

Президент поручил ускорить принятие законодательных новелл, которые сделают деревянное домостроение более доступным

ПРИЛОЖЕНИЕ К «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЕ»

11 августа 2023 пятница № 178 (9123)

ФИНАНСЫ /
Растет спрос на сельскую ипотеку
Доступно МНОГИМ

Алена Узбекова

Сельская ипотека становится одним из самых выгодных способов строительства собственного дома, поскольку ставка по ней ниже ключевой ставки. «А в июле еще и увеличилась сумма кредита, которую можно взять по программе. Теперь один человек может оформить заем до шести миллионов рублей вместо прежних трех миллионов. Причем ипотеку впра-

Первоначальный взнос ниже, чем в других программах, и составляет 10 процентов

ве взять каждый из супругов, в таком случае общая сумма кредита может достигать 12 миллионов рублей. Это значительно расширяет возможности людей по выбору дома для покупки или строительства», — рассказала «РГ» ипотечный брокер агентства недвижимости «Городской риелторский центр» Юлия Маркина.

Ставка по сельской ипотеке не превышает трех процентов. В приграничных областях, а также в некоторых других субъектах минимальная ставка может достигать и вовсе 0,1 процента. Первоначальный взнос также ниже, чем в других жилищных программах, и составляет 10 процентов. Эти условия дают возможность приобрести жилье людям с невысокими доходами.

«Плюсом для потенциальных заемщиков является и то, что средства предоставляются не только на покупку домов в сельской местности, но и на приобретение квартир в новостройках высотой от более пяти этажей», — отмечает Юлия Маркина.

Активное развитие сельского хозяйства, наблюдаемое в последние годы, тоже играет свою роль, продолжает эксперт. Если в селе появляются новые предприятия и рабочие места, то люди перестают уезжать в другие города и регионы и начинают обосновываться в этой местности, в том числе покупать или строить дома.

А5

ПЛАНЫ / Строители не собираются снижать набранный темп

Домашние хлопоты

Ксения Демьяненко

В канун Дня строителя Владимир Путин провел заседание по развитию строительной отрасли. Президент отметил, что эта отрасль — крупный мультипликатор для всей экономики и демонстрирует очень хорошие показатели. За прошлый год было построено 102,7 миллиона квадратных метров жилья. Это рекордный результат.

И несмотря на все сложности, активность в этой сфере не уменьшается. Объем строительных работ в первой половине 2023-го увеличился на 9,2 процента. Напроектном «Жилье и городская среда» предусмотрено увеличение строительства жилья к 2030 году до 120 миллионов «квадратов» в год. Ориентир вполне реальный, ведь в последние годы объемы непрерывно растут. Если в 2018 году было построено 75,7 миллиона квадратных метров, то позже в течение двух лет объемы строительства держались на отметках около 82 миллионов, а затем и вовсе рванули вверх — до 92,6 в 2021 году и до рекорда всех времен в прошлом году.

«Меры поддержки и развития жилищного строительства, принятые правительством РФ за последние годы, позволили поддержать отрасль в период санкционного давления и увеличить портфель реализуемых проектов строительства жилья», — отметил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Несмотря на внешние ограничения, удалось не снизить темп и сохранить цели по ключевым проектам, отметил он. «Для поддержки отрасли было принято четыре ключевых антикризисных закона и 40 постановлений правительства. Были сохранены параметры ипотечных программ и продлена льготная ипотека. Кроме этого, была реализована программа субсидирования проектного финансирования для поддержки запуска новых жилищных проектов, и велась работа по сокращению инвестиционно-строительного цикла, обеспечена поддержка жилищно-коммунального хозяйства», — отметил Файзуллин.

В первом полугодии, по данным Росстата, было построено 52,12 миллиона квадратных метров жилья. Это лишь на 0,9 процента ниже, чем годом ранее. Причем «прорвало» в основном индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Да и то большей частью потому, что в прошлом году из-за



АКЦЕНТ

ГОСУДАРСТВО ПОДДЕРЖАЛО СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ В ПЕРИОД САНКЦИОННОГО ДАВЛЕНИЯ

запущенной программы социальной газификации владельцы бросились регистрировать дома, построенные иногда на десятки лет раньше. Сейчас этот пик прошел. Однако ИЖС по-прежнему составляет больше половины новостроек — 30,4 миллиона «квадратов» за полгода, или 58,3 процента.

Всего за шесть месяцев с начала года появилось 643,6 тысячи новых квартир — в 4,7 тысячи многоквартирных и 215,3 тысячи индивидуальных домов.

«Самое главное, что мы видим хорошую динамику ввода многоквартирного жилья. И прирост многоквартирного жилья относительно такого же периода 2022 года составляет плюс шесть процентов», — сказал недавно в интервью «Российской газете» замминистра строительства и ЖКХ Никита Сташин. Увеличивается градостроительный потенциал,

сейчас он составляет около 420 миллионов квадратных метров, подчеркнул замминистра. Это на пять процентов больше, чем в июне 2022 года.

Наибольшие объемы жилья можно построить в Москве (градпотенциал 29,4 миллиона квадратных метров), Тюменской (26,4 миллиона), Новосибирской (26 миллионов), Московской (19,4 миллиона) и Ростовской (16,1 миллиона квадратных метров) областях. «Количество выданных разрешений на строительство опережает прошлогодние показатели на 11 процентов», — отмечает Файзуллин.

В целом по стране профессиональными застройщиками сейчас строится почти 102 миллиона квадратных метров жилья. Это рекорд с начала 2020 года. Вырос, однако, и объем непроданных квартир в новостройках — до 44 процентов.

Эксперты зачастую называют это определенным риском для отрасли. Но в министре не видят в этом проблемы.

«Заготовленности нет», — заявил «Российскую газету» Сташин. — Цикл стройки — два года. На этапе стройки должно продаваться около 70 процентов, и тогда модели хорошо работают с точки зрения андеррайтинга банков, эффективной ставки по проектному финансированию. Поэтому заготовленности нет, жилье продается».

Такой же точки зрения придерживаются и в ДОМ.РФ. По проектам, запущенным в 2022 и 2023 годах, распроданность составляет 13 процентов при строительной готовности 17 процентов, отмечал ранее руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг. «В целом такое соотношение соответствует нормальной модели проектного финансирования», — считает он.

В ближайшие месяцы, считают в ДОМ.РФ, спрос будет несколько перетекать на первичный рынок. Это связано с повышением ключевой ставки и последующим ростом ипотечных ставок по рыночным программам. Ставки же по ипотечным

Благодаря инфраструктурному буму наши строители без работы не останутся.

программам с господдержкой ограничены и заметно вырасти не могут. А распространяются они в первую очередь на новые квартиры.

За первое полугодие общий объем выдачи ипотеки достиг 824 тысячи кредитов на 3 триллиона рублей, это в полтора раза больше, чем в первой половине прошлого года. Впрочем, отчасти это связано и с низкой базой — в январе — июне 2022-го спрос на ипотеку упал из-за резкого повышения ключевой ставки и общей неопределенности.

А3

Цифра

102

МИЛЛИОНА

квадратных метров жилья сейчас возводится в России профессиональными застройщиками

ТЕНДЕНЦИИ / Отрасль нуждается в кадрах нового формата

Требуется оператор дрона

Евгения Мамонова

Новые технологии стремительно приходят в традиционно консервативную строительную отрасль. То, что еще вчера казалось далеким будущим, уже сегодня становится реальностью и внедряется в технологические процессы. Использование дронов, цифровых двойников зданий, 3D-печати бетоном и других технологических новинок становится нормой. Причем появляются такие новшества не точечно, а повсеместно.

С помощью цифровой модели можно увидеть буквально все характеристики строящегося объекта, например, точную толщину стен и высоту потолков

Большую роль в этом вопросе сыграла национальная программа «Цифровая экономика». Благодаря ее внедрению отрасль начала активно меняться. Например, с 1 января 2022 года все объекты, возводимые в рамках госзаказа, обязаны использовать технологию информационного моделирования (ТИМ). Цифровая модель здания содержит самую полную информацию о нем. Так, с ее помощью можно увидеть многие характеристики строящегося объекта: точную толщину стен и высоту потолков, применяемые материалы, расположение коммуникаций, узнать, кто является подрядчиком того или иного этапа работ, каковы сроки реализации объекта и многое другое.

А6

НАДЗОР / Как помочь застройщику закончить начатый объект

Слишком долго запрягали

Татьяна Дмитрикова, Хабаровск

Недавно в Хабаровске сдан в эксплуатацию очередной долгодострой — семиэтажный жилой дом на 25 квартир, который начали возводить еще в 2016 году. Ранее, после вмешательства Генеральной прокуратуры, удалось защитить права дольщиков, вложившихся в сооружение гаража и детской спортивной площадки в Якутии: все они получили компенсационные выплаты, и 16 июня объект был исключен из реестра проблемных.

Эти радостные факты подтверждают общую тенденцию: количество не введенных в срок зданий в ДФО сократилось за последние два года в три раза — с 91 до 28 объектов. Свыше 4,5 тысячи граждан, вложивших средства в строительство жилья, получили квартиры или денежные компенсации. Однако еще более 2,4 тысячи дальневосточников остаются в статусе обманутых дольщиков.

«Анализ соблюдения законности показывает, что в озабоченной сфере по-прежнему имеется большое количество проблем и число лиц, которые не получили жилье взамен вложенных инвестиций, остается значительным», — подчеркнул заместитель генпрокурора РФ Дмитрий Демешин.

А4



Инфраструктура жилого комплекса на стальном каркасе

Современный подход к обеспечению комфортной городской среды

- увеличение скорости возведения объектов на 30%
- снижение строительных издержек*
- повышение качества конечного продукта

- параллельное возведение комплекса объектов: жилые дома, школы, паркинги
- разнообразие архитектурных форм
- снижение воздействия на окружающую среду



severstal.com

* в северных регионах и сейсмически активных районах



Telegram
T.ME/rgrnews



VKontakte
VK.COM/rgru



Odnoklassniki
OK.ru/rgru

Строительство
rg.ru

Российская газета
www.rg.ru
11 августа 2023
пятница № 178 (9123)

ТЕХНОЛОГИИ / Дорожная карта открывает дорогу стальному строительству

Прописан зданию «корсет»

Евгения Мамонова

В скором времени по всей России могут появиться жилые здания, построенные с применением металлокаркаса. Не так давно министром разработана дорожная карта по увеличению использования стали при строительстве социальных объектов и жилья. Такая мера позволит сохранить высокий спрос на продукцию отечественных металлургов, многие из которых работают сейчас вопреки санкциям и невозможности продавать свою продукцию за рубеж. Тем более что цены на российскую сталь существенно уменьшились. Так, по итогам прошлого года, стоимость той же арматуры снизилась на четверть.

В прошлом году по поручению президента министром разработана дорожная карта по расширению области применения стали в строительном комплексе РФ на 2022–2026 годы. В ее разработке также принимали участие Минпромторг, профильные ассоциации, проектные и отраслевые объединения, а также представители ведущих металлургических компаний.

А в мае этого года министром утверждена новая дорожная карта, которая включает в себя план мероприятий по разработке нормативно-технической документации в области строительства с применением стальных конструкций на 2023–2026 годы. Документ призван актуализировать некоторые положения предыдущей дорожной карты от 2022 года. В частности, устранить лишние административные барьеры и усовершенствовать нормативную базу.

Цифра

15 процентов

составляет в России доля зданий, построенных на металлическом каркасе

В документе говорится, что с применением стального каркаса могут строиться социальные объекты, а также жилье, в том числе дома, возводимые по программе реновации, и многоквартирные, построенные для расселения граждан из ветхого и аварийного жилья. К концу нынешнего года профильными ведомствами должны быть разработаны типовые проекты таких домов.

Еще одна область применения, где могут использоваться металлокаркасные конструкции, — строительство зданий, которые будут возводиться при различных чрезвычайных и кризисных ситуациях, а также в зонах бедствий. Такая технология позволит строить госпитали, временное жилье для пострадавших, штабы и прочее. Также такие конструкции могут быть использованы при строительстве детских оздоровительных лагерей. Эта идея сейчас находится в разработке.

В перспективе применение металлических каркасов должно распространиться и на жилое строительство. Застройщикам, которые захотят перейти на такую технологию строительства, министром обещает преференции. В частности, речь идет о льготных кредитах.

Сама технология металлокаркасного строительства не нова. Ее активно используют при строительстве небоскребов и коммерческой недвижимости. Например, в США доля построек с использованием металлического каркаса, по разным оценкам, достигает 65 процентов. В России доля таких строений существенно ниже и не превышает 13–15 процентов.

«Технология строительства с использованием металлических каркасов в России известна еще с советских времен», — говорит доцент факультета экономики и менеджмента Московского областного филиала РАНХиГС Михаил Перельман. — Например, по такой технологии в Москве построены сталинские высотки. Однако массовой такая технология не стала из-за экономической нецелесообразности: металл стоил дорого, и к тому



АКЦЕНТ

МЕТАЛЛОКАРКАСНЫЕ ЗДАНИЯ
МОЖНО СТРОИТЬ В ЛЮБОЙ СЕЗОН
ПРИ ЛЮБЫХ ПОГОДНЫХ УСЛОВИЯХ

же он требовался для стратегически важных отраслей, в частности для военной промышленности. Сейчас стоимость металла по всем известным причинам упала. Кроме того, строительный сектор обеспечивает около половины всего спроса на продукцию отечественной металлургии. Поэтому в нынешних экономических реалиях такая технология может быть вполне применима».

Сейчас профильные ассоциации занимаются актуализацией свода правил, которые будут регулировать пожарные требования к зданиям, построенным с использованием металлического каркаса. В частности, разрабатываются решения, которые позво-

лят соблюсти пределы огнестойкости и одновременно сократить издержки на огнезащиту. Сейчас вопрос дороговизны огнезащиты является одним из главных.

«Основной вопрос несущих металлических конструкций — низкая огнестойкость и соответствующие мероприятия по огнезащите, без которых просто не обойтись», — считает управляющий партнер «Живой комплекс LE» Олег Дедков. — Пока стоимость огнезащиты компенсирует падение стоимости металла».

Однако другие эксперты уверены, что современные технологии дают возможность соблюсти баланс безопасности и при этом несильно увеличить издержки.

Кроме того, многие уверены, что строительство зданий с применением металлических каркасов выгоднее для застройщика по многим параметрам.

«Применение металлических конструкций может существенно сократить сроки возведения жилых домов, особенно если использовать готовые типовые модули, — уверен доцент департамента логистики и маркетинга Финансового университета при правительстве РФ Денис Жильцов. — Кроме того, металлические каркасы дают возможность уйти от несущих стен. Это увеличивает эксплуатируемую площадь внутри здания, а также позволяет открыть новые возможности для планировки квартир. Здания, построенные на металлическом каркасе, возводятся не только быстрее, но и проще. А это значит, что сократятся издержки, связанные с количеством рабочих и техники».

Кроме того, металлокаркасные здания можно строить

Жилой комплекс «Фрегат-НЭО» в Красноярске возведен на стальном каркасе.

в любой сезон при любых погодных и климатических условиях. Не нужно ждать, когда бетон «схватится». Также металлический каркас выигрывает у бетона по весу, он легче и снижает нагрузку на фундамент. Такая технология уже активно применяется при строительстве коммерческих помещений, офисных высоток, когда несущей способности бетонных конструкций не хватает. Также это вариант для строительства бюджетных малоэтажных зданий. Однако вопрос о том, привнесет ли металлокаркасная технология в жилое строительство, пока остается открытым.

«С психологической точки зрения для российского потребителя жилье здания со стальным каркасом не самый желаемый вариант», — считает Олег Дедков. ●

РЕШЕНИЯ / Возведение жилья на металлокаркасе может стать драйвером для металлургии и строительной индустрии

Перспективы на стали

Сергей Голубев

Технология возведения многоэтажных домов на основе металлокаркаса оказалась в фокусе внимания всех заинтересованных участников — государства, металлургов и девелоперских организаций. Готов ли рынок к внедрению технологии, каковы возможности ее использования и что является препятствием на этом пути, рассказал «РГ» заместитель генерального директора «Северстали» по продажам и операциям Евгений Черняков.

Евгений, какова сейчас ситуация на строительном рынке с точки зрения металлопотребления?

ЕВГЕНИЙ ЧЕРНЯКОВ: Металлопотребление в России в первой половине 2023 года показало положительную динамику, прирост составил 11 процентов. Это произошло благодаря увеличению бюджетных расходов и инвестиций в инфраструктуру и объекты коммерческого и промышленного строительства. По данным Ассоциации развития стального строительства (АРСС), потребление стальных конструкций строительного назначения выросло на 5 процентов, до 630 тысяч тонн. Наиболее существенный рост спроса отмечен в строительстве объектов АПК, логистических центров, а также объектов социального назначения, включая спорткомплексы.

Перспективы строительства многоэтажного жилья на стальном каркасе активно обсуждаются практически на всех отраслевых форумах. Как вы прокомментируете такой интерес к теме?

ЕВГЕНИЙ ЧЕРНЯКОВ: Строительство типового жилья на металлокаркасе может стать драйвером для металлургии, и для строительной индустрии, стимулируя внутренний спрос и поддерживая предложение производителей стали. Развитие этой технологии позволит всем заинтересованным сторонам решить стоящие перед ними задачи. Государству — обеспечить необходи-

мый объем ввода жилья. Девелоперы смогут нарастить объемы бизнеса и увеличить прибыль в единицу времени. Генподрядчики и подрядчики получают снижение рисков по качеству выполняемых работ благодаря высокой заводской готовности каркаса.

А можно ли сейчас уверенно говорить, что эта технология надежна и проверена в реальных проектах?

ЕВГЕНИЙ ЧЕРНЯКОВ: Металлокаркас уже зарекомендовал себя в строительстве коммерческой недвижимости, промышлен-

ных объектов, а также многоэтажного жилья. Сборка прямо на объекте металлокаркасных конструкций или даже готовых заводских модулей ошутимо упрощает и ускоряет процесс строительства объектов. Все мы помним, как в срочном порядке возводились специализированные медпункты во время пандемии, и именно стальной каркас во многом позволил решить эту задачу в короткие сроки.

Применение металлокаркаса в многоэтажных домах — более сложная задача, учитывая повышенные требования к конструктивной жесткости объектов и условия безопасности, но мировая практика подтверждает, что стальная технология может успешно применяться и в этом сегменте. Доля применения металлокаркаса в высотном жилом строительстве достигает в разных странах 12–17 процентов. В России по этой технологии уже построены современные жилые комплексы «Фрегат-НЭО» в Красноярске и «Союз» в Новокузнецке.

Стальное строительство сейчас рассматривается

АКЦЕНТ

МЕТАЛЛОПОТРЕБЛЕНИЕ В РОССИИ
В ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЕ
2023 ГОДА ПОКАЗАЛО
ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ

дратных метров в год к 2030-му, и это серьезная задача.

Технология строительства многоэтажных домов на основе стального каркаса может стать драйвером интенсификации объемов ввода жилья. Строительный цикл при использовании металлокаркаса сокращается на треть: к примеру, 17-этажный односекционный дом в монолите с отделкой вводится за 21–22 месяца, на металлокаркасе — за 15. Сокращение достигается не только в результате быстрой сборки каркаса, но и за счет ускорения сопутствующих работ: отделки, проводки инженерных сетей.

Применение стального каркаса позволяет также осваивать труднодоступные регионы в Сибири и на Дальнем Востоке, где есть ограничения по сезонности строительного процесса. Также технология крайне эффективна в сейсмически активных районах, где повышены требования по безопасности зданий. Использование стального каркаса позволяет добиться необходимых параметров прочности с меньши-

ми затратами по сравнению с другими способами строительства.

Однако, говоря о преимуществах стального каркаса, мы говорим не о замещении традиционной технологии, а о расширении спектра используемых технологий. Благодаря диверсификации мы получим те 10–20 миллионов квадратных метров, которых не достает рынку до целевых объемов вводимого жилья в год.

Не секрет, что девелоперы пока осторожны в прогнозах использования стальной технологии в своих проектах, что может их стимулировать?

ЕВГЕНИЙ ЧЕРНЯКОВ: Отсутствие широкой практики использования стального каркаса в строительстве — само по себе сдерживающий фактор. Кто-то из участников рынка уже сейчас понимает преимущества технологии и хочет быть первым в ее применении, но большинство пока делает оценку, наблюдает и ждет реализации пилотных проектов.

Застройщикам важна, прежде всего, эффективность, и главный аргумент в пользу металлокаркаса — увеличение скорости возведения каркаса типовой многоэтажки. Применение стального каркаса позволяет при сопоставимой себестоимости строительства и качества на уровне монолита увеличить скорость возведения каркаса здания как минимум в 1,5–2 раза за счет высокой заводской готовности и сборки на болтах. В семей-

ке активны регионы или в условиях Крайнего Севера применение стального каркаса может дать прямое сокращение затрат на реализацию проекта до 8 процентов. Для уникальных проектов и высотных жилых зданий свыше 100 метров, которые реализуются преимущественно в городах-миллионниках, применение технологии позволит девелоперам снизить себестоимость и увеличить выход дополнительных продаваемых площадей до 5 процентов.



Евгений Черняков: Для развития новой практики необходима государственная поддержка.

Какие меры на государственном уровне будут способствовать внедрению такой технологии строительства жилья?

ЕВГЕНИЙ ЧЕРНЯКОВ: На решение этой задачи направлена Дорожная карта по совершенствованию технического регулирования в строительстве объектов с применением стальных конструкций на 2023–2026 годы. Основные ее цели — усовершенствование технических решений для

бывающих различные варианты поддерживающих мероприятий в рамках совместной работы Ассоциации «Русская сталь», РСПП, АРСС и Минстроя России. Мы также активно вовлечены в этот процесс. Еще стимулом в развитии новой практики могла бы стать государственная поддержка в применении технологии на проектах программ комплексного развития территорий, переселения из аварийного и ветхого жилья, программе реновации.

Какие шаги предпринимаются участниками отрасли для внедрения стальной технологии?

ЕВГЕНИЙ ЧЕРНЯКОВ: У большинства девелоперов строительная инфраструктура настроена в основном на монолитную технологию. Также сложность заключается в отсутствии у монтажников и проектных организаций необходимых компетенций для реализации проектов жилых домов на основе металлокаркаса — в силу все той же новизны технологии. Ожидается, что большой вклад в подготовку квалифицированных кадров в проектных и монтажных организациях внесет АРСС.

АКЦЕНТ

ПРИМЕНЕНИЕ СТАЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ
УВЕЛИЧИВАЕТ СКОРОСТЬ ВОЗВЕДЕНИЯ
КАРКАСА ЗДАНИЯ В 1,5 – 2 РАЗА

дальнейшего масштабирования при возведении многоэтажного жилья и соцобъектов, а также разработка новых стандартов правил и отраслевых стандартов для развития стального строительства — они обеспечат проектировщиков и застройщиков инструментами для практического применения стальной технологии.

Еще один рычаг, который может стимулировать строительство многоэтажных домов на стальном каркасе, — внедрение мер поддержки для застройщиков. Сейчас прора-

боты по обеспечению развития технологии стального строительства, необходимо, чтобы возникла целая экосистема компаний, технологий, компетенций, специалистов и продукции. С несколькими девелоперами мы разрабатываем решения, конкурентные в нынешних условиях рынка. Реализуем эту задачу, привлекая лучшие компетенции в области проектирования, формируя пул монтажных организаций, готовых осваивать новую технологию строительства многоэтажного жилья. ●

ПРОБЛЕМА / Рынку нужна защита от агрессивных зарубежных поставок
Импорт идет ва-банк

Ирина Фурсова

Реализуемые в стране масштабные инфраструктурные проекты в области жилищного, промышленного и дорожного строительства заметно оживили рынок специальной техники. И помешать этому процессу не смогли даже санкции и демарши ведущих зарубежных производителей. Но наблюдаемый рост вовсе не означает, что в этом сегменте экономики все гладко и безоблачно.

По данным ассоциации «Росспецмаш», которая объединяет компании отечественного специализированного машиностроения, российские предприятия за первую половину 2023-го произвели продукции на 44 миллиарда рублей, и это примерно на треть больше прошлогоднего. Большая часть машин — на 37 миллиардов рублей — ушла на внутренний рынок, здесь тоже заметна прибавка в 21 процент.

Если рассматривать отдельные позиции, то отгрузки экскаваторов потребителям выросли в 3,3 раза, кранов-трубоукладчиков — в 3,1 раза, мини-погрузчиков — на 25 процентов, катков и кранов-манипуляторов — на 21 процент, фронтальных погрузчиков — на пять. В то же время по автогрейдерам, экскаваторам-погрузчикам и гусеничным бульдозерам очевиден спад: на 38, 21 и 15 процентов соответственно.

В «Росспецмаше» это связывают с резким ростом импорта, который носит агрессивный характер. За полгода рост зарубежных (читай китайских) поставок в количественном выражении составил 76 процентов, и по таким ключевым сегментам, как автокраны, грейдеры, экскаваторы-погрузчики, гусеничные экскаваторы импорт вырос в разы. Примечательно, что на днях Комитет производителей дорожно-строительной и специальной техники Ассоциации европейского бизнеса обнародовал свою статистику, и по ней продажи в России за II квартал сократились на 30 процентов, а за полгода — 34,6 процента. Но статистическая программа АЕБ не учитывает некоторых участников рынка, в частности, производителей из Поднебесной.

Российские предприятия не выдерживают конкуренции из-за высоких налогов, дорогих кредитов, роста цен на энергоносители и транспортировку

Несколькими неделями раньше на площадке компании «Авиго Спецтехника» прошла конференция игроков дорожно-строительной отрасли «Дело техники», где анализировалось состояние рынка за первый квартал и пять месяцев 2023 года. В частности, замдиректора «Росспецмаш» Вячеслав Пронин тогда отметил, что рынок продолжает расти, а государство создает различные субсидирующие и грантовые программы для развития машиностроения дорожно-строительной техники (ДСТ). «Несмотря на увеличение числа импортной техники, мы не видим предпосылок к «разрушению» внутренних производств. Рост продаж ДСТ говорит о том, что страна активно развивается и строится», — подчеркнул он.

По данным ассоциации, наиболее устойчивым к санкциям оказался сегмент прицепного и полуприцепного машиностроения. Вячеслав Пронин связывает это с тем, что внутренний рынок такой ДСТ-техники в России хорошо развит. В частности, в первом квартале экспорт этой продукции вырос на 367 процентов и превысил 1,1 тысячи единиц, а поставки на внутренний рынок увеличились на четверть и достигли 16,4 тысячи единиц.

Но негативные тенденции уже набирали ход. По статистике «Росспецмаша», объем импорта китайской техники в прошлом году увеличился на 96 процентов (в денежном выражении с 89 до 174 миллиардов рублей), а ее доля на отечественном рынке подскочила на 92 процента — с 26 до 50 процентов. А в первом квартале 2023-го китайская доля уже дошла до 64 процентов, а стоимость техники перешагнула за 74 миллиарда рублей.

Вячеслав Пронин заявил о необходимости выравнивания условий конкуренции с иностранными игроками. Благодаря всесторонней и системной господдержке зарубежные компании могут реализовывать технику по себестоимости производства или даже ниже ее. Российские предприятия не могут рассчитывать на такое конкурентное преимущество из-за высоких налогов, дорогих кредитов, роста цен на энергоносители, транспортировку, топливо. Нужно создать условия, считает Пронин, когда отечественные заводы смогут рассчитывать на такую же налоговую нагрузку, на такие же условия кредитования, на льготы и поддержку от государства, как их иностранные конкуренты. Тогда они смогут успешно конкурировать с импортом без программы субсидирования.

Тем не менее, как мы видим, рынок насыщен, а это самое главное. «Наша компания обеспечена техникой. Вот потребность в запчастях сильно возросла, особенно это касается импортной техники», — рассказал «РГ» замдиректора по транспорту и механизации ИФСК «АРКС» Вячеслав Басов. — Землеройная техника у нас представлена брендами из США и ЕС, колесная же — «КАМАЗами» и «МАЗами». Запчасти на колесную технику всегда в наличии, поэтому акцент сделан на российские марки. А вот технику из Китая мы еще не эксплуатировали, хотя в нынешней ситуации этот рынок представлен широким ассортиментом. И все же встает вопрос о ее обслуживании. Пока оно не развито в полном объеме, да и ремонт по доступным ценам еще стоит отрегулировать».

Хорошим подспорьем для отечественных компаний может стать увеличение продаж техники дружественным странам. Так, недавно прошел саммит «Россия — Африка», и выяснилось, что страны Черного континента ориентированы на укрепление связей с РФ и ее регионами.

«Численность жителей в странах Африки растет наибольшими темпами, а ВВП, прогнозируемо, будет выше среднего по миру в течение длительного периода, что создает спрос на технологическое оборудование», — сообщил «РГ» гендиректор компании «ЧЕТРА» Владимир Антонов. — Страны Африки добывают и перерабатывают много полезных ископаемых, поэтому специальная техника, которая в этих процессах задействована, очень востребована». ●

СТРУКТУРА ИМПОРТА СПЕЦТЕХНИКИ В I ПОЛУГОДИИ 2023 Г. ПО СТРАНАМ ПРОИСХОЖДЕНИЯ, %

Источник: ID-Marketing



НОРМАТИВЫ / Ужесточаются требования к энергоэффективности зданий

У тепла нет выхода

Ирина Фурсова

В нынешнем году согласно приказу Минстроя России удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий — жилых, офисных, административных — должен дополнительно снизиться на 20 процентов и составлять не более 60 процентов от базового уровня 2017 года. Параллельно в энергетических кругах муссируются предложения о создании федерального или даже национального проекта в области энергосбережения и энергоэффективности. Но так ли сильно влияет потребление энергии объектами капитального строительства на общую энергоёмкость ВВП?

По данным Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года с прогнозом до 2035 года, здания используют около 40 процентов всей потребляемой первичной энергии, 67 процентов всего электричества, 40 процентов всего сырья и 14 процентов всех запасов питьевой воды, а также производят 35 процентов всех выбросов углекислого газа, рассказал «РГ» вице-президент НОСТРОЙ, член Совета Национального объединения организаций в области энергоэффективности и энергосбережения (НОЭ) Антон Мороз. Поэтому снижение энергопотребления и повышение энергетической эффективности объектов капитального строительства являются одними из важных задач развития отрасли. Но, к сожалению, в нашей стране большая часть жилого фонда не соответствует современным требованиям энергетической эффективности, а энергетическая автономность строящихся зданий возможна не всегда.

«Напроект, направленный на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов, был бы очень полезен, тем более что задача по снижению энергоёмкости ВВП поставлена руководством страны еще в 2009 году», — подчеркнул эксперт. — Правительством РФ утверждена Энергетическая стра-

тегия до 2035 года, которая предусматривает в качестве основных целей и приоритетов развития государства переход к экологически чистой и ресурсосберегающей энергетике, а также рациональное природопользование и энергетическую эффективность. Энергосберегающие технологии и применение энергоэффективных материалов, в свою очередь, могут повысить эффективность строительства и снизить нагрузку на энергетическую инфраструктуру на этапе эксплуатации зданий, а создание национального проекта, посвященного вопросам энергосбережения, послужит призывом к активному и повсеместному применению таких технологий».

В рамках нацпроекта необходимо совершенствование нормативной правовой базы, технического регулирования и стандартизации для внедрения энергоэффективных и экологических технологий и материалов, в том числе вторичных ресурсов, полученных в результате утилизации отходов производства и потребления, использования возобновляемых источников энергии и вторичных энергоресурсов. Комплексная реализация мероприятий по обеспечению энергетической эффективности позволит снизить потребность в объемах выработки энергии, что, в свою очередь, будет способствовать сокращению объемов выбросов парниковых газов и снижению углеродного следа объектов строительства, резюмировал Антон Мороз.

В идеальной картине мира появление нацпроекта должно стать следующей стадией развития энергоэффективности, считает руководитель направления «Энергоэффективность зданий» ТЕХНОНИКОЛЬ Станислав Щеглов. «Однако нужно учитывать, что сейчас существует большой разрыв между нормативной действительностью и реальным положением дел», — добавляет он. — Взять, например, оценку энергоэффективности по проектным показателям. Органы экспертизы проверяют проект, а на стадии ре-



АКЦЕНТ

ЗДАНИЯ ИСПОЛЗУЮТ ОКОЛО 40 ПРОЦЕНТОВ ВСЕЙ ПОТРЕБЛЯЕМОЙ ПЕРВИЧНОЙ ЭНЕРГИИ

ализации уже никто не обращает внимания, насколько построенное здание соответствует заявленным требованиям».

Существует мнение, что послабление уже утвержденных норм позволит снизить стоимость вводимого жилья и сделать его более доступным для населения при покупке, продолжает Станислав Щеглов. Однако в общем объеме капитальных затрат при возведении нового дома затраты на соблюдение требований по энергоэффективности составляют около 0,5 процента. Если нормы будут ослаблены, то это вернет страну по энергопотреблению на уровень 1990-х го-

дов. При этом рост затрат на эксплуатацию, которые неизбежно возникнут, никто не считает. «Если с появлением нацпроекта тема энергоэффективности действительно будет развиваться, бизнес будет искать пути соблюдения действующих требований, а не способы их обойти, то все от этого только выиграют», — считает инженер.

По мнению гендиректора НИИ «ИКСЭЛ», доцента кафедры тепломаассообменных процессов и установок НИУ МЭИ Андрея Арбатского, нацпроект может дать ход развитию технологического производства оборудования для систем утилизации

тепла, что позволит существенно экономить энергию. «К сожалению, после ухода с рынка западных поставщиков мы вернулись к конструкции таких систем 20–30-летней давности. Нормативных требований к эффективности работы тепловых утилизаторов в России нет, поэтому у производителей нет стимула переходить на высокотехнологичные конструкции. При снижении эффективности энергосберегающих систем общее энергопотребление растет. Оценочно новые технологии утилизации тепла позволят экономить 5–10 процентов энергопотребления, снизив уровень потребления промышленных систем вентиляции и кондиционирования», — уверен Андрей Арбатский.

Как сообщил «РГ» эксперт экономического факультета РУДН Тимофей Мазурчук, в России активным реализатором идей энергоэффективности

Современные материалы позволяют зданиям хорошо держать тепло.

и энергосбережения выступает как раз Минстрой России. И, по мнению молодого ученого, это ведомство может стать наиболее активным агентом для продвижения нацпроекта энергосбережения по следующим экономико-социальным причинам: это снижение оплаты ЖКУ, перенос расходов через историю счетов с детализацией, отправка диспетчеру заявки на ремонт онлайн и отслеживание статуса обращения. Здесь же доступна функция проведения собрания собственников жилья. Если оно запланировано, о его проведении оповестят обязательно всех жильцов.

ИТ / Новоселам помогают мобильные приложения
Посади свою рябину

Наталья Саванкова, Пенза

Современные многоэтажки сдаются не только с набором привычных коммунальных удобств, но и с цифровым помощником. Бесплатное мобильное приложение берет на себя решение части бытовых вопросов. Например, не выходя из дома, можно узнать сумму в квитанции на оплату электричества или воды, вызвать сантехника или изучить афишу мероприятий в микрорайоне.

Такая услуга недавно стала доступна жителям Города Спутника под Пензой. Многие жильцы признаются, что чаты дома в популярных мессенджерах уже изрядно надоели: важную информацию в них приходится собирать по крупицам, зато негатива и откровенной ерунды хоть отбавляй. В мобильном приложении отображается только проверенная официальная информация.

Мобильный сервис постоянно расширяет возможности, добавляются новые услуги, например, можно заказать звонок в администрацию муниципалитета

«Летом мы узнали, что в нашем дворе будут проходить занятия с детьми по футболу. Дворовый тренер занимался совершенно бесплатно. Приглашение пришло всем пользователям приложения. Оно заинтересовало моих детей. Записаться на занятия можно было также удаленно», — говорит жительница Города Спутника Светлана Мастеркова.

Приложение доступно для скачивания с любого смартфона. Когда человек покупает квартиру в микрорайоне, то вместе с ключами получает доступ к расширенному функционалу. Он может оплачивать коммунальные услуги, следить за потреблением ресурсов и расходами через историю счетов с детализацией, отправлять диспетчеру заявку на ремонт онлайн и отслеживать статус обращения. Здесь же доступна функция проведения собрания собственников жилья. Если оно запланировано, о его проведении оповестят обязательно всех жильцов.

Приложение разрешает постоянным пользователям размещать объявления и даже оказывать волонтерскую помощь. Так, в озеленении двора по весне участвовали все — от мала до велика. Заранее были подготовлены места для посадки и саженцы деревьев в кустарниках. О мероприятии жителей оповестили через мобильное приложение. «Мы с детьми посадили три дерева. Это важный момент. Дети видят, что мы вместе делаем хорошее дело, они знают, кем посажены эти рябины, и с большим уважением в будущем будут относиться к своему двору», — рассказывает Эльвира Сендикеева.

Мобильный сервис постоянно расширяет возможности, добавляются новые услуги, например, можно заказать обратный звонок, чтобы связаться с администрацией муниципалитета или застройщиком. В приложении же можно отслеживать статус обращения и контролировать результат выполненных работ.

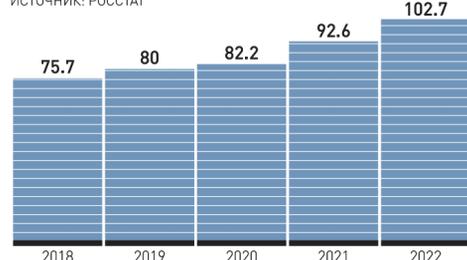
Домашние хлопоты

A1 География строительства, по данным ДОМ.РФ, за последние два с половиной года стала более сбалансированной. Если раньше 64 процента строящегося жилья приходилось на 10 регионов, то сейчас их доля снизилась до 59 процентов.

С одной стороны, это объясняется тем, что в ряде крупнейших агломераций спрос на новостройки постепенно насыщается, отмечают в ДОМ.РФ. Это в первую очередь касается городов Московского региона и Санкт-Петербурга. С другой — увеличивается активность региональных девелоперов. За последние два с половиной года объем строительства в регионах, не входящих в десятку лидеров, увеличился на 20 процентов, или 10 миллионов квадратных метров.

«Мы видим, что за последние два с половиной года объемы строительства на территории страны распределяются более равномерно, а концентрация в отдельных регионах постепенно снижается. Девелоперы получили возможность запускать проекты там, где формируются новые точки экономического роста. Это в первую очередь связано с переходом отрасли на проектное финансирование: механизм эскроу активно используется

ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЫХ ДОМОВ В РФ, МЛН КВ. М
ИСТОЧНИК: РОССТАТ



АКЦЕНТ

НЕСМОТЯ НА ВНЕШНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СТРОИТЕЛЬСТВО РАЗВИВАЕТСЯ ПО ВСЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ

застройщиками независимо от размера городов. Поддержали рынок и льготные ипотечные программы, повысившие доступность жилья на всей территории России», — отметил Михаил Гольдберг.

Наибольший прирост объема строящегося жилья — в один миллион квадратных — за пределами десятка регионов с круп-

нейшими объемами строительства зафиксирован в Приморье. Строительство подстегнула здесь «Дальневосточная ипотека». Существенно нарастили объемы строительства Воронежская, Волгоградская и Самарская области, Удмуртия.

«Наша главная цель — не снижать темпов и завершить год с показателями не ниже

уровня прошлого года», — не раз подчеркивал вице-премьер Марат Хуснуллин.

Впрочем, строится не только жилье. Хотя оно и составляет 96,7 процента зданий, введенных в эксплуатацию в нынешнем году. Но, помимо жилых домов, в этом году были построены турбазы на 493 места, мотели на 127 мест, кемпинги на 35 мест. Появились 22 плавательных бассейна, 5 катков с искусственным льдом, 62 физкультурно-оздоровительных комплекса, стадионы на 1,4 тысячи мест. Строятся школы, детсады, гостиницы, торговые центры, больницы, концертные залы, бани и многое другое.

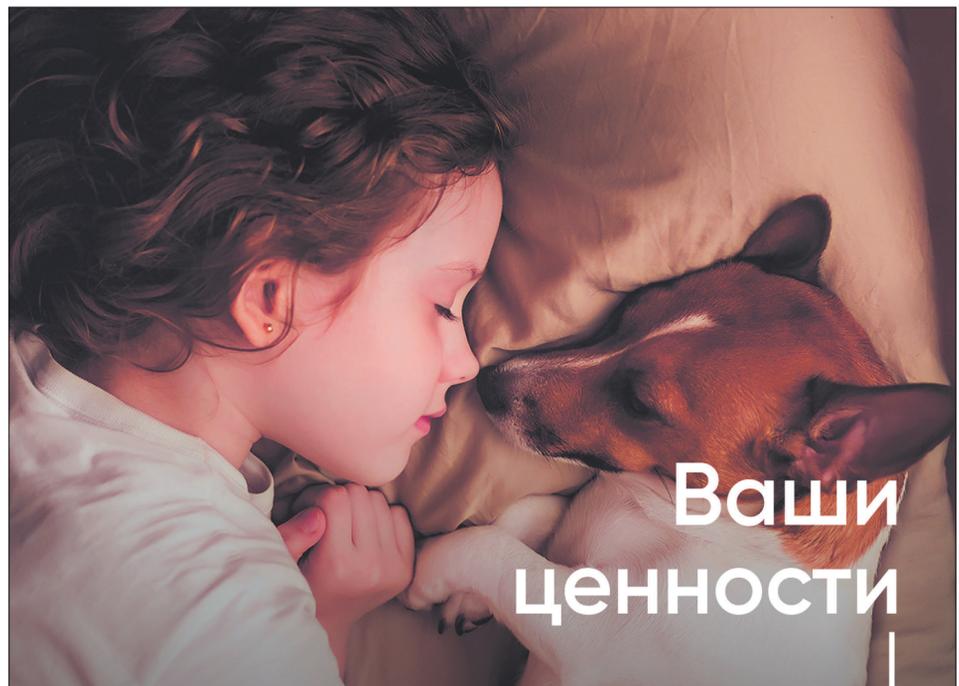
По графику и даже с опережением идут в этом году дорожные работы. На совещании у президента 8 августа Марат Хуснуллин отметил, что по нацпроекту «Безопасные и качественные дороги» в этом году предполагается устроить 180 миллионов квадратных метров дорожного полотна — ранее такой цели планировалось достичь только в 2024 году. Так же в нормативном состоянии до конца года приведут более 6,2 тысячи объектов региональной и местной дорожной сети. Отдельное внимание уделяется дорогам к медицинским, досуговым и образовательным учреждениям, социально значимым и туристическим маршрутам. Несколько регионов уже выполнили план основных дорожных мероприятий. Это, в частности, Белгородская область, закончена укладка асфальта в Ингушетии. На финишной прямой — Пензенская область и Краснодарский край.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в первом полугодии составил 5,6 триллиона рублей, это на 9,2 процента больше в сопоставимых ценах, чем в первой половине 2022 года.

«Это не абстрактные цифры. Несмотря на внешние обстоятельства, строительство развивается по всем направлениям. Результаты деятельности строительной отрасли дают кумулятивный эффект по всем отраслям экономики, влияют на социальное развитие в регионах», — отметил на пресс-конференции в ТАСС первый замминистра строительства и ЖКХ Александр Ломакин.



В нормативное состояние до конца года приведут более 6,2 тысячи объектов дорожной сети.

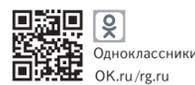


ЖК «Петровская Доминанта»

наш
ЭТАЛОН

ЭТАЛОН

РЕКЛАМА. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПЕТРОВСКАЯ ДОМИНАНТА»: СПБ, ПЕТРОВСКАЯ КОСА, Д. 6, КОРП. 1, СТР. 1. ДОМ СДАН.



БЛАГОУСТРОЙСТВО / Как в кварталах новостроек формируется современная городская среда

Эталонный девелопмент

Елизавета Голубева

В крупных российских городах намечается важный тренд — при строительстве новых кварталов застройщики вместе с жильем создают комфортную городскую среду и инфраструктуру — возводят школы, детские сады, разбивают скверы, обустроивают набережные. Таким образом новоселы при получении ключей выезжают в развитый микрорайон.

Сейчас в Екатеринбурге Группа «Эталон» и уральский Сбер прорабатывают возможности сотрудничества в рамках освоения территории жилого района Солнечный. Соответствующее соглашение стороны подписали на выставке «Иннопром-2023». В сотрудничестве со Сбером федеральный застройщик намерен создать в Солнечном образовательную среду для молодежи, акцент планируется сделать на формирование ИТ-навыков. Социальную инфраструктуру планируется создавать в формате частно-государственного партнерства. Также федеральный застройщик ведет переговоры с властями Екатеринбурга о строительстве бассейна и детской школы искусств, которые могут быть реализованы в рамках концессии.

Район Солнечный — это один из крупнейших проектов квартальной застройки в городах России. Сам район находится на юге Екатеринбурга. Реализуемая площадь проекта — 1,5 миллиона квадратных метров. Группа «Эталон» строит здесь новую очередь. На террито-

памп-парк, где можно заниматься экстремальными видами спорта.

Участвует девелоперская компания и в благоустройстве городских территорий. Группа «Эталон» профинансировала разработку проекта развития парка им. 300-летия Омска, которую в прошлом году представили эксперты Citymakers (компания-автор концепции московского парка «Зарядье»).

Современный девелопмент предполагает участие в социально значимых проектах города

Работы по созданию концепции благоустройства и будущего развития паркового пространства на Левобережье проводились по инициативе администрации города Омска и при поддержке правительства Омской области.

Концепция парка предлагает новое функциональное зонирование с активным и спокойным пространством и природным кольцами. Все это будет объединено центральной осью парка. Таким образом, парк может стать новой точкой притяжения и местом, где будет приятно отдыхать и гулять с детьми, заниматься спортом.



рии района также достраивается Губернаторский лицей, уже открыт крупнейший на Урале Центр художественной и эстетической гимнастики.

Помимо социальных и спортивных объектов, в Солнечном делают ставку и на благоустройство. Так, на территории будет проложен «зеленый» пешеходный бульвар, деревья и кустарники появятся в каждом дворе.

Уже сейчас Солнечный превращается в один из центров притяжения Екатеринбурга. Например, в местном парке каждое лето проводится джаз-фестиваль Sunny Music Fest, который организует Группа «Эталон». К фестивалю в парке появился новый арт-объект — уличный ксилофон, где жители могут проявить свои музыкальные таланты.

Группа «Эталон» вывела в российские регионы свой зонтичный бренд «Счастье»

Реализация масштабного проекта в Екатеринбурге — это часть стратегии Группы «Эталон» по экспансии в регионы России. Дело в том, что изначально компания строила жилые комплексы в Москве и Петербурге. Два года назад застройщик принял стратегическое решение — выйти в регионы.

Первым городом, где стали реализовываться проекты девелопера, стал Омск. На левом берегу Иртыша компания начала строительство масштабного квартала «Зеленая Река». Первая очередь комплекса включает в себя 14 жилых домов общей площадью 150 тысяч квадратных метров, а также детский сад, коммерческие помещения и паркинг. Во дворах застройщик планирует организовать игровые и спортивные площадки с тренажерами. Также появится амфитеатр, аллея для прогулок и полноценный

ТРЕНДЫ / Растет интерес к деревянному домостроению

Скачок на бруснях



Михаил Калмацкий

АКЦЕНТ

МАЛОЭТАЖНЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА БУДУТ ЗАДЕЙСТВОВАНЫ В ПРОГРАММЕ РАССЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

Объем строительства домов из дерева в России активно растет. Для дальнейшего ускорения необходима в том числе корректировка нормативной базы. На совещании по развитию строительной отрасли 8 августа Владимир Путин поручил как можно скорее внести изменения в законодательство, которые сделают деревянное домостроение более доступным.

В прошлом году по всей стране, по данным Росстата, было построено 14,2 миллиона квадратных метров деревянного жилья. Это на 31 процент больше, чем в 2021-м. Такому росту способствовал целый ряд обстоятельств, считает президент Ассоциации НАМИКС Елена Николаева.

«Во-первых, снижение цен на сырье. Во-вторых, появление новых технологий: в дополнение к широко известным домам из клееного бруса, оцилиндрованного бревна, каркасным и сэндвич-технологиям разных типов появилась в широком доступе CLT-панель (Cross Laminated Timber) — перекрестно склеенная деревянная панель. — Ред.) В-третьих, идет развитие деревянного домостроения как сектора строительства, помимо давно известных игроков на этом рынке появились новые», — рассказала она «РГ».

Другими факторами роста, по ее словам, стала готовность банков выдавать ипотечные кредиты на деревянные дома, включение таких домов в госпрограммы, например, расселения аварийного жилья, а также увеличение предложения домокомплектов на рынке из-за снижения их экспорта по причине санкций.

Деревянные дома в России, как правило, относят к сегменту малоэтажного домостроения — высотой не более трех этажей. Они могут возводиться по индивидуальному проекту или собираться из готовых домокомплектов, производимых на комбинате.

«Деревянное домостроение из заводских комплектов сейчас набирает темпы. Многие крупные застройщики уже практикуют промышленное домостроение, однако его доля пока еще не столь значительна», — рассказал первый проректор НГАСУ Александр Евдокименко. — Преимущество заводских домокомплектов деревянных домов заключается в скорости монтажа, снижении конечной стоимости домов благодаря массовости производства. Заводское изготовление позволяет увеличить объемы строительства деревянных домов и тщательнее следить за их качеством».

Это направление получит дополнительную поддержку со стороны государства — такую задачу в феврале этого года поставил президент России Владимир Путин. «Деревянное домостроение охватывает всю цепочку — от заготовки древесины до сдачи готового дома. Нам нужно, безусловно, расширить соответствующие мощности. Прошу правительство подго-

АКЦЕНТ
ЭКСПЕРТЫ УВЕРЯЮТ, ЧТО ТЕХНИЧЕСКИ СТРОИТЕЛЬСТВО ВЫСОКИХ ДЕРЕВЯННЫХ ДОМОВ ВОЗМОЖНО

«Исторически деревянные дома занимали от 10 до 14 процентов в общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья, выростая вместе с рынком в среднем на 5–6 процентов год», — отметила Елена Николаева. — Но в последние два года деревянное домостроение растет опережающими темпами».

В этом году увеличение объемов строительства продолжится, по экспертным оценкам, не менее чем на 20 процентов к 2022-му, рассказал «РГ» директор по стратегическому развитию Ассоциации деревянного домостроения Семен Голев. «Раньше люди вкладывали деньги в зарубежную недвижимость, а теперь такой возможности нет, и они инвестируют средства в дома в Подмосковье или в близлежащих к ним загородных территориях», — пояснил он. — При этом доля деревянных домов остается на прежнем уровне. В ближней зоне Подмосковья — это 20–30 процентов, а после 80-го километра от МКАД уже 60–70 процентов».

В целом, желание приобрести жилье из дерева у людей есть. Как сообщили в сервисе ЦИАН, на загородном рынке в структуре спроса деревянные дома занимают 35 процентов. По просмотрам объявлений они опережают все другие типы жилья, включая кирпичное (34 процента).

ства к сооружению деревянных домов из готовых заводских комплектов связано с тем, что они позволяют ускорить процесс, считает Семен Голев. «Дома будут быстрее строиться, быстрее попадать в реестр недвижимости и создавать налогооблагаемую базу. Второе — увеличение объектов строительства за городом даст возможность прокладывать там новые транспортные маршруты, развивать экономически пригородные территории. Плюс за счет предприятия, занимающихся деревянным домостроением, увеличатся объемы производства в видимом налоговом сегменте. Ведь одна из задач, о которой много говорят, состоит в том, чтобы вывести малоэтажное строительство из серой зоны», — пояснил представитель отрасли.

По его словам, быстро доля деревянных домов в госзаказах расти не будет, поскольку есть другие материалы, из которых строить дешевле. Но при этом в некоторых регионах, например на Крайнем Севере, без деревянных домов не обойтись. Туда стройматериалы нужно завозить, а дерево легче всего и довести его дешевле. В таких регионах доля деревянных домов будет расти.

Еще одно направление развития деревянного домостроения — возведение многоэтажных домов. Пока оно лишь начинает свой путь — первые два дома высотой четыре этажа были построены в прошлом году компанией Segezha Group в городе Сокол Вологодской области. В них 64 одно- и двухкомнатные квартиры площадью от 48 до 65 квадратных метров.

Многоэтажные дома были построены из CLT-плит. «За счет того, что слои дерева в плите расположены перпендикулярно друг другу, горизонтальные слои обеспечивают ее жесткость, а вертикальные — несущую способность. Поэтому по прочности CLT-плиты сопоставимы, а в некоторых случаях и превосходят классические строительные материалы», — рассказал «РГ» гендиректор ГК «CLT Девелопмент» Павел Карнаух.

По его словам, эти плиты также обладают высокой огнестойкостью и из них можно возводить здания даже в сейсмоопасных регионах. «Благодаря природной упругости древесины и особенностям соединения CLT-плит здания могут выдерживать колебания до девяти баллов. Таким показате-

Первые деревянные многоэтажки уже появились в городе Сокол Вологодской области.

лем сейсмостойчивости обладает, например, спроектированный нами жилой дом в городе Байкальске», — сказал Павел Карнаух.

Возведение четырехэтажного деревянного дома на 28 квартир в Байкальске Иркутской области началось весной этого года, сейчас уже полностью завершена нулевая цикл. Здание получит статус экспериментального, поскольку строится в сейсмически активной зоне, к которой относится озеро Байкал.

Преимущество многоэтажных деревянных домов из CLT-панелей — архитектурная внешняя выразительность и скорость монтажа каркаса здания. К тому же им не требуется внутренняя отделка за счет природной декоративности материала, рассказал директор Института промышленного и гражданского строительства НИУ МГУ Александр Туснин. Однако, по его словам, есть и минусы — это высокая стоимость квадратного метра и сложность прокладки внутренних коммуникаций.

Пока высота деревянных домов ограничивается четырьмя этажами, но министр должен внести поправки в закон, позволяющие строить здания выше. Как рассказал на совещании с президентом РФ глава Минстроя Ирек Файзуллин, сначала необходимо завершить испытание девятиэтажного деревянного жилого дома. «Не затягивайте, сделайте как можно быстрее», — отреагировал Владимир Путин.

Как писали СМИ, министр также намерен внедрить к 2024 году правила для строительства деревянных домов до 12 этажей. «Сейчас нет готовых норм и типовых конструктивных и узловых решений, проектов строительства деревянных домов до 12 этажей, прошедших адаптацию в России. Необходимо проводить дополнительные исследования, расчеты, испытания», — пояснил Александр Туснин.

Эксперты уверяют, что технически строительство высоких деревянных домов возможно. «В других странах построены 18- и даже 28-этажные здания», — рассказал Александр Евдокименко. — Нет сомнений, что российские строители легко освоят строительство деревянных домов до 12 этажей, что является выполнимым и с точки зрения современных материалов и технологий, применяемых в отечественном строительстве».

CLT-технология дает также дополнительные возможности для застройки мегаполисов, рассказал Павел Карнаух. «В связи с тем, что один кубометр монолита из бетона весит 2,5 тонны, а из древесины CLT — 470 килограммов, жилые дома из CLT-плит можно возводить над тоннелями или метро, а также надстраивать уже существующие здания без необходимости их усиления», — пояснил он.

В итоге при успешном внедрении текущих проектов строительство деревянных многоэтажек вполне может стать массовым явлением, считает Александр Туснин. И оно способно занять 20–30 процентов рынка в зависимости от места расположения относительно соответствующих производств и регионов лесозаготовки. ●

Слишком долго запрягали

А1 По словам Демешина, объекты незавершенного строительства расположены в пяти регионах округа: в Хабаровском и Приморском краях, Бурятии, Якутии и Амурской области. И если сейчас, летом, ситуацию не сдвинуть, то осенью делать что-то будет поздно.

Возникновению долгостроев способствуют разные причины, в том числе отсутствие необходимого объема денежных средств, удорожание строительных материалов, нехватка рабочей силы. Но основные факторы длительного сооружения зданий, по мнению зама генпрокурора, — несостоятельность и недобросовестность застройщиков. Упомянутые 28 объектов возводил 20 застройщиков, в отношении 15 из них открыто конкурсное производство. А по четырем в прошедшем году прокуратура возбудила уголовные дела по фактам привлечения денежных средств с нарушением законодательства. В нынешнем году открыто уже пять уголовных дел: три в Хабаровском крае и два — в Приморском.

«Дела в отношении застройщиков возбуждаются», — согласился замгендиректора публично-правовой компании (ППК) «Фонд развития территорий» Владимир Тарасов. — Однако пока количество полученных в результате этого средств составляет 0 рублей 0 копеек».

Правительство изыскало дополнительные средства в размере 60 миллиардов рублей для восстановления прав участников долевого строительства в стране

Напомним, ППК за счет взносов застройщиков формирует компенсационный фонд и из него выплачивает возмещение обманутым дольщикам либо финансирует завершение работ на долгостроях. Однако этот инструмент используется не в полной мере. Так, в прошедшем году власти Бурятии, Приморья, Сахалинской области и Хабаровского края несвоевременно направляли в Фонд ходатайства о поддержке, а направив, не требовали результатов их рассмотрения.

«Имеются претензии и к Фонду развития территорий, который длительное время рассматривает ходатайства о финансировании достройки проблемных объектов», — заявил Дмитрий Демешин и привел примеры: — Правительство Хабаровского края направляло в адрес ППК документы по незавершенным объектам застройщиков «Лидер», «Аметист» и «Томари-ОРО» в ноябре 2021 года и июне 2022-го. Ходатайства не рассмотрены, хотя срок ревизии по всем заявлениям регионов прошел 1 июня».

Владимир Тарасов подтвердил, что по 11 объектам ходатайства еще не рассмотрены. «Как только будет максимальная уверенность в том, что у фонда достаточное средств для финансирования работ на этих объектах, ответы будут даны», — сообщил он. — Основная проблема — это отсутствие денег. Но сейчас решается вопрос о финансировании при помощи коммерческих банков».

По словам замминистра строительства и ЖКХ России Никиты Стасишина, правительство изыскало дополнительные средства в размере 60 миллиардов рублей для восстановления прав участников долевого строительства в стране. Сейчас разрабатывается механизм их выделения. «Ориентировочно в сентябре-октябре могут быть приняты решения в отношении 11 объектов в ДФО», — указал чиновник. — Но это заемные средства, возврат которых будет осуществляться в течение следующих трех лет за счет реализации активов, перешедших в Фонд развития территорий. Ни одного прямого рубля из федеральной казны не предусмотрено. С учетом дефицита федерального бюджета субъектам необходимо обеспечить восстановление прав граждан за счет региональных механизмов либо путем передачи незавершенного объекта иному застройщику».

Наиболее серьезная ситуация сложилась в Хабаровском крае. Здесь в реестре проблемных объектов — 14 зданий, дольщиками их строительства являются 1658 граждан. Есть даже такие дома, которые должны были встать 14 лет назад (ЖСК «Утеес»).

«До 2020 года из края вообще никто не обращался в Фонд для решения проблемы обманутых дольщиков», — подчеркнул губернатор региона Михаил Дегтярев. — Сейчас по всем объектам определен механизм восстановления прав граждан: по двум — через смену застройщика, по двенадцати — путем достройки или выкупа с помощью инструментов Фонда развития территорий».

Несмотря на ряд сложностей, все долгострои должны быть сданы в этом году. Владимир Путин поставил задачу обеспечить всех граждан — участников затянувшегося долевого строительства жильем либо компенсационными выплатами до 1 января 2024-го. В марте этого года на Совете при полпреде были даны конкретные поручения главам регионов и Фонду развития территорий. ●

Комментарий

Игорь Кобыляченко, заместитель полномочного представителя президента РФ в Дальневосточном федеральном округе:

— Чрезвычайно важным направлением нашей работы является обеспечение граждан качественным и доступным жильем. В субъектах ДФО данная цель достигается в сложной экономической ситуации, но при этом достаточно много сделано: на 74 процента увеличился объем жилищного строительства за последние три года. По Дальневосточной ипотеке в прошлом году приобрели жилье 26 тысяч семей, что на 48 процентов выше показателей 2021-го. И вместе с тем в отдельных регионах остаются незавершенными мероприятия по ликвидации так называемых долгостроев, в полной мере не защищены права и законные интересы участников долевого строительства. Проблема накапливалась не один год и во многих случаях возникла из-за несовершенства ранее применявшегося в сфере жилищного строительства механизма привлечения финансовых средств. Для ее решения по указанию главы государства внесены изменения в федеральное законодательство и созданы специализированные фонды, а также практикуются новые механизмы разрешения противоречий в сфере строительства жилья и использовании средств граждан.



На Дальнем Востоке 4,5 тысячи дольщиков получили обещанное жилье, но проблема до конца еще не решена.





ЗОЖ / Горожане оценили умную уличную спортивную площадку

Цифровой тренер лениться не позволит

Марина Сердоба, Пенза

Первая в регионе умная площадка для занятий спортом появилась в Городе Спутнике. Современный спортивный комплекс включает футбольное поле с искусственным покрытием, отдельные площадки для игры в волейбол и стритбол, легкоатлетические дорожки, воркаут-оборудование, уличные тренажеры. Здесь можно пройти как тренировки, так и спортивные состязания. За ними будет удобно наблюдать зрителям с трибуны. Полноценности предусмотрены помещения для переодевания спортсменов и санузлы. Установлено отличное освещение, поэтому занятия могут проходить с утра и до позднего вечера.

Умная спортивная площадка будет оборудована точкой Wi-Fi для быстрого подключения к интернету и возможности с мобильного устройства пользоваться помощью виртуального тренера. Попробовать дружить со спортом могут даже начинающие физкультурники, независимо от возраста и уровня подготовки.

«Эта площадка многофункциональна. Например, ее футбольное поле зимой будет выполнять роль хоккейной коробки. Есть также зоны для воркаута, набирающего популярность баскетбола в формате «три на три», легкоатлетическая дорожка. В общем, это такой симбиоз, который будет по душе любому, кто захочет присоединиться к здоровому образу жизни», — говорит министр физической культуры и спорта Пензенской области Евгений Бочкарева.



ПЕНОЗЕНСКОЕ АГЕНТСТВО ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА

На закупку спортивно-технологического оборудования было выделено 25,3 миллиона рублей. Это средства федерального и регионального бюджетов. А на подготовку и благоустройство площадки более 40 миллионов выделит холдинг «Термодом».

Первого августа умную площадку посетили полномочный представитель президента РФ в ПФО Игорь Комаров и глава региона Олег Мельниченко. Экскурсию для них провел руководитель строительного хол-

Умная площадка создана в рамках федерального проекта «Бизнес-спринт. Я выбираю спорт»

динга «Термодом» Рафик Ибрагимов. Он пояснил, что умная площадка создана в рамках федерального проекта «Бизнес-спринт. Я выбираю спорт» для привлечения жителей Города Спутника к систематическим занятиям физической культурой и спортом. К 2030 году доля россиян, регулярно занимающихся спортом, должна составлять не менее 70 процентов.

«Важно не только строить спортивные объекты, но и грамотно организовывать на них работу секций, чтобы они мак-



Первыми новую площадку опробовали юные спортсмены.

симально использовали, а дети могли реализовывать свои возможности», — отметил полпред президента в ПФО Игорь Комаров.

По словам губернатора Пензенской области Олега Мельниченко, потребность в подобных площадках высока, поскольку большие и малые поселения активно застраиваются и развиваются. В Городе Спутнике проживает много молодых семей с детьми. Школьники одними из первых опробовали тренажеры и зоны для командных игр. Ребята остались довольны, как и их родители.

В Городе Спутнике создана развитая инфраструктура для занятий спортом на свежем воздухе

Спутник был выбран в качестве размещения нового спортивного оборудования не случайно. Здесь уже создана развитая инфраструктура для занятий спортом на свежем воздухе. Местную тропу здоровья «Ритм» пензенцы по достоинству оценили. Широкий пешеходный бульвар и велодорожки огибают искусственное озеро. Ровное дорожное покрытие, живописные пейзажи и чистый воздух радуют спортсменов. Пешком, с палками для скандинавской ходьбы в руках, на велосипеде или велорикше, на роликах или самокатах — здесь каждый найдет занятие по душе.

ВЫБОР / Растет спрос на жилье с высоким чеком

Притяжение среды

Наталья Решетникова

Квартиры с террасами, французские балконы и окна в пол, благоустройство территории не только внутри домов, но и кварталов, на первых этажах — коммерческие помещения — на эти и другие вещи все больше обращают внимание покупатели квартир. Эксперты утверждают: выбор жилья стал более осознанным, когда людям важен не столько метраж квартиры, а среда, в которой она находится, и внутренние удобства, способные качественно изменить жизнь.

Аналитики «Яндекс Недвижимости», изучив просмотры объявлений о продаже квартир в новостройках Новосибирска, обратили внимание, что с начала 2023 года самым популярным сегментом стали квартиры класса «комфорт» (доля просмотров таких квартир жителями из других регионов доходила до 80 процентов). Стоимость жилья в новостройках колеблется от 5 до 10 миллионов рублей, а средняя цена за квадратный метр первичного жилья в Новосибирске в первой половине июля 2023 года составила 134 249 рублей, что на шесть процентов больше, чем в начале 2023-го, и на 20 процентов больше января 2022-го.

В ВТБ, проанализировав спрос клиентов на недвижимость, отмечают, что за год доля сделок на сумму до 10 миллионов рублей резко сократилась и при этом значительно выросла в сегменте жилых объектов стоимостью 10–15 миллионов. К началу прошлого года доля такого жилья увеличилась с 9 до 17 процентов, также росли доли сделок в сегменте 15–20 миллионов рублей и выше. Заместитель начальника управления «Ипотечное кредитование» ВТБ Вадим Пахаленко отметил, что в сегменте первичного жилья структура сделок предсказуемо менялась в сторону недвижимости с высоким чеком.

За такую стоимость потребители хотят получить иное, современное жилье. По информации аналитиков ГК «Эталон», критериям такого жилья отно-



ТАТЬЯНА КРАВЧЕНКО

АКЦЕНТ

КОМФОРТ НАЧИНАЕТСЯ СО ДВОРА, ПОДЪЕЗДА, ПЛОЩАДКИ, НА КОТОРОЙ НАХОДИТСЯ КВАРТИРА

ся локация жилого комплекса и комфортная среда, включающая благоустроенную придомовую территорию. На ней обязательно должны быть детская и спортивная площадки, зоны отдыха и пикника, зеленые зоны. В непосредственной близости к жилому комплексу — торговые центры, пешеходные бульвары, велодорожки, скверы, остановки транспорта. Важным элементом становится двор без машин и подземный паркинг.

«При строительстве нового жилья должны учитываться интересы разных групп людей. Комфорт начинается со двора, подъезда, площадки, на которой находится квартира. Здесь могут быть колясочные, кладовые,

ниши для гардеробных и хранения велосипедов. Дом должен быть узнаваем и притягателен для жильцов, поэтому внимание на цветовое решение фасадов: белый, серый, бордово-кирпичный цвета являются нейтральными и близкими к природным. Разная геометрия домов позволяет создавать ритмы в формировании застройки», — поделился директор службы по развитию продукта группы компаний Денис Смирнов.

В консалтинговом агентстве GMK отмечают ряд проектов, реализованных совместно с застройщиками. В их числе микрорайоны «Европейский» в Тюмени и «Европейский берег» в Новосибирске, где комплексное

Покупая жилье, люди выбирают не квадратные метры, а определенный образ жизни.

освоение территории позволило сделать закрытыми от машин дворы, обустроить детские и спортивные площадки, места для отдыха и прогулок.

А в ГК «Елка девелопмент» осознанно снижают плотность застройки не только относительно действующих нормативов, но и сложившихся представлений горожан о комфорте проживания, получая больше полезной территории для благоустройства и озеленения.

«Анализируя локацию, мы четко формируем портрет потребителя, создавая индивидуальные планировочные решения, повышая экономическую эффективность каждого квадратного метра», — поделился подходом к строительству жилых домов руководитель аналитической платформы «Декарт.онлайн», директор по управлению проектами и инвестициями ГК «Елка девелопмент» Максим Марков. ●

НЕДВИЖИМОСТЬ / Все больше людей выбирают квартиры с учетом планов на будущее

Метры «на вырост»

Владислав Краев, Санкт-Петербург

В условиях общей экономической турбулентности покупатели новых квартир становятся более расчетливыми и делают свой выбор с учетом разных параметров жилья, а не только цены и количества квадратных метров. Квартиры приобретаются надолго, более тщательно изучаются локация, планировка, благоустройство двора. Очень важно наличие на первых этажах коммерческих помещений, магазинов шаговой доступности, пунктов выдачи заказов, аптек, банковских офисов и т.д.

Другими словами, все привлекательно и безопасно, и не собираются от них отказываться?

НАТАЛИЯ КОРТАВЕЯ: Верно, многие атрибуты, которые раньше считались свойственными только для премиальных ЖК, сегодня являются неотъемлемой частью жилья классов «комфорт» и даже «стандарт». И наша стратегия разумного подхода в девелопменте работает на опережение развития рынка. Мы стараемся сделать так, чтобы наши клиенты всегда получали жилье с опциями более высокого класса по цене «комфорта».

Например, разработанная нами энергоэффективная технология Termo-S позволяет снизить теплопотери дома до 50 процентов. И это прямая экономия для жителей, так как они меньше платят за тепло. Благодаря другой внутренней разработке компании — «умной» системе inHOME — решения многих бытовых вопросов новоселов автоматизируются, а жилье среда становится безопаснее. Также в компании принят стандарт по защите жителей от шума SOUNDSTOP. Чтобы сделать дворы интересными и эстетически приятными, мы работаем с известными студиями ландшафтного дизайна.

Все это отвечает принятому в компании стандарту качества Э4, основанному на принципах экономии, энергоэффективности, экологии и эргономики.

тривают двухкомнатные квартиры или «евродвушки». С учетом того, что при появлении ребенка им не пришлось сразу же менять жилье. Это влечет за собой третий тренд: изменение продукта, востребованного рынком. Если раньше покупатели выбирали только саму квартиру, то теперь, поскольку жилье приобретается надолго, более тщательно изучаются локация, планировка, благоустройство двора. Очень важно наличие на первых этажах коммерческих помещений, магазинов шаговой доступности, пунктов выдачи заказов, аптек, банковских офисов и т.д.



СЕРГЕЙ АКИЛОВ

Наталья Кортавея: Группа «Аквилон» делает ставку на жилье комфорт-класса.

На какой сегмент делает ставку Группа Аквилон?

НАТАЛИЯ КОРТАВЕЯ: На жилье комфорт-класса, вопреки мнению некоторых участников рынка об упрощении продукта на первичном рынке и слухам о «возвращении 15-метровых студий». Мы такие варианты не рассматриваем. Вместо этого оптимизируем площади квартир исходя из принципа «разумные метры»: стараемся избежать в планировках наличия неиспользуемых площадей, таких как длинные коридоры, темные углы. Предусматриваем зоны для гардеробных и других бытовых целей. Все большей популярностью пользуются квартиры «евроформата», имеющие кухни-гостиные, где можно собраться, пообщаться, с наличием одной или нескольких отдельных комнат для отдыха или работы членов семьи. Такой формат позволяет обеспечить жилье пространством большими функциями на меньшей площади. Для клиентов это выгодно как в момент сделки, потому что не нужно платить за неиспользуемые метры, так и в дальнейшем при оплате коммунальных услуг.

В Санкт-Петербурге за последний год объемы жилищного строительства снизились более чем на 12 процентов. В то же время в Ленинградской области жилье строят в стабильно больших объемах.

учитывается эта тенденция в работе Группы Аквилон?

НАТАЛИЯ КОРТАВЕЯ: У нас сбалансированный портфель проектов в городе и области. Мы усиливаем оба направления с учетом максимально широкой аудитории потенциальных клиентов. В конце прошлого года приобрели земельные участки на Пулковском шоссе и в поселке Шушары Пушкинского района в Санкт-Петербурге. Эти проекты уже вывели в продажу. Около полутора года назад — два земельных участка в Янино, два в проекте на одном из них выйдут в продажу в октябре 2023 года.

С ростом ключевой ставки условия ипотечного кредитования становятся менее выгодными для заемщиков. Что предпринимает Аквилон, чтобы сохранить покупателей с ипотекой?

НАТАЛИЯ КОРТАВЕЯ: Сейчас доля ипотечных клиентов достигает 85–90 процентов и выше даже у крупнейших девелоперов. Ипотека — это главный инструмент рынка с учетом инфляции, недостаточности накоплений для одновременного приобретения жилья. Поэтому с учетом проектного финансирования мы спокойно относимся к высокой доле клиентов с ипотекой.

В партнерстве с банками мы стремимся находить различные решения в сложившихся условиях. Околонулевые ставки, понимаем, скоро уйдут в прошлое — чтобы избежать риска возникновения ипотечного пузыря. Нужно искать новые пути. Мы видим, что в последнее время растет спрос на ипотеку для ИТ-специалистов, семейную ипотеку — в ее рамках как раз и приобретается жилье на перспективу. Например, в первые годы ежемесячный платеж по ипотеке гасится с помощью сдачи жилья в аренду, а в дальнейшем, когда ребенок подрастет, эта квартира станет стартовым капиталом уже для совершеннолетнего человека. Также интересны покупателям программы «Берем проценты на себя», трансшевая ипотека, варианты снижения ежемесячного платежа на период строительства дома. ●

Доступно многим

А1 Но есть нюансы. «Нужно понимать, что, во-первых, программа сельской ипотеки не распространяется на некоторые регионы — город Москву, город Санкт-Петербург и Московскую область. То есть если, например, москвич хочет взять ипотеку, чтобы переехать жить в деревню, то нужно будет и уезжать в другую область, и, самое главное, нужно будет получать сельскую ипотеку в банке именно той региона, куда планируется переезд», — отмечает в разговоре с «РТ» ведущий аналитик Freedom Finance Global Наталья Мильчакова.

Во-вторых, сумма, которую банки могут ссудить в рамках этой программы, все же небольшая по сравнению с ипотекой от приобретения жилья в городе.

В-третьих, есть риск, что в ипотеке могут просто отказать по причине исчерпания средств, выделенных на эту программу в текущем году, и тогда за кредитом придется обращаться уже в следующем году. Ипотеку одобряет не только банк, но и Минсельхоз России. При принятии решения в ведомстве ориентируются на имеющийся лимит государственного финансирования. На этот год он составляет 20 миллиардов рублей, и суммы должно хватить примерно для 9,5 тысячи семей. В целом программа рассчитана до 2025 года, дальнейшее ее продление пока не обсуждается.

Льготную ипотеку можно взять на строительство собственного дома, а в опорных населенных пунктах — на покупку квартиры в доме высотой не более пяти этажей

«Кроме того, кредит по сельской ипотеке можно взять для приобретения или строительства дома, а также на покупку земли под строительство в сельской местности и в городах с населением не более 30 тысяч человек», — добавляет Александр Рыжаков, эксперт профессиональной платформы для агентов по недвижимости PlusAgent.ru. При этом оформление такого кредита не может быть быстрым. Банку нужно проверить заявку, согласовать каждого заемщика с министерством, а объект — с местными властями, подать отчет, говорит эксперт. Для каждого региона утверждены списки населенных пунктов, в которых действует программа. Также утверждены и списки опорных населенных пунктов, где можно покупать квартиры в многоквартирных домах.

Еще одно условие, которое может ограничить возможности заемщика, — это выбор банков, участвующих в программе. Пока список не очень широкий, основные игроки — это Сбер, Россельхозбанк, ВТБ, Альфа-Банк и т.д. «При этом деньги банк будет выдавать траншами. Нужно быть готовым отчитываться перед банком об использовании транша перед получением нового», — обращает внимание эксперт по оформлению кредитов, директор кредитно-брокерской компании «Процент-НН» Юлия Никитенко.

Несмотря на все особенности, сельская ипотека пользуется популярностью, а список оформляющих ее банков расширяется. «И сейчас льготную ипотеку можно взять на строительство жилого дома своими силами с использованием готовых домокомплектов, а в опорных населенных пунктах — на покупку жилья в многоквартирном доме высотой не более пяти этажей. В таких населенных пунктах в ускоренном темпе будет создана востребованная гражданами инфраструктура в рамках реализации стратегической инициативы «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения», — говорит Александр Рыжаков.

Если в селе появляются новые предприятия и рабочие места, люди начинают обосновываться в этой местности, покупать или строить дома

Активное всего сельской ипотекой пользуются жители Башкортостана, Татарстана, Удмуртии, Оренбургской области. Так, по данным Минсельхоза России, в Башкортостане в 2022 году было выдано 790 кредитов на два миллиарда рублей. Эта активность объясняется высокой долей сельской населения в этих субъектах — до 40 процентов, приводит данные Юлия Маркина.

По статистике, участвующие в программе заемщики чаще всего покупают уже готовый дом с участком. Средний возраст участников составляет 38 лет. Как правило, это семейные пары.

Недвижимость россияне всегда рассматривали как один из выгодных способов вложения денег, и в кризисные времена спрос в этом сегменте всегда повышается, отметил в разговоре с «РТ» гендиректор компании «ТЕХНОНИКОЛЬ» Владимир Марков. «Эти факторы дают основания полагать, что в ближайшем будущем востребованность сельской ипотеки будет только расти. К тому же сегодня нет необходимости строить дома годами. Развитие технологий сборки домокомплектов, произведенных на заводе, позволяет все работы закончить в течение пары месяцев. ИЖС становится одним из самых доступных, и во времени и по затратам, способом решения жилищного вопроса», — сказал эксперт. ●

КСТАТИ

Всего с момента старта программы «Сельская ипотека» граждане получили 116 тысяч кредитов на сумму более 238 миллиардов рублей и смогли приобрести или построить в общей сложности 6,5 миллиона квадратных метров жилья. Пик популярности программа приобрела во время пандемии, когда существенная часть работников перешла на дистант. Появилась возможность перебраться из шумного мегаполиса в собственное село.

«Сельская ипотека» является частью программы «Комплексное развитие сельских территорий». Она стартовала в 2020 году. Изначально планировалось, что программа будет действовать до 2022 года, но 29 декабря 2022 года была продлена.



Развитие сельского хозяйства стало одной из причин роста востребованности сельской ипотеки.



КАПИТАЛ /
Обмен
данными
защитит
покупателя
**Реестр
подскажет**

Наталья Тихонова

Участники рынка недвижимости выдвинули ряд предложений, которые помогут добросовестным приобретателям жилья не остаться без денег и крыши над головой.

Одно из них — отображение в ЕГРН сведений об использовании маткапитала. «Сегодня очень много семей погашают сертификатом ипотеку или расплачиваются им при улучшении жилищных условий, но не все выделяют потом доли детям. Более того, эти данные нигде не отображаются и не могут быть проверены третьими лицами, пока сам собственник не признается и не возьмет справку из Соцфонда или из своего личного кабинета на Госуслугах. Тем самым возникает риск для покупателя: сделку могут оспорить», — говорит вице-президент Российской гильдии риэлторов (РГР) Владимир Каплинский.

Для предупреждения таких ситуаций предлагается наладить взаимодействие между Соцфондом и Росреестром, чтобы пометка о маткапитале привязывалась к конкретному объекту в ЕГРН и подгружалась автоматически. Идею поддерживают и нотариусы. Им приходится проводить настоящие правовые исследования при подготовке договоров купли-продажи: есть ли у хозяина объекта сын или дочь, могут ли они претендовать на квадратные метры? Брать заверение об отсутствии и вписывать пункт, что средства сертификата не тронутся.

Сегодня очень
много семей
погашают ипотеку
сертификатом
на маткапитал

«Эта мера соцподдержки действует с 2007 года, и уже пошли иски от старших детей в семье, которые достигли 18 лет и узнали, что у них должна быть доля в квартире», — комментирует президент Нотариальной палаты Свердловской области Ирина Перервалова.

Вторая инициатива касается автоматической передачи данных о прописке из МВД в Росреестр. Сейчас для сделок купли-продажи справки из паспортного стола не требуют, и покупатель не может быть до конца уверен, что завтра на пороге не появятся неожиданные «соседи», в том числе с детьми. Снимать с учета их придется через суд.

«Предлагаем данные о временной и постоянной регистрации по месту жительства автоматически передавать из МВД в Росреестр и заносить в ЕГРН. Так в выписке по объекту будет полная информация: правообладатель, адрес, характеристики, обременения и ограничения, использование маткапитала, прописанные, что поможет добросовестным приобретателям более полно оценить риски. Кроме того, от лишней нагрузки освободятся опека и суды», — рассуждает Владимир Каплинский.

Добавим: риэлторы уже наладили тесные контакты с полицией Москвы. Общая цель — предотвращать преступления на рынке недвижимости. Телефонные мошенники убеждают людей «поучаствовать в секретной операции»: продать квартиру и перевести деньги на спецсчет. По данным ГУ МВД столицы, за год были похищены средства от реализации более 20 квартир. Благодаря взаимодействию с РГР удалось предотвратить 40 случаев. С одной из жертв переговоры вели с сентября 2022 года по февраль 2023-го! В результате человек все-таки поддался на уловки и потерял 34 миллиона рублей.

Преступники редко обращаются в известные агентства недвижимости, но иногда, чтобы провести сделку через риэлтора, могут звонить под видом родни, действующей в интересах бабушки и дедушки. «Мы направили специальную разработочную памятку во все региональные ассоциации. Кроме того, создан чат, куда коллеги могут сообщать о случаях с признаками мошенничества, а профессионалы из полиции будут им рекомендовать, как поступить, чтобы не стать невольным соучастником преступления», — пояснили в РГР.

Требуется оператор дрона

А1 Эксперты уже успели оценить эффект от внедрения подобных технологических новинок — все они помогают отрасли стать более безопасной, делать это быстрее и экономить на затратах.

Однако мало просто взять и внедрить ту или иную технологию. С ней надо уметь работать, а для этого нужны люди. Поэтому сейчас как никогда остро стоит вопрос обеспечения отрасли высококвалифицированными кадрами. Решение такой задачи возлагается на плечи отечественных вузов. Речь идет не только о подготовке молодых специалистов, но также об организации на базе высших учебных заведений различных программ повышения квалификации для уже занятых в строительной отрасли специалистов.

«За последние годы появилось множество самых разных программ обучения для специалистов отрасли и в государственных вузах, и на онлайн-платформах, и платных, и бесплатных, рассчитанных на разные запросы и потребности, — поясняет доцент кафедры Строительства подземных сооружений и горных предприятий НИТУ МИСИС Александр Полянкин. — Они программы позволяют овладеть конкретными навыками, такими как моделирование зданий и сооружений. Другие дополнительно дают знания, позволяющие овладеть комплексным подходом к цифровизации строительной отрасли, оптимизации бизнес-процессов и потоков информации на предприятиях».

Например, уже сейчас можно освоить магистерскую программу «ВМ-технологии (ТИМ) в проектировании и строительстве», которая реализуется совместно двумя институтами: Институтом компьютерных наук НИТУ МИСИС и Горным институтом. Вуз готовится специалистов в области информационного моделирования, которые будут владеть методами анализа данных, основами программирования и смогут применять ТИМ-решения в градостроительстве и промышленности.



АКЦЕНТ ЗАРПЛАТЫ У ВОСТРЕБОВАННЫХ РЫНОМ СПЕЦИАЛИСТОВ ОТРАСЛИ БУДУТ РАСТИ И ДАЛЬШЕ

«Уже в 2021 году мы выпустили первых в России дипломированных специалистов, владеющих технологией информационного моделирования, — говорит Александр Полянкин. — Студенты этого и всех последующих выпусков еще во время обучения были трудоустроены, что говорит о высоком спросе рынка труда на таких специалистов».

Кстати, сегодня строительные компании принимают активное участие в жизни профильных вузов. Они участвуют в создании учебных программ, оснащении университетских площадок всем необходимым

для того, чтобы студенты могли овладеть не только теоретическими знаниями, но и практическими. Также представители отрасли проводят мастер-классы, на которых действующие специалисты могут рассказать студентам обо всех нюансах, приглашают студентов на производственную практику и, конечно же, формируют для вузов высококотехнологичные, наукоемкие заказы, в которых студенты принимают самое активное участие.

В частности, в рамках программы развития высокотехнологичных отечественных производств НИТУ МИСИС и компания «Северсталь» разработали российскую огнестойкую марку стали для гражданского строительства. Сейчас идут испытания образцов.

Во многих вузах действуют программы, которые предполагают погружение студентов в реальные проекты, заказчиками которых являются отечественный бизнес. В результате компании получают масштабируемые продуктыые решения с перспективой коммерциализации, а студенты — возможность выйти востребованным продуктом на рынок, получить поддержку для

доработки или помощь с поиском потенциальных инвесторов. И, конечно же, благодаря такой работе выпускники вузов после завершения обучения имеют не только диплом, но и реальный практический опыт, современные знания. Рынок труда, в свою очередь, получает того самого специалиста нового формата, в котором так нуждается.

«Сегодня вузы стали основной площадкой для развития технологического предпринимательства по критически важным направлениям по нескольким причинам: наукоемкая среда, доступ к передовым технологиям, возможность учиться и работать над проектами в коллаборации с ведущими исследователями и учеными и развития инфраструктуры, — отмечает директор платформы по развитию корпоративных инноваций GenerationS Екатерина Петрова. — Очень важно интегрировать такой подход при подготовке кадров в динамичные, быстроразвивающиеся отрасли, которые обеспечивают развитие экономики всей страны, например, в строительстве. Особенности отрасли объясняются характером его конечной продукции, специфическими условиями труда, рядом специфик примененной техники, технологий, организации производства и управления. Поэтому так важно в период обучения молодых специалистов обеспечивать им возможность активного взаимодействия с реальным сектором».

Будущим строителям интересны новые технологии, в том числе и беспилотные.

Помимо «узких» специалистов отрасль нуждается также в междотраслевых. Речь идет, прежде всего, об айтишниках. Например, в том же НИТУ МИСИС за пять лет в два с половиной раза увеличилось число обучающихся на ИТ-направлениях. Рост связан не только потому, что ИТ-специальности сегодня крайне популярны у молодежи. Строительная отрасль остро нуждается в таких специалистах. Об этом говорят цифры. Так, по данным портала hh.ru, с каждым годом в отрасли нужно все больше ИТ-специалистов. За первые 7 месяцев 2023 года компании разместили на hh.ru 14,5 тысячи вакансий для айтишников. За этот же период прошлого года им требовалось чуть менее 11 тысяч «айтишников».

За качественных специалистов компании готовы бороться рублем. За год средняя зарплата в строительной отрасли выросла на 11 процентов до 70,2 тысячи рублей. У ИТ-специалов зарплаты традиционно выше и сейчас в среднем по стране составляют 109 тысяч рублей. Эксперты считают, что зарплаты и дальше будут расти, особенно у тех специалистов, которые обладают современными знаниями и востребованы рынком. За них компании будут бороться, предлагая как достойную зарплату, так и хорошие условия труда и интересные проекты.

ТОП-5 ВОСТРЕБОВАННЫХ ВАКАНСИЙ В ОТРАСЛИ В АВГУСТЕ 2023 ГОДА, ТЫС. ЧЕЛ.



СТРАТЕГИЯ / Проекты комплексного освоения территорий формируют новые центры развития

Район начинается с кампуса

Юлия Санатина,
Свердловская область

В Екатеринбурге 19 августа стартует грандиозное событие — Международный фестиваль университетского спорта, которому предшествовала огромная подготовительная работа. Основная нагрузка легла на плечи строителей: за 2,5 года были капитально отремонтированы и построены с нуля современные спортивные сооружения, в Новокольцовском возведена деревня фестиваля, в которой с комфортом разместятся участники соревнований. После игр этот масштабный объект станет ядром развивающегося района.

Деревня фестиваля пустовать не будет: к сентябрю в общежитиях въедут студенты Уральского федерального университета. Пять жилых корпусов позволят не только решить проблему нехватки мест в общежитиях, но и принять больше иностранных студентов — условия здесь прекрасные. В каждом корпусе 836 жилых и 23 учебные комнаты, 33 прачечные и 38 зон отдыха. Территория студгородка уже благоустроена, а главное — функционируют объекты инфраструктуры: Дворец водных видов спорта с несколькими бассейнами, медицинский центр, где будут обслуживать не только студентов, но и жителей района, тренировочное поле с беговыми дорожками. Кроме того, сдан общественный центр площадью 35 тысяч квадратных метров. Это первое учебное здание нового кампуса УрФУ, в котором разместились электронная библиотека, учебные аудитории и компьютерные классы, универсаль-

ный зал для проведения лекций и форумов, блок питания и столовая на 600 мест, спортивный манеж, тренажерный зал.

С вводом этих объектов завершится первый этап строительства кампуса — и тут же стартовал следующий: к 1 ноября 2025 года рядом с общежитиями вырастут учебные корпуса Института радиоэлектроники и информационных технологий (ИРИТ-РТФ). Института экономики и управления и университета — Специализированного учебно-научного центра (СУНЦ УрФУ). Новые здания не просто вмещают вдвое больше студентов, чем учатся сегодня в этих институтах, — здесь будет и суперсовременная лабораторная база, ведь кампус призван стать центром цифровой трансформации региона. Для этого

АКЦЕНТ ВОЗВОДИМЫЙ КАМПУС ПРИЗВАН СТАТЬ ЦЕНТРОМ ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ УРАЛЬСКОГО РЕГИОНА

есть все предпосылки: по словам генерального директора компании «Синара-Девелопмент» Тимура Уфимцева, доля оборудования в общей стоимости объекта — порядка 60 процентов (сюда входит и инженерное оснащение зданий, и цифровая «начинка» каждой аудитории). Благодаря этому лицензия, студенты, аспиранты смогут реализовать свой интеллектуальный потенциал, воплотить идеи в реальные разработки и исследования. «Акцент делается именно на прикладном характере обуче-

ния, на практическом приложении знаний, создании инноваций, которые здесь же станут коммерциализироваться», — подчеркивает Уфимцев.

Таким образом, в новом районе началось формирование мощного научно-образовательного кластера, который впоследствии объединит ИТ, промышленные, логистические и другие предприятия. И если кампус УрФУ возводится в рамках национального проекта «Наука и университеты», то дальнейшее развитие территории возьмет на себя бизнес: ряд компаний уже выразил готовность разместить здесь свои производства.

Отметим, что «Синара-Девелопмент» — не только генеральный подрядчик строительства вузовского кампуса, а идеолог и исполнитель проекта ком-



плексного освоения территории (КОТ) района Новокольцовский, который формируется вокруг научно-образовательного ядра. Особые решения нестандартных задач у компании большой, но этот проект — самый масштабный.

В 2011 году «Синара-Девелопмент» ввела в строй международный выставочный центр «Екатеринбург-ЭКСПО», в 2019-м — Конгресс-центр, в этом году — первую очередь кампуса. Это даст огромный толчок развитию района, об-

щая площадь которого составит около 600 гектаров. Строительство жилого района уже ведется: в конце 2023 года в эксплуатацию будет сдан первый ЖК.

Принципиальный подход застройщика — инфраструктура строится раньше жилья. Так, уже готовы канал-коллектор, электрическая подстанция, озеленение и рекреационные зоны, улично-дорожная сеть. Главные улицы, Бульвар Экспо и Новосинарский бульвар — шестиполосная дорога, вдоль которой обустроен 20-метровой ширины пешеходный тротуар с велосипедными дорожками и зонами отдыха, высажены деревья. Уже в этом году сюда начнут ходить четыре автобусных маршрута, а в перспективе Новокольцовский с центром Екатеринбург свяжут линии наземного метро и скоростного трамвая. Генплан предусматривает также строительство в ближайшие годы пяти детских и двух образовательных центров, создание паркингов и других необходимых для комфортной жизни объектов.

Глава «Синара-Девелопмент» Тимур Уфимцев уверен: планы воплотятся в жизнь.

Кстати, район, как и кампус, будет самым «чумным» в городе: на выставке «Иннопром-2023» «Синара-Девелопмент» заключила соглашение со Сбером о создании интеллектуальной инфраструктуры — единого центра мониторинга, который будет осуществлять цифровое управление всеми системами жизнеобеспечения.

«Синара-Девелопмент» создает район, в основу которого заложена идея комплексного освоения и развития территории. По сути, формируется «город в городе» со своей инфраструктурой, жилыми кварталами, кампусом, деловым сегментом, производственно-логистическим кластером, технопарком и спортивным ядром. Уверен, что у Новокольцовского большой потенциал, и в ближайшем будущем он станет одним из самых комфортных, экологических и безопасных районов города», — резюмирует Тимур Уфимцев.

ИНВЕСТИЦИИ / Механизм завершения долгостроя успешно работает Масштаб впечатляет

Наталья Решетникова,
Новосибирск

В Новосибирской области длястройки проблемных объектов успешно применяют механизм масштабных инвестиционных проектов (МИП). Разработанный несколько лет назад региональным правительством, этот инструмент уже помог дольщикам, оказавшимся в непростой ситуации из-за «долгостроя», получить наконец свое жилье. Участники МИПов — добросовестные застройщики, не те, которые запустили объект, — изыскали средства на достройку замороженных домов. Взамен по областному закону № 583 от 1 июля 2015 года строительные компании получили в аренду земельные участки без проведения торгов.

Если год назад в регионе действовало 33 инвестиционных проекта, то сейчас 46. В результате их реализации и будут восстановлены права свыше 4,5 тысяч семей. Всего на достройку проблемных домов благодаря МИПам уже привлечено более 3,5 миллиарда рублей. «Застройщики региона активно принимают участие в масштабных инвестиционных проектах. С начала года заключено пять МИПов», — отметил министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков.

К примеру, согласно трем последним МИПам на завершение строительства целого ряда долгостроя направят беспрецедентную сумму — более 761 миллиона рублей. В собственность дольщиков по окончании реализации проектов передадут 4,5 тысячи квадратных метров жилых помещений.

В региональном минстрое сообщили, что инициатором одного из МИПов направит 56,7 миллиона рублей и предоставит в собственность обманутых дольщиков 722,8 квадратных метров жилья. В свою очередь застройщик без конкурсных процедур получит участок для строительства многоквартирных домов в Ленинском районе Новосибирска.

Еще по одному МИПу для решения проблем дольщиков выделит 245 миллионов рублей, и около 1,3 тысячи квадратных метров жилья. Взамен застройщику предоставит участок для строительства в Октябрьском районе Новосибирска. По третьему МИПу направит 460 миллионов рублей и передаст в собственность обманутым дольщикам более 2 тысяч квадратных метров жилья. За это застройщику выделит участок в Октябрьском районе.

При дефиците свободных площадей земельные участки нужно выделять с учетом численности проживающих и нагрузки на социальную инфраструктуру

В числе проблемных объектов — старейший в Новосибирске долгострой. Дом № 13/1 по улице Связистов в Ленинском районе начали возводить еще в 2006 году, однако около 300 дольщиков своих квартир так и не дождался. Дотраивать тоже отказались — готовность объекта всего 10 процентов. Было принято решение выкупить доли граждан и предоставить им жилые помещения в рамках масштабных инвестиционных проектов. По одному МИПу привлечен 41 миллион рублей, по второму — еще 175 миллионов.

Крупнейший долгострой Новосибирской области также достроят по МИПу, заключенному в этом году. Новоселья в доме № 1 по ул. Волховская, 37, в Ленинском районе с 2014 года ожидают 300 дольщиков. По условиям инвестиционного проекта, компания обязуется направить не менее 104 миллионов рублей на завершение строительства дома. Кроме того, в собственность обманутых дольщиков будет передано около полутора тысяч квадратных метров жилых помещений. Дом планируется ввести в эксплуатацию до конца 2023 года. В свою очередь застройщик получит участок для строительства многоквартирных домов по ул. Спортивная в Ленинском районе Новосибирска.

Во время в Законодательном собрании области считают, что при оказании господдержки в виде МИПов требуется законодательная корректировка. По словам вице-спикера регионального парламента Ирины Диденко, нет определенных социальных критериев при выделении земельных участков застройщикам. Начальник управления по инвестиционной деятельности минэкономразвития области Павел Волокитин подтвердил, что по областному закону критерии предоставления земельных участков в основном финансово — объем инвестиций в основной капитал.

«Земельные участки нужно выделять с учетом численности проживающих и нагрузки на социальную инфраструктуру. В законе необходимо предусмотреть этот момент — какие участки ограничить для передачи. Имя в виду, что они могут быть реализованы только после объективной оценки всех составляющих», — сказала Ирина Диденко.

Как сообщила аудитор Контрольно-счетной палаты Новосибирской области Елена Саблина, с 2016 по 2022 год в Новосибирской области с целью поддержки граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, сменялась инвесторов без проведения торгов получили земельные участки площадью 83 гектара кадастровой стоимостью 4,8 миллиарда рублей. На 1 июля 2022 года площадь построенных объектов составляла 553 тысячи квадратных метров.

Тем не менее депутаты признают эффективность МИПов и считают целесообразным применять этот механизм для расселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Справка

В Новосибирской области в первом полугодии введено в эксплуатацию свыше 1,5 миллиона квадратных метров жилья, что на 43 процента больше показателя аналогичного периода прошлого года. В планах областного минстроя по итогам года построить 2,45 миллиона квадратных метров жилья (в 2022-м было введено 2,2 миллиона «квдратов»).



В Новосибирской области в этом году благодаря новому механизму новоселья справят 4,5 тысячи семей.



РАЗВИТИЕ / Города хорошеют по заявкам жителей

Мастер-план на опережение

Татьяна Дмитрикова,
Михаил Нестеров

Республика Саха (Якутия) получит 3,3 миллиарда рублей на реализацию мастер-планов городов Якутск и Нерюнгри, сообщили «РГ» в постпредстве региона в Москве. Решение о выделении такой суммы принято президиумом правительственной комиссии по региональному развитию под председательством вице-преьера Марата Хуснуллина.

Заявка республики стала первой среди дальневосточных регионов, получивших одобрение на выделение казначейских кредитов. Средства пойдут на выполнение шести крупных проектов. Работы на всех них будут проведены в рамках реализации мастер-планов городов Якутск и Нерюнгри.

уже в этом году, — комментировал ранее глава республики Айсен Николаев.

Старт масштабному проекту по обретению нового облика дальневосточных городов был дан президентом РФ на Восточном экономическом форуме в 2021 году. Развернута полномасштабная работа по разработке мастер-планов 25 дальневосточных городов. Защита мастер-планов будет проведена в этом году. Глава Якутии отмечал, что в основу мастер-планов якутских городов заложены потребности жителей. По итогам опроса населения Якутска и Нерюнгри, основными проблемами этих населенных пунктов являются ветхое и аварийное жилье, состояние дорог и социальных объектов, благоустройство городской среды.

«В числе принципов формирования мастер-планов необ-



АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВ / ЕСПА

АКЦЕНТ

МАСТЕР-ПЛАН МОЖЕТ СТАТЬ МАГНИТОМ И МУЛЬТИПЛИКАТОРОМ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

В частности, 1,2 миллиарда рублей будет направлено на обеспечение социальной инфраструктуры комплексного развития территории жилой застройки микрорайона «Спортивный» в Якутске: планируется строительство детского сада на 240 мест и многофункционального спортивного зала.

Также в столице республики стартует благоустройство общественных пространств: центральной площади Ленина, набережной озера Сайсары и набережной Романа Дмитриева в 202-м микрорайоне. На это выделяется полтора миллиарда рублей.

В Нерюнгри будет проведен капитальный ремонт лечебного корпуса центральной районной больницы, на что предусматривается почти 500 миллионов рублей. «Работы большие. Проектно-сметные документации составлены. Готовы начать работы

хотимо учитывать, что город — это единый организм, но каждый живет в своих реалиях и имеет свои особенности и уникальные цели, свою «экономическую душу». Поэтому в основе мастер-планов лежат не только пространственное развитие и реновация парков и набережных, — объясняет директор ФАНУ «Востоксплан» Михаил Кузнецов, — сам мастер-план — это отличный повод привлечь инвестиции, когда государство дает четкий индикатив, что город будет развиваться и расти, а население как минимум стабилизируется».

При составлении мастер-плана, уверен эксперт, важно вместе с жителями, бизнесом, руководством города определить приоритетные потребности городского развития, исходя из его «экономической души», то есть смысла существования на ближайшие 20 лет. Это творческая и

в то же время рациональная задача. Ее ключевые вопросы: какие виды деятельности традиционно хорошо «растут» на этой территории? какие сильные торговые сектора, а значит, и известные бренды «живут» в городе? Сколько денег в городскую экономику принесет каждый вид деятельности? Как будет сбалансирован городской бюджет?

Например, для Петропавловска-Камчатского это рыба, туризм, а в будущем — новая энергетика, продолжает Михаил Кузнецов. Туризм и рыба — воспроизводимые ресурсы, питание и экономика впечатлений — торговые сектора. Остаток создать инфраструктуру и условия, которые позволят извлечь максимум пользы из каждого килограмма выловленной рыбы, а также нежно и изящно обогатить карман туриста так, чтобы он потом с удовольствием всем об этом рассказывал и приезжал еще.

«Я думаю, важнейшим вызовом для северных территорий является преодоление синдрома отложенной жизни. Как он проявляется? К примеру, жители Мурманска или Магадана говорят: нас хотят сделать вахтовым городом: жилье не строится. Что делать? Строить жилье — проактивное, с возможностью обновления «метров» в комфорт-классе. Синхронизировать развитие общественных пространств, сервисов для граждан, транспортной системы с приоритетными целями развития территории и идти на «опережение», — говорит руководитель «Востоксплана».

По мнению Кузнецова, для Магадана приоритетное направление — расширение и укрепление «морского фасада» — главной прогулочной и рекреационной зоны — одновременно с привлечением в порядок гавани и рыбного рынка.

Важнейшим фокусом внимания становится сфера образования (единые кампусы, места тусовки для молодежи), так как образовательная миграция — ключевой вызов для многих северных и дальневосточных городов. Вот в Якутии возле солнечной электростанции фотографируются молодежь: они поверили, что поселок будет жить, раз его обновляют. Или Комсомольска-Амура — прекрасный город с сильной «экономической душой»: здесь авиа- и судостроение, нефтепереработка, сталелитейное производство. И сфера образования — местный университет, Инженерная школа стала поставщиком кадров.

Что еще нужно? Качественные места тусовки для молодежи, а не «Винла» и прочие алкогольные станции. Молодым и не только критически не хватает социальных культурных событий. Необходимо развивать кре-

Мастер-планам предстоит изменить не только облик, но и суть дальневосточных городов.

ативный сектор, который «опиляет» остальные индустрии.

«Я уверен, что мастер-план может стать магнитом и мультипликатором экономического развития, так как он создает «индикатив» для всех — показывает, что город нужен и важен, у него есть перспектива, в него придут инвестиции. Он задает «векторы» потребностей горожан, привлекает к ним внимание бизнеса, и позволяет решить застарелые инфраструктурные проблемы (в энергетике, ЖКХ), которые сдерживают развитие города», — резюмирует Михаил Кузнецов.

В максимальном случае мастер-план меняет судьбу города, помогая ему перейти к новому экономическому укладу, сохраняя все старые драйверы и преимуществы, увеличивая доходы населения. ●

СОГЛАШЕНИЕ / Региональные власти пошли на мировую Будет садик — будет и домик

Андрей Куликов, Саратов

Ряд саратовских предпринимателей заключили досудебные соглашения с региональными властями, которые ранее обратились в суд с иском об отзыве у них разрешений на строительство. Застройщики взяли на себя обязательство по возведению объектов социальной инфраструктуры.

Как сообщил губернатор Роман Бусаргин, соглашения касаются строительства десяти жилых домов и подписаны с тремя компаниями. В частности, одно из предприятий взяло на себя обязательство по строительству пристройки к прогимназии «Олимпиада» на 160 мест, другое планирует возвести пристроенный детсад на 40 мест, а третья компания — пристройку к детсаду № 123 на 280 мест. Ранее было заключено сходное соглашение с застройщиком по микрорайону Зеленая горка, где возведут три жилых дома. Там предприниматели также пообещали построить новый детсад на 160 мест.

Главное условие при выдаче разрешений на строительство — наличие в шаговой доступности социальной инфраструктуры. Застройщик должен ее гарантировать

«На первом месте у органов власти должны быть интересы жителей. Теперь главное условие при выдаче разрешений на строительство — наличие в шаговой доступности социальной инфраструктуры. Если ее не хватает, застройщик должен гарантировать, что параллельно с домами будут возводиться соцобъекты», — прокомментировал заключенные соглашения глава региона. В конце апреля региональные законодатели внесли изменения в областные нормативы градостроительного проектирования, уменьшив расстояние от жилых домов до объектов соцсферы, а также до парков и увеличив количество машино-мест на них. А уже в июне областное министерство строительства и ЖКХ стало подавать иски в суд, чтобы отозвать выданные ранее муниципалитетам разрешения на строительство домов, которые нормативным требованиям не соответствуют. Введенное новшество вызвало критику со стороны некоторых представителей строительного бизнеса и общественности. Так, член областной общественной палаты Наталья Караман утверждала, что такой подход может привести к появлению новых долговострой и обманутых дольщиков.

В дальнейшем в облправительстве уточнили, что не будут отзываться разрешения на строительство, если они выданы жилищно-строительным кооперативам. В отличие от коммерческих организаций у ЖКС нет возможности и средств для возведения объектов соцсферы. В то же время чиновники подчеркнули, что «механизм формирования» каждого жилищного кооператива необходимо тщательно проанализировать, поскольку за их созданием могут стоять застройщики. ●

ЮБИЛЕЙ / Строительный холдинг «Термодом» подвел итоги 25 лет работы в Пензенской области

Растущие этажи

Любовь Серкина

Дом там — где ты счастлив. В Пензенской области за четверть века стало на 50 тысяч счастливых людей больше. Именно столько человек отметили новоселье в микрорайоне комплексной застройки — Город Спутник.

Центр притяжения

Высотные дома расположены в живописном месте на берегу озера. Колоритное цветное решение, живая музыка на улицах, брызги фонтанов, чистый песок пляжей и полноценная набережная делают Спутник похожим на курортный город с характерной атмосферой оживления и незабываемого праздника. Сюда едут не только из Пензы, но и со всей России. Влюбляются в это место и навсегда остаются.

— Вроде бы и сельская местность, но с городскими удобствами проживания. Здесь своя философия жизни. Здесь даже бизнес по реализации недвижимости можно назвать не главным, потому что многие миллионы застройщик вкладывают в инфраструктуру. Почет и уважение людям, которые реализовывают этот проект, — поделился впечатлениями после посещения Спутника гость из Республики Татарстан Александр Терентьев.

Остался приятно удивлен увиденным и житель Волгоградской области Николай Семисотов, который сам себя считает исконно сельским жителем.

— Если с таким подходом будут развиваться наши сельские территории, то это будет городсад на всей большой территории нашей страны. Такое будущее надо было уметь разглядеть и спланировать на 50 лет вперед, это не каждому дано. Так что я благодарен тем, кто это смог придумать и реализовать на благо людей, — отметил Николай Семисотов.

В любви Спутнику признаются люди разных возрастов, национальностей и убеждений. Каждый находит здесь для себя привлекательные стороны. — Общая тенденция в отрасли направлена на создание максимально комфортной городской среды. Но застройщики по-разному подходят к ее реализации, опираясь на собственные ресурсы. Все чаще они приходят к пониманию того, что у человека должно быть не только спальное место, где достаточно только переодеться. Вокруг жилья необходимо создавать атмосферу комфорта и уюта, развивать инфраструктуру гостеприимства и доступности самых разных услуг — транспортных, социальных, потре-

бительских, оздоровительных, спортивных и жильевых. Чтобы человеку было доступно в шаговой доступности все, что необходимо для удовлетворения базовых потребностей. В Спутнике видно, как эта концепция реализована четко в соответствии с теми рекомендациями, которые последние годы давал федеральный центр. Это так называемый стандарт комплексного развития территории, — говорит руководитель федерального портала «Единый ресурс застройщиков» Кирилл Холочин.

Эксперт в сфере недвижимости высоко оценил новостройки, которые продолжают возводиться в Городе Спутнике, внедряя самые передовые технологии: сквозные подъезды, доступность лифта с тротуара, скрытые водосточные трубы, дворы без машин, корзины под кондиционеры, в целом городскую архитектуру высокого уровня. Недаром Город Спутник называют классикой жилищного строительства.

Ответственный подход

Ровно 25 лет назад в Пензенской области появилось строительное производство, которое быстро наращиало обороты и расширяло деятельность. Это была компания «Термодом» — сегодня один из известных застройщиков региона.

За 25 лет построено более миллиона квадратных метров жилья — это 60 высотных домов, свыше 16 тысяч квартир. Школа на 1100 мест, восемь детских садов, детская поликлиника, оснащенная по последним требованиям времени. В микрорайоне есть собственный бассейн с 25-метровой дорожкой, парк аттракционов с колесом обозрения, тропой здоровья протяженностью около пяти километров. В инфраструктуру



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ «ТЕРМОДОМ»

Именно ее руководителю Рафику Ибрагимову принадлежит идея и заслуга создания Города Спутника.

— В наше время многие занимаются точечной застройкой. Поставил дом, продал квартиру и забыл. Мы же строим за свой счет инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру. Создание комфортной среды — это обязанность ответственного застройщика. На нашем предприятии такая политика: делать для людей добротно, качественно и на долгие годы. Часто общаемся с жителями микрорайона, чтобы узнать о насущных проблемах и принять по ним необходимые решения. Жизнь не стоит на месте, и мы тоже движемся, растем, — говорит генеральный директор строительного холдинга «Термодом» Рафик Ибрагимов.

В настоящее время идет процесс формирования педагогического коллектива. В него войдут более ста человек — как молодые, так и опытные учителя. Новая школа распахнет двери уже 1 сентября.

ру микрорайона «Термодом» уже вложил более 6,5 миллиарда рублей и не останавливается на достигнутом.

В этом году будет введена в строй одна из самых крупных в Поволжье школ на 2425 учеников, в ней разместятся 97 классов. Территория новой школы занимает пять гектаров. На ней расположены площадки для игр, спортивные площадки и огромная зона отдыха. Внутри самой школы, состоящей из девяти корпусов, запланировано создание 13 образовательных центров. Кроме стандартных учебных классов спроектированы зимний сад, кабинет робототехники, дизайн, флористики, а также фотостудия, музей и тренажерный зал. Два главных входа размещены противоположных сторон здания, что позволяет разделить потоки учащихся начальных и старших классов. Классы и рекреации начального звена выделены в отдельный корпус, из которого можно попасть в центральные здания, где размещены столовая, актовый и спортивный залы, библиотечный центр.

Статус дома можно будет ощутить с порога в ЖК «Ньютон». Коворкинг в холлах, металлические сейф-двери в квартирах, которые не придется менять, пятиступенчатая очистка воды и много других деталей, которые дарят качественно новый уровень комфорта. Высокие технологии становятся доступны в быту. Бизнес-класс — это эффектная архитектура и богатое внутреннее наполнение: от комнаты игрушек в хол-

ле до IP-технологий для обеспечения безопасности жильцов. Квартиры в новостройках с высокими потолками, мастер-спальнями и гардеробными встроены у покупателей. Они ценят современные инженерные решения и другие важные детали.

«Термодом» в своих лучших традициях продолжает не просто строить жилье, но и заботится о комфортной жизни новоселов, создавая необходимую социальную инфраструктуру.

«Термодом» продолжает наращивать темпы строительства, чтобы как можно больше людей решились свой жилищный вопрос и оставались в удобном для жизни Городе Спутнике. К юбилею символично вручили ключи от квартир в первом в Спутнике 25-этажном доме «Атлас» в ЖК «Созвездие». В нем реализованы многие нюансы многоквартирного строительства, которые только входят в моду. Строгий стиль фасадов, дизайнерские дворы с подсветкой и арт-объектами. Просторный подземный паркинг площадью более 35 тысяч квадратных метров. И, конечно, потрясающие виды из панорамных окон, которые полностью заменяют стены.

Статус дома можно будет ощутить с порога в ЖК «Ньютон». Коворкинг в холлах, металлические сейф-двери в квартирах, которые не придется менять, пятиступенчатая очистка воды и много других деталей, которые дарят качественно новый уровень комфорта. Высокие технологии становятся доступны в быту. Бизнес-класс — это эффектная архитектура и богатое внутреннее наполнение: от комнаты игрушек в хол-

дого IP-технологий для обеспечения безопасности жильцов. Квартиры в новостройках с высокими потолками, мастер-спальнями и гардеробными встроены у покупателей. Они ценят современные инженерные решения и другие важные детали.

«Термодом» в своих лучших традициях продолжает не просто строить жилье, но и заботится о комфортной жизни новоселов, создавая необходимую социальную инфраструктуру.

«Термодом» продолжает наращивать темпы строительства, чтобы как можно больше людей решились свой жилищный вопрос и оставались в удобном для жизни Городе Спутнике. К юбилею символично вручили ключи от квартир в первом в Спутнике 25-этажном доме «Атлас» в ЖК «Созвездие». В нем реализованы многие нюансы многоквартирного строительства, которые только входят в моду. Строгий стиль фасадов, дизайнерские дворы с подсветкой и арт-объектами. Просторный подземный паркинг площадью более 35 тысяч квадратных метров. И, конечно, потрясающие виды из панорамных окон, которые полностью заменяют стены.

Статус дома можно будет ощутить с порога в ЖК «Ньютон». Коворкинг в холлах, металлические сейф-двери в квартирах, которые не придется менять, пятиступенчатая очистка воды и много других деталей, которые дарят качественно новый уровень комфорта. Высокие технологии становятся доступны в быту. Бизнес-класс — это эффектная архитектура и богатое внутреннее наполнение: от комнаты игрушек в хол-

Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф, 000 СЗ СОЗВЕЗДИЕ ID дома 33767, 000 СЗ НЬЮТОН ID дома: 47146



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ «ТЕРМОДОМ»

В компании «Термодом» для каждого подберут жилье по душе.



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ «ТЕРМОДОМ»

Радостное настроение неизбежно появляется при посещении Города Спутника.

ПЕРСПЕКТИВЫ /
На Дальнем Востоке
 появятся современные
 студенческие городки
Проект на Счастье

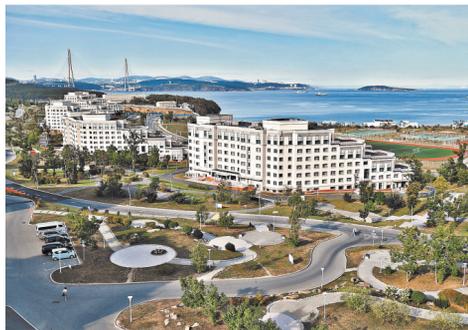
Валерий Голубев, Хабаровск

В Южно-Сахалинске приступили к созданию студенческого городка мирового уровня «СахалинТех». Островной регион стал победителем второй волны отбора проектов по созданию кампусов. Всего в России планируется построить 17 университетских городков, три из них — на Дальнем Востоке. Это обеспечит комфортные условия проживания, обучения и досуга для более чем 60 тысяч студентов и сократит отток молодежи с малой родины.

Программа создания сети кампусов мирового уровня реализуется Минобрнауки совместно с регионами и бизнесом по поручению президента РФ в рамках нацпроекта «Наука и университеты».

Строительство кампуса — важный этап развития на Сахалине и Курилах сферы высшего образования. Сегодня большинство выпускников школ уезжают получать его в другие регионы. С появлением кампуса ситуация изменится.

«СахалинТех» сдадут в 2025 году. Он будет включать учебно-образовательный корпус, научно-лабораторный блок, библиотеку, конгресс-холл и общественно-деловое пространство общей площадью около 50 тысяч квадратных метров. В общежитиях с комфортом разместятся 1800 студентов. Затраты по проекту составят 19,3 миллиарда рублей.



«Цель — дать перспективной островной молодежи возможность получить образование, заниматься наукой, не покидая регион. Базой для кампуса станет Сахалинский государственный университет, наладивший тесное сотрудничество с ведущими вузами страны, а также исследовательские научные учреждения региона. В зоне особого внимания — разработки в сфере зеленой энергетики, климата, аква- и марикультуры, а также сотрудничество со странами АТР», — сказал губернатор региона Валерий Лимаренко.

По мнению властей, на сахалинских проектах должны трудиться высококвалифицированные специалисты. В первую очередь из числа сахалинцев и курянчан, а также тех, кто захочет всерьез и надолго связать свою жизнь с дальневосточными островами.

Сахалинский госуниверситет вошел в федеральную программу по созданию в России сети кампусов мирового уровня. На Петербургском международном экономическом форуме подписано концессионное соглашение с Газпромбанком и Группой компаний «К1» по реализации этого проекта.

В Бурятии строить кампус мирового уровня начнут в следующем году. Работа над технической частью проекта должна завершиться в ближайшие месяцы. Предусматривается строительство учебно-лабораторного корпуса, межвузовского технопарка и конгресс-центра, физкультурно-оздоровительного центра, а также общежития. В межвузовском кампусе будут работать над востребованными программами в сфере ИТ,

биофармации, инжиниринга, агротехнических и креативных индустрий. Кампус разместят в Улан-Уде на острове Счастья. По плану будет создан искусственный земельный участок, соединенный с материковой частью.

Регионы, в которых планируются кампусы, стимулируют межвузовскую кооперацию

«Одна из проблем республики — отток будущих молодых специалистов. Абитуриенты едут в вузы Москвы, Санкт-Петербурга и других больших городов. С одной стороны, они хотят получить диплом, с другой — их привлекает хорошая инфраструктура сферы образования. Бурятские вузы находят на это достойное решение. Но для молодых людей нужно создавать более современные условия», — считает глава республики Алексей Цыденов.

Студгородок также нацелен на абитуриентов из монгольских школ. Интересованность этой страны есть. В Монголии требуются профессионалы в сфере сельского хозяйства,

ПРАКТИКА / Дольщики решили квартирный вопрос

Ждали не напрасно

Юлия Василькина, Самара

В середине июля в Тольятти заселили еще один дом, достройки которого дольщики ждали больше десяти лет, сообщила пресс-служба областного правительства. В Самарской области эта проблема многие годы казалась неразрешимой. Но за несколько последних лет в регионе сумели с помощью разных механизмов помочь большому числу пострадавших.

Дом, о котором речь, начали возводить еще в 2010-м, но спустя несколько лет стройка встала. Застройщик признал банкротом. Фонд развития территории принял решение о финансировании достройки, в 2021 году дом передал региональному фонду защиты прав граждан — участников долевого строительства, который закончил возведение объекта. Теперь в новом доме будут жить 168 семей. В середине июля дольщикам торжественно вручили ключи глава региона Дмитрий Азаров.

Решения проблемы многих лет ждала семья Надежды Прусе: «Очень рады, что наконец-то наш дом достроили. За это время у нас уже две дочки появились». Истории обманутых дольщиков в регионе похожи и все связаны с тем, что застройщик по разным причинам не смог завершить объект в обещанные сроки. Во многих случаях возбуждены уголовные дела, руководители компаний осудили. Тема остается чувствительной и сегодня, ведь в регионе активно идет жилищное строительство.



Людмила Каленченко

Для решения проблемы обманутых дольщиков за много лет в регионе задействовали все возможные механизмы. Инвесторам из числа строительных компаний, которые согласились закончить проблемные дома, предоставляют земельные участки на льготных условиях. Предусмотрены меры поддержки для объединений дольщиков и застройщиков. Обманутые дольщики, дома которых достроить невозможно, могут рассчитывать на получение квартиры в объектах жилой застройки или денежной компенсации. Самарская область активно взаимодействует с федеральным Фондом развития территорий. С сентября 2017 года из 88 многоквартирных домов, где были нарушены права граждан, проблема решена на

80 объектах, более 6,3 тысячи обманутых дольщиков восстановили свои права на квадратные метры.

По словам Дмитрия Азарова, Самарская область в основном справилась с задачей обеспечения квартирами пострадавших от действий

Радостно наблюдать за соседней стройкой из окна своей собственной квартиры.

недобросовестных застройщиков, до конца текущего года планируется полностью решить вопрос по всем оставшимся проблемным объектам и обманутым дольщикам. ●

Кстати

Как заявил в июле этого года на встрече с сенаторами РФ в формате «Открытого диалога» вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, с начала этого года в новые квартиры удалось переселить около 20 тысяч дольщиков. Всего до конца года в России предстоит восстановить в правах 49,1 тысячи дольщиков за счет механизмов Фонда развития территорий и еще 26,4 тысячи — силами регионов. Фонд развития территорий планирует привлечь заемные средства, чтобы закрыть потребность в 60 миллиардов рублей для окончательного решения проблемы обманутых дольщиков в РФ. Эти средства удастся вернуть за счет продажи имущества к 2025 году.

Аквилон

Разумный девелопмент

20 лет
на рынке
недвижимости
> 200
объектов сданы
точно в срок
топ-20
застройщиков
РФ*

◆ «Умная» система inHOME

◆ Стандарт строительства Э4

◆ Планировки «Разумные метры»

◆ Чистовая отделка и White box**

8 (812) 210-15-15
group-akvilon.ru

* По данным ЕРЗ на 01.08.2023.
** «Белая коробка», подготовительная отделка квартиры.

ДОГОВОР / Власти
 Севастополя обеспечат
 жильем специалистов
На море — работать

Юлия Крымова, Севастополь

Власти Севастополя рассчитывают обеспечить квартирами бюджетников при реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ). Город готов вложить деньги в прокладку инженерных сетей к новым микрорайонам и за это получить квадратные метры.

Первые квартиры предоставят в новом микрорайоне на седьмом километре Балаклавского шоссе. На Петербургском международном экономическом форуме был подписан меморандум с крымским застройщиком о реализации на этом участке крупного проекта КРТ на 400 тысяч квадратных метров жилья.

Частный инвестор планирует вложить в строительство микрорайона 40 миллиардов рублей. Он также заключил соглашение с банком о проектное финансирование. Весь проект рассчитан на десять лет. Помимо жилых домов предусмотрено строительство четырех детских садов, школы, поликлиники, физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном. Больше трети территории озеленят.

На территориях бывших промзон планируется возвести более 3,1 миллиона квадратных метров жилья и поселить более 110 тысяч человек

Как сообщил губернатор Севастополя Михаил Развожаев, по условиям соглашения о КРТ застройщик обязан передать в фонд города не менее пяти процентов жилья. Но это не все. Городские власти рассчитывают получить больше квартир за счет средств, предусмотренных госпрограммой развития Крыма и Севастополя на строительство жилья для бюджетников.

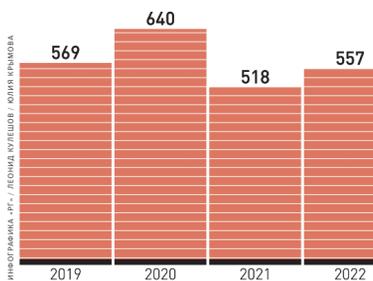
После возведения новых больниц, школ, детских садов, культурных и спортивных учреждений Севастополю потребуются специалисты, которых власти рассчитывают привлечь перспективой получения жилья. Бюджетникам планируют предоставлять служебные квартиры, которые они смогут оформить в собственность, отработав в городских учреждениях определенное количество лет.

Ранее сообщалось, что на служебные квартиры для работников бюджетной сферы Севастополя предусмотрено 12 миллиардов рублей. За эти деньги город планировал получить 270 тысяч квадратных метров жилья. То есть по 44,4 тысячи рублей за квадрат. Сумма более чем скромная, ведь сегодня город покупает у застройщиков квартиры по 137 тысяч рублей за квадрат, а рыночная цена превышает 150 тысяч.

Власти рассматривали два варианта использования средств: либо направить их на строительство домов, либо провести за эти деньги инженерные сети до новых районов, а взамен получить жилье. Таким образом городу достанется больше квартир.

«Мы договорились с Минэкономразвития России, что потратим средства, заложенные в госпрограмме, на строительство магистральных сетей к объектам застройки», — объяснил Михаил Развожаев во время отчета перед Законодательным собранием Севастополя. — И за это получим жилой фонд. При реализации проектов КРТ мы столкнемся с дефицитом магистральной инфраструктуры и используем средства госпрограммы на ее строительство. Кроме пяти процентов жилплощади, которые застройщик обязан передать по соглашению о КРТ, мы получим дополнительное жилье».

ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ В СЕВАСТОПОЛЕ, ТЫС. КВ. М
 Источник: Крымстат



Губернатор уточнил, что сейчас чиновники подсчитывают затраты на прокладку сетей до нового микрорайона на седьмом километре Балаклавского шоссе. От этой суммы будет зависеть, какую жилплощадь получит город.

В конце 2021 года градсовет Севастополя утвердил шесть обширных проектов для реализации проектов КРТ в области жилищного строительства. Это бывшие промышленные и сельскохозяйственные зоны, где планируется возвести здания на более 3,1 миллиона жилых квадратных метров и поселить более 110 тысяч человек.

Участок на седьмом километре Балаклавского шоссе — как раз один из них. Кроме того, будет застроена местность на шестом километре того же шоссе, в районе Молочной балки, два участка на Сапун-горе, а также на северной стороне Севастополя. Там, на бывших землях совхоза имени Софии Перовой, помимо постройки жилых домов предлагают возвести правительственный квартал и переселить туда городское население, чтобы разгрузить исторический центр. ●

ТЕМ ВРЕМЕНЕМ

Стоит отметить, что строительство нового микрорайона на 400 тысяч квадратов может существенно изменить ситуацию на первичном рынке недвижимости Севастополя. Здесь ежегодно вводят в эксплуатацию 500–600 тысяч квадратных метров жилья, более половины которых составляют индивидуальные дома. Девелоперы долгое время сетовали на то, что город не выделяет новые участки для застройки, из-за этого возводятся мало новых жилых комплексов, что оказывает влияние на цены. По словам представителей отрасли, в Крыму в год сдают менее одного квадратного метра жилья на каждого жителя, в то время как в Краснодаре — два-три квадрата.