



СТАТИСТИКА

ГОД ПРОШЕЛ С ПОЛЬЗОЙ

Согласно информации Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска, опубликованной 20 января, за 2024 год в Новосибирске введено в эксплуатацию 1528,2 тыс. кв. метров жилья.

В 2024 году в городе Новосибирске введено в эксплуатацию 1639 объектов общей площадью 2032,8 тыс. кв. метров. Из них жилья — 1528,2 тыс. кв. метров — более 24 тыс. квартир.

250,5 тыс. кв. метров (1273 дома) — доля индивидуального строительства, 1277,7 тыс. кв. метров (104 дома, 24778 квартир) — площадь многоквартирного жилья.

По материалу стен новый жилой фонд выглядит следующим образом: 47 домов общей площадью 554,7 тыс. кв. метров — кирпичные, 28 домов, 305,7 тыс. кв. метров — панельные, 20 домов, 295,9 тыс. кв. метров — монолитные, 7 домов, 91,6 тыс. кв. метров — смешанные и 2 дома, 29,8 тыс. кв. метров — прочие.

В пятерку лидеров по вводу жилья (по площади квартир) на территории Новосибирска в 2024 году вошли:

- ГК «Брусника» (шесть объектов, 1691 квартира, площадь квартир — 121 668);
- ГК «Расцветай» (шесть объектов, 2500 квартир, площадь квартир — 120 088);
- ГК «Дискус» (восемь объектов, 1765 квартир, площадь квартир — 91 470);
- ГК «ВИРА-Строй» (четыре объекта, 1650 квартир, площадь квартир — 79 988);
- ГК «СОЮЗ» (шесть объектов, 1479 квартир, площадь квартир — 71 307).

РЕГИСТРАЦИЯ НОВОСТРОЕК

В конце 2024 года был принят ряд законодательных инициатив, продлевающих на 2025 год меры поддержки застройщиков. Среди них Федеральный закон 494-ФЗ от 26.12.2024 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Постановление Правительства РФ № 1987 от 30.12.2024.

Федеральный закон 494-ФЗ от 26.12.2024 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» продлил антикризисные меры в государственных закупках (44-ФЗ).

Согласно внесенным изменениям, до 1 января 2026 года предметом контракта может быть одновременно подготовка проектной документации (ПД) и (или) выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции и (или) капитальному ремонту объекта капитального строительства (ОКС).

До 1 января 2026 года продлены особенности регулирования в отношении ОКС, разрешения на строительство (РС) которых выданы до 1 января 2023 года и по которым не выданы разрешения на ввод (РВ) в эксплуатацию, установленные п. 10 ст. 4 Федерального закона 191-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».

Более полутора миллионов квадратных метров жилья введено в Новосибирске



По данным Управления Росреестра по НСО, Новосибирская область уже несколько лет сохраняет лидирующие позиции среди регионов Сибири по количеству зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве. В то же время, по сравнению с 2023 годом данный показатель в 2024 году снизился на 28,8%.

Общее количество сделок на первичном рынке недвижимости Новосибирской области в 2024 году составило 32022. Больше 86% таких сделок оформлено в электронном виде.

«Преыдущие 3–4 года, включая первую половину 2024 года, отметились высокими объёмами продаж новостроек. Сокращение объёма льготного кредитования корректирует рынок к показателям прошлых лет по количеству сделок, — комментирует заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова. — Сегодня мы

наблюдаем рост строительства индивидуальных жилых домов, объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, чему способствует, в том числе, программа социальной газификации».

Источники:
мэрия Новосибирска,
Управление Росреестра
по Новосибирской области
Фото — АО «РЭС»

АКТУАЛЬНО

ТАК БУДЕТ ПОЛЕГЧЕ

Меры поддержки строительной отрасли продлены на 2025 год

Кроме того, с 1 января 2025 в Градостроительном кодексе РФ (ГрК РФ) закреплён ряд особенностей подготовки и принятия генеральных планов (ГП) муниципальных образований, правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

В частности, согласно документу, законодательством субъекта РФ о градостроительной деятельности могут быть установлены случаи:

- подготовки проектов генпланов поселений, муниципальных, городских округов, проектов, предусматривающих внесение изменений в эти генпланы без проведения общественных обсуждений (ОО) или публичных слушаний (ПС);
- подготовки проектов правил землепользования и застройки, проектов, предусматривающих внесение изменений в ПЗЗ, без проведения ОО или ПС;
- при которых проекты планировки территории (ППТ) и проекты межевания территории (ПМТ), решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправ-



ления, а внесение изменений в такие ППТ и ПМТ утверждаются без проведения ОО или ПС.

Кроме того, сокращены отдельные сроки, касающиеся согласования документации по ПТ.

В соответствии с 494-ФЗ, в 2025 году Правительство РФ будет вправе устанавливать особенности:

- подготовки, утверждения и внесения изменений в документацию по планировке территории (ДПТ), выдачи градостроительных пла-

нов земельных участков (ГПЗУ), информационного обеспечения градостроительной деятельности, выдачи РС и РВ ОКС, если это необходимо в отношении линейных объектов регионального значения; внесения изменений в ПД и (или) результаты инженерных изысканий (РИИ), получившие положительное заключение государственной экспертизы в связи с заменой строительных ресурсов на российские аналоги при условии, что такая замена не приво-

дит к увеличению сметной стоимости строительства (ССС). В случае увеличения СССР проводится государственная экспертиза ПД в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства ОКС. При этом срок проведения такой экспертизы не может превышать 14 рабочих дней, если иное не установлено Правительством РФ;

- проведения государственной экспертизы ПД.

До 1 января 2026 года продлевается срок, в течение которого строительные саморегулируемые организации могут предоставлять своим членам займы из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Кроме того, Правительство РФ Постановлением № 1987 от 30.12.2024 продлило до 1 января 2026 года действие правил, по которым определяют охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков в их границах. Ростехнадзор и его территориальные органы продолжают проверять в текущем году соблюдение таких условий в рамках энергетического госнадзора.

По материалам ЕРЗ

ПЕРСОНЫ**ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ****В Совете по жилищному строительству при Совете Федерации — пополнение**

Вице-президент Российского Союза строителей по работе в Сибирском федеральном округе, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в СФО Максим Федорченко включен в состав Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации. Соответствующее распоряжение № 217рп-СФ подписано председателем Совета Федерации 25 декабря 2024 года.

Совет был создан для разработки предложений, направленных на улучшение условий жилищного строительства, стимулирование инвестиций и модернизацию жилищно-коммунального комплекса. В его работе принимают участие представители федеральных и региональных органов власти, а также эксперты отрасли.

Источник — <https://omorrss.ru>

**В УАСИ — НОВЫЙ НАЧАЛЬНИК****Кадровое назначение в мэрии Новосибирска**

Начальником управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска назначена Ирина Бокова.

Ирина Викторовна родилась в Баганском районе Новосибирской области. Окончила Новосибирский инженерно-строительный институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство».

Работала в государственных, муниципальных и коммерческих структурах. С 2022 года занимала должность заместителя начальника Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

К работе в должности начальника управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска Ирина Бокова приступила 9 января 2025 года.

Источник — пресс-центр мэрии Новосибирска
Фото <https://plp-nso.ru>

**СОБЫТИЕ****ЕЩЕ БОЛЕЕ МАСШТАБНО И ИНТЕРЕСНО****Приглашаем на большой строительный форум в Новосибирске**

С 11 по 14 февраля в МВК «Новосибирск Экспоцентр» состоится Международная выставка в области строительства и дизайна «Сибирская строительная неделя». Ключевым событием станет Форум «Стратегии ускорения темпов строительства».

В форуме примут участие первые лица отрасли: заместители министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко, Константин Михайлик, Никита Сташин, председатель Комитета Госдумы РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов, руководство Российского союза строителей, Главгосэкспертизы России, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, ДОМ.РФ.

Организаторами форума выступают: Правительство Новосибирской области, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ), Российский Союз строителей, Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО). В деловых событиях примут участие представители министерства строительства и ЖКХ РФ, комитета Государственной думы РФ по строительству и ЖКХ, ФАУ «РосКапСтрой», Ассоциации экспертов России, НИУ МГСУ.

Программа форума включает более 70 мероприятий. В числе основных тем: совершенствование 44-ФЗ и контрактной системы, казначейское сопровождение, ценообразование, профессиональные кадры, цифровизация строительной и надзорной деятельности, подготовка «цифровых» кадров для отрасли, новые подходы государственной экспертизы, жилищное строительство и комплексное развитие территорий, ЖКХ и комфортная городская среда, и т.п.

«В этом году форум обещает быть еще более масштабным и интересным. Расширяется количество тем, которые сегодня актуальны для многих регионов — совершенствование контрактной системы и ценообразования, цифровизация отрасли, развитие механизмов КРТ, техническое регулирование, вопросы ЖКХ, градостроительства и архитектуры, кадровой политики и профориентации, — говорит о предстоящем форуме министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов. — Нам предстоит серьезное общение, к которому приглашены представители Минстроя РФ и Госдумы РФ, Российского союза строителей, НОПРИЗ, НОСТРОЙ, Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, федеральные и региональные эксперты, топ-менеджеры, руководители строительных организаций, архи-

текторы, дизайнеры, все, кто занят в строительстве на всех этапах — от проектирования до эксплуатации».

**КЛЮЧЕВЫЕ СЕССИИ
ФОРУМА:**

- Расширенное заседание Правления Общероссийского межотраслевого объединения работодателей «Российский Союз строителей» на тему «Повышение эффективности бюджетных закупок в сфере проектирования и строительства. Концепция подготовки кадров для строительной отрасли». В заседании примут участие заместитель министра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко, президент НОСТРОЙ Антон Глушков; президент НОПРИЗ Анвар Ша-музафаров; начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов; губернатор Новосибирской области Андрей Травников.
- Панельная дискуссия «Контроль и управление капитальными вложениями. Совершенствование ФГИС ЦС и методик корректировки цены контракта».
- Модераторы: президент НОСТРОЙ Антон Глушков; заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов. В дискуссии примет участие заместитель министра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко.
- Пленарное заседание «Формирование единой цифровой среды для всех этапов жизненного цикла объекта». Единая среда общих данных и форматов для изыскателей, проектировщиков, строителей и эксплуатантов. Бесшовная интеграция региональных информационных систем. В числе участников заседания — заместитель министра строительства и ЖКХ России Константин Михайлик.
- Круглый стол «О ситуации на рынке строительства жилья в РФ. Перспективы для региональных застройщиков в 2025 году». Модератор: президент НОСТРОЙ Антон Глушков.
- Круглый стол «Проблемы финансирования долгосрочных девелоперских проектов в условиях снижения наполняемости эскроу счетов». Модератор: заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Сташин.

- Расширенное заседание комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ «Комплексное развитие территории и обеспечение территории социальной и инженерной инфраструктурой». Модератор: председатель комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

**«СИБИРСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ»**

Министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов отмечает, что Сибирская строительная неделя за последние годы стала крупнейшей всероссийской площадкой для обсуждения самых насущных вопросов стройкомплекса, демонстрации передовых материалов, оборудования, инструментов, инженерных систем и техники.

Более 400 компаний из России, Китая, стран Средней Азии принимают участие в Сибирской строительной неделе. В числе лидеров рынка, что будут представлены на выставке, такие организации как Старко, Сибирский цемент, ПСХ Альянс, Фэст Сиб, Центурион, Неватом, Турков НСК, Сибирская Генерирующая Компания, Зиверт Рус, Лю.ру, ALDOX, Сибирская латунь, Дитрикс-Сибирь, Завод ВАН, Страна Девелопмент, СЗ Вирус Строй, Щербинский лифтостроительный завод, Ликолор и многие другие.

Генеральный тематический партнер Сибирской строительной недели — компания «Русский Свет», сотрудничество с которой продолжается уже не первый год. Один из крупнейших поставщиков электротехнического оборудования на территории РФ и стран СНГ, который в 2025 году представит на выставке продукцию под собственной торговой маркой.

MIDEA LINVOL — официальный партнер Сибирской строительной недели в разделе лифтов и грузоподъемного оборудования. Это крупнейший роботизированный завод в Китае, который специализируется на создании инновационных лифтов и эскалаторов.

Сибирская строительная неделя сохраняет и расширяет тематику деловых площадок и дает возможность для общения и просвещения специалистам всех направлений, связанных со строительством и инженерной инфраструктурой.

Центр контрактования — новый формат работы для компаний! Здесь службы материально-технического снабжения девелоперов, застройщиков, отраслевого ритейлера и крупных компаний рассматривают предложения от производителей, поставщиков строительных материалов и подрядных организаций. Также возможна презентация продуктов и проектов компании для потенциальных инвесторов.

KreaCollab — бизнес-конференция дизайнеров. Современная площадка для презентаций, проектных и технических решений в профессиональной среде, а также для проведения мастер-классов от топовых спикеров и практиков индустрии дизайна.

Форум мастеров — мастер-школа от лучших практиков-отделочников — популярная площадка для проведения мастер-классов и презентаций новинок в сфере отделочных и ремонтных работ с участием популярных отраслевых блогеров и амбассадоров известных брендов. Для электро-монтажников и мебельщиков — конкурсы мастерства!

Лекторий — деловая площадка для презентации новых технологий и инноваций, цифровых продуктов, налаживания профессиональных и торговых контактов, обмена идеями, опытом. Третий день Лектория традиционно посвящен BIM-технологиям в строительстве.

Ярмарка вакансий — место, где службы HR могут рассказать об условиях труда в компании и пригласить к себе на работу молодых специалистов.

«Я — строитель будущего!» — интерактивная площадка, где студенты и школьники смогут получить 10 ключевых навыков будущего строителя. Проект реализует Общественный совет при Минстрое России при поддержке профессионального сообщества.

Ожидается, что за четыре дня гостями Международной выставки «Сибирская строительная неделя» и Форума «Стратегии ускорения темпов строительства» станут более 20000 человек, из которых свыше 80% — профессиональные посетители, а также представители научного, экономического, образовательного сектора и органов власти.

Выставка «Сибирская строительная неделя» — профессиональная отраслевая площадка, крупнейшая на востоке России, адресована собственникам, топ-менеджерам и специалистам строительных компаний.

Подробнее о форуме и о вариантах участия в этом событии: sbweek.ru

НОРМЫ И ПРАВО

НЕ УКЛОНЯЙТЕСЬ ОТ ПРОФИЛАКТИЧЕСКИХ ВИЗИТОВ

О свежих изменениях в законодательном регулировании государственного контроля в целом и сферы охраны труда в частности, о рекомендуемых формах взаимодействия с инспекторами, возможностях обжалования их действий в беседе с «СВ» рассказал руководитель Государственной инспекции труда в Новосибирской области Вадим Балашов.

— Вадим Геннадьевич, напомните нашим читателям, какие законы и подзаконные акты начали действовать в сфере государственного контроля с 1 января 2025 года?

— 28 декабря 2024 года официально опубликован Федеральный закон от 28.12.2024 № 540-ФЗ, которым внесены изменения в Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». Изменения затронули внутреннюю часть статей. Кроме того, значительные корректировки внесены в Постановление Правительства РФ от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

— По вашему мнению, какие изменения являются наиболее существенными в законодательстве о государственном контроле?

— Значительная часть изменений затронула расширение сферы применения программного обеспечения — мобильного приложения «Инспектор», разработанного на базе государственной информационной системы и применяемого с использованием любого устройства, например, смартфона, ноутбука, планшетного компьютера. Теперь мобильное приложение «Инспектор» приравнено к информационным системам государственного контроля (надзора), муниципального контроля, и с его помощью могут быть проведены многие виды контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий.

Отмечу, что контролируемому лицу теперь предоставлено право отказать инспектору в доступе на объект или к документам, если на решении о проведении контрольного (надзорного) мероприятия контрольного (надзорного) органа отсутствует QR-код, по которому можно перейти в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (ЕРКНМ) и ознакомиться с информацией о КНМ. Согласно части 2 статьи 64 ФЗ-248, отсутствие такого QR-кода на бланке решения о проведении КНМ свидетельствует о том, что такое решение не внесено в ЕРКНМ и, соответственно, является незаконным. Исключением из этого правила выступают случаи, когда для начала проведения КНМ инспектору



не требуется вносить сведения в ЕРКНМ, например, в случаях проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований, выездного обследования.

— В связи с внесенными изменениями появились ли дополнительные возможности для обжалования незаконных действий контрольного органа?

— Да, расширен перечень действий инспектора или документов, которые необходимо обжаловать в досудебном порядке. Появилась возможность обжаловать решение о проведении обязательного профилактического визита, акта и предписания, составленных по результатам обязательного профилактического визита, а также решений об отнесении объекта к определенной категории риска и прочие решения надзорных органов.

Уменьшены сроки рассмотрения жалоб. Нормативный срок рассмотрения жалобы, поданной в рамках досудебного обжалования, уменьшен с 20 рабочих дней до 15 рабочих дней, а срок рассмотрения жалобы на отнесение объекта к определенной категории теперь составляет не более 5 рабочих дней.

— Расскажите подробнее об изменениях в регламенте проведения такого мероприятия, как профилактический визит.

— Изменениями устанавливается два вида профилактических визитов: интегриро-

ванный в систему управления рисками (статья 52.1 закона о государственном контроле), и профилактический визит по инициативе контролируемого лица (статья 52.2 того же закона).

В частности, законом предусмотрено проведение обязательных профилактических визитов, не предусматривающих отъезда контролируемого лица (работодателя) от их проведения, в отношении конкретных объектов контроля в зависимости от присвоенной им категории риска, а также обязательных профилактических визитов по поручению президента или председателя правительства РФ.

Срок проведения обязательного профилактического визита теперь составляет до десяти рабочих дней. Если по итогам такого визита выявлены нарушения обязательных требований, и они не устранены до окончания проведения визита, контролируемому лицу выдается предписание.

Второй вид профилактических визитов — по инициативе контролируемого лица. Но такой визит возможен только в случае, если контролируемое лицо относится к субъектам малого предпринимательства, является социально ориентированной некоммерческой организацией либо государственным или муниципальным учреждением.

Подать заявление о проведении профилактического визита можно через портал го-

сударственных и муниципальных услуг, при этом предписания по итогам таких визитов выдаваться не могут. Но здесь работодателям необходимо понимать: если при проведении профилактического визита будет установлено, что объект представляет явную, непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, инспектор незамедлительно организует проведение контрольного (надзорного) мероприятия.

— А если все-таки работодатель не желает обязательного профилактического визита и упрямо создает препятствия для его проведения, что тогда?

— Согласно пункту 9 части 1 статьи 57 закона о контроле, уклонение контролируемого лица от проведения обязательного профилактического визита является основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

Хочу отметить, что для контролируемого лица наиболее предпочтительным является обязательный профилактический визит, а не контрольное (надзорное) мероприятие, так как по результатам профилактического визита при выявлении нарушений лицом не привлекается к административной ответственности.

— Вадим Геннадьевич, в свете упомянутых изменений в законодательство о контроле, применительно к вашему ведомству — что является основанием для проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия?

— Новыми основаниями для проведения внепланового КНМ, согласно внесенным изменениям являются: наличие достоверной информации о причинении или непосредственной угрозе причинения вреда жизни и здоровью или среднего вреда здоровью граждан; поступление от работников обращений о массовых нарушениях работодателем их трудовых прав, связанных с полной или частичной невыплатой заработной платы; срабатывание индикаторов риска; и, как уже говорилось — уклонение контролируемого лица от проведения обязательного профилактического визита.

По материалам Государственной инспекции труда в Новосибирской области

ТОЛЬКО ХОЛОДНЫЙ РАСЧЕТ

В России введен стандарт защиты ипотечных заемщиков

С 1 января 2025 года в России начал действовать Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков. Ранее документ, согласованный с Центральным банком Российской Федерации, утвердил Комитет по стандартам деятельности кредитных организаций.

Данный стандарт обязателен для банков; его действие распространяется на договоры, заключенные после этой даты. Главной целью введения документа, по замыслу Центрального банка, является минимизация высокорискованных схем на рынке ипотеки и подробное информирование заемщиков об условиях ипотеки и возможных рисках.

Согласно положениям Стандарта, в частности, банки нашей страны будут обязаны при получении от заемщика вознаграждения за установление пониженной процентной ставки честно информировать его о том, какова разница в полной стоимости кредита, чтобы при принятии решения заемщик понимал, выгодна ли для него эта услуга; банк не вправе будет получать вознаграждение от продавца (застройщика) за установление пониженной процентной ставки по ипотеке, если это ведет к увеличению цены объекта недвижимости. Кроме того, стандартом запрещается длительное размещение средств ипотечных заемщиков на аккредитивах вместо счетов эскроу (считается, что это позволит снизить риски для ипотечников, поскольку аккредитивы в отличие от счетов эскроу не защищают первоначального взноса нельзя будет учитывать сумму, которая возвратится покупателю после приобретения квартиры (кешбэк). Данный запрет регулятор объясняет тем, что заемщик должен в качестве первого взноса использовать собственные средства. «Чем их меньше, тем выше риск того, что

он может переоценить свои силы, и в конечном счете лишиться и денег, и квартиры», — объяснили в ЦБ.

То, что регулятор решил пресечь массовую практику ипотек с крайне низкими ставками, компенсируемыми банкам за счет комиссий от застройщиков, величину которых те закладывают в стоимость недвижимости, раздувая таким образом цены, — правильный шаг, считает управляющий директор рейтингового агентства «Эксперт РА» Юрий Беликов. «По сути, стандарт учитывает все нездоровые практики, которые наблюдались на рынке в последние годы и обусловили множественные дисбалансы развития ипотечного кредитования и рынка жилой недвижимости», — отмечает он.

Более того, по мнению ряда экспертов, вводить ограничения надо было раньше. Сейчас ипотечное кредитование и так сильно тормозит из-за прекращения массовых льготных программ, исчерпания лимитов по оставшимся программам и заградительных ставок по рыночной ипотеке «Но, очевидно, стандарт вводится не для разового эффекта, а для установления рамок здорового восстановления рынка, когда для этого сложатся все предпосылки», — заключает Юрий Беликов.

Напомним, глава Центробанка Российской Федерации Эльвира Набиуллина впервые рассказала о планах ЦБ совместно с другими российскими банками создать стандарт ипотечных продуктов в 2023 году. По замыслу, новый документ должен исключить недобросовестное отношение к заемщику при различных ипотечных схемах, пояснила тогда Набиуллина. Сам Комитет по стандартам, который утвердил документ, был создан в мае 2024 года. Он на две трети состоит из представителей банков и банковских ассоциаций

По материалам Банка России, РБК

ЧТОБЫ ЖАДНОСТЬ НЕ ГУБИЛА

Ответственность за некачественную отделку ограничена

На портале правовой информации опубликован Федеральный закон № 482-ФЗ от 26.12.2024 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

482-ФЗ вносит в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» изменения, которые устанавливают возможность предусматривать в ДДУ ряд новых условий.

Основное положение — результат производства отделочных работ на объекте строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства (ОДС) элементов отделки должен соответствовать стандарту организации, зарегистрированному в Федеральном информационном фонде стандартов в порядке, определенном законодательством РФ о стандартизации.

Закреплено, что требования, предъявляемые к результату производства отделочных работ в стандарте застройщика, не могут быть ниже минимальных требований к результату производства отделочных работ, утвержденных Минстроем России.

Изменен гарантийный срок на результат производства отделочных работ на ОДС и входящих в состав такого ОДС элементов отделки. Он будет устанавливаться договором на срок не менее чем один год вместо трех лет ранее. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи ОДС дольщику.

Снижен объем ответственности застройщика за нарушение требований к результату производства отделочных работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков.

Согласно новому закону, при удовлетворении судом иска дольщика в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать 3% от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрено договором.

Исключено прямое указание на соответствие требованиям технических регламентов ОДС, передаваемого застройщиком дольщику.

Кроме того, 482-ФЗ внес изменение в 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Устанавливается обязательность оформления согласия членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения при ипотеке следующих видов жилых помещений:

- приватизированного жилого помещения, которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, имевшие в момент приватизации данного жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим;
- жилого помещения, которое находится в собственности в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива и которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, указанные в момент полной выплаты паевого взноса в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в порядке на жилое помещение.

Также новый закон определяет, что согласие членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения должно быть оформлено в письменной форме и нотариально заверено.

Источник — <https://erzrf.ru>

ПЕРСПЕКТИВЫ

РОССИЯ БУДЕТ «С КАРКАСОМ»

Утверждена Стратегия пространственного развития



Особое внимание будет также уделено созданию аэродромов и расширению авиасообщения.

Еще одно направление работы — промышленная кооперация с дружественными странами Азиатско-Тихоокеанского региона, в том

числе в приграничных районах Приморского, Хабаровского и Забайкальского краев, Амурской области и Еврейской автономной области.

В ближайшие три месяца Минэкономразвития РФ должно представить план мероприятий по реализации новой Стратегии пространственного развития.

Комментируя утвержденный документ, вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что он был разработан с учетом предложений регионов, Совета Федерации, Госдумы и экспертного сообщества.

«Для нас важно повысить самостоятельность регионов в решении задач социально-экономического развития за счет роста собственных доходов их бюджетов, — подчеркнул курирующий стройкомплекс и ЖКХ правительственный чиновник. — Большое внимание будет уделено развитию социальной, энергетической, коммунальной, транспортной и информационно-телекоммуникационной инфраструктур. Эта работа станет основополагающим элементом реализации нового национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Источник —

Единый ресурс застройщиков (EP3 РФ)
Фото: <https://sensor-m.ru>

Одним из новшеств Стратегии пространственного развития России до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2024 года № 4146-р, является создание единого перечня опорных населенных пунктов. В него вошли агломерации, административные центры, города, где реализуются новые инвестиционные проекты, существенно влияющие на экономику.

Помимо этого, в перечень включены:

- города, жители которых заняты в обеспечении национальной безопасности и обслуживании критически важной инфраструктуры;
- населенные пункты, включая сельские, выполняющие функции опорных, где работают медучреждения, школы, вузы, культурные центры, обеспечивающие потребности жителей прилегающих территорий.

Как указано в Стратегии, в числе приоритетных задач развития опорных населенных пунктов — строительство жилья, создание коммунальной и социальной инфраструктуры для привлечения кадров, развитие транспорта, расширение межрегиональных экономических связей.

В частности, речь идет о повышении эффективности работы Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей, Северного морского пути, портов на тихоокеанском побережье и строительстве дорог между ними и логистическими центрами.

НОВОСТИ

Состоялось заседание Общественного совета при Минстрое

Под председательством вице-президента Российского Союза Строителей, координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ по СФО, президента АСОНО Максима Федорченко 24 декабря прошло итоговое годовое заседание Общественного совета при Минстрое Новосибирской области.

В ходе заседания отмечена важность работы совета, на котором обсуждаются самые актуальные вопросы строительной отрасли. Министр Дмитрий Богомолов привел некоторые итоги работы регионального строительного комплекса в 2024 году: перевыполнен план по вводу жилья, введены в эксплуатацию 39 объектов социальной инфраструктуры.

Кроме того, на заседании совета были представлены перспективы создания центра компетенций государственного заказчика, а также рассмотрен вопрос о реализации постановления Правительства НСО «Об особенностях формирования и ведения исполнительной документации при строительстве и реконструкции объектов». Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (<https://asonsk.ru>)

Какими окажутся приоритеты законотворчества

Федеральный парламентарий Александр Аксененко сообщил, что в 2025 году Комитет по строительству и ЖКХ Государственной Думы намерен в своей работе сосредоточиться на трёх важных направлениях.

Александр Аксененко сказал, что продолжит разрабатывать альтернативный ипотеке механизм строительных сберкасс, настаивать на распространении современных технологий в сфере обследования коммунальных сетей, а также на запуске программы льготной ипотеки для ветеранов боевых действий.

«Считаю, что нынешних мер по льготной ипотеке недостаточно, нужно предлагать новые, поддерживающие как людей, так и строительную отрасль. Кроме того, предлагаю создать специализированные банки с ограниченным объемом банковских операций, которые будут функционировать как ССК. В них на специальном вкладе гражданин (участие добровольное) будет накапливать 30–50% суммы, необходимой для улучшения жилищных условий, а затем получать право запросить целевой кредит на срок 7–15 лет по ставке не более чем 3% годовых», — отметил в своём ТГ-канале парламентарий.

Преимущество стройсберкасс в сравнении с обычной ипотекой депутат видит в выдаче участникам ССК кредитов на улучшение жилищных условий под низкий процент, который, теоретически, достигается за счёт замкнутости системы аккумулирования средств граждан.

Он также подчеркнул актуальность выдачи льготной ипотеки ветеранам боевых действий: «В ряде регионов военные ждут свои квартиры в очереди годами. На практике еже-

годно свои квадратные метры получают лишь около 10% заявителей — ветеранов боевых действий. А количество заявлений при этом неумолимо растёт».

Александр Аксененко напомнил, что в прошлом году председателю Правительства РФ Михаилу Мишустину были предложены идеи разработки программы, подобной семейной ипотеке — с пониженной процентной ставкой 6%. Но при этом с условием, что государство обязуется в течение 10 лет с момента заключения договора компенсировать затраты заявителя.

Депутат также категорически настаивает на том, что проблемы жилищно-коммунального хозяйства необходимо решать «под землей», через внедрение современных технологий диагностики сетей «как можно скорее», и не в избранных, а во всех регионах страны. На его взгляд, это вовсе не утопия. «С помощью роботизированных автоматических систем нам удастся предотвратить огромное количество крупных аварий и сэкономить бюджеты на реконструкцию, плановые ремонты и улучшение жизни в городах», — выразил уверенность парламентарий. *Сибстройинформ*

Высотки будут с электричеством

Новосибирские энергетики завершили строительство электросетевой инфраструктуры для финансового квартала Land Lord на ул. Николая Островского. Для электропитания 3 башен высотой 32 этажа специалисты «Россети Новосибирск» построили около 500 м кабельных линий 10 кВ. На эти работы направлено несколько миллионов рублей.

Land Lord — аналог Уолл-стрит в Новосибирске, где предусмотрено сразу несколько форматов недвижимости — от коммерческих помещений до апартаментов. Концепция проекта предусматривает гибкость планировок, когда пространство подстраивается под потребности конкретного собственника. Срок сдачи объекта — 3 квартал 2026 года.

На сегодняшний день энергетики выполнили все основные работы по обеспечению готовности подключения объекта к электросетям. Общая присоединяемая мощность квартала составит 470 кВт. Подобные проекты — часть объектов промышленного и гражданского строительства, которые «Россети Новосибирск» планируют обеспечить надежным электроснабжением. Выстроен отлаженный механизм взаимодействия с партнерами-застройщиками в части технологического присоединения новых объектов к электрическим сетям. *Пресс-служба АО «РЭС»*

Завершена реконструкция котельных и 17 км теплосетей

Реконструкцию двух котельных и 17 км теплосетей завершили в Кузбассе. Как сообщается на сайте Фонда развития территорий, благодаря реализации трех проектов

было улучшено теплоснабжение для более чем 130 тыс. человек.

«В Кемеровской области — Кузбассе завершили работы по трем проектам модернизации коммунальной инфраструктуры в сфере теплоснабжения. Их реализовали с привлечением льготных займов за счет средств Фонда национального благосостояния (ФНБ). Оператором программы модернизации коммунальной инфраструктуры с привлечением льготных займов за счет средств ФНБ выступает Фонд развития территорий», — говорится в сообщении.

В Восточном районе города Междуреченска в котельной № 12 четыре паровых котла были заменены на более эффективные водогрейные. Это позволило увеличить ее перспективную производительность. Также на 2,3 км теплосетей был увеличен диаметр труб, что даст возможность подключать новых потребителей.

В городе Прокопьевске реконструировали котельную № 45, на которую переключили нагрузку нескольких старых неэффективных котельных. Также были модернизированы и проложены новые сети теплоснабжения и горячего водоснабжения общей протяженностью 13,1 км. В Кемерове обновили пять участков тепломатриалей — всего около 1,6 км. <https://tass.ru>

Определены границы «зеленого щита» Новосибирска

Единый государственный реестр недвижимости пополнился сведениями о границе лесопаркового зеленого пояса вокруг города Новосибирска.

Его площадь составляет 63 тыс. гектаров. В эту зону входят леса Искитимского, Колыванского, Мошковского и Новосибирского лесничеств.

Лесопарковый зеленый пояс вокруг Новосибирска — первый объект такого типа, границы которого внесены в реестр границ ЕГРН. Созданный «зеленый щит» — это экологический каркас, «зеленые легкие города», и в его границах действует особый режим.

В границах зеленого пояса разрешено возведение линий электропередачи и дорог, но запрещено размещение свалок, строительство скотомогильников и ферм, утилизация отходов 1–3-го классов опасности, разработка месторождений полезных ископаемых, проведение сплошных рубок. Нельзя размещать в границах пояса лесопилки и прочие объекты по переработке древесины. Лесовосстановление на такой территории должно проходить в приоритетном порядке. *Управление Росреестра по Новосибирской области*

В Новосибирской области остался один «проблемный» дом

Благодаря применению комплекса мер господдержки в едином реестре проблемных объектов остался только один долгострой Новосибирской области — дом по ул.

Дуси Ковальчук, 378/1 д.2. Объект достраивается силами регионального фонда помощи дольщикам. Ход работ по достройке дома проверили представители Министерства строительства Новосибирской области и областной прокуратуры.

По словам министра строительства Новосибирской области Дмитрия Богомолова, последние два года проблема обманутых дольщиков в нашем регионе решается очень активно. В 2022 году на территории области насчитывалось более 120 долгостроев, теперь в Едином реестре проблемных объектов остался только один дом — по ул. Дуси Ковальчук, 378/1 д.2. Он находится на особом контроле Министерства строительства региона и областной прокуратуры.

«Дом по ул. Дуси Ковальчук, 378/1 д.2 — один из восьми объектов, завершение которых ведется региональным фондом защиты прав дольщиков в рамках взаимодействия с ППК «Фонд развития территорий». С применением этого механизма уже введены долгострой по ул. Вилюйская, 5 и 6, а также еще пять объектов: дом по ул. Калинина, 18 в г. Обь, дом № 12 в р.п. Краснообск и дома № 11, 12 и 13 в микрорайоне Закаменский. Кроме того, в рамках взаимодействия выплачены компенсации дольщикам еще 27 долгостроев», — отметил министр. *Минстрой Новосибирской области*

Правительство РФ перенесло сроки ввода синхротрона

Правительство РФ сдвинуло сроки сдачи «Центра коллективного пользования «Сибирский кольцевой источник фотонов» (ЦКП «СКИФ») в наукограде Кольцово (Новосибирск). «Срок выполнения работ (поставки товаров, оказания услуг) установлен до 31 декабря 2025 года, включая возможность изменения этапов исполнения государственных контрактов и договоров», — говорится в тексте документа на официальном интернет-портале правовой информации.

Ранее с инициативой о продлении сроков сдачи СКИФа выступало Министерство науки и высшего образования РФ. Как писал «Ъ-Сибирь», в середине декабря прошлого года глава Новосибирской области Андрей Травников заявлял, что объект будет запущен в конце 2024 года. «Наши ученые намерены его запустить в декабре и доказать, что он выдает те параметры, которые необходимы для работы СКИФа. Завершение монтажа всех остальных элементов, наладка и первые исследования на станциях состоятся в 2025 году», — сообщил тогда губернатор.

Строительство ЦКП «СКИФ» ведется с августа 2021 года. Ожидается, что начало экспериментов начнется с 2026 года. Сибирский кольцевой источник фотонов создается в рамках нацпроекта «Наука и университеты» для развития современной отечественной сети источников синхротронного излучения нового поколения. В 2023 году на реализацию проекта были выделены 17 млрд руб., еще 14 млрд руб. — в 2024-м. <https://www.kommersant.ru>

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

ВОСТОРГАТЬСЯ, ПРОВЕРЯТЬСЯ, УДИВЛЯТЬСЯ, РАСТОРГАТЬСЯ

Строительство бюджетное и не только — в вопросах и восклицаниях

На состоявшемся 15 января заседании комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам были рассмотрены некоторые итоги работы строительной отрасли региона в 2024 году, а также озвучены предложения по созданию «реестра нерадивых подрядчиков» и возрождению регионального субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам.

С докладом выступил министр строительства региона Дмитрий Богомолов. По его сведениям, на сегодняшний день на контроле у Министерства строительства Новосибирской области находятся 177 объектов, среди которых объекты социальной инфраструктуры, дома для сирот, служебное жилье и другие объекты. «В 2024 году касса по исполнению составила 19 миллиардов 190 миллионов рублей, что несколько больше, чем в предыдущем году. В 2024 году введено в эксплуатацию 54 объекта, в том числе 25 объектов социальной инфраструктуры и 29 жилых домов для служебного жилья и жилья для детей-сирот», — перечислил Дмитрий Богомолов.

Введены в эксплуатацию поликлиники в городе Обь — на 550 мест, в Колывани, Чулым и Краснозерском. Проекты школ в селе Толмачёво и поселке Элитном показали свою состоятельность и будут признаны типовыми. Кроме того, введен в эксплуатацию культурно-досуговый центр поселка Озеро-Карачи площадью более 5 тыс. кв. метров с вместимостью зала 300 мест. Введено в эксплуатацию 29 домов на 278 квартир служебного жилья, и 34 квартиры приобретены на первичном рынке.

«Успешная реализация национальных проектов и кратное увеличение числа новых объектов социальной инфраструктуры послужили мощным импульсом в развитии жилищного строительства на территории региона, — подчеркнул Дмитрий Богомолов. — По итогам года, по оперативным данным, введено в эксплуатацию 2628 тысяч квадратных метров жилья. Плановые показатели, установленные Минстроем Российской Федерации, перевыполнены на 22 процента».

Как отметил министр, основным направлением в развитии жилищного строительства становится механизм комплексного развития территорий. По итогам 2024 года в Новосибирской области определена 31 территория, подлежащая комплексному развитию, общей площадью 761,51 га с площадью расселяемого жилого фонда 154,59 тыс. кв. м, на которых планируется построить 5 767,55 тыс. кв. м жилья.

Основными проблемами отрасли Дмитрий Богомолов обозначил кадровый голод и изменения рынка ипотечного кредитования.

ИЖС ТОЖЕ ДОЛЖНО БЫТЬ С «СОЦИАЛКОЙ»

Вопрос, связанный с индивидуальным жилищным строительством, поднял депутат Законодательного собрания Ашот Рафаелян: «Мы видим тенденцию роста строительства ИЖС. В процентном соотношении — это порядка 40 процентов. Будет ли сохраняться эта тенденция, и каким образом представляются новые территории для такой застройки?»

Дмитрий Богомолов подтвердил интерес к индивидуальному жилищному строительству на территории региона. «Мы на сегодняшний день видим много обращений по переводу земель под ИЖС. Появляются новые коттеджные поселки, это все способствует росту. Мы как министерство ни в коем

случае не тормозим и не останавливаем эти процессы. Но сейчас у нас единый подход. Если раньше застраивали жилыми домами, и не было ни детских садов, ни школ, ни дорог, то теперь подход другой. Если заходите на стройку ИЖС, то обеспечивайте и объекты социальной инфраструктуры».

Заместитель председателя комитета Евгений Покровский заинтересовался ходом строительства школ, которые возводятся в Новосибирской области по концессиям.

Министр согласился с актуальностью поставленного вопроса: «Есть поручение Минстрою Новосибирской области — заняться решением этой проблемы. На сегодняшний день нашими подведомственными организациями уже создано ООО «Новая школа», которое будет выступать в роли концессионера и, соответственно, будем завершать эти школы».

А ДАВАЙТЕ ОПЯТЬ СУБСИДИРОВАТЬ?

Актуальной проблемы снижения активности продаж жилья коснулся депутат Дмитрий Козловский: «Застройщики строят, социальные объекты вводим, а все плохо продаётся. Почему? Потому что ставка рефинансирования у нас огромная и достигать до Москвы тяжело, — уверен депутат. — Предлагаю вернуться к тем временам, когда мы субсидировали процентную ставку за счёт областного бюджета. Тогда у нас оживится весь строительный рынок. Мы поможем молодым семьям, бюджетным организациям». Дополнительные расходы регионального бюджета в случае принятия этого предложения оценены примерно в 1,5 млрд руб. Министр пообещал рассмотреть инициативу.

Председатель комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству Олег Подойма обратил внимание на цифру, прозвучавшую в докладе министра: «Остался всего один дом с обманутыми дольщиками. По нему есть чёткое понимание, что к концу этого года 2025 года он будет сдан. Мы все помним, насколько актуальной эта проблема была в течение многих лет. Более 120 домов были с обманутыми дольщиками. Сейчас мы видим реальное решение этого вопроса».

ЧТО ВЫЯВИЛА КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА

На заседании комитета 15 января также был озвучен отчет Контрольно-счетной палаты Новосибирской области по результатам проверки законности и эффективности использования средств областного бюджета, направленных на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в рамках реализации региональных проектов в 2022–2023 годах и за восемь месяцев 2024 года (выборочно).

С докладом перед депутатами выступил аудитор Контрольно-счетной палаты Новосибирской области Василий Круковский. Он

рассказал, что в период с 2022 года в регионе завершено строительство восьми школ и двух детских садов, девяти врачебных амбулаторий, четырех поликлиник и одного поликлинического отделения, 51 фельдшерско-акушерского пункта, четыре объекта культуры и одно спортивное сооружение. По состоянию на 1 сентября 2024 года, планировалось к завершению в 2024 году еще введены четыре школы и один детский сад, две поликлиники и два поликлинических отделения, 25 ФАПов, закончить реконструкцию одного поликлинического отделения и одного музея. В 2025 году планируется завершить строительство одной школы, одного детского сада и 31 ФАПа.

В докладе КСП отмечено, что весьма существенно переносились сроки сдачи некоторых социальных объектов. Например, детский сад в Марусино сдан в декабре 2024 года вместо июня 2020-го. Детсад в Чанах планируется к сдаче только в 2025 году вместо первоначального срока — декабрь 2021-го. Детская школа искусств в Купино сдана лишь в декабре 2024 года, на два года позже запланированного. Также Василий Круковский подчеркнул, что передача построенных школ и домов культуры в муниципальную собственность может занимать весьма длительное время: в некоторых случаях этот процесс занимает от семи до одиннадцати с половиной месяцев.

«В ходе проверки проведены выездные мероприятия в отношении пяти объектов, — отметил аудитор КСП. — Это школы в селе Толмачёво Новосибирского района и в селе Ивановка Баганского района, амбулатория в поселке Мичуринский Новосибирского района, ФАП в деревне Киргинцево Купинского района и детская школа искусств в Купинском районе».

По словам Василия Круковского, в частности, были выявлены нарушения сроков исполнения отдельных этапов контракта, а также недостатки строительно-монтажных работ. Что касается обеих школ, ФАПа и детской школы искусств, все выявленные недостатки устранены, кроме тех, которые нельзя устранить в зимнее время года. По недостаткам при строительстве амбулатории и в связи с отказом подрядчика от исполнения гарантийных обязательств рассматривается вопрос об обращении в арбитражный суд, рассказал аудитор КСП.

ЕСЛИ ПОДРЯДЧИК НАРУШАЕТ СРОКИ, МЫ ЕГО...

Депутаты задали вопросы, большинство из которых было адресовано министру строительства Новосибирской области Дмитрию Богомолову. Парламентарий Дмитрий Козловский привел пример своего округа. «Уже говорилось о том, что объект построили, а баллоны держателю передают через полгода. У меня на округе дети ездили в школу автобусами из одного микрорайона в другой, в три смены учились — построенная школа стояла полгода, — рассказал депутат. — Кто виноват? Что делать? Как это исправить?».

Глава регионального Минстроя ответил, что в курсе этой проблемы, и уже даны поручения к первому кварталу 2025 года разработать нормативный документ. «Подрядчики не всегда радивые, скажем так», — признал Дмитрий Богомолов.

Председатель строительного комитета Заксобрания Олег Подойма спросил, какие меры принимаются, чтобы подрядчики были надежные. «Какие находите механизмы, чтобы решать проблемы до их появления?» — задал строгий вопрос глава комитета. Дмитрий Богомолов ответил, что в региональном Минстрое взяли на вооружение новый подход, который поддержан и губернатором Новосибирской области: если подрядчики допускают нарушения либо на стадии проектирования, либо строительства, то работать с ними не станут. «Позиция такая: если подрядчик начинает нарушать сроки, то мы будем расторгаться, вносить этого подрядчика в «черный список» и прекращать с ним взаимоотношения, — пояснил министр строительства. — Вот так проблемы будем искоренять».

МУСОРНЫЕ ПОЛИГОНЫ: ДОЛЬШЕ И ДОРОЖЕ. В ДВА РАЗА

Депутаты комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам выразили обеспокоенность сдвигом сроков строительства мусорных полигонов и возросшим размером затрат.

В ходе заседания 15 января заместитель председателя комитета Вадим Агеенко проинформировал коллег-депутатов о том, что 28 декабря прошлого года состоялось заседание рабочей группы под председательством губернатора Новосибирской области Андрея Травникова, где рассматривался вопрос о мусорных полигонах.

«Утверждались, рассматривались большие «дорожные карты» по строительству объектов по мусорной концессии, — рассказал Вадим Агеенко. — Там шесть объектов, включая два основных полигона: левобережный и правобережный (села Верх-Тула и Раздольное). В ходе рассмотрения этого плана прозвучала информация, насторожившая меня как депутата: стоимость объекта, по крайней мере, в Верх-Туле может вырасти с чуть более трех миллиардов до семи миллиардов рублей. Это в два раза! А самое главное, что в этой карте уже предлагается сменить срок постройки этого объекта — не как написано в концессии — декабрь 2025 года, а на декабрь 2027 года».

Вадим Агеенко предложил вопрос строительства мусорных полигонов рассмотреть на заседании строительного комитета. Также парламентарий предложил рассмотреть деятельность регионального оператора по сбору мусора. Депутаты поддержали предложение и вынесли решение обсудить эти вопросы на ближайших заседаниях комитета.

По материалам Законодательного собрания Новосибирской области

НОВОСТИ

Сертифицирован новый вид цемента

АО «Искитимцемент» (управляющая компания — АО «ХК «Сибцем») освоило выпуск еще одного общестроительного портландцемента, расширив ассортимент до 11 видов продукции.

Новый композиционный портландцемент ЦЕМ II/A-K(Ш-И) 32,5Б соответствует требованиям ГОСТ 31108-2020 «Цементы общестроительные. Технические условия» и ГОСТ 30515-2013 «Цементы. Общие технические условия». Он предназначен для частного строительства, изготовления бетонных и строительных растворов, для выполнения штукатурных, кладочных и других ремонтно-строительных работ. Специалисты АО «Искитимцемент» успешно завершили испытания нового вида цемента. Выпуску предшествовала тщательная подготовка, включавшая разработку технологии, настройку оборудования и организацию кон-

троля. Проведены опытно-промышленные испытания новинки ассортимента и отбор проб для сертификации. Опытная партия изготовлена в сентябре 2024 года.

Данный вид цемента производится на основе портландцементного клинкера с использованием комплексной минеральной добавки — известняка и гранулированного доменного шлака, суммарное содержание которой составляет от 12 до 20%. Результаты испытаний показали, что цемент соответствует требованиям нормативной документации и по показателям на прочность не уступает портландцементу ЦЕМ II/A-Ш 32,5Б. Новый продукт успешно прошел сертификацию. В декабре 2024 года орган по сертификации ООО «НТЦ «СибНИИцемент» выдал предприятию сертификат соответствия. В январе 2025-го планируется начать производство продукции, отгрузка будет осуществляться в бумажных мешках по 50 кг.

«Сегодня в ассортименте предприятия 11 видов цемента. Расширение продуктовой

линейки обусловлено высоким потребительским спросом в регионе на цементы общестроительного назначения, которые востребованы не только крупными застройщиками, но и физическими лицами для ведения работ в частных домах, на дачах и других объектах», — отмечает управляющий директор АО «Искитимцемент» Владимир Скаун. Пресс-служба АО «Искитимцемент»

О проектном финансировании в Сибири

Объем финансирования строительных проектов в регионах Сибирского федерального округа со стороны банка госкомпания ДОМ.РФ превысил 380 млрд рублей. Об этом сообщил в ходе онлайн-конференции директор подразделения «Региональный корпоративный бизнес» ДОМ.РФ Алексей Ляшенко.

«На текущий момент мы финансируем строительство 70 проектов с общим лимитом

380 млрд рублей. За счет этих средств будет построено около 7,5 млн кв. м» — сказал он. Ляшенко уточнил, что более 80% всего финансирования получили проекты в Новосибирской области, Красноярском крае и Иркутской области.

В течение 2024 года банк заключил 23 сделки с застройщиками, финансирование составит 116 млрд рублей. С использованием этих средств компании построят 1,6 млн кв. м., в результате жильем будут обеспечены более 19 тыс. семей. В предыдущем году банк заключил шесть сделок по финансированию проектов комплексного развития территории (КРТ) в Сибири. Сейчас совокупный портфель заключенных сделок кредитования проектов КРТ в округе составляет 85 млрд рублей. На эти средства застройщики осваивают земельные участки с градостроительным потенциалом 1,1 млн кв. м в Новосибирске, Томске и Кемерове. <https://tass.ru>

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ**ФИНАНСОВАЯ ПРОЧНОСТЬ ЕСТЬ,
НО ЛУЧШЕ ЕЕ НЕ ИСПЫТЫВАТЬ****Строительство-2024: некоторые итоги, прогнозы и выводы**

В течение 2024 года профессиональному сообществу строителей и региональному руководству отрасли пришлось столкнуться с рядом известных неблагоприятных факторов; одним из главных стало резкое повышение ключевой ставки ЦБ РФ и последовавшее за ним увеличение ипотечных ставок фактически до заградительного уровня. Благодаря слаженным действиям застройщиков и генподрядчиков, поддержке со стороны органов власти строительные итоги-2024 в Новосибирской области выглядят неплохо; однако прогнозы на ближайшее будущее вызывают обоснованную тревогу.

Ряд ключевых результатов работы строительного комплекса Новосибирской области в своем докладе на расширенном заседании Ассоциации «РДКС» 25 декабря озвучил министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов.

Согласно приведенным данным, за январь-ноябрь 2022 г. в НСО было заключено 27998 договоров долевого участия в строительстве, за тот же период 2023 года — 40602 ДДУ, за тот же период 2024 года — 30168 ДДУ. Сравнение того же показателя в «помесечном разрезе» предсказуемо отражает всплеск спроса накануне завершения массовых программ льготной ипотеки и его последующее снижение — которое, впрочем, не покажется слишком резким, если оценить его на фоне аналогичных показателей прошлых лет. Дмитрий Богомолов констатировал стабильный и существенный рост средней цены 1 квадратного метра жилья в типовой квартире «среднего качества» на первичном рынке, отмечаемый в последнюю пятилетку. В 4 квартале 2019 года эта цена составляла 56535 рублей, в 4 кв. 2020 г. — 63102 руб., в 4 кв. 2021 г. — 71394 руб., в 4 кв. 2022 г. — 100353 р., в 4 кв. 2023—112913 р., и наконец, в 3 квартале 2024 г. — 129357 р.

По мнению министра, это ценовое восхождение указывает на накопленную отраслью «финансовую прочность», которая позволит плавно пройти через очередной кризис.

У РЕГИОНА — ХОРОШИЙ ЗАДЕЛ

Застройщиками Новосибирской области создан основательный строительный задел: по состоянию на 1 ноября 2024 г. в регионе действуют разрешения на строительство 4 млн 619 тыс. кв. метров жилья, из них 1 млн 641 тыс. кв. метров должны быть введены в эксплуатацию в 2025 году, 1 млн 617 тыс. кв. метров — в 2026 году. Несмотря на неблагоприятные экономические факторы, сохраняется положительная динамика выдачи РНС: за 11 месяцев 2023 года — на 1 млн 187 тыс. кв. метров жилья, за аналогичный период 2024 года — на 1 млн 191 тыс. кв. метров. Градостроительный потенциал земельных участков под строительство многоквартирных домов в регионе на 1 ноября 2024 г. превышает 35 млн квадратных метров. А чтобы в целом оценить масштабы и потенциал жилищного строительства, министр напомнил: без малого по миллиону квадратных метров в «жилищную копилку» региона ежегодно добавляют индивидуальные застройщики. Так, в 2022 году в Новосибирской области ввели 1410 тыс. кв. метров МКД и 834 тыс. кв. м объектов ИЖС; в 2023 г. — 2118 тыс. кв. метров МКД и 899 тыс. кв. м ИЖС, в 2024, по предварительным данным — 1600 тыс. кв. м МКД и 945 тыс. кв. м ИЖС (это ниже пиковых значений 2023 года, но, тем не менее, превышает плановые цифры, установленные Минстроем России).

В «СОЦИАЛКУ» ПРИХОДИТ БОЛЬШЕ ЧАСТНЫХ ДЕНЕГ

Описывая ситуацию со строительством объектов образования, министр отметил возрастающую роль привлечения внебюджетных средств (фактически — денег застройщиков). По его сведениям, к настоящему времени застройщики региона уже вложили в эти объекты 14,2 млрд рублей; результатом стал успешный ввод в эксплуатацию 12 детских садов суммарно на 2025 мест и 5 школ общей вместимостью 4425 мест. Продолжается и строительство социальных объектов за счет бюджетных средств; здесь — свои достижения. По данным Дмитрия Богомолова, за 2024 год в НСО введено в общей сложности 39 бюджетных социальных объектов, в том числе 13



объектов здравоохранения (9 ФАПов, 4 поликлиники), 4 школы, 3 объекта культуры, 1 объект спорта и 18 многоквартирных домов (служебное жилье, жилье для детей-сирот). «Хотелось бы сказать отдельное спасибо нашим подрядчикам, которые успешно трудятся на бюджетных объектах и завершают строительство в срок. В целом, хочу поблагодарить вас, коллеги, за эффективную работу в нынешние непростые времена», — резюмировал министр.

НОВОСИБИРСК: «ПОЛЕТ НОРМАЛЬНЫЙ»

Характеризуя динамику ввода жилья в столице Сибирского федерального округа, заместитель мэра — начальник Департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Евгений Улитко сообщил, что с 1 января по 23 декабря 2024 года было введено 1401,1 тыс. кв. метров жилья. Это выше планового годового контрольного показателя, установленного для Новосибирска Министрством строительства Новосибирской области (1360,0 тыс. кв. метров), однако ниже объемов 2023 года (1635,2 тыс. кв. м).

Объем строящегося жилья в городе по состоянию на 23 декабря 2024 составил 3888,1 тыс. кв. м; одновременно в стадии строительства находится 355 многоквартирных жилых домов.

Остается относительно стабильным показатель выдачи разрешений на строительство. Так, за 2022 год в городе было выдано 228 РНС, из них 74 — на возведение жилых объектов, площадью 1259,2 тыс. кв. метров; в 2023 году — 227 РНС, из них 68 — на жилые объекты, площадью 1034,1 тыс. кв. метров; в 2024 году (на 23 декабря) — 203 РНС, в том числе 69 — на жилье, площадью 1105,4 тыс. кв. метров.

КРТ РАБОТАЕТ

По сведениям Евгения Улитко, в настоящее время в Новосибирске реализуются 12 договоров о КРТ на площади 40,39 га. Среди прочего, эти договоры предусматривают расселение 76 домов частного сектора (за счет средств застройщиков) и 47 аварийных многоквартирных домов. Из них, в свою очередь, 43 дома расселяют за свои деньги застройщики (7 уже расселены, 36 будут расселены до 2027 года), а расселение оставшихся 4-х домов возьмет на себя городской бюджет — тоже в срок до 2027 года.

Общий градостроительный потенциал проектов КРТ по упомянутым 12 договорам составляет 792 тыс. кв. метров недвижимости, из них уже выданы разрешения на строительство 85,3 тыс. кв. метров.

9 договоров из двенадцати (24,9 га, градостроительный потенциал 563,61 тыс. кв. метров, 36,9 тыс. кв. метров жилья здесь заложились строительством) представляют собой КРТ жилой застройки — по ним проведены торги.

4 договора — КРТ по инициативе правообладателя (16,8 га, градостроительный потенциал 228,73 тыс. кв. метров, 48,4 тыс. кв. метров жилья уже начали строиться); эти площадки обошлись без торгов.

Евгений Улитко привел примеры реализуемых проектов КРТ в городе, подчеркнув,

что договорами по этим проектам также предусматриваются мероприятия по обеспечению жилой застройки объектами образования. В частности, договор по территории в границах улиц Игарской и Фадеева в Калининском районе предусматривает обязательство застройщика выполнить проектирование детского сада на 180 мест по улице Игарской, 38/1 (к настоящему времени данное обязательство выполнено в полном объеме). Договор о КРТ в границах улиц Таежной, 2-й Ракитной и Болотной в Ленинском районе включает обязательство застройщика построить детский сад на 150 мест по улице Таежной; в дальнейшем детский сад будет выкуплен в муниципальную собственность. КРТ по 18-у Бронному переулку в Кировском районе содержит обязательство застройщика запроектировать школу на 1100 мест, и т.д.

Заключенные договоры КРТ включают и существенные условия, направленные на создание и модернизацию объектов транспортной инфраструктуры. В их списке, например, реконструкция перекрестка ул. Моторной и 1-й Шоссейной, капитальный ремонт целого ряда автодорог, строительство конечных остановочных пунктов общественного транспорта, устройство ливневой канализации, и т.п.

ПЕРСПЕКТИВЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

Кроме того, в Новосибирске ведется подготовка к торгам для заключения договоров о КРТ жилой застройки еще 12 перспективных площадок общей площадью почти 152 га. В настоящее время там расположено более 800 домов ИЖС и 192 ветхих и аварийных МКД, которые предстоит расселить в рамках данных проектов.

«В декабре текущего года внесены изменения в Правила землепользования и застройки. В соответствии с указанными изменениями, реализация проектов жилищного строительства на территории Новосибирска, за редкими исключениями, возможна только в рамках законодательного механизма КРТ, — сообщил вице-мэр. — Поэтому все проекты жилищного строительства подлежат рассмотрению на Комиссии по комплексному развитию территорий. Комиссия возобновила свою работу с ноября 2024 года, и теперь является постоянно действующим коллегиальным органом мэрии Новосибирска, созданным специально для рассмотрения вопросов в сфере КРТ».

По информации Евгения Улитко, на трех последних заседаниях комиссия рассмотрела 18 проектов КРТ, из них было одобрено 14 проектов. Все они — проекты КРТ по инициативе правообладателя, суммарная территория застройки 75,6 га, градостроительный потенциал — 1 млн кв. метров. «Три проекта комиссия отправила на доработку — в том числе, по вопросам обеспеченности жилой застройки социальной инфраструктурой, — добавил вице-мэр.

В ближайшей перспективе на комиссии будут рассмотрены еще 43 предложения о КРТ по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости — без проведения торгов. Общая площадь территорий

этих проектов превышает 100 га, градостроительный потенциал — свыше 1,2 млн квадратных метров жилья.

Как напомнил Евгений Улитко, до внесения нормативных изменений в ПЗЗ, обязывающих осуществлять жилую застройку исключительно через механизм КРТ, решением вопросов по обеспечению жилой застройки объектами образования занималась специальная рабочая группа, созданная на базе Департамента строительства и архитектуры совместно с Советом депутатов города Новосибирска. За время деятельности рабочей группы было заключено 76 соглашений с застройщиками. Среди прочего, данными соглашениями предусматривается: строительство 9 детских садов общей вместимостью 1475 мест и 3 школ на 2750 мест с безвозмездной передачей в муниципальную собственность; строительство 3 детских садов общей вместимостью 400 мест и 2-х школ суммарно на 2200 мест с последующим выкупом в муниципальную собственность; проектирование 13 школ общей вместимостью 9401 место и 6 детских садов суммарно на 1485 мест; выкуп и передача в муниципальную собственность земельных участков для размещения 7 школ в общей сложности на 6740 мест и 4 детских садов общей вместимостью 760 мест, ряд других мероприятий. Вице-мэр подчеркнул, что существенная часть указанных обязательств уже выполнена застройщиками.

НОГОЮ В ПРОПАСТЬ СОСКОЛЬЗНУВ...

Основные тенденции рынка жилой недвижимости Новосибирска, которые обозначает директор Агентства «РИД Аналитикс» Елена Ермолаева, вызывают не только гордость за родной строительный комплекс, но и обоснованное беспокойство — за него же.

Согласно ее данным, за январь-ноябрь 2024 года цены на вторичном рынке выросли по сравнению с декабрем 2023 на 9,5%, новостройки на этапе строительства за тот же период подорожали на 9,3%.

Средние цены ноября-2024 в обзоре Елены Ермолаевой оказались выше, чем те, которые привел Дмитрий Богомолов: 123 тыс. рублей за квадратный метр на вторичном рынке и 156 тыс. рублей на рынке новостроек.

Касаясь основных показателей рынка новостроек, Елена Ермолаева сообщила, что по состоянию на ноябрь 2024 г. в Новосибирске 227 МКД были на этапе строительства, в 184 домах осуществлялась продажа квартир. За 11 месяцев 2024 г. было продано примерно 23000 квартир (минус 9,4% к аналогичному периоду 2023), и около 28000 квартир в настоящее время предлагаются к продаже.

Несмотря на отчасти неплохие текущие показатели, Елена Ермолаева высказала предположение, что сейчас строительный рынок «находится на краю пропасти, и возможно, что одна нога уже в эту пропасть соскользнула, и это не эмоциональный образ, а трезвая оценка ситуации». По ее мнению, весь тот позитив, который мы сегодня видим в стройке сегодня — следствие «тучных» лет, длившихся с 2020 г. по июль 2024.

Резкая отмена льготной ипотеки привела к снижению числа выданных кредитов (так,

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

за июль-октябрь 2024 в Новосибирске было выдано всего 2899 ипотечных кредитов — в три раза меньше, чем за аналогичный период 2023 г.). Число непроданных квартир, как уже говорилось, достигло 28 тысяч по состоянию на ноябрь 2024 — рекордно высокий для Новосибирска показатель, и этот рекорд тревожит: фактически наблюдается затоваривание рынка новостроек. «Рынок продаж «провалился» примерно на 70 процентов; это означает, что у кого-то из строителей продажи упали на 50%, а у кого-то — даже на 90%» — добавила адриана Елена Ермолаева. В действующей ныне схеме проектного банковского финансирования это означает, что эскроу-счета перестают наполняться, как следствие, процент, под которые застройщики могут «покупать» деньги на строительство у банков, достигает максимума (25% и более), что убивает экономику стройки и даже приводит к приостановке проектного финансирования. Это неудивительно, поскольку, если квартиры хронически не продаются, банк сам рискует попасть в кассовый разрыв.

КТО СПАСЕТ НОВЫХ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ

«Но здесь надо учитывать, что банк не несет обязательств по сдаче дома в срок, это обязательство застройщика, — напомнила Елена Ермолаева. — И именно к застройщику придут покупатели с жесткими вопросами о том, когда же они получат свои законные квартиры. Проектное финансирование задумывалось в целях обеспечения гарантий участникам долевого строительства жилья. Но что будет, если при затаившемся спаде продаж застройщик так и не получит от банка продолжения проектного финансирования и не сможет достроить свои дома? Она подаст на банкротство, а долговой перейдет банку». По оценке Елены Ермолаевой, в сегодняшних условиях у такого исхода нет «выгодоприобретателей», и совершенно непонятно, кто будет спасать новых «обманутых дольщиков». С этим толком не справится ни банк, неожиданно получивший недостроенный дом с частично проданными квартирами, ни обанкротившаяся строительная компания, ни какой-либо крупный федеральный застройщик, который в лучшие времена, возможно, всё выкупил бы и достроил, но сейчас такой надежды нет, «у них сейчас своих проблем хватает».

К сожалению, упомянутое выше банкротство отдельных строительных компаний повлечет последствия более масштабные, чем «просто» появление покупателей с нарушенными правами на долгостройку этих конкретных фирм (хотя это и само по себе очень плохо). Банкротства дадут «красный сигнал» всему рынку, и доверие потенциальных покупателей строящегося жилья опять будет массово потеряно — а этот фактор массового недоверия способен провалить спрос куда существенней. Елена Ермолаева напомнила о кризисе 2008 года, когда некоторые застройщики столкнулись с близким к обнулению падением продаж как раз на фоне роста покупательского недоверия и скепсиса.

ТАКОГО «СТРЕСС-ТЕСТА» ЕЩЕ НЕ БЫЛО

Ситуацию усугубляет то, что застройщики не могут просто так, по собственной воле резко «уронить» цены на квартиры с затоваренного рынка и тем самым подстегнуть продажи. Во-первых, за последнее время существенно выросла себестоимость стройки (подорожали как материалы, так и «прочие» затраты), а во-вторых, подобному демпингу станут препятствовать банки, поскольку он нарушит финансово-экономическую модель, под которую застройщики получали проектное финансирование.

Определенным спасением для рынка может стать «переманивание» денег граждан с депозитных счетов, где сегодня средства, благодаря высокой ключевой ставке ЦБ РФ, размещаются под очень аппетитные проценты — на рынок жилищного строительства. Но пока неясно, как этого добиться — именно в силу высоких процентов на депозитах.

По прогнозу Елены Ермолаевой, если строительная отрасль не получит государственной поддержки в 2025 году, ее может ожидать очень серьезный кризис. Складывающаяся на рынке ситуация грозит стать настоящим «стресс-тестом» для системы проектного финансирования с эскроу-счетами, и пока непонятно, как системе удастся его пройти.

На этом фоне директор «РИД Аналитикс» советует застройщикам не спешить с выходом на рынок новых проектов: их успешное завершение может оказаться под большим вопросом.

Записал А. Русинов
Фото — НАШ.ДОМ.РФ



ВМЕСТО «БУНТА СТРОИТЕЛЕЙ» — КОНСТРУКТИВНЫЙ ДИАЛОГ

Форум «Выбирай свое. Стройка» в Томске: подробности

В конце декабря на площадке «Точка кипения» в Томске прошел форум «Выбирай своё. Стройка», организованный Торгово-промышленной палатой Томской области при поддержке организации «Ассоциация Томские строители».

На пленарном заседании участники мероприятия обсудили общую ситуацию в строительной отрасли, которая сегодня сталкивается с множеством проблем, а также проекты комплексного развития территорий. Кроме того, на форуме были представлены инновационные проекты, технологии, материалы и оборудование для строительного комплекса.

В мероприятии приняли участие представители государственной власти, бизнеса и строительного сообщества и общественных организаций.

«Идею подобного мероприятия мы — то есть промышленно-инвестиционный блок администрации и ТПП Томской области — начали вынашивать достаточно давно. Нам хотелось помочь производителям, специализирующимся на выпуске продукции для строительной отрасли, — рассказал в ходе пленарного заседания заместитель губернатора Томской области по экономике, инвестициям и имущественным отношениям Василий Потемкин. — Общаясь с представителями малого и среднего бизнеса, работающего в этой нише, удалось выяснить, что около 80% производимого ими используется за пределами Томской области. Причем происходит это не потому, что у нас небольшой регион или мало строек. Так сложились обстоятельства — в том числе и по причине нехватки мероприятий, в рамках которых производители и строители могли бы общаться друг с другом на тему возможного взаимодействия. Также хотелось бы отметить, что сейчас в администрации прорабатывается возможность составления дорожной карты подобного сотрудничества».

«ОТРАСЛЬ НА ПЛАВУ И ВСЁ ЕЩЕ РАБОТАЕТ»

«Нынешняя ситуация складывается таким образом, что мы погружаемся в глубокий кризис, — охарактеризовала положение в отрасли генеральный директор ГК «Карьероуправление», президент СРО «Томские строители» Екатерина Собканюк. — И это не личные ощущения — вопрос тщательно анализировался как внутри Союза строителей Томской области, так и на площадке нашего СРО. Выкладок и прогнозов на эту тему сделано уже много, в том числе на уровне организаций и компаний федерального уровня. Я остановлюсь на двух причинах нынешнего кризиса, особенно актуальных для томских строителей.

Первая заключается в запретительно высокой ключевой ставке, из-за которой даже компаниям с очень хорошей кредитной историей деньги могут выдать под 30 процентов годовых. Вторая связана с происходящим на рынке ипотечного кредитования и государственного регулирования этой сферы. Об отмене большинства льготных программ сказано немало, и повторяться я не буду. Отмечу то, что ждет строителей в самом ближайшем будущем. Центробанк уже практически утвердил ипотечный стандарт, в рамках которого все варианты работы с банками по принятию на себя части финансовой нагрузки, станут

нам недоступны. Что, конечно же, только усугубит и без того сложную ситуацию.

При всем этом сказать, что мы находимся в критическом состоянии, я не могу — отрасль на плаву и все еще работает. Да, многие новые проекты, по которым уже получены разрешения на строительство, ставятся на паузу. Вместе с тем объекты, находящиеся в стадии готовности на 50% и выше, будут завершены — этот вопрос мы также проанализировали в Союзе строителей и не увидели здесь больших рисков.

Что касается взаимодействия с властью, строителям необходимо понимать, с чем мы идем в 2025 год и последующие периоды. Взять ту же кадровую проблему, которую без власти решить не получится — отрасли сегодня не хватает уже и инженерных работников: энергетиков, механиков, собственно инженеров-строителей. И это заметно влияет на ее состояние.

Мы уже запланировали провести соответствующую работу с областным департаментом строительства — определено, что на период 2025–2027 годов необходимо выработать стратегию в части кадрового потенциала региона. В частности, речь идет о согласовании позиций по количеству мигрантов, на которых может рассчитывать строительная отрасль области.

То есть диалог с властью постепенно налаживается, и никакого «бунта строителей», о котором мы с удивлением узнали на днях, нет в помине. Союз строителей, действительно, составил открытое обращение к губернатору, в котором была отражена наша оценка сложившейся ситуации и перечислен ряд предложений по ее выправлению. Насколько я знаю, поручение проработать их со строителями уже дано двум профильным департаментам.

Если говорить об антикризисном штабе строительной отрасли, о необходимости создания которого мы заявили в своем обращении, то подобные структуры уже формируются в некоторых регионах Западной Сибири, власти которых осознали всю серьезность ситуации.

Кроме того, речь идет о созыве градостроительного совета — этот орган должен собираться с определенной периодичностью для обсуждения масштабных проектов, влияющих на жизнь томичей и темпы развития города и области. Мы видим, что федерация заинтересована в реализации крупных инфраструктурных инвестпроектов в регионах, и я хотела бы обратиться к присутствующему здесь заместителю губернатора с просьбой обсуждать эти вопросы со строителями».

КАДРЫ РАБОТАЮТ УДАЛЕННО НА СТОЛИЧНЫЕ КОМПАНИИ, ЛИБО УЕЗЖАЮТ

Председатель Ассоциации «Томское проектное объединение», профессор Томского государственного архитектурно-строительного университета Сергей Овсянников остановился на вопросах подготовки кадров, подчеркнув, что они сегодня, к сожалению, не имеют простого ответа.

«Возьмем ТГАСУ — это один из лучших архитектурно-строительных университетов страны, в ключевых рейтингах он занимает второе место после московского вуза. По ко-

личеству студентов, побеждающих в различных российских и международных конкурсах, а также по числу стипендиатов правительственных и президентских премий мы опережаем все другие томские университеты. Однако и у нас возникают проблемы с набором, что, конечно же, сказывается на количестве выпускаемых специалистов, — рассказал Сергей Овсянников. — Бюджетная система страны работает как пылесос, высасывая из регионов не только деньги, но и людей. В результате мы испытываем проблемы с набором даже на бюджетные места, и с каждым годом в поточных аудиториях я вижу все меньше студентов, которые в итоге смогут работать в отрасли.

В Томской области лишь 6% или 8% выпускников школ сдают физику для поступления на инженерные специальности. В среднем это около 700 человек при 3,5–4 тысячах мест во всех томских вузах — это значит, что нам, в общем-то, некого набирать.

И, даже если человек поступил и доучился — что может предложить ему Томская область в плане трудоустройства, перспектив и зарплат? Поэтому родители стараются устроить детей в вузы крупных городов, где со всем этим нет таких проблем. Да и наши выпускники массово уезжают — например, из подготовленных в ТГАСУ архитекторов область покидает 4/5 выпуска, работы здесь для них не находится.

Поэтому отраслевая кадровая политика должна начинаться со школьной скамьи и иметь своим продолжением создание рабочих мест в Томской области и общее развитие местного строительного комплекса.

Сейчас же мы видим, что даже у состоявшихся проектировщиков попросту нет заказов от томских организаций. Для того чтобы содержать семьи, они либо работают удаленно на столичные компании, либо уезжают. И если так будет продолжаться, область останется без квалифицированных специалистов в этой сфере.

Когда-то в Томске работал целый ряд крупных проектных организаций, специализировавшихся на самых разных направлениях: от строительства на селе до теплоэнергетики. При этом, помимо основных задач, они выполняли функцию школы по подготовке действительно классных специалистов — понятно, что даже самый хороший вуз не может дать всех необходимых компетенций.

Затем эти организации постепенно исчезли, и сейчас на всю область у нас всего два крупных института гражданского назначения — АКМ-3 и ПКБ ТДСК. Нам, конечно же, очень приятно видеть, что часть выпускников ТГАСУ устраивается в данные организации и остается в Томске, но кардинально общую ситуацию это не меняет. Строители и проектировщики должны донести до власти то, чего они от нее хотят. При этом мы всегда готовы подставить плечо — нашими силами были созданы стратегия развития регионального строительного комплекса, программа жилищного строительства в Томске и области, программа развития предприятий стройиндустрии и многое другое. Мы готовы работать и помогать в решении насущных проблем; но нам при этом хотелось бы увидеть встречную заинтересованность властей в комплексном развитии региона».

По материалам ТГ-канала Союза строителей Томской области
Фото <https://sun9-9.userapi.com>

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

О реализации крупнейших проектов КРТ в Новосибирской области в 2024 году рассказывает генеральный директор АО «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» Ашот Рафаелян.

— Ашот Вардкесович, под руководством АО «АРЖС НСО» в регионе реализуется несколько проектов комплексного развития территорий...

— Да, «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» является оператором проектов «Клюквенный», «СмартСити — Новосибирск» и нового микрорайона в устье реки Иня. В 2024 году нашей командой проделан большой объем работ по реализации этих проектов КРТ. Мы видим, что у застройщиков есть большая заинтересованность в участии в данных проектах. Это наглядно показывают проведенные торги на право субаренды земельных участков. Вместе с тем, под черкну, что успешная реализация проектов КРТ зависит от исполнения обязательств всех его участников: поставщиков коммунальных ресурсов, мэрии Новосибирска, АО «РЖД» и других.

**МИКРОРАЙОН
«КЛЮКВЕННЫЙ» — НОВЫЙ
ГОРОД НА НОВОМ МЕСТЕ**

Микрорайон «Клюквенный» — самый масштабный проект комплексного развития в нашем регионе. В Калининском районе города Новосибирска до 2032 года на площади более 200 га предполагается возведение более 1 млн кв. м жилья в виде многоквартирных домов одновременно со строительством детских садов и школ, объектов здравоохранения и спорта, а также созданием современной инженерно-транспортной инфраструктуры.

АО «АРЖС НСО» подготовило проект планировки территории; проведено межевание земель первой и второй очереди проекта КРТ.

В настоящее время проектирование и строительство жилых домов на территории микрорайона осуществляют четыре специализированных застройщика — ГК «Талан» из Ижевска, ГК «Союз», крупный новосибирский застройщик ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой» и АО «Завод сборного железобетона № 6» из Омска, которое получило первое разрешение на строительство многоквартирного дома. Первый дом будет иметь 13 этажей с помещениями для обслуживания жилой застройки, подземным гаражом-стоянкой и рассчитан на 331 квартиру.

Мы видим, что застройщики заинтересованы в участии в одном из самых масштабных проектов КРТ в НСО — они заходят на строительство не на одном земельном участке, а сразу нескольких. В свою очередь, нами и Правительством Новосибирской области предприняты все меры, чтобы обеспечить площадку необходимой инфраструктурой.

Постановлением Правительства Новосибирской области о комплексном развитии микрорайона «Клюквенный» также предусмотрено направление денежных средств на решение проблемы обманутых дольщиков. В соответствии с условиями проведенных конкурсов, денежные средства в размере 5% рыночной стоимости каждого земельного участка направлены на завершение строительства проблемных объектов в регионе.

В 2024 году началось строительство сетей теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистных сооружений с коллектором ливневой канализации. Построены временная ЛЭП 10 кВ и временная автодорога к территории жилой застройки, а также осуществлен вынос действующих коммуникаций водоснабжения и водоотведения, достигнуто соглашение о строительстве сетей сотовой связи и интернета.

Помимо этого, в 2024 году получено положительное заключение госэкспертизы на проект внутриквартальной улично-дорожной сети, заключен договор на строительство первого этапа УДС, а также получена госэкспертиза проекта продления дороги ул. Богдана Хмельницкого (заказчик — МКУ города

«Развитие территорий и градостроительные решения» были презентованы еще семь проектов из разных регионов страны.

Проектом предусмотрено, что в Новосибирске, на незастроенной территории в устье реки Иня по Бердскому шоссе в Октябрьском и Первомайском районах, появится новый микрорайон. До 2035 года на участке площадью 166 га планируется построить 700 тыс. кв. м жилья.

На данный момент подготовлен проект планировки территории, согласованы условия договоров технологического присоединения к централизованным сетям инженерного обеспечения на весь объем будущей застройки. По предварительным расчетам АО «АРЖС НСО», затраты на инженерную

АО «АРЖС НСО» поручено реализовать проект КРТ «СмартСити-Новосибирск». В состав проекта включена территория городских лесов, увеличилась площадь территории комплексного развития, на которой теперь предполагается возведение 630 тысяч кв. м жилья. На мой взгляд, это очень интересный проект. Одновременно со строительством многоквартирных домов планируется возведение трех детских садов, двух общеобразовательных школ, спортивных объектов и объекта здравоохранения, а также создание высокотехнологичной научно-производственной зоны и общественно-деловых пространств. Уверен, что идеологическим центром микрорайона станут научно-производственная и общественно-деловая зоны.

КРТ — КОМАНДНАЯ РАБОТА**Успех комплексного развития зависит от каждого из участников**

Новосибирска «Управление дорожного строительства». Подрядчик выбран, начаты строительные работы.

Кроме того, в 2024 году совместно с АО «РЖД» завершено обустройство железнодорожной платформы городского электропоезда, с 16 декабря 2024 года начато регулярное движение электропоездов до станции «Клюквенный».

Заключен договор на проектирование и строительство школы, ведется проектирование детского сада.

Также наше агентство приступило к выкупу объектов недвижимости у их собственников. В 2024 году программа выкупа имущества была предусмотрена до конца октября и лимит средств, зарезервированных на ее реализацию, исчерпан. В течение трех ближайших лет мы планируем выкупить все объекты, права на которые оформлены в установленном порядке. Помимо многоквартирных домов на подлежащей комплексному развитию территории расположены СНТ, гаражи и временные сооружения.

ПРЕОБРАЖЕНИЕ УСТЬЯ ИНИ

— В 2024 году началась реализация еще двух проектов КРТ, оператором которых стало АО «АРЖС НСО». Как обстоит ситуация там?

— Отмечу, что проект КРТ «Устье реки Иня» был удостоен диплома Союза архитекторов России «Регионы России». Помимо нашего проекта, в номинации

и транспортную инфраструктуру составят более 15 млрд руб. При этом данный проект КРТ планируется реализовать без поддержки бюджета — за счет продажи прав на землю, подлежащую застройке.

В целях предотвращения негативного воздействия паводков на прибрежную территорию заключен договор на выполнение работ по проектированию водозащитных дамб на реках Обь и Иня. После прохождения государственной экспертизы проектной документации будут проведены торги на выполнение соответствующих работ по укреплению береговой линии. Таким образом, прежде чем на этой территории начнется строительство, берегоукрепление будет обеспечено.

Мы также заключили договор на выполнение работ по моделированию транспортных и пассажиропотоков территорий комплексного развития, а также разработке проектных решений улично-дорожной сети данной территории с выездом на ул. Большевикская. Проектом предусматривается строительство двух мостов через Иню и автомобильной дороги с выходом на развязку около гипермаркета Metro Cash&Carry.

Начало строительства указанных объектов запланировано на 2025–2026 годы — также без бюджетного софинансирования.

Согласно проекту комплексного развития территории, еще одна дорога из нового микрорайона с выездом на ул. Большевикскую в районе ЖК «Европейский берег» появится под Бугринским мостом. Кроме того, совместно с АО «Экспресс-пригород» рассматривается возможность организации останочной платформы пригородных поездов.

**«СМАРТСИТИ-
НОВОСИБИРСК»:
КУРС — НА ОБНОВЛЕНИЕ**

— Наверное, самым инновационным проектом комплексного развития территории является «СмартСити-Новосибирск»...

— Верно. В результате его реализации в Советском районе до 2035 года появится не только один из самых больших, но и один из самых современных и инновационных микрорайонов в регионе. Напомним, Правительством Новосибирской области в 2024 году внесены изменения в постановление от 29.03.2023 № 135-п, которыми

Кроме того, разрабатывается проект благоустройства парковой зоны площадью примерно 40 га. Как и во всех проектах, реализуемых АО «АРЖС НСО», в новом микрорайоне будет создана вся необходимая транспортная и инженерная инфраструктура. Это позволит не только обеспечить развитие близлежащих территорий, но и существенным образом поможет обновить коммуникации Академгородка, которые давно устарели, улучшить пропускную способность магистральных инженерных сетей всего города.

В связи с изменившимися по решению Правительства Новосибирской области технико-экономическими показателями проекта комплексного развития заключен договор на разработку мастер-плана данной территории с одной из ведущих российских консалтинговых организаций — ООО «Комонвелс Партнершип». Эта компания подготовит концептуальные идеи развития территории, а также разработает схему функционального зонирования и концепцию организации движения (автомобильный транспорт и парковки, пешеходы и велосипеды, связь с общественным транспортом).

После подготовки мастер-плана и рассмотрения его в Правительстве Новосибирской области, а также утверждения проекта планировки и проектов межевания территории, мы обеспечим постановку земельных участков на кадастровый учет и начнем реализацию земельных участков, предназначенных под застройку жилыми домами. Одновременно стартует проектирование и строительство первых детского сада и школы. Планируемый срок объявления торгов на право застройки первых земельных участков — первое полугодие 2025 года.

В целях синхронизации строительства жилья и объектов коммунально-бытового назначения в настоящее время уже заключены договоры технологического присоединения территории ко всем видам инженерных сетей; осуществляется предпроектная проработка размещения коммуникаций и улично-дорожной сети внутри площадки КРТ.

*По материалам
пресс-службы АО «АРЖС НСО»
На фото — презентация проекта
КРТ «Устье реки Иня» в Москве*

НОВОСТИ**В Новосибирской области
запланированы 130 новых
соцобъектов**

В ближайшие три года в Новосибирской области планируется построить и ввести в эксплуатацию 129 объектов социальной инфраструктуры, из них 45 будут возведены уже в 2025 году.

Министр строительства региона Дмитрий Богомолов отметил, что последние годы издан высокий темп создания социальной инфраструктуры, стройкой охвачены все районы Новосибирской области. Для жителей возводятся школы и детские сады, дома культуры и досуговые центры, медицинские комплексы и спортивные сооружения.

«Такой объем стройки стал возможным благодаря участию Новосибирской области в национальных проектах, реализации федеральных и областных программ. В ближайшие три года приоритетными направлениями останутся строительство учреждений первичного медицинского звена — фельдшерско-акушерских пунктов, поликлиник, реконструкция уже существующих корпусов районных больниц — всего более 100 объектов, а также строительство школ и детских садов — нам предстоит построить 13 объектов обра-

зования. Кроме того, в планах — возвести 5 спортивных комплексов, 4 культурных центра, объекты для обеспечения безопасности жителей нашего региона», — рассказал Дмитрий Богомолов.

В планах 2025 года — строительство 45 объектов, из которых самый крупный блок — медицинские комплексы. Предполагается построить 34 объекта здравоохранения. Также до конца года планируется ввод в эксплуатацию 5 объектов образования, одного дома культуры и двух спортивных комплексов. *Минстрой НСО*

Дари, и спи спокойно

С января 2025 года договоры дарения недвижимости должен удостоверить нотариус. Как напоминают специалисты Управления Росреестра по Новосибирской области, это нововведение связано с рисками, которыми нередко сопровождается дарение недвижимого имущества, так как на практике такие сделки нередко заключаются вследствие заблуждений дарителей относительно природы сделки, сопровождаются злоупотреблением со стороны одаряемых, особенно когда на стороне дарителя выступают представители социально незащищенных слоев населения.

Нотариальное удостоверение договоров дарения позволит обеспечить защиту имущественных прав граждан. Нотариус перед удостоверением сделки разъяснит сторонам смысл и значение заключаемого договора, проверит соответствие содержания сделки действительным намерениям сторон.

После удостоверения договора по желанию дарителя и одаряемого нотариус может самостоятельно направить документы в Росреестр для регистрации. Документы поступают в электронном виде и будут рассмотрены в сокращенный срок. Гражданам не нужно дополнительно посещать офис МФЦ — результат оказания услуги в виде выписки о проведенной регистрации недвижимости можно получить у нотариуса. *Управление Росреестра по Новосибирской области*

**Логистический центр
построят на льготных
условиях**

Первую очередь логистического центра Wildberries в Юрге в Кемеровской области запустят к 1 июля 2025 года.

«Первый этап строительства предполагает возведение первой и второй секций склада и административно-бытовой части

на общей площади 40 тыс. кв. м. Это позволит создать занятость для 1 тыс. человек. На сегодняшний день произведен ряд земляных работ, в том числе снятие почвенно-растительного слоя, обустройство временных проездов для большегрузной и строительной техники. Для улучшения существующего рельефа местности выполнена вертикальная планировка территории. Кроме того, завершены погружение свай, устройство фундамента, установка и монтаж колонн, металлоконструкций, цокольных панелей», — говорится в сообщении пресс-службы регионального правительства.

Уточняется, что вторую очередь — третью секцию склада площадью 60 тыс. кв. м — планируется ввести в эксплуатацию до конца 2025 года.

Ранее Wildberries стала одним из резидентов территории опережающего развития «Юрга», и строит логистический комплекс на льготных условиях. Инвестор получил в аренду земельный участок общей площадью 18 га без проведения торгов. Склад будет расположен на выезде из Юрги, между Томском, Новосибирском и Кемерово, неподалеку проходит федеральная автодорога Р-255 «Сибирь» и Транссибирская железнодорожная магистраль. <https://tass.ru/ekonomika>

ИНФРАСТРУКТУРА

ЕСТЬ МОЩНОСТИ ДЛЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ 10 МИЛЛИОНОВ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ

Горводоканал поделится результатами инвестиционной программы

Муниципальное предприятие Новосибирска «Горводоканал» завершило пятилетнюю инвестиционную программу по развитию систем водоснабжения и водоотведения. В результате ее реализации было построено более 40 километров водопроводных и канализационных сетей, реконструировано почти 6 километров коллекторов. Мэр Новосибирска Максим Кудрявцев высоко оценил работу, проделанную предприятием.

«Считаю, что с инвестиционной программой Горводоканал справился в полном объеме, как по направлению водоснабжения, так и по водоотведению. Важно, что часть работ предприятие выполняет собственными силами. Самое главное — четко выдерживать сроки по объектам, которые сейчас находятся в стадии строительства, чтобы они были сданы с хорошим качеством и вовремя», — отметил мэр Максим Кудрявцев. — «Дальше формируем новые планы и реализуем их. Наша задача — своевременно отвечать на запросы интенсивно растущего города, работать на опережение, чтобы мощностей хватало для подключения новых объектов».

В целом, инвестиционная программа МУП «Горводоканал» «Развитие систем водоснабжения и водоотведения города Новосибирска и Новосибирской агломерации» выполнялась с 2020 по 2024 год. Директор МУП «Горводоканал» Юрий Похил подчеркнул, что большое внимание уделялось строительству новых инженерных сетей.

«За пять лет было реализовано более 40 мероприятий на общую сумму 4,5 млрд рублей. В числе выполненных работ — строительство и реконструкция сетей водоснабжения и водоотведения, а также проектирование новых объектов. Особое внимание уделялось тем объектам, которые связаны с масштабным развитием территорий, комплексной жилищной застройкой. Это объекты инженерного сопровождения, необходимые для создания комплексной инфраструктуры», — пояснил Юрий Похил. — «Общая подключаемая нагрузка увеличена на 89 тысяч кубометров в сутки, что позволит подключить к водоснабжению и водоотведению примерно 10 млн квадратных метров жилья».

По сведениям Юрия Похила, в рамках инвестиционной программы построено около 20 км водопроводных сетей диаметром от 400 до 1000 мм, более 22 км канализационных сетей диаметром от 180 до 1840 мм, реконструировано 5,8 км коллекторов, запроектировано почти 30 км сетей.

Построено несколько водоводов в северной части Новосибирска для обеспечения водоснабжения микрорайона «Родники», посёлков Пашино, Ключевенного, Станционного сельсовета и территорий в районе Северного объезда. Параллельно прокладывались коллекторы водоотведения. Собственными силами предприятия построен водовод по ул. Декоративный питомник для обеспечения водоснабжения перспективных площадей застройки.



Завершена реконструкция двух участков коллекторов — по ул. Московской и по ул. Нарымской. Собственными силами Горводоканала завершена реконструкция Загородного коллектора диаметром 2500 мм общей протяженностью 3,46 км. Коллектор обеспечивает транспортировку всех стоков от Новосибирска, Бердска, города Оби, Академгородка и других муниципальных образований Новосибирского района от главной насосной станции до очистных сооружений канализации.

Сегодня продолжается строительство коллектора в районе ул. Невельского с переходом под железной дорогой, а также реконструкция имеющегося коллектора в том же районе. Подходит к завершению строительство комплекса площадок депонирования осадка сточных вод в Новосибирском районе. Ввод в эксплуатацию первой площадки депонирования намечен на конец января, а всего комплекса — на лето этого года.

Помимо мероприятий инвестиционной программы ежегодно реализуется программа по строительству и реконструкции сетей водоснабжения для жителей частного сектора. За период с 2020 по 2024 год построено более 20 км сетей водопровода для во-

доснабжения потребителей индивидуальной жилой застройки.

КРУПНЕЙШИЙ КОЛЛЕКТОР ПРОЛОЖИЛИ В ОБОДНЕННЫХ ГРУНТАХ

В середине января мэр Новосибирска Максим Кудрявцев посетил один из крупнейших объектов инвестиционной программы Горводоканала — двухкилометровый коллектор, который обеспечит дальнейшую жилую застройку левобережья.

«Город растет, и очень важно, чтобы параллельно развивались и системы жизнеобеспечения. Сегодня мы посетили крупный строящийся объект Горводоканала — канализационный коллектор по ул. Невельского. Здесь идет активное строительство, быстро растут новые микрорайоны, и мощность существующих систем уже на пределе. Новый коллектор позволит увеличить пропускную способность имеющейся канализации, а также обеспечит водоотведение новых домов в микрорайонах «Чистая Слобода», «Еренинский», города Оби и прилегающих территорий», — отметил Максим Кудрявцев, под-

черкнув, что все сооружения строятся в строгом соответствии с требованиями экологической безопасности.

Общая протяженность коллектора составляет 1,9 км. Как отметил директор МУП «Горводоканал» Юрий Похил, один из участков проходит под железной дорогой.

«Здесь была применена технология микротоннелирования. На глубине восьми метров работает проходческий щит, полностью автоматизированный, который позволяет добиться качественной укладки трубопровода в обводнённых грунтах. Другим способом здесь выполнить эту работу в принципе было невозможно. Мы сформировали защитный кожух под железной дорогой, в него уложили трубопровод диаметром 1600 мм и вывели его за территорию железной дороги. На той стороне вдоль путей останется построить еще 400 метров участка трубопровода диаметром 1000 мм. Там строим коллектор открытым способом. Срок окончания работ на этих двух участках коллектора — конец июня», — пояснил Юрий Похил.

Еще один крупный объект строительства МУП «Горводоканал» — это площадки депонирования осадка в поселке Кудряши общей площадью почти 18 гектаров. Они предназначены для хранения осадка, образующегося в процессе обработки стоков. Объект позволит увеличить резервную мощность системы канализации, а также в целом повысит надежность системы водоотведения как Новосибирска, так и прилегающих к нему территорий. В рамках реализации инвестиционной программы выполнен проект строительства площадок депонирования, он успешно прошёл Главгосэкспертизу и получил заключение экологической экспертизы. Полигоны обеспечат возможность хранения осадка ориентировочно до 2030 года.

СПРАВКА. Горводоканал — одно из старейших и крупнейших инфраструктурных предприятий Новосибирска. Сегодня предприятие занимает третье место в России — после Москвы и Санкт-Петербурга — по масштабам производственно-технического комплекса систем водоснабжения и водоотведения. Его услугами пользуются около двух миллионов человек, проживающих в областном центре и еще в семнадцати соседних муниципальных образованиях, где предприятие является гарантирующей организацией питьевого водоснабжения, включая города Бердск, Обь, наукограды Академгородок, Колыцово, Краснообск и другие. Ежегодно в город подается до 550 тысяч кубометров питьевой воды. Водоподготовка осуществляется на двух насосно-фильтровальных станциях. Новосибирский Горводоканал обслуживает 2260 километров водопроводных и 1650 километров канализационных сетей, сточные воды перекачивают 100 канализационных насосных станций.

По материалам мэрии Новосибирска

НОВОСТИ

С новым зданием!

Педагоги и ученики школы № 57 Новосибирска отпраздновали новоселье. С третьей четверти образовательное учреждение начало работать в новом здании. Новосёлов поздравили губернатор Новосибирской области Андрей Травников и мэр города Новосибирска Максим Кудрявцев.

Губернатор поблагодарил за большую работу строителей — компанию «СМРСтрой»: «Мы знаем, что в городе строить непросто — стеснённые условия, много коммуникаций, сложные земельные участки, тем более что стояла задача не просто на месте старого, аварийного здания возвести новое, а построить современное, большее по вместительности. Это получилось, и большое спасибо строителям за то, что свои обещания выполнили. Спасибо учителям, ученикам и родителям за терпение, за то, что эти годы вам пришлось, может быть, с меньшим комфортом учиться. Теперь, с вводом этого здания, у нас появится возможность планировать реконструкцию ещё одного школьного объекта в этом районе».

«Сегодня мы открываем новую 57-ю школу. Это долгожданное событие для Дзержинского района. Наши партнеры, строители, полностью выполнили свои обязательства.

Школа была сдана на месяц раньше срока, и это позволило начать учебный процесс в январе, — подчеркнул мэр Максим Кудрявцев. — Школа построена по уникальному проекту, второй такой в городе нет. Здесь есть все условия для того, чтобы овладевать знаниями, заниматься спортом и творчеством. Оборудованы классы робототехники, современный радиоузел, переговорная комната. Отмечу, что старая школа была рассчитана на 450 мест, сейчас это современное, просторное здание на 825 человек с возможностью расширения. Уверен, что ребятам здесь будет комфортно».

Школа № 57 — одна из старейших в Дзержинском районе. Она была построена в 1939 году. Почти шесть лет назад — в 2018 году — учебный процесс здесь был остановлен, здание признано аварийным. В 2022 году было принято решение о сносе школы и строительстве на её месте нового здания. К его возведению приступили в декабре 2022 года, а 2 декабря 2024 года было получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Новое четырехэтажное здание построено по индивидуальному проекту. Как отметила директор МАОУ «СОШ № 57» Татьяна Стёпина, помимо учебных классов в школе предусмотрено большое количество помещений для организации внеурочной деятельности.

Пресс-центр мэрии Новосибирска

Строительство пяти школ завершат в Кузбассе

Власти Кемеровской области рассчитывают в текущем году завершить строительство школ в пяти муниципалитетах, сообщает пресс-служба администрации региона.

«В 2025 году завершится строительство пяти школ — в Новокузнецке, Кемерове, Калтане, поселке Загорский Новокузнецкого округа и поселке Теба Междуреченского округа. В микрорайоне Дальнее Куйбышево Новокузнецка приступят к строительству новой школы. Капитальный ремонт продолжится в 11 общеобразовательных организациях, 10 из них завершим до конца года», — цитирует пресс-служба главу региона Илью Середюка.

Капремонт в текущем году продолжается в школах в Белове, Кемерове, Мысках, Прокопьевске, Ленинске-Кузнецком, Осинниках, а также в Прокопьевском, Тисульском, Юргинском и Яшкинском округах. Также сообщается, что в рамках нацпроекта «Семья» начнется капитальный ремонт детского сада в Гурьевске, по госпрограмме «Развитие системы образования Кузбасса» — строительство нового детского сада в поселке Перелай Крапивинского муниципального округа. Интерфакс-Сибирь

СГК приступила к реализации инвестпрограммы

В 2025 году Сибирская генерирующая компания (СГК) вложит в инвестиционные проекты по обеспечению надежности работы оборудования ТЭЦ Новосибирской области и экологические проекты 3,3 млрд рублей. Это на 18% больше, чем в 2024 году.

«Для надежности работы оборудования ТЭЦ выполним такие проекты, как реконструкция пиковой бойлерной, замена трансформаторов и паропроводов. В рамках повышения экологичности генерации запланировано строительство автоматизированных систем накопления и отгрузки золы для последующей переработки, а также улучшение режимов горения, чтобы снизить объемы выбросов», — рассказали в СГК. Отмечается, что повышение мощности и надежности работы оборудования особенно актуально для ТЭЦ-3, с учетом ее масштабного переоснащения по федеральной программе ДПМ, по которой предстоит к 2027 году полностью заменить две турбины. Общие вложения на пяти ТЭЦ Новосибирской области составят в 2025 году 8,3 млрд рублей. <https://infopro54.ru>

СОЦПРОС

НАСТРОЕНИЕ: ПУСТЬ УЖЕ СТАНЕТ ДЕШЕВЛЕ!**Более 70 процентов покупателей ждут снижения цен на квартиры**

Более 70% участников недавнего экспресс-замера потребительских настроений от IRN.RU ожидают снижения стоимости жилья зимой 2024–2025 гг. Это несколько больше, чем три месяца назад: по сравнению с сентябрем доля сторонников падения цен увеличилась на 2,4 п.п.

В декабре 2024 года читателям www.ign.ru был задан вопрос «Что будет с ценами на жилье этой зимой?». В целом 71,2% участников голосования ответили, что ждут снижения цен (три месяца назад, в сентябре 2024 г. — 68,8%). При этом 39,4% полагают, что цены просядут более чем на 5%. Еще 31,8% придерживаются мнения, что жилье может подешеветь в пределах 5%. Для сравнения, три месяца назад в существенное падение цен верили 43,7% ответивших (–7,9 п.п.), а в снижение стоимости жилья в пределах 5% — 25,1% (+6,7 п.п.).

Еще 18,6% опрошенных считают, что стоимость жилья предстоящей зимой останется на текущем уровне — это примерно столько же, сколько и три месяца назад (в начале осени в стагнацию цен верили 19,5%, –0,9 п.п.).

Повышение стоимости квартир в ближайшие три месяца прогнозируют 10,2% участников онлайн-голосования, это на 1,5 п.п. меньше, чем три месяца назад (в сен-



тябре 2024-го — 11,7%). Причем сегодня большинство приверженцев роста цен ожидают относительно небольшого повышения — в пределах 5% (6,9%). Еще 3,3% полагают, что жилье может подорожать более существенно.

Сегодняшние настроения покупателей в целом схожи с результатами аналогичного голосования годичной давности: год назад, в декабре 2023 г., в снижение цен верили 70% опрошенных, роста цен ожидали 14,9%, еще 15,2% прогнозировали стагнацию.

«В 2024 году цены на квартиры в Москве стагнировали, но на стоимость метра продолжает давить снизившийся спрос, и люди это понимают, — отмечает руководитель Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко. — Сегодня цены на квартиры, как на первичном рынке, так и на вторичном, остаются завышенными, а за ипотеку при нынешних ставках за 20 лет придется переплатить четыре стоимости квартиры. Поэтому спрос на жилье падает, что начинает толкать цены вниз — сто-

имость вторичных квартир в массовых сегментах уже показывает «минус». Более выраженный тренд на снижение цен может оформиться в 2025 году».

О планах купить квартиру в ближайшие три месяца сообщили 12,6% участников опроса. 87,4% проголосовавших пока покупку жилья не планируют.

По материалам www.ign.ru
Фото — федеральный девелопер «Неометрия»

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

**ПРОИЗВОДСТВО
ОБОРУДОВАНИЯ
КОНТАКТНОЙ СВАРКИ ДЛЯ
АРМАТУРНЫХ ЦЕХОВ**

На Совете по инвестиционной деятельности и содействию развитию конкуренции на территории города Новосибирска одобрили масштабный инвестпроект — строительство завода по производству оборудования контактной сварки для арматурных цехов заводов ЖБИ и ДСК. Подобного производства важнейшей категории «А» (производство средств производства) в России больше нет, ближайшие расположены в Европе.

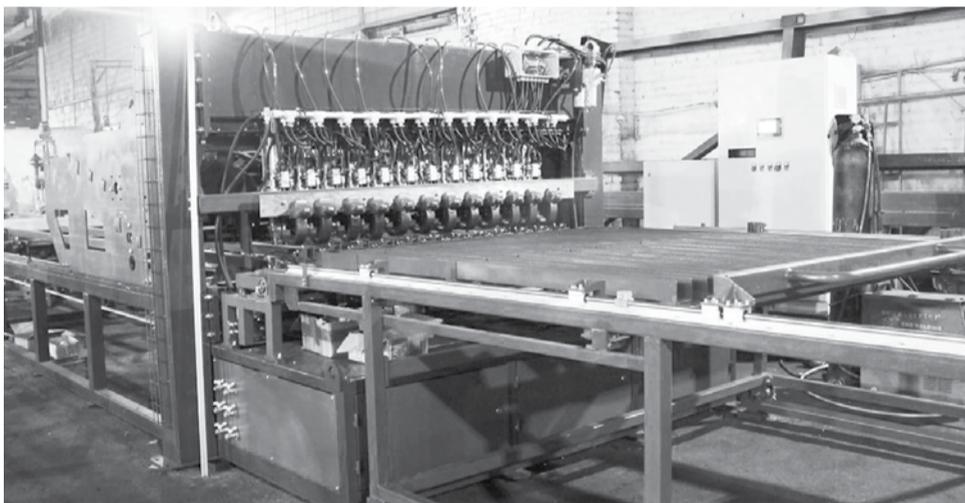
Инвестор проекта — ООО «Центр Машиностроения и Металлообработки Роден». Основное направление компании — производство станков для обработки проволоки и арматуры, технологического оборудования для заводов ЖБИ и КПД.

«Сегодня компания — один из лидеров в своей отрасли. Производимое нами оборудование может уверенно конкурировать с ведущими мировыми производителями. Наши машины контактной сварки запущены на многих заводах России, более 2500 единиц оборудования успешно работают на площадках наших заказчиков», — отметил в презентации Роман Дробот, технический директор ООО «Центр Машиностроения и Металлообработки Роден».

Реализация проекта позволит увеличить объемы производства и расширить географию продаж.

Первую очередь планируется реализовать в 2026 году, весь комплекс будет готов в 2029 году, выход на полную мощность намечен на 2030 год. На заводе планируется выпустить до 150 единиц оборудования в год, будет создано 110 новых рабочих мест. На сегодняшний день ведутся предварительные работы по проектированию здания, сетей и технологического цикла на земельном участке по ул. Пролетарская общей площадью 5,9 га, определены основные поставщики материалов и комплектующих, проанализирован рынок сбыта для увеличения объемов производства и расширения географии продаж.

«Ранее проект уже был одобрен на Совете по инвестициям при губернаторе региона и получил статус масштабного. Это даёт предприятию право получить земельный участок без торгов. Также для старта его реализации подготовлен проект санитарно-защитной зоны для внесения изменений в градостроительную документацию. По итогам решения городского Совета инвестор сможет начать строительство

**СИБИРИ — НОВЫЕ ПРОИЗВОДСТВА
В Новосибирске должно появиться несколько заводов**

на выбранном земельном участке. Развитие такого производства в Новосибирске с точки зрения политики импортозамещения очень важно. Подобного завода в России больше нет, ближайšie расположены в европейских странах. Корпорация развития НСО продолжает сопровождение этого проекта», — прокомментировал врио генерального директора Корпорации развития Вячеслав Радионов.

Объем инвестиций в проект: 700 млн рублей, из них на строительно-монтажные работы — 596 млн рублей, на машины и оборудование — 104 млн рублей. Инвестор планирует вложить 29% собственных средств и 71% — заёмных. Общий объем налоговых поступлений в консолидированный бюджет НСО за 2026–2030 годы составит 290,3 млн рублей. Срок окупаемости проекта — 5 лет.

**ПРОИЗВОДСТВО ДВЕРЕЙ
И ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
КОМБИНАТ**

Проекты этих производств были одобрены и получили статус масштабных на Совете по инвестициям при губернаторе Новосибирской области.

Инвестором первого проекта выступает компания «Дор Хауз», которая занимается

производством корпусной мебели, входных и межкомнатных дверей. Новый проект компании позволит расширить действующее производство за счёт строительства нового производственного комплекса общей площадью 15 000 квадратных метров в районе Бердского шоссе.

«Сегодня производственные мощности компании полностью задействованы под заказы и новые заявки от клиентов вынужденно не принимаются. Реализация проекта позволит удовлетворить повышенный спрос и расширить рынок сбыта. Планируем изготавливать корпусную мебель для дома и офисов, входные двери, в том числе, металлические, противопожарные. По нашим прогнозам, объем производства составит 150 тысяч изделий в год», — рассказал в своей презентации директор ООО «Дор Хауз» Илья Сангин.

На полную мощность компания планирует выйти к 2030 году. Срок окупаемости проекта — 5 лет (2025–2029 г.г.). Общий объем инвестиций — 1 млрд рублей, количество рабочих мест — 88. Налоговые поступления в консолидированный бюджет НСО за 2025–2031 годы должны составить 531,1 млн рублей.

Кроме того, на Совете был одобрен проект Домостроительного комбината с производственно-распределительным комплексом. Инвестором проекта выступает ООО «Коллизей Сибстрой» — компания производит и реализует бетон и строительные материалы.

Реализация проекта позволит расширить действующее производство ЖБИ-изделий и полностью перенести его на новые площади.

«Проект предполагает строительство производственного комплекса полного цикла общей площадью 23 тыс. кв. метров. Он будет включать в себя производственные, складские, административные помещения и гараж для собственного парка спецтехники, а это более 30 единиц», — рассказал исполнительный директор компании Дмитрий Короткевич. Общий объем инвестиций — 630 млн рублей. Планируемый объем производства — 166 тысяч изделий в год, на полную мощность комбинат должен будет выйти в 2030 году. Срок окупаемости проекта — 6 лет (2025–2030 г.). Количество рабочих мест — 166. Налоговые начисления в консолидированный бюджет НСО за период 2025–2031 годы должны составить 354,2 млн рублей.

Губернатор Андрей Травников отметил важность представленных проектов для региона. При этом глава региона подчеркнул необходимость тщательной проработки вопросов, связанных с земельными участками, на которых будут реализовываться данные проекты.

«Два перспективных промышленных проекта, которые сопровождает Корпорация развития Новосибирской области, были одобрены Советом по инвестициям и признаны масштабными. Это значит, что они будут включены в государственный реестр инвестиционных проектов и смогут претендовать на получение земельного участка без торгов с последующим правом выкупа. Такие меры, безусловно, помогают предпринимателям получить особое внимание от региона, сэкономить время и сосредоточиться на непосредственной реализации своих проектов», — подытожил врио генерального директора Корпорации развития НСО Вячеслав Радионов.

По материалам Корпорации развития Новосибирской области

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты
«Строительные ведомости».
Газета издается
при финансовом участии
ООО «Новая Сибирь»

Заказ от 28.01.2025.
Сдано в печать 28.01.2025
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
**630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.**
Телефон: +7-999-463-47-88
E-mail: sv97@mail.ru
stroyvedomosti.ru

Директор
Е.К. Брацун
Главный редактор
А.Е. Русинов
Шеф-редактор
В.З. Брацун

Тираж 999 экз.
За содержание рекламы
несут ответственность
рекламодатели.
Мнение редакции не всегда
совпадает с мнением авторов.
Цена свободная.
При перепечатке
ссылка обязательна.

Дата выхода
из печати 31.01.2025.

ЗОДЧЕСТВО

«ДАЖЕ ОБШАРПАННЫМ ОН ВЫГЛЯДИТ ЭЛЕГАНТНО»

Классицизм в архитектуре Новосибирска

Классицизм — это монументальность и торжественность, симметричность и единство формы, ритмичность и пропорциональность длины и высоты. Наконец, — это использование ордерных форм античности (колонн, пилястр, портиков, фронтонов, карнизов и пр.) с чётким разделением здания на три части по высоте — цоколя, основного поля и антаблемента. Сюда можно добавить и рустованную фасадную поверхность стен.

В России классицизм пережил три эпохи. Первая продолжалась более 60 лет — от Екатерины II до Николая I (зодчие Кокоринов, Старов, Кваренги, Захаров, Росси, Воронихин, Казаков, Баженов, Стасов, ...). На смену ему пришла эклектика, а в храмовых зданиях — «псевдовизантийский» стиль (Храм Христа Спасителя К. Тона и др.), затем, в самом конце XIX века, на непродолжительное время — модерн.

Вторая эпоха пришлась на конец XIX — начало XX века (Щуко, Фомин, Жолтовский, ...) — как реакция на вычурный и «безвольный» модерн с его кривыми линиями и подчёркнутой ассиметрией. В то время классицизм вместе с «новорусским» стилем (Васнецов, Шехтель, Щусев, ...) стал доминирующим в русской архитектуре. Стрившийся Новоиколаевск-Новосибирск, который получил статус города лишь в 1903 году, только слегка успел захватить вторую эпоху. Лучшие здания того времени — Коммерческое собрание (1914, позднее перестроенное для театра «Красный факел» с утратой симметричности), филиал Богородско-Глуховской мануфактуры (1916, позднее надстроенный и превращённый в Главный почтамт) и Дом офицеров (1916–1924). Все они построены по проектам томского (с 1933 г. новосибирского) архитектора А.Д. Крячкова.

Затем произошла революция с ее известными последствиями, в том числе и для архитектуры. Всё старое подверглось остракизму («Отречёмся от старого мира, отряхнём его прах с наших ног»). Начались поиски «революционного» стиля: «функционализм», «революционный романтизм», «конструктивизм» и т.д. Пока, наконец, ЦК ВКП(б) в 1932 г. не указал, что пора кончать с экспериментами и возвращаться к лучшему из наследия прошлого.

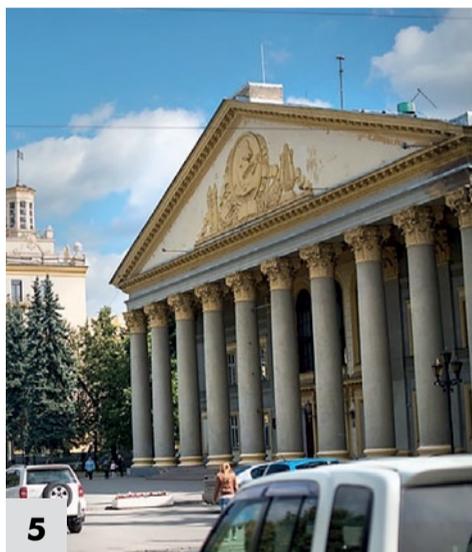
Возвращение к классицизму происходило постепенно (через «постконструктивизм»), и лишь после войны он занял господствующее положение. Его впоследствии называли то (нейтрально) «неоклассицизмом», то (пренебрежительно) «сталинским ампиризм», но, пожалуй, наиболее точное название стиля — «триумф», самым ярким выражением которого стали 7 высотных домов в Москве. Это действительно была архитектура государства-триумфатора — победителя самого страшного врага в истории человечества.

Продолжалась третья эпоха недолго — до памятного Постановления «Об устранении излишеств в архитектуре и строительстве» в 1955 г. Именно третья эпоха больше всего проявилась в Новосибирске.

В этом стиле строились новые и перестраивались старые административные здания (Совнархоз, Горисполком, Дом Ленина, Совпартшкола, Ленинский райком партии, городской аэровокзал и др.), учреждения культуры (Театр музкомедии, дома культуры железнодорожников на ст. Инская, «Приморский» в пос. ОбьГЭС, им. Ефремова, им. Жданова, им. Горького, кинотеатр «Победа» и др.), учебные корпуса и общежития вузов и техникумов (НИИЖТ, НИСИ, НСХИ, топографический и электромеханический техникумы и др.) и даже жилые дома — как отдельные здания, так и целые кварталы (на Красной горке в Калининском районе, на ул. Первомайской, ул. Мира и др.).

Среди построенных в Новосибирске образцов высокого искусства — здание Президиума Западно-Сибирского филиала АН СССР на ул. Фрунзе, учебный корпус НИИЖТ-а на ул. Дуси Ковальчук, здание Химико-металлургического института АН СССР на ул. Крылова, ансамбль на ул. Б.Хмельницкого, включающий ДК им. Горького и соседние жилые дома, ансамбль на Красном пр., включающий ДК им. Жданова (ныне ДК «Энергетик») и соседние жилые дома, здание Театра музкомедии, живописно расположенное в Центральном парке, и ряд других.

Встречались и ошибки. Например, построенное с балконами и мелкими рельефными деталями (ломаными поясками, нишами и пр.) 9-этажное жилое здание на Красном проспекте, 30, («Под строкой») плохо согласуется с ранее построенным в строгом стиле постконструктивизма на другой стороне Октябрьской магистрали административным



зданием (НИИ-39, ныне НИИИП). В результате пострадала гармония парадного ансамбля при въезде на магистраль.

Были и случаи нарушения триады Витрувия — «польза, прочность, красота» (где красота стоит всё-таки на 3-м месте) с доведением классицизма до абсурда. Например, в 5-этажном жилом доме № 19 на ул. Мичурина колонны опираются не на фундаменты или цоколи, а на балконы — вопреки здравому смыслу, только ради красоты. Подобными примерами недостатки новосибирского классицизма, к сожалению, не исчерпываются.

И, к сожалению же, очень мало было создано архитектурных ансамблей, для коих классицизм является наиболее выразительным средством, а те, что были запроектированы (например, на восточной половине пл. Ленина и в створе Вокзальной магистрали, на пл. Гарина-Михайловского, на пл. Калинина, на пл. Кондратюка и др.), так и не успели осуществиться.

И, тем не менее, здания той эпохи до сих пор служат одними из лучших украшений города. Как сказала новосибирский искусствовед А. Архипова, «неоклассицизм даже обшарпанным выглядит элегантно». О других архитектурных стилях этого не скажешь.

На фото:

1 Красный пр. 63. Дом офицеров (1916–1925), арх. А.Д. Крячкова.

Значительная часть поверхности фасадов оставлена из нештукатуренного кирпича, что, с одной стороны, дало существенную экономию на штукатурных работах, а с другой — обогатило цветовую гамму фасада. Приём этот заимствован у старшего коллеги Крячкова томского архитектора К.К. Лыгина (о нём см. «СВ», 2024, № 9).

2 Ул. Фрунзе, 11. Президиум Западно-Сибирского филиала АН СССР (1944–1947), арх. А.Д. Крячков и Н.Г. Васильев (в наст. вр. Институт систематики и экологии животных СО РАН).

Здание, запроектированное со строго выдержанными пропорциями, служит «классическим» образцом классицизма со всеми его атрибутами: портиком, колоннами, фронтоном, антаблементом. Перестроено из здания фельдшерско-акушерской школы.

3 Ул. Державина, 18. Химико-металлургический институт АН СССР (1944–1947), арх. Н.Г. Васильев (в наст. вр. Представительство Президента РФ в СФО).

Хотя портики и колоннада отсутствуют, и имеется лишь слегка выступающая центральная часть с пилястрами и треугольным фронтоном, здание выполнено с безукоризненным вкусом и является настоящим образцом классицизма. К сожалению, современная слишком тёмная окраска стен 1-го этажа зрительно уменьшила высоту здания и исказила его совершенные пропорции.

4 Ул. Д. Ковальчук, 191. НИИЖТ — СГУПС (1954–1964), арх. В. Масленников, Москва.

Один из лучших образцов классицизма в Новосибирске. Благодаря охватывающему положению крыльев со своими фронтонами и пилястрами, само здание являет собой великолепный архитектурный ансамбль.

5 Ул. Б. Хмельницкого, 40. ДК им. Горького, 1957 г., типовой проект.

Площадь перед зданием фланкирована двумя симметричными 4-этажными жилыми домами с выступающими 6-этажными пристройками с башенками, совместно образующими красивый и уютный ансамбль (арх. А.С. Михайлов и В.С. Внуков). Один из редких и самых удачных примеров ансамблевой архитектуры в Новосибирске.

6 Музыкальный театр в Центральном парке, 1947–1959 г. (арх. С.П. Скобликов). Классицизм в «камерном» исполнении. Здание напоминает барскую усадьбу XIX века

7 Жилые дома на Красной горке (Калининский район), конец 1940-х — начало 1950-х гг.

Очень скромные фасады, но это тоже классицизм.

8 Жилой дом на ул. Мичурина, 19. «Искусство ради искусства», или классицизм, доведённый до абсурда: для поддержания козырьков устроены опирающиеся на балконы колонны, без которых прочность козырьков можно легко обеспечить.

Валерий Габрусенко

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ**ДИНАМИКА РЫНКА ИЖС БУДЕТ ВЯЛОЙ****За 2024 год частные дома в 71 регионе России подорожали, в 14 подешевели**

Предложение индивидуальных домов выросло за год на 24%, отмечают специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР», проведя анализ по 85 регионам России. Рынок выглядит не очень активным: одни покупатели озабочены ростом цен на повседневные нужды и откладывают покупку до лучших времен, другие держат свои накопления на банковских депозитах под высокий процент. Тем не менее, дома показали рост цен в большинстве регионов.

Итоги 4 квартала 2024 года. По итогам 4 квартала частные дома подорожали в 76 регионах из 85 исследованных, в 9 подешевели.

Больше всего поднялись цены в Чукотском АО (+33,3%), Магаданской (+23,6%), Ленинградской (+13,2%), Курской (+9,2%) и Калужской (+9%) областях. Наибольшее падение цен зафиксировано в Ямало-Ненецком АО (-4,4%), республиках Мордовия (-4,1%), Калмыкия (-3,9%), в Москве (-1,3%) и Тюменской области (-1,2%).

На территориях, относящихся к столице, частные дома, по данным портала Mirkvartir.ru, стоят в среднем 29 886 619 рублей. В Московской области в течение квартала наблюдался рост на 7,1%, до 19 221 306 рублей. В Санкт-Петербурге — на 5%,

до 22 356 936 рублей за дом, в Ленинградской области — на 13,2%, до 12 483 668 рублей.

В среднем домовладения за последние три месяца года подорожали на 3,8%, до 7 356 764 рублей.

Итоги года. За прошедший год индивидуальных дома выросли в цене в 71 регионе из 85, в 14 опустелись.

Особенно увеличилась стоимость объектов в республике Алтай (+35,6%), Кемеровской (+29,3%), Московской (+28,9%) и Калужской (+17,8%) областях, республике Ингушетия (+17,2%). Уменьшилась она больше всего в Мурманской (-11,2%), Нижегородской (-9,5%) областях, Калмыкии (-9%), Смоленской области (-6,5%) и Мордовии (-5,8%).



В Москве ценник вырос на 16,2%, в Московской области — на 28,9%, в Санкт-Петербурге — на 16,5%, в Ленобласти — на 15,7%.

За год средний дом в России подорожал на 6,7%. Размер частных домов уменьшается. Так, за 2024 год средняя площадь «съемилась» на 4 кв. м — со 118 до 114 кв. м. А предложение на рынке, напротив, выросло на 24%.

«Со времен пандемии спрос на загородные дома остается стабильным, хотя и не таким высоким, как в 2020–2021 годах. Главным драйвером повышения цен выступает не он, а инфляция и рост цен на строительные материалы и работы, дефицит трудовых ресурсов. И все же рост цен в минувшем году недотягивает до уровня инфляции (для сравнения: в прошлом году он составил 15,5%), — констатирует Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — В 2025 году динамика, вероятно, будет еще более вялой».

По материалам www.mirkvartir.ru

Аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР» выяснили, сколько времени понадобится гражданам России в разных регионах, чтобы накопить 100% стоимости частного дома в своем субъекте, не прибегая к ипотеке и рассрочкам — при условии, что вся зарплата будет откладываться для этой цели. То есть человек не должен ни есть, ни пить, ни тратиться на одежду и развлечения весь этот срок — ну, или каким-то образом жить за счет своего дополнительного дохода либо зарплаты другого члена семьи.

Для этого специалисты сопоставили средние цены на дома, взятые из собственной аналитики портала, и зарплаты по регионам, согласно данным Росстата.

Как выяснилось, при соблюдении упомянутых условий быстрее всего на дом в своем регионе можно накопить жителям Еврейской автономной области и Магаданской областей — это займет всего 3,4 года. В первой области очень низкие цены на дома — в среднем 3 264 003 рубля, а во второй высокие зарплаты — 151 358 рублей (совсем как в Москве).

Быстро обзавестись своим домом получится также в Архангельской области (3,8 года), Чукотском АО (4 года), Коми (4,1 года), Курганской (4,2 года), Кемеровской (4,6 года) областях, Красноярском крае (4,9 года), Ханты-Мансийском АО (4,9 года) и Камчатском крае (5 лет).

А вот в кавказских республиках копить придется дольше всего. В Дагестане на покупку дома нужно будет откладывать больше четверти века — 26,3 года, в Ингушетии — 25,6 года, в Чечне — 23,4 года. Причиной тому — одни из самых высоких в стране цен

ОТКАЖИТЕ СЕБЕ ВО ВСЁМ**Свой дом: накопить нереально, но сказка стала ближе**

на дома и одни из самых низких зарплат. В десятку невезучих вошли также столичные и курортные регионы, где ценники на коттеджи тоже зашкаливают. Это Санкт-Петербург, где срок условного «сплошного голодания во имя своего дома» составит без малого 18 лет, Севастополь (17,4 года), Москва (16,7 года), Крым (16,7 года), Московская область (15,6 года), и снова Кавказ: Кабардино-Балкария (15,6 года) и Карачаево-Черкесия (15,5 года).

В целом по России при средней цене дома 7 426 675 рублей и зарплате 86 582 руб./мес. придется копить на свой возделанный объект индивидуального жилищного строительства 7,1 года.

Если сравнивать с результатами аналогичного исследования, которое Mirkvartir.ru проводил в 2023 году, то средний срок накопления для россиян снизился почти на год. Это произошло потому, что зарплаты росли быстрее, чем стоимость недвижимости:

первые выросли на 37% за два года, а вторая — на 23%.

«Особенно в выигрыше оказались приморские регионы — Севастополь, где промежуток времени, в течение которого нужно пополнять кубышку, сократился на 4,5 года, Калининградская область (на 4 года), Краснодарский край (на 3,3 года) и Крым (на 2,7 года), — перечисляет Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — А вот на Алтае, наоборот, жителям придется ждать на 4 года дольше. В Дагестане и Ингушетии — на 3,5 года дольше, чем в 2023-м, в Северной Осетии — на 1,1 года. Москвичам придется копить на 0,6 года дольше, жителям Московской области — на 0,5. Петербуржцам, напротив, вышла «скошуха» на 1,5 года, а обитателям Ленинградской области — и того больше, на 2,3 года».

Также по данным «МИР КВАРТИР», жителям Иркутской области при средней цене объекта ИЖС 5 486 115 рублей и средней ежемесячной зарплате 85 610 руб. придется отказывать себе во всем для его покупки 5,3 года. Это, конечно, очень долго. Но новосибирцам еще хуже, здесь тот же самый набор показателей выглядит так: 66 381 39 руб., 76 173 руб., 7,3 года. Что ж, назвался столицей — худей молча...

Источник — mirkvartir.ru

КАДРЫ**ГЛАВНЫЙ РЕСУРС ПО-ПРЕЖНЕМУ В ДЕФИЦИТЕ**
Подведены итоги на рынке труда в Новосибирской области за 2024 год

Эксперты российской рекрутинговой онлайн-платформы проанализировали итоги 2024 года на рынке труда в Новосибирской области и выяснили, вырос ли спрос на персонал у местных работодателей, на каком уровне была активность соискателей и как поменялась ситуация с дефицитом кадров.

**СПРОС НА ПЕРСОНАЛ
ЗА ГОД ВЫРОС НА 12%**

Количество вакансий, открытых в Новосибирской области за весь 2024 год, на 12% превысило объем предложений о работе за предыдущий 2023 год. В целом по стране активность работодателей была еще более значительной и прирост вакансий составил +20% год к году.

Самый высокий спрос в 2024 году зафиксирован на кадры из направлений «Рабочий персонал» (23% от всех открытых вакансий за год), «Продажи, обслуживание клиентов» (20%), «Производство, сервисное обслуживание» и «Транспорт, логистика, перевозки» (по 16%), а также «Строительство, недвижимость» (14%).

При этом у компаний, которые искали специалистов в Новосибирской области, существеннее всего, по сравнению с прошлым годом, выросла потребность в специалистах из сфер «Туризм, гостиницы, рестораны»



(+25% вакансий год к году), «Стратегия, инвестиции, консалтинг» (+21%), «Розничная торговля» (+20%) и «Страхование» (+19%).

**АКТИВНОСТЬ СОИСКАТЕЛЕЙ
УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 17%**

Активность соискателей в прошедшем году росла быстрее работодательской, что стало новым трендом на рынке труда. Новосибирцы открыли или обновили на 17%

больше резюме, чем в 2023 году. В целом по стране прирост активных резюме составил +15%.

Самый высокий интерес местные соискатели проявляли к трудоустройству в таких направлениях, как «Продажи, обслуживание клиентов» (18% от всех открытых и обновленных резюме в 2024 году), «Рабочий персонал» (17%), «Транспорт, логистика, перевозки» (15%) и «Административный персонал» (11%).

При этом наиболее заметный приток потенциальных кадров зафиксирован в сферах «Автомобильный бизнес» (+38% резюме год к году), «Рабочий персонал» (+24%), «Туризм, гостиницы, рестораны» (+23%), «Строительство, недвижимость» и «Транспорт, логистика, перевозки» (+19%).

Напротив, снизился интерес к работе в сферах «Розничная торговля» (-16% резюме год к году), «Административный персонал» и «Страхование» (по -4%), а также «Спортивные клубы, фитнес, салоны красоты» (-3%).

ЛЮДЕЙ НЕ ХВАТАЕТ

По итогам декабря 2024 на одну вакансию в Новосибирской области приходится 3,9 резюме, что соответствует значениям умеренного дефицита на рынке труда (норма начинается от 4 резюме на вакансию). С начала года (января 2024) значения индекса выросли в регионе на 1 п.п. (с 2,9 резюме на вакансию), и это говорит о тренде на смягчение кадрового дефицита. Для сравнения, в целом по России в конце года был достигнут баланс спроса и предложения — 4,2 резюме на вакансию, а за 12 месяцев этот показатель вырос на +0,8 п.п.

По материалам www.hh.ru