



АСОНО
Развивая строительство

Газета издаётся при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru

ЖКХ

ПЛАТИ МЕНЬШЕ — ЖИВИ ХУЖЕ

18 апреля в Правительстве НСО состоялось Расширенное заседание Комиссии Общественной палаты Новосибирской области по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса на тему «Формирование тарифа по обслуживанию и содержанию многоквартирных домов».

Во вступительном слове председатель комиссии, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максим Федорченко обратил внимание на важность обсуждаемой темы, среди прочего, подчеркнув острую необходимость поиска и соблюдения баланса между ценой и качеством оказываемых гражданам услуг по эксплуатации МКД.

Эксперт комиссии Владимир Ермола указал на высокий разброс тарифов на обслуживание даже однотипных домов, которые варьируются в диапазоне от 13 до 30 рублей за квадратный метр — при схожем наборе минимально-необходимых услуг. Он высказался о необходимости налаживания конструктивного диалога с собственниками — с целью исключить занижение тарифов, следствием которого объективно становится хроническое недофинансирование работ по текущему ремонту с постепенным ухудшением технического состояния зданий.

Заместитель министра ЖКХ и энергетики Новосибирской области Сергей Глебов напомнил, что

Об опасности хронического занижения тарифов на содержание многоквартирных домов



тарифы на содержание МКД нужно формировать на основе реальных расходов на указанные цели, с учетом фактического состояния конструкций дома, его инженерных систем и т.п. В то же время

тарифы в обязательном порядке должны утверждаться общими собраниями собственников, которые, во-первых, всегда хотят платить как можно меньше, а получать как можно больше, а во-вторых, зача-

стую в принципе пренебрегают своей обязанностью проводить указанные собрания и принимать соответствующие решения.

Окончание на стр. 2



@STROYVEDOMOSTY

В НОМЕРЕ:

► **«ИНТЕГРАЦИЯ ДОЛЖНА БЫТЬ ПОЛНАЯ»**
Стройке поможет искусственный интеллект?

Стр. 3

► **СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА — В ПОМОЩЬ ИНВЕСТОРУ**
Потенциал льготных лимитов снижается

Стр. 4

► **КУДА ПОКАТИТСЯ, ТУДА И СТУПАЙ**
Участники рынка недвижимости обсудили перспективы

Стр. 6–7

► **ДИКИЙ РОСТ — В ЦИВИЛИЗОВАННЫЕ РАМКИ**
Как надо развивать ИЖС

Стр. 8

► **ТВОРЧЕСТВО ПОБЕЖДАЕТ «СИБИРСКАЯ КАРЬЕРА»**
архитектора Масленникова

Стр. 12



НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

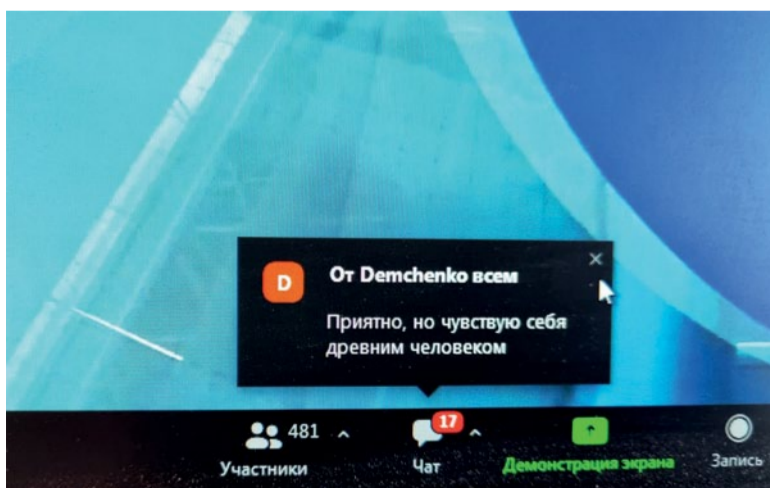
МЕДЛЕННО ДЫШАТ ПЕРЕД ПРЫЖКОМ

От подрядчиков требуют скорейшего погружения в цифровизацию

Под председательством координатора НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе Максима Федорченко состоялся вебинар «Требования к подрядчикам и застройщикам при переходе на исполнительную документацию в электронном виде в 2024 году».

К участию были приглашены подрядные организации, застройщики СФО, представители государственных заказчиков. Об актуальности темы наглядно свидетельствует число подключившихся по ВКС — почти 500 человек, география участников охватила Сибирский федеральный округ и даже вышла за его пределы (были слушатели, например, из Улан-Удэ).

О нормативно-правовой базе цифровизации строительной отрасли, о требованиях законодательства в этой сфере рассказала руководитель рабочей группы Научно-консультативной комиссии Ассоциации «Национальное объединение строителей», директор департамента права Союза строительных компаний Урала и Сибири Наталья Разумова. Она раскрыла федеральную иерархию нормативных актов и стандартов, регулирующих информационные модели-



рование и ведение исполнительной документации в электронном виде, начиная от действующей редакции Градкодекса и заканчивая взаимосвязанным набором правительственных распоряжений, приказов Минстроя РФ, государственных стандартов и сводов правил. Она отметила высокую степень готовности региональной нормативной базы для исполнительной документации в электронном виде (единственный субъект среди регионов Сибирского

и Уральского федерального округов, где местные акты еще не приняты — Хакасия).

Она напомнила, что к настоящему времени утратил свою силу такой важный документ, как постановление Правительства РФ от 15.09.2020 № 1431 «Об утверждении правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства...», но эта утрата будет компенсирована другими, актуальными документами.

Следует обратить особое внимание на постановление Правительства РФ от 05.03.2021 № 331. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 20 декабря 2022 г., оно дополнено пунктом 2, устанавливающим, что формирование и ведение инфомодели ОКС обеспечиваются застройщиком или техзаказчиком, осуществляющими деятельность в соответствии с 214-ФЗ, в отношении объекта капитального строительства (за исключением ИЖС в границах малоэтажного жилого комплекса), проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий которого в соответствии с Градкодексом РФ подлежат экспертизе, в случаях, если договор о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации заключен (задание застройщика (технического заказчика) на выполнение инженерных изысканий и (или) задание на проектирование утверждено) после 1 июля 2024 г., или если РНС указанного объекта капитального строительства, по которому проектная документация утверждена до 1 июля 2024 г., выдано после 1 января 2025 г.

Уже с 1 июля текущего года застройщики многоквартирных жилых домов не смогут получить про-

ектного финансирования при отсутствии информационной модели своего объекта — за этим будет следить ДОМ.РФ; кроме того, ведение инфомодели тянет за собой и электронное ведение исполнительной документации, цифровое взаимодействие с органами надзора и экспертизы — без этого тоже будет не обойтись. Аналогичные требования догонят и проекты ИЖС в границах территорий малоэтажных жилых комплексов, только годом позже.

На «кидеологической основе» цифровизации строительной отрасли в регионах остановилась советник Министра строительства и ЖКХ РФ, заместитель руководителя Центра компетенций РФ по цифровой трансформации строительной отрасли Елена Звонарева. Она напомнила, что основная задача цифровой вертикали и Информационной системы управления проектами (ИСУП) — цифровая трансформация строительной отрасли, обеспечение взаимосвязи различных типов инфосистем и сервисов, применяемых участниками строительства на всех уровнях, на основе единых форматов и правил обмена данными.

Окончание на стр. 3

ПЛАТИ МЕНЬШЕ — ЖИВИ ХУЖЕ

Об опасности хронического занижения тарифов на содержание многоквартирных домов



Начало на стр. 1

В этих условиях упорядочить и упростить работу по установлению тарифов могло бы внесение в договоры по управлению МКД пункта о периодической индексации тарифов управляющей компанией — с учетом показателей инфляции за соответствующий период. Этот пункт должен автоматически «включаться» в случаях, когда к обозначенному сроку общее собрание собственников не проведено, и/или тарифы на нем не утверждены.

Второй вариант основан на том, что, по Жилищному кодексу, тарифы в отсутствие легитимных решений собственников вправе устанавливать муниципалитет. С 1 февраля 2024 года в Новосибирске постановлением мэрии от 30.01.2024 № 521 установлены размеры платы за содержание жилого помещения в домах, где собственники на общих собраниях не принимали решений об установлении размера этой платы. Сергей Глебов привел пример: согласно постановлению, для благоустроенного дома без лифта и без мусоропровода с внутридомовыми газовыми сетями указанный тариф составляет 24 р. 14 коп. за квадратный метр общей площади. Если есть лифт и мусоропровод, тариф составит 32 рубля.

Как подчеркнул Сергей Глебов, несмотря на наличие некоторой дифференциации, тарифы в постановлении являются весьма усредненными, не учитывающими специфику очень многих домов. Тем не менее, они могут сыграть роль «минимальной базы», ниже которой опускаться нельзя.

Сергей Глебов внес предложение внести поправку в ст. 156 Жилищного кодекса, четко устанавливающую: размер платы за содержание жилого помещения, принимаемый на Общем собрании собственников МКД, не может быть ниже платы, установленной органами муниципального самоуправления.

В противном случае, по его опыту, общие собрания собственников в своем стремлении сэкономить нередко опускают тарифы ниже муниципальных на 30 и даже 40 процентов, в результате чего УК попросту отказываются от работы с их домами. Примечательно, что для собственников такой ход событий не несет ничего хорошего. Дома «зависают» на некоторое время без управления, муниципалитет вынужден поводить конкурсные процедуры, чтобы все-таки найти УК для «ушедшего в свободное плавание» дома, а тарифы в итоге только повышаются.

ОТРЕГУЛИРОВАТЬ ПЕРЕЧНИ УСЛУГ

Начальник Департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии Новосибирска Дмитрий Перязев поддержал предложение Сергея Глебова, добавив, что для его реализации обязательно должны быть отрегулированы перечни услуг, минимально-необходимых для домов с различными типами благоустройства. Уполномоченным регулятором департаментом должны быть зафиксированы и перечни, и их стоимость (тарифы).

В этом случае взаимодействие собственников с УК упорядочится, станет гармоничнее, и в Новосибирске меньше станет домов без управления. Несмотря на то, что по сравнению с показателями 5-, 6-летней давности, когда среднегодовая численность «неуправляемых» МКД достигала 250 шт., сегодня проблема отчасти поутихла (данный показатель снизился до 150), ее актуальность все равно сохраняется.

Как подчеркнул Дмитрий Перязев, мэрия не имеет возможности субсидировать содержание многих из домов «без управления», и поэтому регресс их технического состояния вполне способен принимать угрожающие черты.



НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ В СОДЕРЖАНИИ НЕ НУЖДАЮТСЯ?

Руководитель Департамента по тарифам Новосибирской области Гарей Асмодьяров напомнил, что минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290. Существуют также Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт общего имущества, и Приказ Госстроя РФ от 9 декабря 1999 г. № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда» (в соответствии с письмом Минстроя России от 23 декабря 2015 г. № 43944-ОГ/04 данный приказ носит рекомендательный характер, и может быть использован как основа для разработки систем нормирования труда, устанавливаемых в организациях.).

Опираясь на эти документы (во многом устаревшие, но других нет), Департамент по тарифам по просьбе Общественной палаты проанализировал формирование соответствующего тарифа на типовом 9-этажном четырехподъездном доме на 144 квартиры общей площадью 11 тыс. кв. метров (включая жилые помещения — 10 тыс. кв. м), расположенном на земельном участке 4400 кв. метров, с лифтами, мусоропроводом и контейнерной площадкой.

Гарей Асмодьяров оговорился, что тарифообразование «на содержание и ремонт» должно учитывать три важных группы работ: работы для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, балок, ригелей и пр.), работы для надлежащего содержания систем инженерно-технического обеспечения, работы по содержанию иного общего имущества в МКД.

При этом, как показал анализ, по блоку содержания несущих конструкций вообще отсутствует какое-либо нормирование (кто, с какой периодичностью, по какой методике должен это делать — абсолютно неясно). Не все регламентировано и в части содержания иного общего имущества (в частности, это касается некоторых работ по очистке от снега, и т.п.).

С инженерными системами ситуация более определенная, но тоже есть пробелы.

В итоге, без учета всех этих важных, но остающихся «за пределами регламентов» работ тариф на содержание общего имущества (без текущего ремонта!) упомянутой выше типовой девятиэтажки составил 26 рублей 79 копеек с квадратного метра.

Гарей Асмодьяров уверен: утвержденный перечень работ по содержанию и ремонту ОИ МКД необходимо расширить (в частности, внести в него содержание несущих конструкций). Кроме того, глава Департамента по тарифам предложил поощрять рачительных собственников, не скупающихся на содержание общедомового имущества в хорошем состоянии — например, посредством предоставления грантов на дополнительные работы по капремонту, и т.п. Это будет экономически обоснованный шаг: ведь если дом поддерживают в хорошем состоянии, расходы на капремонт из Фонда модернизации ЖКХ уменьшаются. Для придания системности данной работе предлагается ввести соответствующую систему рейтингования МКД.

Также Гарей Асмодьяров внес предложение ограничить срок действия тарифов тремя годами.

ГЖИ ДЕЙСТВУЕТ СТРОГО ПО ЗАКОНУ

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Дарья Дерябина напомнила: регуляторные рамки, в которых работает инспекция,



на сегодня определены Жилищным кодексом РФ, где зафиксировано, что тариф устанавливается на один год с учетом предложений УК, и постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, определяющим, в каких случаях тарифы устанавливает муниципалитет. Как показала практика проверки ГЖИ, новосибирские компании уже пользуются индексами-дефляторами при установлении тарифов (договорные отношения это позволяют; при возникновении судебных споров суды принимают сторону УК — если повышение тарифов управляющей компанией не превысило индексы-дефляторы). Дарья Дерябина поддержала идею об установлении минимального тарифа, ниже которого опускаться нельзя в любом случае. Но пока муниципальные тарифы не узаконены в таком статусе, управляющим компаниям, которые пытаются помешать собственникам опуститься ниже этих тарифов, будут выдаваться санкционные предписания: ведь ГЖИ действует в рамках действующего законодательства.

А ЕСЛИ ВВЕСТИ САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ?..

Исполнительный директор Ассоциации управляющих компаний «Новое качество» Игорь Владимиров (Москва) сообщил, что в настоящее время на федеральном уровне изучаются перспективы реформирования системы управления многоквартирными домами. В частности, Комитетом по строительству и ЖКХ Госдумы РФ совместно с Ассоциацией «Новое качество» проводится сравнительный анализ сохранения лицензирования для УК (с возможным ужесточением его условий) и перехода на систему обязательного саморегулирования. Сравнение ведется с точки зрения эффективности контроля, обеспечения нужного уровня ответственности УК и т.п. В течение мая уже может быть принято принципиальное решение по этому вопросу.

Максим Федорченко предположил, что в случае перехода отрасли на обязательное саморегулирование системе СПО можно было бы передать полномочия по нормированию тех направлений, где сейчас сохраняются пробелы (в частности, это касается регламентирования содержания несущих конструкций, и т.п.).

Владимир Ермола призвал на федеральном уровне законодательно конкретизировать обязанности и повысить ответственность собственников, чтобы их конфликты с УК не становились «игрой в одни ворота», где проигравшей стороной заведомо назначается УК.

НАЗВАЛСЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ ТСЖ — СДАЙ ЭКЗАМЕН

Председатель ТСЖ «Родники 3» Владислав Орищенко предложил ввести обязательство для председателей ТСЖ, или председателей правления ТСЖ, либо Совета дома — наравне с директорами управляющих компаний сдавать квалификационный экзамен. Это заставит упомянутых людей глубже погрузиться в технические проблемы и поможет им на профессиональном уровне понять обоснованность тех, на первый взгляд, «высоких» тарифов, которые им якобы «навязывает» УК.

Также Владислав Орищенко предложил разграничить в нормативных актах понятия «поддерживающий ремонт» и «текущий ремонт» (поддерживающий ремонт, в его понимании, объединяет более мелкие и дешевые работы, текущий — более масштабные и дорогостоящие).

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ — ВСЕГДА НЕАКТУАЛЬНЫЙ, СТОЯКИ ОТОПЛЕНИЯ — С ВЕЧНЫМ СРОКОМ СЛУЖБЫ



Руководитель ООО «УК ЖКХ-ПАРТНЕР» Евгений Пономарев обозначил ряд существенных проблем, ранее не упомянутых в ходе заседания, но сохраняющих остроту для УК.

В частности, он посетовал на несправедливые санкции со стороны Государственной жилищной инспекции — за неактуальность реестра собственников (коллизия в том, что у УК нет полномочий и инструментов, чтобы обязать собственников передавать актуальную информацию из ЕГРН в УК, и доступа к базе Росреестра — тоже нет). Пожаловался на хронические неплатежи, особенно от жильцов многих муниципальных квартир.

Еще одна проблема — исключение из работ по капремонту ремонт стояков отопления и водоснабжения. Теперь необходимые работы приходится включать в текущий ремонт, из-за чего его стоимость растет, будоража собственников.

Общая беда — дефицит кадров, который нарастает, а молодежь привлечь трудно, так как дать молодым нормальную зарплату управляющая компания, будучи ограниченными тарифами — не в состоянии.

Эксперт комиссии, директор Новосибирского архитектурно-строительного колледжа Сергей Аверьякин высказал убежденность, что тарифы на набор жизненно важных услуг, обеспечивающих безопасность зданий, надежность функционирования их инженерных систем, должны на 100% устанавливаться и регулироваться государством, и собственники вообще не должны вмешиваться в этот процесс.

Руководитель УК «Регион» Алексей Марченко посетовал на манипуляции со стороны жильцов-собственников, вводящих в заблуждение ГЖИ необоснованными жалобами на «невыполнение обязательных требований».

ПРЕОДОЛЕТЬ ФОРМАЛИЗМ

Максим Федорченко назвал «формальной» позицию ГЖИ, которая наказывает УК за якобы «завышенные», а по факту приведенные к разумному экономическому балансу тарифы — потому что в итоге такая политика приводит к ухудшению состояния жилфонда, а значит, по сути, не идет на пользу гражданам (чьи интересы должна защищать ГЖИ), а наоборот, вредит. Он предложил обратиться за дополнительными разъяснениями по этому вопросу в федеральные органы (Министерство строительства и ЖКХ и т.д.).

Владимир Ермола призвал понять ГЖИ, над которой, в свою очередь, строго «приглядывает» прокуратура. Такова специфика действующего законодательства, которое, по мнению Владимира Ермола, нуждается в корректировке (в частности, это касается Жилищного кодекса).

В ходе заседания комиссии также прозвучали предложения узаконить схему, при которой, в случае неприятия собственниками решения о тарифе в установленные сроки, УК автоматически устанавливает муниципальный тариф.

Также предложено дифференцировать минимальные тарифы в зависимости от категории жилья, степени износа дома.

Еще одна инициатива — возродить Координационный совет по ЖКХ в Новосибирской области, работающий с участием ГЖИ, представителей ресурсоснабжающих организаций, управляющих компаний, профильных департаментов местных органов власти.

Важное предложение, прозвучавшее в заключение — регламентировать акты «весенне-осеннего» осмотра и дефектных ведомостей, чтобы они, пройдя через процедуру обсуждения и одобрения собственниками, становились законным основанием для проведения и оплаты определенных видов работ.

Записал А. Русин

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

«ИНТЕГРАЦИЯ ДОЛЖНА БЫТЬ ПОЛНАЯ»

Строительным проектам поможет искусственный интеллект

Губернатор НСО Андрей Травников 15 апреля рассмотрел вопросы цифровизации и применения искусственного интеллекта в сфере строительства Новосибирской области.

«Считаю, что нужно усиливать те имеющиеся подразделения, которые у нас есть, где-то действовать более оптимально. Необходимо избегать дублирования: любая новая информационная система должна или замещать старые информационные системы, или полностью с ними интегрироваться, чтобы пользователям, специалистам не приходилось работать в разных системах координат, в разных окнах. Мы уже по муниципальному уровню, в частности, по городу Новосибирску, договорились, что градостроительная информация, информация о земельных участках будет переведена на нашу платформу «Геофонд НСО». Если это требуется в отношении других муниципалитетов области, то это нужно запланировать. Далее, наша региональная система должны быть максимально интегрирована со всеми схожими федеральными системами. Обратите внимание на то, чтобы интеграция была полная, и не было разрыва и дублирования в работе.

Важно поддерживать темпы, чтобы мы были в числе лидеров цифровой трансформации строительной отрасли. Но нужно не просто внедрять то, что уже создано, но смотреть вперед. Рекомендую обратить внимание на перечень успешных проектов по применению искусственного интеллекта в разных отраслях, разработанный Минэкономразвития России, в этом перечне 80 проектов. Цифровизация с использованием искусственного ин-



теллекта поможет контролировать и прогнозировать риски при реализации строительных проектов. Для нас это очень актуально», — подчеркнул глава региона.

Доклад о цифровой трансформации в строительной отрасли региона представил министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков.

Он напомнил, что основная цель масштабного проекта по цифровизации строительной отрасли страны и региона — создание условий для взаимодействия всех участников строительного процесса в единой цифровой среде на протяжении всего жизненного цикла объекта капитального строительства, от градостроительного планирования



и выбора участков до контроля строительства и последующей эксплуатации готового сооружения.

Одной из центральных систем цифровой вертикали, обеспечивающих хранение основной информации, является Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности Новосибирской области.

Работа по ее созданию совместно с Минцифрой НСО ведется с 2022 года. Оператором Системы является «Геофонд НСО», в котором специально был создан отдел ГИСОГД НСО.

Особенность региональной системы заключается в ее аналитическом блоке. Так, по-

мимо базового функционала, в системе реализованы такие дополнительные функции, как подготовка, согласование, утверждение градостроительной документации, ведение реестра объектов незавершенного строительства, аналитика территории по различным параметрам для принятия оптимальных управленческих решений.

На сегодняшний день в системе успешно работают органы государственной власти региона, 30 муниципальных районов и 5 городских округов Новосибирской области.

Источник — Минстрой Новосибирской области

МЕДЛЕННО ДЫШАТ ПЕРЕД ПРЫЖКОМ

От подрядчиков требуют скорейшего погружения в цифровизацию

Начало на стр. 1

Елена Звонарева показала географию подключения российских регионов к ИСУП и перехода к использованию цифровой исполнительной документации. По ее сведениям, с марта 2023 по март 2024 года 87 регионов успели подключиться к ИСУП, и 75 — приняли собственные нормативно-правовые акты о ведении ИД в цифровом формате.

По мнению Елены Звонаревой, «почва» для активного вовлечения участников строительных проектов в цифровизацию создана: есть нормативная база, есть российское ПО, способное заместить выбывающий зарубежный софт, есть опыт, показывающий удобство и экономический эффект «избавления от бумаги».

Именно таким опытом использования информационных систем при передаче исполнительной документации в электронном виде в ИСУП при строительстве социальных объектов в Кузбассе поделился директор строительного-монтажного управления ООО «Монтажэнергострой» Константин Мелентьев (Кемерово). По его оценке, ключевым плюсом является снятие необходимости физического перемещения огромного количества документов, измеряемого целыми грузовиками-«Газелями», ускорение согласований и принятий решений. Для удостоверения документов используется ЭЦП, также



избавляющая специалистов от многих излишних поездок и от «привязанности к офису».

Об отечественной программе EXON как комплексном решении для цифровизации деятельности подрядчика рассказал руководитель коммерческого отдела «Гаскар Групп» Александр Дергачёв. EXON — цифровая платформа для управления строительством, формирующая необходимую среду общих данных для единой информационной модели объекта, контроля качества, ведения исполнительной документации и т.д.

Как заверил Александр Дергачев, использование данной платформы позволяет в два раза увеличить скорость составления и подписания документации, обеспечить единое, безопасное «облачное» хранение документов с возможностью быстрого и удобного поиска. Общая экономия от внедрения платформы оценивается Александром Дергаче-

вым примерно в 10% от общей сметной стоимости объекта.

О преимуществах цифровизации взаимодействия между заказчиком и подрядчиком на бюджетных объектах рассказали руководитель краевого государственного бюджетного учреждения «Центр цифрового развития строительной отрасли» Иван Дайкер и начальник отдела технологий информационного моделирования администратор ИСУП в Красноярском крае Никита Ванёв. Они отметили снижение трудозатрат при согласовании и подписании документации, повышение качества и «прозрачности» проводимых работ. Единая информационная система позволяет более правильно и грамотно формировать ИД, эффективно консолидировать и обрабатывать информацию о реализуемых проектах. До сих пор сохраняется недоверие к цифровизации со стороны участников строительного процесса; эту проблему красноярцы намерены преодолеть в ближайшем будущем.

На некоторых практических аспектах подготовки застройщиков к обязательному применению ТИМ сделала акцент в своем выступлении руководитель направления подразделения ТИМ АО «ДОМ.РФ», ответственный секретарь ТК 505 «Информационное моделирование» Наталья Глебова. Она очертила рамочные задачи по цифровизации на ближайшие месяцы для руководителей предприятий и специалистов по ТИМ, а также напом-

нила о введении в действие Предварительно-Национального стандарта 909—2024 «Требования к цифровым информационным моделям объектов непромышленного назначения. Часть 1. Жилые здания», содержащего 22 сценария применения ТИМ.

Как уточнил Максим Федорченко, на одном кратком вебинаре невозможно ответить на все практические вопросы по цифровизации, поэтому часть их будет вынесена в повестку отдельных конференций и семинаров — с участием представителей Госстройнадзора, Госэкспертизы и пр.

Кроме того, для «цифрового повышения квалификации» рекомендуется использовать такой новый инструмент, как «Школа подрядчика: практики цифрового управления в строительстве» от НОСТРОЙ. Слушатели «Школы...» могут повысить свои компетенции и сдать экзамены в заочной форме, с применением электронных образовательных технологий. Выпускникам выдаются удостоверения о повышении квалификации ИГСУ. Программа включает два модуля с лекциями и практическими занятиями, промежуточную и итоговую аттестации. Вся необходимая информация о программе — на сайте НОСТРОЙ («Проектный офис» — «Дополнительное профессиональное образование» — «Школа подрядчика»).

А. Русинюв

СКОЛЬКО СТОИТ ТИМ В СМЕТЕ УЧИТЬСЯ, УЧИТЬСЯ И УЧИТЬСЯ

Утверждена Методика определения стоимости инфомодели

Приказом Минстроя России внесены изменения в Методику определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

По словам замминистра строительства и ЖКХ РФ Константина Михайлика, одним из важнейших элементов использования технологий информационного моделирования в строительстве является метрика их внедрения в деятельность субъектов инвестиционно-строительного цикла.

«Данные изменения впервые регламентируют особенности определения затрат, связанных с формированием и ведением информационной модели при осуществлении строительства и реконструкции объектов», — прокомментировал Константин Михайлик.

Утвержденные приказом изменения позволяют отраслевым организациям исполь-

зовать методологию определения затрат на технологии информационного моделирования при осуществлении строительства с учетом численности, заработной платы ТИМ-исполнителей, продолжительности строительства, коэффициента участия и индекса квалификации ТИМ-исполнителей, стоимости лицензий и поддержки ТИМ-системы, накладных расходов и сметной прибыли.

Экспертными группами в составе ведущих профильных учреждений и организаций во взаимодействии с крупнейшими российскими компаниями, имеющими значительный опыт информационного моделирования в строительстве, продолжается работа по урегулированию вопросов ценообразования и сметного нормирования ТИМ, доработке принципов и подходов к цифровой информационной модели.

По материалам Минстроя России

Районные кураторы стройки повышают свою квалификацию

10 апреля первый заместитель министра строительства Новосибирской области Дмитрий Тимонов дал старт первому обучающему курсу для представителей муниципалитетов, отвечающих за строительный блок на своих территориях. Программа по повышению квалификации организована по поручению губернатора региона Андрея Травникова.

Дмитрий Тимонов обратился к первым обучающимся по программе «Оценка качества строительных и ремонтных работ объектов промышленного и гражданского строительства».

Он подчеркнул, что сегодня строительная отрасль стремительно развивается, растет сложность проектов, повышаются требования к эксплуатационным характеристикам зданий, меняется нормативная база, происходит внедрение цифровых технологий.

«Происходящие перемены требуют подготовки квалифицированных специалистов,

и для нас это направление становится одним из приоритетных. Сибирский государственный университет путей сообщения стал одним из первых вузов, разработавших программу, в которой представители районов и муниципалитетов смогут обновить свои знания и умения в области оценки качества выполненных работ при строительстве и капитальном ремонте объектов промышленного и гражданского строительства. Нам очень важно получить обратную связь от первых обучающихся курса, чтобы понимать, какими направлениями нужно его дополнять, чтобы действительно повысить профессиональную грамотность специалистов в районах», — отметил Дмитрий Тимонов.

Обучение будет продолжено для представителей всех районов Новосибирской области.

По материалам <https://minstroy.nso.ru>

ФИНАНСЫ

Семейная ипотека должна помогать семьям с детьми улучшать жилищные условия, а не разгонять цены и способствовать спекуляциям. При этом в настоящее время более 40% спроса по этой программе приходится на малогабаритные инвестиционные квартиры. Купить нормальное семейное жильё по семейной ипотеке уже практически невозможно, отметили участники XXII Всероссийской конференции «Ипотечное кредитование в России», организованной информационным агентством АК&М.

Как напомнил руководитель Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко, изначально целью у семейной ипотеки была заявлена помощь в решении жилищного вопроса семьям с детьми, поддержка рождаемости. «На старте программы в 2018 г. она эту функцию действительно выполняла», отметил Олег Репченко. — Например, при минимальном первоначальном взносе 20% и кредитном лимите 12 млн руб. (с 21 июля 2018 г.) в столичных агломерациях стоимость квартиры, которую можно было купить в рамках программы, составляла 15 млн руб. В ценах 2018 г. — 150000–200000 руб. за кв. м на рын-

чен примерно 7,5 млн, — около 150000 руб. Это вполне достаточно, чтобы не только построить качественное жильё, но и получить хорошую прибыль.

В результате у застройщиков будет выбор: строить что угодно и продавать за сколько угодно или возводить жильё эконом- и комфорт-класса с достаточно просторной планировкой и ограниченной ценой квадратного метра, но зато иметь гарантированный спрос по семейной ипотеке, которую субсидирует государство.

Покупатели тоже окажутся в плюсе, потому что инвестиционный спрос перестанет стимулировать рост цен, убежден Олег Репченко.

МАЛЕНЬКИЕ КВАРТИРЫ: ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕ УСПЕВАЕТ ЗА СПРОСОМ

Как сообщает <https://infopro54.ru> со ссылкой на пресс-службу Центра маркетинговых исследований «Объектив», в новостройках Новосибирска наибольшей популярностью пользуются однокомнатные квартиры — на них пришлось 34,3% всего объема продаж по ДДУ за январь-февраль 2024 года.

«Объектив.РФ», доля квартир площадью до 30 кв. м в продажах по ДДУ в феврале составила 22,5%, а в экспозиции — 15,6%. Доля квартир площадью 30–40 кв. м в спросе достигает 21,5% и 16,3% — в предложении.

На 7 млрд рублей куплено жилья в новостройках Новосибирской области в феврале. В результате за 2 месяца 2024 года средняя цена за «квадрат» в студии в Новосибирске выросла на 2% — до 154,9 тысячи рублей, в однокомнатных квартирах — на 1% (до 143,8 тысячи рублей). Для сравнения: «квадрат» в двушке стоил 135 тысяч, в трёшке — 136,9 тысячи рублей, в «четырёхшке» — 170,7 тысячи рублей.

Средняя площадь студий в экспозиции на первичном рынке Новосибирска составила 31,6 кв. м, однокомнатных квартир — 43,7 кв. м, двухкомнатных — 63,9 кв. м, трехкомнатных — 87,0 кв. м.

При этом, по данным «Объектив.РФ», в Новосибирске за 2 месяца 2024 года резко снизилась доля ипотечных сделок на рынке первичной недвижимости: до 65,1%, тогда как в декабре 2023 года показатель достиг рекордных 86,3%. Это также повлияло на рост спроса на малогабаритные квартиры.

комнатные квартиры по всем миллионникам и рассчитали ипотеку с помощью калькулятора «Выберу.ру».

Оказалось, что под условия льготной ипотеки с суммой выдаваемого кредита 6 млн рублей подходят «двушки» лишь в 11 городах из 16 российских миллионников. В пяти городах — Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Нижнем Новгороде и Краснодаре — цена жилья не укладывается в прокрустово ложе ипотечного лимита. Поэтому жителям этих городов придется вносить при покупке не 30%, как всем остальным, а гораздо больше.

Так, москвичи вынуждены будут внести за свою «двушку» в новостройке 69,7% от ее стоимости — а это ни много ни мало 13 777 297 рублей! Питерцы вынуждены будут найти 58,1% от цены квартиры, или 8 306 985 рублей, казанцы — 44,9% (4 880 533 рубля), нижегородцы — 41,6% (4 267 893 рубля), краснодарцы — 34,3% (3 135 401 рубль).

При этом у заемщиков из всех пяти городов ежемесячный платеж должен составлять 44 026 рублей, для этого им потребуется подтвердить банку официальный доход не меньше 88 000 руб./мес. Екатеринбургцам нужно будет платить по льготной ипо-

СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА... В ПОМОЩЬ ИНВЕСТОРУ?

ке новостроек без учета элитной недвижимости — это хорошая трех-четырёхкомнатная квартира площадью 75–100 кв. м, где будет просторно семье с двумя детьми.

Однако с 2020 г. в стране начался резкий рост цен на жильё. В первую очередь на рынке новостроек, где спрос подогревался льготными программами, главным образом ипотекой с господдержкой, которой мог воспользоваться любой желающий. В результате средняя стоимость метра на первичном рынке Москвы выросла в два раза, до 400 000 руб. — опять же, без учета «элитки». Поэтому, если не увеличивать первоначальный взнос, теперь по семейной ипотеке в «старой» Москве можно купить не трёшку или четырёхку, а однушку площадью 35–38 кв. м. В старых сложившихся районах — максимум студию. В Новой Москве — евродвушку».

Льготные программы в своем нынешнем виде негативно влияют и на качество жилищного строительства, считает Олег Репченко. Чтобы наращивать стоимость метра, не превышая кредитных лимитов, застройщики проектируют все больше студий и однушек. В целом по стране, по информации Единой информационной системы жилищного строительства на 31 марта 2024 г., в строящихся домах на студии и однушки приходится почти 40% квартир. В некоторых регионах, например, в Петербурге и Краснодарском крае, этот показатель превышает 60%. В Ленобласти — 70%. Одновременно сокращаются объемы строительства массового жилья — астрономический ценник надо оправдывать.

«Если льготные ипотечные программы призваны помогать людям улучшать жилищные условия, то, очевидно, программа семейной ипотеки не должна распространяться на малогабаритное жильё. Нормальная квартира для семьи даже с одним ребенком — это двушка. В качестве ориентира по метражу можно взять панельные дома популярных серий — типа П-44Т, где площади двухкомнатных квартир начинаются с 50 кв. м. Время показало, что это скромное, но вполне приспособленное для жизни жильё».

Таким образом, в Москве при бюджете покупки 15 млн руб. и площади 50 кв. м стоимость метра квартиры, соответствующей условиям семейной ипотеки, составит 300 000 руб. В регионах, где при кредитном лимите 6 млн руб. бюджет покупки ограни-

В рамках льготных лимитов можно купить только студию или однокомнатную

Второе место по популярности у покупателей заняли студии (30,4%). На продажи двухкомнатных квартир пришлось 21,7%, а трехкомнатных — 8,1%.

Ксения Чернецкая, аналитик Российской гильдии риелторов, глава Центра маркетинговых исследований «Объектив», объясняет смещение спроса в сторону малометражных лотов повышением порога первоначального взноса по ипотеке до 30%. Кроме того, по ее словам, действующие программы льготной ипотеки стимулируют покупателей ориентироваться на весьма ограниченный бюджет — около 6–7 млн рублей.

— В предложении первичного рынка Новосибирска ему чаще всего соответствуют студии и однокомнатные квартиры. К тому же, начиная со второй половины 2023 года, мы наблюдали активное возвращение на рынок инвестиционных сделок: на фоне падения курса рубля и высокой инфляции недвижимость остается популярным способом сохранить сбережения и привлекает частные инвестиции, — говорит Чернецкая.

При этом предложение малогабаритных квартир на рынке недвижимости Новосибирска не успевает за спросом. По данным «Объ-

Напомним, по данным бизнес-комьюнити One Company, средняя стоимость квадратного метра в новостройках Новосибирска в феврале составляла 124 тысячи рублей за «квадрат», цена квартиры — 6,08 млн рублей.

СКОЛЬКО НУЖНО ЗАРАБАТЫВАТЬ, ЧТОБЫ ВЗЯТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ?

В конце прошлого года условия по льготной ипотеке со ставкой 8% ужесточились. Теперь от покупателя требуется первоначальный взнос в размере 30%, к тому же для заемщиков из столичных регионов банки стали выделять кредит не более 6 млн рублей. Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» и финансового маркетплейса «Выберу.ру» решили подсчитать, сколько теперь нужно зарабатывать жителям городов-миллионников, чтобы купить новостройку по льготной ипотеке, а также сколько составит ежемесячный взнос по ней.

Для этого мы взяли из собственной аналитики портала Mirkvartir.ru цены на двух-

теке немногим менее 42354 руб./мес., а зарабатывать от 85 000 руб./мес. Самарцы должны будут вносить 42076 руб./мес. при доходе от 84000 руб./мес. Уфимцы — 40934 руб./мес. и 82000 руб./мес. соответственно. Но зато первоначальный взнос от них требуется всего 30%!

Больше всего повезло жителям Перми — там двухкомнатная квартира стоит всего 6578582 рубля, так что ежемесячно нужно будет платить 33 790 рублей, для чего надо получать 68000 рублей в месяц. Примерно такая же ситуация у заемщиков из Волгограда (34 887 руб./мес. и 70 000 руб./мес.) и Челябинска (35 868 руб./мес. и 72 000 руб./мес.).

«Мы сравнили требуемую зарплату с реальной среднестатистической, заявляемой Росстатом, по каждому региону. Оказалось, что только в Красноярске средняя по области зарплата соответствует той, с которой реально можно взять ипотеку с господдержкой. В Москве и Петербурге доходы тоже выше требуемых банками, но там, как мы помним, при покупке новостройки в качестве первоначального взноса придется внести сумму, значительно превышающую сумму кредита. Из этого можно сделать вывод, что в целом по стране льготная ипотечная программа под 8% малодоступна для населения», — констатирует Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР».

«Несмотря на запредельные цены квартир и высокие требования банков к доходам заемщиков, ипотечный рынок в стране не только не рухнул, но и продолжает расти. С начала года, по данным ЦБ, ипотека прибавила 1,3%. Мы как специалисты финансового маркетплейса видим, что потребительский онлайн-спрос на льготную ипотеку в январь-феврале оказался в 1,8 раз выше прошлогоднего. Интересно, что спрос растет не только в регионах, но и в обеих столицах. Полагаем, что заемщики торопятся оформить льготный кредит по ставке в два раза ниже рыночной, ожидая дальнейшего разгона инфляции и завершения самой массовой госпрограммы 1 июля 2024 года», — считает Григорий Бурденко, генеральный директор финансового маркетплейса «Выберу.ру».

Источнику — <https://www.irm.ru>, <https://infopro54.ru>, «МИР КВАРТИР»

ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

12 апреля заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин провёл заседание наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд развития территорий». Участники рассмотрели результаты работы ФРТ за прошлый год и утвердили планы на 2024 год.

«Хочу поблагодарить всю команду фонда за плодотворную работу в прошлом году, в особенности в новых регионах нашей страны. Это и подготовка к зиме, к отопительному сезону, взаимодействие с предпринимателями, в том числе в рамках свободной экономической зоны, и многое другое. Работа по всем направлениям деятельности ФРТ ведётся эффективно, и это очень важно, поскольку они касаются жизнедеятельности практически всего населения страны. Я прошу продолжать в том же ключе, держать контроль за исполнением региональных программ и по переселению из аварийного жилья, и по капитальному ремонту многоквартир-

**ВНИМАНИЕ — АВАРИЙНОМУ ЖИЛЬЮ И СТАРОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ
Фонду развития территорий освежили цели и задачи**

тирных домов, и по другим проектам», — сказал Марат Хуснуллин.

По итогам текущего года число граждан, переселённых из жилья, признанного аварийным до 2017 года, должно достичь 699,4 тысячи человек, в том числе более 510 тысяч россиян улучшат жилищные условия за счёт средств фонда. По программе расселения жилья, признанного аварийным до 1 января 2022 года, к концу 2024 года из непригодных квартир переедут почти 52 тысячи человек, из них более 50 тысяч — за счёт ФРТ.

В текущем году капитальный ремонт пройдёт в 60,6 тыс. многоквартирных домов, в ко-

торых проживают более 7,1 миллиона человек. Продолжается и модернизация коммунальной инфраструктуры. Для этого задействованы как средства фонда, так и займы из Фонда национального благосостояния, инфраструктурные бюджетные и специальные казначейские кредиты.

Вице-премьер отметил, что техническое состояние жилых домов непосредственно связано с ситуацией вокруг инженерной инфраструктуры. По словам Марата Хуснуллина, здесь возникает потребность увязать программы капитального ремонта и модернизации коммунальной инфраструктуры.

«В целом на этот год у Минстроя вместе с ФРТ есть две ключевые задачи. Первая — сформировать новую программу переселения из аварийного жилья, внести необходимые поправки в нормативно-правовую базу и с 2025 года уже начать её выполнять. Вторая — доработать до конца программу модернизации коммунальной инфраструктуры до 2030 года. Напомним, суммарный объём средств, предусмотренных на её финансирование, составит 4,5 трлн рублей», — резюмировал вице-премьер.

По материалам <http://government.ru/news>

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

ВЫХОД В РЕГИОНЫ, «ГОРИЗОНТАЛЬНЫЕ ОТЕЛИ» И ТРУДНОСТИ ПРОДВИЖЕНИЯ

Каков реальный потенциал арендной недвижимости

В 2023 году в России строилось 6,9 млн кв. метров апарт-отелей. По данным ДОМ.РФ, доля сегмента в общем объеме возводимого в стране жилья составила 6%. Перспективы развития и тренды рынка апарт-отелей и апарт-отелей обсудили на конференции Комитета по недвижимости и строительству СПИБА (St Petersburg International Business Association).

Лидерами направления выступают Москва, Санкт-Петербург и Краснодарский край, при этом наиболее динамично развивается сегмент сервисных апарт-отелей. Например, в Санкт-Петербурге в 2023 году покупательский спрос в этой нише вырос на 160%, объем предложения увеличился на 104%, а число новых проектов на 150%.

Положительная динамика наблюдается и среди апарт-отелей. (Апарт-отель — это отель, где наряду с «классическими» гостиничными номерами имеются номера, оборудованные кухнями и другими дополнительными удобствами для более комфортного и длительного проживания. Сервисные апартаменты — это меблированные апартаменты с кухней, предназначенные как для краткосрочной, так и для длительной аренды, расположенные в отдельных зданиях, не связанных с гостиничным бизнесом, в них нет ресторанов, баров, отсутствуют услуги по обслуживанию номеров.)

В Москве спрос на формат и объем проектов в продаже выросли на 60%. Интерес к апартаментам типа «псевдожилье», напротив, падает («апартаменты-псевдожилье» — это фактически обычные многоквартирные жилые дома с юридическим статусом апартаментов, подразумевающим отсутствие обеспечения социальной инфраструктурой и пр.). В Санкт-Петербурге спрос в данном сегменте сократился на 23%, в Москве — на 6%.

«Одним из наиболее перспективных направлений сегодня также становятся колливинги. Этот формат особенно востребован среди молодежи — представителей поколения digital, и в ближайшем будущем число его поклонников будет только расти», — полагает вице-президент Bescar Asset Management Ольга Шарыгина. (Колливинги — от англ. coliving, букв. «совместное проживание» — формат жилья, предполагающий совместное проживание для людей с общими намерениями. Среди его отличительных черт — совместные мероприятия, такие как прием пищи или коммуникация в общих жилых зонах.)

ФОКУС ВНИМАНИЯ — НА КОНЦЕПЦИИ

Лидерские позиции также занимают лайф-стайл отели (букв. «отели образа жизни») с сильными брендами и концептуальные проекты. Эксперты отмечают: выделяться среди конкурентов одним лишь уровнем сервиса сегодня уже недостаточно. Для привлечения клиентов необходимо искать яркие концепции, фирменные узнаваемые «фишки». Например, для апарт-отелей RBI PM в Санкт-Петербурге такой темой стало современное искусство. Как отмечает директор управляющей компании Евгения Мироненко, некоторые из арт-объектов были выполнены художниками специально для отелей.

Акцент на концепции особенно актуален для Москвы и Санкт-Петербурга, где конкуренция на рынке наиболее высока. В городах, где направление только начинает развиваться, на первый план все-таки выходит цена сделки: стоимость «квадрата» и апарт-отелей в целом.

ЗАГОРОДНЫЕ ОТЕЛИ

Перспективной точкой роста для рынка становятся загородные апартаменты, или «го-



ризонтальные отели». Сегмент имеет сразу несколько мощных предпосылок к развитию.

Основная — это тренд на загородный туризм, который сложился под влиянием пандемии и событий последних двух лет. Жители больших городов все более охотно отдают предпочтение отдыху на природе, причем для многих он становится альтернативой поездкам за рубеж. По словам генерального директора управляющей компании «Семиозерье» Николая Иордана, только за 2023 год спрос на краткосрочную аренду загородного жилья в России вырос на 40% к предыдущему году (согласно статистике «Авито Недвижимость»). При этом целевая аудитория в этой нише привыкла к качественному сервису, что дополнительно стимулирует девелоперов и управляющие компании к созданию проектов более высокого класса.

Второй момент — это тренд на переезд за город, который подтверждает и общероссийская статистика. По данным ДОМ.РФ, в январе 2024 года в России ввели в эксплуатацию чуть более 12 млн кв. метров жилья, из которых 9 млн кв. метров — это индивидуальное жилищное строительство. Причем объем строящегося ИЖС за год вырос на 40%. Росту популярности загородного жилья способствуют программы льготной ипотеки. Возможность купить такую недвижимость по программам господдержки появилась в России в 2022 году.

Все более привлекательными загородные апарт-отели и апартаменты становятся и для инвесторов. Если 5–10 лет назад продукт был малопонятным и зачастую воспринимался как рискованный, то сегодня он востребован как частными инвесторами, так и брокерами по недвижимости. Например, дома первой очереди горизонтального отеля, который УК «Семиозерье» возводит в Ленинградской области, раскупили за 8,5 месяцев. Причем подавляющее большинство покупателей составили профессионалы рынка.

Срок окупаемости собственных средств для конечного инвестора оценивается в 3,5 лет при покупке по программе семейной ипотеки или в 7,5 лет при условии полной оплаты. Доходность варьируется в зависимости от локации, но в среднем составляет около 7% годовых.

«Мы уже видим примеры, когда на рынок загородной недвижимости заходят крупные системные застройщики Москвы и Санкт-Петербурга: «Самолет», «Главстрой», «Строительный трест». Причем это не только проекты жилого строительства, но и апарт-отели и частные дома под аренду. Отмечу, что работа с арендной недвижимостью имеет ряд нюансов. Девелоперу важно понимать особенности локации, добиться взаимопонимания с местной администрацией, четко рассчитывать планируемые расходы и траты. Ключевым моментом становится поиск подходящей управляющей компании. В идеале УК или сама должна выступать заказчиком, или входить в проект уже на старте. Это позволит избежать ненужных ошибок в проектировании проекта», — рассказывает Николай Иордан.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ

Сегодня 79% российского рынка апарт-отелей сосредоточены в пяти регионах страны. По статистике ДОМ.РФ, первое место занимают Москва и Московская область, где суммарно строится 3 млн «квадратов». Следом идут Краснодарский край и Крым (1,6 млн «квадратов»). Третье место у Санкт-Петербурга — 0,8 млн кв. метров. Однако, по мнению экспертов, формат можно и нужно масштабировать и на другие регионы. Прежде всего там, где активно развивается туристическая отрасль. Так, по мнению генерального директора digital-агентства для девелоперов AGM Евгения Волошина, ниша имеет неплохие перспективы в Новосибирской и Калининградской областях. Гостиничный сектор в этих регионах развивается не столь быстро, поэтому среди туристов растет интерес к размещению в сервисных апартаментах и апарт-отелях.

В этом плане характерен пример первого инвестиционного апарт-отеля Казани, развитием которого занимается девелопер «Новострой». Коммерческий директор компании Антонина Дарчинова отмечает, что Казань считается популярным туристическим направлением, в том числе — в формате «поездок выходного дня».

Закономерно растет и интерес к инвестиционной покупке недвижимости — для сдачи в краткосрочную аренду. Однако полноценных упакованных инвестпроектов в Казани до запуска проекта от «Новострой» просто не было. Тем не менее, одной лишь яркой и новой концепции для привлечения покупателей оказалось недостаточно.

«Мы быстро поняли, что просто «продать идею» не получится. Покупатели в первую очередь ориентируются на стоимость объекта. Несмотря на то, что цена за квадратный метр у нас в два раза выше стандарта в этой локации, покупка одного номера все равно обходится дешевле однокомнатной квартиры — за счет разницы в метраже. При этом доходность у апарт-отеля составляет 8–10% годовых, что выше, чем у отдельной квартиры (3–4%). Этот фактор стал определяющим, поэтому 90% номеров отеля раскупи-

ли еще на стадии строительства. Сейчас мы присматриваемся к новым локациям в Казани и других городах-миллионниках», — отмечает Антонина Дарчинова.

ТРУДНОСТИ ПРОДВИЖЕНИЯ

Несмотря на рост популярности формата, специализированного стандарта продвижения такой недвижимости в России пока не сложилось. Как отмечает генеральный директор AGM Евгений Волошин, основная сложность заключается в отсутствии сильных брендов.

«Сейчас мы продолжаем искать оптимальную концепцию для продвижения апартаментов, которая бы учитывала особенности поведения аудитории и ключевые мотивы к покупке. Это важно, так как пока универсальной рекламной модели в этом направлении не сформировалось. Основная трудность заключается в недостаточной структурированности рынка: большая часть ТОП-застройщиков — это небольшие девелоперы. Признанного лидера, который задавал бы стандарты продвижения, среди застройщиков и управляющих компаний пока нет», — комментирует Евгений Волошин.

Разница в покупательском поведении особенно заметна между регионами и столичными городами. Региональный покупатель чаще видит в апартаментах более дешевую альтернативу покупке обычного жилья и ориентируется на конечную цену. Именно поэтому в регионах большей популярностью пользуется псевдожилье, а не сервисные апартаменты.

Конверсия квалифицированных лидов с рекламных объявлений (то есть доля перехода лидов в сделки, процент реальных сделок) в регионах также ниже. Например, в Новосибирске она составляет 27%, а в Челябинске 32%. Для сравнения, в Санкт-Петербурге данный показатель держится на уровне 48%. По словам Евгения Волошина, в столичных городах уровень осознанности потенциальных покупателей выше, а интерес к покупке более прицельный. В регионах значительный процент откликов по рекламе составляют «любопытствующие». Люди хотят больше узнать о формате и его инвестиционном потенциале. Однако большинство ограничивается звонком в колл-центр и не идет дальше по воронке продаж.

Основу продвижения составляет точечная лидогенерация — с максимально понятными и простыми предложениями. Это может быть цена, метраж, порог входа в сделку. Концепция же как таковая уходит во вторую, а то и на третий план.

Спрос на покупку апартаментов и номеров в апарт-отелях растет параллельно росту цен на такую недвижимость. В Москве стоимость «квадрата» в апарт-отелях за 2023 год выросла на 20–30%, в сервисных апартаментах — на 4–6% в зависимости от типа объекта. В Санкт-Петербурге рост составил 3–5% и 5–8% соответственно. Динамика цен становится еще одним подтверждением привлекательности формата и его инвестиционного потенциала. Можно ожидать, что тенденция сохранится и в ближайшем будущем — особенно, если рынку удастся сформировать единые стандарты продвижения и сценарии выхода на региональные рынки.

Сибстройинформ

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ЗА «ДРУЖНУЮ СЕМЕЙКУ» ДЕНЕГ НЕ БЕРЕМ

К началу следующего учебного года в Центральном районе Новосибирска будет завершено строительство нового детского сада, который станет вторым корпусом детского сада «Дружная семейка». Посещать новое учреждение образования смогут 90 дошколят.

Министр строительства Новосибирской области Алексей Колмаков посетил стройплощадку детского сада по ул. Крылова и оценил ход возведения важного для центра города объекта, где крайне остро стоит вопрос нехватки мест для дошкольников.

«Сегодня создание новых образовательных учреждений на территории региона — одно из приоритетных направлений деятельности Правительства. Детские сады и школы строятся во всех районах Новосибирской области благодаря реализации различных региональных и федеральных программ и нац-

Застройщик передаст Новосибирску новый детский сад

проектов. Губернатор нашей области Андрей Александрович Травников призвал активно включаться в этот процесс и застройщиков, которые не просто откликнулись, но уже приступили к строительству социальных объектов. Второй корпус детского сада «Дружная семейка» — один из примеров, когда застройщик своими силами строит объект, который потом будет безвозмездно передан муниципалитету. Уверен, подобную практику подхватят и другие строительные компании региона», — отметил Алексей Колмаков.

Детский сад № 117 «Дружная семейка» находится в центре Новосибирска на перекрестке улиц Крылова и Ольги Жилиной. Старое здание, построенное в 1976 году, сегодня не может принять всех желающих. За-

дающая детским садом Галина Осипенко отметила, что в существующем саду обучается около 300 ребятишек, а потребность гораздо выше, поэтому новый корпус крайне необходим для жителей Центрального района. Педагогический состав готов к расширению, большие планы на новый корпус. Рядом с существующим корпусом крупный застройщик области — ГК СМСС — начал строительство трехэтажного здания, которое станет вторым блоком детского сада «Дружная семейка». По проекту здесь будут размещены помещения для 6 групп — детей ясельного возраста, а также средних и старших дошколят. Кроме того, в здании обустроят спортивный и музыкальный залы, помещения для кружковой деятельности.

Министр отметил группу компаний СМСС как застройщика с высокой социальной ответственностью, который полностью на собственные средства строит корпус детского сада «Дружная семейка»: муниципалитету останется только закупить оборудование и расставить его по группам.

Напомним, по строительной программе на ближайшую трехлетку в разных стадиях строительства, включая проектирование, в Новосибирской области находится 22 объекта образования, из них 6 планируется ввести в эксплуатацию в 2024 году.

Источник — Минстрой Новосибирской области

КОНФЕРЕНЦИЯ

Строительная отрасль — одна из наиболее инертных, и не может мгновенно «дать реакцию» на все масштабные и быстрые изменения, происходящие ныне в экономике, в обществе. Но так или иначе, проекты, которые готовились в более спокойные времена и вывелись на рынок в 2022–2023 годах, заканчиваются, и надо решать, какие проекты начинать и развивать дальше — что строить, где строить, в каких объемах, какого качества; чего опасаться, на что рассчитывать, на что надеяться, во что — просто верить.

Ответы на эти вопросы искали участники конференции «Рынок недвижимости-2024: новые векторы развития, организованной ИД «Коммерсантъ-Сибирь» 21 марта в Новосибирске.

«В ФАЗЕ РОСТА»

Оценивая общие итоги минувшего года и результаты первых месяцев года текущего, директор ООО «Агентство «РИД Аналитикс» Елена Ермолаева отметила большой спрос на жилье и высокую активность на рынке Новосибирской области, проявившиеся в почти рекордном числе зарегистрированных сделок. За 2023 год этот показатель, суммарно по «первичке и «вторичке», приблизился к 140 тысячам, уступив только 2014 году, когда он перевалил за 150 тысяч. Начало 2024 характеризуется сохранением высокого спроса, особенно на первичном рынке: за январь-февраль в Новосибирской области было продано более 4 тысяч новых квартир, что на 37% больше января-февраля 2023 г.

Цены тоже росли. На первичном рынке годовой прирост-2023 составил 14% (для сравнения: за 2022 г. — 13%, за 2021—30%). За первые 2 месяца 2024 года новостройки уже успели подорожать в среднем на 2%, что показывает сохранение динамики удорожания-2023. «Вторичка» тоже дорожала, хотя не так бодро (прирост за 2023 г. — 7%, за 2022—15%, за 2021—23%).

По цене квадратного метра новостройки давно и уверенно обогнали жилье «б/у»: по состоянию на февраль 2024 года средняя цена строящихся квартир в Новосибирске достигла 146 тысяч рублей за квадратный метр, на вторичном рынке тот же показатель — 115 тыс. рублей за «квадрат» (разница — 27%). «Во многом этот разрыв обусловлен отмечающейся разницей ставок по ипотеке. На вторичном рынке ипотека в среднем выдавалась под 10 процентов годовых, на первичном примерно под 6% с копейками», — уточнила Елена Ермолаева.

Характеризуя динамику числа непроданных квартир, эксперт отметила существенное снижение «товарных запасов недвижимости» в 2021 году и нарастание его в последнее время. Последний факт Елена Ермолаева во многом объясняет выводом на рынок большого числа строящихся небольших апартаментов, которые в данной статистике тоже зафиксированы как квартиры.

«Итак, рынок на сегодняшний день находится в фазе роста, спрос высокий, но и предложение также растет», — очертила общую ситуацию директор «РИД Аналитикс».

ПОКУПАТЕЛЬ — ГОРОЖАНИН, ЗНАЮЩИЙ ТОЛК В ОТДЕЛКЕ

Директор по продажам ГК «КПД-Газстрой» Валерий Коваленко в своем выступлении проанализировал те критерии, на которые сегодня опирается покупатель при выборе жилья на рынке новостроек, и разобрал структуру спроса исходя из практики продаж «КПД-Газстрой». Среди прочего, он отметил сокращение доли покупателей из области. Спрос концентрируется в своих руках горожане, преимущественно из Новосибирска, плюс небольшой процент покупателей из Кемерово и некоторых северных городов. Наблюдается возрождение интереса к инвестиционным покупкам жилой недвижимости: доля инвесторов по разным жилым комплексам варьируется от 20 до 30 и более процентов от общего объема продаж. Помимо инвестиционных, две другие основные цели покупки квартир, которые определяют для себя клиенты «КПД-Газстрой» — непосредственное проживание и «покупка для родственников».

В иерархии причин (оснований) для выбора квартиры в том или ином жилом комплексе на первом месте, с большим отрывом — преимущества конкретной локации, которые покупатель оценивает для себя как приоритетные. На втором месте — приемлемая цена; на третьем — законченные отделочные работы. На последнем аспекте эксперт остановился особо.

«Мы свои квартиры предлагаем не под самоотделку, а под ключ, что является определяющей привлекательной опцией для почти 60 процентов покупателей, поскольку человек при такой схеме получает возможность не только сразу въехать в квартиру, но и включить стоимость ремонта в ипотеку», — рассказал Валерий Коваленко. Важно учитывать, что данная опция эффективна только в случае, если она показывает хорошую конкурентоспособность со средними рыночными ценами за отделочные работы. Проще говоря, отделка от застройщика массово привлекает покупателей, только если она существенно дешевле «сторонней». «Если брать за ремонт по 30 и более тысяч за «квадрат», на такие расходы покупатель вряд ли решится. Но у нас процессы отлажены, и мы можем себе позволить выдавать полностью готовые квартиры с включенной ценой отделки в умеренных пределах 12–15 тысяч за квадрат, таких цен покупатель сегодня нигде не найдет», — уточнил Валерий Коваленко.

КУДА ПОКАТИТСЯ, ТУДА И СТУПАЙ**Участники рынка недвижимости обсудили перспективы бизнеса на ближайший год****ПОДРЯДЧИКИ «ДЛЯ РЕМОНТА»: РОТАЦИЯ ПОНЕВОЛЕ**

При этом директор по продажам не скрывает, что отделочные работы под ключ (или «ремонт» на рекламно-обывательском сленге) — часто создают проблемы для компании. Во-первых, они связаны с определенной долей потребительского экстремизма, умело раздуваемого профессиональными юридическими группами, в буквальном смысле специализирующимися на том, чтобы через суды взыскивать с застройщиков деньги за выявленные в квартирах недочеты. Во-вторых, сегодня нелегко найти подрядчика, который стабильно соблюдал бы комфортный баланс в триаде «цена, качество, срок». «На самом деле, для стабильного и качественного исполнения обязательств по вводу квартир под ключ нам приходится взаимодействовать сразу с пятью подрядчиками, из которых два — стабильны, и три находятся в постоянной ротации», — поделился секретом Валерий Коваленко. — В целом, кадры нужной квалификации для отделочных работ найти очень трудно». Тем не менее, практика продажи готовых квартир будет продолжена, так как она создает рыночное преимущество и явно ускоряет продажи. Валерий Коваленко привел информацию на примере проекта «Тайгинский парк»: за 6 месяцев, с сентября 2023 по февраль 2024 г., в этом ЖК компания продала 86 квартир без отделки и 112 квартир с отделкой.

ЧЕГО ЛЮДЯМ НЕ ХВАТАЕТ В НОВОСТРОЙКАХ

Валерий Коваленко ознакомил участников конференции с результатами опроса NPS (выявление «индекса потребительской лояльности»). Как выяснилось, чаще всего новоселы недовольны работой управляющей компании («даже покупая квартиру эконом-класса, люди ожидают, что обслуживать ее будут как комфорт-класс или выше, так бывает практически всегда, это нормально, и это нужно учитывать в работе»). Кроме того, часто людям не хватает камер видеонаблюдения на детских площадках, их раздражает затягивание сроков подключения стационарного домашнего интернета и недостаточно большой размер колясочных. Распространенные пожелания — «посадить больше зелени», улучшить ремонт мест общего пользования (чтобы были растения, лавочки и в целом — красиво), сделать больше пешеходных дорожек, тротуаров. Нередко покупатели высказывают разочарование «скромностью убранства» лифтов в домах эконом-класса. «Люди уже избалованы более высокими классными лифтами, с которыми они встречаются в каких-то других домах, бизнес-центрах, и запрос на такие лифты значительный, мы уже готовимся на него отвечать в наших новостройках, чтобы покупатели были довольны», — пояснил директор по продажам «КПД-Газстрой».

Еще один полезный совет из собственного опыта — шире использовать при озелене-

нии хвойные породы, которые сохраняют зеленый цвет круглый год, и стараться максимально сохранить в ходе строительства уже имеющуюся зелень. При таком подходе претензий жителей к недостатку зелени во дворах и т.п. становится меньше. Также целесообразно пешеходные дорожки и бульвары проектировать в связке с очередями строительства, опираясь на концепцию единого пространства.

ПРЯЧЬТЕ ВАШИ ДЕНЕЖКИ

Главный эксперт филиала «Невский» ПАО Банк «Санкт-Петербург» в Новосибирске Ксения Фоменко выступила с докладом о безналичном эксперт-сейфинге от представляемого ей банка. Среди прочего, она остановилась на возможностях работы со счетами эскроу от БСПБ. В их числе — 100-процентное страхование денежных средств, поэтапные выплаты, работа с несколькими получателями денег по сделке (в том числе с разными основаниями), проведение сложных цепочек сделок, но глав-

А главная гордость — также уже упоминавшийся выше настоящий паллиативный центр. «Сегодня в России нет ни одного паллиативного центра, мы, по сути, идем первые с этим проектом — сейчас проект готовится к Государственной экспертизе, — рассказала Любовь Дегтева. — Мы много консультировались перед тем, как приступить к работе над проектом, в том числе с лучшими экспертами страны в этом вопросе — такими, как Нюта Федермессер (Анна Константиновна Федермессер — российский гуманитарный работник, основатель фонда «Вера» и Детского онкологического фонда Lighthouse, активистка борьбы за права онкологических пациентов. — Ред.). Ценность паллиативной помощи — в ее базовой идее, основанной на том, что если человека нельзя вылечить, то ему все равно нужно помогать, и каждый человек с первой до последней минуты своей жизни достоин высокого качества этой жизни. Исходя из этого подхода и задумывался наш паллиативный центр, который и спроектирован по факту не как больница, а как дом

ное, что заинтересовало участников конференции — питерский банк обещает защитить их средства на счетах эскроу от взысканий и арестов.

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА: ЛУЧШЕ БОЛЬШЕ ДА ЛУЧШЕ

Руководитель мастерской социальной инфраструктуры «Брусника» Любовь Дегтева рассказала о том, как ее компания решает задачу обеспечения новых жилых районов школами, детсадами больницами и другими объектами, превращающими комплексы многоквартирных домов в человеческую среду обитания.

По ее оценке, 2023 год стал для Брусники годом усиления компетенций в области проектирования и строительства социальной инфраструктуры. Начала работать построенная «Брусникой» школа в микрорайоне «Евроберег» на 825 мест — она разработана по новому образовательному стандарту и существенно отличается от типовых школ социальными архитектурными, объемно-планировочными решениями. Здесь же открыт первый соседский центр. Подобные центры в перспективе предполагается организовать во всех городах присутствия компании.

Сдан в эксплуатацию центр мини-футбола в квартале «Авиатор». Завершено проектирование и начато строительство школы в московском «Первом квартале» на 1675 мест (ее планируют сдать в этом году); здесь же завершено строительство детсада на 280 мест. В Екатеринбурге Брусника проектирует первый в истории компании медицинский объект — Центр паллиативной помощи взрослым на 185 мест. Как подчеркнула Любовь Дегтева, Брусника уделяет много внимания социальным объектам не только потому, что ей, как и другим добросовестным застройщикам, необходимо выполнять соответствующие градостроительные требования к застройке, без чего вести жилищное строительство нельзя. Этот аспект важен, но, не менее важно — такая работа позволяет создать полноценное пространство для жизни, комфортное и привлекательное для людей (что, в свою очередь, повышает востребованность жилья на рынке — вполне гармоничное сочетание социальной ответственности бизнеса и реализации его коммерческих интересов).

Достижение Брусники — «сверхплановые» социальные объекты (те, которые строить не обязательно); это, в частности, уже упомянутые «соседские центры» — идею заимствовали в Европе, ее реализация помогает объединить людей, населяющих жилые комплексы, помочь им стать дружелюбнее друг к другу. «По опыту первых трех объектов мы видим, что это идея работает, она добавляет ценности нашим районам, и планируем к 2026 году построить еще 20 таких центров», — уточнила Любовь Дегтева.

ПАЛЛИАТИВНЫЙ ЦЕНТР: СТАНДАРТЫ ЧЕЛОВЕЧНОСТИ

отдыха с большими красивыми окнами, террасами, сквером и т.п.».

Над проектами социальных объектов «Брусники» работают отдельные архитектурные мастерские, которые стараются запроектировать сооружения «на вырост» — это нестандартные, яркие, творчески осмысленные объекты, площади которых зачастую превышают требования нормативов (так, в школе с атриумом на «Европейском берегу» вместо 18 кв. метров на одно место приходится более 20 кв. метров). К сожалению, такой подход затрудняет процесс передачи школьных зданий местным властям (типовые школы передать проще), но Брусника в связи с этим не собирается отказываться от креативных решений при создании соцобъектов: полуметровый в этом случае результат для жителей микрорайонов важнее.

ПРО ОКНА И КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Генеральный директор компании «Комплектсервис Сибирь» Михаил Касаткин рассказал о роли качественных и высокотехнологичных оконных конструкций в создании «продвинутых» объектов недвижимости, особо отметив, что именно к «оконной составляющей» квартир и домов чаще всего придираются юристы, специализирующиеся на разжигании потребительского экстремизма.

И лучшей профилактикой для застройщиков здесь является сотрудничество с профессионалами, четко соблюдающими все требования стандартов при устройстве оконных конструкций, умеющими грамотно считать проектное решение для каждого конкретного объекта с учетом конкретных условий эксплуатации (ветровых нагрузок, теплопотерь, инсоляции, функционального назначения и пр.).

Переходя к теме строительства коммерческой недвижимости (офисы, производственно-складские и торговые комплексы), Елена Ермолаева отметила рост цен на этом рынке, наметившийся в 2022 году. Положительную динамику цен показывает и рынок аренды соответствующей недвижимости. «Есть отдельные ценовые аномалии; так, за январь-февраль 2024 года сразу на 6 процентов повысились средние арендные ставки на производственно-складскую недвижимость», — отметила спикер. — Может быть, это просто временное влияние изменения структуры предложения, но возможно, мы наблюдаем зарождение устойчивого тренда, который будет сохраняться долго».

АПАРТАМЕНТЫ — ВАМ, ЛЮБИТЕЛИ ПАССИВНОГО ДОХОДА

Директор по развитию сети апарт-отелей YES Антон Агапов рассказал о перспективах развития рынка апарт-отелей в российских городах.

КОНФЕРЕНЦИЯ

Он напомнил: апартаменты, за возведение которых сегодня бойко взялись застройщики во многих городах России, в наиболее распространенном сегодня виде технически почти ничем не отличаются от многоквартирного дома. Главные различия кроются в юридическом статусе. Первое и главное: апартаменты являются нежилой недвижимостью. В них нельзя получить прописку, в них дороже коммунальные услуги, у застройщиков нет обязанности обеспечивать их объектами социальной инфраструктуры.

В схеме, которую освоила представляемая Антоном Агаповым сеть апарт-отелей, апартаменты являются синергией двух форматов недвижимости — жилой и «классической гостиничной». На стадии проекта она формализуется как «здание гостиничного обслуживания». Оно проектируется и строится с соблюдением всех норм и требований для отелей (с наличием лифтов для сотрудников, мастерских, помещений для управляющих компаний, мест общепита и всего остального, что предоставляет постояльцам современ-

ности открывает как раз апарт-отель. Здесь есть зона респешен, фудкорт, лаунж-зоны, коворкинг-пространства, зоны для переговоров, фитнес-зал — все необходимое для жизни, работы или учебы в комфортных условиях. «Это как бы город в городе, в его периметре можно решить любой вопрос, — заверил Антон Агапов. — Причем мы не только обеспечиваем наших гостей общественными пространствами, но и насыщаем эти пространства интересными событиями».

Эксперт уверен: лучше поделить свой доход с управляющей компанией и ни о чем более не заботиться при сдаче квадратных метров в апарт-отеле, нежели за более высокий ежемесячный доход самостоятельно, на свой страх и риск пытаться сдавать отдельную собственную квартиру схожей площади. К слову, Антон Агапов предчувствует, что на самом деле более высокий доход получится как раз при сдаче квартир в апарт-отелях, поскольку грамотная УК всегда сумеет правильно распределить срочную, среднесрочную и «долгую» аренду и по ито-

ние 6 лет количество гостей в столице Сибирского федерального округа увеличилось на 55,6%, и качественный номерной фонд за этим ростом не поспекает. В Новосибирске сервисных апарт-отелей меньше 10 процентов от всего номерного фонда коллективных средств размещения. При имеющихся населенности и посещаемости Новосибирска в нем должно действовать более 32 тысяч юнитов (юниты — это студии и квартиры с европланировкой (кухня, совмещенная с ванной), расположенные в апарт-комплексах). А по факту имеется менее двух тысяч — даже с учетом номерного фонда вводимого в апреле 2024 года IQ Aparts на улице Кирова.

В то же время, при всей привлекательности рынка сервисных апарт-отелей (апарт-комплексов), Валерия Кузьмина признает: сгоряча, не научившись работать с этой недвижимостью, не стоит спешить вкладываться в строительство апарт-комплексов. IQ Aparts на улице Кирова — первый такого типа объект не только в Новосибирске, но и в практике СК «Камея». Поэтому к нему готови-

ся к полезным советам и т.д. («Мы опытные, сами знаем, что строить»).

«В итоге мы получаем безликие объекты, скучные дворы, которые совершенно не учитывают современные тренды благоустройства», — констатировала эксперт. По данным департамента разработки продукта и реализации компании «БУСЫ», запросы девелоперов делятся на два основных направления: новый продукт (надо подобрать участок, разработать финмодель, сформулировать концепцию, способствовать реализации) и действующие проекты (здесь уже требуется актуализировать имеющийся продукт, повысить маржинальность проекта, увеличить объемы реализации).

В части действующих проектов люди не всегда учитывают, что возможности актуализации, улучшения девелоперского продукта небеспредельны. И если, например, неудачные, но уже вошедшие в стадию реализации дизайн-проекты мест общего пользования и благоустройства придомовых территорий еще можно скорректировать в лучшую сторону, то ошибки в существенных, конструктивных характеристиках объекта (высота потолков, ширина коридоров, квартирография) исправить уже не получится. Шанс на успех есть только в том случае, если застройщик засомневался в качестве своего продукта заблаговременно, на самых ранних этапах.

Новейший запрос от профессиональных застройщиков, зародившийся несколько месяцев назад и содержащий огромный потенциал — работы, связанные с комплексным индивидуальным жилищным строительством (разработка концепции будущего поселка индивидуальных домов, разработка мастер-плана и т.п.).

НЕ ПОКУПАЙТЕ ЗЕМЛЮ У «СПОРЩИКОВ»

Адвокат, эксперт Комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам, управляющий партнер ЮК «ЛексПроф» Татьяна Гончарова предостерегла застройщиков от поспешной покупки земельных участков у компаний, имеющих незакрытые судебные споры — особенно споры корпоративные.

«Если у вас есть сведения, что у владельца земельного участка есть незакрытый корпоративный конфликт, уделите большое внимание корпоративным соглашениям, а также состоянию самого земельного участка, — посоветовала Татьяна Гончарова. — Выясните, как давно участок разделен на части, не пришлось ли срок раздела на период судебного спора? Поскольку корпоративные споры чаще всего заканчиваются банкротством, нужно посмотреть, не превышает ли размер приобретаемой вами доли земли того процента от общего земельного участка, выше которого требуется согласование покупки остальными участниками корпоративного «дележа земли». Есть опасность, что по итогам спора продажа участка будет юридически квалифицирована как незаконный «вывод активов» со всеми неприятными последствиями».

Татьяна Гончарова подробно остановилась на особенностях использования механизма КРТ при реализации комплексных проектов. По ее сведениям, первая практика КРТ показала слабые места действующего законодательства по КРТ, в связи с чем у делового строительного сообщества сформировались запросы на изменение этого законодательства.

В их числе — установление возможности реализации КРТ в границах территорий, заняты исключительно ИЖС или садовыми домами; снижение требований к территории, в отношении которой можно осуществлять КРТ нежилой застройкой; введение возможности реализации КРТ в границах зон охраны ОКН/исторических поселений; установление возможности утверждения единого проекта планировки на несмежные территории; введение запрета на исключение МКД из решения о КРТ после проведения торгов на право заключения договора о КРТ; допущение уступки прав по договору о КРТ/уступки прав по договорам аренды земельных участков при реализации проектов КРТ. Также предлагается разрешить упрощенные правила подготовки градостроительной документации в КРТ по инициативе правообладателей, прописать механизм присоединения новых участников к КРТ по инициативе правообладателей.

Но и в нынешнем несовершенном виде механизм КРТ способен работать. Татьяна Гончарова посоветовала застройщикам, планирующим зайти в проекты КРТ, ознакомиться с Методическими рекомендациями по КРТ жилой застройки, подготовленными Фондом «Институт экономики города» по заказу Фонда содействия реформированию ЖКХ (размещены на сайте Фонда). Их важная особенность — наличие форм документов и подробных инструкций, как ими пользоваться.

Записал А. Русин



менный гостиничный сервис, включая мебель, соответствующего уровня). После ввода в эксплуатацию апарт-комплекс проходит гостиничную классификацию, ему присваивается класс «по звездам».

Как правило, в классическом гостевом бизнесе у строящегося здания такого рода — один или несколько крупных инвесторов. Средний срок окупаемости проекта при такой схеме — до 15 лет. «В нашем случае номера этого отеля, подобно квартирам в МКД, распродаются частным институциональным инвесторам. Они вкладывают деньги, чтобы потом передать приобретенное имущество в управление специализированной управляющей компании, которая обеспечит им постоянный пассивный доход от эксплуатации данного имущества (разумеется, имея свою долю с этого дохода)», — рассказал Антон Агапов.

ГОСТЕЙ ХВАТИТ ВСЕМ

При покупке «квартир» в апарт-комплексах невозможно использовать инструменты государственной поддержки, действующие при покупке полноценного жилья; с учетом этого фактора, цена площадей в апарт-отелях снижена на 10–15 процентов от стоимости жилья аналогичного класса, площади и локации.

«Фактически мы предлагаем людям стать собственниками отельного бизнеса», — пояснил Антон Агапов. Конечно, окупаться он тоже будет долго, но это более рациональный и эффективный подход, чем сдавать в аренду собственную квартиру в обычном жилом доме, настаивает эксперт. Прежде всего потому, что сдавать в аренду собственность самостоятельно — это значит самому проводить всю сопутствующую сдаче работу (осуществлять мелкий ремонт, стирку, взаимодействовать с арендаторами по всем вопросам и т.д.), а также нести все риски, которые сопряжены с возможным повреждением имущества по вине арендаторов или внешних форс-мажорных обстоятельств, решать конфликты с соседями при слишком токсичном поведении постояльцев. А во-вторых, что тоже важно: сдавая свою отдельно взятую квартиру, невозможно предоставить гостям такой же спектр услуг — от профессиональной уборки номеров до возможности снять жилплощадь на короткую, среднесрочную и долговую перспективу сразу для целой группы людей (которым одновременно требуется много номеров). Такие возмож-

гам года, скорее всего, финансово обгонит «арендную самостоятельность» собственника квартиры в обычном жилом доме».

Варианты сдачи «своего кусочка «апарт-отеля» есть разные. Можно, с акцентом на краткосрочную аренду, сдавать подорожье (то есть получать большую часть дохода — компания предлагает пропорцию 20/80 процентов в пользу собственника), но нестабильно (если номер пустует, то и дохода нет); можно подешевле — то есть получать меньшую долю дохода, зато стабильно, и т.д.

За годы работы в сети YE'S подготовили вариативную шкалу расценок для инвесторов с разными целями и запросами.

По заверению Антона Агапова, его компания владеет полным циклом и знает, как строить, продавать и сдавать в аренду комплексы апартаментов. Он не сомневается, что «гостей хватит всем», и бизнес этот можно успешно развивать в большинстве крупных городов, как сотрудничая с его сетью, так и конкурируя с ней. Главное — понять специфику гостей в каждом конкретном городе (кто они — туристы, отдыхающие, командировочные, сезонные работники определенных отраслей и т.д.), после чего выстроить предложение с акцентом на их потребности.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НОВОСИБИРСКА — НА УРОВНЕ МОСКВЫ

Директор по продажам СК «Камея» Валерия Кузьмина рассказала, что ее компания как раз сейчас занимается завершением работ на первом крупном апарт-комплексе в Новосибирске (расположен на улице Кирова).

Она отметила, что в связи с замедлившимся ростом цен на недвижимость классические инвесторы, действующие по схеме «купи подешевле, продай подороже» переориентировали свои заинтересованные взоры на рынок аренды, в том числе — на растущий рынок апартаментов. «Для российских регионов это пока относительно новый тренд; на покупку апартаментов сохраняется относительно низкая «точка входа», а их прибыль от их посуточной аренды — выше, чем у обычных квартир, — отметила Валерия Кузьмина. — Сегодня в Новосибирске арендные ставки в апартаментах, гостиницах держатся на уровне Москвы и Санкт-Петербурга». При этом апартаментов в Новосибирске — мало. Согласно приведенным Валерией Кузьминой подсчетам, за послед-

лись долго и тщательно, изучали российский и международный опыт, и даже после этого решили не брать на себя все «первопроходческие» риски сразу, а разделили их, взяв в партнеры опытную управляющую компанию из Петербурга — «МТЛ-апарт».

РОЛЬ КРТ ВОЗРАСТАЕТ

Директор департамента архитектуры компании полного цикла для застройщиков «Бусы» Елена Астахова в своем выступлении постаралась разъяснить, как девелоперу создать актуальный продукт — какие факторы учесть и какие инструменты использовать. Среди прочего, она сделала особый акцент на важности создания проработанной финансовой модели (без нее проект точно не поедет), правильном выборе локации и на росте роли механизма комплексного развития территорий (КРТ). Рост значимости КРТ обещает быть взрывным, прогнозирует Елена Астахова и апеллирует к цифрам: по данным федерального Минстроя, к настоящему времени (в стране) принято 516 решений о КРТ, в том числе 208 решений о КРТ жилой застройки общей площадью 13,1 тыс. га с градостроительным потенциалом 88,2 млн кв. м, из них — 61,3 млн кв. м жилой площади.

А в перспективной проработке находится 1127 территорий общей площадью 31,4 тыс. га, в том числе 116 территорий, комплексное развитие которых осуществляется АО «ДОМ.РФ», с градостроительным потенциалом 205 млн кв. м, из них около 149 млн кв. метров жилой площади. Важно, что, войдя в КРТ, можно претендовать на господдержку на строительство инфраструктуры и пр.

Примеры уже есть: по состоянию на 1 февраля 2024 г. ППК «Фонд развития территорий» приняты решения о подтверждении размера суммы финансовой поддержки на реализацию 12 проектов КРТ в Архангельской, Брянской, Волгоградской, Иркутской, Липецкой, Мурманской, Нижегородской, Томской, Ульяновской, Ярославской областях, Республике Марий Эл и Республике Бурятия в размере 1,2 млрд рублей.

ЛОВУШКА ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА

По оценке Елены Астаховой, иногда большой опыт работы может стать своеобразной ловушкой для девелопера, поскольку он терять желание искать новое, прислушивать-

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

За прошлый год в России ввели в эксплуатацию 110,4 млн квадратных метров жилья, и более чем наполовину этот рекордный объем состоит из объектов индивидуального жилищного строительства (58,7 млн кв. метров — 53,1% от общего показателя). По данным ДОМ.РФ, только за 10 месяцев 2023 года в индивидуальное, малоэтажное жилищное строительство России вложено около 400 млрд рублей — в три раза больше, чем за аналогичный период 2022 года.

На государственном уровне стратегическая установка выглядит четко: в ИЖС постепенно должны прийти и «прижиться» все основные стандарты и подходы, действующие для городского многоэтажного многоквартирного строительства, от обеспечения транспортом и «социалкой» до распространения на растущие районы ИЖС льготных программ ипотечного кредитования.

Существенным шагом на этом пути стало законодательное внедрение в практику ИЖС механизма долевого строительства, ранее применявшегося только в отношении многоквартирных домов. Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ действие 214-ФЗ было распространено на строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Возможность комплексно строить поселки индивидуальных домов открылась еще 1 марта 2022 года, однако и в первом квартале 2024 года стартовали проекты та-

жилого комплекса. После этого можно приступать к заключению и регистрации ДДУ с покупателями-дольщиками. У покупателя при этом должны быть открыты счета эскроу в уполномоченном банке. Далее застройщику необходимо обеспечить технологическое присоединение объектов к инженерным сетям и, разумеется, само строительство. После этого — получить разрешение на ввод объектов и по акту приема-передачи передать дольщикам жилые дома, земельные участки и общее имущество малоэтажного жилого комплекса. Ввод можно осуществлять поэтапно, но в этом случае этапы нужно прописать в проектной декларации; кроме того, должен быть обеспечен опережающий ввод необходимой для функционирования жилых домов инфраструктуры. Общее имущество должно быть конкретизировано и прописано в отдельном соглашении, которое является неотъемлемой частью договора долевого участия.

ке, это может быть и сторонняя организация», — добавляет Константин Пороцкий.

Застройщиком, с которым заключают ДДУ покупатели будущих индивидуальных домов, вправе выступать только юридическое (не физическое) лицо. «Под проект лучше всего создать отдельную компанию без истории. Если же юрлицо, ведущее проект, окажется «с историей», то банк, прежде чем вступать в проект, попросит расторгнуть все предыдущие договоры, заключенные этой компанией, либо перевести их на другое юрлицо. Так или иначе, должно быть обеспечено субординирование возможных долгов юрлица, с условием первоочередности выплат банку», — уточняет Константин Пороцкий.

Комплексный подход к ИЖС имеет целый ряд весомых плюсов, на них указывает Константин Пороцкий. В частности, он позволяет сократить цикл сделки с 3–6 месяцев до двух недель, увеличить капитализацию проекта и рентабельность, повысить скорость и качество строительства, привлечь государственную поддержку, в т.ч. в форме льготной ипотеки, строить за счет банковского финансирования. «А главное — комплексный подход позволяет создавать комфортную среду обитания и получать довольных покупателей», — открывает горизонты Константин Пороцкий.

лищного строительства в общие объемы ввода жилья в Новосибирской области: за 2023 год в регионе было введено 899 тыс. кв. метров объектов ИЖС.

Региональный Минстрой НСО уполномочен на подготовку градостроительной документации 55 муниципалитетов области. Но в ее подготовку не закладывается развитие ИЖС. Поэтому, чтобы нормально начинать проекты ИЖС в этих МО, необходимо предусмотреть возможность оперативного внесения изменений в эту граддокументацию (схемы терпланирования, правила землепользования и застройки, проекты планировки), выделения на территориях упомянутых населенных пунктов необходимых земельных ресурсов и, при необходимости, корректировки границ населенных пунктов и изменения вида разрешенного использования земель на ИЖС.

Как подчеркивает Екатерина Савонина, главной содержательной частью каждого из проектов планировки, которой в Новосибирской области уделяется приоритетное внимание, является Положение об очередности развития территории, в котором закладывается необходимая синхронизация жилищного и инфраструктурного строительства (речь идет о всем комплексе инфраструктуры, включая социальные объекты, дорожную сеть и т.д.; этот комплекс может занимать значительную часть, до 35 про-

ДИКИЙ РОСТ — В ЦИВИЛИЗОВАННЫЕ РАМКИ

кого рода в России — считанные единицы. Первый проект появился в 2021 году в Ломоносовском районе Ленинградской области; в 2023 — в первые месяцы 2024 года стартовало еще пять аналогичных проектов, еще 11, по данным ДОМ.РФ, находятся на стадии рассмотрения.

«Комплексная малоэтажная индивидуальная застройка, осуществляемая профессиональными застройщиками в рамках проектов КРТ, должна стать приоритетным направлением жилищного строительства в стране, — полагает координатор НОСТРОИ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе, вице-президент Российского Союза строителей Максим Федорченко. — Пока что этого не происходит в том числе и потому, что проекты ИЖС по некоторым важным пунктам сложнее в реализации, чем проекты многоквартирных многоэтажных домов. Они медленнее окупаются, они требуют создания соответствующей инфраструктуры, и т.п.»

СОЗДАТЬ УСЛОВИЯ ДЛЯ РАЗМНОЖЕНИЯ

Председатель Экспертного совета Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России, председатель Комитета Российского Союза строителей по малоэтажному жилищному строительству Константин Пороцкий, отмечая, что, по статистике, 60 процентов российских семей имеют только одного ребенка, называет основной причиной столь сдержанного отношения россиян к деторождению стесненные условия малогабаритных городских квартир.

«Эти квартиры теряют популярность, и доказательство тому — увеличение доли ИЖС в сочетании с ростом остатков готовых непроданных квартир в многоквартирных новостройках (по итогам 2023 года данный показатель достиг 25% от общего объема введенных за год квартир).

По мнению Константина Пороцкого, резкое увеличение числа людей, отдающих предпочтение индивидуальному жилищному строительству, мотивировано принципиально иным качеством жизни, основанном на комфорте, внутренней свободе проживания, которые человеку может дать только свой дом.

Возможность покупки индивидуального жилья с использованием ипотечного кредита, как напоминает Константин Пороцкий, существует с 2020 года. С 2021–2022 года на ИЖС законодательно распространена возможность покупки по ДДУ через счета эскроу, и, соответственно, — возможность строительства за кредитные средства (проектное банковское финансирование).

ДЕЙСТВУЕМ, КАК БУДТО СТРОИМ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

По новому закону, для строительства индивидуальных жилых домов по договорам долевого участия в составе малоэтажного комплекса застройщику необходимо действовать во многом так же, как и при строительстве многоквартирных домов. Во-первых, нужно утвердить проект планировки территории (разумеется, вид разрешенного использования земельного участка может быть только один — для ИЖС). Во-вторых, подготовить проект межевания. В-третьих, получить разрешение на строительство малоэтажного

Как развивать индивидуальное жилищное строительство

Управление общим имуществом поселков ИЖС после ввода в эксплуатацию станет предметом регулирования отдельного федерального закона, проект которого в настоящее время находится на рассмотрении в Государственной Думе. Законопроект исходит из посыла, что общее имущество на территории малоэтажного жилого комплекса, состоящего из индивидуальных домов, распределяется между собственниками, как и в многоквартирном доме — пропорционально площадям находящихся в собственности жилищ, а управление должно осуществляться профессиональной лицензированной организацией.

КАК ПОЛУЧИТЬ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Важно, что до комплексной индивидуальной жилой застройки «дошли» важные инструменты поддержки, ранее стимулировавшие только возведение МКД — такие, как льготная ипотека и гибкая ставка по проектному финансированию (при заполнении счетов эскроу до суммы, равной сумме кредита, она падает до 0,1%, делая кредит для застройщика фактически бесплатным).

Сегодня в базовые условия для получения кредита на комплексные проекты ИЖС входит собственное финансовое участие застройщика — не менее 20%, показатель LLSR (коэффициент финансовой устойчивости проекта, отражающий возможность покрытия долга доступными денежными потоками в период до погашения долга) — не менее 1,3; обязательным является наличие проекта планировки территории и разрешения на строительство. В «собственное финансовое участие» застройщика можно включить все затраты, которые понес застройщик до открытия линии проектного финансирования — от приобретения земельного участка до расходов на маркетинг. А при «хорошем LLSR» можно добиться дополнительного снижения обязательной доли собственного финансового участия застройщика в проекте. Существенную позитивную роль в деле получения проектного финансирования сыграет и проработанная маркетинговая концепция проекта, его адресная направленность — без нее трудно рассчитывать на стабильные, и тем более на растущие продажи.

СОЗДАЙТЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЮРЛИЦО БЕЗ ИСТОРИИ

По словам Константина Пороцкого, генподрядчиком проекта может выступать только компания с опытом строительства хотя бы пяти домов ИЖС, или опытом строительства МКД — в соответствии с действующими требованиями 214-ФЗ. Лучшая схема, предпочитаемая банками — когда единый генподрядчик управляет всей группой субподрядчиков. Допустимо, если застройщик и генподрядчик совмещены в одном лице. Более того, это же юрлицо вправе взять на себя и функционал технического заказчика — главное, чтобы в штате были опытные инженерно-технические специалисты соответствующей квалификации. «Технический заказчик в любом случае нужен при комплексной застрой-

КАК ПОМОЖЕТ КРТ

Комплексную индивидуальную застройку можно реализовывать не только на земле, выкупленной в собственность, и на период строительства находящейся в залоге у банка, но и на муниципальных, региональных землях. В этом случае можно успешно использовать механизм КРТ. В договоры о КРТ можно включить использование тех или иных видов господдержки (например, инструментов из «Инфраструктурного меню» от ДОМ.РФ, или возможностей Фонда развития территорий — в части государственного финансирования расселения аварийного жилья, и т.п.). Если застройщик, заключающий с гражданами ДДУ на ИЖС, является не собственником, а арендатором земли, срок договора аренды земельного участка должен быть больше, чем общий срок строительства, согласованный банком и зафиксированный в финансовой модели проекта. В этом случае право аренды земли станет предметом залога для банка.

Оптимальный размер земельного участка для комплексного ИЖС, с учетом необходимости разработки единого проекта планировки территории, создания дорожной инфраструктуры и т.п. — от 20 гектаров; на таком участке можно разместить 200–250 и более домовладений, что позволяет обеспечить приличную рентабельность проекта в целом.

НЕ ПРЕНЕБРЕГАЙТЕ ЭКСПЕРТИЗОЙ

Остаются существенные нерешенные вопросы с нормативной базой комплексной индивидуальной жилой застройки.

«Например, как можно разрешать такое строительство без прошедшей экспертизу проектной документации, как можно вести его без обязательного строительного контроля, без проверки соблюдения требований нормативной документации? — недоумевает Константин Пороцкий. — Ведь мы же строим капитальное жилье, которое, как минимум, должно быть гарантированно безопасным для граждан. Но именно такая ситуация наблюдается сейчас — проектной документации на ИЖС не требуется, строительный контроль не нужен. Сейчас работа по исправлению этой ситуации ведется — в частности, проходит обсуждение новая обязательная редакция договора подряда, которая, среди прочего, будет предусматривать использование реестра типовых проектной документации, прошедшей экспертизу.

А пока, хотя это и не обязательно, но я рекомендую всем застройщикам, планируя зайти в комплексные проекты индивидуальной застройки, прежде получить положительное заключение органа экспертизы на проектную документацию; кстати, это упростит и ускорит работу с банком».

ИНФРАСТРУКТУРА ДОЛЖНА ОБГОНЯТЬ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

Начальник управления архитектуры и градостроительства Минстроя Новосибирской области Екатерина Савонина отмечает большой вклад индивидуального жи-

центов от общей площади земельного надежда. Требования положений об очередности развития должны соблюдаться строго: разрешение на строительство можно не получить, если наравне с жилищной застройкой не обеспечивается соответствующий темп ввода инфраструктурных объектов.

О РОЛИ ПРОЕКТИРОВЩИКА И ПРИСОЕДИНЕНИИ СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ

Екатерина Савонина советует застройщикам площадок комплексного ИЖС тщательно подходить к выбору проектной организации. Помимо непосредственного исполнения рабочей документации, по которой и будут возводиться индивидуальные дома, от проектировщиков также сильно зависит, насколько быстро в местном органе власти пройдет утверждение проекта планировки и межевания территории. По заверению Екатерины Савониной, если проектировщики грамотно подготовят документы, проведут предварительные согласования, утверждение случится не через 3–5 месяцев, а буквально за 1–2 рабочие недели.

Как сообщила Екатерина Савонина, постановлением правительства Новосибирской области от 12 февраля 2024 года № 41-п установлено, что общественные обсуждения и публичные слушания (по документам градостроительного планирования) не проводятся, если проект планировки территории соответствует генеральному плану и ПЗЗ.

Весомым инструментом подготовки территории под ИЖС является присоединение земель сельхозназначения. Правда, прийти и «просто так попросить» перевести примыкающие к населенному пункту земли из сельскохозяйственных в ИЖС — безнадежное занятие, в этом случае вам, скорее всего, откажут. Чтобы эта затея имела шанс на успех, нужно в сотрудничестве с проектной компанией подготовить мастер-план застройки, где будет просматриваться ее концепция.

К СЛУШАНИЯМ ГОТОВЬТЕ СРАЗУ ТРИ ДОКУМЕНТА

Вместе с Константином Пороцким Екатерина Савонина уверена: в деле продвижения комплексной индивидуальной застройки серьезным подспорьем может стать решение о КРТ по инициативе органов МСУ. В этом случае пирамида подготовки граддокументации переворачивается с ног на голову, и местные власти берут на себя обязательство на основании проекта планировки скорректировать генеральный план, и т.д.

«То есть вы уже можете начинать работать по проекту планировки, а орган власти параллельно будет вносить изменения в граддокументацию (более высокого уровня)», — поясняет начальник отдела архитектуры и градостроительства Минстроя Новосибирской области. Если же решение о КРТ принимается по инициативе правообладателя, такой ход уже будет невозможен. Здесь обязательно придется провести публичные слушания. Екатерина Савонина рекомендует подготовить к слушаниям сразу три документа: генеральный план, ПЗЗ и проект плани-

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА



ровки, постаравшись провести их через данную процедуру за один раз.

По ее оценке, сегодня достаточно большой запрос на строительство комплексного ИЖС в рамках механизма КРТ исходит от крупных работодателей, которым удобно, когда их работники живут в одном микрорайоне, а не ездят на работу из разных концов Новосибирска и Новосибирской области.

О ВРЕДЕ УПРОЩЕННОГО ПОРЯДКА РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЖС

Существенной проблемой Екатерина Савонина считает недостаточный уровень юридической компетентности сотрудников администраций поселений, мешающий им на должном уровне готовить и прорабатывать проекты КРТ; к тому же у поселений нет ресурсов для обеспечения проектов КРТ необходимой социальной и прочей инфраструктурой. Выход здесь видится в передаче соответствующих полномочий хотя бы на уровень муниципальных образований.

Пока в Новосибирской области нет стартовавших проектов комплексного ИЖС; Екатерина Савонина высказывает надежду, что такие проекты появятся в самом ближайшем будущем.

А пока поселки ИЖС растут «некомплексно», по старинке. И, как уверена Екатерина Савонина, с ними злую шутку сыграл упрощенный порядок административного регулирования строительства таких объектов — потому что от них, по сути, не требуется никакого инфраструктурного обеспечения. А когда не требуется — его зачастую и не делают.

Об отрицательном влиянии упрощенного порядка говорит и **начальник управления архитектуры и градостроительства администрации Новосибирского района Новосибирской области Константин Ходов**. По его мнению, он спровоцировал низкое качество строительства индивидуального жилья. Вместе с тем, люди все равно покупают — ведь цена ИЖС заметно меньше. По информации Константина Ходова, средняя цена «массового» ИЖС в Новосибирском районе составляет 72 тысячи рублей за квадратный метр (для сравнения: средняя цена квадратного метра в строящихся квартирах Новосибирска в феврале 2024 г. достигла 146 тыс. рублей за «квадрат»). Средняя площадь индивидуального дома — 86 кв. метров.

Заместитель начальника Управления архитектурно-строительной инспекции Новосибирска Ирина Бокова предупреждает, что разрешения на строительство малоэтажных жилых комплексов в территориальных границах Новосибирска будут выдаваться с той же строгостью, что и разрешения на строительство многоэтажных многоквартирных домов. Застройщику необходимо будет обеспечить соблюдение требований всех градостроительных регламентов, учесть зоны с особыми условиями использования территорий, и т.д.

ПОТРЕБИТЕЛИ-ЭКСТРЕМИСТЫ ПРИХОДЯТ В ИЖС

Застройщики, которые сегодня занялись индивидуальным жильем, уже понемногу на-

чинают сталкиваться с поддержанным пристрастными юристами потребительским экстремизмом, который давно знаком застройщикам многоквартирных домов, и есть опасность, что эта проблема в перспективе разрастется и в области ИЖС.

По словам **директора по маркетингу СК «Дачный Сезон» Никиты Лутовинова**, в малоэтажном загородном строительстве проблема потребительского экстремизма, среди прочего, приводит к росту цен.

Никита Лутовинов отмечает, что примерно каждый 100-й заказчик так или иначе старается манипулировать застройщиком, а 15% из них могут представлять реальную угрозу для компании, если она вовремя не заметит и не отреагирует на действия клиентов, желающих заработать или получить скидки с компании, предъявляя к ней необоснованные претензии. Как правило, эти манипуляции напрямую не связаны с качеством построенной недвижимости и основываются на намеренном затягивании с решениями со стороны потребителя и шанса также отрицательными отзывами за вымышленные претензии. При этом такие недобросовестные заказчики, как правило, выбирают для публикации своих очерняющих мнений электронные площадки. Они понимают, что большинство потенциальных заказчиков строительных компаний (87% согласно внутренней аналитике СК «Дачный Сезон»), доверяют отзывам в интернете, и используют именно этот рычаг как наиболее эффективный при вымогательстве. Не секрет, что при появлении даже безосновательного негатива в интернете строительная компания сегодня рискует потерять до 60% потенциальных клиентов задолго до того, как ситуация будет разрешена в судебном порядке. Даже если впоследствии застройщик докажет свою правоту, и негативная информация будет удалена или опровергнута, на восстановление репутации он потратит большие ресурсы.

«Средний чек на загородную недвижимость вырос в 3 раза за последние 5 лет. Следовательно, повысились риски потребительского экстремизма. Некоторые заказчики считают, что подобные манипуляции — своего рода «общественный контроль», и что застройщики должны лучше работать. При этом высокая стоимость домов может подталкивать покупателей на неправомерные действия для снижения итоговой суммы. Но подобные шаги со стороны потребителей только заставляют строительные организации действовать в ответ», — отмечает Никита Лутовинов.

По оценке эксперта, российское законодательство, к сожалению, пока не предоставляет эффективных инструментов защиты застройщикам от потребительского экстремизма. Соответствующие поправки в нормативно-законодательную базу могли бы значительно улучшить ситуацию, уравновесив права и обязанности сторон и создав условия для замедления роста цен на строительство загородных домов. Эти меры должны быть направлены на защиту не только отдельных компаний, но и всей отрасли в целом, обеспечивая более стабильную и предсказуемую среду для ведения бизнеса.

Подготовил А. Русинов

Источник фото: <https://www.st-montaj.ru>

В ЗАКСОБРАНИИ

ЗА АГЛОМЕРАЦИЯМИ — ОПОРНЫЕ ПУНКТЫ, А ДАЛЬШЕ — ПРОСТОР И БЕЗЛЮДЬЕ
О будущем сельских территорий

Комитет Законодательного Собрания Новосибирской области по аграрной политике, природным ресурсам и земельным отношениям на апрельском заседании согласовал изменения в региональную программу по комплексному развитию сельских территорий.

Суть предлагаемых изменений изложил первый заместитель министра сельского хозяйства Новосибирской области Андрей Шинделов. По его словам, необходимо привести областную программу «Комплексное развитие сельских территорий в Новосибирской области» в соответствие с госпрограммой Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий».

Вводятся понятия «сельская агломерация» и «опорные населенные пункты», конкретизируются направления, на которые выдаются субсидии, предусматривающие реализацию проектов комплексного развития сельских территорий. А также вносятся изменения в условия предоставления муниципального образования субсидий на выполнение мероприятий по комплексному развитию сельских территорий.

В числе прочего, предлагается увеличить предельный размер субсидий на реализацию проектов, связанных с созданием комфортных условий проживания на селе (с 2 млн руб. до 3 млн руб.).

Существенные изменения вносятся в порядок реализации проектов по инженерному обустройству и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку. В дополнение к ранее существующим условиям необходимо предоставить: реестр проектов компактной жилищной застройки, разработанный в соответствии с документами территориального планирования в целях, для которых планируется предоставление субсидии; план развития жилищной застройки; реестр потенциальных застройщиков (информация о застройщиках, планирующих осуществить застройку не менее, чем на 50% участков на территории, на которой реализуется проект компактной жилищной застройки). В случае непредставления реестра застройщиков до 1 октября года подачи заявки, проект исключается из заявки на реализацию.

«С учётом предлагаемых изменений районы, входящие в Новосибирскую агломерацию, могут принимать участие в программе по развитию сельских территорий?» — задал вопрос депутат Олег Бугаков.

В части участия в проектах по благоустройству и строительству жилья — могут, пояснил Андрей Шинделов.

Депутат Александр Тепляков просил пояснить, в каких районах активно идёт работа по программе комплексного развития сельских территорий.

По словам Андрея Шинделова, в настоящее время утверждён перечень из 23 опорных населённых пунктов, расположенных вне границ городских агломераций, на базе кото-

рого обеспечивается ускоренное развитие инфраструктуры, обеспечивающей реализацию гарантий в сфере образования, доступность медицинской помощи, услуг в сфере культуры и реализацию иных потребностей населения. Эти населённые пункты готовят долгосрочные планы развития. На сегодня Маслянинский и Тогучинский районы подготовили и согласовали с соответствующими ведомствами долгосрочные планы, хорошая динамика по подготовке планов в Краснозёрском, Куйбышевском, Баганском районах.

«Есть такие населённые пункты в нашей области, для развития которых не хватает имеющихся у них территорий, — отметил депутат Андрей Биль. — Предусмотрен ли рассматриваемой программой перевод рядом находящихся земель сельхозназначения в границы населённых пунктов? И если нет, какой вы видите выход из сложившейся ситуации?»

Замминистра сельского хозяйства отметил, что в полномочиях рассматриваемой программы отсутствует возможность менять границы населённых пунктов. Но существует госпрограмма по поддержке сельских территорий, по которой финансируются кадастровые работы и межевание невостребованных земельных участков. Каждый муниципалитет может заявиться на эту программу, провести кадастровые работы и межевание. В прошлом году на эту госпрограмму заявлялись Баганский, Краснозёрский и Карасукский районы, на земельные участки общей площадью 7500 га.

Подводя итог обсуждения, председатель комитета по аграрной политике, природным ресурсам и земельным отношениям Законодательного собрания Новосибирской области Денис Субботин предложил вернуться к проблемам комплексного развития сельских территорий в мае или в июне. «И давайте обсудим не выполнение госпрограммы, а шире — общую ситуацию с сельскими территориями, как таковыми, — подчеркнул Денис Субботин. — Газификация там идёт по отдельной программе, дороги, спорт, образование, здравоохранение — тоже по отдельным программам. Мы хотим понять, что реально делается по каждому конкретному району. И порекомендовать муниципальным образованиям создавать в составе администраций структуры, способные решать все вопросы, связанные с участием в госпрограммах, в том числе по комплексному развитию сельских территорий. И ещё одну проблему обсудим на этом заседании комитета. У нас есть агломерация, у нас есть опорные населённые пункты. А как будут развиваться остальные сельские территории? Которые ни в агломерацию, ни в опорные пункты не вошли? Думаю, надо задать этот вопрос федеральным властям». Депутаты предложение поддержали.

По материалам Законодательного собрания Новосибирской области



ОТЕЧЕСТВЕННАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ**КИТАЙЦЫ В ШОКЕ, И ПОЛЬЗУЮТСЯ МОМЕНТОМ**

Сессия «Промышленность и экономический рост. Правила взаимной зависимости» прошла в рамках Московского экономического форума, её модератором выступила директор Ассоциации «Росспецмаш» Алла Елизарова.

Спикерами мероприятия стали исполнительный директор ООО «ЧЕТРА» Владимир Антонов, председатель совета директоров KOBLIK GROUP Егор Коблик, акционер АО «Елецгидроагрегат» Антон Ситников, главный исследователь в сфере индустриальной политики и развития, технологий и инноваций CITIC Foundation Цзянь Лянь, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы ФС РФ по науке и высшему образованию Олег Смолин.

Открывая дискуссию, Алла Елизарова подчеркнула, что необходимо разрушать сложившиеся стереотипы о промышленности, привлекая к этому процессу самый широкий круг заинтересованных сторон.

Участники сессии отметили в своих выступлениях трудности, которые стоят на пути развития отечественного машиностроения и промышленности в целом. Приведем главные из них.

В России нужно создать условия для технологического и технического суверенитета. Наряду с защитой российского рынка важно поддерживать отечественных экспортеров по примеру зарубежных государств. Необходимо развивать производство компонентов и субкомпонентов. Требуется субсидировать и российских производителей, и потребителей их продукции.

Отдельное внимание было уделено стремительной экспансии китайских компаний, ко-

При российских кредитных ставках невозможно развивать машиностроение



торая за счёт всесторонней поддержки приобретает угрожающие масштабы.

Также препятствием для развития промышленности в России является кадровый дефицит. Он стремительно нарастает, но ещё

не достиг своего пика. Решение этой проблемы — важнейшая государственная задача.

Цзянь Лянь, главный исследователь в сфере индустриальной политики и развития, технологий и инноваций CITIC Foundation

в своем выступлении обратил внимание участников на различие подходов к развитию промышленности в КНР и РФ.

По его словам, процентные ставки по кредитам в России шокировали бы китайский народ. В таких условиях невозможно эффективно развивать промышленность.

В Китае можно получить долгосрочный необеспеченный кредит под 3% и менее на развитие производства.

Рынок капитала в Китае с 2020 года открыл свои двери для компаний, которые нацелены на «новое потребление» в Интернете, поскольку они не имеют стратегической ценности.

Точная обработка и производство — это высокие технологии. Доставка еды через Интернет, маркетплейсы и другой сервис, направленный на потребление, не являются высокими технологиями, считают в Китае. Россия сейчас находится в позиции Китая 2014–2018-х годов, когда популярность компаний в Интернете там находилась на пике.

В завершение мероприятия эксперты высказали мнение, что СМИ должны уделять намного большее внимание развитию машиностроения в России, чтобы население страны видело, каких результатов достигли в отрасли.

По материалам Российской ассоциации производителей специализированной техники и оборудования (Ассоциации «Росспецмаш»)

НОВОСТИ**Исключить сброс сточных вод в Байкал**

Главгосэкспертиза России выдала положительное заключение по итогам рассмотрения проектно-сметной документации на реконструкцию канализационных очистных сооружений города Байкальска в Иркутской области. Их производительность увеличится с 12000 кубометров до 15000 кубометров в сутки.

Чтобы исключить сброс сточных вод в Байкал, проектом предусматривается изменение точки сброса очищенных сточных вод. В качестве водоема-приемника выбрана река Солзан.

По словам главного эксперта проекта Светланы Гороховой, для очистки сточных вод планируется использовать наилучших доступных технологий очистки с учетом особенности Байкальской особой территории. «На КОС заменяют оборудование производственного корпуса, цеха обезвоживания и утилизации осадка, отстойника дождевых вод с устройством узла приема и плавления снега в объеме до 100 кубометров в сутки. Также на объекте построят здание механической очистки, здания доочистки и пункт приема жидких бытовых отходов», — рассказала представитель Главгосэкспертизы России.

Кроме того, проект реконструкции предполагает строительство сбросного напорного трубопровода протяженностью 2,05 километра, прокладку инженерных сетей.

Напомним, заказчиком объекта является Администрация Байкальского городского поселения.

Генеральный проектировщик — ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «Севзапнжтехнология». *Пресс-служба ФАУ «Главгосэкспертиза России»*

БКД — 2024: контракты заключены на ремонт 14 участков дорог

В Новосибирске в 2024 году по национальному проекту «Безопасные качественные дороги» планируется отремонтировать 14 объектов общей протяженностью более 19 км. На ремонт тротуаров будет направлено 300 млн рублей.

В этом году по нацпроекту «Безопасные качественные дороги» запланировано выполнить ремонт на 14 участках дорог, в том числе на улицах Урицкого, Демьяна Бедного, Писарева, Учительской, 25 лет Октября, Го-

голя, Авиастроителей, Туленина, Воинской, Выборной, Балтийской, Дачной, Автогенной, Героев Революции. По всем объектам проведены конкурсные процедуры, подрядные организации определены, они приступят к работе с началом строительного сезона. Кроме того, как минимум еще один миллиард рублей будет направлен на ремонт в рамках региональной программы «Развитие автомобильных дорог». Список объектов уточняется. Также в Новосибирске в этом году на ремонт тротуаров будет направлено рекордное количество денежных средств — 300 млн рублей. Всего будет отремонтировано 116 объектов *Пресс-центр мэрии Новосибирска*

Научный комплекс «СКИФ» обеспечен электроэнергией

Компания «Россети Новосибирск» (АО «РЭС») завершила подготовку энергообъектов для присоединения к сети Сибирского кольцевого источника фотонов (СКИФ). Уникальный комплекс станет флагманом передовых исследований в химии, физике, биологии, геологии, материаловедении, медицине. Потребителю выделили 12,5 МВт мощности.

Энергетики расширили подстанцию 110 кВ «Барышевская» — один из основных центров питания наукограда Кольцово, где строится СКИФ. На объекте установили новые силовые трансформаторы, что позволило увеличить его мощность в 1,6 раза — с 50 до 80 МВА, смонтировали дополнительные линейные ячейки. Кроме того, было проложено около 2 км кабельных линий электропередачи.

СКИФ — уникальный по характеристикам источник синхротронного излучения, который представляет собой ускоритель, где частицы движутся по кольцу в вакууме почти со скоростью света, а мощные электромагниты придают им энергию и задают траекторию движения. В мире есть несколько аналогов, самый известный — Большой адронный коллайдер в Швейцарии. Диаметр кольцевого здания основного накопителя электронов СКИФ, являющегося источником излучения, составит 240 м, этот объект не имеет аналогов в мире. Также в состав комплекса войдут 30 экспериментальных станций. СКИФ создается в рамках национального проекта «Наука и университеты».

Пусконаладочные работы на объекте запланированы на декабрь 2024 года. В 2025 году начнутся экспериментальные работы на источнике. *Пресс-служба АО «РЭС»*

Расширяется «земля для туризма»

В Новосибирской области выявлено 15 земельных участков и территорий площадью более 3 тысяч квадратных метров для вовлечения в туристскую деятельность, а также более 50 объектов туристского интереса.

Выявленные земельные участки и территории расположены в Маслянинском, Доволенском, Искитимском, Купинском, Барабинском, Новосибирском и Чановском районах.

Среди объектов туристского интереса — не только природные объекты (реки, озера, водопады, пещера, экотропа, карьер, бор, скалы, заказник), но и музеи, музейные комплексы, памятники архитектуры, храмы, горнолыжный курорт. Самые известные из них: озеро Чаны и Карачи, Абрашинский карьер — озеро Мраморное, Караканский бор, «Сузунский медеплавильный завод и монетный двор», «Заволокинская деревня», Горнолыжный курорт «Юрманка», «Ложок. Святой Источник. Церковь». Информацию о всех выявленных земельных участках и территориях можно найти с помощью сервиса «Земля для туризма» на публичной кадастровой карте.

«На выявленных участках инвесторы смогут создать объекты туристского притяжения и современной инфраструктуры», — отметила заместитель руководителя новосибирского Росреестра Наталья Ивчатова. *Управление Росреестра по НСО*

Подведены итоги по сделкам с жильем

В 2023 году самым популярным основанием для приобретения жилой недвижимости новосибирцами по-прежнему является договор купли-продажи: на него приходится 39% от всех сделок с жильем.

Самые дорогие сделки купли-продажи с жильем в 2023 году осуществились в Завольцовском и Железнодорожном районах Новосибирска: дом площадью более 600 кв. метров продан за 100 миллионов рублей, квартира площадью 238,1 кв. метров — за 75 миллионов рублей соответственно.

Средняя цена квадратного метра жилья в городе Новосибирске и районах области по договору купли-продажи увеличилась в сравнении с прошлым годом на 19% и составила более 75 тыс. рублей. Резкий скачок был отмечен в феврале, когда средняя цена сделки поднялась до 86 тыс. рублей. *Управление Росреестра по НСО*

Проблемные дома: еще «минус строчка» из горького списка

В Новосибирской области введены в эксплуатацию еще две секции бесконечного огромного долгостроя на ул. Дуси Ковальчук, 238 (стр.) в Завольцовском районе Новосибирска. Завершение строительства объекта находилось на контроле Министерства строительства региона.

Заместитель министра строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов отметил, что за последние два года список проблемных домов региона сократился почти в 10 раз, долгострой достраиваются благодаря различным мерам поддержки — реализации масштабных инвестпроектов, субсидированию ЖСК на техприсоединение, установку лифтов и благоустройство территории. Кроме того, завершается строительство домов и выплачиваются компенсации дольщикам во взаимодействии Правительства Новосибирской области с ППК «Фонд развития территорий».

Получено разрешение на ввод двух блок-секций многоэтажного жилого дома по ул. Дуси Ковальчук общей площадью порядка 20 тысяч кв.м. Его строительство стартовало в 2014 году. Застройщик — ООО СЗ «Ельцовский» (ранее это было ООО «Нарымский квартал») — не смог достроить объект в 2017 году, как планировал, и не передал квартиры гражданам в установленные сроки. Алгоритм достройки объекта был выработан рабочей группой, созданной при Министерстве строительства.

«Достройка объектов силами действующего застройщика всегда наиболее быстрый и безболезненный способ решения проблемы. Постепенное завершение строительства дома по ул. Дуси Ковальчук — один из таких примеров. Мы стараемся максимально оказывать поддержку в процессе достройки, в частности, помогаем в решении вопросов с ресурсоснабжающими организациями. Новоселье отметят 224 дольщика», — отметил Дмитрий Богомолов.

Напомним, с начала года уже введены в эксплуатацию шесть проблемных объектов Новосибирска. Кроме секций 22–23 по ул. Дуси Ковальчук, 238, разрешение на ввод получили также дом по ул. Ивлева, 160, дом № 162/1 по ул. Добролюбова, дом № 378/1 по ул. Дуси Ковальчук, дом № 6 по ул. Ермака и дом № 16 в микрорайоне Закаменский. <https://minstroy.nso.ru>

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

Заказ от 24.04.2024.
Сдано в печать 24.04.2024
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: +7-905-931-98-51
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 27.04.2024.

ДОМОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА

СБОРНЫЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОН: ВЕЧНО МОЛОДОЙ

Проверенная технология поможет достичь стратегических целей

Одна из главных целей «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 г.» — сокращение продолжительности строительного цикла не менее чем на 30 процентов. Кроме того, доля индустриального домостроения (в том числе панельного, сборно-монолитного каркаса, сборного каркасного, блочно-модульного, деревянного и т.п.) в общем объеме строительства ОКС уже в 2024 году должна достигнуть 35%, а к 2035 году — 75%.

Еще одна насущная задача — обеспечение промышленного суверенитета, подразумевающее внедрение отечественных технологий и сведение к минимуму импортных поставок оборудования и материалов. Поставленные задачи практически невозможно решить без массового внедрения в практику строительства сборного железобетона и возвращения типового проектирования.

При этом уже мало кто помнит, как проектировать из сборных железобетонных конструкций (а значительная часть сегодняшних проектировщиков вообще не знает, что это такое). Некоторые умеют изготавливать сборные железобетонные конструкции и изделия, некоторые — умеют монтировать здания... Но только некоторые. А изначальную базовую, если хотите, идеологическую основу — знают и понимают единицы. Этого недостаточно для достижения обозначенных выше стратегических целей.

Строительство зданий и сооружений из сборного железобетона — это система, состоящая из разных видов деятельности инженерного сообщества. Даже в такой огромной и технологически развитой стране, как СССР, техническая основа данного вида строительства разрабатывалась лишь несколькими специализированными институтами. Ими выпускались типовые серии строительных конструкций, изделий, монтажных узлов и общих требований к применению в проектировании, изготовлению, строительству и эксплуатации для всей страны. А уже потом, сотнями проектных институтов на этой базе проектировались здания и сооружения, многочисленными домостроительными комбинатами и заводами ЖБИ изготавливались конструкции и изделия; далее огромным количеством строителей возводились города и промышленные объекты по всей стране.

На сегодняшний день первая, самая главная, ступень системы нарушена, а без неё удешевление, ускорение и улучшение качества строительства проблематично.

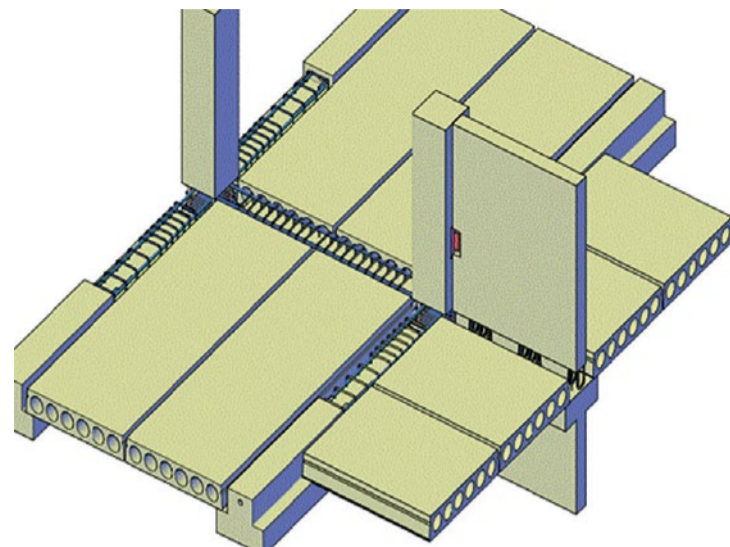
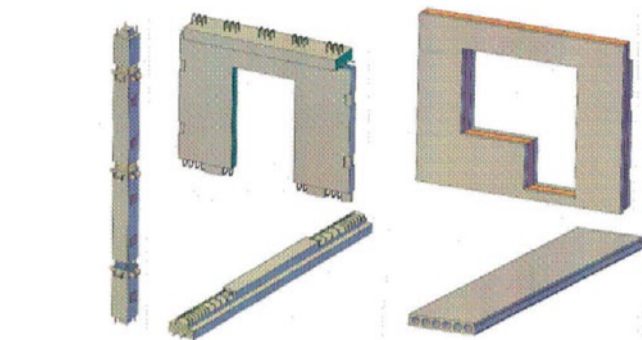
Что делать?

Предлагается два пути решения.

Первый (предпочтительный) — Министерством строительства РФ должно выступить заказчиком на разработку технической документации, включающей в себя пояснительную записку и общие требования к конструкциям, альбомами монтажных узлов и сборных железобетонных изделий. Предварительно необходимо проанализировать ранее разработанные серии и типовые решения, проверить соответствие современным нормативным требованиям, обобщить современный опыт ведущих организаций и подготовить в качестве методологической помощи типовые технические решения для внедрения в строительном комплексе России. Также требуется определить ответственную организацию по актуализации и технической поддержке.

Такой подход позволит создать единую систему технической документации, которая может быть использована любыми проектировщиками, производителями сборного железобетона и строителями России. Она будет доступна для общего применения и может быть использована для проектирования и строительства любых объектов. Это малоэтажные и многоэтажные жилые здания, объекты соцкультбыта и промышленные объекты, в том числе для сейсмически опасных районов. Общая часть, альбомы изделий и узлов при необходимости развития будут дополняться единым ответственным разработчиком. Естественно, в регионах потребуются дополнить общие базовые решения с учетом местных условий. Но базовое начало будет положено. Не потребуется на каждый объект разрабатывать новую документацию изделий и узлов. Сократится время на проектирование, экспертизу, изготовление конструкций и строительство.

Второй путь — каждый регион самостоятельно разрабатывает подобную документацию с учетом местных условий. Но здесь нужно учесть, что не все регионы имеют необходимую компетенцию, специалистов и со-



Основные элементы каркаса системы РКД

Схема смонтированных несущих элементов каркаса



Монтаж каркаса

Узел «колонна-ригель»

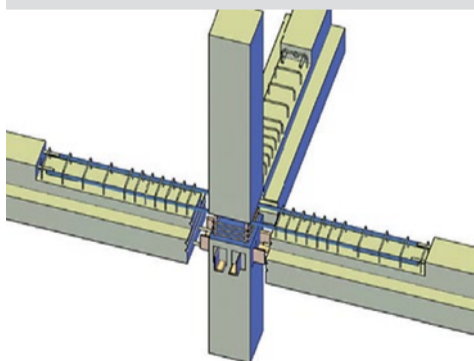


Схема опирания ригелей на колонны



Строительство жилых домов



Жилые дома ЖК «Жарки»

ответствующий опыт. Добавим, что особое значение сборный железобетон имеет для строительства объектов в отдаленных районах, где недостаточно развита строительная инфраструктура.

Сегодня основной объём применения сборного железобетона приходится на строительство жилых зданий (КПД). Оставшееся и модернизированное оборудование предприятий ДСК адаптируется под современные планировочные решения и нормативные требования. Параллельно этому стали применяться новые технологии и оборудование в производстве сборного железобетона, в основном российского производства.

Школы, детские сады, торговые, офисные и другие мало- и многоэтажные здания строятся преимущественно в монолитном исполнении. Каркасные здания из сборного железобетона практически не применяются. В данном направлении имеется большой потенциал повышения эффективности в реализации любых социальных и коммерческих проектов.

Для решения таких задач разработана система РКД (рамно-связевый каркас с диафрагмами), предназначенная, в том числе, для сейсмически опасных районов до 9 бал-

лов включительно. Система РКД применяется в строительстве многоэтажных жилых домов, школ, детских садов, торговых центров и других общественных и вспомогательных зданий, промышленных предприятий, многоэтажных паркингов и т.п. Несущими элементами каркаса являются многоэтажные колонны, ригели, диафрагмы жесткости и многослойные плиты перекрытия безопалубочного формирования. В качестве стеновых ограждающих конструкций могут применяться самонесущие и ненесущие трехслойные стеновые панели или любые фасадные системы и материалы.

Колонны по высоте изготавливаются одно-, двух- и трехэтажными. В уровне перекрытий колонны имеют разрывы для пропуска арматуры верхней зоны узла «колонна-ригель» и опорные элементы для монтажа ригелей.

Ригели без предварительного напряжения арматуры имеют переменное поперечное сечение с двумя или одной боковыми полками для монтажа плит перекрытия.

Диафрагмы изготавливаются с полками по форме полок ригелей также для монтажа плит перекрытия.

Многослойные плиты перекрытия — сборные железобетонные предварительно напряженные.

Остальные сборные железобетонные конструкции — лестничные марши, вентиляционные блоки, перегородки и т.п. — изготавливаются по традиционным конструктивным решениям.

Главное преимущество перед сборно-монолитными системами каркасных зданий — отсутствие большого количества инвентарной поддерживающей опалубки при монтаже перекрытия, а также простота и универсальность. Конструкция ригеля, до омоноличивания узлов, рассчитана на восприятие собственного веса, веса плит перекрытия и монтажную нагрузку.

Внедрение сборного железобетона на объекте по сравнению с монолитным строительством позволит: снизить стоимость строительства минимум на 20%; сократить сроки строительства более чем в 2 раза; снизить расход арматуры минимум на 20%; снизить расход бетона минимум на 30%. Система РКД обладает большим потенциалом для развития и совершенствования. Готовы к ответам на любые вопросы по внедрению системы.

Олег Фотин, главный конструктор системы РКД (fotin_ov@mail.ru) ООО «ВСКБ им. А.А. Якушева»

ЗОДЧИЕ

ТВОРЧЕСТВО НАЧИНАЕТ И ПОБЕЖДАЕТ**«Сибирская карьера» архитектора Виталия Масленникова**

Архитектор Виталий Семёнович Масленников (1880–1959) приехал в Новосибирск не по своей воле. Сын столичного инженера, В. С. Масленников в 1906 году с серебряной медалью окончил Московское училище живописи, ваяния и зодчества, работал помощником участкового архитектора. По его проектам в Москве было построено несколько доходных домов в стиле модерн, «каждый из которых наделен индивидуальными особенностями». Все они вошли в «Реестр памятников истории и культуры» Москвы.

С 1912 года Масленников состоял членом Московского архитектурного общества. В годы НЭПа организовал Московское строительное общество, успешно проектировавшее и строившее в столице много зданий и сооружений. Видимо, по этой причине в 1929 году (после сворачивания НЭПа, начала 1-й пятилетки и коллективизации) его как «вредного социального элемента» сослали в Сибирь. Тогда репрессиям подверглись не только «кулаки», но и духовенство, и офицерство старой армии, и старая русская интеллигенция (сфабрикованные «Шехтинское дело», дело «Промпартии», дело «Трудовой крестьянской партии», «Академическое» дело, и многие другие «дела»). Административные ссылки были самым мягким наказанием.

Вначале В.С. Масленников жил в Омске, где преподавал архитектуру в индустриальном и художественно-промышленном техникумах и занимался проектированием зданий. В 1932 году он был переведен в Новосибирск на строительство завода «Сибкомбайн» («Сибсельмаш»), а с 1933 года и до конца жизни преподавал в переехавшем из Томска Сибстрине. Преподавание и стало его основной работой.

Бывшие его студенты вспоминали: «Для нас Виталий Семенович был образцом интеллигентного педагога, наставника, искренне увлеченного творчеством. И это нам как-то передавалось, и хотелось, чтобы и наша работа ему понравилась».

«...Он совсем не подходил на остальных наших преподавателей, которые совсем не придавали значения своей внешности... Я его шесть лет знал, он ни разу не позволял себе повышения голоса, грубости... Мы называли его между собой «маэстро». Он и был маэстро в архитектуре».

«Я только потом понял, какой Виталий Семенович мужественный человек. В 1955 году архитекторы впали в панику [после выхо-



В.С. Масленников в «дипломке», 1954 г.



Кинотеатр «Октябрь» (ныне «Победа») на ул. Ленина (1936 г., здание не сохранилось) — коренная реконструкция с изменением фасада самого большого в городе кинотеатра «Пролеткино», который имел неудобную планировку и слишком тесное фойе для зала на 800 мест. В годы войны здесь было размещено патронное производство завода им. Коминтерна, с перedelкой стен, перекрытий и крыши под нужды производства. После войны пришедшее в негодность здание пришлось вновь реконструировать (арх. Кравцов, Биткин, Мордвовый, 1951–1954 гг.). Тогда кинотеатр и получил современный вид и название «Победа».

да Постановления об устранении излишеств в архитектуре — авт.), прямо в коридорах завязывались обсуждения, что архитекторы не нужны, что они погубили нашу экономику, отвлекли от строительства коммунизма день-



100-квартирный дом на пл. Свердлова (совместно с А.Д. Крячковым, 1934–1937 гг.). Памятник архитектуры. Проект дома получил все высшие награды на Всемирной выставке в Париже в 1937 г. Здание построено в стиле постконструктивизма, по-инному — раннего неоклассицизма (переходом от конструктивизма к классицизму).



Жилой дом СибВО на ул. Крылова, 3 (совместно с Никулиным и Гулиным, 1937 г.), одно из самых интересных зданий в стиле постконструктивизма. Центральная часть — 5 этажей, симметричные боковые крылья — по 4 этажа. Компонировка здания создаёт уютную озеленённую площадку перед фасадом.

ги. Нас тогда собирали всех, читали доклад. Были разные мнения, кто-то говорил, что все правильно, и так надо, а Виталий Семенович ничего не говорил, только вздыхал и приговаривал: «Ну что же, ну что же...».

Видимо, клеймо «ссылного» оставалось на нем до конца жизни. Несмотря на свой богатейший опыт и педагогический талант, он так и оставался в должности старшего преподавателя, и даже написанные им работы не были опубликованы.

В 1934 году он в группе Б. А. Гордеева занимался перedelкой проекта многофункционального Дворца науки и культуры (с громадным залом, трансформируемым то для митингов, то для театральных постановок, то для цирковых и даже водных представлений) в обычный оперный театр.

В том же году в содружестве с А.Д. Крячковым он приступил к проектированию ставшего знаменитым 100-квартирного дома для работников Крайисполкома. Учитывая, что к тому времени Андрей Дмитриевич уже основательно «забронзовел» и вопросами рабочего проектирования занимался мало, основную часть проектной работы выполнял Виталий Семенович — общую композицию, пластику, детали фасадов. В городе было построено и еще несколько зданий по его проектам: реконструированный кинотеатр «Октябрь» (будущий «Победа»), жилой дом СибВО на ул. Крылова, 3, и другие.

В Википедии и на ряде сайтов («Arhivalexeev», «Словари и энциклопедии на Академике» и др.) он также обозначен как автор проекта учебного корпуса НИВИТа (Институт военных инженеров транспорта, с 1954 года ВНИИЖТ, ныне СГУПС), выполненного в стиле «сталинского» классицизма. Однако в книге новосибирского историка архитектуры С. Н. Баландина «Новосибирск. История градостроительства. 1945–1985 гг.» автором указан другой Масленников — архитектор института «Мосгипротранс», и это больше соответствует истине. Министерство путей сообщения (МПС), в ведении которого находился НИВИТ, в те годы было «государством в государстве» — не только со своей промышленностью и сельским хозяйством (речь идет о т.н. подсобных хозяйствах), но и со своей наукой, сетью мощных проектных организаций, и ему не было никакой нужды обращаться к архитекторам Сибстрини.

Но даже и без здания НИВИТа В.С. Масленников оставил заметный след в архитектуре города. А кроме того, «школу Масленникова» прошли в Сибстрине студенты нескольких поколений, многие из которых впоследствии стали широко известными архитекторами.

Валерий Габрусенко

СОЦИУМ

Компании готовы вкладываться в повышение квалификации

Служба исследований hh.ru провела опрос среди российских работодателей, в том числе из Новосибирской области, и выяснила, какие программы профессионального и карьерного развития для сотрудников они внедряют активнее всего.

На какие программы профессионального развития могут рассчитывать работники?

Опрос российских работодателей, в том числе из Новосибирской области, показал, что половина из них предлагают своим сотрудникам программы повышения квалификации (51%). Для сравнения, в 2022 году лишь 38% компаний использовали подобные программы в своей практике.

На втором месте с небольшим отставанием — программы наставничества, их внедряли 50% опрошенных компаний (+3% относительно 2022). На третьем — профессиональная переподготовка и обучение (41% внедряли, рост +8% год к году). Приоритетное приглашение на вакансии компании внутренних сотрудников практикуют 36% компаний (+7% год к году), еще 25% организуют корпоративные библиотеки (+5% год к году).

Реже работодатели внедряют практики кросс-функциональной или кросс-региональной ротации сотрудников (20%), и лишь 15% предлагают работникам карьерные консультации.

17% компаний ответили, что у них вообще нет программ для профессионального развития сотрудников.

А что в вакансиях? В этом году в Новосибирской области было открыто 32,9 тысяч вакансий, в которых работодатель обещает своим будущим сотрудникам обучение (чаще всего — в вакансиях менеджеров по про-

дажам и продавцов-консультантов), 3,8 тысяч вакансий, где заявлено повышение квалификации (чаще в вакансиях врачей), еще в 3,7 вакансий гарантируют предоставление наставника (чаще в вакансиях менеджеров по продажам).

О возможности карьерного роста работодатели сказали в 15 тысячах вакансий (чаще — от компаний из розничной торговли и финансового сектора), а вот карьерные консультации организуют не так часто, они упомянуты лишь в 77 открытых в этом году предложениях о работе. *Источник — www.hh.ru*

Я в прошлое кричу себе: «учись и наслаждайся!»

Если бы была возможность вернуться в студенчество, каждый четвертый россиянин посоветовал бы себе учиться лучше. В открытом опросе сервиса по поиску высокооплачиваемой работы SuperJob Старт карьеры приняли участие 1600 экономически активных россиян старше 30 лет с высшим образованием.

Чаще всего среди советов себе-студенту звучал «Учись лучше» (25% опрошенных). Об отсутствии правильной профориентации в юности сегодня жалеют 13% респондентов. 6% посоветовали бы себе наслаждаться молодостью. 5% ободрили бы себя фразой: «Все правильно делаешь, продолжай!»

4% посоветовали бы себе начать работать как можно раньше и проходить стажировки. 3% — быть решительнее. Еще по 3% призвали бы себя молодого стремиться к большому и не терять время зря. По 2% голосов у советов быть самостоятельнее и внимательнее. Также 2% подсказали бы себе начать копить деньги. 2 из 100 предостерегли бы себя от раннего брака.

Еще советовали по учебе и карьере: поступать в аспирантуру, перевестись на дневное, изучать иностранные языки (в приоритете английский и китайский), открывать свой бизнес. По жизни: беречь здоровье, общаться, путешествовать, веселиться. По финансам: как можно раньше брать ипотеку, покупать биткойны.

Респонденты старше 50 лет чаще советовали учиться лучше. 40–49-летние — быть решительнее и не терять времени даром. 30–39-летние — менять профессию и наслаждаться молодостью.

Мужчины чаще считают, что в вузе им надо было учиться лучше. Женщины — что ошиблись с выбором специальности.

Место проведения опроса: Россия, все округа. Населенных пунктов: 374. Время проведения: 12–19 марта 2024 года. Исследуемая совокупность: экономически активное население России старше 30 лет, имеющее высшее образование. Размер выборки: 1600 респондентов. *Источник — SuperJob*

КВН на «Территории профессионалов»: цементники соревнуются

Компания «Сибирский цемент» провела девятый ежегодный конкурс «Территория профессионалов». Мероприятие, организованное в Красноярске, объединило представителей пяти цементных заводов холдинга и комбината «Волна».

Лидеры отборочного тура стали участниками первого — профессионального — этапа межзаводского конкурса. Им были предложены кейсы с заданиями из области охраны труда и промышленной безопасности, снижения издержек и т.п. Жюри под председательством вице-президента по инвестиционному развитию АО «ХК «Сибцем»

Александра Черепанова оценивало полноту и правильность ответов, степень владения теоретическим материалом и практическими навыками. В результате звание лучшего машиниста вращающихся печей присуждено Валерию Волкову из ООО «Топкинский цемент». Его коллега Марина Павлученко признана лучшим машинистом сырьевых мельниц. Лучшим сменным мастером основных производственных цехов стала специалист ООО «Красноярский цемент» Ольга Шалуленко. Лучшим среди машинистов цементных мельниц оказался Денис Балагуров из ООО «ТимлюйЦемент». Представляющая это же предприятие Елизавета Садриева награждена как лучший лаборант производства строительных материалов. В ходе творческого этапа конкурса лидерство оспаривали КВНщики цементных заводов и комбината «Волна». Сибцемовцы из каждой команды выступили с приветствием, подготовили краткий выпуск профессиональных новостей под названием «Народ хочет разобраться, что к чему», показали музыкальные номера на тему «Внедряйте культуру!». Первое место занял коллектив «Полтора мешка цемента» (ООО «Красноярский цемент»). На втором оказалась оказалась сборная «50 оттенков серого» (ООО «Топкинский цемент»), на третьей — команда «Драйв» (ООО «ТимлюйЦемент»). Награду в номинации «За преданность КВН, профессиональный и личный вклад в конкурс «Территория профессионалов» вручили Ирине Мамоновой из команды Ангарского цементно-горного комбината. Лидером номинации «Лучший капитан команды КВН конкурса «Территория профессионалов» признан капитан сборной Тимлюйского цемзавода «Драйв» Михаил Селиванов. Победителям и призерам вручены денежные премии, ценные призы и памятные подарки. *Пресс-служба АО ХК «Сибцем»*