каток с искусственным льдом в Кушве, стадионы и физкультурно-оздоровительные комплексы в малых городах. Ввели в строй четыре детских сада в Березовском, Екатеринбург, Красноуральске и Верхнем Тагиле, дом культуры в далеком северном поселке Пелым. Сдали после строительства и реконструкции пять школ и пристройки еще к четырем. Новые объекты появились в Екатеринбурге, Нижнем Тагиле, Сухом Логу, Ревде, Серове, Верхней Пышме. Также построили в прошлом году детскую поликлинику на 170 посещений в смену и пятнадцать коек дневного стационара в Красноуральске.

**«СГ»: Работает ли в Свердловской области программа «Стимул», направленная на поддержку строительства инфраструктурных объектов?**

**М. В.:** По поручению губернатора Евгения Куйвашева мы уже пятый год ведем работу по привлечению федеральных средств для финансирования возведения социальных и инфраструктурных объектов в районах комплексной застройки. Программа «Стимул» позволяет получать средства из федерального бюджета в виде субсидий для строительства дорог, детских садов и школ в новых микрорайонах. Ежегодно в Свердловскую область на эти цели поступает около 2 млрд рублей федеральных денег. Программа работает у нас на территориях комплексного развития — в микрорайонах Академический и Солнечный в Екатеринбурге. Благодаря программе «Стимул» в Солнечном мы построили большую часть улично-дорожной сети. Кроме того, в микрорайоне идет строительство школы на тысячу мест по улице Чемпионов, ожидается, что она будет сдана уже летом. В Академическом в прошлом году благодаря федеральному финансированию мы ввели в эксплуатацию детский сад на 250 мест, построили транспортную развязку. Здесь также возводится средняя общеобразовательная школа на 1200 мест, планируем ее сдать в августе 2020 года. Надо отметить, что меры стимулирования программ жилищного строительства позволяют застройщикам заметно увеличивать объемы ввода жилья. Во многом благодаря программе «Стимул» в Академическом и Солнечном этот показатель за три года увеличился более чем в два раза, со 161 тысячи «квадратов» в 2017 году до 362 тысяч в 2019 году. В ближайшие годы мы планируем расширить ее применение и реализовывать проекты в микрорайонах Новоколыцковский и Изумрудный бор, в южной и северной частях города соответственно.

**«СГ»: Как областные власти выстраивают диалог с застройщиками жилья? Ведется ли работа по переводу госуслуг в онлайн-формат?**

**М. В.:** Как я уже говорил, динамика жилищного строительства напрямую зависит от обеспеченности застройщиков градостроительной документацией. Специально для этого мы создали межведомственную комиссию по координации действий исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления. На заседаниях прорабатываются вопросы по разработке и утверждению проектов планировки и межевания территории. Мы приглашаем к диалогу и застройщиков. Что касается предоставления услуг онлайн, то Свердловская область одна из первых активно включилась в цифровизацию государственного управления в строительной и градостроительной деятельности. На сегодняшний день в регионе полностью автоматизированы процессы подготовки разрешительной документации: от подачи заявления до подготовки электронного документа с пространственной привязкой объекта, вводимого в эксплуатацию.

**«СГ»: Много ли в регионе обманутых дольщиков? Сколько проблемных объектов достраивается? Какие механизмы используются для восстановления прав граждан?**

**М. В.:** За последние несколько лет мы совершили настоящий прорыв в решении проблем дольщиков. По инициативе главы региона в 2017 году была создана межведомственная координационная комиссия по защите прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков. В нее вошли представители региональных ведомств, силовых и надзорных органов. Мы изначально не стали делить людей на дольщиков и пайщиков, стараемся подбирать индивидуальное решение для каждого объекта. С начала работы комиссии меры поддержки были оказаны почти 4 тысячам уральцев. В прошлом году нам удалось достичь неплохих результатов — более 700 семей получили долгожданное жилье.

На начало 2020 года в нашу «дорожную карту» входили 32 многоквартирных жилых дома, строившихся на 22 площадках. Свои квартиры в них ждут 980 уральцев. До сих пор основным инструментом решения проблем дольщиков было создание масштабного инвестиционного проекта. Крупные строительные компании брались помочь людям достроить дом или предоставить квартиры в обмен на предоставление земельного участка под застройку. В конце прошлого года у нас появился новый инструмент для восстановления имущественных прав уральцев — региональный фонд защиты прав дольщиков, созданный по аналогии с федеральным. Он даст дополнительную возможность для помощи людям, пострадавшим от недобросовестных застройщиков, за счет финансирования из федерального бюджета. Мы уже определили 13 объектов, с которыми будет работать фонд. Это около 400 человек, которые пока остаются без квартир. Вопрос по семи домам планируется решить уже в первом полугодии. Среди них — долгострой в Каменске-Уральском, Нижнем Тагиле, Рефтинском, Екатеринбурге, Дегтярске.

**«СГ»: Как идет в области реализация программы расселения аварийного жилья?**

**М. В.:** По объемам аварийного жилого фонда наша область входит в первую десятку регионов России. У нас более 2,2 тысячи домов, непригодных для проживания, их общая площадь составляет 514 тысяч кв. метров, в них проживает более 31 тысячи человек. В основном аварийный фонд представлен 1-2-этажными домами 1921-1970 годов постройки. Поэтому расселение аварийного жилья является для нас одним из крупнейших социальных проектов. В соответствии с нацпроектом «Жилье и городская среда» к 2024 году мы должны расселить 352 тысячи квадратных метров жилья, 19,6 тысячи человек получат новое жилье. Для того чтобы достичь этих показателей, мы ведем строительство многоквартирных домов, приобретаем для переселенцев квартиры на первичном и вторичном рынках, выкупаем аварийное жилье. В программе расселения участвуют 57 муниципалитетов.

В прошлом году мы перевыполнили плановые показатели на 2019-й год почти в четыре раза, расселив более тысячи человек и отправив под снос дома общей площадью 21,5 тысячи кв. метров. В основном расселение шло за счет компенсационных выплат собственникам. На сегодняшний день мы строим 8 домов для расселения аварийного жилья, планируем, что до конца года они будут введены в эксплуатацию. Это — по два дома в Волчанске и Туринске, по одному — в Нижнем Тагиле, Новой Ляле, Карпинске, Ивделе. В 2020 году перед нами стоит более серьезная задача — переселить 2 тысячи человек из аварийных домов площадью 37 тысяч кв. метров. Думаю, мы достигнем поставленных целей.



## СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

# Академический подход



### Комплексное освоение территории позволяет создавать новое качество жизни для горожан



Сергей ВЕРШИНИН

#### Справочно

Старт проекта «Академический» относится к 2006 году, первые дома были введены в эксплуатацию в 2009 году. Разработчиком градостроительной концепции района, расположенного на юго-западе Екатеринбурга в окружении двух лесопарков общей площадью 1200 гектаров, является архитектурное бюро Valode & Pistre. Планы развития 1300 гектаров территории Академического включают в себя возведение здесь 9 млн кв. метров жилья и 4 млн «квадратов» коммерческой и социальной застройки.

**К**ОРТРОС стал одной из первых компаний, где заговорили о том, что нынешнему покупателю нужны не просто стены, а полноценная комфортная среда. Примером реализации такого подхода стал крупный проект «Академический» в Екатеринбурге. Зачем КОРТРОСу потребовалось «продавать» принципиально новую идеологию и образ жизни? Ведь создание социальной среды в девелопменте — и сейчас задача непростая, а в 2009 году, когда вводились в строй первые дома в «Академическом», тем более. Об этом в интервью «Стройгазете» рассказал генеральный директор АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» Виктор КРИВОШЕИН.

**«СГ»:** Проект «Академический» развивается уже более десяти лет. Что сегодня он из себя представляет?

**Виктор Кривошеин:** Академический — это район, расположенный в юго-западной части Екатеринбурга. Молодой, яркий, активный, жизнерадостный. С парком, набережной, просторными пешеходными аллеями, велодорожками, множеством детских игровых и спортивных площадок. По численности населения он уже сегодня сопоставим со средним уральским городом. В Академическом проживает свыше 70 тысяч человек, в основном это молодые семьи с детьми дошкольного и школьного возраста. Здесь введено в эксплуатацию около 1,5 млн кв. метров недвижимости. Работают три школы, одиннадцать детских садов, торговые центры, банки, магазины, почта, детская поликлиника, станция

скорой медицинской помощи и другие необходимые сервисы.

Сейчас в Академическом одновременно строятся три новых квартала — «Ближкий», «Девятый» и квартал европейского формата Eleven. Помимо жилья в рамках частно-государственного партнерства формируется транспортная инфраструктура, строятся социальные объекты. В этом году в квартале «Ближкий» начат работу школа на 1200 мест, строительство еще одной новой школы началось в квартале «Девятый». Кроме того, в «Блиском» строится детский сад, а 1 сентября детей примет новый детсад на Тенистой улице. Завершается проектирование дошкольных учреждений в кварталах «Девятый» и Eleven. АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое» продолжает работать над проектами поликлиники для взрослого населения и трамвайной линии до центра города.

**«СГ»:** «Академический» — характерный пример комплексного освоения территории (КОТ). Почему компанию интересуют подобные мегапроекты? И насколько велики риски такого формата?

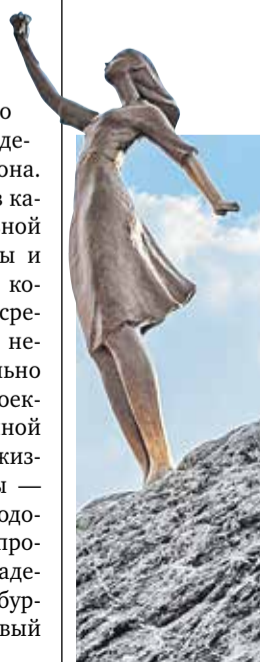
**В. К.:** Масштабные комплексные проекты дают возможность девелоперу реализовать уникальные возможности и создавать дополнительные ценности для жителей. Так, например, ни один проект точечной застройки не позволит проектировать парковые зоны или, например, возвести храм. А в Академическом благоустраивается набережная реки, формируется Преображенский парк — огромная парковая зона, сопоставимая по площади с 69 футбольными полями. Рядом с ним — храм во имя Святых Божиих строителей, в возведении которого участвовали жители района. Кварталы района — индивидуальны, но в каждом обязательно есть объекты социальной инфраструктуры — школы, детские сады и т.д. Это важный принцип проектов КОТ, который позволяет создавать комфортную среду и обеспечивать шаговую доступность необходимых сервисов для жителей. Социально ориентированные градостроительные проекты выводят мегаполис на качественно иной уровень и формируют новые стандарты жизни. Так, например, спортивные объекты — воркаут-площадки, стадионы, корты, велодорожки — изначально закладывались в проект. Добавьте к этому еще строящиеся Академию тенниса и Дворец дзюдо. В Екатеринбурге нет ни одного района, где спорт, здоровый образ жизни были бы доступнее.



Виктор Кривошеин

#### Цитата в тему

СОРАЗМЕРНОСТЬ ЖИЛОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ, А ТАКЖЕ СОГЛАСОВАННОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭТИХ ОБЪЕКТОВ — залог успешности проектов КОТ и комфорта жителей



**«СГ»:** Сегодня при реализации проектов комплексного освоения территорий применяются различные формы государственно-частного партнерства. С чем это связано?

**В. К.:** Осуществление проектов КОТ практически невозможно без государственно-частного партнерства. Строительство школ, детских садов, поликлиник, дорог и других инфраструктурных объектов финансируется из средств бюджетов. В свою очередь, застройщик берет на себя затраты на проектирование объектов социальной инфраструктуры, что позволяет существенно ускорить начало их строительства.

**«СГ»:** Известно, что многие дома в Академическом являются «умными». Жильцы это оценили? Планируете в дальнейшем развивать это направление?

**В. К.:** «Умными» в Академическом становятся не отдельные дома. Мы реализуем системные решения в масштабе района, которые позволяют сделать жизнь более комфортной. Думаю, что жители ценят то, что дети могут самостоятельно ходить в школу, потому что в районе безопасно в любое время суток. Это стало возможным благодаря многоуровневой системе безопасности, включающей в себя около 4 тысяч видеокamer. Или взять, например, показания счетчиков, они автоматически передаются в управляющую компанию. Это просто и удобно, и жители района, наверное, уже и не помнят, что когда-то было по-другому.

**«СГ»:** Предполагается, что в 2023 году к 300-летию Екатеринбурга «Академический» станет отдельным районом города. Зачем это нужно? И есть ли в этом какая-то выгода для «РСГ-Академическое» как застройщика?

**В. К.:** За более чем десять лет строительства Академический вырос из статуса «микрорайона» — и по территории, и по численности жителей. Решение о его выделении в самостоятельную административную единицу созрело. Формирование нового района даст, прежде всего, дополнительный импульс развитию инфраструктуры. Ведь жителям нужны не только магазины, кафе, парикмахерские, необходимы ЗАГС, суд, прокуратура и другие районные структуры. Кроме этого, создание нового района позволит легче решать такие вопросы, как, например, зачисление детей в сады и школы. Сегодня территория Академического входит в состав двух крупных районов, и возможны ситуации, когда, например, ребенку предлагают место в детском саду далеко от дома. Новый статус сделает Академический более целостной, инфраструктурно обеспеченной административной единицей, а значит, район будет привлекателен для новых жителей.

**«СГ»:** Академический, по сути, уже превратился в «город в городе», со своей атмосферой, укладом, ритмом жизни. Как это влияет на работу девелопера?

**В. К.:** Район славится атмосферой добрососедства и дружескими отношениями жителей. Это укрепляет социальную стабильность в районе. Когда мы изучаем анкеты, то в числе причин выбора Академического наряду с развитой инфраструктурой и безопасностью покупатели указывают благоприятную среду. Мы делаем все возможное для ее укрепления. Различные праздники, спартакиады, субботники и другие события помогают создавать любимую жителями атмосферу добрососедства.

**«СГ»:** Каким вы видите Академический лет через пять-десять?

**В. К.:** В Академическом не только появятся новые жилые кварталы, школы, детские сады, рабочие места. Здесь вырастет новое поколение жителей, которым привычно чувствовать себя в безопасности, которым нравится жить, работать и отдыхать в любимом районе.

## СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

## Внимание, снимаем!

## В Екатеринбурге будет реализован первый на Урале проект строительства арендного дома

одним из важных инструментов решения жилищного вопроса в России. По данным исследований ВЦИОМ, около 5,5 млн российских семей арендуют жилье и 4,7 млн готовы рассмотреть аренду как способ долгосрочного решения квартирного вопроса в случае создания цивилизованного рынка — обеспечения гарантии сроков сдачи, понятного и прозрачного механизма ценообразования, повышения качества жилья.

Первые примеры строительства арендного жилья в России уже есть. Так, корпорация «ДОМ.РФ» совместно с девелоперской компанией Брусника запускают проект арендного дома в жилом районе «Южные кварталы» в Екатеринбурге. Это первый подобный опыт на Урале. Дом отвечает всем требованиям, предъявляемым «ДОМ.РФ» к архитектурно-планировочным решениям жилых помещений, организации мест общего пользования, инженерным системам, экологичности и энергоэффективности. Делая выбор в пользу такого жилья, арендатор получает качественное жилье с современной отделкой, мебелью и бытовой техникой, а также необходимым сервисным обслуживанием.

Дом в Екатеринбурге представляет собой проект квартального типа с переменной высотностью — 7-9 этажей и акцентной 17-этажной доминантой. Помимо квартир, здесь есть парковка, социальная и коммерческая инфраструктура. Внутри квартала расположен приватный двор с местами для отдыха и прогулок жителей. Со стороны улицы будут расположены места общественного пользования — магазины, прачечные, соседский центр, коворкинги. Со стороны парка можно бу-

дет попасть в расположенные на первом этаже квартиры с террасами и отдельными входами. Террасы будут и в квартирах на последнем этаже — просторные, предназначенные для встреч и различных мероприятий, а также небольшие, прогулочные, глубиной порядка одного метра. Проектом предусмотрены жилые помещения с разной площадью и планировкой — от 18-метровых студий до 100-метровых 4-комнатных квартир. Общая площадь сдаваемого жилья составит 14 тыс. кв. метров жилья (300 квартир).

Все квартиры и машиноместа принадлежат одному собственнику и предназначены для сдачи в аренду. Планируется, что первые жильцы въедут в дом в IV квартале 2022 года. Однако уже на этапе строительства можно забронировать квартиру на будущее. Для этого понадобятся паспорт, СНИЛС, ИНН, согласие на обработку данных, контактная информация и банковские реквизиты. Арендовать жилье на любой срок смогут как российские, так и иностранные граждане. Для последних дополнительно нужно будет предоставить паспорт иностранного гражданина и миграционную карту. Краткосрочный договор аренды на срок (менее года) не подлежит государственной регистрации, долгосрочный (более года) обязательно проходит процедуру регистрации.

«Арендные ставки будут установлены на среднем для Екатеринбурга уровне, — отметил директор арендного жилья «ДОМ.РФ» Алим Битоков. — Все отношения с арендаторами будут регулироваться официальным договором, а платежи проводиться онлайн через личный кабинет жильца».

### Справочно

■ Брусника — российская девелоперская компания, специализирующаяся на строительстве жилых многоэтажных домов. Основана в 2004 году. Штаб-квартира находится в Екатеринбурге. Сегодня Брусника строит современное демократичное жилье в крупных городах Урала и Сибири, в Москве и Московской области.



Сергей ВЕРШИНИН

Сегодня в России сдается в наем менее 7% жилого фонда. Для сравнения — в западных странах доля арендного жилья составляет от 20% до 55%, а в крупных мегаполисах — свыше 80% многоквартирного жилого фонда. При этом у нас в стране аренда жилья, в основном, находится в «серой зоне», арендаторы и арендодатели не имеют достаточной юридической защиты, рынок развивается хаотично, отсутствует практика долгосрочного найма при поддержке государства.

Между тем, институциональная аренда с участием девелоперских компаний и инвесторов могла бы стать



## Мы больше, чем СРО: уникальные инициативы Ассоциации строителей Урала



Владимир Якушев на выставке 100+



Аллея мастер-классов в День строителя



Круглый стол по вопросам архитектурно-градостроительного облика Екатеринбурга

Ассоциация строителей Урала — ведущее объединение, обладающее компетенциями представлять интересы профессионального сообщества региона. В состав СРО входят крупнейшие застройщики и подрядчики Среднего Урала.

С 2013 года Ассоциация успешно реализует уникальные даже для масштабов страны проекты Международного строительного форума и выставка 100+ TechnoBuild, а также общегородской праздник День строителя в Екатеринбурге. Инициатор и оператор обоих мероприятий — Ассоциация строителей Урала.

### 100+ TechnoBuild — успешный формат

Форум и выставка 100+ TechnoBuild является крупнейшим отраслевым мероприятием в российских регионах. Оргкомитет мероприятия возглавляет министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев, который также участвует в мероприятиях деловой программы. 100+ посвящен проектированию, строительству и эксплуатации высотных и уникальных объектов любого назначения, вопросам архитектуры, градостроительства, энергоэффективности, комфортной городской среды, благоустройства. Особенный вклад форум продолжает вносить в обсуждение вопросов нормативно-технического регулирования отрасли.

В 2019 году в мероприятии приняли участие 10 757 человек из 33 стран мира, было проведено 80 секций, доклады представили 336 спикеров, включая 40 иностранных. В выставочной части работали 122 экспонента из 10 стран, 11 регионов и 18 городов России.

VII Международный форум и выставка 100+

TechnoBuild пройдут в Екатеринбурге с 6 по 8 октября. Организаторы предложат строительному сообществу обсудить тему осознанного строительства. Основные направления дискуссии: BIM-технологии на всех этапах жизненного цикла проекта, нормативно-техническое регулирование строительной отрасли, технологии создания и конструктивные особенности уникальных объектов, градостроительство и комфортная городская среда, «зеленая» архитектура, а также цифровая, пожарная и общественная безопасность.

В этом году впервые на 100+ состоится, в том числе, уникальный BIM-хакатон с участием проектировщиков и архитекторов со всего мира, кейс-чемпионат для студентов по «зеленому» строительству, соревнования климатехников.

Выставка 100+ разместится в двух павильонах общей площадью 30 000 кв. метров и вместит 200 стендов. Будут представлены архитектура и градостроительство, инновационные материалы и технологии, городская инфраструктура и благоустройство.

### День строителя

В 2020 году уже в восьмой раз в Екатеринбурге прогредит уникальный День строителя. По инициативе Ассоциации строителей Урала наш праздник проводится в формате общегородских семейных гуляний. Ежегодно мероприятие посещают более 60 тысяч человек.

Стартует День строителя со Всероссийского конкурса профессионального мастерства «Строймастер». Также реализуется проект «Моя строительная династия» и проводится отраслевая спартакиада. Важной составляющей праздника стал конкурс «Миссис Стройкомплекс», благодаря которому уже сотни наших коллег почувствовали себя королевами.

Ядром праздника по доброй традиции стали семейные гуляния в центральном городском парке Екатеринбурга. Десятки активностей доступны нашим гостям — полевая кухня, строительные мастер-классы, бесплатные аттракцио-

ны, розыгрыш автомобилей, шоу танцующей строительной техники, выступления звезд, танцевальный марафон и многое другое. Традиционно завершает программу большой городской салют. День строителя в Екатеринбурге входит в число крупнейших профессиональных праздников в России.

### Диалог власти и профессионального сообщества

Ассоциация строителей Урала — уникальная и состоявшаяся коммуникационная платформа для выработки и продвижения отраслевых интересов. СРО обладает весомым голосом в диалоге отрасли с властью и естественными монополиями.

Среди приоритетов работы — вопросы генерального плана и местного регулирования, регулярные обучающие семинары, а также организация дискуссий на актуальные отраслевые темы. Ассоциация представлена на всех уровнях совещательных органов по вопросам инвестиционно-строительной деятельности, а также регулярно организует открытые диалоги застройщиков и городских сообществ. Так, в феврале 2020 года СРО собрала за одним столом чиновников, застройщиков, архитекторов, и просто неравнодушных горожан, чтобы урегулировать вопросы согласования архитектурно-градостроительного облика Екатеринбурга. Участники говорили о поиске баланса интересов бизнеса, города и архитектуры в актуальной правовой реальности.

«Наша задача — поддерживать конструктивный диалог отрасли и власти, аккумулировать мнения, проблемы всех участников рынка и вместе искать решения. В частности, с этой целью в 2020 году Ассоциация строителей Урала инициировала очередную серию встреч застройщиков с ресурсоснабжающими компаниями региона. Первый круглый стол прошел с МУП «Водоканал». Следующие мероприятия планируется провести с поставщиками газа и электричества», — рассказал Президент СРО АСУ Вячеслав Трапезников.

## ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

## Пандемия — не помеха

Специалисты Фонда ЖКХ не ослабляют контроля за расселением аварийного жилья и качеством капремонта жилых домов

В регионах продолжается реализация федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». В зону ответственности Фонда ЖКХ также входит организация контроля за тем, чтобы граждане, переселяемые из аварийного жилья, обеспечившись квартирами, соответствующими современным строительным нормам. Не меньше внимания уделяется и модернизации систем коммунальной инфраструктуры с участием средств госкорпорации. Следит Фонд ЖКХ и за тем, чтобы регоператоры качественно выполняли работы по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Конечно, сегодняшняя ситуация с пандемией коронавируса вносит свои нюансы в организацию работы. Сейчас выездные проверки приостановлены, госкорпорацией осуществляется дистанционный контроль за устранением выявленных нарушений.

Важным инструментом контроля является реестр обращений по вопросам качества жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в рамках региональных адресных программ. Реестр содержит сводную информацию, полученную в ходе выездных проверок Фонда ЖКХ, а также из других источников (публикации в СМИ, жалобы граждан, сведения общественных организаций, в том числе ОНФ и т.п.). В 2019 году Фонд совместно с представителями контрольно-надзорных органов провел 100 выездных проверок в 63 субъектах РФ. В ходе этих мероприятий в 286 муниципальных образованиях были осмотрены 1302 многоквартирных дома, проверены также ход реализации пяти проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры. Эта работа была продолжена в I квартале 2020 года — в 20 субъектах РФ проведена 21 выездная проверка. В частности, в целях контроля качества жилых помещений в ходе выездного мониторинга в 17 регионах пред-



В Правительстве Ульяновской области прошло совещание по итогам проверки в регионе. В нем принял участие директор Контрольного департамента Фонда ЖКХ Алексей Павлов

ставители Фонда ЖКХ осмотрели 159 многоквартирных домов, построенных в рамках реализации программ переселения 2013-2018 и 2019-2025 годов, а также находящихся на контроле Фонда по ранее выявленным нарушениям в порядке, предусмотренном приказом Минстроя России от 1 октября 2015 года № 709/пр. По состоянию на 1 апреля на контроле Фонда ЖКХ находились 212 домов в 53 субъектах РФ, из них 55 были включены в реестр обращений в I квартале.

Как отмечает директор Контрольного департамента Фонда ЖКХ Алексей Павлов, внимание уделяется каждому обращению. В проверках активное участие принимают представители прокуратуры, общественности и жите-

ли тех домов, где выявлены недочеты. По его словам, некоторые из недостатков имеют систематический характер. Основными причинами строительства некачественного жилья являются недобросовестное исполнение подрядчиками и застройщиками обязательств по заключенным контрактам на приобретение квартир или строительство домов, недостаточный контроль со стороны заказчиков, а также ненадлежащим образом организованная приемка жилых помещений при приобретении их у застройщиков.

Все выявляемые недочеты становятся предметом тщательного разбирательства. Так, за три месяца 2020 года к четырем регионам Фонд применил меры финансовой ответствен-

ности в связи с длительным неустранением недостатков (всего 11 домов).

«Что касается нарушений при капитальном ремонте, нередко они связаны с неэффективной организацией мониторинга технического состояния домов: ремонт должен в первую очередь проводиться там, где это необходимо, обоснованно и эффективно. Также это вопросы контроля качества проведенных работ, нерадивые подрядчики, низкий уровень строительного контроля со стороны уполномоченных органов», — говорит Алексей Павлов.

Как подчеркнул заместитель генерального директора Фонда ЖКХ Сергей Сучков, несмотря на сложную эпидемиологическую обстановку, связанную с распространением коронавирусной инфекции, работа с регионами не должна стоять на месте. «Контролируя сейчас устранение ранее выявленных нарушений, мы готовимся к тому, что во втором полугодии нам предстоит решать еще более масштабные задачи в рамках мониторинговой деятельности Фонда ЖКХ, но мы должны с ними справиться», — отметил он.

## Справочно

Фондом ЖКХ уделяется особое внимание качеству домов для переселенцев из аварийного жилья. Наибольшее количество объектов с недоделками выявлено в Амурской области — 22 дома, Пензенской области — 14 домов, Кемеровской области — 11 домов, Республике Саха (Якутия) — 10 домов, Курганской и Московской областях — по 9 домов.

## Цена безопасности

Бюджеты УК позволяют проводить полноценные санитарные мероприятия в жилых домах



СФЕРА САЙДЕРСКИИ / АГН «МОСКВА»



Ирина ГЕНЦЛЕР, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»

Эпидемия COVID-19 оказала сильное влияние практически на все отрасли и виды деятельности. Не стали исключением и компании, управляющие многоквартирными жилыми домами. Дезинфекция помещений общего пользования в МКД не указана в перечне обязательных услуг и работ, определенных нормативными правовыми актами. Но этот перечень относится к обычной

жизни, а не к периоду пандемии, когда необходимо руководствоваться указаниями органов, отвечающих за санитарно-эпидемиологическое благополучие населения.

3 апреля Роспотребнадзор выпустил рекомендации по проведению дезинфекционных мероприятий в местах общего пользования в МКД. Они предусматривают как профилактическую, так и очаговую дезинфекцию в тех местах, где проживают заразившиеся коронавирусом люди. При профилактической дезинфекции, когда в доме нет зараженных, можно использовать обычные дезинфицирующие средства, эффективные при вирусных инфекциях. Обработку рекомендуется проводить путем протирания поверхностей в ночное

время, предварительно проинформировав жильцов.

В тех случаях, когда есть зараженные коронавирусом, дезинфекция должна проводиться с использованием «наиболее надежных дезинфицирующих средств» и специального оборудования и мер по защите лиц, проводящих обработку (спецодежда, влагонепроницаемые перчатки, при обработке способом орошения — респиратор, герметичные очки).

К настоящему времени власти отдельных субъектов (Пензенская область и др.) приняли специальные решения, обязывающие УК проводить дезинфекцию подъездов. Например, в Москве распоряжением Департамента ЖКХ на время действия режима повышенной готовности внесены изменения в Регламент на работы по содержанию и текущему ремонту ОДИ. Согласно этим поправкам, в тех МКД, где проживают жители, госпитализированные с диагнозом COVID-19 (или с подозрением), влажная протирка с применением дезинфицирующих средств вирулицидного действия должна проводиться три раза в день.

В некоторых регионах дезинфицирующие средства для обработки подъездов управляющим компаниям выделяют органы местного самоуправления. В других субъектах УК самостоятельно проводят мероприятия по дезинфекции либо нанимают специализированные организации за счет платежей собственников. Как показывают расчеты, примерная стоимость однократной обработки мест общего пользования в типовом МКД (протирание)

составляет не более 1000 рублей. Расходы на однократную обработку мест общего пользования методом орошения составляют около 9 тысяч рублей в первый раз (если оборудование для обработки приобретается для одного дома) и не более 1000 рублей при каждой последующей обработке. Таким образом, месячные расходы на двукратную дезинфицирующую обработку мест общего пользования составят немногим более 30 тысяч рублей, или примерно 5-6% средств, ежемесячно поступающих в УК платежей. И если принять во внимание, что санитарное обслуживание составляет в среднем около 10-12% стоимости обслуживания в МКД, то дезинфицирующая обработка подъездов вполне укладывается в плановые расходы. Таким образом, управляющая организация в состоянии нести такие расходы, и даже некоторое снижение поступлений за март и апрель не является оправданием невыполнения необходимых действий по обеспечению безопасных условий проживания граждан в МКД.

Людам нужна уверенность, что УК в сегодняшней тяжелой ситуации взяла на себя заботу о безопасности в доме. Между тем, уже появились сообщения, что кое-где люди в защитных костюмах с распылителями создают лишь видимость дезинфицирующей обработки, что недопустимо. Мое мнение, что сегодняшняя ситуация — это экзамен для УК. Их действия в этот период могут как укрепить доверие к ним собственников, так и непоправимо испортить репутацию в глазах потребителей.

**ИГОРЬ ШПЕКТОР, ЗАМПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ:** «Я изначально считал, что были приняты меры, недостаточные для обеспечения безопасности, как в строительной отрасли, так и в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Что касается сферы ЖКХ, нам следует задуматься о слесарях, дворниках, уборщиках, лифтерах и других работниках, которые ежедневно подвергают свое здоровье риску. У 90% субъектов и муниципалитетов нет средств на финансовую помощь управляющим компаниям и ТСЖ, а вместе с тем все чаще звучат требования, что нужно дезинфицировать подвалы, подъезды, дворные территории, детские и спортивные площадки. Я считаю, что должны быть выделены целевые средства из федерального бюджета для того, чтобы выполнять эти мероприятия, по крайней мере, в течение месяца, исходя из рекомендаций Роспотребнадзора РФ».

## БИЗНЕС

Оксана САМБОРСКАЯ

# Задача с уравнением

## Законодатели вернулись к вопросу о юридическом статусе апарт-апартаментов

Дискуссии о том, следует ли считать апарт-апартаменты жилыми или нежилыми помещениями, идут уже не первый год, однако до сих пор девелоперы, законодатели и эксперты так и не смогли прийти к единому мнению. Очередную попытку поставить точку в этом споре намерены предпринять члены Совета Федерации. Сенаторы разработали законопроект, который вводит понятие «апарт-апартаменты в многофункциональном доме» и определяет их как новый вид жилых помещений. По мнению законодателей, это даст возможность обеспечить жилищные права граждан, проживающих в таких помещениях.

Напомним, что сейчас апарт-апартаменты считаются нежилыми помещениями, в связи с чем их владельцы не могут оформить постоянную регистрацию и пользоваться объектами социальной инфраструктуры по месту проживания. Кроме того, апарт-апартаменты могут не соответствовать некоторым требованиям, предъявляемым к жилью, в частности по инсоляции. При этом стоимость владения такими помещениями (коммунальные платежи плюс налоги), как правило, выше, чем в случае с квартирой аналогичной площади. В то же время «недостатки» апарт-апартаментов отчасти компенсируются их более низкой ценой по сравнению с квартирами (в среднем на 20%).

Девелоперы подходят к вопросу о статусе апарт-апартаментов осторожно. Управляющий директор компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Надежда Коркка согласна с тем, что необходимо дать четкое юридическое определение и установить границы между апарт-апартаментами и жильем. Но где провести эту черту — вопрос дискуссионный. По мнению эксперта, в качественном отношении апарт-апартаменты и жилье должны быть равны, однако различия на уровне прав владения, коммунальных платежей и налогов могут сохраняться.



Директор по продукту «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина напоминает, что основным конкурентным преимуществом апарт-апартаментов является их более низкая цена. В случае законодательного приравнивания апарт-апартаментов к жилью их стоимость может возрасти (в связи с необходимостью строить социальную инфраструктуру и др.). «А как при этом изменятся налоговые платежи и стоимость услуг ЖКХ, пока не понятно», — говорит эксперт.

Не ясен вопрос и с некоторыми характеристиками апарт-апартаментов. «С технической точки зрения ряд помещений в апарт-комплексах, действительно, можно перевести в жилье без каких-либо ограничений», — счита-

ет генеральный директор Ikon Development Антон Дегушев, — но есть такие, где, например, не соблюдены нормативы по естественному освещению, а значит их перевод в жилье в соответствии с действующими регламентами невозможен». То же самое касается и зданий, находящихся в границах санитарно-защитных зон вокруг объектов, расположенных на смежных земельных участках. Перевод помещений в жилье в таких зданиях без сокращения или ликвидации санитарно-защитных зон не предусмотрен.

Непростой является и проблема инфраструктуры. На сегодняшний день отсутствие у строителей апарт-апартаментов обязательств по созданию социальных объектов — один из основных факторов, предопределяющих более низкую стоимость этих помещений по сравнению с квартирами. Впрочем, в последнее время это различие стало понемногу размываться. По словам первого заместителя гендиректора AFI Development Евгения Поташникова, в сознании покупателей большой разницы между апарт-апартаментами и жильем нет, и необходимость объединения этих понятий назрела давно. «Сегодня застройщики выдерживают те же нормы инсоляции, используют такие же материалы в отделке входных групп и МОПов, как и при строительстве жилья», — говорит Поташников. — Разница в цене обуславливается более низкими расходами строительных компаний на обеспечение социальной инфраструктурой. Вместе с тем, в масштабных проектах рынок диктует необходимость социальной инфраструктуры: люди просто не покупают жилье или апарт-апартаменты там, где нет никакой социальной и коммерческой составляющей. «Поэтому многие девелоперы предусматривают строительство детских садов и школ даже в апарт-проектах», — отмечает гендиректор AFI Development. — Если апарт-апартаменты будут приравнены к жилью на законодательном уровне — для застройщиков, по факту, не изменится ничего, а основными выгодополучателями станут клиенты, успевшие купить апарт-апартаменты по нынешним ценам». Однако в любом случае, очевидно, что законом должны быть установлены четкие критерии в части строительства соцобъектов в рамках апарт-проектов.

### Справочно

■ По данным компании «Инком-Недвижимость», доля апарт-апартаментов на первичном рынке жилья Москвы составила по итогам марта 2020 года 16% от общего объема предложения. На долю бизнес-класса приходилось 43% предложения, комфорт-класса — 38%, премиального сегмента — 18%, эконом-класса — 1%.

# Семейный подход

Часть апарт-апартаментов может быть безболезненно переведена в категорию жилых помещений



Екатерина Батынкова

Оксана САМБОРСКАЯ

В последние годы апарт-апартаменты стали важной частью отечественного рынка недвижимости. По данным экспертов, только в Москве на конец 2019 года продавались 68 апарт-комплексов комфорт- и бизнес-класса. Объем предложения составлял свыше 7,3 тыс. лотов площадью 417,5 тыс. кв. метров. При этом правовой статус помещений такого типа по-прежнему остается достаточно расплывчатым. О том, что изменится для девелоперов и покупателей, если апарт-апартаменты получат «жилой» статус, в интервью «Стройгазете» рассуждает директор департамента продаж компании «Галс-Девелопмент» Екатерина БАТЫНКОВА.

«СГ»: Сегодня под «апарт-апартаментами» эксперты и девелоперы подразумевают разные объекты недвижимости. Что собственно нужно узаконивать? Какие объекты, с вашей точки зрения, требуют законодательного регулирования?

Батынкова Екатерина: Можно сказать, что на сегодняшний день уже сложилась некая классификация апарт-апартаментов. Первая категория — это лофт-апартаменты, обустроенные в бывших промышленных и заводских помещениях. Вторая категория — апарт-апартаменты в бизнес-центрах. Такой формат жилья может быть весьма удобен для сотрудников организаций, проводящих большую часть времени в офисе. И, наконец, третья категория — назовем ее «жилой». С потребительской точки зрения, это — жилые помещения с привычными комфортными планировками, расположенные в зданиях подчас не только не ниже уровня зданий с квартирами, а и существенно выше. Единственное су-



Комплекс апарт-апартаментов Match Point расположен на западе Москвы

щественное отличие от общепринятых квартир — отсутствие задокументированного статуса.

«СГ»: То есть некоторые категории можно, в принципе, и не трогать?

Б.Е.: Безусловно, невозможно сразу перевести все категории апарт-апартаментов в новый статус. На мой взгляд, легче всего это сделать с «жилыми» проектами. Здесь люди сознательно приобретают апарт-апартаменты для постоянного проживания. Так, в наших МФК премиум-класса «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте и Match Point на Кутузовском проспекте доля молодых семей среди покупателей апарт-апартаментов составляет более 40%. Но зачастую получается так, что заселяется молодая пара, а через некоторое время у них появляются дети. Возникает необходимость в образовательных учреждениях — вопрос, о котором не все задумывают-

ся заранее. А без регистрации решение данного вопроса требует значительных финансовых вложений. Поэтому при принятии окончательного решения надо, в первую очередь, думать о молодых семьях, идти им навстречу. Возможность регистрации даст людям ощущение стабильности. Это также позволило бы вести правильный учет граждан по месту проживания, ведь в нынешней ситуации у большей части обитателей московских апарт-апартаментов прописка в других районах Москвы и в Московской области.

«СГ»: Но если легализовать часть апарт-апартаментов, это не создаст дополнительную нагрузку на социальную инфраструктуру?

Б.Е.: Много зависит от класса объекта. Когда возводятся комплексы высокого уровня, девелоперы стараются выбирать престижные районы — это в большинстве случаев исторический центр города и близлежащие районы. И мы — не исключение. Все проекты компании «Галс-Девелопмент», включающие в себя апарт-апартаменты, располагаются в развитых и активных местах. Однако в этом случае возведение даже крупного комплекса апарт-апартаментов не создает заметной дополнительной нагрузки на окружающую инфраструктуру. Выбранные нами районы уже в достаточной степени насыщены объектами инфраструктуры. Это учебные заведения, дошкольные учреждения, спортивные и торговые центры и многое другое. И здесь жители апарт-апартаментов становятся даже неким драйвером непрерывного трафика, к примеру, для инфраструктурных объектов формата малого бизнеса — детских клубов и центров, общепита и медицинских учреждений и т.д.

### Справочно

■ ПАО «Галс-Девелопмент» — динамично развивающаяся девелоперская компания, специализирующаяся на сегментах жилой и коммерческой недвижимости. Входит в ТОП-20 крупнейших застройщиков России по вводу жилой недвижимости в соответствии с рейтингом ЕРЗ. Общий объем девелоперских проектов «Галс-Девелопмент» составляет 2,2 млн кв. метров. Общая площадь строящихся комплексов в портфеле компании составляет 600 тыс. кв. метров.

Оксана САМБОРСКАЯ

# Хранить вечно

Н е нужно обладать даром предвидения, чтобы утверждать, что 2020-й год войдет в историю мировой экономики как один из наиболее драматических моментов. Карантин и резкое сокращение потребления сильно ударили по многим отраслям, однако различные бизнесы по-разному переживают случившееся.

## Неторгуемые активы

Традиционная торговля и рынок торговой недвижимости в последние месяцы столкнулись с серьезнейшим кризисом, глубину которого оценить пока не может никто. Никогда еще отрасль не существовала в условиях практически тотального закрытия торговых объектов.

Главными стресс-факторами стали эпидемия коронавируса и падение рубля. Как отмечает генеральный директор агентства маркетинговых коммуникаций Promotion Realty Виталий Львов, эпидемия привела к тому, что посещаемость и доходы торговых центров (тех, что еще работают) упали на 70-75%. Открыты только супермаркеты, аптеки, салоны связи и зоомагазины.

Снижение курса рубля в перспективе приведет к повышению цен и снижению платежеспособности населения. Для торговли это означает, что после нормализации эпидемиологической ситуации трафик может восстановиться, но размер среднего чека снизится.

Эксперты единодушны во мнении, что определенная часть компаний вынуждена будет свернуть свою деятельность или продать имеющиеся активы. «Многое будет зависеть от подхода банков-кредиторов и политики государственной помощи, — считает управляющий партнер ITD Properties Инесса Самохвалова. — Надо сказать, что на сегодняшний день эффективных мер поддержки бизнеса со стороны правительства пока не последовало. Предоставление отсрочки по определенным видам платежей не избавляет от необходимости выплат в будущем и не снижает нагрузку с бизнеса. У большинства компаний отрасли размер «подушки безопасности» не превышает 1-1,5 месяца».

Прямым следствием остановки торговли является неспособность компаний оплачивать аренду. «И для ритейлеров, и для собственников торговых центров наступил непростой период, — говорит Львов. — Главный вопрос на повестке — арендные отношения. Игроки рынка ведут себя по-разному. Кто-то из собственников принимает жесткую позицию «никаких арендных каникул». С другой стороны, и крупные ритейлеры выдвигают ультимативные требования об отмене арендной платы вообще. Но есть и примеры мирного урегулирования ситуации, когда собственники отменяют аренду для своих операторов на время их вынужденного закрытия».

По словам генерального директора управляющей компании SVN Павла Люлина, вариантов взаимодействия между арендаторами и арендодателями несколько: давать скидку на аренду либо ее не брать, но эксплуатационные платежи брать в полном размере, а некоторые владельцы недвижимости перешли только на процент с оборота.

По мнению президента MAGIC GROUP Александра Перемятова, внутри отрасли неизбежно произойдут изменения. Это могут быть и пониженные ставки, и распределение прибыли между арендаторами и арендодателями, и организация торговыми центрами собственного ритейла (и именно сейчас, как никогда, будут актуальны универмаги российских производителей и дизайнеров). «В каждом отдельном случае нужно будет взвешивать все многообразие факторов», — считает эксперт. Вос-



становление рынка специалисты ждут не ранее начала следующего года — это самый оптимистичный прогноз.

## «Товары в космосе не хранятся»

Складской рынок всегда последним реагирует на кризисы. «Как бы плохо ни жилось, товары надо где-то складировать, особенно продукты, — говорит директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci Дмитрий Герастовский. — Не может возникнуть ситуации, при которой потребление упадет настолько, что ничего не будут покупать».

В I квартале 2020 года наблюдался рост спроса на складские помещения по сравнению с показателями первого квартала прошлого года. «Оживление, в первую очередь, связано с необходимостью увеличивать складские мощности для онлайн-ритейла, нагрузка на который резко выросла в связи с переходом ряда предприятий на удаленную работу и карантин», — комментирует ситуацию генеральный директор СК «Перспектива» Михаил Иванов. С необходимостью ускоренно пополнять запасы товаров первой необходимости столкнулся и продуктовый ритейл.

Рынок складской недвижимости вообще не так быстро реагирует на внешние факторы. «Если смотреть на основные индикаторы — новое предложение, вакантность, ставки аренды, то в этом году продолжились тенденции прошлого года, — говорит Михаил Иванов. — Так, новое строительство по-прежнему уступает показателям чистого поглощения, в результате уменьшается доля свободных площадей (сейчас менее 3% от общего предложения). Постепенно увеличивается ставка аренды (сейчас около 4000 рублей за 1 кв. метр в год против 3850 рублей годом ранее). Увеличение курса доллара к рублю может ускорить рост ставок по итогам года за счет увеличения себестоимости строительства». Ко второй половине 2020 года, считает эксперт, станет ясно, какие потребители складов перенесли карантин легче. Осенью спрос на складские площади должен начать восстанавливаться, и по итогам года можно будет ожидать показатели чуть ниже прошлого года. Мощный импульс для развития уже получил онлайн-ритейл, который увеличит свою долю в общем спросе на склады. Если раньше этот сегмент не превышал 10% от всего спроса, то в этом году он может достигнуть 20%. Для онлайн-ритейла нужны многоэтажные и высотные склады (16-18 метров высотой), склады, расположенные близко к городу, и склады «последней мили» для быстрой доставки товаров конечному потребителю. Можно ожидать, что строительство таких объектов ускорится».

## Торговля и рынок складской недвижимости по-разному переживают пандемию коронавируса



## МНЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОНСАЛТИНГОВОЙ КОМПАНИИ DNA REALTY АНТОН БЕЛЫХ: «Я ожидаю высвобождения примерно 30-50% помещений в крупных торговых центрах и стрит-ритейле и примерно 20-30% площадей в «спальниках» и районных ТЦ. Это наиболее реалистичный прогноз, но многое будет зависеть от продолжительности «карантина» и мер поддержки бизнеса государством. Может дойти и до 70%, в отдельные моменты, а может обойтись 20-30%. Ставки аренды упадут примерно на 30-50% по ряду объектов, по крайней мере, временно. До конца лета по ряду объектов снижение может составить до 70%, а самые успешные вынуждены будут уменьшить платежи на 15-25%. Стоимость зданий и помещений может упасть сначала на 10%, а на долго пустующие помещения «скидка» может дойти до 50%. В сегменте торговых центров цены продажи могут упасть вдвое по реальным сделкам, если таковые будут».



## МНЕНИЕ

КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ПО СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КОНЦЕРНА «РУСИЧ» НИКОЛАЙ ДЕВЯТИЛОВ: «Одним из наиболее реалистичных предположений является то, что текущий кризис приведет к увеличению доли онлайн-ритейлеров среди арендаторов складской недвижимости. Скорее всего, на рынке вообще произойдет смещение в сторону онлайн-ритейла, так как граждане привыкнут к дистанционным заказам, и спрос на такие покупки сохранится и по завершении периода самоизоляции. Принимая во внимание тот факт, что доля вакантных складских площадей сегодня сокращается, спрос на складскую недвижимость сохранится на высоком уровне. Мы по-прежнему считаем, что не стоит отказываться сейчас от спекулятивного строительства, поскольку спрос на готовые склады есть всегда».

## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «СТРОЙМАТЕРИАЛЫ»



SHUTTERSTOCK.COM

# В огне не горит

Производители керамзита предлагают шире использовать этот материал в строительстве

## Справочно

■ Пожаробезопасность керамзита обусловлена технологией его производства — высокотемпературным обжигом глины или глинистого сланца. По огнестойкости керамзитобетон намного превышает пенобетон и тяжелые бетоны, он не разрушается более длительное время. Предел огнестойкости стены из керамзитобетонных блоков при температуре 1050 градусов Цельсия составляет RE180, реакция на огонь — класс А1 (негорюч).

Алексей ТОРБА

Некоммерческая организация «Союз производителей керамзита и керамзитобетона» и АО «НИИКерамзит» обратились в правительство РФ с предложением принять целевую подпрограмму «Расширение производства и применения керамзита и керамзитобетона в строительстве». В письме на имя премьер-министра Михаила Мишустина представители профессионального сообщества утверждают, что более широкое использование керамзитобетонных изделий и конструкций даст возможность снизить расход цемента и стальной арматуры, повысить энергоэффективность и сейсмостойкость зданий. В итоге, по мнению авторов послания, это будет способствовать увеличению объемов и сокращению сроков жилищного строительства, снижению себестоимости квадратного метра жилья и созданию новых рабочих мест в отрасли.

Немаловажным фактором является и повышение безопасности зданий и сооружений. Представители «Союза производителей керамзита и керамзитобетона» напоминают о пожаре, случившемся 21

сентября 2014 года в 25-этажном жилом доме в Красноярске. Тогда сгорели вся фасадная система здания и 90 квартир. «Если бы жилой дом... был построен с применением негорючих керамзитобетонных изделий и конструкций, не было бы скоротечного распространения огня и такого большого ущерба, — утверждают авторы письма. — Многослойные строительные ограждающие конструкции зданий с применением горючих утеплителей и облицовочных материалов, выделяющих при горении высокоопасные токсичные вещества, по пожарной опасности относятся к классу пожароопасных». Они также напоминают, что среди поручений, которые президент РФ Владимир Путин дал по итогам заседания Госсовета 17 мая 2016 года, было и поручение о внедрении современных безопасных и экологических материалов. Именно такими материалами — долговечными, энергоэффективными, пожаробезопасными — являются керамзит и керамзитобетон. Многолетний опыт свидетельствует об эффективности легких бетонов на основе керамзита, которые могут применяться в качестве теплоизо-

ляционного, конструкционно-теплоизоляционного и конструкционного материалов для малоэтажного, крупнопанельного, сборно-монолитного и высотного домостроения.

Однако возможности отечественной сырьевой базы — месторождений глины, суглинков, диатомитов, трепелов, а также запасы техногенного сырья (зол и шлаков) — используются недостаточно. Если в 1990 году в России керамзитовый гравий производили 338 предприятий, то сейчас только 160. При этом объем производства сократился почти в пять раз.

По мнению экспертов АО «НИИКерамзит», снижение интереса строителей к керамзиту связано с принятием завышенных требований по тепловой защите зданий, введением изменений к СНиП II-3-79 «Строительная теплотехника», в результате чего еще в советское время в некоторых регионах начался переход на многослойные утепленные ограждающие конструкции с вентилируемой фасадной системой.

Другая причина отказа от керамзитобетона — большая толщина стен домов из этого материала — до полуметра, тогда при использовании тяжелого бетона толщину стен можно уменьшить до 200 мм. Однако при этом не учитывался тот факт, что керамзитобетонные стены позволяют уменьшить массу зданий на 35% и снизить их стоимость на 20%. Именно благодаря последнему обстоятельству керамзитобетон в последние годы все шире применяется в индивидуальном жилищном строительстве стран СНГ. Например, в Белоруссии все чаще заказывают в архитектурных бюро проекты домов не из газобетона, как прежде, а из керамзитобетонных блоков. А в частных домах из сборного железобетона из керамзитобетона нередко сложены фронтоны.

В Казахстане пошли еще дальше — стали использовать керамзитобетон при переходе от монолитного строительства многоквартирных домов на модульные технологии. Например, компания BI Group начала строить в Нур-Султане первый модульный 16-этажный дом комфорт-класса. При этом удалось снизить стоимость квадратного метра жилья на 30%. По словам председателя совета директоров компании Айдына Рахимбаева, использование керамзитобетона делает домостроение экологичным.

# Инвестор пришел

В Костромской области построят крупное предприятие по выпуску фанеры

Татьяна ТОРГАШОВА

Строительство фанерного комбината в Галиче — один из крупнейших инвестиционных проектов Костромской области. Стоимость его строительства оценивается в 10 млрд рублей. Возводит новый комбинат группа компаний «Сегежа», российский вертикально-интегрированный холдинг, который занимает 5-е место в мире по производству большеформатной березовой фанеры и 1-е место в России по выпуску пиломатериалов и домокомплектов из клееного бруса. ГК уже имеет два фанерных комбината в Кировской области.

Проектная мощность нового предприятия составит 130 тысяч кубометров большеформатной премиальной фанеры. Планируется, что первую продукцию комбинат выпустит в конце будущего года. Под строительство комбината отведен земельный участок площадью 31 гектар на окраине Галича (ранее это были земли сельскохозяйственного назначения). Здесь появятся производственный и административный корпуса, склад готовой продукции, объекты инженерной инфраструктуры, биржа сырья и собственная энергетическая установка.

Недавно стройка вступила в активную фазу реализации — был определен поставщик более чем 3 тысяч железобетонных свай под здания комбината (его общая площадь составит 48 тыс. кв. метров). Примечательно, что этот заказ достался местному производителю — костромской компании BERAZ, крупнейшему региональному поставщику товарного раствора, бетона, ЖБИ и пустотных плит перекрытия. Уже в апреле после окончания работ по подготовке земельного участка костромские сваи начнут устанавливаться под будущими корпусами предприятия.

Губернатор области Сергей Ситников ранее заявлял, что проект строительства комбината имеет для региона особое значение. «Появление в Галиче современного фанерного производства станет серьезнейшим фактором развития не только отдельно взятого муниципального образования, но и всей северо-западной части Костромской области, — сказал он. — Мы продолжим сопровождать этот проект по всем направлениям, оказывать инвестору необходимую поддержку».

# Сыграть на трубах

В Подмоскowie начато производство алюминиевых водостоков

Алексей ТОРБА

Фрязинский экспериментальный завод при содействии Ассоциации «Объединение производителей, поставщиков и потребителей алюминия» (Алюминиевая Ассоциация) начал выпуск бесшовных алюминиевых водосточных систем. Желоба и трубы производятся методом прессования и обладают рядом важных преимуществ. Благодаря отсутствию швов трубы не разрываются и не трескаются при перепадах температур и образовании льда. Толщина стенок элементов водосточной системы в 1,2 мм позволяет выдерживать нагрузку до 150 кг снега и льда на один погонный метр. К числу преимуществ алюминиевых водостоков следует отнести также легкий вес, коррозионную стойкость и долговечность (срок их службы превышает 50 лет).

Система наружного водостока состоит из горизонтальных настенных или подвесных желобов, верти-

## Справочно

■ Современные водостоки обычно изготавливаются из металла (нержавеющей стали, меди и цинк-титанового сплава) или пластика.

кальных водосточных труб и сливов, посредством которых вертикальные элементы водосточной системы соединяются с горизонтальными. Производственная мощность подмосковного предприятия составляет 3500 тонн желобов и труб в год. В настоящее время здесь выпускают трубы диаметром 100 мм и желоба — 120 и 150 мм. Продукция предназначена для водоотвода со всех типов кровли зданий и сооружений.

«Впервые новые алюминиевые решения были применены при реконструкции объектов Трехгорной мануфактуры в Москве, — рассказал руководитель сектора «Строительство» Алюминиевой Ассоциации Дмитрий Рачков. — Высокое качество позволяет данной продукции конкурировать с аналогами из стали и пластика, у бесшовных водосточных алюминиевых систем большой потенциал использования в сегменте строительства и ремонта промышленных сооружений, а также загородных и многоквартирных домов».

# 50 МЛН

погонных метров составляет, по оценкам экспертов, общий объем российского рынка водосточных систем



SHUTTERSTOCK.COM

## СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «СТРОЙМАТЕРИАЛЫ»

Сергей ВЕРШИНИН

**В** России, стране с достаточно суровым климатом, проблема бетонирования при низких температурах всегда была актуальной. Заливка бетона в таких условиях — серьезный вызов для строителей. Вода в составе смеси может замерзнуть, бетон неправильно «схватится», в нем образуются комки. Заливка при температуре ниже плюс пяти градусов требует специальной методики. Нарушение же технологии снижает характеристики монолитных конструкций, приводит к их преждевременному разрушению. Решить эту проблему пытаются специалисты различных научных организаций. Так, недавно инженеры Военного учебного центра Дальневосточного федерального университета (ВУЦ ДВФУ) совместно с коллегами из Российского университета дружбы народов разработали бетонную смесь с нанодобавками для возведения монолитных конструкций высотой до 10 этажей. Заливать такой нанобетон можно при высокой влажности и при температурах до минус 5 градусов, то есть в условиях неблагоприятных для возведения монолитных зданий. В планах ученых разработка бетонной смеси для заливки при минус 15 градусах.

Специалисты ВУЦ ДВФУ предлагают вводить в состав бетонной смеси специальные добавки — гиперпластификаторы, свойства которых улучшены с помощью нанотехнологий. Такой состав бетона, по мнению разработчиков, может сохранить прочность и долговечность конструкций, возводимых на холоде, без удорожания технологического процесса. В качестве добавок ученые использовали уже известные в строительной индустрии компоненты, но



## Закаленный наночастицами

Дальневосточные ученые разработали бетон для заливки на морозе

свойства их были улучшены наночастицами. Так, смолу нафталин формальдегида «усилили» диоксидом кремния, также в смесь были добавлены омыленная древесная смола и нитрат натрия.

«Характеристики новой наносмеси соответствуют потребностям гражданского строительства и в целом превосходят нормативные требования, —

утверждает один из авторов работы, профессор ВУЦ, подполковник Роман Федюк. — Смесь быстро схватывается, бетонный камень получается более плотным, без комкования, и обладает гелевой пористостью, то есть размер его пор меньше технологических капиллярных у обычных бетонов. Таким образом, в новый бетон не проникает

### Справочно

Дальневосточный федеральный университет (ДВФУ) создан в 2010-2011 годах в результате объединения четырех ведущих вузов Дальнего Востока — Дальневосточного государственного университета, Дальневосточного государственного технического университета, Тихоокеанского государственного экономического университета (ТГЭУ) и Уссурийского государственного педагогического института.

влаги, которая разрушает обычный бетон. Свойства бетонного камня останутся неизменными на протяжении 50 лет». По словам ученого, новая бетонная смесь содержит меньше цемента, его частично заменили на зольные отходы энергетических производств и отсеивы дробления песка, это делает материал более экологичным. Его технологические свойства аналогичны свойствам смесей, содержащих цементы высоких марок, а ее применение экономически выгоднее. Кроме того, при изготовлении смеси было использовано примерно на 40 процентов меньше воды. Достижению более высокой плотности способствовало дополнительное измельчение частиц смеси в установке, которую также разработали в ДВФУ.

Свойства новой бетонной смеси были проверены в реальных условиях, при строительстве перекрытий и несущих конструкций пятиэтажной парковки. Бетонный камень застывал 28 дней в естественных условиях при перепадах температур от плюс пяти до минус шести градусов. Итоговый результат, по информации разработчиков, полностью соответствует заявленным стандартам.

## Стекольщики примут бой

Производители стройматериалов обеспокоены возможным повышением экологического сбора

Алексей ТОРБА

Разработанная Минприроды реформа системы расширенной ответственности производителей (РОП) серьезно затрагивает интересы отечественной промышленности строительных материалов. Об этом исполнительный директор Союза стекольных предприятий Сергей Секин заявил в ходе состоявшейся недавно в Москве конференции «Отрасль строительных материалов: точки роста в 2020 году». По его словам, до сих пор подпадающие под действие РОП производители триплекса, стеклопакетов и оконных блоков исправно оплачивали 15-процентный сбор на утилизацию своей продукции. Предлагаемое повышение сбора до 100%, по мнению эксперта, нанесет урон тем производителям стекла, которые работают «в белую», и поставит их в заведомо проигрышное положение по отношению к менее добросовестным конкурентам.

В случае введения 100-процентного норматива у производителей стеклопакетов и оконных блоков не останется другого выхода, кроме как самим организовывать утилизацию отходов своей продукции, образующихся при демонтаже и капитальном ремонте зданий, или поручить обеспечивать выполнение нормативов утилизации созданной ими ассоциации либо публично-правовой компании «Российский экологический оператор».

Поскольку реформирование системы РОП затрагивает интересы производителей не только стекла, но и многих других материа-

лов, Сергей Секин предложил создать на базе Национального объединения производителей строительных материалов (НОПСМ) рабочую группу по отходам от сноса зданий. Со своей стороны, исполнительный директор НОПСМ Антон Солон заявил, что вопрос об утилизации стекла станет особенно актуальным, если будет принят закон о реновации. В этом случае объем подлежащих утилизации строительных отходов резко возрастет.

Напомним, что ранее Минприроды разработало проект Концепции реформирования механизма расширенной ответственности производителей и импортеров потребительских товаров и упаковки. В феврале ведомство направило свои предложения в правительство РФ, а в марте на встрече с представителями бизнеса министр природных ресурсов и экологии РФ Дмитрий Кобылкин заявил, что «новая концепция РОП должна изменить ситуацию, запустить механизмы циклической экономики, восстановить справедливость — реализовать на практике принцип «загрязнитель должен платить».

### Справочно

Создание механизмов ответственности производителей за утилизацию выпущенной ими продукции является одним из принципов экономики замкнутого цикла. Он предусматривает возложение на предприятие обязанности по управлению отходами, которые образуются после использования их продукции, и возмещение ими расходов на решение этой задачи.



# ПОЛИУРЕТАНЭКС

Двенадцатая международная специализированная выставка

## 23 - 25 июня 2020

Россия, Москва, ЦВК «Экспоцентр», павильон 3

**Основные разделы выставки:**

- Сырье для производства полиуретанов (добавки, красители, катализаторы, наполнители, и т.д.)
- Оборудование и станки для производства и переработки полиуретанов (расходомеры, шестереночные, оседиагональные (шнековые), шлеперные насосные установки, обрабатывающие станки, и т.д.)
- Конечная продукция (контактное уплотнение при литье, фильтры и т.д.)
- Услуги (лабораторные испытания, охрана здоровья и безопасность, переработка, защита окружающей среды, научные разработки)
- Техническое обслуживание оборудования
- Тестовое оборудование

**Специальный раздел выставки:**  
**КЛЕИ И ГЕРМЕТИКИ**

**Параллельно проводится выставка:**  
**КОМПОЗИТ-ЭКСПО**  
13-я международная специализированная выставка  
[www.composite-expo.ru](http://www.composite-expo.ru)



**Информационная поддержка:**



**Дирекция:**  
Выставочная Компания «Мир-Экспо»  
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 10, офис 507 | Тел.: 8 495 988-1620  
E-mail: info@polyurethanex.ru | Сайт: www.polyurethanex.ru  
YouTube: youtube.com/user/polyexporu | @polyexporu

**Организатор:**



## ПРОЕКТ

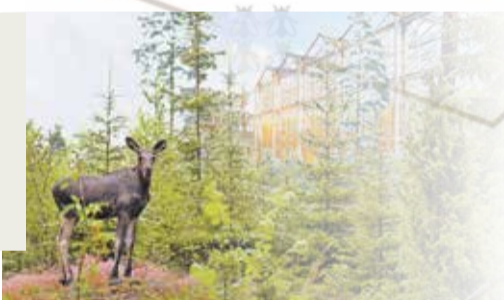


# Экологическая самоизоляция

**В Швеции планируют построить поселение «замкнутого цикла»**

**ПЯТЬ ПРИНЦИПОВ УСТОЙЧИВЫХ ПОСЕЛЕНИЙ:**

1. Экологическое производство продуктов питания, включая фермерское хозяйство
2. Смешанная возобновляемая энергия
3. Утилизация воды и отходов
4. Энергопозитивные дома
5. Расширение прав и возможностей местных сообществ



Оксана САМБОРСКАЯ

Изменение климата, рост населения и урбанизация — это проблемы, с которыми сталкиваются сегодня многие страны. Шведское архитектурное бюро White Arkitekter совместно с ReGen Villages (Нидерланды) работает над проектом по созданию так называемых устойчивых поселений. Предполагается, что в таких населенных пунктах будут налажены выпуск органических продуктов питания, получение электроэнергии из экологически чистых источников, комплексная переработка отходов. White Arkitekter будет отвечать за общее планирование территории и проектирование энергоэффективных зданий, в том числе жилых.

Планируется, что первые такие поселения появятся в Швеции. За последние четыре года ReGen Villages провели переговоры с несколькими муниципалитетами, землевладельцами и застройщиками, в результате удалось достичь договоренности о запуске первого подобного проекта в текущем году.

Как рассказывает управляющий директор White Stockholm Улла Бергстрем, потребность жителей «устойчивых» поселений в пище будет удовлетворяться за счет применения таких экологически безопасных технологий, как вертикальное земледелие и аквапоника. Это будет закрытая система, включающая в себя рыбоводство и выращивание сельскохозяйственных культур.

Энергия будет вырабатываться с помощью солнечных батарей и биогаза, произведенного из местных отходов. Вода будет собираться, очищаться и использоваться повторно. Все эти технологии объединяются в единую циклическую систему с помощью Village OS с элементами искусственного интеллекта. Жилые дома в таких поселениях, разумеется, тоже будут «умными».

Уже разработаны стандартные параметры поселения, которые после реализации шведского проекта могут быть тиражированы по всему миру. Площадь земельного участка для строительства составляет примерно 25 гектаров, из которых зданиями будет занято 25%. Остальная территория будет использоваться для размещения объектов жизнеобеспечения, сельского хозяйства, производства энергии и др.



## Справочно

White Arkitekter — крупнейшее в Скандинавии архитектурное бюро со штаб-квартирой в Гётеборге (Швеция). В компании, основанной в 1951 году, на сегодняшний день работает более 900 сотрудников. 16 офисов бюро расположены в Швеции, Дании, Норвегии и Великобритании.