

**8,1 млн «квадратов»** нового жилья построено по программе «Стимул» (на 12,5% больше запланированного)

Интернет-голосование по благоустройству стало доступным по всей стране **с. 3** Как застройщику стать

эмитентом? **с. 7** Стартовала программа преобразования неиспользуемых территорий в креативные кластеры **с. 11**



Издаётся  
с апреля 1924

*jay*  
JOURNALIST  
OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2020 ГОДА

# Строительная газета

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

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№5 (10633) 12 февраля 2021

## Масштабная выдача

Россияне взяли льготных  
кредитов на 1 трлн рублей

Андрей МОСКАЛЕНКО

К февралю 2021 года в рамках программы льготной ипотеки на новостройки под 6,5% годовых, запущенной по инициативе президента страны в апреле 2020 года в качестве антикризисной меры в пандемию, было выдано свыше 371,5 тыс. кредитов на общую сумму почти 1,1 трлн рублей. Только в прошедшем январе, согласно предварительным оценкам финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» и аналитической компании Frank RG, россияне взяли около 96 тыс. ипотечных кредитов на 265 млрд рублей — это рекордный показатель для первого месяца года (на 40% больше в денежном эквиваленте, чем в январе прошлого года).

Больше всего жилищных займов с господдержкой оформили в Москве (выдано 53 тыс. кредитов на 295,4 млрд рублей), Санкт-Петербурге (40 тыс. кредитов на 146,7 млрд рублей) и Московской области (25 тыс. кредитов на 93,6 млрд рублей). В пятерку всероссийских лидеров по объемам выдачи также вошли Краснодарский край (22 тыс. кредитов на 44,5 млрд рублей) и Свердловская область (13,7 тыс. кредитов на 35,3 млрд рублей).

«Большую роль в этом сыграла льготная ипотека, оператором которой является «ДОМ.РФ». Программа действует до июля 2021 года и продолжает формировать спрос на новостройки. Если говорить обо всех льготных программах, то по ним выдается до 90% всех кредитов на новостройки», — прокомментировал в ходе конференции «Итоги рынка недвижимости» данные своих аналитиков заместитель генерального директора «ДОМ.РФ» Денис Филиппов. Он также напомнил, что выдача ипотеки в целом в 2020 году достигла исторического максимума — свыше 1,7 млн кредитов на общую сумму 4,3 трлн рублей. Ипотечный портфель с учетом секьюритизации превысил 10 трлн рублей (около 9,5% годового ВВП).

Вместе с тем, выступая позже в Госдуме, глава Минэкономразвития России Максим Решетников признал, что льготная ипотека вызвала определенные «перегревы» в стоимости жилья в ряде регионов. Поэтому, по его мнению, при принятии в будущем решения о ее возможном продлении необходимо как раз учитывать локальную ситуацию на рынках труда: «Не просто мониторить там уровень цен, а увязывать их с зарплатой, с тем, кому конкретно доступна такая ипотека».

## Стальные КОЛЛИЗИИ

Взрывной рост цен на металл оказывает существенное влияние на себестоимость строительства



Владимир ТЕН

Общий рост девелоперских затрат на строительные материалы за последние три месяца оценивается в 15%. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), только в январе 2021 года цены, к

примеру, на металлочерепицу, выросли на 7,7%, на древесно-стружечную плиту — на 2,4%, на оконное стекло — на 1,3%, на обрезную доску — на 1,1%. При этом наибольшее подорожание наблюдается на рынке металла, что оказывает существенное влияние на стоимость всего строительства.

Ситуацию незамедлительно взял под контроль Кабинет министров. «По поручению главы государства Правительство РФ приступило к работе над снижением цен на стройматериалы», — сообщили «Стройгазете» в пресс-службе вице-преьера РФ Марата Хуснуллина. — В частности, с 1 февраля введены новые

экспортные пошлины на вывоз лома черного металла. На сегодняшний день ведется анализ эффективности этой меры».

В Минстрое России также отмечают, что в стране с конца прошлого года фиксируется рост цен на строительную металлопродукцию. Это потянуло за собой увеличение стоимости сопутствующих материалов и оборудования. В связи с этим в ведомстве напоминают, что для оперативного реагирования и своевременного принятия мер по стабилизации цен еще в декабре прошлого года была создана еженедельная рабочая группа (РГ), состоящая из представителей Минпромторга, Минстроя, Федеральной антимонопольной службы (ФАС), Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), заводов-производителей и строительных компаний. На одном из первых заседаний РГ было принято решение выводить застройщиков на прямые контракты с поставщиками металлопроката строительного сортамента, что гарантирует лучшую цену на рынке, исключая спекулятивную надбавку. Координировать этот процесс было поручено НОСТРОЙ.

Окончание на с. 13

## Приоритеты расставлены

Члены Общественного совета при Минстрое России определили главные направления работы по развитию строительной отрасли и ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

В Минстрое России состоялось первое в этом году заседание ведомственного Общественного совета (ОС). Мероприятие прошло под руководством председателя ОС при Минстрое России Сергея Степашина и при участии министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) РФ Ирека Файзуллина.

В своем вступительном слове к участникам заседания Сергей Степашин отметил, что прошедший год был достаточно непростым, но благодаря принятому правительством пакету антикризисных мер ситуацию в строительной отрасли и сфере ЖКХ удалось стабилизировать. Есть в этом заслуга и членов ОС, с подачи которых были реализованы многие знаковые инициати-

вы. В частности, разработанные ОС поправки в закон о комплексном развитии территорий (КРТ) позволили привести его положения в соответствие с Градостроительным кодексом РФ и помогли депутатам Госдумы оперативно одобрить этот важный документ.

В свою очередь, глава Минстроя России Ирек Файзуллин напомнил собравшимся о необ-

ходимости скорейшего принятия и другого профильного «постулата» — «Стратегии развития строительной отрасли до 2035 года». Ранее, по его словам, было принято решение об образовании пяти специальных рабочих групп по разработке отдельных блоков Стратегии. Свои поправки к ней в целом подготовили и члены ОС, за что их отдельно и поблагодарил министр, пообещав, что все существенные наработки «общественников» обязательно станут составной частью этого стратегического для отрасли документа.

Окончание на с. 5

## НОВОСТИ

Как сильно могут «похудеть» в этом году портфели петербургских застройщиков? **с. 8**

## КОРОТКО

ПОДХОДИТЬ НАДО  
КОМПЛЕКСНО

«Без комплексного развития территорий (КРТ) достижение целей жилищного нацпроекта невозможно», — считает президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Об этом представитель профсообщества заявил 10 февраля в ходе «круглого стола», посвященного вступившему в силу в конце прошлого года закону о КРТ (№ 494-ФЗ). По словам главы НОСТРОЙ, новый закон объединил ранее существовавшие варианты развития комплексных проектов в единый инструмент и, наконец, урегулировал процедуру выкупа прав у собственников.

«Аналитика, которую мы провели по 12 городам-миллионникам, показала, что практически нигде не осталось свободных территорий, принадлежащих муниципалитету. Большая часть центральных территорий в этих городах деформирована, при этом спрос на жилье стабильный. Поэтому вовлечение новых земельных участков в оборот возможно только путем выкупа прав собственности у владельцев земельных участков и владельцев объектов недвижимости. Без появления подобного рода документа говорить о современном развитии городов точно бы не пришлось», — подчеркнул Антон Глушков. В мероприятии также приняли координаторы НОСТРОЙ, руководители Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) и Клуба инвесторов Москвы, представители строительных саморегулируемых организаций (СРО), крупных застройщиков, проектных институтов и организаций. Собравшиеся сошлись во мнении, что для успешной реализации закона о КРТ еще предстоит большая работа федеральных органов государственной власти, в первую очередь Правительства РФ, по разработке подзаконных актов. Подробнее об этом «Стройгазета» расскажет в следующем номере.

АРКТИЧЕСКИЙ  
СТАНДАРТ

Для развития городской среды и благоустройства общественных и дворовых территорий арктических городов нужен отдельный Стандарт. К такому выводу пришли участники специального совещания в Минстрое России. Как показывает практика, населенным пунктам, расположенным в Арктике, нужны особенные подходы к формированию горсреды. Они отличаются от тех, что применяются в регионах с умеренным климатом: решения, которые показали свою эффективность в других городах страны, могут быть неприменимы в арктической зоне. Здесь комплексные правила развития общественных и дворовых территорий должны учитывать преобладание низких температур, сильного ветра, период полярных ночей. Помимо этого, они должны соответствовать демографической ситуации субъектов и учитывать в том числе вахтовые методы работы жителей. По мнению заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Максима Егорова, отдельный арктический стандарт значительно улучшит жизнь в северных городах. «Его подготовка — это трудоемкая, комплексная работа», — отметил замглавы Минстроя России. — В таком документе должны быть учтены все особенности региона, поэтому важно, что он разрабатывается в рамках межведомственного взаимодействия (за сбор предложений и критериев к Стандарту отвечает рабочая группа при Минстрое и Минвостокразвитии) и с привлечением экспертов из самых разных сфер. Максим Егоров отметил, что стандарт станет хорошим инструментом, который позволит удовлетворить существующий запрос на комфортную среду в северных городах и создавать там общественные пространства с учетом мирового опыта.

## Вперед, к победам!

Финал международного строительного чемпионата пройдет 18-24 апреля в Сочи



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В Минстрое России состоялось заседание оргкомитета Международного строительного чемпионата под председательством главы ведомства Ирека Файзуллина и генерального директора госкорпорации «Росатом» Алексея Лихачева. В ходе заседания были объявлены даты финала чемпионата — 18-24 апреля 2021 года. Местом

проведения выбран Главный медиацентр города Сочи.

«Повышение производительности труда — одна из важнейших задач, стоящих перед нашей отраслью. Именно поэтому было принято решение о проведении Международного строительного чемпионата. Подобные мероприятия формируют высококлассный кадровый потенциал отрасли, которая особенно нуждается в специалистах высоко-

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В рамках новой федеральной целевой программы (ФЦП) «Крым» от трассы «Таврида» (на фото) к побережью построят четыре подъезда. Об этом на днях на оперативном совещании правительства сообщил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, уточнив, что это будут полноценные четырехполосные дороги.

Открывал совещание премьер-министр РФ Михаил Мишустин, который особо отметил, что Кабинет министров намерен комплексно заняться всеми задачами, которые стоят перед Крымом, прежде всего связанными с развитием инфраструктуры полуострова. «Необходимо привести ее в порядок, обеспечить надежное водоснабжение республики, усовершенствовать дорожную сеть, продолжить развитие железнодорожного сообщения. Жители региона не должны чувствовать себя оторванными от

## Дорога к морю

Крымскую «Тавриду» свяжут с побережьем

остальной части страны. Уже предусмотрено финансирование каждого пункта программы, а значит, все мероприятия должны исполняться в срок», — подчеркнул председатель правительства.

Так, по словам его заместителя, только в рамках «обновления» «Тавриды», кроме создания этих четырех крупных дорожных объектов, предусмотрены и десятки менее масштабных работ, связанных с ремонтом, расширением и новым строительством. «Необходимо дойти практически до всех основных населенных пунктов Крыма и одновременно привести в порядок всю их уличную дорож-



## Справочно

■ Международный строительный чемпионат был учрежден Минстроем России и госкорпорацией «Росатом» в феврале 2020 года. Мероприятие проводится с целью расширения экономической интеграции России и стран Евразийского экономического союза в сфере промышленного строительства. Партнерами мероприятий чемпионата выступают НОСТРОЙ, НОПРИЗ, АСКАО, НАИКС, КЕМРПИ, PERI, HEXAGON, РИА «Новости», «Строительная газета» и др.

го уровня в связи с испытаниями, вызванными новой коронавирусной инфекцией. Консолидация мирового строительного сообщества на единой площадке и обмен опытом способствуют не только повышению уровня компетенций отдельно взятых специалистов, но и укреплению международного сотрудничества», — отметил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

В свою очередь, глава «Росатома» Алексей Лихачев рассказал о масштабной международной поддержке чемпионата. В частности, по его словам, Исполком СНГ внес чемпионат в план мероприятий по реализации Концепции межрегионального приграничного сотрудничества государств — участников СНГ в период до 2030 года. Помимо этого, в соревнованиях чемпионата примут участие крупнейшие строительные компании Белоруссии, Египта и Турции.

«Наша база и опыт проведения профессиональных конкурсов помогут провести мероприятие международного уровня. Без преувеличения можно сказать — новый чемпионат обещает стать грандиозной презентацией России как одной из ведущих строительных держав и праздником труда, которого мы все с нетерпением ждем», — заявил Алексей Лихачев.

## Справочно

■ Трасса «Таврида» (А-291) — автомобильная дорога федерального значения Керчь — Симферополь — Севастополь по территории Крыма. Открыта 27 августа 2020 года. Ее протяженность — 250,75 км. Автодорога начинается от Крымского моста, соединяющего Крым и Кубань. Полная стоимость строительства «Тавриды» (без восьмого этапа в Севастополе) составляет около 150 млрд рублей.

Каким видит XXIX архитектурный фестиваль «Зодчество» его куратор Алексей Комов **с. 10**

НОВОСТИ



SHUTTERSTOCK.COM

## Накликать горсреду

За проекты благоустройства теперь можно проголосовать онлайн

Оксана САМБОРСКАЯ

В России в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» запущена платформа по голосованию за объекты благоустройства. Об этом на пресс-конференции по вопросам благоустройства и формирования комфортной горсреды сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров.

«В этом году», — уточнил замглавы Минстроя России, добавив, что если граждане уже проголосовали по объектам 2022 года, то можно голосовать за дизайн будущих проектов.

У самой платформы уже предусмотрена мобильная версия, также планируется создать и отдельное приложение для голосования. По словам Максима Егорова, чтобы о новом ресурсе узнали широкие массы населения, потребуется активная информационная поддержка. С этой целью ведомством сейчас ведутся переговоры с Росмолодежью и Ассоциацией волонтерских центров для вовлечения в эту работу членов организаций, которые смогут рассказать россиянам о возможностях онлайн-платформы. Волонтеры будут работать с планшетами для голосования в МФЦ, торговых центрах, общественных местах.

За техническую часть платформы отвечает АНО «Диалог». По словам генерального директора компании Алексея Гореславского, в будущем планируется также создание единой базы данных, в которой можно будет посмотреть, что было сделано в каждом конкретном городе, что планируется и как идет реализация.

### Справочно

■ С 2019 года в рамках проекта по формированию комфортной городской среды в России благоустроено 11,8 тыс. общественных территорий. Кроме того, реализовано 168 проектов — победителей Всероссийского конкурса малых городов и исторических поселений. В 2021 году в стране планируется благоустроить еще около 4 тыс. общественных пространств.

По его словам, регистрация на платформе будет доступна россиянам через портал госуслуг, страницы соцсетей и иные сервисы идентификации. «Сроки голосования единые. Определиться с выбором можно будет с 26 апреля по 30 мая этого года. При этом благоустроены объекты будут уже в следую-

## К погодным сюрпризам ГОТОВЫ

Столичные коммунальщики встретят снегопад во всеоружии

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Коммунальные службы Москвы готовятся к мощному снегопаду, который ожидается в эти выходные дни. «Мы ожидаем до 35 сантиметров снега в течение трех дней. В ночь с пятницы на субботу (12-13 февраля) пойдет обильный снег (до 20 см) и еще 15 сантиметров выпадет в воскресенье (14 февраля), и с ним надо будет справиться. Мы к этому готовы», — заявил накануне заместитель столичного мэра по ЖКХ и благоустройству Петр Бирюков. По словам чиновника, в городе достаточное количество снегоуборочной техники, чтобы бороться со снежной стихией, а в службах ЖКХ введено круглосуточное дежурство.

«Приняты меры, чтобы чистить в первую очередь подходы к станциям метро, остановки общественного городского транспорта, подходы, подъезды к медицинским учреждениям, местам массового пребывания людей, линиям МЦК и центральных диаметров», — уточнил Петр Бирюков, попросив при этом жителей столицы с пониманием относиться к работе коммунальщиков и предупредил о возможном ограничении движения по улицам.

Заместитель мэра Москвы считает, что выпавший снег удастся вывезти только через неделю. «У нас действуют жесткие нормативы: если выпадает 10 сантиметров снега, мы убираем трое суток. Каждые пять сантиметров дают еще плюс сутки на уборку. Не трудно посчитать, что на уборку по этим нормативам у нас будет восемь суток», — сказал он, отметив, что главная задача, стоящая перед столичными службами ЖКХ, не остановить движение по улицам.



СЕРГЕЙ КИСИЛЕВ / АГН «МОСКВА»

«Это задача текущего дня, и служба к этому готова», — еще раз подчеркнул Петр Бирюков, напомнив, что подобные снегопады Москва уже переживала в 2012-2013 годах, а в 2017-2018 годах были периоды, когда в течение двух суток выпадало до 40 см снега.

На этот раз, по его словам, уборкой снега будут круглосуточно заниматься около 60 тысяч дворников и рабочих. Для создания комфортных условий работы для них подготовят полевые кухни с горячим питанием и чаем и специальные пункты обогрева с биотопелетами.

Что касается предстоящих морозов, то Петр Бирюков отметил, что системы генерации и подачи тепла столицы имеют значительные резервы. «У нас двойные запасы мощностей по выработке тепловой энергии», — резюмировал заместитель столичного градоначальника.

Издается с 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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

## ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЕ

# Ближе к реалиям

## Минстрой актуализировал правила капремонта жилых зданий



АНТОН КАРЛАШОВ / АГН «МОСКВА»

### Справочно

■ Работа по подготовке изменений в СП 368 организована подведомственной структурой Минстроя России — ФАУ «ФЦС» и выполнена авторскими коллективами АО «ЦНИИПромзданий» и АО «НИЦ «Строительство».

Сергей МОСЕНКО

Минстрой России подготовил изменения в свод правил (СП) 368 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта». Обновленный документ приведен в соответствие с последними изменениями Жилищного кодекса РФ. В частности, корректировки коснулись перечня основных работ, проводимых при капитальном ремонте. Новая редакция СП 368 предусматривает применение технологий, конструкций и материалов, отвечающих уровню развития современной строительной науки. Предыдущая версия СП, главным образом, базировалась на ведомственных строительных нормах ВСН 58-88(р), разработанных в конце прошлого столетия.

«В соответствии с требованиями того времени в перечень работ были включены, с одной стороны, работы, которые действующая редакция Градостроительного кодекса РФ относит к реконструкции. Например, замена (восстановление) перекрытий или перепланировка помещений. С другой стороны, в перечень включены работы, которые реализуются в рамках текущего ремонта. Такая путаница создавала сложности, в частности, при

оценке целевого использования средств фондов капитального ремонта», — пояснил «Стройгазете» заместитель главы Минстроя России Дмитрий Волков.

Документ дополнен техническими решениями по переводу неветилируемых крыш в вентилируемые, устройству навесных вентилируемых и композиционных фасадных систем, использованию ПВХ-стеклопакетов для оконных заполнений, применению современных битумно-полимерных, в том числе мембранных, кровельных материалов, полимерных труб, светодиодных светильников. Серьезного пересмотра и расширения потребовал перечень технологий и материалов ремонтных работ с учетом достижений последних десятилетий.

Большинство указанных решений зарекомендовало себя на практике, что позволяет говорить о плановом эксплуатационном эффекте — увеличении межремонтных сроков по причине улучшения качества проведенных работ, повышении энергосберегающих характеристик здания, приведении комфортности ремонтного жилья к нормативному уровню.

В обновленном документе детально проработан вопрос определения необходимости проведения капиталь-



### Цитата в тему

СЕРГЕЙ МУЗЫЧЕНКО, ДИРЕКТОР ФАУ «ФЦС»: «Актуализированный СП 368 не только обеспечит возможность применения современных строительных материалов и технологий, но и ограничит использование устаревших. Например, введен

запрет на использование восстановленных труб при замене элементов систем инженерно-технического обеспечения здания»

ного ремонта. В частности, предусмотрена возможность применения СП 454 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки ограниченно-работоспособного и аварийного состояния» в качестве технического основания для принятия соответствующего решения. Уточнение требований к оценке технического состояния жилого здания при постановке на капитальный ремонт закрепляет нормативно-техническую базу, определяющую основания и необходимость проведения капитального ремонта.

«Ранее, когда речь шла не о плановом капитальном ремонте, а о выборочном ремонте отдельных конструктивных элементов, для принятия решения необходимо было проводить полное обследование по ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», — отмечает ведущий научный сотрудник АО «ЦНИИПромзданий» Елена Лепешкина. — Это дорогостоящая процедура, которая включает в себя не только обследование, но и большую расчетную часть. После актуализации СП 368 стало возможным проводить для этих целей обследование по упрощенной процедуре СП 454, которая значительно дешевле, и ее могут заказать сами жители».

Шагом в будущее цифровой экономики можно назвать новое положение об установке автоматизированных систем учета потребления ресурсов, представляющих собой комплекс программно-технических средств и оборудования, обеспечивающих дистанционный сбор, обработку, передачу и хранение данных о тепловой и электрической энергии, газе, горячей и холодной воде, потребляемых в многоквартирных жилых зданиях.

Оптимизация затрат на техническое обслуживание жилых зданий во многом обусловлена рациональным планированием системы текущих и капитальных ремонтов. Качественное проведение капитального ремонта продлевает срок службы здания в несколько раз, а его своевременность снижает затраты непосредственно на ремонтные работы и последующие эксплуатационные затраты по зданию. Все это позволяет повысить надежность, безопасность и комфортность жилья.

### Справочно

■ Работа по совершенствованию нормативно-технической базы продолжается уже и в этом году. Так, с 1 января 2021 года был введен ГОСТ 23118-2019 «Конструкции стальные строительные. Общие технические условия». Настоящий стандарт распространяется на стальные строительные конструкции из стали классов прочности С440 и выше для зданий и сооружений различного назначения, предназначенные для применения в любых климатических районах с сейсмической активностью до 9 баллов включительно, и устанавливает общие требования к этим конструкциям.



SHUTTERSTOCK.COM

Владимир ТЕН

Только за последний год в нормативно-техническую практику применения металла в строительстве был внесен ряд важных изменений. Новые поправки в СНиПы и ГОСТы позволили решить часть проблем рынка металлопроката. Кроме того, были приняты и новые своды правил (СП), благодаря которым удалось регламентировать работы со стальными конструкциями, а также устранить ограничения, препятствующие применению стального проката в строительстве.

Так, важнейшим событием 2020 года в этой сфере по праву считается внесение изменений в ГОСТ Р 57837-2017 «Двутавры стальные горячекатаные с параллельными гранями полок». Благодаря этому область применения стального проката в строительстве была расширена. Новый стандарт действует с 1 августа 2020 года и

# Железные стандарты

## Нормативная база применения металлопроката в строительстве активно меняется

включает в себя теперь возможность поставки на стройки двутавров классов прочности С245Б, 295 и 325, двутавров из стали марки СтЗпс и СтЗГпс, двутавров с удалением заусенцев, а также установление дополнительных требований по контролю отклонений этих конструктивных металлических элементов от формы и приведение правил их приемки в соответствие с ГОСТ 7566-2018 «Металлопродукция. Правила приемки, маркировка, упаковка, транспортирование и хранение». Пересмотрели заодно и еще один ГОСТ 27772-2015 «Прокат для строительных стальных конструкций. Общие технические условия», добавив в допустимый перечень металлический лист С690 и термомеханически упрочненные стали.

Для еще одного нормативного документа — СП 70.1333 «Несущие и ограждающие конструкции» — разработали новые требования для внедрения в строительное производство технологии возведения сталежелезобетонных конструкций, которые находят все более широкое применение при проектировании и строительстве многоэтажных зданий гражданского и промышленного назначения. Для упрощения процедуры прохождения соответствующей экспертизы были внесены изменения и в СП 260.1325800.2016 «Конструкции стальные тонкостенные из холодногнутых оцинкованных профилей и гофрированных листов. Правила проектирования». В частности, в данном СП была усовершенствована методика вычисления устойчивости

таких конструкций (раздел № 10 «Расчет соединений»). Уточнения нашлись и для СП 470.1325800.2019 «Конструкции стальные. Правила производства работ». «В документ добавлены положения, позволяющие обеспечить внедрение в строительное производство технологии возведения легких стальных тонкостенных конструкций из оцинкованных холодногнутых профилей с толщиной элементов не более 4 мм», — пояснила «Стройгазете» руководитель проектов Инженерного центра Ассоциации развития стального строительства (АРСС) Татьяна Назмеева.

Помимо внесения корректировок в действующую нормативно-техническую базу появились в прошлом году и совершенно новые документы. Это, к примеру, ГОСТ Р 58774-2019 «Стены наружные каркасно-обшивные самонесущие (КОС) и несущие с каркасом из стальных холодногнутых оцинкованных профилей» (введен с января 2020 года). Задачей нового стандарта является разработка единых требований к наружным КОС, обеспечивающих безопасность и высокие эксплуатационные характеристики, современный уровень энергоэффективности. Сразу три прошлогодних ГОСТа — 58900-2020 «Профили стальные листовые гнутые с трапециевидными гофрами для строительства. Метод испытаний на несущую способность», 58901-2020 «Профили стальные листовые гнутые с трапециевидными гофрами для строительства. Методика расчета несущей способности» и 14918-2020 «Прокат листовой горячеоцинкованный. Технические условия» — созданы с учетом основных нормативных положений современных международных и европейских стандартов, а также призваны способствовать развитию применения металлопроката в строительстве.



В Минстрое России состоялось первое в этом году заседание ведомственного Общественного совета

# Приоритеты расставлены

с.1

«Работа ОС по ключевым направлениям будет продолжена, — заверил Сергей Степашин. — В особом приоритете — улучшение жилищных условий граждан». Так, недавно Общественным советом при Минстрое России были разработаны предложения по изменению нормативно-правовых актов с целью создания условий для развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). «Сейчас готовятся соответствующие предложения, касающиеся переселения из аварийного жилья, чтобы люди могли переезжать, в том числе в частные дома», — отметил председатель ОС, добавив, что подобный положительный опыт уже есть у ряда субъектов РФ. Специалисты, разрабатывавшие на этот счет законодательные поправки, им воспользовались.

строительстве и цен на стройматериалы, а также подготовке предложений по совершенствованию сметного нормирования. В частности, его комиссией были разработаны конкретные меры, призванные стабилизировать ситуацию на рынке стройматериалов. Проблема взрывного роста стоимости металлопроката стала в конце прошлого года темой № 1. В ноябре-декабре 2020 года «прибавка в ценниках» на металлопродукцию доходила до 50%. После вмешательства властей отпускные цены с начала 2021 года удалось снизить примерно на 7%, однако этого пока недостаточно, чтобы нивелировать последствия прошлогоднего скачка, который привел к росту себестоимости всего строительства. В связи с этим, по словам Антона Глушкова, в 44-ФЗ предложено внести изменения, предусматривающие возможность пересмотра цен, а также учесть рост стоимости на металлопродукцию в новых проектах и ввести заградительные пошлины на вывоз металлопроката строительного сортамента. «Изменение цен на стройматериалы существенно влияет на стоимость жилья, — подчеркнул глава Комиссии. — В связи с этим предлагается пересмотреть рекомендованный норматив стоимости квадратного метра общей площади жилья при реализации госпрограмм по расселению аварийного жилого фонда и обеспечения жильем отдельных категорий граждан в каждом субъекте РФ. Изменения должны произойти в ближайшее время, и стоимость такого «квадрата» должна повыситься на 15%».

Рассказал Антон Глушков и о том, что членами его Комиссии были определены два пилотных региона для пересмотра зарплаты рабочих при сметном нормировании — Кемеровская и Новосибирская области. Материалы по Кемеровской области уже переданы на рассмотрение в Главгосэкспертизу (ГЭ) России. Работа по Новосибирской области сейчас завершается. «Кроме того, в рамках работы Комиссии были подготовлены предложения по переходу на индексы по элементам затрат, — добавил глава Комиссии. — Многие субъекты эту практику поддержали. И уже сейчас семь регионов такие индексы получили: это Крым, Краснодарский и Алтайский края, Курская, Оренбургская, Челябинская и Рязанская области».

## Цитата в тему

АНТОН ГЛУШКОВ, ГЛАВА КОМИССИИ ОС ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ ПО ВОПРОСАМ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И ЦЕНОВОМУ АУДИТУ, ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ:

«Мы сейчас наблюдаем тенденцию, что чем больше объектов возводится по новым правилам, тем больше оборотных средств требуется для застройщиков. И сейчас наступает та итоговая величина, когда вопрос поэтапного досрочного раскрытия эскроу-счетов приобретает совершенно новое понятие, так как в условиях роста цен на стройматериалы позволит застройщикам не увеличивать объемы собственных средств в проектах. Просто такого количества свободных денег для этого нет у большинства строительных компаний»

Выступившие следом участники заседания доложили об основных итогах работы возглавляемых ими подразделений ОС в 2020 году и планах на 2021 год. Одним из первых отчитался глава Комиссии ОС по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, сообщивший, что с момента создания комиссии летом прошлого года в ее мероприятиях приняли участие более 13 тысяч человек — представители строительных компаний, отраслевых саморегулируемых организаций (СРО), исполнительных органов власти и надзорных ведомств. Деятельность комиссии сосредоточена на трех основных направлениях: мониторингах заработных плат в

Тем не менее, несмотря на большую работу по реформированию системы ценообразования, которая была проделана в 2020 году, в этой сфере остается еще очень много нерешенных вопросов. По словам Антона Глушкова, объем госзаказа (по 44-ФЗ) в последние три года стабилен и составляет, по данным площадки РТС, порядка 3,3 трлн рублей, однако высоким остается и процент торгов, которые не состоялись. Основная причина заключается в том, что заявленная по контрактам цена строительства часто не соответствует рынку.

О решениях, способствующих ускорению строительства, в своем докладе сообщил руководитель Комиссии ОС по вопросам разрешительной деятельности и совершенствования нормативной базы в строительстве, генеральный директор ООО «Мосэксперт» Анатолий Воронин. В частности, членам его Комиссии — в содружестве с ГЭ России — удалось многое сделать по доработке Единого госреестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕГРЗ), расширению доступа застройщиков к информационным базам реестра. «Сегодня эта работа практически завершена, но для ускорения процесса нужно, чтобы многие вопросы решались непосредственно на стройке. При этом совершенствование нормативной базы — не самоцель. Важно, чтобы эти изменения почувствовали проектировщики и строители. И есть уверенность, что в 2021 году многие проблемы будут решены», — заявил Анатолий Воронин.

К числу ключевых задач членов Экспертной группы ОС по мониторингу общественного мнения в сфере строительства и ЖКХ ее руководитель Ирина Мельникова отнесла контроль реализации приоритетных национальных проектов и основных мероприятий в строительстве и ЖКХ. Такая обратная связь, по ее мнению, очень важна и позволяет оценить эффективность ведущейся работы с точки зрения граждан. К слову, в ближайшее время группой будет представлен мониторинг ценообразования в сфере управления многоквартирными домами, что позволит сформулировать предложения по наведению порядка в этом сегменте.

Глава Комиссии ОС по саморегулированию в строительстве, президент Национального объединения проектировщиков и изыскателей (НОПИЗ) Михаил Посохин затронул в своем выступлении вопрос внедрения в стране института независимой оценки квалификации, что, по его словам, является только первым шагом, а следом надо переходить к чисто профессиональной оценке, которая должна выставляться с участием вузовских и других организаций, что усилит ответственность специалистов за построенные объекты. Важно, по мнению Михаила Посохина, и как можно скорее, принять закон об архитектурной деятельности, направленный на урегулирование возможного участия иностранных архитекторов в российских проектах, который также поможет нашим архитекторам активнее применять свои компетенции за рубежом.

Доклады и сообщения представили и другие члены ОС. Завершая заседание, глава Минстроя России пожелал общественникам не менее активной работы и в этом году. «Каждый день происходят важные изменения, появились новые формы работы — и задач становится все больше. Давайте вместе двигаться дальше. Я уже поручил изучить те документы, которые были представлены ОС, и подготовить по ним необходимые решения», — подытожил Ирек Файзуллин.

**СРОЧНО**  
**В НОМЕР**

## Не частное дело

НОСТРОЙ увидел в ИЖС потенциал

Сергей МОСЕНКО

Развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в стране обсудили на днях в рамках совместной конференции Санкт-Петербургского регионального отделения «Деловой России» и финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ». Одним из ключевых спикеров мероприятия стал вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз.

По данным ВЦИОМ, 68% россиян хотели бы проживать в частных домах с земельными участками. «Как видите, потенциал для роста спроса на ИЖС довольно большой. Но чтобы его реализовать, нам сейчас крайне необходимо расширить перечень ипотечных инструментов и других схем финансирования ИЖС, которые помогли бы гражданам гораздо чаще и проще приобретать для себя дома и землю, — считает представитель профсообщества. — Немаловажную роль в этом играет и обеспечение инфраструктурой массовой застройки всех территорий под ИЖС, поскольку расширение страны вширь, а не в высоту тоже должно стать приоритетной задачей для развития российской стройотрасли». И здесь, по мнению Антона Мороза, имеют огромное значение любые способы обеспечения земельных участков инфраструктурой, в том числе за счет инфраструктурных облигаций, которые сейчас выводятся на рынок «ДОМ.РФ».

Свой опрос на эту тему проводил и «ДОМ.РФ». В госкорпорации подсчитали, что более 23 млн российских семей хотели бы переехать из многоквартирного дома в индивидуальное жилье. При этом располагают достаточными для этого средствами, согласно исследованию, всего лишь 1,4 млн семей.

В свою очередь, руководитель Экспертного центра по развитию при отделении «Деловой России» в Ленинградской области Александр Демин поделился опытом местных застройщиков при реализации загородных проектов ИЖС. Основной акцент в своем выступлении спикер сделал на вариантах привлечения инвестиций в развитие инфраструктуры для малоэтажного строительства. Отдельно он рассказал и о новых проблемах в сегменте, которые возникли из-за ажиотажного роста спроса на собственное жилье в 2020 «карантинном году», из-за чего на этот строительный рынок пришли новые, зачастую непрофессиональные игроки. По мнению эксперта, сейчас основными направлениями реальной работы должны стать стандартизация ИЖС, взаимодействие с конкретными застройщиками и подготовка пакетов предложений по внедрению в сегмент проектного финансирования.

## Цитата в тему

АНТОН МОРОЗ, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ НОСТРОЙ: «Хочу отметить, что национальным объединением уже был подготовлен набор конкретных предложений, которые частично учтены в «дорожных картах» по реализации и развитию ИЖС в стране. Вместе с тем, НОСТРОЙ настаивает на необходимости продолжения детального обсуждения и расширения практики применения ИЖС и более глубокого внедрения этого института в нацпроект «Жилье и городская среда» и Стратегию развития стройотрасли»

## КАДРЫ



Владимир ТЕН

**Д**ефицит современных высококвалифицированных специалистов в сфере строительства, а также пробелы в образовании инженерно-строительных кадров стали, без преувеличения, бичом нашего времени. Эта проблема мешает интенсивному развитию отрасли, которая могла бы выступить локомотивом экономики страны в нынешний непростой момент. Сейчас идет активное обсуждение вопроса привлечения строительных кадров из-за рубежа: вследствие пандемии и связанных с ней ограничений российские стройки обескровлены отсутствием рабочих-строителей. Но эта же проблема остро стоит и в части наличия-отсутствия специалистов среднего и высшего звена. А именно это тормозит поступательное развитие строительной сферы, в том числе внедрение новейших технологий и материалов — необученный специалист априори будет бояться инноваций.

В Центр дополнительного профессионального образования (ЦДПО) НИУ МГСУ часто обращаются руководители и специалисты отрасли, которые выбрали программу обучения; им нужно только пройти процедуру оформления и приступить к занятиям. С этой категорией людей все просто и понятно. Но по какому пути идти тем специалистам, которые переросли свой профессиональный уровень и испытывают потребность в обучении, но не знают, какая программа поможет достичь поставленных целей?

В главном строительном университете разработали своего рода методичку: она подскажет правильный выбор и сэкономит время. Сомневающемуся специалисту надо определить для себя следующее: планируемое направление профессионального развития; какие профессиональные задачи необходимо решить с помощью полученных знаний; какие длительность и стоимость обучения посильны в настоящее время.

Еще один важный момент при выборе программы — цель обучения: дополнительное профессиональное образование необходимо для смены профессии, получения дополнительной

# Непрерывное образование

## Кому и зачем нужна профессиональная переподготовка

специальности к базовому образованию или только для повышения квалификации?

Профессиональная переподготовка дает возможность получить дополнительную специальность или новую профессию на базе уже имеющегося образования, а повышение квалификации — способ обновить знания и навыки, то есть продолжить обучение по специальности.

Переподготовка открывает перспективы карьерного роста, новых профессиональных высот и высоких доходов. К примеру, инженеру-проектировщику, чтобы стать главным ин-

женером проекта, нужно обладать знаниями, которые может предоставить программа «Организация архитектурно-строительного проектирования для главного инженера проекта (ГИПа)». А руководителю проекта, чтобы подняться на следующую ступень в руководстве, нужно пройти переподготовку по направлению «Менеджмент».

То есть профессиональная переподготовка означает возможность при смене профессии или расширении профессиональной деятельности получить дополнительные компетенции, которые позволят справиться с поставленными задачами.

Это может касаться специалистов и из других сфер. Например, вы — юрист, и судьба свела вас со строительной отраслью. Законодательство в сфере строительства — это симбиоз норм, регулируемых не только Градостроительным и Гражданским кодексами, но еще земельным законодательством и многими подзаконными нормативными актами. В этом случае программа «Промышленное и гражданское строительство» поможет юристу сформировать систему знаний в области строительства. Или вы — врач, а в настоящее время занимаетесь установкой медицинского оборудования в строящихся больницах и вам нужно освоить базовые знания по строительству и разбираться в вопросах управления стоимостью проектов. Программа «Технологический и стоимостной инжиниринг в строительстве» решает эти задачи.

Таким образом, в случае, когда вы обладаете знаниями и опытом работы, но давно не учились и находитесь в стадии профессиональной стагнации, профессиональная переподготовка поможет определить проблемы и найти новые пути развития. Она не помешает даже директору компании, который давно и обоснованно занимает свою «нишу» на рынке и планирует развивать компанию дальше. Программа «МВА в строительстве» обеспечивает более четкое представление о функциональных проблемах в компании, а приобретенные знания поспособствуют принятию компетентных управленческих решений.

Повышение квалификации дает возможность узнать о новых методах, современных технологиях и использовать их в своей работе, а также позволяет быть в курсе различных методик, регламентирующих вашу сферу деятельности, последних изменений в законодательстве и нормативной базе, повышает вашу конкурентоспособность на рынке труда, обеспечивает соответствие требованиям действующих профстандартов.

Обучение в ЦДПО НИУ МГСУ предполагается как очную, так и очно-заочную формы обучения и обычно включает в себя три этапа. На первом этапе слушателей знакомят с программой обучения и предоставляют материалы для освоения. На втором обучающиеся самостоятельно изучают выданные материалы. На третьем этапе осуществляется проверка знаний в виде квалификационного экзамена или теста.

При дистанционной форме обучения проходит в личном кабинете на образовательном портале. Слушатели изучают лекционный материал (видео или текст), получают задания и учебно-методические материалы. Дистанционная форма обучения позволяет при наличии интернета повышать квалификацию или осваивать новые профессии удаленно.

Допустимый срок освоения программ повышения квалификации — не менее 16 академических часов, а программ профессиональной переподготовки — не менее 250.

По окончании обучения по программе повышения квалификации выдается итоговый документ — удостоверение о повышении квалификации. По окончании обучения по программе профессиональной переподготовки — диплом, который дает право на ведение нового вида деятельности.

Дополнительное профессиональное образование — это, без сомнения, выход из зоны комфорта, но он поможет поменять жизнь в лучшую сторону, признать, что есть вещи, которых ты не знаешь, хотя и состоялся в профессии, и начать заново глубоко и креативно мыслить.

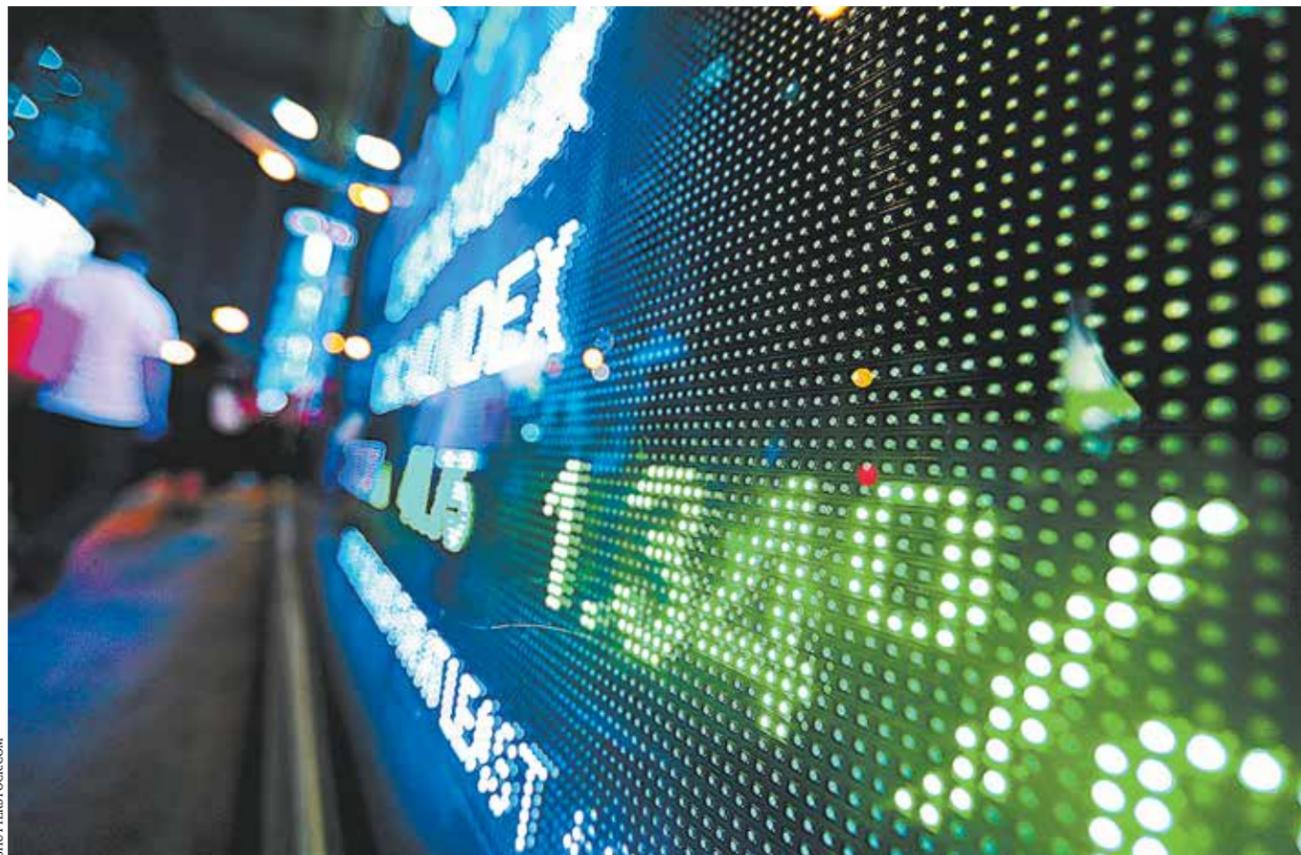
### Полученные и применяемые знания

Более 30000 слушателей прошли с 2008 года обучение в Академии Уропог — инновационной образовательной платформе финской компания Уропог. Этот ведущий мировой производитель систем водоснабжения, отопления и охлаждения, давно работая на российском рынке, вносит свой экспертный вклад в строительную отрасль страны: делится наработками, готовит настоящих и будущих профессионалов — монтажников, проектировщиков и дистрибьюторов.



Программа обучения в Академии Уропог состоит из двух модулей, включающих теоретическую и практическую части программы, что позволяет сразу применить полученные знания на рабочих объектах. Занятия ведутся как в очной, так и в заочной форме. В период пандемии особой популярностью стало пользоваться онлайн-обучение, позволяющее учиться удаленно, в удобном режиме и в любом месте. По завершении образовательного курса выпускники Академии Уропог получают сертификат о его прохождении, повышающий их конкурентные преимущества на рынке труда. Сертификат действителен в течение двух лет.

# Застройщик становится эмитентом



SHUTTERSTOCK.COM

## Выпуск облигаций как альтернатива проектному финансированию

Александр РУСИНОВ (Новосибирск)

Доминирующим видом финансирования жилищного строительства сегодня становится проектное банковское кредитование с использованием счетов эскроу. Но преобладающим — не значит единственным. На состоявшейся в Новосибирске конференции «Альтернативы эскроу-финансирования строительства» эксперты обсудили перспективы использования давно известного механизма выпуска облигаций на фондовом рынке.

### Кому торг уместен?

В России сегодня работает свыше 3 тыс. застройщиков, но на рынок облигаций выходят лишь единицы. В 2017 году облигационные выпуски разместили только 11 строительных компаний. В 2018 году — еще восемь. А в 2019-м на рынок облигаций вышло всего два застройщика. Повышенный интерес к этому финансовому инструменту проявился с переходом отрасли на новые «эскроу-рельсы». Если раньше облигации размещали только крупные столичные застройщики, то сейчас к ним присоединяются и региональные девелоперы средней величины.

Но главное здесь — не забывать про важный нюанс: «биржевые игры» подходят не для всех. В частности, застройщики, напрямую привлекающие средства граждан, по закону «О долевом строительстве» (214-ФЗ) не имеют права участвовать в операциях, связанных с эмиссией облигаций. Однако рынок ценных бумаг открыт для их родственных структур, не задействованных в долевом строительстве: управляющих компаний (УК) в составе стройхолдингов либо SPV-организаций, специально созданных для финансирования деятельности головной компании. Естественно, нет никаких «биржевых ограничений» и для застройщиков, просто работающих без денег дольщиков. Сегодня основная часть из немногочисленных представленных на облигационном рынке российских фирм, связанных со строительством, — это как раз УК (10 компаний). Второе место разделили между собой специализированные застройщики, принявшие решение о выпуске облигаций до внесе-

### Справочно

■ В настоящее время пятерка российских строительных лидеров по объемам облигационных выпусков в обращении выглядит следующим образом:

- 1 место** — ПАО ГК «ПИК» (7 выпусков на общую сумму 75 млрд рублей, средняя ставка — 8,1% годовых);
- 2 место** — ПАО «Инград» (5 выпусков, 70 млрд рублей, 7,5%);
- 3 место** — ПАО «Группа «ЛСР» (5 выпусков, 28 млрд рублей, 9,3%);
- 4 место** — ПАО ГК «Самолет» (9 выпусков, 16 млрд рублей, 10,7%);
- 5 место** — АО ГК «Пионер» (2 выпуска, 8 млрд рублей, 11,3%).

Эмиссии региональных компаний, работающих за пределами Москвы и Санкт-Петербурга, выглядят куда скромнее: ООО «Легенда» (3 выпуска в обращении на общую сумму 5,7 млрд рублей, средняя ставка — 12,7% годовых); ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (1 выпуск, 4 млрд рублей, 11%); АО «Бизнес-недвижимость» (1 выпуск, 4 млрд рублей, 7,9%); ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (1 выпуск, 3 млрд рублей, 11,8%).

ния упомянутых выше ограничений в 214-ФЗ, и застройщики, не привлекающие «долевые» средства.

### «Поле для маневра»

Планируя выпуск собственных ценных бумаг, предпринимателю необходимо «сверить часы» с самыми общими требованиями к эмитентам биржевых облигаций. К ним относятся минимальная годовая выручка (от 300 млн рублей), срок существования компании (от 3 лет), положительный собственный капитал. Отношение долга к EBITDA (прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации) — до 5. Юридическая структура предприятия непременно должна быть прозрачной, а основные активы, генерирующие выручку (прибыль), должны находиться на балансе компании.

Обращаясь на биржу с инициативой о выпуске облигаций, следует учитывать ряд «входных» факторов: срок от первого собеседования до регистрации программы и дебютного выпуска составит не менее трех месяцев, стоимость услуг организатора эмиссии, андеррайтера, биржевые затраты — 3% от суммы выпуска (облегчающий момент — эту плату можно растянуть на весь срок обращения облигаций), стоимость получения рейтинга в рейтинговом агентстве оценивается в сумму от 500 тыс. рублей. Средняя ставка



### Цитата в тему

АЛЕКСЕЙ АНТИПИН,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
КОМПАНИИ «ЮНИСЕРВИС  
КАПИТАЛ»: «Облигационный  
рынок сегодня популярен,  
а возможность выйти на него есть

не только у крупных фирм, но и у представителей среднего бизнеса. Да, с учетом всех выплат деньги с фондового рынка обходятся дороже, чем банковский кредит. Зато для их получения требуется меньше документов, не нужен залог, их можно использовать в целях, недопустимых в рамках проектного банковского финансирования (например, приобретение земельного участка) и т. д.»

должна привлечь потенциальных инвесторов, поэтому для эмитентов-дебютантов она рекомендуется на уровне 13% годовых. Дело в том, что в глазах большинства инвесторов строительные компании несут на бирже значительные риски. Поэтому, несмотря на общее снижение доходности, ставки привлечения остаются на сравнительно высоком уровне даже для крупных и авторитетных представителей отрасли. Тем не менее, строитель-эмитент в силах «успокоить» потенциальных инвесторов, повысив их уверенность в приобретаемых активах, в частности, за счет повышения информационной открытости и прозрачности компании, укрепления ее позитивного имиджа на рынке.

Если после проверки документов и собеседования фондовая биржа по какой-то причине откажет в эмиссии биржевых облигаций, открывающих компании доступ к неограниченному кругу инвесторов, можно попробовать воспользоваться другими альтернативными финансовыми инструментами. К такому можно отнести, к примеру, выпуск коммерческих облигаций, размещаемых по закрытой подписке с возможностью дальнейшей продажи сторонним инвесторам. Но в целом надо понимать, что выпуск собственных ценных бумаг ни в коем случае не является «заменителем» банковских кредитов и финансирования через счета эскроу. Это — дополнительный финансовый инструмент, расширяющий возможности бизнеса и увеличивающий «поле для маневра».

### Стимул от государства

Стоит также напомнить, что Постановлением Правительства РФ № 532 от 30 апреля 2019 года были утверждены «Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям — субъектам малого и среднего предпринимательства в целях компенсации части затрат по выпуску акций и облигаций и выплате купонного дохода по облигациям, размещенным на фондовой бирже». Важным условием предоставления такой господдержки является осуществление предприятием деятельности в приоритетных отраслях экономики. В сфере строительства туда попадают следующие разделы ОКВЭД: 41 — «Строительство зданий», 42 — «Строительство инженерных сооружений», 43 — «Работы строительные специализированные». Получателями субсидий могут стать микропредприятия с численностью работников до 15 человек и доходом до 120 млн рублей, малый (до 100 человек, доход — до 800 млн рублей) и средний (до 250 человек, доход — до 2 млрд рублей) бизнес. Господдержка предусматривает компенсацию фактически понесенных эмитентом затрат по договору об организации размещения облигаций в размере 2% от номинального объема, но не более 1,5 млн рублей. Если затраты составили менее 2%, то компенсируется весь объем затрат.

Второе направление господдержки, прописанное в постановлении, позволяет компенсировать долю купонного платежа в объеме 70% от ставки ЦБ РФ, действующей на плановую дату выплаты процентного дохода. Среди застройщиков, присутствующих на фондовом рынке, такие субсидии от государства уже получили ООО «Легенда» и ООО «Талан-Финанс».

## БИЗНЕС



# Новостройки в дефиците?

## Портфели петербургских девелоперов начинают «худеть», зато земельный банк пополняется

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

С начала 2021 года в Северной столице сдали всего 17 новых домов на 9,1 тыс. квартир общей жилой площадью свыше 451,7 тыс. квадратных метров. По сравнению с январскими показателями прошлых лет объем квартир, поступающих в открытую продажу, «просел» практически наполовину. Заметно «похудели» и рабочие портфели петербургских застройщиков — вывод новых проектов на рынок сократился в среднем на четверть.

Как рассказала «Стройгазете» руководитель отдела аналитики строящейся недвижимости группы компаний (ГК) «Бюллетень Недвижимости» Ольга Романова, на конец прошлого года в Санкт-Петербурге в реализацию было выведено 2,7 млн «квадратов», тогда как в декабре 2019 года — 3,7 млн, в 2018 году — 4,8 млн кв. метров). Среди текущих лидеров рынка эксперты называют «Группу ЛСР» и стройхолдинг Setl Group: они сохранили первые позиции, хотя и сократили объемы

строительства. Так, у «Группы ЛСР» портфель реализуемых проектов «ужался» с 2,4 млн до 2,1 млн кв. метров, а Setl Group уменьшил его почти на четверть: с 2,7 млн до 2,1 млн «квадратов».

По словам руководителя аналитического центра ГК «Главстрой Санкт-Петербург» Дмитрия Ефремова, объем квартир в открытой продаже на городском рынке новостроек с начала года сократился примерно на 50%. Однако он уверен, что в данном случае речь идет все же о некотором сжатии предложения за счет вымывания наиболее привлекательных вариантов, а не о дефиците. «Количество полученных разрешений в 2020 году демонстрирует, что в активах у девелоперов находится достаточный запас предложения. Полагаю, объем предложения будет постепенно восстанавливаться вслед за спросом, который должен увеличиться в марте в связи со скорым окончанием льготной ипотечной программы», — отмечает Дмитрий Ефремов.

Генеральный директор саморегулируемой организации (СРО) «Объединение строите-

лей СПб», входящей в Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Алексей Белосудов с коллегой не согласен и считает, что объем ввода новых проектов в 2021 году будет и дальше снижаться в связи с переходом стройки на эскроу-счета и проектное финансирование. «Застройщики предусмотрительны, они тщательно готовились к переходу на новые отношения с банками, и процесс этот идет небыстро», — поясняет Алексей Белосудов. По его словам, полный цикл не пройден, и застройщики еще не оценили в полной мере риски этой новой схемы, условий продаж.

Между тем вряд ли дефицит новых предложений на рынке петербургских новостроек продлится долго. За этот факт говорит то, что застройщики в последнее время рекордными темпами скупают наделы и перепрофилируют свои земельные банки. По данным брокерской компании «Петербургская недвижимость», только за девять месяцев 2020 года на земельном рынке Северной столицы и пригородов было реализовано 335 гектаров земли под строительство 2,3 млн кв. метров. Это в четыре раза больше, чем объем проданной земли за весь 2019 год. К примеру, Setl Group, помимо участка в Стрельне, купил 4,2 гектара на Васильевском острове, в районе Кожевенной линии, и надел в 3,8 гектара на Лиговском проспекте, 236. Эксперты говорят, что все это — будущие стартапы: холдинг обычно не медлит с запуском новых проектов. В свою очередь, «Группа ЛСР» за последнее время приобрела 150 гектаров новых земель на намыве, 14 гектаров на Кожевенной линии и небольшой надел на улице Егорова в Московском районе. В связи с этим можно сделать вывод: раз девелоперы готовят площадки для будущих проектов, то дефицита предложений на рынке новостроек не будет.

Вместе с тем, руководитель «Петербургской недвижимости» Ольга Трошева предупреждает, что в настоящий момент на ситуацию на первичном рынке оказывает влияние слишком много факторов, в том числе нерыночных (пандемия), чтобы можно было делать долгосрочные прогнозы. «Вывод на рынок новых объектов будет зависеть от стратегий застройщиков, от их активности и, в том числе, от своевременно полученных разрешений на строительство», — подчеркивает она.

«Любые прогнозы по рынку могут быть даны только «с оговорками», — вторит эксперту руководитель направления клиентского опыта «Группы RBI» Вера Сережина. — Конечно, ощутимое сокращение нового предложения вряд ли произойдет. Ведь никто не отменял планов государства по повышению доступности жилья, по поддержке спроса. Много было приобретено земельных участков, поэтому девелоперы будут готовить проекты к старту согласно своим планам, а конкретный момент старта продаж выбирать по ситуации».

## Кто в инвесторы пойдет?

Ростовские власти предложили бизнесу взяться за соцобъекты

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

Администрация Ростова-на-Дону определилась со списком потенциальных социальных и спортивных объектов, в отношении которых в 2021 году планируется заключить концессионные соглашения. Соответствующий документ появился на сайте городской мэрии.

В перечень объектов, предложенный инвесторам, включены 11 земельных участков для будущего строительства соцобъектов, в том числе двух детских садов, музыкальной школы, Дома культуры, нескольких парковых и физкультурно-оздоровительных зон. Единственным «лотом», где за счет инвестора хотят выполнить реконструкцию уже существующего объекта, стала одна из старейших городских локаций — 140-летний Парк имени Вити Черевичкина. Ранее его уже пытались «передать» в частные руки, но до реализации проекта дело не дошло.



«Концессионная набережная» в Ростове-на-Дону

По словам заместителя главы администрации Ростова-на-Дону по экономике Светланы Камбуловой, о необходимости строительства подобных объектов ростовчане неоднократно просили городские власти. И для реализации таких планов существует два пути: первый — годами ждать финансирования из областного или федерального бюджета, второй вариант — предложить локальному бизнес-сообществу сделать реальное благое дело для родного города. При этом у концессионеров со временем еще и появляется возможность окупить свои инвестиционные вложения, которые пошли на строительство или реконструкцию объекта. Более того, как правило, чиновники еще пытаются создать для инвестора самые благоприятные условия: упрощают оформление проектной документации, берут на себя часть затрат и т.д.

«Концессия — общемировая и проверенная практика, которая позволяет реализовывать такие проекты быстрее», — пояснила Светлана Камбулова, напомнив, что сегодня самым успешным примером концессионного соглашения в Ростове-на-Дону является городская набережная. Здесь инвестором выступила компания «Донской причал».



Новая школа в Невском районе Санкт-Петербурга

### Кстати

В прошлом году в Санкт-Петербурге начался эксперимент — местная администрация начала заключать с застройщиками четырехсторонние соглашения о выкупе социальных объектов: школ, детских садов и поликлиник. Если раньше город в лице Комитета имущественных отношений подписывал соглашение напрямую с бизнесом, то теперь к такому договору присоединяются банки и Комитет по экономической политике (КЭП). По данным Смольного, благодаря введению новой схемы в 2020 году город приобрел в собственность у застройщиков 19 соцобъектов. На эти цели из петербургской казны было выделено более 5 млрд рублей. Кроме того, как сообщили «Стройгазете» в КЭП, сейчас ведомством прорабатывается вопрос финансирования строительства соцобъектов с использованием механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП).

# Реновация набирает ход

## Москва готова ко «второй волне» обновления жилого фонда



Дом по программе реновации в Южном Медведково

Антон МАСТРЕНКОВ

### Справочно

■ Программа реновации жилищного фонда в Москве утверждена 1 августа 2017 года и предусматривает расселение 5175 домов (свыше 350 тыс. квартир). На сегодняшний день столичными властями утвержден адресный список из 489 стартовых площадок с потенциалом строительства более 7 млн «квадратов».

Проектирование и строительство жилья по столичной программе реновации фактически поставлено на поток. Только за первый месяц этого года в Москве уже введено в эксплуатацию шесть домов: два — в Тимирязевском районе, по одному — в Западном Бирюлево, Хорошево-Мневниках, Восточном Измайлово и Северном Тушино. Всего же до конца 2021 года будет сдано более 1 млн квадратных метров реновационного жилья в разных районах города. На декабрь намечен и ввод в строй первых домов на такой знаковой для столицы площадке, как территория бывшего Черкизовского рынка. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарёва, такой темп реализации программы позволит в этом году начать демонтаж уже

# 97

ДОМОВ

построено в столице с момента старта программы реновации. Новоселье справили свыше 24 тысяч москвичей

расселенных домов и строительство на их месте новых. «В этом году мы начинаем массово выходить на дополнительные площадки, таким образом, переходя уже ко второй волне реновации», — сообщил «Стройгазете» чиновник, добавив, что своего «пика» программа достигнет через полтора-два года. Предполагается, что к этому времени в Москве будет ежегодно строиться около 3,5 млн «квадратов» нового жилья.

На возведение новостроек в рамках реновации в этом году будет выделено из городского бюджета 105,3 млрд рублей. По заверению главы столичного департамента строительства Рафика Загрудникова, этих денег вполне достаточно и проблем с финансированием програм-

мы не возникнет. «Несмотря на непростую экономическую ситуацию и рост стоимости стройматериалов, значительного роста себестоимости строительства в ближайшей перспективе не ожидается», — пояснил он. — Сегодня средняя стоимость строительства жилых домов составляет 117,5-118 тыс. рублей за «квадрат». В этом году повышение стоимости работ предусматривается не более уровня инфляции».

Новинкой этого года стал обновленный механизм застройки реновационных кварталов. В частности, на торги выставляются проекты комплексной застройки, которые предполагают возведение не только жилых домов, но всех необходимых для обеспечения новоселов социальных объектов, дорог и другой инфраструктуры. В этом году уже объявлено пять конкурсных процедур на квартальную застройку в районах Митино, Бескудниково, Солнцево, а также в Крюково, Зеленограде и поселке Шишкин Лес в Новой Москве. Такой подход отвечает главной задаче программы — созданию принципиально новых, открытых и комфортных городских пространств. При этом применяется более комфортный для проживания

квартальный принцип застройки. Такие районы с четкой структурой и выделенными кварталами позволят эффективно использовать территорию города. Кроме того, квартальная застройка предполагает компактное расположение сервисов в шаговой доступности и комфортную пешеходную среду.

На сегодня для обеспечения КРТ определен перечень из 89 локаций, по которым разработаны проекты планировок территорий, из них 88 уже утверждены. При разработке проектов планировки кварталов реновации был проведен анализ потребности территории в детских садах, школах и поликлиниках. В частности, планируется построить более 200 школ и детских садов и порядка 30 объектов здравоохранения. Помимо этого, все территории, выделенные для строительства многоквартирных домов, обеспечиваются транспортной инфраструктурой — магистральными дорогами и улицами местного значения. Кроме того, предполагается реконструкция существующей дорожной сети, организация парковочных мест, а также устройство внеуличных пешеходных переходов.

### Справочно

■ Вызвавший немало дискуссий в обществе, федеральный закон о комплексном развитии территорий (КРТ) не приведет к корректировке столичной программы реновации жилья, которая основывается на постановлениях городского правительства, принятых еще в 2017 году. При этом в московском правительстве не исключают, что в перспективе возможно применение закона о КРТ в столице, но при реализации других программ жилищного строительства.

## РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2021 9-12 МАРТА



Международная специализированная выставка RosBuild 2021

Салон «Деревянное домостроение»

Форум «Строим будущее России вместе»



Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

www.rosbuild-expo.ru

При поддержке



Под патронажем  
Организатор  
ЭКСПОЦЕНТР 12+

ONLINE  
INTERNATIONAL  
REAL ESTATE  
CONGRESS

15-19  
ФЕВРАЛЯ

300 СПИКЕРОВ  
100 МЕРОПРИЯТИЙ  
15000 УЧАСТНИКОВ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС  
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ  
DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ

ПРЕДУСМОТРЕНЫ ПЛАТНЫЕ  
И БЕСПЛАТНЫЕ ФОРМЫ УЧАСТИЯ  
ONLINECONGRESS.RU



## АРХИТЕКТУРА

# Без серых стен

В Подмосковье стартовал конкурс граффити для учреждений культуры

Оксана САМБОРСКАЯ

До 31 марта 2021 года будут приниматься заявки на участие в подмосковном конкурсе уличного искусства «Графика города». Экспертная оценка представленных конкурсантами эскизов намечена на начало апреля. Общественные слушания по отобранным работам будут проходить до 14 мая, после чего до 20 мая назовут победителей. Лучшие рисунки нанесут на стены учреждений культуры до 1 октября.

Как рассказала «Стройгазете» министр культуры Московской области Елена Харламова, украсить граффити свои фасады захотели многие музеи и школы искусств региона. На конкурс было подано более 130 заявок от областных учреждений культуры, но строгий технический отбор прошли не все. Дело в том, что большинство таких объектов находится на первых этажах жилых домов, что усложняет согласование: где-то нужно согласовывать изменения «внешности» с жителями, где-то фасад просто для этого не приспособлен. В результате для использования в качестве конкурсных площадок осталось 53 учреждения культуры.



По словам главного архитектора Подмосковья Александры Кузьминой, отбор объектов и поверхностей, на которые будут нанесены рисунки в рамках конкурса «Графика города», был очень деликатным. «Выбраны те здания, которые испортить сложно. Они великолепно построены, но со стороны качества фасада далеки от эталона. Художественные композиции, безусловно, могут наполнить их новым смыслом», — отметила Александра Кузьмина, добавив, что при этом важно понимать, что граффити — это часть архитектуры, и такие арт-объекты существуют в масштабе даже не отдельного двора, а целого города. Именно поэтому уличное искусство требует как градостроительного подхода, так и профессионального, архитектурного фильтра.

«У конкурса серьезная гуманитарная миссия, — считает сооснователь творческого объединения «Артмосфера» и одноименной международной биеннале уличного искусства Юлия Василенко. — Здания с граффити на стенах помогут убрать «серость» районов».

Вместе с тем, организаторы «Графика города» напоминают, что конкурсные работы должны быть не только качественными с художественной точки зрения, но и иметь связь с историей и географией места.



Прошлогодний фестиваль «Зодчество» проходил в Гостином дворе

## Центр архитектурной истины

Фестиваль «Зодчество» расширяет границы

Оксана САМБОРСКАЯ

Ежегодный международный фестиваль «Зодчество» — одно из наиболее значительных профессиональных событий в нашей стране, знакомящее с достижениями в области архитектурной и градостроительной деятельности городов и регионов России. Учрежденный в 1992 году фестиваль с самого начала ставил перед собой самые широкие задачи, среди которых популяризация современной отечественной архитектуры, демонстрация продукции производителей конструктивных и отделочных материалов, а также укрепление связей между всеми участниками архитектурно-градостроительного процесса. Каждый год «Зодчество» выбирает куратора, определяющего тему фестиваля и его идеологию. В этом году куратором XXIX фестиваля, который пройдет в московском «Манеже» с 10 по 12 ноября, стал главный архитектор Калуги Алексей КОМОВ.



«СГ»: Алексей Олегович, расскажите, как становятся кураторами «Зодчества»?

Алексей Комов: Выбор куратора происходит на основе конкурса Союза архитекторов России, в котором участвуют несколько кандидатов. В этом году было несколько сильных проектов, но все же жюри остановилось на моем.

«СГ»: И какая тема этого года?

А.К.: Истина! Если немного пофилософствовать, то Истина — это зеркало, в которое смотрел Бог и которое потом разбилось, но у каждого остался свой осколок. Настало время зеркала собрать воедино. Как носители истины и фундамента буду-

щего музея, архивы, сама архитектура — это то, что останется потомкам для осмысления опыта. За нами идут поколения, у которых миропонимание как никогда в истории радикально иное — и этот разрыв увеличивается. Вот только если преемственность будет лишь на «цифровых носителях», которые в любой момент можно стереть навсегда поворотом рубильника, то цивилизация в опасности.

Также важно, что в этом году мы отмечаем 60-летие первого полета человека в космос, давшего феноменальный толчок, в том числе развитию мировой культуры. Это стало новой истиной, придуманной великими мыслителями от Циолковского до Вернадского. Прошло больше полувека, но человечество так и не предложило ничего более значимого.

«СГ»: Как вы собираетесь донести эту истину?

А.К.: Моя задача — быть не только идеологом, но и продюсером. Я традиционно собираю нескольких сокураторов на такие проекты. В 2021 году «Зодчество» будет проходить на нижнем уровне «Манежа». В этом гипостильном, то есть многоколонном зале сакральную тему можно подать достаточно емко. Мы уже сделали актуализированную концепцию по застройке и сейчас как раз распределяем пространства для кураторских проектов. Хотелось бы, чтобы их делали архитекторы в содружестве с учеными, мыслителями, футурологами. Такой омниканальный подход поможет привлечь на фестиваль людей разных профессий, а не только зодчих.

«СГ»: Среди участников кураторских проектов кого вы больше видите — людей старшего поколения или молодежь?

А.К.: Возрастного ценза нет, главное — ка-

чество. Это может быть коллаборация вундеркинда 13 лет и признанного мэтра. Мне важнее личности и предложенные ими темы, форма полемики. Но необходимо, конечно, настроить и живую коммуникацию среди поколений. У меня центральный концепт — алтарь архитектурной правды. Он, собственно, и будет расщепляться на сокураторские проекты.

«СГ»: Когда вы определитесь с кураторскими проектами?

А.К.: 12 апреля в Калуге откроется вторая очередь Музея космонавтики. А 27 апреля мы будем показывать концепцию фестиваля в его грандиозном новом пространстве. К этому времени все кураторские проекты будут собраны и оформлены. Сейчас я не буду раскрывать тайну, но отмечу, что, с моей точки зрения, главная ценность «Зодчества» не только кураторские проекты, а представительства регионов как интеллектуального каркаса страны. В этом году должен «выстрелить» Нижний Новгород: город готовится к 800-летию юбилею, и у него очень мощные проекты. Для российских архитекторов фестиваль ценен тем, что он объединяет одновременно пространство всей страны. Регионы делегируют проекты на «Зодчество» и показывают свои достижения.

«СГ»: Как главный архитектор Калуги вы после «Зодчества» ждете каких-то изменений в своем городе — прорывных идей, которые вы собираетесь там использовать?

А.К.: Калуга не будет обделена вниманием. Но сам факт, что главный архитектор города является куратором архитектурного события года, очень важен для самосознания калужан.

С одной стороны, у нас самих юбилей — 650 лет городу. Поэтому на конкурсе будет павильон Калуги, Калужской области, где мы покажем Музей космонавтики в том числе. С другой стороны, моя задача как главного архитектора города — объединить коллег, архитекторов территорий. И тут я очень плотно взаимодействую с советом главных архитекторов, заседания которого всегда проходят на «Зодчестве». Здесь есть определенная политическая история, четкий сигнал: архитекторам, если они хотят действительно сохранить русскую культуру, нужно идти во власть и делать архитектуру страны осознанной.

Что получит Калуга? Главное — внимание. Она станет центром архитектурной мысли. Городу не хватает этого импульса. Это город инженеров, единственного в стране филиала технического университета имени Баумана. Здесь борются два начала: купеческое и инженерное. Они между собой порой искрят. Мне кажется, что история с «Зодчеством» может собрать тот конструкт, вокруг которого Калуга ходит уже много-много лет, — вспомнить себя как центр Истины, который в лице Циолковского дал миру надежду на будущее.

### Справочно

■ Алексей Комов родился в 1975 году в Москве, в семье выдающегося советского и российского скульптора Олега Константиновича Комова (1932-1994). В 1999 году окончил МАРХИ (кафедра градостроительства, магистр архитектуры). С 1995 по 2009 годы — главный архитектор бюро «АМ» под руководством Федора Рожнева. Руководитель собственной мастерской с 2009 года. В 2015 году — главный архитектор Евпатории. С 2019 года заместитель городского головы, главный архитектор Калуги. Постоянный участник и лауреат российских и международных архитектурных конкурсов — «Зодчество», «Золотое сечение», ArchiWOOD и др. Основатель проекта «Курортоград», посвященного советской архитектурной традиции Крыма; курса урбанистических практик «ТЕРРИТОРИУМ».

# Больше креатива

## «ДОМ.РФ» и АСИ запустили программу по созданию в регионах необычных пространств



Арт-пространство «Авиатор» на Ольховской улице в центре Москвы

Оксана САМБОРСКАЯ

**Ф**инансовый институт развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» и Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов (АСИ) организовали масштабную программу Rurban Creative Lab (RCL) по преобразованию неиспользуемых городских и сельских территорий в креативные кластеры.

вой, они могут стать идеальным местом притяжения для дизайнеров, художников или музыкантов, для которых высокие потолки и возможность работать круглосуточно в творческой атмосфере, общаться с коллегами и генерировать общие идеи играют большую роль. Сейчас в России лидером в создании креативных пространств является Москва, где находятся знаменитые площадки «Флакон», «Винзавод», «Арма» и другие. Этот опыт, по мнению организаторов RCL, вполне могут перенимать регионы.

Программа Rurban Creative Lab пройдет в два этапа. С 15 февраля по 14 марта состоится онлайн-марафон, где будут отработаны основные составляющие формулы успеха креативной территории: инфраструктура, сообщества и стейкхолдеры, бизнес-процессы и др. Итогом виртуального соревнования станет отбор десяти команд — региональных продюсерских центров, которые получат возможность принять участие в очных мероприятиях RCL, заявленных к проведению с 22 марта по 26 сентября. За это время каждый регцентр запустит три креативных кластера трех разных типов на трех разных неиспользуемых территориях.

Все участники RCL вместе с приглашенными экспертами смогут разработать финансовую и бизнес-модели развития подобных объектов, повысить уровень своих профессиональных компетенций.

Инициатива, несомненно, позитивная, считают опрошенные «Стройгазетой» потенциальные резиденты подобных креативных кластеров — архитекторы, однако есть и нюансы, которые, по их мнению, следует учитывать. Так, генеральный директор и основатель архитектурной студии IND architects Амир Идиатулин считает, что идея RCL поможет вдохнуть жизнь в слабо развитые районы страны. Для России с ее огромной

площадью и протяженностью с запада на восток важна полицентричность. «Если в небольших городах или деревнях есть творческие люди, способные преобразовать и продвигать инновации, то их нужно поддерживать», — отмечает эксперт. — В любом населенном пункте можно придумать что-то интересное».

В свою очередь, партнер архбюро UNK project Юлий Борисов напоминает, что появление творческих кластеров на территориях бывших промзон или заброшенных ОКН — мировой тренд. Результатом становится превращение маргинального района в коммерчески успешную локацию. Однако есть и экономика проекта, которую стоит учитывать. Ведь многое будет зависеть от инвестиций, необходимых для реновации, и наличия достаточного количества потенциальных арендаторов вновь появляющихся площадей.

«Если это город-миллионник, — поясняет эксперт, — то он наберет критическую массу для освоения промышленной территории и создания точки роста. Если это город с населением в 200-500 тысяч человек, то творческих людей будут уже десятки, а этого недостаточно. Здесь придется решать вопрос на микроуровне: осваивать какой-нибудь старенький Дом культуры, например. И речь пойдет уже не о территориях, а об объектах».

Кроме того, считает архитектор, надо учитывать, что обычно креативные территории эффективно развиваются, когда есть запрос локального сообщества. При этом должна быть поддержка со стороны местных властей, создание муниципальной или федеральной законодательной базы, которые будут стимулировать развитие таких кластеров. Возможно, считает Юлий Борисов, эта инициатива говорит о том, что у государства есть особый режим помощи подобным идеям — и это здорово.

## Справочно

Напомним, задача по созданию в России креативных кластеров на территориях бывших промышленных предприятий и заброшенных ОКН была поставлена главой государства в конце прошлого года. В начале этого года к ее реализации присоединился «ДОМ.РФ», обладающий полномочиями агента РФ по вовлечению в хозяйственный оборот неэффективно используемых земель и неиспользуемых объектов недвижимости в регионах.

По подсчетам Центра городских компетенций (ЦГК) АСИ, в центральных районах 70% российских городов находятся заброшенные промышленные площадки и объекты культурного наследия (ОКН). Тем временем, по мнению руководителя ЦГК АСИ Татьяны Журавле-

24-27 февраля 2021

Краснодар  
ВКК «Экспоград Юг»

**YugBuild**

Выставка отделочных и строительных материалов, инженерного оборудования

www.yugbuild.com

Организатор  
**MVK**

Официальный информационный спонсор  
**ЭКСПО**

+7 (861) 200-12-34  
yugbuild@mvk.ru

**Siberian Building Week**  
Сибирская строительная неделя

18+

**16 - 19 ФЕВРАЛЯ 2021**

Более **200** компаний-экспонентов из России, стран СНГ, Европы, Восточной Азии!

Событие года – Международный форум дизайнеров и архитекторов Сибири!

sbweek.ru

SIBERIAN\_BUILDING\_WEEK

+7 (383) 363 00 63

ЦЕНТР ЭКСПО

НОВОСИБИРСК ЭКСПО ЦЕНТР

ЖКХ

# Жилищно-коммунальные проблемы



## Россияне рассказали, что их больше всего не устраивает в работе ЖКХ



### Цитата в тему

СВЕТЛАНА РАЗВОРТНЕВА, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП «ЖКХ КОНТРОЛЬ»: «Необходимо срочно вкладываться в модернизацию инфраструктуры ЖКХ, иначе «коммунальные катастрофы» будут происходить все чаще. Но делается в этой сфере все меньше. Почти закончилась программа Фонда содействия реформированию ЖКХ, связанная с софинансированием проектов по модернизации коммунальных сетей в малых городах, и практически не началась программа по обновлению инфраструктуры с износом более 60%. Как результат, сети ветшают, а люди замерзают»

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ЖКХ, ВОЛНОВАВШИЕ РОССИЯН В 2020 ГОДУ			
Место	Причина недовольства граждан	Количество обращений	% от всех обращений
1	Неудовлетворительное состояние МКД и содержание общего имущества	5 316	16,3
2	Начисление платы за ЖКУ	4 591	14
3	Управление МКД	3 948	12,1
4	Качество коммунальных услуг	3 104	9,5
5	Капитальный ремонт	3 086	9,4
6	Благоустройство придомовой территории	2 276	7
7	Общие собрания собственников	1 432	4,4
8	Предоставление услуги по обращению с ТКО	1 365	4,2
9	Общее имущество (состав, использование, возврат)	1 041	3,2
10	Иные	6 530	19,9

жалобы, связанные с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) — 14%. Эта проблематика обострилась вместе с наступлением пандемии, когда правительство обязало управляющие компании (УК) проводить дезинфекцию мест общего пользования, но не выделило на эти работы средств. Выход из положения УК нашли сами, приостановив все плановые и текущие ремонты, а также работы по подготовке к холодам, высвободив при помощи такого нехитрого, но и недальновидного приема средства на санобработку. «В связи с этим люди потом стали отмечать снижение качества содержания общего имущества в многоквартирных домах (МКД), и в результате мы следом еще получили и проблемы с подготовкой к зиме и прохождением отопительного сезона», — сожалеет Светлана Развортнева.

Наряду с этим некоторые весьма острые в недавнем прошлом темы в последнее время оцениваются россиянами не столь негативно. Например, целый блок проблем, который в 2020 году терял силу, — это все, что связано с вывозом мусора и утилизацией твердых коммунальных отходов (ТКО). В начале реформы обращения с ТКО в приемные НП «ЖКХ Контроль» обрушился буквально целый шквал нареканий, связанных с возросшими тарифами за вывоз мусора, нерегулярной и некачественной работой спецтехники коммунальных служб, беспорядком на контейнерных площадках и т.п. Однако затем на протяжении прошлого года острота темы существенно снизилась и в конце сместилась на восьмое место, хотя еще недавно была наверху рейтинга. Тем не менее, ряд более узких проблем, связанных с качеством реализации «мусорной реформы» на местах, еще требует своего скорейшего решения. «Одним из самых острых среди них остается вопрос перерасчета платы за ТКО в тех случаях, когда эта услуга фактически не предоставлялась», — уточняет Светлана Развортнева. — Например, нередки ситуации, когда человек не жил в помещении, но сумму за мусор в УК ему начислили».

Вместе с тем, данные за четвертый квартал 2020 года принесли, к сожалению, большое количество жалоб на качество поставки коммунальных ресурсов в МКД. Это было связано с началом отопительного сезона, и в этом году его старт не обрадовал граждан во многих регионах страны. Нынешняя морозная зима ярко продемонстрировала, что проблем, связанных с состоянием коммунальной инфраструктуры и инженерных коммуникаций домов, меньше не стало. «По данным наших наблюдений и аналитики, начало подачи тепла в дома проходило этой осенью еще более остро, чем обычно. В первую очередь это было связано с неготовностью многих МКД к зиме», — заключила Светлана Развортнева, напомнив, что это следствие, а причина названа выше.

Алексей ЩЕГЛОВ

Эксперты некоммерческого партнерства (НП) «ЖКХ Контроль» составили рейтинг ключевых коммунальных проблем, волновавших россиян в 2020 году. Основой для него стали многочисленные жалобы граждан на работу жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), поступившие в региональные подразделения организации, общественные приемные которой открыты более чем в 70 регионах страны.

В общей сложности в прошлом году на «горячие линии» регцентров и в федеральную приемную «ЖКХ Контроль» поступило 32689 обращений, что превышает предыдущие показатели. Как пояснила «Стройгазете» исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Развортнева, увеличение количества звон-

ков на «горячие линии» в сравнении с докоронавирусным периодом связано с тем, что была приостановлена деятельность государственных жилищных инспекций в части проверок по обращениям. «Во время пандемии жилищинспекторами где-то был полностью приостановлен выезд по жалобам, а где-то они реагировали только на сигналы, связанные с угрозой жизни и здоровью собственников жилья, поэтому вопросы качества коммунальных услуг или перерасчетов не находили ответов. Это и заставило население активнее обращаться за помощью в наши приемные», — заявила «СГ» общественница.

Анализ «жалобной структуры» ясно свидетельствует, что проблемой № 1 для россиян стала тема неудовлетворительного обслуживания общедомового имущества (16,3% всех обращений). Она вырвалась на первое место еще во второй половине прошлого года, опередив

Кроме того

■ По словам заместителя председателя правительства Кировской области Романа Береснева, к 650-летию со дня основания Кирова в городе будут также отреставрированы девять объектов культурного наследия. Среди них: здания трех музеев, театр юного зрителя, кирпичное строение середины XVIII века с декором в стиле барокко, известное кировчанам как «Приказная изба».

## Предпраздничное преображение

### Кирову к 650-летию сделают подарок — обновят фасады 150 домов

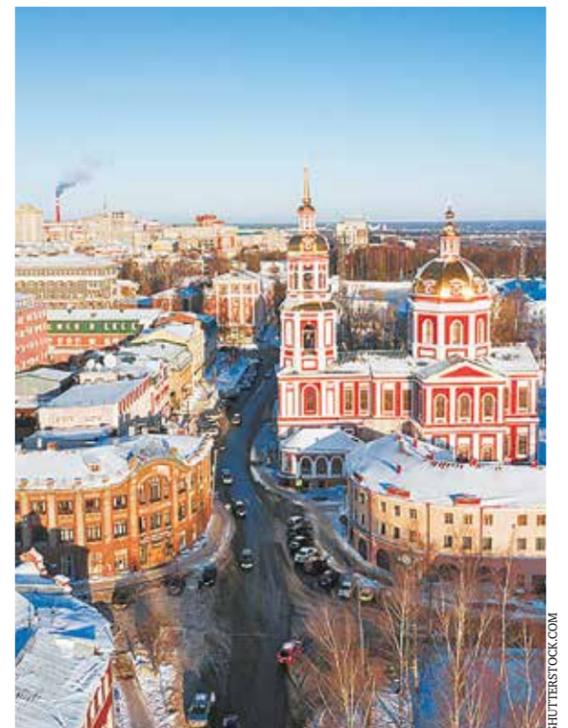
Татьяна ТОРГАШОВА (Киров)

Юбилейные торжества в Кирове намечены на 2024 год. Однако уже сейчас в областном центре приступили к ремонту фасадов многоквартирных домов (МКД). Только в этом году в городе обновят «внешность» 82 домов, и это помимо тех многоэтажек, что включены в программу капитального ремонта. При этом, как сообщили «СГ» в региональном министерстве энергетики и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), на одном из домов работы даже завершены, на 27 они ведутся, а по остальным готовится документация для выбора подрядчика. Всего к дню рождения города будут отремонтированы фасады 150 МКД.

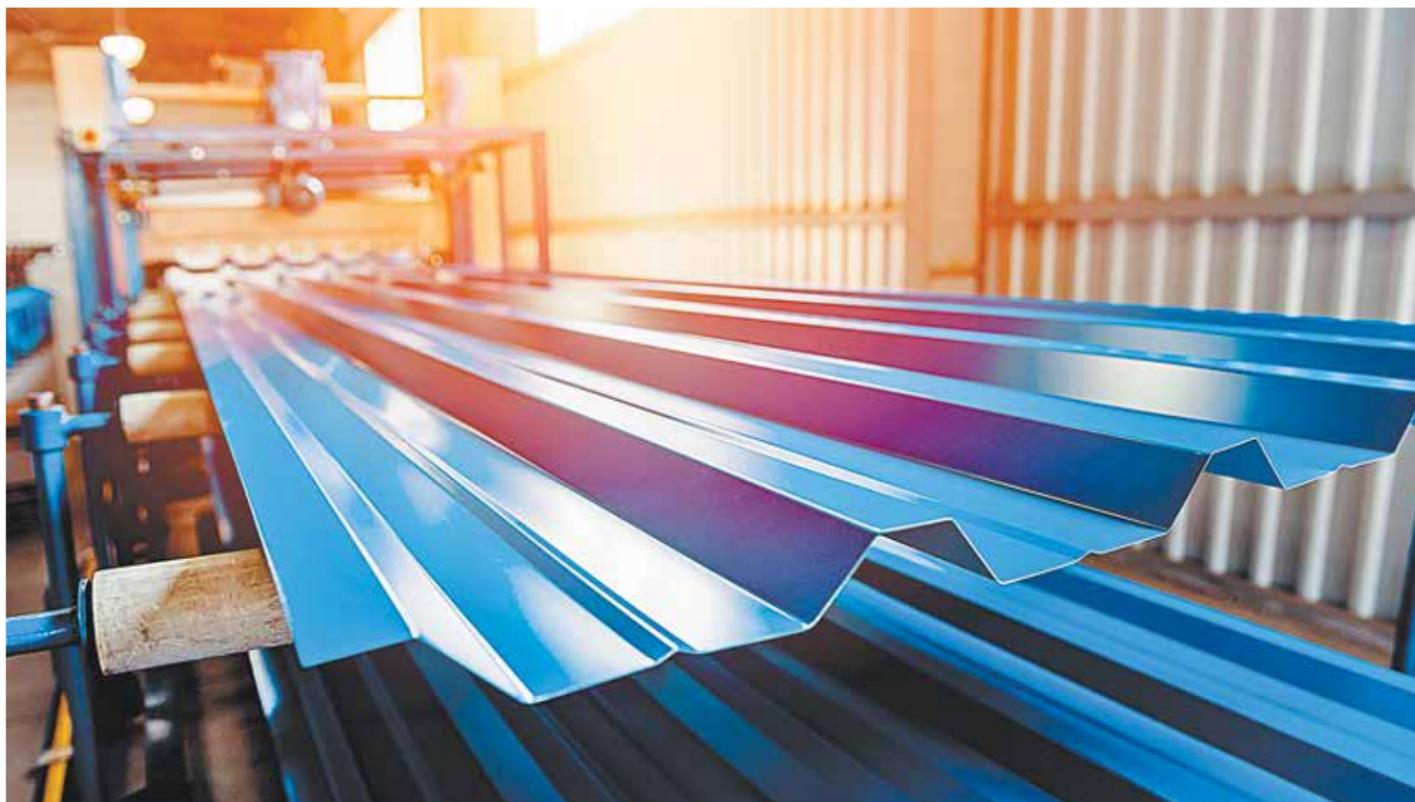
Для координации действий создана специальная рабочая группа, в которую вошли представители областного министерства энергетики и ЖКХ, регионального фонда капремонта, городского управления градостроительства и архитектуры. Специалисты по-

добрали ряд технических решений по наружной отделке, которые будут применяться на объектах: установка вентилируемых фасадов, покраска по штукатурке или кирпичу, а там, где это необходимо, будет проведена частичная замена выщербленной кирпичной кладки. Определена также цветовая гамма обновляемых фасадов, наиболее близкая к их первоначальному облику.

В список «домового фейслифтинга» включено несколько зданий, возведенных в конце XIX — начале XX века, но подавляющее большинство объектов относится к застройке 50-60-х годов прошлого века. Этот период примечателен тем, что в строительстве «сталинский ампи́р» (или иначе социалистический классицизм) еще не сменился хрущевским функционализмом с его предельным упрощением фасадов. На «сталинках» радуют глаз лепные розетки, затейливые карнизы, тяги — горизонтальные пояса на плоскости стен, пилястры — вертикальные выступы, изображающие колонны, порталы — архитектурно оформленные входы в здание, треугольные фронтоны и т.п. Кировчане намерены отремонтировать все сохранившиеся элементы декора и восстановить утраченные.



## МАТЕРИАЛЫ



SHUTTERSTOCK.COM

# Стальные КОЛЛИЗИИ

**с.1** По состоянию на 1 февраля 2021 года строители уже подали в нацобъединение 279 заявок на металлопрокат на 1,9 млн тонн. От НОСТРОЙ заявки поступают на заводы — участники межведомственной РГ: «НЛМК», «Северсталь», «ММК», «ЕвразХолдинг», «Мечел», «ПМХ» и «Новосталь-М». К настоящему моменту заключено 190 договоров между застройщиками и металлургами на прямые поставки 127 тысяч тонн металла. Часть из них даже исполнена.

«Металл имеет большой удельный вес в затратах на строительство, и повышение цен на него неминуемо отражается на стоимости объектов, — рассказывал ранее «СГ» президент НОСТРОЙ Антон Глушков. — По нашим оценкам, рост стоимости металлопроката строительного сортамента в четвертом квартале 2020 года доходил до 100% в зависимости от регионов и ассортимента. Это, к примеру, уже привело к тому, что в ряде регионов застройщики подняли цены на квартиры на 10-15%, что негативно скажется на будущих объемах продаж. Другие приостановили строительство в ожидании, как поведет себя рынок металлопродукции».

«Рост цен на металлопродукцию обусловлен, в том числе, объективными причинами — повышение цен на металлолом, мировая конъюнктура, курсовая разница. Металл —

биржевой товар, — прокомментировал Антон Глушков. — Однако нужно понимать, что строительная отрасль очень зарегламентирована. По госконтрактам строители ограничены твердой ценой, в жилищном строительстве это проектное финансирование, при котором бюджет проекта четко спланирован».

Относительно причин столь резкого взлета цен на металлопрокат на внешних рынках эксперты «СГ» единодушны: в настоящее время российским металлургам выгоднее экспортировать металл, чем продавать его внутри страны, либо повышать цены до экспортных. Впрочем, как отмечают специалисты, отечественный рынок сортового проката вернулся в сторону понижения. Российские металлурги уже сбавили цены на арматуру и фасон по февральским контрактам. На споте стоимость арматуры уменьшилась примерно на 10% по сравнению с пиком в первой половине января. При этом ожидается, что спад будет продолжаться.

Для этого есть веские причины. После вступления в силу экспортных пошлин начал дешеветь металлолом. На внешних рынках снижаются котировки на заготовку и сортовой прокат. Видимый спрос за рубежом минимальный, так как покупатели рассчитывают на дальнейшие уступки со стороны поставщиков. Кроме того, отечественные стро-

ители, увидевшие опасность подорожания строительства и активно воспротивившиеся этому, на тендерах добиваются новых понижений.

Но не все так радужно. Производители металла и металлоконструкций ждут разворота на мировом рынке во второй половине февраля. Нынешнее падение котировок на сортовой прокат и металлолом во многом связано с действиями китайских компаний, которые могут изменить свое поведение. А учитывая склонность российских металлургов соответствовать трендам мирового рынка, сложно рассчитывать на но-



## Цитата в тему

СЕРГЕЙ ЛУКИН, ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ РФ ОТ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ:  
«Из-за безудержного роста цен на металл под удар, в первую

очередь, попадают стройкомпании, реализующие проекты по государственным заказам, где стоимость контракта является фиксированной, с минимальной рентабельностью. Прежде всего это касается социальных объектов. И не только это. Повышение цен на металл и металлопрокат потянет целую цепь негативных последствий для строительной сферы»

вые серьезные уступки с их стороны в ближайшее время.

Именно поэтому в НОСТРОЙ решили пойти еще дальше и совместно с Газпромбанком и Главгосэкспертизой России разработали концепцию заключения прямых договоров между заводами металлопроката и строительными компаниями посредством электронной торговой площадки. На ней могут продавать только производители, а покупать только строительные компании под реальные объекты, исключая механизм перепродажи. Площадка прошла тестирование.

«Первая электронная сделка уже состоялась на прошлой неделе. Объем небольшой, но это пилот, который для нас был очень важен», — отметил глава нацобъединения строителей Антон Глушков. По его словам, далее планируется перевести все «материальные взаимоотношения» застройщиков и производителей на данный сервис. Это позволит не только экономить при приобретении любых стройматериалов, но и оперативно реагировать на скачки цен.



## НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов КНАУФ — это залог качества в строительстве и ремонте!

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

ООО «КНАУФ ГИПС»

### Кстати

■ В Ассоциации «Русская сталь» считают, что роль металлопродукции в увеличении себестоимости строительства не столь существенна и практически равна нулю, так как цена, например, арматурного проката в последнее время была на исторически низком уровне, начиная с 2017 года. По мнению представителей «металлического профсообщества», рост цен в конце 2020 года произошел на фоне резкого повышения спроса, вызванного восстановлением темпов жилищного строительства, снижения складских запасов в период коронавирусных ограничений и образования временного дефицита. И рост цены на арматуру на 20% приводит к удорожанию квадратного метра жилья лишь на 1%, а в целом доля арматуры в стоимости квадратного метра составляет около 5%. Но и здесь, понимая обеспокоенность строителей, в «Русской стали» предложили ряд мер по снижению негативных последствий, в числе которых переход на среднесрочное планирование в горизонте год-полтора и заключение с членами ассоциации прямых долгосрочных договоров, заключение с металлургическими комбинатами договоров take-or-pay, предусматривающих план-график поставки продукции и определение цены металлопродукции на весь срок строительства объекта и т.д.

## ИНФРАСТРУКТУРА

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

# Трамвайчик тронется

## В Екатеринбурге повышают транспортную доступность новых районов



SHUTTERSTOCK.COM

### Кстати

■ В этом году Екатеринбург ожидает еще одно, можно сказать, эпохальное событие — запуск трамвайной ветки в Верхнюю Пышму. Никогда ранее трамваи не курсировали из столицы Урала в города-спутники.

Сергей МОСЕНКО

Развитие крупных городов по агломерационной модели ставит перед урбанистами и властями задачу по разноректорному развитию территорий, одной из важнейших составляющих которого является создание удобных для жителей сетей общественного транспорта. Примечательно, что в этом контексте в регионах все чаще вспоминают про трамваи. Так, на днях в Екатеринбурге анонсировали старт строительства очередной трамвайной линии, которая соединит центр областной столицы с одним из новых районов города.

О плюсах и минусах различных видов городского транспорта можно спорить

бесконечно. Они есть и у метро, и у автобуса, и у трамвая. Поэтому при поиске путей транспортного развития муниципалитеты ориентируются на основные условия: технические возможности для строительства, необходимые объемы финансирования и потребность в организации сообщения в конкретном месте или с учетом перспективы. В Екатеринбурге, городе растущем, например, сложились благоприятные условия для расширения трамвайной сети, а значит, выбор сделан в пользу долговечного, безопасного и экологичного вида транспорта с высокой пропускной способностью и возможностью масштабирования в будущем.

В случае с новой екатеринбургской трамвайной веткой (от района Академический до центра города по улицам Виль-

гельма де Геннина, Серафимы Дерябиной, Токарей) получилось именно так. Идея родилась достаточно давно. Ее реализация не начиналась из-за того, что столица Урала искала механизм финансирования. Теперь он найден: свыше 2,8 млрд рублей будут выделены из федеральных средств (95%), областного и городского бюджетов. Проектирование маршрута взяла на себя компания «РСГ-Академическое» (входит в группу компаний «КОРТРОС»). На данный момент, по словам заместителя мэра Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования Алексея Бирюлина, на будущем маршруте полностью отработаны все остановки транспорта и все пешеходные переходы. В первом полугодии горадминистрация планирует провести необходимые конкурсные процедуры и заключить контракт с подрядчиком стройки, а запуск первого трамвая в Академический намечен на 2023 год. По оценкам мэрии, со временем трамваем будет пользоваться большая часть населения района, который важно разгрузить от пробок. Легче станет и горожанам, работающим в районе, где наряду с жилой застройкой имеются места приложения труда. Время, проводимое жителями в пути от дома до работы, сократится в несколько раз.

Сама стройка будет разделена на два этапа. На первом планируется проложить линию протяженностью в 4,4 км от улицы Академика Сахарова до ГKB № 40 на улице Волгоградской, где есть трамвайное кольцо. В будущем ее продолжат до улицы Татищева и окончательно встроит в существующую сеть. Предполагается, что подвижные составы будут обособливаться от проезжей части (то есть не будут мешать автотранспорту), а при установке путей используют специ-

### Справочно

■ Эксперты Института экономики транспорта и транспортной политики Высшей школы экономики отмечают, что мировые транспортные тенденции сейчас направлены на развитие метро или легкорельсового транспорта. Для городов, которые не могут позволить себе строительство метро, развитие трамвайной инфраструктуры является самым простым и правильным путем решения транспортных проблем. Более активному развитию этого вида транспорта в России, по мнению специалистов, способствовал бы запуск федеральной программы по производству трамваев отечественного производства. К слову, ранее о масштабных — сродни екатеринбургским — планах по прокладке трамвайных маршрутов заявляли власти Краснодара, а в Перми недавно впервые за 40 лет открылась новая трамвайная линия.

альную технологию подавления шума, которая уже применяется при модернизации других линий в городе. На линии будут курсировать современные трехсекционные низкопольные трамваи с повышенной вместимостью.

Важно, что параллельно с созданием ветки на пути следования будет строиться и модернизироваться улично-дорожная сеть. В частности, планируется строительство нескольких развязок, моста и новых участков дорог. Кстати, усилить связь с районом предполагается не только с помощью нового движения, но и запуском новых автобусных маршрутов, а внутри самого Академического могут появиться еще и троллейбусы.

От реализации такого комплексного подхода выиграют все. Снизится нагрузка на другие виды общественного транспорта, улучшатся дорожная инфраструктура и экология. Существенно повысится инвестиционная привлекательность сразу нескольких городских территорий: прежде всего — для застройщиков жилья, клиенты которых считают транспортную доступность одним из главных критериев при покупке квартиры в новостройке.

## Пути-дороги инноваций



SHUTTERSTOCK.COM

### Эксперты МАДИ обсудили, как продлить срок службы автотрасс

билльных дорог», проводимая Московским автомобильно-дорожным государственным техническим университетом (МАДИ), ввиду известных ограничений прошла в онлайн-формате, что нисколько не помешало участникам сделать ряд весьма интересных докладов.

В частности, выступивший в числе первых заместитель генерального директора саморегулируемой организации (СРО) «Союз дорожно-транспортных строителей» («СОЮЗДОРСТРОЙ», член Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)) Анатолий Хвоинский отметил, что решения и рекомендации, которые были приняты еще на первой конференции в МАДИ, уже успешно работают при строительстве и эксплуатации автодорог в настоящее время, что доказывает актуальность и самоценность идей, озвучиваемых на данном ежегодном мероприятии.

В свою очередь, заместитель председателя правления группы компаний «Автодор» Игорь Астахов рассказал об успешном опыте применения передовых технологий и материалов на строительстве и реконструкции объектов.

Сейчас госкомпания, к примеру, активно использует в своей работе метод Supergrave, внедренный как корпоративный стандарт в части районирования дорог под климатические условия и интенсивность трафика.

Принявший участие в работе конференции генеральный директор Ассоциации «РАДОР» Игорь Старыгин представил информацию о текущей ситуации в российском дорожном хозяйстве, а также обозначил основные профильные задачи на период до 2030 года. Характеризуя итоги 2020 года, эксперт подчеркнул, что отрасль с честью справилась с поставленными в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» (БКАД) задачами. В прошлом году «дорожники» получили беспрецедентную поддержку со стороны федерального бюджета — почти 300 млрд рублей — на поддержание и развитие автодорог и улично-дорожной сети в стране. Впервые в современной истории объем региональных дорожных фондов достиг уровня почти в 1,5 трлн рублей (или 1 трлн рублей без учета Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя и Республики Крым). Работы по устройству и восстановлению дорожных покрытий выполнены на 99,73% — это самый высокий процент за последние

годы. По итогам 2020 года в регионах отремонтировано свыше 16 тыс. км автодорог, введено в эксплуатацию 1605 км новых дорог и свыше 7600 погонных метров искусственных сооружений.

С интересным докладом о сравнительном анализе стоимости строительства, ремонта и содержания «дорожных одежд» с асфальтобетонными и цементобетонными покрытиями в течение жизненного цикла выступили американские коллеги — Майкл Эйрз (Michael Ayers, The American Concrete Pavement Association — Ассоциация бетонных дорог США) и Алексей Пономарев (компания GOMACO).

Однако самой обсуждаемой темой конференции стал вопрос активного внедрения практики устройства слоев износа для обеспечения длительных сроков службы цементобетонных покрытий автодорог. Эту тему представил ведущий эксперт в области строительства автодорог в России, доктор технических наук, профессор, заведующий кафедрой «Строительство и эксплуатация дорог» МАДИ, президент Ассоциации бетонных дорог Виктор Ушаков. Он отметил, что вопросы внедрения инновационных технологий, совершенствования нормативной базы, продления сроков службы автодорог, рассмотренные на конференции, являются актуальными для руководителей и специалистов дорожных организаций, носят прикладной характер и востребованы дорожным сообществом.

Владимир ТЕН

В этом году VII Международная научно-практическая конференция «Инновационные технологии: пути повышения межремонтных сроков службы автомо-

### Цитата в тему

АНАТОЛИЙ ХВОИНСКИЙ, ЗАМГЕНДИРЕКТОРА СРО «СОЮЗДОРСТРОЙ»: «Сегодня одной из задач, закрепленных в нацпроекте БКАД, является применение новых механизмов развития и эксплуатации дорожной сети, включая использование контрактов жизненного цикла, лучших технологий и материалов.»



НОСТРОЙ в рамках своих полномочий проводит работу, направленную на повышение качества и безопасности строительства, разрабатывает документы в области технического регулирования и стандартизации»

Читайте в следующем номере «СГ»: В Ростовской области стартует пилотный проект по строительству домов культуры модульного типа

РЕГИОН



Руины замка Рагнит в Немане, за восстановление которого взялись калининградские предприниматели

# Замок в кредит

## Калининградскому бизнесу дадут миллиард без процентов на восстановление зданий с историей

Ирина БЕРЕЖКОВА (Калининград)

В этом году правительство Калининградской области запустит новую программу поддержки местных предпринимателей, готовых взяться за вовлечение объектов культурного наследия (ОКН), исторических зданий и сооружений в экономический оборот. Им будет предоставлен льготный кредит до 1 млрд рублей на срок до 15 лет при нулевой процентной ставке. Средства можно направить на оплату прямых расходов, связанных не только с фактическим восстановлением исторических объектов, но также с проектированием и согласованием строительных работ. Если проект будет реализован в течение первых пяти лет, то возможно списание до 50% от общей суммы займа.

Программа разработана региональным центром «Мой бизнес» по поручению областного губернато-

ра Антона Алиханова. «Потенциальных заемщиков уже немало. Есть перспективные проекты с хорошо проработанной концепцией и бизнес-планом как в областном центре, так и на приграничных территориях. Рекомендую поторопиться с заявками, будем проводить конкурс», — отметил Антон Алиханов. — Повышенное внимание будет уделяться востоку области. При хозяйственном подходе и ответственном уходе наследие может создавать рабочие места и возвращать жизнь в удаленные поселки».

В калининградском Центре поддержки предпринимательства «Стройгазете» сообщили, что у программы действительно уже есть несколько интересных. «Сейчас мы проверяем документы и помогаем им составлять заявки, так как в случае с объектами культурного значения это сложная задача», — рассказала заместитель директора центра Жанна Янберг. — Первые беспроцентные займы предприни-

1,4 млн рублей по программе президентских грантов. Эти деньги, а также 400 тыс. рублей собственных средств музея направит на создание историко-культурного сквера «Аллея памяти» возле здания бывшей пивоварни «Лабиау». Сейчас в здании располагается Ресурсный центр сельского туризма (на фото). На средства гранта в здании оборудовали выставочный зал, где уже работает выставка «История здания в людях». Музейщики также получили грант по программе приграничного сотрудничества с Литвой. На эти средства удастся привести в порядок еще часть бывшей пивоварни. В свою очередь, Музей Мирового океана для реализации своего проекта по восстановлению Дома смотрителя маяка в поселке Заливино Полесского городского округа сейчас проводит краудфандинговую кампанию. Уже удалось собрать более 1 млн рублей. Свои пожертвования сделали губернатор Калининградской области и региональные министры.

«Мы нашли спонсоров, меценатов, которые выделили деньги для выкупа у частных лиц домика смотрителя. Это самое большое дело, которое было сделано. Мы планируем разместить здесь круглый стол, печь, камин, веранду. Будет восстановлена лестница на второй этаж. Мы намерены воссоздать этот дом как можно быстрее», — рассказала «СГ» директор музея Светлана Сивкова.

### Грант и краудфандинг



В самом западном регионе страны памятники истории ремонтируются и за счет других источников. Так, частный музей «Старая школа Вальдвинкель», расположенный в довоенном здании бывшей школы поселка Ильичево Полесского городского округа, в минувшем году получил

матели, чьи проекты одобрит экспертная группа, получат уже до конца первого квартала».

Среди прорабатываемых идей — план реконструкции старой немецкой мельницы 1909 года постройки в поселке Железнодорожном в Правдинском городском округе. Авторы реконструкции хотят обустроить здесь гостиничный комплекс на 37 номеров с рестораном, СПА-зоной, благоустроенной территорией и пирсом на берегу реки с прокатом лодок и катамаранов.

Есть также проект реконструкции руин замка Рагнит в Немане, построенного в XIII — начале XV века (ныне принадлежит РПЦ). За «реанимацию» объекта взялся арендатор этого ОКН, владелец местной сыроварни Иван Артюх вместе со своими сподвижниками. В конце прошлого года предприниматели за свой счет уже сделали постоянную подсветку сохранившихся стен, а заемные средства собираются использовать на реконструкцию замка, в том числе на полное восстановление одного из четырех флигелей, где позже планируют открыть гостиницу на 50 мест с конференц-залом и кафе.

Бизнесмен Алексей Попов, владелец одной из калининградских пивоварен, также уже начал сам заниматься восстановлением «объекта с историей» — здания кенигсбергского пивоваренного завода «Понарт», построенного в 1849 году. «Сейчас мы завершаем противоаварийные работы на этом крупном историческом промышленном комплексе», — рассказал «СГ» предприниматель. — Все это мы проводим под контролем областной Службы охраны памятников и на 100% сохраним то, что обязаны сберечь для потомков». По его словам, для реставрации здания будет использоваться довоенный красный кирпич, с которым в Калининградской области (бывшей Восточной Пруссии) проблем нет. При этом собственник здания отметил, что кирпичная кладка и использованный строителями пивоварни натуральный камень особо не пострадали. Разрушились в основном деревянные конструкции кровель, окна и двери.

«Мы очень рассчитываем попасть в новую программу, чтобы реализовать наши планы при поддержке областного правительства», — подчеркивает Алексей Попов. — Здесь будет кумулятивный эффект. Если область даст средства, то нам будет легче найти инвесторов. Это дорогостоящие работы,

### Тем временем



■ В разгар пандемии, осенью прошлого года, в Калининграде выселили из довоенной постройки взрослую поликлинику на улице Расковой (на фото). Областные власти намеревались снести историческое здание и построить на его месте шестиэтажный дом с больницей на первом этаже. Против этих планов выступили городские активисты, направившие заявление в калининградскую Службу охраны памятников с просьбой признать старое здание ОКН. По их мнению, нужно сохранить редкий для города пример архитектурного стиля — модернизма. Сейчас судьбой здания занимается рабочая группа, созданная по решению Облдумы. Свое видение она должна представить до 25 февраля.

я в минувшем году вложил в объект значительные собственные средства, и это уже заметно. Мы сделали на сегодняшний день более 1200 квадратных метров кровли, причем в окончательном варианте». С помощью льготного кредита Алексей Попов намеревается за три года создать в «Понарте» современный общественно-деловой центр в исторической «оболочке». Здесь откроют кафе и ресторан с небольшой пивоварней, а также музей пивоварения, спортивный и детский развлекательный центры, торговую галерею и гостиницу.

## ПРОЕКТ

# Шик, блеск и... ВЫСОТА

Оксана САМБОРСКАЯ

Британское архитектурное бюро Foster + Partners представило проект комплекса небоскребов для строящегося города Лусаил в Катаре. Две пары зданий высотой 70 и 50 этажей будут обшиты алюминиевыми панелями общей площадью 1,1 млн «квадратов». Блестящие небоскребы симметрично расположатся вокруг центральной площади нового города и станут доминантами его делового района. Планируется, что в «Башнях Лусаила» разместятся штаб-квартиры Национального банка Катара, Центрального банка и Инвестиционного управления страны, а также нескольких других крупных государственных структур, включая девелопера проекта — Qatari Diar.

Архитектурное решение всех четырех башен разработано с учетом климатических условий — экстремально жаркого климата Ближнего Востока, а также позволяет создать «городской пейзаж в человеческом масштабе». Для этого внизу каждую башню окружают несколько зданий-подиумов с магазинами, кафе и ресторанами, которые помогают оживить общественное пространство. На фасадах башен установлены выступающие алюминиевые профили, которые отражают солнечные лучи и защищают помещения от палящего зноя, сохраняя при этом виды из окон и доступ дневного света.

Кроме того, башни будут оборудованы системами накопления тепла, которое потом используется для работы других систем. «Башни Лусаила» проектируются в расчете на получение «Зеленого сертификата в четыре звезды» по региональной глобальной системе оценки устойчивости (GSAS), включающего в себя обязательное применение современных решений по снижению энергопотребления кондиционерами, эффективного светодиодного освещения и передовых средств автоматизации. Результатом работы всех этих систем должно стать снижение энергопотребления комплекса на 35% по сравнению с обычным зданием. Более того, сточные воды, дождевая вода и конденсат после очистки будут повторно использоваться для полива растений, уборки и смыва туалетов.

Для проектирования и строительства небоскребов была разработана единая платформа и внутренняя система программного обеспечения под названием Hermes. По словам партнера группы прикладных исследований и разработок бюро Foster + Partners Адама Дэвиса (Adam Davis), один из самых ценных вкладов, который Hermes уже внес в процесс проектирования, — это устранение необходимости вручную перестраивать модели для различных целей и узлов, что позволяет архитекторам, инженерам и другим специалистам мгновенно обмениваться информацией и работать слаженно и быстро.

## На Ближнем Востоке построят четыре небоскреба, «обернутые» в алюминий



### Кстати

■ Четыре «алюминиевые высотки» Лусаила расположатся в конце большого бульвара, соединяющего городскую набережную с проектируемым футбольным стадионом — одним из предполагаемых мест проведения Кубка мира по футболу 2022 года в Катаре.



### Справочно

Лусаил — строящийся город в Катаре общей площадью свыше 38 кв. км. Расположен на побережье, в северной части муниципалитета Аль-Даайен, в 23 км к северу от центра Дохи — столицы этого ближневосточного государства. Новый город будет рассчитан на ежедневное пребывание 450 тыс. человек. Планируется, что в городе помимо делового центра будут яхтенная марина, жилые районы, развлекательная и торговая инфраструктура, гольф-поля. Строительство Лусаила ведется контролируемым государством девелопером Qatari Diar вместе с Parsons Corporation и Dorsch-Gruppe. Генеральный план нового города также разработан Foster + Partners.

