



Издается  
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2021  
Journalist of the year in real estate



# Строительная газета

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

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№27 (10705) 22 июля 2022

## Стратегические направления

Российскую стройку ждет  
системная трансформация

Сергей ВЕРШИНИН

В Координационном центре правительства РФ под председательством премьер-министра России Михаила Мишустина прошла стратегическая сессия по строительству и ЖКХ. Открывая заседание, глава кабинета отметил, что важным направлением развития отрасли является ее системная трансформация, в том числе за счет внедрения цифровых инструментов с использованием отечественных технологий, а для большей прозрачности нужно перевести в электронный вид основные процедуры. Сокращение продолжительности строительно-инвестиционного цикла позволит ускорить стройку, снизить нагрузку на бизнес и упростить взаимодействие компаний со всеми органами власти.

Среди направлений, над которыми нужно работать, Михаил Мишустин перечислил создание в отрасли справедливой конкурентной среды, повышение уровня профессионализма участников рынка и безопасности строительства, привлечение квалифицированных специалистов, формирование крепкой научной базы. Важной является работа по созданию комфортной городской среды, в том числе в малых городах, исторических поселениях.

Председатель правительства подчеркнул, что реализация всех обозначенных задач требует значительных бюджетных средств, эффективность расходования которых нужно строго контролировать. Важно в каждом регионе сформировать долгосрочную программу строительства, увязать между собой все планы, оперативно провести инвентаризацию незавершенных объектов и определить, что нужно достраивать и какой объем средств на это потребуется из всех источников.

В стратегической сессии принял участие и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. По его словам, по поручению Минстроя России профсоюз вместе с региональными СРО и органами власти ведут на местах детальный мониторинг реализации направлений, обозначенных в Стратегии развития отрасли и ЖКХ. «Вопросы и проблемы своевременного исполнения госконтрактов и их стоимости, реализации механизма КРТ, импортозамещения, внедрения ТИМ, кадрового обеспечения отрасли и повышения профессионального уровня специалистов находятся на постоянном контроле», — заверил президент НОСТРОЙ.

## Города штурмуют «цифру»



Новые технологии  
поставили на службу  
обществу

Владимир ТЕН

В Мурманске под эгидой федеральных Минстроя, Минцифры и областного правительства прошел III всероссийский форум «Умный город: новые вызовы». В заслугу организаторам можно поставить то, что мероприятие прошло не только содержательно и с большой пользой для официальных участников, среди которых были представители правительства РФ, государственных корпораций, ведущих IT-компаний и предприятий строительной отрасли, но и неформально, с большим числом активностей для местных жителей.

Начать хотя бы с того, что форум стартовал с легкоатлетического забега участников в знаменитой «Долине Уюта», где работает Центр спортивной подготовки Мурманской области. В соревновании приняли участие первый заместитель губернатора и министр цифрового развития Белгородской области Евгений Мирошников, заместитель губернатора Калужской области Дмитрий Разумовский, мэр города Иннополис Руслан Шагалева, заместитель директора ГКУ Волгоградской области «Безопасный регион» Павел Евтюнин, чиновники из Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбург и других городов России.

«В ведомственном проекте Минстроя России «Умный город», который реализуется с 2018 года в рамках нацпрограмм «Цифровая экономика РФ» и «Жилье и городская среда», даже есть специальный раздел, посвященный цифровизации спорта, — поделился со «Стройгазетой» своими впечатлениями участник забега Евгений Мирошников. — «Умный» город, несомненно, должен быть здоровым и спортивным! Надеюсь, эта великолепная традиция войдет в систему, и на всех последующих форумах мы будем видеть такую «цифровую» разминку».

Место для нее было выбрано не случайно: в настоящее время комплекс «Долина Уюта» активно модернизируется — здесь уже открылся новый крытый хоккейный корт площадью 2 500 квадратных метров, работает множество спортивных и туристических зон, проводятся областные и международные соревнования, в том числе известный на весь мир «Праздник Севера».

Окончание на с. 4-5





## НОВОСТИ

Строительство районных торговых центров стало новой тенденцией на московском рынке коммерческой недвижимости **с. 14**

## КОРОТКО

### АККУМУЛИРОВАТЬ И КОНСОЛИДИРОВАТЬ

По решению межведомственной рабочей группы Минстроя, Минцифры и Минпромторга России официально зарегистрирована АНО «Умный МКД», которая займется повышением качества, безопасности и комфорта проживания в многоквартирных домах (МКД). АНО, учредителями которого являются сотовые операторы, девелоперы, разработчики программных продуктов, производители устройств и оборудования, исследовательские центры и т. д., будет аккумулировать отраслевую экспертизу и аналитику, консолидировать усилия игроков различных отраслей и государства по формированию в стране устойчивого и эффективного рынка «умных» домов.

### БОЛЬШЕ РАЗРЕШЕНИЙ!

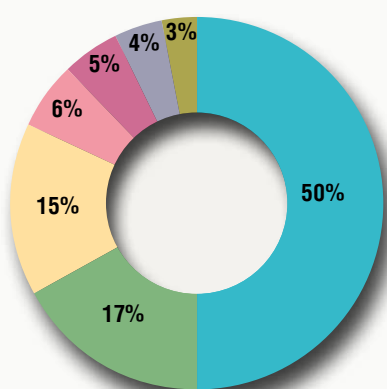
С начала года в России выданы разрешения на строительство 22,5 млн «квадратов» жилья (на 21% больше, чем в I полугодии прошлого года). В числе лидеров — Краснодарский край, Астраханская, Калужская, Магаданская и Орловская области. «Меры поддержки и развития стройотрасли, принимаемые государством, стимулируют застройщиков запускать новые проекты, что позволяет планомерно реализовывать градостроительный потенциал, а россиянам улучшать свои жилищные условия», — отмечает глава Минстроя России Ирек Файзуллин, добавляя, что в общей сложности сегодня в стране в стадии строительства находится 151,6 млн кв. метров в МКД.

### ВОПРОКИ РОСТУ ВАКАНСИИ

Совокупный объем предложения офисов в Москве достиг 17,6 млн кв. метров (5,05 млн — класса А, 12,5 млн — класса В). По итогам I полугодия доля свободных офисов классов А и В увеличилась на 2% и 0,8% до 11,5% и 6,4% соответственно, сообщили в компании Knight Frank Russia. Средние ставки аренды во II квартале выросли в классе А на 7,3% (до 28,07 тыс. рублей за кв. метр в год), в классе В — на 1,4% (до 17,52 тыс.).

### ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА

«Стране нужны отели и гостиницы с хорошим сервисом», — ответила на вопрос «Что требуется для развития внутреннего туризма?» половина участников опроса на сайте stroygaz.ru. Другие важные факторы — безопасность и транспортная доступность.



- Хороший гостиничный сервис
- Транспортная доступность
- Безопасность туристов
- Прозрачный рынок аренды жилья
- Развлекательная инфраструктура
- Развитая система кемпингов
- Дорожная инфраструктура



## Не в отдельно взятом регионе

Саратовская область стала площадкой для обсуждения насущных общепромышленных тем

Наталья МАКСИМОВА, Артем КУЗНЕЦОВ

В Саратове завершился архитектурно-строительный форум «Строительная неделя», организаторами которого выступили Минстрой России, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПИРИЗ). Ключевым событием мероприятия стало пленарное заседание, посвященное развитию строительной отрасли в Поволжье, однако говорили на нем, скорее, об общепромышленных, а не о региональных проблемах.

В частности, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко сообщил, что сокращение административных барьеров и сроков существующего в данный момент инвестиционно-строительного цикла — основное, над чем сегодня работает министерство.

«Год назад в рамках федерального закона №275 мы разложили весь инвестиционно-строительный цикл и процесс согласований», — отметил он. — Из 96 процедур остались 32. Но остались 989 согласований с органами власти, из-за чего инвестиционно-строительный цикл в среднем составляет 1831 день. Эти сроки напрямую влияют на эффективность стройки и сдерживают реализацию крупных проектов. Задача на этот и следующий год — сократить его на 30%».

По словам Сергея Музыченко, частично эта работа уже выполнена с принятием федерального закона №124. Теперь органы власти не могут повторно запрашивать от застройщиков уже имеющийся у них документ. В итоге на 220 документов сегодня требуется меньше. «Такая мера уже содержалась в федеральном законодательстве и ранее, но Градостроительный кодекс (ГрК) РФ предписывал заново запрашивать документы и заверенные копии на каждом этапе согласований, что при ошибочно поставленной запятой возвращало застройщиков на предыдущий этап согласований», — уточнил замминистра.

Сергей Музыченко подробно остановился и на дублировании процедур в ходе прохождения госэкспертизы, в том числе экологической и историко-культурной. Сейчас их приходится проходить последовательно, что занимает больше года, и каждая из них может вернуть на предыдущий этап для корректировки документации. Сегодня в результате принятых решений цикл сокращен на 60 дней, и некоторые из экспертиз можно проходить параллельно.

Замглавы Минстроя констатировал, что ведомство и экспертное сообщество активно обсуждают вклад стройиндустрии в экономику страны. «Строительная сфера, — подчеркнул Сергей Музыченко, — дает наи-

больший мультипликативный эффект для экономики, что доказывают огромные цифры занятых в этой отрасли и количество введенных квадратных метров».

В продолжение разговора о кадрах он напомнил, что в пандемию девелоперы столкнулись с недостатком рабочих на стройках и даже ИТР. Сейчас министерство совместно с вузами выстраивает образовательные программы. Они в том числе позволят ликвидировать недопонимание, возникающее при анализе законодательства со стороны финансовых контролеров и строителей в силу разных подходов к документам. Соответствующие программы уже стартовали в регионах.

Сразу три важные темы — ценообразование, КРТ и госконтракты — затронул в своих выступлениях на форуме президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Так, говоря о выполнении Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), он призвал активизировать работу местных органов власти с производителями и оптовыми поставщиками строительных ресурсов. «Без этого диалога невозможно быстро наполнить и запустить в системную работу ФГИС ЦС», — подчеркнул глава нацобъединения.

Антон Глушков напомнил, что в соответствии с поправками в Методику по внесению информации в ФГИС ЦС функцию по наполнению системы будут выполнять не только поставщики, подрядчики, но и органы исполнительной власти субъекта РФ. «Те регионы, в которых диалог между саморегулируемыми организациями и исполнительной властью налажен, выступают пилотами и отличаются если не повышенным наполнением системы, то значительным процентным приростом, — пояснил он. — Сейчас в субъектах наблюдается большая разница: в одних наполнение ФГИС ЦС составляет всего 3-4%, в других, как, например, в Ивановской области, приближается к 100%».

По словам президента НОСТРОЙ, основная сложность с наполнением системы ценообразования в строительстве кроется в том, что предприниматели, поставщики и производители стройматериалов не понимают необходимости размещения этой информации. «В настоящий момент независимо от того, разместили они эту информацию или нет, на сбыт их продукции это никоим образом не влияет, — посетовал Антон Глушков. — И вот здесь возникает дилемма: с одной стороны, все, наверное, очень быстро захотят разместиться в ФГИС ЦС, когда это станет обязательной нормой, с другой стороны — обязательной нормой это не станет, пока не будет достигнуто наполнение этой системы. Именно поэтому так важен диалог между всеми участниками стройотрасли и органами власти».

Вторую часть своего доклада глава профсообщества посвятил комплексному развитию территорий (КРТ), сообщив, что с начала года в стране стартовала реализация почти 100 таких проектов. В общей сложности в регионах сегодня рассматривается применение механизма КРТ в отношении 766 территорий общей площадью более 28 тыс. гектаров. Однако такая позитивная картина, по его мнению, является успешной только формально. Все реализуемые в субъектах проекты КРТ можно разделить на четыре категории: формальные, КРТ для сокращения аварийного и ветхого жилья, сознательно сделанная привлекательной для инвесторов территория, но ее параметры вызывают вопросы, и проекты, которым для максимально быстрого начала и прохождения присвоили статус КРТ. «Все эти проекты фактически не являются КРТ или неинтересны инвесторам, — считает Антон Глушков. — Для реального старта КРТ нужно решить ряд финансовых и нормативно-правовых вопросов, включая возможность получения дешевых кредитов на покупку земли под КРТ для застройщиков и разработку требований к соответствующей региональной документации».

В связи с этим НОСТРОЙ предлагает, к примеру, заменить положения ГрК РФ, позволяющие уполномоченным органам власти в одностороннем порядке расторгать договор о КРТ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, на исключительно судебный порядок расторжения договора о КРТ. Также предлагается закрепить в Градкодексе порядок определения общего совокупного объема строительства в целях проведения торгов на право заключения договора о КРТ, в том числе путем указания на необходимость принятия соответствующего подзаконного нормативно-правового акта о порядке расчета.

Также Антон Глушков добавил, что отраслевая разобщенность мер поддержки приводит к «нагромождению» договорных конструкций. Например, договор о КРТ и соглашение о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК). «В связи с этим предлагается предусмотреть возможность в самом договоре о КРТ закреплять условия о гарантиях и мерах поддержки, предусмотренные СЗПК. Это позволит повысить гарантии застройщиков, осуществляющих реализацию таких программ», — пояснил он.

Рассказал в Саратове глава нацобъединения и о результатах мониторинга более 6 тыс. государственных контрактов стоимостью не менее 100 млн рублей на общую сумму 5,2 трлн рублей, подпадающих под постановление правительства РФ №1315 о возможности изменять цену контракта на 30% в связи с ростом стоимости стройматериалов.

По словам Антона Глушкова, только 33,5% или чуть более 2 тыс. проанализированных госконтрактов получили положительное заключение экспертизы на увеличение цены контракта. Девять регионов — Камчатский край, Тверская и Томская области, Еврейская автономная область, Чукотский и Ненецкий автономные округа, республики Калмыкия, Кабардино-Балкария и Саха-Якутия — вовсе не имеют заявок на проведение повторной экспертизы, при том, что в них заключено 248 удовлетворяющих требованиям постановления №1315 контрактов на общую сумму 176 млрд рублей.

Еще одной проблемой реализации правительственного документа президент НОСТРОЙ назвал доведение лимитов до подрядчиков. «Многие заказчики попросту отказывают подрядчикам в прохождении процедуры по увеличению цены контрактов, обосновывая это отсутствием лимитов. Механизм по выделению бюджетных средств из Резервного фонда РФ разработан, но, к сожалению, весь процесс занимает длительное время», — заключил Антон Глушков, добавив, что общая сумма бюджетных ассигнований из Резервного фонда составляет 71,5 млрд рублей.





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

НОВОСТИ



## Долгострой поставят на учет

К каждому объекту, попавшему в новый реестр, будут подходить индивидуально

Сергей ВЕРШИНИН

Минстрой России займется формированием и ведением федерального реестра незавершенных объектов капитального строительства, полностью или частично возводившихся за счет бюджетных средств. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства, уточнив, что соответствующее постановление подписал на днях премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

«Реестр бюджетных долгостроев» создается в рамках «дорожной карты» по внедрению новых подходов к управлению незавершенными строительными объектами, утвержденной в марте 2022 года, и будет вестись по аналогии с Единым реестром проблемных объектов долевого строительства (ЕРПО).

Как стало известно «СГ», профильное министерство совместно с другими федеральными и региональными органами власти уже провело предварительный анализ «незавершенки» и сформировало перечень долгостроев из социальных объектов, транспортных и инженерных сетей в высокой степени готовности. В связи с их социально-экономической значимостью вопросы о продолжении их строительства будут рассмотрены в приоритетном порядке. Решение по каждому объекту из нового реестра долгостроев будет приниматься индивидуально.

«Благодаря изменению нормативно-правовых актов в дальнейшем мы сможем создать единый реестр незавершенных объектов с подробными техническими характеристиками каждого строения, финансовыми и целевыми показателями, — отметил глава Минстроя России Ирек Файзуллин. — Полученные



Антон ГЛУШКОВ,  
президент Национального объединения строителей:

**Федеральный реестр долгостроев в перспективе позволит оптимизировать бюджетные расходы на социальную инфраструктуру**

данные позволят оценить необходимые вложения, предусмотреть финансирование, а также синхронизировать работу с уже действующими госпрограммами и формируемой на ближайшие пять лет федеральной адресной инвестиционной программой, приоритетными для формирования которой, согласно методическим рекомендациям, являются объекты незавершенного строительства».

В дальнейшем министерством планируется утвердить положение о Межведомственной комиссии по рассмотрению незавершенных объектов капитального строительства и акт, предусматривающий определение последствий включения в реестр данных объектов. В состав комиссии будут входить представители Минстроя, Минфина, Росреестра, Росимущества и Федерального казначейства.

Согласно документу, включению в реестр долгостроев подлежат все объекты, находящиеся в собственности РФ, субъектов страны, муниципальных образований, акционерных обществ, государственных корпораций и компаний, строительство или реконструкция которых осуществлялись с использованием федеральных средств как с момента принятия данного постановления, так и до его принятия.

В Минстрое рассказали, что каждый объект в реестре будет иметь подробное описание: в карточке будет указана детальная информация о причинах приостановки строительства, статусе проектной документации, результатах обследований, финансовых характеристиках и целях строительства. Эти данные позволят оценить технические возможности продолжения строительства.

После включения объекта в реестр будет приниматься решение о его дальнейшей судьбе — в зависимости от состояния, социально-экономической значимости и стоимости работ здание могут достроить, законсервировать, снести либо принять решение о реализации при помощи инструментов государственно-частного партнерства.

«Появление федерального реестра долгостроев — актуальная и своевременная мера, — считает президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. — В настоящее время в России насчитывается большое количество объектов, которые построены и оснащены инфраструктурой, но не введены в эксплуатацию. Их учет позволит аккумулировать и систематизировать всю информацию о долгостроях, а также оперативно принимать обоснованные решения относительно возможности окончания строительства того или иного объекта». По словам главы профсообщества, в реестре помимо жилых домов будут находиться поликлиники, больницы, детские сады, школы и другие объекты социальной инфраструктуры, на которые выделялись бюджетные средства.

гектара, на которых возведут 29 домов. Кроме того, здесь появятся площадки для занятий спортом, парк, бульвар и транспортная инфраструктура. Планируемая плотность жилой застройки должна составить 4800 кв. метров на один гектар.

«КРТ — гибкий инструмент, позволяющий реализовывать самые разные проекты, при этом сохраняя основной принцип сбалансированности развития территорий, — отмечает первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломкин. — Примером универсальности такого механизма является появление в Гвардейске первого проекта, где КРТ применяется в отношении ИЖС».

Калининградский опыт представляется началом положительной практики развития индивидуального домостроения в рамках КРТ и президенту Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антону Глушкову. По его мнению, комплексный

подход уже показал высокую эффективность в решении вопросов, связанных с обновлением «депрессивных» территорий, вовлечением в оборот неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участков, а также снижением объема аварийного многоквартирного жилья. «Региональное регулирование КРТ полностью принято уже в 70 субъектах РФ, — напомнил глава профсообщества. — При этом действующее законодательство прямо не предусматривает такую схему для ИСЖ, поскольку обязательным условием остается наличие на территории хотя бы одного аварийного многоквартирного дома, тогда как во многих регионах большую долю «аварийки» составляет частный жилой фонд. В связи с этим НОСТРОЙ считает приоритетным вопросом — расширить возможность применения механизма КРТ в отношении территорий, занятых аварийными (ветхими) объектами ИЖС».

## Наш паровоз вперед летит?

Как снять «вопрос» с возможности наращивания производства базовых стройматериалов



Евгений ВЫСОЦКИЙ,  
исполнительный директор аналитического агентства «СМ ПРО»

Если ничего не делать, то, по словам Германа Грефа, возврат к экономике 2021 года займет десятилетие. Позволю себе не согласиться с его предсказанием: он займет гораздо больший срок. Для этого обратимся к объему потребления цемента как к вполне объективному индикатору развития страны.

Объем производства цемента в РСФСР в 1989 году до сих пор не достигнут, и, вероятно, в ближайшие годы мы к нему даже не приблизимся. Максимальный объем потребления цемента в современной России был в 2014 году. В начале текущего года мы находились в тренде, при котором смогли бы повторить этот показатель в 2023-м: I квартал дал рост потребления цемента к прошлогоднему аналогичному периоду на 20,8%. Во II квартале уже фиксируется снижение на 0,7%. По итогам полугодия у нас все еще положительная динамика — плюс 6,6%, но мы уже в другой реальности, и поезд уже катится под горку, набирая ход.

И тут еще в топку нашего паровоза начали подкидывать «уголь»: Минфин России предложил отказаться от 1,6 трлн рублей расходов по госпрограммам в 2023-2025 годах, в том числе так или иначе затрагивающим сферу строительства. А значит, возможность наращивания производства базовых стройресурсов (в среднесрочной перспективе) под большим вопросом.

Так что несмотря на некоторый позитив в потреблении стройматериалов в январь-марте, если посмотреть в горизонте полугодия, года и далее, нагнущая проблематика импортозамещения должна рассматриваться уже не в возможности найти альтернативу продукции первого уровня, а существенно глубже.

Практически вся современная стройиндустрия создана за последние 15-20 лет на западном оборудовании и западных комплектующих. Она экологичная, энергоэффективная и дает низкую стоимость продукции. Однако при сохранении текущей ситуации через полгода-год сначала может быть сокращение производства и снижение качества выпускаемой продукции — в силу невозможности заместить все детали, начиная от машиностроения и заканчивая автоматикой. А еще через какое-то время, когда это оборудование начнет выходить из эксплуатации, заместить его будет нечем.

Действия государства по обеспечению параллельного импорта частично решают эту проблему со всеми вытекающими последствиями в логистике, сроках, стоимости и так далее.

Но одной из стратегически важных мер государственной поддержки может стать «Создание научно-исследовательского института промышленности стройматериалов и производственной базы (научно-производственный кластер) для проектирования и разработки нового оборудования». Также необходимо выбрать базовые машиностроительные площадки для ревизии того оборудования, которое есть, и возможности на нем выпускать те или иные запчасти и оборудование.

Отдельный блок — необходимость решать вопросы с образованием, собрать оставшихся в отрасли авторитетов (носителей знаний и так далее). Это серьезная системная работа. На нее потребуются несколько лет, но как раз эти несколько лет есть, только надо начинать сегодня — сейчас ставить эту проблему и намечать пути решения. И речь даже не о процентах по кредитам или каких-то подобных мерах, а о системных решениях государства.

## Процесс пошел

В рамках КРТ будет реализован первый проект ИЖС

Сергей ВЕРШИНИН

В городе Гвардейске Калининградской области на незастроенной площадке в границах улиц Тельмана и Каштановой планируется до конца 2029 года реализовать первый проект индивидуального жилищного строительства (ИЖС) с использованием механизма комплексного развития территории (КРТ). Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя России, уточнив, что общая площадь участка составляет 2,48



## ФОРУМ

## с.1 → Два в одном

На самом деле, в Мурманске прошло сразу два больших мероприятия, на которых обсуждали разные аспекты цифровой трансформации населенных пунктов страны: III всероссийский форум «Умный город: новые вызовы» и I молодежный форум «Умный город: наше будущее — новые лица». Их важность была подчеркнута даже такой деталью: свои приветствия участникам форумов прислали заместитель руководителя администрации президента России Сергей Кириенко, заместители председателя правительства РФ Марат Хуснуллин и Дмитрий Чернышенко, первый заместитель председателя Совета Федерации РФ Андрей Турчак, министр цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Максют Шадяев. А министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин открыл пленарное заседание основного форума, на котором по видеосвязи рассказал о ходе цифровой трансформации строительной отрасли, а также об итогах расчета индекса IQ городов по итогам 2021 года.



**Марат ХУСНУЛЛИН,**  
заместитель  
председателя  
правительства РФ:  
«Вопросы цифровой  
трансформации  
не только  
в строительстве,  
жилищно-коммунальном  
хозяйстве, транспорте  
и дорожном строительстве,  
а практически во всех отраслях  
народного хозяйства являются  
исключительно актуальными  
для развития регионов, а значит,  
и нашей страны в целом»

В течение трех дней работы форума прошла целая серия конференций, круглых столов и сессий, посвященных цифровизации, информационному моделированию, использованию беспилотных летательных аппаратов в управлении «умным» городом, экологии, импортозамещению, искусственному интеллекту, а также отдельное пленарное заседание по проблемам городской среды. Что касается параллельного молодежного форума, то в рамках его программы состоялись всероссийский хакатон, первый всероссийский турнир по киберспорту среди «умных» городов, различные дискуссии и практикумы.

А в субботу, в завершающий день форума, участники «взрослого» и молодежного мероприятий посетили VII Арктический фести-

валь «Териберка» в знаменитом старинном одноименном селе на берегу Баренцева моря.

## «Умная» практика

Наибольший интерес у участников форума вызвал доклад министра благоустройства Московской области Михаила Хайкина, который рассказал о региональном опыте реализации проекта «Умный город».

Власти Подмосковья в сфере развития городской среды исповедуют комплексный подход — вовлечение жителей через портал «Добродел», Центр управления регионом и федеральные платформы (za.gorodsreda.ru) на всех этапах благоустройства, выбор востребованной территории через онлайн-системы голосования, синхронизацию госпрограмм, использование энергосберега-

ющих технологий и экологических материалов, участие авторов проекта в его реализации и «умную» эксплуатацию.

По мнению Михаила Хайкина, есть пять ключевых составляющих успешного благоустройства: участие жителей, грамотное проектирование и реализация, программирование событийных мероприятий, разнообразие сервисов и услуг, обратная связь (отзывы).

«Более того, после создания объектов благоустройства они появляются на Яндекс.Картах, чтобы их было проще найти жителям. Внедряем систему подсчета посетителей в парках», — добавляет областной министр.

Все это, по его словам, дает очень позитивный результат — Подмосковье, активно

участвующее во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды, насчитывает на данный момент уже 27 городов-победителей. По всей области проведена цифровая инвентаризация всех общественных территорий, а также линий систем наружного освещения и архитектурно-художественной подсветки, в ходе которой в списки внесено более 1 млн объектов.

## «Цифровые» лидеры

Состоявшийся III всероссийский форум «Умный город: новые вызовы» также стал поводом для подведения некоторых промежуточных итогов в деле цифровизации городского хозяйства. Каждый город оценивался по 47 показателям, разбитым на 10 направлений — городское управление, «умные» ЖКХ, инфраструктура и транспорт, инновации для городской среды, интеллектуальные системы общественной и экологической безопасности, туризма и сервиса, социальных услуг, а также экономическое состояние и инвестиционный климат. Примечательно, что наиболее существенную положительную динамику все претенденты показали в сфере турсервиса. Подобный результат был достигнут за счет развития го-



# Города штурмуют «цифру»



**Дмитрий ЧЕРНЫШЕНКО,**  
заместитель  
председателя  
правительства РФ:  
«Цифровая  
трансформация  
определена президентом  
одной из национальных  
целей развития, и у нас есть  
все заделы для ее достижения:  
развитая инфраструктура, талантливые  
кадры, но, самое главное, есть интерес  
городов к интеллектуализации своего  
хозяйства. Уже сейчас насчитывается  
более 237 проектов «умных» городов  
России»



ФОРУМ

**Справочно**

■ Всероссийский форум «Умный город», находясь на стыке национальных программ «Жилье и городская среда» и «Цифровая экономика», помогает обеспечивать простые и понятные запросы людей в оперативной и технологичной связи с органами власти, благоустройстве, транспортном обслуживании и многом другом. Первый форум прошел в марте 2019 года в Калуге, второй — в апреле 2021 года. В каждом из мероприятий приняли участие не менее 400 делегатов. Форум стал уникальной площадкой для выстраивания прямого диалога между властью, бизнесом и экспертами.

родских онлайн-порталов, позволяющих большему количеству пользователей использовать комплексные системы информирования жителей и туристов.

Уже четвертый год «цифровым» лидером среди мегаполисов становится Москва — 117,16 балла из 120 возможных, на втором месте — Санкт-Петербург (98,13), на третьем — Нижний Новгород (88,26). В категории городов с населением от 250 тыс. до 1 млн человек лидируют Тюмень (100,75 балла), Рязань (87,76) и Сургут (86,25).

Развивается цифровизация и в малых городах с населением менее 100 тыс. человек. Лидер — Ханты-Мансийск (91,85 балла), на втором и третьем местах подмосковные Реутов и Королев (85,69 и 83,86 балла соответственно). Среди административных центров места распределились так: Саров — 87,70 балла, Железноводск — 79,54 и Наро-Фоминск — 76,21 балла.

«Основная идея «Умного города» — поставить цифровые технологии на службу обществу. Мы всегда думаем, как через такие технологии поменять жизнь каждого гражданина в лучшую сторону, — отметил в ходе пленарного заседания заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. — Наша задача — за счет взаимодействия с бизнесом, институтами развития и интеграции дать отрасли максимальное количество инструментов для тиражирования эффективных решений, которые уже прошли апробацию».

**Ирек ФАЙЗУЛЛИН,**  
министр строительства  
и ЖКХ РФ:

«Элементы цифровизации и цифровой трансформации сфер строительства и ЖКХ сегодня

прорабатываются в большом количестве городов страны. По результатам 2021 года среднее значение индекса достигло 52,6 балла из 120 возможных, прирост к 2020 году составил более 16%. Те изменения, которые сегодня происходят в наших городах, показывают, что процессы цифровизации играют одну из приоритетных ролей в развитии регионов»





## ПЕРСОНА

# На флагманском мостике

## Президенту НИУ МГСУ Валерию Теличенко 24 июля исполняется 75 лет

Владимир ТЕН

Валерий Теличенко стал настоящим символом нового реформированного флагмана отраслевого образования и науки — Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ). Редакция «Стройгазеты» искренне поздравляет патриарха отечественной строительной науки с этой датой и желает юбиляру долгих лет, наполненных новыми яркими достижениями и победами.

*«Из 75 лет своей жизни 55 я провел в одном месте — в стенах МИСИ-МГСУ, — ответил Валерий Иванович на вопрос «СГ» о главном достижении своей жизни. — Таким образом, все мысли, энергия, силы и устремления — все здесь. Обычно я говорю, что у меня есть три достижения в жизни: первое — я стал студентом механического факультета Московского инженерно-строительного института (МИСИ) имени В.В. Куйбышева, второе — я стал ректором родного вуза, третье — возглавляемый мною вуз приобрел статус национального исследовательского университета. Пока есть силы, энергия, новые идеи и желание двигать вперед строительную науку и образование, я буду работать на благо НИУ МГСУ и всего российского строительства».*

### В начале славных дел

Ранее в роду Теличенко строителей не было. Отец по образованию агроном, был директором совхоза в Курской области, мама — химик на сахарном заводе. Потом родители работали в Харьковской области СССР. Далее отца отправили по партийному набору на целину в Акмолинскую область Казахстана, куда он чуть позже перевез всю семью. Там прошли детство и юность Валерия Ивановича. После окончания школы он поступил в Целиноградский инженерно-строительный институт, а позже судьба привела его в Москву, где он стал студентом МИСИ по специальности инженер-механик.

Сразу после окончания института в 1970 году устроился мастером в систему Главмостроя. Недавнему выпускнику Московского инженерно-строительного института довелось поучаствовать в строительстве автомобильного завода АЗЛК. Буквально через год ему предложили вернуться в родные стены МИСИ на должность инженера научно-исследовательского сектора. Таким образом, исследовательская составляющая, желание искать новые пути в совершенствовании строительного процесса победили.



СЕРГЕЙ ВЕДИШКИН / АГН «МОСКВА»

Уже через семь лет после начала работы в этом качестве Валерий Теличенко защитил кандидатскую диссертацию по специальности «Технология и организация строительства», определив вектор своей будущей академической деятельности. В 1994 году защитил докторскую диссертацию на тему «Научно-методологические основы проектирования гибких строительных технологий» по специальности «Системы автоматизации проектирования».

Параллельно по восходящей развивалась и карьера — с 1991 по 2015 годы он возглавлял кафедру, в 1996 году стал проректором по научной работе. В 1998 году Валерий Иванович был избран членом-корреспондентом Российской академии архитектуры и строи-

тельных наук (РААСН), в 2006 году — академиком, в настоящее время является первым вице-президентом РААСН.

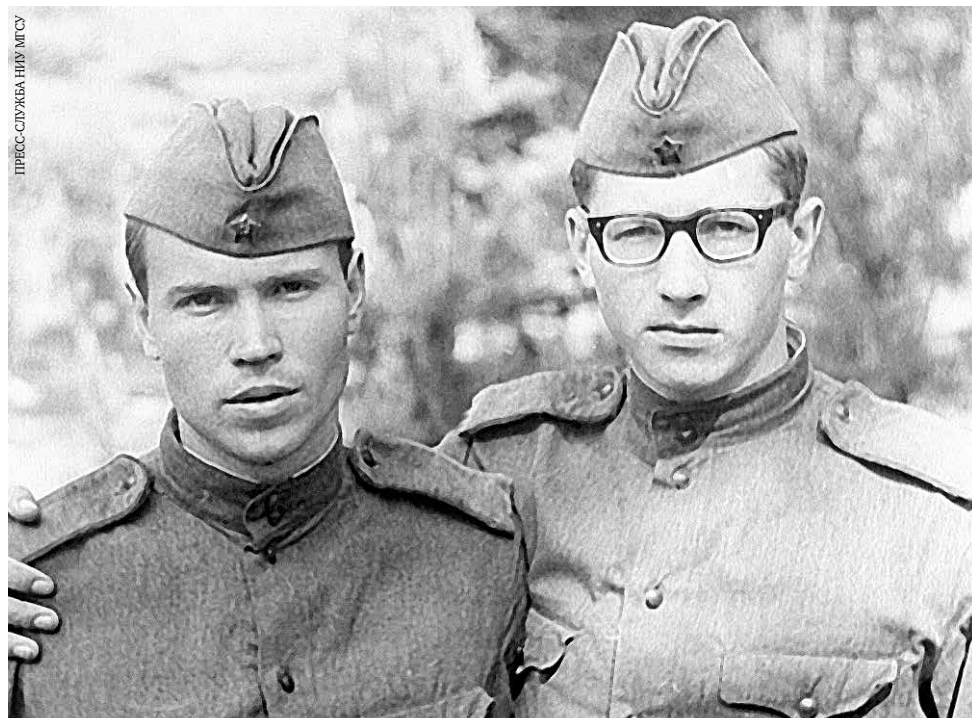
В декабре 2003 года Валерий Теличенко был избран ректором МГСУ, через пять лет переизбран на второй срок. В декабре 2013 года утвержден в должности президента НИУ МГСУ.

### Зрелость

Валерий Теличенко — родоначальник строительной династии: из троих детей — двух сыновей и дочери — сын и дочь отучились в МГСУ и успешно трудятся в строительной отрасли. Многие его родственники также учились в строительном университете. Таким образом, ратая за воспитание высоко-

квалифицированных кадров для отрасли, Валерий Иванович личным примером подтверждает приверженность этому тезису. И это не считая десятков тысяч студентов, прошедших обучение в строительном университете в то время, когда он работал заведующим кафедрой, проректором и ректором вуза.

Юбилей сам подчеркивает, что на протяжении почти всей своей трудовой деятельности верно служил делу в стенах МИСИ-МГСУ. Впрочем, это не означает, что его лекциям внимали только в аудиториях московского вуза. Определенное место в профессиональной деятельности Валерия Ивановича занимают сотрудничество и взаимодействие с иностранными университетами и научными



ПРЕСС-СЛУЖБА НИУ МГСУ

ПРЕСС-СЛУЖБА НИУ МГСУ



## ПЕРСОНА

центрами. Великолепно владея немецким языком, он работал и читал лекции в технических университетах Берлина, Хельсинки, Ахена, Касселя.

Конечно, основная часть научной работы осуществлялась все же на родной почве. Так, в течение нескольких лет Валерий Иванович в составе различных творческих коллективов занимался исследованиями, связанными с совершенствованием строительных и дорожных машин, применением математических методов, компьютерных и информационных технологий в области организационно-технического проектирования в строительном производстве.

Валерий Теличенко всегда старался быть на самом переднем крае науки и образования. Именно поэтому в начале 1990-х годов он принял участие в разработке и внедрении научно-методических основ экологизации строительного образования, активно работал над научными исследованиями в области обеспечения экологической безопасности строительства.

Итоговым результатом этих исследований стала разработка теории гибких строительных технологий, теории моделирования строительных процессов, научно-методических основ управления возведением крупных строительных объектов с использованием теоретических основ и практических методов обеспечения качества и экологической безопасности строительных технологий. В 2015 году по инициативе Валерия Теличенко был создан технический комитет в системе Росстандарта «Зеленые» технологии среды жизнедеятельности и «зеленая» инновационная продукция» — ТК 366, где он является сопредседателем.

Кроме того, многие результаты научных исследований по госбюджетной и хоздоговорной тематике, в которых участвовал Валерий Иванович, были успешно использованы при разработке организационно-технологической и нормативно-технической документации в проектных, научно-исследовательских и строительных организациях Минэнерго СССР, Госстроя СССР и России, Минприроды РФ, МЧС РФ, Минрегиона РФ, Спецстроя РФ, ГК «Росатом», ГК «Олимпстрой», строительных комплексов Москвы и Подмосковья.

Но самое главное — именно при Теличенко в должности ректора главного строительного вуза страны МГСУ получил статус национального исследовательского университета.

### Признание

Президент НИУ МГСУ является научным руководителем и консультантом кандидатов и докторов наук. Валерий Иванович — автор более пятисот научных трудов, в том числе более шести десятков учебников, учебных пособий и монографий. Среди них такие, как «Технология возведения подземной части зданий и сооружений», «Технология возведения



зданий и сооружений», «Технология строительных процессов», «Строительство тепловых и атомных электростанций», «Экология города», «Экологическая безопасность строительства», «Строительство и реконструкция зданий и сооружений городской инфраструктуры», «Техническое регулирование систем безопасности и качества в строительстве»...

Будучи ведущим российским теоретиком строительства, Валерий Теличенко проявил себя и как яркий практик: он принимал активнейшее участие в проектировании и строительстве таких знаковых объектов, как здание Сбербанка на улице Вавилова в столице, комплекс зданий ПАО «Газпром», а также ММДЦ «Москва-Сити».

«Я считаю, что российское строительство динамично развивается в нужном направлении. Хотя здесь никогда не было легко. Стройка сама по себе — это всегда проверка на стрессоустойчивость: поставщики материалов, сроки, даже погода влияют на строительный процесс, — говорит Валерий Иванович. — Например, только мы начали разбираться с последствиями санкционного давления, уходом иностранных компаний, отказом работать в нашей стране многих зарубежных поставщиков, традиционно поставлявших в Россию свою продукцию, и на которых, естественно, наши строители рассчитывали, как принято решение восстанавливать города Донбасса. Все это ставит очень серьезные задачи, новые вызовы перед отраслью. Представьте, восстанавливать Мариуполь! Это значит — выполнять двуединую задачу:

сначала сносить и утилизировать остовы строительных конструкций там, где о капитальном ремонте говорить уже нельзя, и на этом месте строить новое жилье, инженерную и социальную инфраструктуру. Кстати, задача, в чем-то сходная с московской программой реновации. Так что наработанный опыт будем применять и там».

### И вновь продолжается бой!

75 лет для Валерия Ивановича — просто календарная дата. В сущности, для него этот срок — время накопления жизненного опыта и мудрости, а также знаний, которые обязательно надо применить в деле. А дел у Валерия Теличенко по-прежнему не объять руками. Так, в числе основных приоритетов для него — работа в области нормотворчества в строительстве. «Перед строителями стоит очень важная задача — актуализировать технические регламенты, сделав при этом акцент на том, чтобы этот процесс был постоянным, чтобы нормативы всегда были актуальными и соответствующими требованиям сегодняшнего дня, — отмечает он. — Я хотел бы, чтобы мы развивались в направлении к созданию высокотехнологичной строительной отрасли. Для этого надо активнее проводить цифровизацию, что означает переход на новые коммуникационные технологии, сокращение ручного труда, повышение автоматизации, роботизацию процесса строительства. А это все требует создания новых технических регламентов, причем работать в этом направлении надо на опережение!»

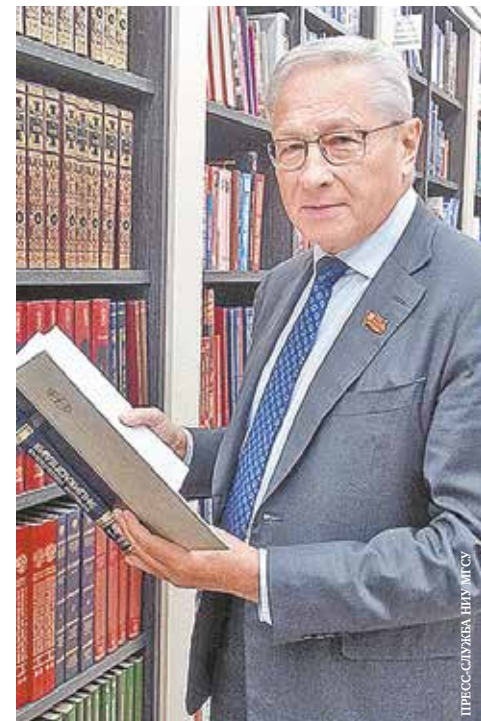
### Справочно

■ Валерий Теличенко — кавалер ордена «За заслуги перед Отечеством» IV степени, ордена Почета, ордена Александра Невского, заслуженный деятель науки РФ, почетный строитель России, почетный строитель Москвы. Награжден знаками отличия «За безупречную службу Москве».

Помимо основной работы в университете Валерий Иванович также активно участвует в общественной жизни Москвы: в 2014 году он был избран депутатом Московской городской Думы VI созыва, работал на неосвобожденной основе. В этот период он занимался вопросами капитального ремонта многоквартирных домов, благоустройства. Под его руководством сотрудниками НИУ МГСУ была разработана концепция благоустройства поймы реки Яузы в Северо-Восточном округе столицы, которая уже несколько лет успешно реализуется. Парк «Яуза» будет одним из самых протяженных зеленых объектов (более 20 км), расположенных вдоль реки в черте города. Формирование программы реновации в 2017 году также происходило в период депутатства Валерия Теличенко. Он, можно сказать, стоял у ее истоков. И на данный момент программа является одной из главных забот почетного президента НИУ МГСУ — став членом Общественной палаты столицы, Валерий Иванович возглавил Общественный штаб по контролю за реализацией этой программы.

«Реновация рассчитана до 2032 года и включает в себя снос более 5 тысяч отслуживших свой срок зданий. Понятно, что при таком масштабе у населения будут накапливаться вопросы, требующие своевременного решения. В программу реновации вовлечено более миллиона москвичей, — говорит он. — Чтобы обработать поток просьб, предложений, требований и жалоб, был создан штаб, который стал важным звеном во взаимодействии между руководством и жителями столицы. Ни одно обращение не остается без ответа».

Общественный штаб ведет действительно большую и еще, вероятно, не до конца оцененную работу. Побывав на нескольких сдаваемых по программе реновации объектах, удалось воочию убедиться, что глава Общественного штаба никогда не воспринимает это как мероприятие «для галочки». Наблюдая, как дотошно, порой вездливо он разбирается в мельчайших деталях по готовности объекта к сдаче, почему-то начинаешь по-хорошему завидовать москвичам, вовлеченным в программу реновации. Лучшего защитника их интересов еще поискать!





## ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

**Б**ольшой объем накопленных задолженностей за «коммуналку» пагубно отражается на состоянии жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и показателях экономической эффективности ресурсных компаний. Как сообщил на днях министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин, объем долгов за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) за последние два года вырос на 15%. По имеющейся статистике, в целом эта сумма составляет примерно 1,5 трлн рублей, из которых порядка 600 млрд приходится на неплатежи со стороны населения.

Подобное положение дел стало поводом для целого ряда инициатив, выдвинутых в последнее время с целью снизить остроту долговой проблемы и в основном направленных на облегчение положения тех должников, которые хотели бы оплачивать «коммуналку» в полном объеме и точно в срок, но по экономическим причинам не имеют такой возможности. Последнее предложение такого рода — это внесенный недавно на рассмотрение Госдумы РФ законопроект, которым депутаты предлагают вернуть гражданам субсидии на оплату долгов по ЖКУ, если такая задолженность образовалась не более чем за три последних года. «С точки зрения здравого смысла государство должно создать для граждан максимально простые и комфортные условия для погашения долгов. Без этого задолженность будет увеличиваться, а в отрасли — нарастать проблема неплатежей», — уверен руководитель фракции «Справедливая Россия — За правду» в ГД РФ Сергей Миронов.

Однако один из парадоксов проблемы в том, что коммунальные долги зачастую накапливают те граждане, которые находятся не в самом бедственном положении. Особенно это характерно для крупных городов. Так, в Москве представители одного из ТСЖ сейчас судятся с известным музыкантом Гариком Сукачевым (накопил более 500 тыс. рублей долга), идут судебные разбирательства по долгам других представителей шоу-бизнеса. И если рассуждать в логике стремления к социальной справедливости, то любые меры репрессивного и ограничительного характера, направленные на решение проблемы долгов в ЖКХ, должны в первую очередь «бить» по наиболее платежеспособным гражданам.

Именно такой вектор, на первый взгляд, и имеет инициатива, выдвинутая столичными энергетиками. Как сообщил официальный представитель Московской объединенной энергетической компании (МОЭК) Дмитрий Филатов, там рассматривают вопрос о передаче данных по долгам в Национальное бюро

# Должникам подпортят репутацию

## Бороться с неплательщиками за ЖКУ будут за счет записей в их кредитных историях



**Сергей КРЫЛОВ,**  
генеральный директор «Лиги защиты должников по кредитам»:

**Те, кто имеет долги по ЖКХ, как правило, всегда имеют задолженность и по кредитам. И им абсолютно все равно, куда их внесут. Запись в НБКИ ничего не изменит**

кредитных историй (НБКИ). По его словам, в реестре компании сейчас числится 8035 владельцев жилых помещений, имеющих прямые договоры с МОЭК и не оплачивающих счета за предоставленное тепло и горячее водоснабжение более полугода. Общая сумма долга неплательщиков, подтвержденная вступившими в силу решениями суда, превышает 548 млн рублей. Причем среди должников есть немало владельцев дорогой недвижимости. Для компании в сегодняшних реалиях взыскать с них долги проблематично даже по суду, так как и после вынесенного им решения и передачи дела о задолженности в службу судебных приставов долги погашаются медленно. Зачастую должник начинает копить новый долг, так и не успев расплатиться по старому.

Поэтому в МОЭК и решили для усиления своей позиции воспользоваться нормами закона, в соответствии с которыми в кредитных историях граждан может фиксироваться информация о факте неисполнения в 10-дневный срок решений суда по внесению платы за

коммунальные услуги. И подавать такие данные в бюро кредитных историй могут в том числе и предприятия ЖКХ.

Как считают в МОЭК, поскольку сегодня кредитная история является, по сути, документом о финансовой репутации гражданина, то внесение в нее записи о неисполненном решении суда по оплате ЖКУ существенно усложняет получение должником кредитов или же значительно ухудшает их условия, ведь информация о непогашенной по решению суда задолженности за услуги ЖКХ доступна всем кредитным организациям, и, надеются в МОЭК, стремление избежать подобной огласки будет мотивировать неплательщиков к скорейшему погашению задолженности за «коммуналку».

Впрочем, потенциальная эффективность такого воздействия вряд ли окажется высокой. «Эта мера не новая, она предусмотрена федеральным законом с 2015 года, и, пожалуй, стоит на втором месте по эффективности для неплательщиков по ЖКХ после огра-

ничений на выезд за границу», — напомнил «Стройгазете» эксперт тематической площадки «Жилье и городская среда» Общероссийского народного фронта Павел Склянчук. По его словам, всего за это время в НБКИ было внесено записей примерно о 50 тыс. злостных неплательщиков по ЖКУ, то есть о гражданах, накопивших существенные задолженности или систематически задерживающих оплату за услуги. Но, как считает эксперт, нужно понимать, что это крайняя мера, и просто так ею коммунальщики пользоваться не будут. При этом такой механизм не является панацеей, поскольку есть правовые возможности исключения или оспаривания записей. Кроме того, неправильное применение может запустить спираль долгов для граждан с низкими доходами, которые с более высокой вероятностью будут лишены заемных средств для текущих расходов, в том числе на ЖКХ. «Бездумно применять данный механизм нельзя», — считает Павел Склянчук.

## Полтора миллиарда рублей на модернизацию

**Ярославской области одобрены три заявки на обновление инфраструктуры**

Евгений ТОРГАШОВ

Врио губернатора Ярославской области Михаил Евраев принял участие в онлайн-заседании штаба правительственной комиссии по региональному развитию, проведенном вице-премьером РФ Маратом Хуснуллиным. Для региона главным итогом совещания стало одобрение трех заявок на строительство, реконструкцию и модернизацию крупных инфраструктурных проектов. В целом на это область получит 1,5 млрд рублей.

Наиболее ресурсоемкий проект — «Ярославия. Города у воды», на его реализацию будет направлено 835 млн рублей. Речь идет о строительстве причалов и причальной инфраструктуры в городах, расположенных на Волге, а также в районах, например, на берегу Рыбинского водохранилища,

где осуществляются масштабные строительные и туристические проекты.

Как подчеркнул Михаил Евраев, Волга — основная водная артерия региона, и отсутствие причальных стенок в населенных пунктах, расположенных по ее течению, вполне обоснованно можно сравнить с отсутствием дорог.

На строительство и реконструкцию систем теплоснабжения и горячего водоснабжения Ростова Великого и Ростовского района выделено 583 млн рублей. По данным областного департамента строительства, износ инженерных коммуникаций там составляет в среднем 70%, поэтому в осенне-зимний период нередки случаи, когда из ветхих труб начинают бить гейзеры. Ситуацию поможет исправить не только замена сетей, но и предусмотренные в этом проекте строительство и реконструкция котельных и центральных тепловых узлов.

Еще 235 млн рублей предназначены для другой жемчужины Золотого кольца России — Переславля-Залесского. Деньги будут направлены на строительство моста через реку Трубеж и пешеходной набережной на

берегу Плещеева озера. Обустройство набережной включает в себя полное обновление городского пляжа, строительство детских и спортивных площадок, а также парковки и велодорожки. Этот проект стал одним из победителей конкурса Минстроя по благоустройству малых городов и исторических поселений. Обустроенная набережная станет частью более крупного проекта — туристско-рекреационного комплекса, который сейчас возводится на 45 гектарах на берегу Плещеева озера.

### Кстати

■ На комплексный инвестпроект «Ярославия. Города у воды» указанная сумма будет выделена из средств Фонда национального благосостояния. Два других проекта будут осуществляться за счет инфраструктурных бюджетных кредитов.





Алексей ЩЕГЛОВ

Как сообщила «Стройгазете» директор Центра отраслевых исследований и консалтинга Финансового университета при правительстве РФ Ирина Золотова, в рамках решения задач по повышению энергоэффективности экономики и снижению углеродных выбросов российскими предприятиями сегодня рассматриваются различные идеи. И часть из них связана с жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) страны. В этом секторе одна из наиболее перспективных точек приложения усилий — многоквартирные дома (МКД). В повышение их энергоэффективности вполне мог бы вложиться крупный бизнес, получив взамен так называемые «углеродные квоты».

«У компаний есть задача повысить энергоэффективность, и как вариант для этого рассматриваются МКД, где потенциал ее повышения — не менее 30%, — поясняет она. — И поскольку из-за дороговизны энергоэффективных ремонтов их делается очень мало, есть идея, чтобы в них инвестировали крупные эмитенты двуокиси углерода».

По мнению Ирины Золотовой, такой механизм может позволить крупным компаниям, например, металлургическим и другим «грязным» заводам, профинансировать часть капитального ремонта. После окончания работ по дому будет проведена экспертиза, которая покажет, насколько выросла энергоэффективность и за счет этого снижено потребление энергоресурсов, а значит, уменьшились и выбросы углекислого газа. Затем этот объем CO<sub>2</sub> засчитают предприятию как уменьшение углеродного следа. И таким образом бизнес решает проблему с выбросами.

Как считают эксперты, данная схема выглядит красиво и даже заманчиво. Но для доведения ее до практического исполнения предстоит убрать ряд барьеров. Во-первых, инвестиции в такие проекты должны быть выгодны для бизнеса, и, в принципе, в целом ряде случаев такое вполне может быть. Ведь на практике предприятию действительно может оказаться выгоднее инвестировать в капремонт нескольких МКД, чем проводить гораздо более



## Бизнес нацелят на капремонт

### Получение крупными предприятиями «углеродных квот» повысит энергоэффективность МКД

дорогостоящую реконструкцию собственных очистных систем, на что может не хватить средств в нынешней непростой экономической ситуации, или же продолжать загрязнять окружающую среду, платя за это немалые штрафы.

И, надо отметить, законодательство уже сегодня позволяет засчитывать мероприятия по повышению энергоэффективности зданий в ходе их капремонта как климатические. Правда, методическая база для реализации таких проектов сырая и нуждается в доработке, но при желании ее можно было бы быстро усовершенствовать.

Главной же сложностью по подключению бизнеса к снижению углеродных выбросов в МКД является все-таки отсутствие системы квотирования выбросов парниковых газов в

стране. Такие квоты есть пока только в ряде регионов, например, в Сахалинской области, где в настоящее время проходит эксперимент по углеродному регулированию. Главная его цель заключается в достижении этим субъектом так называемой углеродной нейтральности уже к 2025 году. В ходе эксперимента работающий на острове бизнес будет получать квоты на выбросы парниковых газов, и если компания нашла способ сэкономить, то она сможет продавать квоты другим предприятиям. То есть если где и стоило бы в первую очередь попытаться внедрить предложенную схему, Сахалин для таких пилотов подходит в первую очередь.

Что касается самих жителей МКД, то их интерес несомненен, так как проведение энергоэффективного капремонта способно



**Анна МАМОНОВА,**  
директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта МКД:  
«Для граждан механизм с использованием «углеродных квот» является очень выгодным, поскольку никак не скажется на размере взноса на капитальный ремонт, при этом софинансирование со стороны крупных инвесторов позволит провести в доме энергоэффективный капремонт»

на 10-25% снизить их ежемесячные коммунальные платежи. Правда, хотя история проведения таких ремонтов насчитывает уже несколько лет, делается их по стране крайне мало. Как отмечает директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер, причин тому как минимум три. Во-первых, далеко не все регионы включают мероприятия по повышению энергоэффективности в домах в перечень работ по капремонту, а без этого взносы на капремонт на энергоэффективные цели тратить нельзя. Плюс, что более существенно, такой ремонт обходится значительно дороже обычного и из-за этого собранных с жителей средств на него не хватает. К тому же если в предшествующие годы жители могли получить субсидии на цели проведения энергоэффективного капремонта из Фонда содействия реформированию ЖКХ, то к настоящему времени зарезервированные на это средства закончились. И когда они будут снова выделяться — пока не известно.

Тем не менее, эксперты смотрят в будущее с оптимизмом. «Сейчас повышать энергоэффективность дома жители могут за счет взносов на капремонт или кредитов. Схема с использованием «углеродных квот» могла бы стать третьим источником средств», — полагает Ирина Генцлер.

## Соревнование для управдомов

### Дан старт Всероссийскому конкурсу лучших практик управления МКД

Алексей ЩЕГЛОВ

О начале конкурсного отбора на звание «Лучший дом. Лучший двор» было объявлено на днях на совместном брифинге «Единой России», Минстроя России, Фонда развития территорий и Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ. Стать участником соревнования просто. Для этого надо заполнить заявку на сайте «Единой России» и рассказать, как дом решает те или иные проблемы. Затем жюри проверит эти сведения и в течение нескольких недель выявит лучших профессионалов своего дела и наиболее успешные проекты преобразований в многоквартирных домах (МКД).

Как рассказала руководитель направления «Работа со старшими по домам» проекта «Жители МКД» партии «Единая Россия», депутат Госдумы Светлана Разворотнева, глобальная

задача этого всероссийского проекта — создать инфраструктуру поддержки для людей, проживающих в городах и поселках в многоквартирных домах, организовать постоянно действующее обучение для этих людей, их информирование и юридическую поддержку. И конечно, в рамках этой работы немаловажным является обмен лучшими практиками и опытом. «Несмотря на все сложности и проблемы законодательного и прочего порядка, есть немало неравнодушных людей, у которых многое получается. Это те, у кого дома действительно выглядят прекрасно, и где жители умеют договариваться между собой. И как раз одна из задач нашего конкурса — найти этих людей и сделать их опыт достоянием всей страны», — отметила депутат.

По итогам конкурса будут выявлены наиболее интересные проекты в нескольких номинациях, включая благоустройство МКД и прилегающих территорий, эффективные способы управления домами и лучшие практики успешного взаимодействия с управляющими организациями.

Победителей соревнования управдомов члены жюри определят до 5 сентября, а процедура награждения состоится 11 сентября в Минстрое России.



## Программа дорожает

### Кировские власти вкладывают дополнительные средства в расселение «аварийки»

Евгений ТОРГАШОВ

Кировская область намерена досрочно — до конца 2023 года — выполнить программу расселения аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, действующую в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». В планах области на текущий год значится переселение из аварийного фонда 2300 человек в 27 муниципальных образованиях. Для выполнения этой задачи Фонд содействия реформированию ЖКХ выделил 1,6 млрд рублей, а областной бюджет — 312 млн.

Однако рост цены строительства заставил внести коррективы в эти параметры. По итогам последнего заседания местного законодательного собрания, на котором было принято решение о выделении из региональной казны дополнительных средств, врио губернатора Кировской области Александр Соколов сказал: «Увеличение объема областного финансирования связано с ростом стоимости квадратного метра жилья. Мы должны выполнить все наши обязательства и построить новые дома для граждан, проживающих в аварийном жилье. Поэтому во II полугодии бюджет области дополнительно выделит 556 млн рублей на реализацию данной программы». Итоговый вклад региона в расселение «аварийки» составит 868 млн рублей.



На данный момент завершено строительство многоквартирного дома (МКД) в поселке Вахруши Слободского района, там же идет подготовка к возведению второго дома для переселения граждан. Продолжается строительство МКД в поселке Косино, начаты работы по возведению дома в микрорайоне Лянгасово в Кирове. Помимо этого, идет подготовка к строительству МКД в поселках Октябрьский и Верхошижемье.

### Кстати

■ За время реализации программы расселения аварийного жилья в Кирове вырос целый микрорайон — Долгушино. По данным председателя региональной Общественной палаты Сергея Улитина, в прошлом году из района поступила всего одна жалоба на качество предоставленной квартиры. Застройщик оперативно устранил выявленные недостатки.



## ОБОРУДОВАНИЕ

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

По оценкам BusinesStat, за пять лет (2017-2021 годы) продажи насосов в России увеличились на 12% (с 40,2 до 45 млн штук), что было обусловлено ростом реализации насосов и подъемников для перекачки жидкостей, в частности ручных (помпы) и объемных возвратно-поступательных насосов. Снижение продаж такого оборудования наблюдалось только в 2020 году по причине промышленной инфляции на фоне пандемии, роста стоимости импортной продукции, снижения инвестиционной активности.

Весь действующий парк насосов в стране можно разделить на две большие категории: промышленное оборудование и устройства для бытовых нужд. При этом позиции российских производителей были традиционно сильны в сегменте дорогостоящего оборудования для крупных водных хозяйств. Парк бытового оборудования пополнялся преимущественно за счет дешевого китайского импорта.

Однако в 2022 году ситуация может кардинально измениться: в марте ЕС был введен запрет на инвестиции в нефтяной и энергетический секторы России, поставку им оборудования и технологий, оказание услуг. Ожидается, что по итогам года импорт насосов в страну существенно сократится в связи с повышением цен на зарубежную продукцию и комплектующие, нарушением цепочек поставок.

Вместе с тем, аналитики рынка рассчитывают на восстановительный рост импорта в 2023-2026 годах хотя бы потому, что в ближайшей перспективе недорогие китайские и белорусские насосы будет трудно полностью или в значительной доле заместить оборудованием отечественного производства.

Что касается крупногабаритной техники, то, как поясняют специалисты маркетингового агентства MegaResearch, развитие российского рынка водозаборных и водоочистных промышленных установок ранее во многом определялось усилением государственного экологического контроля и увеличением штрафов за неисполнение действующих нормативов. Большие предприятия были вынуждены инвестировать значительные средства в модернизацию своих очистных сооружений, поэтому кризис 2014-2016 годов отрасль прошла относительно спокойно. В дальнейшем накопленный запас прочности и сравнительно низкий уровень импортозависимости позволил этому сегменту рынка функционировать без каких-либо серьезных потрясе-

# До последней капли

## Устойчивость рынка водяного оборудования в кризисных ситуациях



ний даже в условиях пандемии и сильного снижения мировых цен на нефть. Сейчас у отечественных производителей появилась возможность полностью вытеснить иностранную продукцию своими новыми разработками. В целом, как подчеркивают аналитики, этот сегмент переживает любые кризисные периоды более-менее спокойно. Происходит это по нескольким причинам:

**1. Небольшая доля импорта.** Примерно 20% комплектующих в водоочистных системах — иностранного производства, все остальное — продукция российских компаний.

**2. Жесткие экологические требования.** По данным участников рынка, штрафы за нарушения требований по качеству сбрасываемой воды в последние годы выросли в десятки раз, поэтому установка очистных сооружений становится экономически выгодной. Если раньше около 30% предприятий предпочитали платить штрафы (это обходилось дешевле), а еще примерно 50% пытались использовать существующие лазейки в законодательстве, то в ходе недавно проведенного опроса участников рынка 45% респондентов заявили о планах по установке или модернизации системы водоочистки.

# 94%

доля импорта

бытовой насосной продукции в 2017-2021 годах. Ведущими поставщиками такого оборудования в Россию выступали Китай, Германия и Белоруссия

**3. Устаревание оборудования.** Большинство используемых на данный момент систем установлены 20 и более лет назад. Поскольку финансирование экологических программ в начале 2000-х годов проводилось по остаточному принципу, технологии, используемые в этих системах, разрабатывались еще в прошлом веке. Анализ выручки крупнейших производителей водоочистного оборудования показывает, что интенсивное развитие этих предприятий началось с 2014 года, когда из-за резкого роста курса валют и без того не дешевые импортные комплектующие стали практически вдвое дороже, а

ужесточение экологических норм явилось дополнительным стимулом для развития российского производства.

Динамика прошлых лет дает основания полагать, что этот рост продолжится и рынок пройдет нынешнюю экономическую ситуацию без существенных потерь. Что же касается возможностей, то для рынка промышленно-строительных они вполне реальны и при благоприятном развитии событий обеспечат базу для дальнейшего роста.

Перед отечественными предприятиями открывается возможность полностью переориентировать рынок на свою продукцию. Выиграют технические решения, которые будут ниже по цене, чем существующие, но обеспечат требуемый уровень эффективности.

Усиление контроля за промышленными выбросами даст дополнительный импульс развитию технологий водоочистки и росту спроса на установку соответствующих систем. Стабильность рынка будет также поддерживаться сохраняющимся спросом со стороны основных отраслей потребления. С учетом опыта прохождения предыдущего кризиса и перспектив импортозамещения, связанных с ростом стоимости комплектующих иностранного производства, в базовом варианте развитие сегмента будет происходить по сценарию, максимально близкому к оптимистичному.



## НОВЫЕ ВЫЗОВЫ

### «Ридан» продолжит начинания Danfoss в России

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Датский производитель оборудования для инженерных систем Danfoss A/S подписал соглашение с руководством компании ООО «Данфосс» о передаче бизнеса в России. Таким образом, Danfoss A/S завершает контролируемый выход с российского рынка, о котором было объявлено в апреле. ООО «Данфосс» продолжит работать под брендом «Ридан».

Концерн Danfoss выстраивал бизнес в нашей стране почти 30 лет: разрабатывались расчетные сервисы и готовые решения, востребованные в разных регионах, внедрялись новые стандарты качества и подходы к инженерным системам. Все эти наработки и опыт остаются, российская команда продолжает работать и решать задачи повышения энергоэффективности систем тепло- и холодоснабжения, водоснабжения. Компания будет выполнять все существующие договорные обязательства и продолжит оказывать техническую и сервисную поддержку установленного на объектах оборудования Danfoss.

За время работы в России ООО «Данфосс» активно инвестировало в производство на территории страны, развивая заводы в Московской и Нижегородской областях. Выпускаемое в России оборудование практически не изменится, его поставки продолжатся.

В прошедшие месяцы велась работа по созданию замещающего портфеля продукции под брендом «Ридан». Часть этого портфеля хорошо известна на рынке: это пластинчатые теплообменники как для жилищно-коммунального хозяйства, так и для промышленности, запорная арматура, блочные тепловые пункты и узлы смешения. Добавляемые новые продукты заменят недостающие в этой линейке ключевые компоненты и решения Danfoss в теплоснабжении, отоплении, кондиционировании и холодоснабжении. Они будут производиться по спецификациям компании в странах, сотрудничество с которыми не ограничено санкциями, что позволит осуществлять регулярные поставки. Технические характеристики продуктов портфеля «Ридан» будут максимально приближены к портфелю Danfoss.

Гарантии качества продукции из новой линейки заключаются в серьезной научно-исследовательской базе: в компании есть сертифицированная лаборатория и испытательные стенды, а также специалисты, которые хорошо знакомы с новейшими техническими

решениями, с особенностями эксплуатации в России и потребностями рынка. Сохранится строгая система оценки качества как готовой продукции, так и всех поставщиков. Все оборудование обязательно проверяется на соответствие техническим и эксплуатационным характеристикам.

«Ридан» планирует еще больше наращивать локализацию, учитывая специфику работы инже-

нерных систем в России. Для этого в штате есть собственный отдел разработок, в задачи которого входит создание новых продуктов под региональные требования и программное обеспечение для удаленного доступа, управления, оптимизации работы инженерных систем и других задач.

За последние десятилетия подход к инженерным системам значительно изменился — важными стали не только надежность, но и эффективность использования энергетических ресурсов, возможность снижения себестоимости и повышение конкурентоспособности продукции в промышленности. Новый вызов для компании сегодня — сохранить этот подход в текущих экономических условиях, в значительно большей степени опираясь на собственное производство и разработки.





## НАУКА

Алексей ТОРБА

В необычном помещении прошли в этом году XIII Академические чтения «Актуальные вопросы строительной физики. Энергосбережение. Надежность строительных конструкций и экологическая безопасность», посвященные памяти академика РААСН Г.Л. Осипова. Расположенный на территории Научно-исследовательского института строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук (НИИСФ РААСН) павильон, где состоялась конференция, представляет собой новый экспериментальный стенд, который будет запущен в июле. Стенд был спроектирован специалистами НИИСФ и сооружен с помощью ведущих промышленных компаний, выпускающих строительные материалы и конструкции. Он предназначен для наблюдения и исследования поведения ограждающих конструкций здания в годовом натурном режиме. В проекте участвовали более 20 компаний. Павильон размерами 9 на 25 метров и высотой 9 метров установлен на монолитной плите. С его помощью будут исследоваться все ограждающие элементы конструкций здания, в том числе фундамент, ограждающие элементы стен и крыши. В фундаментную плиту стенда заложено более 100 датчиков температуры и влажности, данные с которых записываются в постоянном режиме. Элементы непрозрачных ограждающих конструкций стен выполнены из блоков пенобетона разных марок, кирпича и дерева, а также в виде различных металлоконструкций. Конструкция стен и крыши позволяет демонтировать участки стены и возводить вместо них новые фрагменты, необходимые для исследований. Светопрозрачная часть здания выполнена таким образом, что в нее можно устанавливать любые конструкции стеклопакетов со стеклами различной степени солнцезащиты и энергоэффективности. На всех стеклопакетах в процессе исследований будут размещаться датчики температуры, данные которых будут записываться, а затем анализироваться в лабораторных условиях. При этом будет оцениваться влияние проходящих через конструкцию стеклопакетов тепловых потоков на внутреннюю и внешнюю среду. Оригинальна и конструкция покрытия плоской крыши павильона — она имеет в своем составе 12 конструкций с различным сочетанием теплоизоляционных и изолирующих систем. В каждый слой крыши вживлены датчики, собирающие информацию в постоянном режиме. Предполагается, что все элементы ограждающих конструкций будут подвергаться наблюдениям в течение от года до полутора лет. Полученная информация будет использоваться производителями строительных материалов и конструкций для их совершенствования и улучшения технических характеристик, а также для внесения изменений в нормативную базу.

Открывший пленарное заседание конференции член-корреспондент РААСН, доктор технических наук, директор НИИСФ Игорь Шубин представил и другие созданные в этом



## Исследовательский потенциал

Как в России возрождают некогда одну из самых лучших в мире технологических баз строительной науки

году уникальные экспериментальные установки. Так, новая климатическая камера с увеличенными размерами светопрозрачного проема стала шестой в составе линейки больших климатических камер НИИСФ и не имеет аналогов в мире. На созданных до нее стендах можно было испытывать ограждающие конструкции высотой не более 3 метров. С появлением конструкций, требующих проведения исследований не только светопрозрачной части, но и ряда дополнительных элементов, например, различных открывающихся устройств, а также устройств для вентиляции и архитектурных элементов, появилась потребность в более вместительных камерах. Новая камера позволяет подвергать испытаниям элементы размером 4 на 5 метров, ее температурный диапазон составляет от -40 до +40 градусов.

Третьей дебютировавшей на конференции новинкой стал экспериментальный стенд для оценки воздухопроницаемости и водопроницаемости фасадных конструкций зданий. Долгое время подобные исследования нередко приходилось проводить за рубежом, поскольку имеющаяся в НИИСФ установка размером 4 на 6 метров не всегда отвечала требованиям заказчиков. В сотрудничестве с концерном «КРОСТ» российские физики построили камеру, позволяющую оценивать фасады размером 6 на 12 метров. Таким образом, появилась возможность испытывать конструкцию четырех-

этажных зданий площадью более 70 квадратных метров.

Были представлены и новые установки для оценки технической теплоизоляции, в числе которых установки для определения максимальной рабочей температуры плоских изделий, теплопроводности и максимальной рабочей температуры цилиндров, а также по определению диффузного влагопоглощения в лаборатории теплоизоляционных строительных материалов. Отрадно, что в НИИСФ за последние два года была создана и одна из самых современных в стране лабораторий для изучения проблем водоснабжения и водоотведения.

В то же время Игорь Шубин отметил, что в целом по стране объем финансирования, направляемый на ежегодное пополнение нового оборудования для строительной науки, крайне незначителен. Если, например, в Индии в 2021 году на это было выделено 2 млрд долларов США, в Штатах — 2,5 млрд, а в Китае — все 5 млрд, то в России на эти цели было направлено всего 0,0003 млрд долларов. Из 30 НИИ Минстроя СССР, находившихся в Москве в XX веке, выжили лишь пять институтов, из которых государство финансирует всего два научных учреждения в области фундаментальных исследований, одно из которых — НИИСФ. С ликвидацией большинства таких институтов были утрачены многие экспериментальные стенды. Теперь,

### Кстати

■ В рамках Академических чтений, посвященных памяти академика РААСН Г.Л. Осипова, прошел конкурс на лучшую дипломную работу, научную публикацию и научную работу среди молодых ученых, студентов, бакалавров и магистров. На него было представлено более 40 работ. Победители были отмечены медалями, дипломами и денежными премиями на общую сумму полмиллиона рублей. Все участники конкурса получили памятные призы.

когда уменьшилась возможность испытаний за рубежом, необходимо возрождать некогда одну из самых лучших в мире приборных баз строительной науки.

В работе конференции приняли участие ученые из 29 российских городов — от Калининграда до Владивостока — и из девяти зарубежных стран. Конференция показала большой интерес отраслевых специалистов к вопросам строительной физики. Очень активно и остро прошли специализированные секции по шести направлениям строительных наук, в которых участвовало более 400 специалистов отрасли.

Издается с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

**Строительная газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКК

**ПОДПИСКА**  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

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

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

Контакты: +7 (495) 987-31-49



### КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА

Можно оформить через электронный подписной каталог ООО «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



## ТЕХНОЛОГИИ

Алексей ТОРБА

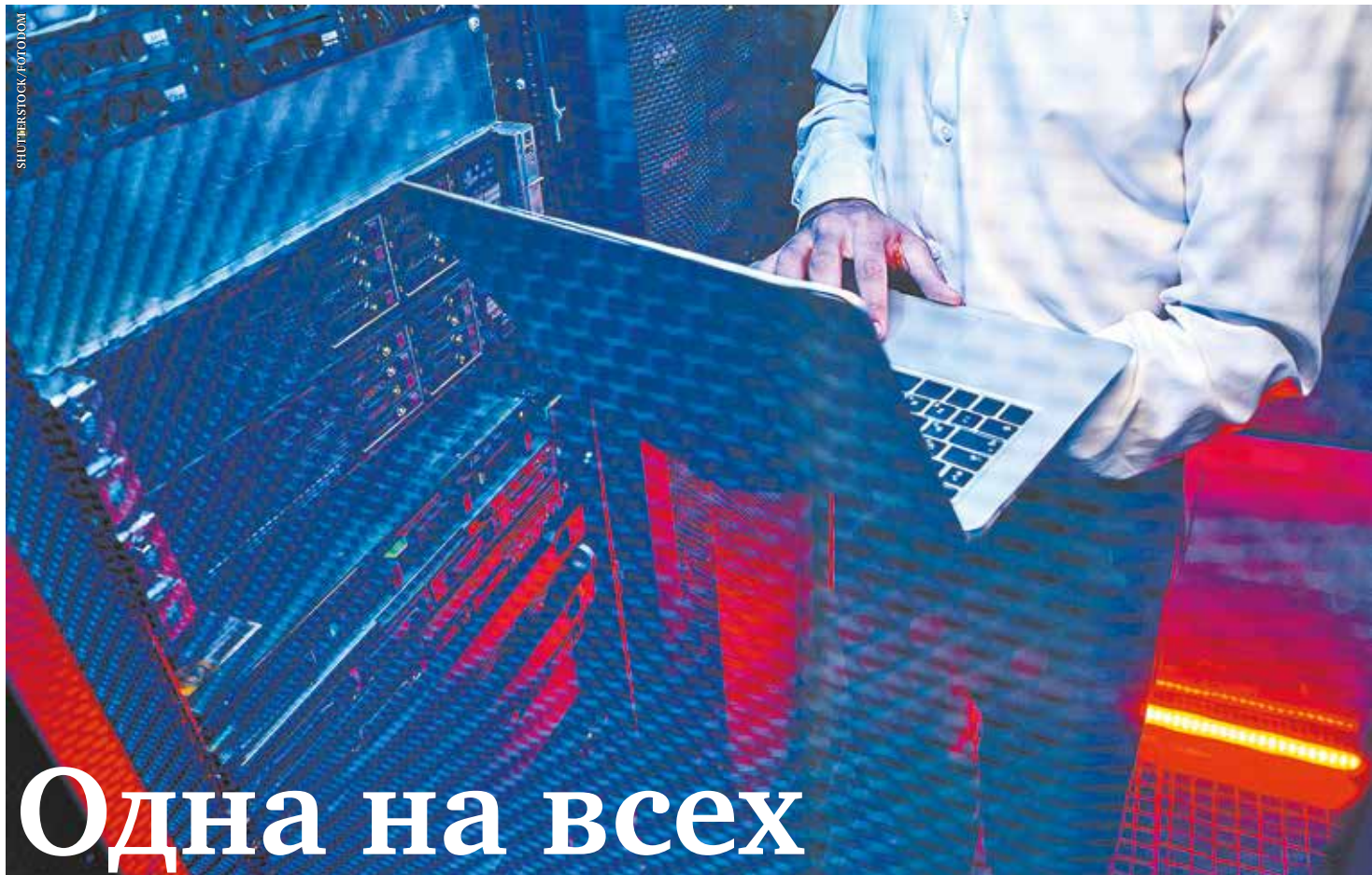
**В** Центре взаимодействия и коммуникаций (ЦВК) в строительстве — совместном проекте Минстроя и Главгосэкспертизы России — прошла первая стратегическая сессия по проектированию домена «Строительство» на единой цифровой платформе РФ «ГосТех», предназначенной для федеральных, региональных органов власти и бизнеса с единой средой разработки, сервисными системами и маркетплейсом.

Эксперимент по созданию, переводу и развитию государственных информационных систем (ГИС) и их компонентов на платформе «ГосТех» был запущен постановлением правительства РФ №1674 от 12 октября 2020 года и должен был завершиться 31 мая текущего года, но согласно правительственному постановлению №517 от 30 марта 2022 года срок его действия был продлен до 31 декабря. Как отмечалось на недавно проведенном вице-премьером РФ Дмитрием Чернышенко и главой Минцифры России Максимом Шадеевым совещании по переводу ГИС на платформу «ГосТех», завершить этот процесс полностью планируется к 2024 году. С этой целью проведена инвентаризация 500 ГИС, из которых в завершающей стадии готовности находятся три системы, в том числе Росимущество. Из регионов первым перевел свои 50 ГИС на платформу «ГосТех» Санкт-Петербург, к пилотному региональному проекту присоединились также Сахалинская, Нижегородская, Новосибирская, Челябинская области и город Казань. При этом за счет использования готовых сервисов «ГосТех» сроки создания ГИС удастся сократить в два-три раза.

Как было заявлено на площадке отраслевого ЦВК, проектирование домена «Строительство» начнется через несколько недель. При этом будет реализована методология проектирования доменов, реализуемая «ГосТех» при создании доменов «Спорт», «Наука», «Экология». Она подразумевает параллельную работу сразу нескольких групп экспертов — группы проектирования клиентских путей, группы IT-архитектуры и группы анализа нормативно-правовой документации.

По словам первого заместителя директора «ГосТех» Владимира Рахманова, такая совместная работа позволит не только детально анализировать клиентские пути и проектировать клиентоцентричные сервисы, но и вписывать их в существующие или планируемые к созданию информационные системы с минимальными временными и ресурсными затратами. Этому же способствует и принцип переиспользования сервисов и компонентов единой цифровой платформы «ГосТех», благодаря которому каждый спроектированный домен обогащает следующий. «Перевод ГИС на единую цифровую платформу «ГосТех» обеспечит их безопасность, независимость от импортного программного обеспечения (ПО), а также поможет сэкономить ресурсы разработки за счет использования готовых компонентов платформы», — заявил Владимир Рахманов.

В свою очередь, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик отметил, что ключевым результатом консолидированной работы должно стать создание инструмента удовлетворения потребностей получателей государственных услуг в



# Одна на всех

## Единая цифровая платформа «ГосТех» прирастет доменом «Строительство»

сфере строительства в различных жизненных ситуациях в рамках бесшовных клиентских путей за счет оптимального набора цифровых сервисов, который минимизирует количество взаимодействий с государством. «В результате этой работы мы должны получить домен «Строительство», в котором все потребности клиентов будут закрываться определенными сервисами. Функционирование отрасли будет улучшено, граждане получат удобные сервисы», — подчеркнул Константин Михайлик.

В пресс-службе Минстроя России «Стройгазете» пояснили, что в процессе этой работы предстоит:

- сформировать перечень клиентов домена, их потребности, жизненные ситуации;
- определить и спроектировать приоритетные клиентские пути, а также целевую архитектуру домена;
- разработать план создания новых сервисов и миграции существующих информационных систем в соответствии с целевой архитектурой;
- утвердить «дорожную карту» внесения изменений в нормативно-правовые акты в целях устранения барьеров для внедрения сервисов домена;
- защитить концепцию цифровой трансформации домена.

Кроме того, в пресс-службе министерства отметили, что на первом этапе будут описаны и спроектированы клиентские пути в сфере строительства, а в перспективе планируется охватить эксплуатационный цикл и реализовать его на домене «ЖКХ».

На вопрос «СГ» о том, какие функции выполняет ФАУ «Главгосэкспертиза России» в проектировании домена «Строительство», в ведомстве пояснили, что Главгосэкспертиза предоставила не только площадку для проведения стратегической сессии, но и отраслевую экспертизу. В работе приняли участие специалисты, отвечающие за сопровождение проектов, анализ данных и ведение ГИС Единый государственный реестр заключений (ЕГРЗ), методологию и стандартизацию экспертной деятельности, цифровую трансформацию, а также инженерное сопровождение проектов.

По мнению заместителя начальника Центра цифровой информации Главгосэкспертизы России Александра Перепелицы, участие их представителей в работе над доменом «Строительство» позволит учреждению вый-

ти на новый уровень. «Наш опыт цифровизации внутри Главгосэкспертизы, опыт создания ЕГРЗ и Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ) дают понимание того, как должно происходить взаимодействие на общей цифровой платформе, кто клиент, кто участники каждого этапа. Сегодняшняя сессия и дальнейшее проектирование домена «Строительство» помогут нам перейти от клиентоориентированности внутри учреждения к клиентоцентричности уже на уровне государства. В рабочих группах есть представители Минстроя, Стройнадзора, проектных и других организаций, что позволяет нам разобраться, как упростить жизнь клиенту, а также определить пути оптимизации взаимодействия как между собой, так и на уровне смежных информационных систем», — отметил Александр Перепелица.

Такого же мнения придерживается и заместитель начальника отдела инженерного сопровождения инвестиционных проектов Инжинирингового центра Главгосэкспертизы России Дмитрий Сеницын. По его словам, работа Главгосэкспертизы, в том числе в рамках экспертного сопровождения, будет усилена за счет интеграции на одной платформе с другими представителями рынка, в частности с федеральными органами исполнительной власти. Кроме того, участие экспертов в командной работе по проектиро-



**Дмитрий ЧЕРНЫШЕНКО,**  
заместитель  
председателя  
правительства РФ:  
«Государственные системы, услуги должны стать удобной, незаметной, клиентоориентированной экосистемой для граждан и бизнеса. Мы идем по этому пути, и сегодня наш фокус внимания в рамках цифровой трансформации направлен на оптимизацию ресурсов и процессов. Каждый ГИС содержит до 80% типового функционала, и ведомства изобретают велосипед, тогда как необходимо сосредоточиться на создании быстрых и удобных сервисов для граждан и бизнеса, помогая им решать конкретные жизненные ситуации. Не выстроен процесс переиспользования уже готовых цифровых систем как на уровне ФОИВ, так и на уровне субъектов. Поэтому принято решение от разрозненных ГИС перейти к созданию домена на единой платформе «ГосТех». Надежность, доступность и безопасность — базовые принципы системы, которая будет отличной конкурентной средой для бизнеса».

ванию домена «Строительство» позволит им выявить болевые точки в собственных рабочих процессах и устранить их, чтобы в дальнейшем интегрироваться в общую систему инвестиционно-строительного цикла.



### Кстати

■ Стратегическая сессия на площадке Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве, участники которой обсудили подготовку к старту проектирования домена «Строительство» на единой цифровой платформе «ГосТех», была организована Минстроем России совместно с ФКУ «ГосТех» и ГК «Росатом».



## ЖИЛЬЕ

Ригина ГОРДЕЕВА, руководитель Etagi Prime

**В** 2022 году цены на квартиры заметно выросли не только в центре Москвы, а повсеместно. Выросли и объемы вводимого жилья, в том числе и эксклюзивного. Каковы же особенности и преимущества самых дорогих новых жилых комплексов (ЖК) столицы?



# Что в них особенного?

## Десять самых дорогих столичных новостроек



### ЖК «Гранатный палас»

Элитный клубный дом (Гранатный пер., 8) располагается в пределах Бульварного кольца в районе Патриарших прудов. Проект выполнен в стиле арт-деко и выделяется двумя белоснежными мраморными статуями на фасаде. С одной стороны дома тихий зеленый сквер, с другой — двор перед особняком боярыни Морозовой.

Первые этажи в ЖК «Гранатный палас» занимают два дуплекса с персональными дворами. На средних этажах располагаются 17 квартир площадью от 225 «квадратов», на восьмом и девятом этажах — двухуровневый пентхаус с персональной террасой на крыше. Стоимость жилья — от 460 422 000 до 1 790 530 000 рублей.

### ЖК «Бутиковский, 5»

Из окон премиального клубного жилого дома в Бутиковском переулке открывается вид на переулки Остоженки. ЖК стиле hi-tech из двух корпусов переменной этажности располагается в пешей доступности от Кремля, Храма Христа Спасителя, Парка им. Горького и Нескучного сада. Всего в доме 39 квартир стоимостью от 275 101 340 до 1 047 250 000 рублей, а весь верхний этаж занимает просторный пентхаус с террасами. Создатели проекта сделали ставку на приватность: на этаже по две квартиры, двор в умиротворяющем японском стиле закрыт для посторонних.



### ЖК «Гранатный, 6»

Дом располагается в районе Патриарших прудов, недалеко от Дома Союза архитекторов и бывшего особняка боярыни Морозовой. Фасады каждого из трех особняков украшают уникальные резные орнаменты из камня в византийском, древнерусском и старомосковском стилях. Некоторые из 27 элитных квартир свободной планировки с террасами, каминами, французскими окнами или эксплуатируемой кровлей имеют собственный лифт. Высота потолков колеблется от 3,3 до 4,3 метра. Квартиры-особняки предусматривают отдельные спальни, вход и лифты для персонала. Цены составляют от 251 688 460 до 1 000 000 000 рублей.



### ЖК «Малая Бронная, 15»

Жилой дом класса deluxe расположен в окружении зеленых бульваров и Патриарших прудов. ЖК оборудован системой «умный» дом, двухступенчатой системой воздушной очистки, паркингом на 40 машиномест, а также комплексной системой безопасности.

На шести этажах дома — 23 квартиры. Весь седьмой этаж занимает пентхаус с двумя просторными террасами. Во всех квартирах оборудованы дровяные камин, есть панорамные окна, террасы или французские балконы. Покупка квартиры обойдется от 542 800 000 до 1 736 080 000 рублей.



### ЖК «Кленовый Дом»

Проект представляет собой два особняка малой этажности (4 и 5 этажей) на Пречистенской набережной, 5-7 — напротив памятника Петру I и парка Музеон. В отделке использованы керамика, титан-цинк, итальянский мрамор, натуральное дерево и стекла с фирменной гравировкой. Ландшафтное оформление создают Москва-река и линия вековых каштанов во внутреннем дворе. В каждом корпусе по 20 квартир площадью от 73 до 530 кв. метров и стоимостью от 339 486 760 до 1 000 000 000 рублей. Некоторые из верхних квартир имеют зимние сады и террасы площадью 30 кв. метров. Из окон каждой квартиры открывается вид на набережную.

### ЖК «Большая Дмитровка IX»

Историческое здание доходного дома 1903 года постройки было вписано в архитектуру данного ЖК. Объект культурного наследия отреставрировали и подарили ему новую жизнь. Проект дополнили два особняка «Порода» и «Свет» в современном стиле.



Комплекс располагается в нескольких минутах ходьбы от Кремля, окружен брендовыми магазинами и знаменитыми столичными театрами во главе с Большим. Каждый из трех особняков имеет собственный сквер, дополняющий архитектуру здания. Цена — от 167 842 290 до 251 313 560 рублей.

### ЖК «Дом Лаврушинский»

Вид на Кремль и исторический центр Москвы — одна из главных особенностей нового элитного комплекса в самом центре столицы (Большой Толмачевский пер., 5). На данный момент это единственный высотный объект в районе Якиманки, поэтому почти из каждой квартиры комплекса открываются уникальные панорамные виды. Проект предусматривает также исключительные решения для жителей — личный парк-двор общей площадью около 1,4 гектара, современную детскую инфраструктуру, закрытый фитнес с полноценным бассейном, отдельный сервисный лифт для персонала и экологичную воздухозаборную систему.

ЖК предлагает развернутый ряд жилых помещений и более 100 вариантов планировок. 153 квартиры в современном исполнении, из них 4 — High Level, имеют потолки до 4 метров, камин и просторные балконы. Из 12 пентхаусов можно выбрать варианты с личным бассейном и в двухэтажном исполнении. Шесть вилл с персональной зеленой территорией имеют подземный паркинг и видовые комнаты, окна которых выходят на Кремль. Ценовой диапазон — от 135 610 000 до 724 040 000 рублей.



### ЖК «Русские сезоны»

Ансамбль этого нового ЖК можно назвать симбиозом традиций и современности. Благодаря своей малозэтажности проект (ул. Большая Ордынка, 19, стр. 9) не портит исторический облик района Пятницкой улицы и Климентовского переулка. Архитектурное исполнение напоминает русскую усадебную классику. Это ощущение дополняется ландшафтным решением внутреннего двора, оформленного как приусадебный парк. Вся зеленая территория имеет круглогодичный подогрев.

Квартал предлагает 11 особняков переменной этажности (в общей сложности на 99 квартир и 6 пентхаусов). Квартиры имеют различную планировку и исполнение, в том числе двухуровневые, с террасой и собственным выходом во внутренний двор. Цены — от 227 488 000 до 254 389 000 рублей.



### ЖК Brodsky

Элегантный и лаконичный дизайн ЖК Brodsky выделяет его среди других построек в районе Саввинской и Ростовской набережных. Все квартиры комплекса (1-й пер.

Тружеников, 16-18) имеют панорамный вид на знаковые места Москвы: Кремль, Храм Христа Спасителя, набережные Москвы-реки, Воробьевы горы или ММДЦ «Москва-Сити». Интерьеры повторяют основную тему фасада — арки. В отделке использованы натуральные материалы: камень, мрамор, дерево, а также хромированная сталь и стекло. Жильцам дома предоставляются услуги личного фитнес-центра с залами для индивидуальных тренировок, а также детского клуба.

### ЖК Knightsbridge Private Park

Первый жилой квартал, имеющий сертификацию на соответствие эко-стандартам английской системы BREEAM. Экологичность является основной особенностью данного комплекса (ул. Ефремова, 19, корп. 1-4). Архитектурное исполнение в виде особняков. Проект представлен четырьмя отдельными зданиями клубных домов, окруженными 2 гектарами частного парка в английском стиле.

Knightsbridge Private Park предлагает своим жильцам 163 элитные квартиры площадью от 116 до 510 кв. метров и с высотой потолков более 3 метров, двухуровневые таунхаусы с собственным садом, а также видовые пентхаусы с террасами. Разброс цен — от 116 954 000 до 153 030 000 рублей.



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Оксана САМБОРСКАЯ

В Ховрино заработал торговый центр (ТЦ) Discovery — первый такой объект, открытый в этом году. Его общая площадь составляет 18,3 тыс. кв. метров (арендопригодная (GLA) — 17,5 тыс. «квадратов»). В нем уже функционируют центр госуслуг «Мои документы», фитнес-клуб World Class с бассейном, а также более 90 предприятий торговли и услуг. Ключевое место в ТЦ занимает современный фуд-корт площадью более 1 500 кв. метров — это крупнейшее подобное заведение на севере столицы.

Компанию Discovery скоро составят ТЦ «Нагорный» (GLA 12 тыс. кв. метров) и «Байконур» (GLA 8,6 тыс. кв. метров) — оба уже на стадии технического открытия. В итоге, по данным компании Knight Frank Russia (KFR), суммарный ввод новых торговых площадей в первой половине 2022 года составит свыше 38 тыс. кв. метров, что на 41,8% ниже прошлогоднего аналогичного показателя. «Вместе с тем, показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел сильных изменений и составляет 573 «квадратов» на тысячу человек», — отмечает региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Russia Евгения Хакбердиева.

Эксперты называют локальные ТЦ новой тенденцией на столичном рынке торговой недвижимости, объясняя это несколькими факторами. Директор отдела аренды торговых площадей CORE.XP Надежда Цветкова напоминает, что «районники» в среднем составляют 30% от общего объема ввода торговых площадей. «Крупных объектов с каждым годом строится все меньше, о чем свидетельствует постоянное снижение средней площади вводимых ТЦ. В 2022 году средняя площадь новых объектов составит 19,5 тыс. кв. метров. А с учетом влияния пандемии на перераспределение трафика между крупными моллами и районными ТЦ, которое еще больше усилилось в связи с закрытием многих международных брендов, а также сменой потребительско-



SHUTTERSTOCK/FOTODOOM

## Эпоха малых

## Москву спасут «районные» торговые центры

го поведения в сторону покупок «у дома», востребованность нового формата неизбежно будет расти», — говорит она.

С тем, что «районники» — более устойчивый и жизнеспособный сегмент, согласны и в компании Nikoliers, где ввод крупноформатных проектов ожидают увидеть не ранее 2023 года. «В текущей ситуации, учитывая небольшую долю приостановивших работу западных брендов в малоформатных ТЦ, «местечковый» сегмент показал себя как более устойчивый и продемонстрировал даже прирост покупательского трафика в сравнении с 2021 годом», — говорят аналитики.

Уход брендов повлиял и на средний уровень вакантности. В KFR отмечают его увеличение на 0,9 процентных пункта (п. п.) относительно аналогичного периода 2021 года, и сегодня он составил 13,4%, а по сравнению с предыдущим кварталом показатель практически не изменился. Евгения Хакбердиева и здесь отмечает большую устойчивость «районников»: «С конца февраля уровень вакантности в большинстве суперрегиональных и региональных объектов увеличился в среднем на 1-4 п. п., а изменения в небольших районных и окружных торговых центрах зависели от формата и позиционирования объектов, однако они находились в меньшей зоне риска». Эксперт подчеркивает, что при ухудшении геополитической ситуации возможен рост уровня вакантности в столичных торго-

вых центрах до 17% к концу года при условии, что не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов.

В Nikoliers добавляют, что данный уровень вакантности стал самым высоким в истории развития столичного ритейл-рынка с 2010 года. При этом текущая вакантность не учитывает закрытие магазинов иностранных брендов, временно приостановивших свою операционную деятельность в России. «Влияние потенциального ухода данных арендаторов на уровень вакантности в торговых центрах мы сможем оценить не ранее IV квартала 2022-го, когда будут достоверно известны финальные решения ретейлеров о продолжении бизнеса в РФ», — поясняют в компании.

ранее не посещавшую конкретный ТЦ», — рассказывают в Nikoliers.

При этом прогнозы до конца года у экспертов сильно разнятся. Так, в KFR рассчитывают на ввод 136,6 тыс. «квадратов» торговых площадей. Таким образом новое предложение ТЦ сократится на 57,1%, а суммарный объем ввода может стать ниже прошлогоднего показателя на 62%. Также, предупреждают в компании, высока вероятность корректировки даты ввода большинства новых ТЦ, анонсированных к открытию в 2022 году.

В Nikoliers перспективы оценивают более оптимистично и отмечают, что согласно предварительным анонсам девелоперов и по внутренней оценке аналитиков компании, объем ввода в этом году может достичь 227 тыс. кв. метров, что на 20% ниже результатов прошлого года. В следующем году при условии, что текущая конъюнктура не ухудшится, объем нового ввода может составить порядка 400-450 тыс. «квадратов». Но и в Nikoliers опасаются переносов сроков сдачи — до 50% от прогнозного объема.

Если же все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них станут МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. метров), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс.), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. метров). Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного и окружного масштабов. Тем самым количество качественных малоформатных центров (GLA < 30 тыс. кв. метров), планируемых к вводу в Москве в течение года, может увеличиться за год с 9 до 13, в то время как средняя площадь всех заявленных в 2022 году торговых центров сократится до 10,5 тыс. «квадратов», что входит в диапазон площадей, характерный для районных ТЦ. Для сравнения — в рекордные по объему ввода годы (2014-2016) средняя площадь ТЦ составляла от 36,5 до 57,5 тыс. кв. метров, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

# 11%

торговых площадей

от запланированного годового объема было открыто в Москве в I полугодии 2022 года (данные Nikoliers)

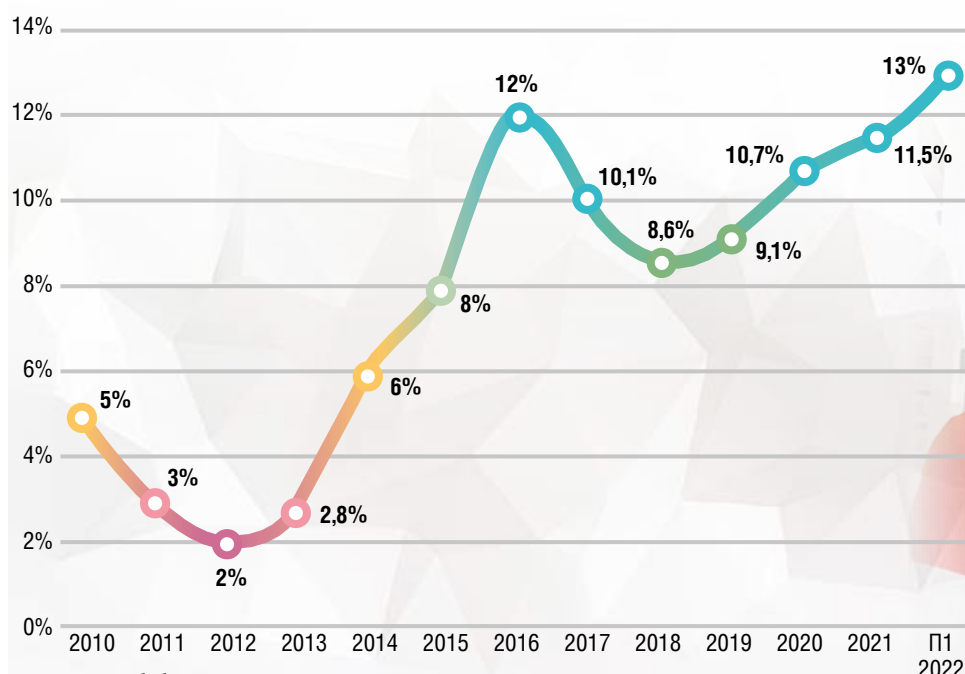
Компромиссным решением для успешной работы ТЦ может стать замена торговых операторов досуговыми. «С конца прошлого года мы наблюдаем в столичных ТЦ активный рост доли в GLA фитнес-центров, бьюти-сегмента, даркстортов, расположенных в подвальных помещениях или вне основного здания, а также узкоспециализированных студий сайклинга, танцев и кроссфит-тренировок. Они, конечно, не могут заменить полноценных якорных арендаторов, формирующих основной конвертируемый трафик, однако могут удачно повысить трафик в «проблемных» галереях, а также привлечь в объект новую целевую аудиторию,

**Анна НИКАНДРОВА,**  
партнер Nikoliers:

«Текущие геополитическая и экономическая ситуации не позволили рынку торговой недвижимости восстановиться до допандемийного уровня.

Многие моллы столкнулись с падением трафика — особенно крупные ТЦ, где доля закрывшихся брендов составляет до 45%. В районных ТЦ, где доля таких брендов не превышает 10%, количество посетителей, напротив, выросло в сравнении с 2021 годом»

## Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы



Источник: Nikoliers



SHUTTERSTOCK/FOTODOOM



## ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Метр турецкий

Что, где и почему покупают россияне за границей

Примерно по 15% спроса со стороны российских инвесторов пришлось на Грузию и Казахстан, по несколько процентов на Кипр, Португалию, Грецию, Мальту, страны Латинской Америки и Карибского бассейна, Испанию, Израиль, Сербию и Черногорию (города Будва, Бар и Герцег-Нови).

Самые высокие медианные бюджеты у россиян, рассматривающих покупку недвижимости в Швейцарии (11 млн евро), Соединенном Королевстве (4 млн евро) и США (500 тыс. евро), самые низкие — в Сербии (80 тыс. евро), Венгрии (100 тыс. евро) и Таиланде (145 тыс. евро).

В современных реалиях жестких ограничений на валютные операции некоторые агентства и застройщики начали предлагать расчеты за покупку в рублях, рассрочки и кредиты, что весьма кстати на фоне самого резкого за многие десятилетия подорожания недвижимости. Так, в Турции с мая 2021 года жилье выросло в цене в среднем на 170%, в Эстонии — на 19%, в Литве — на 16%, в Чехии — на 13,2%, в Португалии — на 13%

(там покупка жилья иностранцами увеличилась более чем на 70%). Весьма вероятно, что на обозримую перспективу тенденция ценового роста сохранится.

## Кстати

■ В середине июля имущественный маркетплейс Сбербанк «Портал DA» начал продажу зарубежных лотов общей стоимостью более семи млрд рублей. Большинство активов находится в Турции, Болгарии, Белоруссии, Казахстане, а также в Китае, Венгрии, Индии, Греции, Германии и США. Сервис предлагает и коммерческую недвижимость, оборудование, товары, земельные участки и производственные комплексы. Выставить активы на продажу на «Портале DA» может любой желающий.

«Портал DA» — сервис Сбера по реализации непрофильных активов, в настоящее время на платформе зарегистрировано свыше 75 тыс. инвесторов, продается более 9 тыс. объектов.



Сергей ВЕРШИННИН

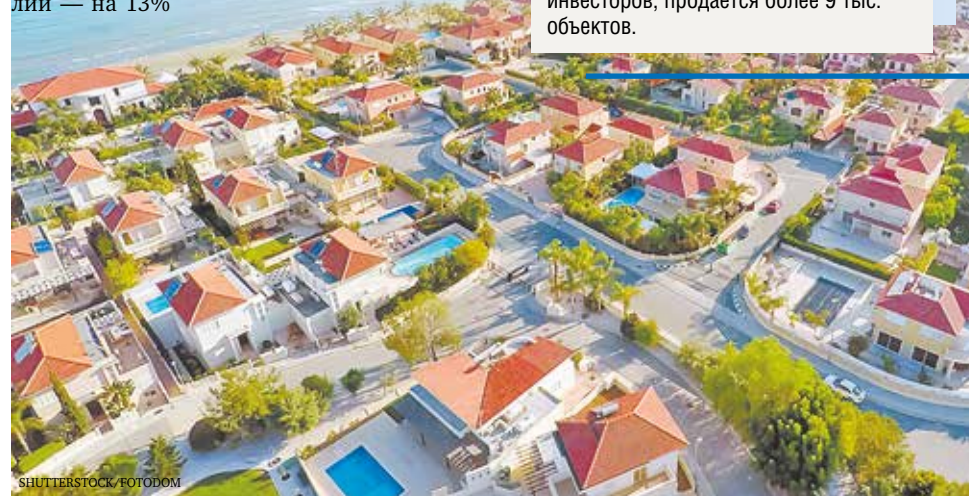
Россияне продолжают активно интересоваться покупкой жилой недвижимости за рубежом, при этом 70% потенциальных покупателей сегодня рассматривают такую покупку для собственного проживания и с целью получения ВНЖ или гражданства, 30% — в инвестиционных целях (дома, апартаменты, отели, торговые объекты и земельные участки, обеспечивающие доходность порядка 5% годовых). Половину всех покупателей составляют жители столичного региона, 10% — Санкт-Петербурга и Ленобласти, 7% — Красноярского края.

Географические предпочтения при этом меняются. Так, по итогам 2021 года, когда после пандемии и снятия ковидных ограничений рынок начал постепенно оживляться, самыми востребованными у наших соотечественников странами для покупки жилья были Португалия, Греция, Кипр и Испания.

А в 2022 году самой популярной для покупки недвижимости и переезда страной стала Турция, на которую приходится порядка трети всех запросов. Наибольший интерес покупатели проявляют к Стамбулу, Аланье, Анталье, Бордumu и Фетхие, при этом 90% из них приобретает там недвижимость для постоянного проживания.

В мае спрос на покупку недвижимости в Турции со стороны клиентов из Москвы вырос на 14,5% относительно апреля и на 200% относительно мая 2021 года. С января по май 2022 года россияне приобрели в Турции 4 тыс. объектов недвижимости (на 37% выше показателей аналогичного периода прошлого года) и заняли первое место среди всех других иностранных покупателей недвижимости в Турции (на втором месте — Иран, на третьем — Ирак).

На втором месте по спросу россиян на недвижимость оказались ОАЭ (каждый пятый запрос). Если раньше россияне приобретали там жилье для отдыха, то сейчас — с целью релокации и переноса бизнеса, а 60% покупателей интересуют инвестиционные проекты. Кстати, местный рынок недвижимости признан самым прозрачным в странах Ближнего Востока и Северной Африки. В январе-мае спрос наших соотечественников на покупку недвижимости в Дубае вырос в пять раз относительно аналогичного периода прошлого года, стоимость купленного там жилья (наиболее востребованы апартаменты, виллы и таунхаусы) составила около 12 млрд долларов, средний бюджет — 350-400 тыс. долларов. Россияне занимают седьмое место среди других иностранцев по количеству сделок с недвижимостью в ОАЭ.



## Вход и выход

Нюансы инвестиций в объект как в актив



Феликс БЛИНОВ, генеральный директор инвестиционной группы «РВМ Капитал», вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД)

При рассмотрении вопроса привлекательности и целесообразности инвестиций в зарубежную недвижимость нужно учитывать два момента. Во-первых, она различается по сегментам и странам. Во-вторых, если мы говорим про инвестиции в европейскую недвижимость, то сегодня гражданам России крайне сложно осуществить такие вложения.

Но если рассматривать этот вопрос теоретически, то, безусловно, сегодня вкладываться в зарубежную собственность интересно: на фоне сложной экономической ситуации выросли ставки капитализации объектов. Например, ставка капитализации у студенческих кампусов в Соединенном Королевстве несколько лет назад была 4,5-5%, сегодня же она составляет порядка 6-6,5%; в офисной недвижимости ставки капитализации были в районе 4%, сейчас — 6% (в городах второй зоны — Бирмингем, Глазго и др.).



Так что инвестировать в такие активы однозначно стоит, но при этом нужно четко понимать, в какие именно. Помимо традиционных показателей — локация, надежность, доходность, которые априори нужно учитывать при выборе объекта, появляются новые квалификационные требования, обусловленные современными реалиями. Например, в Европе активно развивается велосипедный и электротранспорт, и это порождает дополнительные требования к бизнес-

центрам в части наличия велопарковок, душевых, раздевалок, специальных мест для подзарядки электрического транспорта и т. п. Все эти нюансы необходимо учитывать при выборе объекта для инвестиций, ведь горизонт планирования таких вложений — не менее пяти лет, и на протяжении всего этого времени актив должен соответствовать квалификационным требованиям, чтобы обеспечивать инвестору необходимую доходность.

Следует отметить, что сейчас не время для спекулятивных инвестиций: при горизонте планирования менее пяти лет заходить в инвестицию не стоит. Также с осторожностью нужно относиться к инвестициям на незрелых рынках, таких как Турция, ОАЭ, Кипр. В этих странах недвижимость пока доступна для российских инвесторов, но такие инвестиции сопряжены с высокими рисками. Например, рынок недвижимости Кипра, да и других стран из этого списка, достаточно мал, на этих рынках нет не то что нормальной инфраструктуры для инвестиций, но даже профессиональных брокеров, способных найти объекты для инвестирования, а сами объекты часто имеют дефекты. Я говорю сейчас не о качестве стройки, речь о том, что у многих объектов не оформлены права собственности. При покупке, к примеру, построенного бизнес-центра инвестору могут выдать документы на участок с разрешением на строительство, но с проблемой со вводом здания в эксплуатацию из-за возведенного несогласованного этажа. Процесс оформления документов для легализации подобного объекта непонятен. И проектов коммерческой недвижимости с подобными «дефектами» в таких странах много.

При этом насколько сложно подобрать на таких рынках объект для инвестиций, настолько же сложно его и реализовать. Вход — как правило, самая простая часть инвестиционного процесса. Но первое, о чем нужно задуматься инвестору, это о выходе из инвестиции — срок экспозиции (продажи) на незрелых рынках существенно длиннее, чем на зрелых, поэтому велика вероятность «засесть» в активе надолго.





## ГОРОДСКИЕ ЛЕГЕНДЫ

Читайте в следующем номере «СГ»:  
Какие вопросы обсуждали отраслевые саморегуляторы в Саратове



# Русские горки

Заработал один из самых необычных павильонов «Ораниенбаума», но без императорского аттракциона



Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

В Государственном музее-заповеднике (ГМЗ) «Петергоф» после реставрации открылся «Павильон Кательной горки», входящий в состав дворцово-паркового ансамбля «Ораниенбаум». Работы на единственном сохранившемся в стране комплексе увеселительных сооружений XVIII века, возведенных для Екатерины II, продолжались 13 лет.

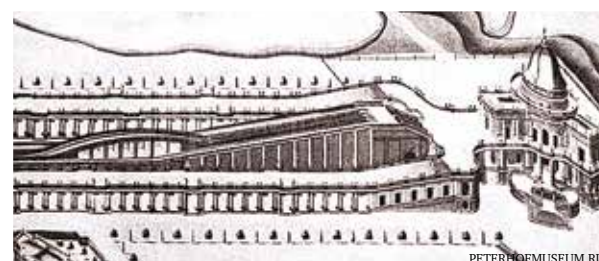
Когда-то императрица проводила здесь торжественные обеды, приемы послов, заседания Верховного совета. Но главной достопримечательностью дворца была Кательная горка. Комплекс был поистине грандиозным: длина всего ансамбля — 532 метра, горки — около 300. На высоте 20 метров прямо на террасе павильона находилась площадка, с которой начинался спуск на колясках. По спуску были проложены рельсы, по ним со скоростью до 40 км в час скатывались вниз в специальных санях, стоящих на маленьких колесах. «Из-за того, что площадка располагалась на большой высоте, коляска сразу резко уходила вниз, набирала большую скорость и по инерции двигалась дальше, преодолевая подъемы и спуски», — рассказывает хранитель музея «Павильон Кательной горки» Елена Макашова.

Катания с «русских гор» продолжались до 1801 года, пока колоннада не стала разрушаться. В середине XIX века кательную трассу разобрали, но павильон сохранился до наших дней, хотя его интерьеры значительно пострадали: после революции его использовали для хранения зерна, заметные

повреждения появились и в годы войны. Лишь в 1959-м он открылся в качестве музея, а первую комплексную реставрацию здесь провели только в наше время.

Специалисты последовательно восстанавливали коммуникации, фасады, детали интерьеров. Первый этап работ (ремонт кровли, реставрация балюстрады и фасадов) завершился в конце 2020 года. Последние полтора года шла отделка интерьеров. Проектную документацию составила архитектурно-реставрационная мастерская «Рест», работы под надзором ГМЗ «Петергоф» выполнены генеральным подрядчиком «Ренессанс-реставрация». Эксперты говорят, что каждый интерьер Кательной горки по-своему уникален. По словам Елены Макашовой, до наших дней, например, сохранились полы из искусственного мрамора XVIII века работы итальянского мастера Газетано Спинелли — больше в России таких нигде нет. На них после удаления наслоений видны причудливые узоры и оригинальные цвета мрамора, которые были при Екатерине II. Сегодня исторические полы «убраны» под защитное стекло, по которому можно ходить в обычной обуви: стеклянное покрытие позволит сохранить их как можно дольше.

Прежний облик возвращен и парадным интерьерам: Круглый и Штукатурный залы, лестница и вестибюль выглядят сегодня так же, как в 1760-1770 годах, когда над ними работали ведущие итальянские мастера. Особая гордость реставраторов — Фарфоровый кабинет, его в музее называют жемчужиной Кательной горки. После революции он был разру-



шен и разграблен. Когда-то его украшением служили 40 фарфоровых скульптур, заказанных императрицей в честь Чесменского сражения в лучшей на тот момент Мейснинской мануфактуре. Зодчий Ринальди отправил эскизы настенной росписи в Германию, где создали миниатюрные скульптуры с учетом дизайна интерьера. Пока музейщикам удалось вернуть на место 34 фарфоровые миниатюры, но они не теряют надежды собрать коллекцию в полном объеме.

Еще один предмет гордости реставраторов — небесно-голубой цвет фасадов дворца. Многие годы Кательная горка была бирюзовой, но реставраторы выяснили, что ее подлинный цвет — ярко-голубой. Это подтвердили и архивные данные, и расчистка фасадов.

А вот саму Кательную горку восстанавливать не будут. Вместо нее в одном из залов представлен макет аттракциона, созданный по оригинальному чертежу Антонио Ринальди, а также 3D-инсталляция, воспроизводящая на экране весь этот путь в деталях.