

# СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

Выходит еженедельно с 2001 года

№ 12 (1023) 25 – 31 марта 2021 г.

В В О Р О Н Е Ж С К О М Р Е Г И О Н Е



## Цены и сроки строительных госконтрактов могут быть увеличены на 30%

**Госзаказчики могут получить возможность увеличивать цены по строительным контрактам и сроки их исполнения на 30%, следует из проекта поправок к закону «О контрактной системе» (44-ФЗ), опубликованного на портале проектов нормативных правовых актов.**

*С днем рождения!*



26.03

**ДМИТРИЕВА  
ВЛАДИМИРА АЛЕКСАНДРОВИЧА,**  
генерального директора  
АО «Воронежоблтехинвентаризация»



29.03

**ЧЕРНЫШОВА  
ВЛАДИМИРА ЛЕОНИДОВИЧА,**  
генерального директора  
АО «Воронежстрой»

*Желаем крепкого здоровья, счастья в личной жизни и новых трудовых свершений!*  
Союз строителей Воронежской области

Разработчик законопроекта – Минстрой России. Публичное обсуждение продлится до 16 апреля с.г.

Увеличение цены и срока исполнения того или иного строительного госконтракта будет определяться решением Правительства РФ (для федеральных контрактов), региональных или муниципальных органов власти (соответственно, для региональных и муниципальных контрактов) в отношении конкретного контракта. Причем такие решения будут приниматься только при предоставлении соответствующих обоснований.

Поправка в закон звучит следующим образом:

«Часть 1 статьи 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1652; № 52 (часть I), ст. 6961; 2019, № 18, ст. 2195)

дополнить пунктом 11 следующего содержания:

11) если в период исполнения контракта, заключенного на срок не менее одного года, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, произошло существенное изменение стоимости одной и (или) более позиций ценообразующих строительных ресурсов, приведшее к изменению общей стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, проведения работ по сохранению объектов культурного наследия более чем на 5 процентов, и исполнение указанного контракта по независящим от сторон контракта обстоятельствам без изменения его условий невозможно.

# Предупредить – гораздо легче, чем устранять

**18 марта в Союзе строителей Воронежской области состоялась вторая за последние две недели встреча руководителя Управления Росреестра по Воронежской области Е.П. Перегудовой с представителями строительных компаний, входящих в состав областного Союза. Диалог прошел в рамках договоренности между структурами о консультациях застройщиков по вопросам изменений в федеральном отраслевом законодательстве. Прежде всего, речь велась о внедрении электронного документооборота.**

## Из всех вариантов – выбрать лучший

Как правильно заметила в начале встречи Елена Перегудова, это – не совещание, а конструктивный диалог, направленный на организацию взаимодействия. Состоявшаяся 18 марта встреча стала обменом мнениями на перспективу, поскольку, как известно, предупредить ошибки гораздо легче, нежели потом исправлять.

– Моя задача как руководителя Управления – донести до вас важность изменений, которые происходят в законодательстве, влияют на совместную работу и затрагивают, в первую очередь, интересы дольщиков, – отметила Елена Павловна.

Главное, с чего надо начать, – перевод услуг Росреестра в электронный вид. В настоящий момент таких опций, предоставляемых Росреестром, достаточно много, в том числе – и для строительных организаций. Постановка МКД на кадастровый учет, оформление земельного участка, регистрация аренды и права собственности на недвижимость, долевого участия, дополнительных соглашений, уступок прав требований и многое другое – все это направления, в которых застройщикам следует оперативно реагировать для перевода взаимодействия в электронную форму.

В настоящее время рынок предлагает уже несколько вариантов осуществления электронного взаимодействия. Выбирать один из них – личное дело каждого участника процесса. Важно только учитывать все нюансы предстоящего использования данной услуги.

Апробированную схему предлагает и Росреестр – заключение соглашения об использовании информационной системы (ИС).

По большому счету, строительные компании могут разработать и свою собственную информсистему при наличии сильных IT-специалистов или привлекая их извне. Единственное, они должны знать, что ИС разрабатывается и аттестуется согласно нормам СТЭК и ФСБ (требования к информационной безопасности). Затем проект соглашения направляется в Росреестр, после проверки и подписания которого ин-



формсистема застройщика будет интегрирована с веб-сервисами Росреестра.

## Это не только проще. Это логичнее!

Как заметила руководитель Управления, механизм электронного взаимодействия уже хорошо отработан Росреестром. Первым, кто вступил в такое взаимодействие, стал Сбербанк России.



По состоянию на 1 января 2021 года доля услуг, предоставляемых в электронном виде, составляет:

- в Москве – 33,98% от общего объема,
- в Липецкой области – 24%,
- в Московской области – 25%,
- в Воронежской области – 54,32,
- в среднем по ЦФО – 31,87%,
- в среднем по Российской Федерации – 31,16%.

## Поддержка Росреестра – вне сомнений

Воронежская область – крупный регион с большими объемами вводимого в эксплуатацию жилья. И тема электронного взаимодействия для столь масштабного обмена информацией более чем актуальна. Организация настолько серьезного процесса находится под пристальным вниманием Управления Росреестра.

– Наши специалисты – на постоянной связи с потребителями услуг, всегда готовы выехать, научить, подсказать, посоветовать, на что обратить внимание и так далее, – подчеркнула Елена Перегудова. – На первом этапе мы обязательно сопровождаем каждый пакет, поданный заказчиком в электронном виде.

В чем плюсы? Максимальное сокращение сроков – это во-первых. Во-вторых, компания вовлекает в этот процесс своих работников. В-третьих, что немаловажно, застройщик получает возможность оказывать своим клиентам (либо инвестиционным партнерам) весь пакет услуг вплоть до регистрации прав на недвижимость. Все это клиент может сделать, не покидая офис застройщика, еще и оплатив госпошлину в уменьшенном размере при подаче документов в электронном виде.

## А что застройщики? Дерзают?

Когда слово перешло к представителям компаний-застройщиков, оказалось, что ряд из них уже освоились в пространстве электронного документооборота. Так, компания «Еврострой» сообщила, что 70% сделок с покупателями жилья происходит именно таким методом. «Со Сбербанком, чей программный продукт мы используем, очень удобно работать. Если происходят какие-либо технические сбои, мы знаем, кому позвонить, и в реальном времени помощь оказывается. Плюс – хорошие отношения с этой структурой», – сказал



## ПОСЛЕДСТВИЯ

представитель застройщика, при этом обратил внимание, что они готовы рассмотреть новую форму взаимодействия.

Понимая, что за цифровизацией – завтрашний день, уверенно осваивают новые программные продукты и в ГК «Крайс». Правда, как заявила представитель группы компаний, к новому методу документооборота относятся с недоверием сами покупатели жилья. Пока это не стало нормой жизни, большинство из них предпочитает получить на руки документ с печатью.

– Я не случайно упомянула, что наш регион, достигший показателя 54,32% от всех оказанных услуг, впереди многих, – заметила Елена Перегудова. – В Воронежской области это уже привычная форма взаимоотношений с нотариусами, приставами, органами местного самоуправления, банковским сообществом. Но чтобы новый принцип работы стал нормой, в свое время тоже понадобилось немало времени и усилий. Таков принцип развития.

Уже сейчас на площадках МФЦ начинается работа по организации центров электронной подачи документов. А значит, застройщикам нужно быть готовыми к полному переходу на цифру.

### И это еще не все...

Второй, не менее важный вопрос состоявшейся встречи был связан с Федеральным законом №202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

Напомним, речь идет о праве застройщика обратиться в Росреестр за регистрацией прав собственности дольщика в качестве его законного представителя.

Закон действует с июля 2020 года. На данный момент в регионах идет подача обращений. Так, Управление Росреестра по Москве приняло их 1994, Московская область – 43, Краснодарский край – порядка 1,5 тысяч, Воронежская область – 38.

Облегчает процедуру тот факт, что никаких доверенностей или дополнительных поручений застройщику со стороны дольщика для этого не требуется.

Почему приняты такие изменения в закон о «долевке»? Каждый незарегистрированный объект недвижимости – это недополучение налоговых отчислений в бюджет. А учитывая, что в масштабах страны таких объектов – бесчисленное множество, суммы, которые должны поступать в российскую казну, немалые. В это время дольщики, получившие на руки акты приема-передачи, не спешат в Росреестр годами (тем более, что законодательно такой обязанности за ними не предусмотрено).

### При чем строители? Все просто...

Последними изменениями в закон застройщику, как уже было сказано, предоставлено право обращения в Росреестр от имени дольщика. Пока речь идет только о праве. Но, вероятно, недалек тот час, когда эта функция станет обязанностью. И это косвенно подтверждает проект документа, согласно которому после ввода в эксплуатацию жилых и нежилых помещений, в отношении которых отсутствует государственная регистрация прав, **налогоплательщиком признают застройщика.**

Пока никто не берется утверждать, что проект будет принят именно в такой редакции. Но информация есть, а значит, строительным организациям необходимо ее осмыслить и адекватно отреагировать, дабы не платить в скором времени налог за всех своих нерадивых дольщиков.

– В принципе, это логичное развитие событий, – отметила Елена Перегудова. – Государство заинтересовано в том, чтобы на все помещения МКД, введенные в эксплуатацию, было оформлено право собственности, переданное участникам долевого строительства (в двустороннем либо одностороннем порядке – значения не имеет). Такое право теперь дано застройщику, и его задача – обеспечить внесение в ЕГРН сведений о регистрации прав на эти объекты.

### ...И подчистить чужие долги

Руководитель Управления Росреестра по Воронежской области не случайно акцентировала внимание собравшихся на данной теме.

– Попрошу обратить на этот вопрос пристальное внимание, поскольку в ближайшем будущем он будет иметь свое развитие, – заметила Елена Перегудова. – К примеру, самый большой объем информации по данному направлению подали две компании – АО «СЗ «ДСК» и АО СК «Воронежстрой». Причем большая часть этих сведений касается объектов, введенных ранее. И это свидетельствует о том, что мы стоим перед лицом еще одной задачи – оперативного выявления таких домов. Предлагаю руководителям компаний-застройщиков, не откладывая в долгий ящик, провести масштабную сверку непогашенных ДДУ, а мы, в свою очередь, начнем работу по их оформлению, – сказала в завершение руководитель Управления Росреестра.

Записала Зоя КОШИК



## Сенатор Сергей Лукин: «Необходимо ужесточить ответственность за сознательное нарушение закона при самовольном строительстве»

**18 марта в Совете Федерации состоялось заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса на тему: «Самовольные постройки – проблемы и пути их решения».**

– Возведение самовольных строений, в дальнейшем подлежащих сносу или приведению в соответствие установленным требованиям по решению суда, является широко распространенной проблемой. Согласно экспертным оценкам, количество таких объектов в России в настоящее время превышает 50 тысяч, – отметил сенатор от Воронежской области Сергей Лукин, принявший участие в обсуждении.

Около 80% многоквартирных самостроев возводятся на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. Нередко причиной появления самовольных построек становится стремление недобросовестных застройщиков получить максимальную прибыль – например, они могут самовольно увеличить согласованные параметры к концу строительства, когда дом уже практически готов, а квартиры в нем распроданы. По-прежнему остается актуальным вопрос частных незаконных строений – в первую очередь потому, что многие граждане не соблюдают уведомительный порядок возведения жилых и садовых домов. В числе наиболее проблемных регионов – Краснодарский край, Республика Крым и Республика Дагестан.

Причину сложившейся ситуации участники дискуссии видят в том, что действующее законодательство не ставит надежного заслона самовольному строительству. Безусловно, проблема требует решения на федеральном уровне – в этом были единодушны все выступающие. Их предложения по возможным законодательным новациям отразили всё многообразие мнений – от рекомендаций усилить полномочия надзорных органов и меру ответственности нарушителей до призывов «амнистировать» отдельные самострои – то есть легализовать их в упрощенном порядке.

– Относясь к самовольным постройкам излишне лояльно, не спровоцируем ли мы их дальнейший рост? – задал закономерный вопрос Сергей Лукин.

Сенатор обратил внимание на то, что самовольное строительство не только ведет к нарушению общественных интересов, создает угрозу безопасности людей при эксплуатации дома и наносит ущерб облику городов. Зачастую «без вины виноватыми» оказываются добросовестные покупатели – граждане, которые не знали о том, что их жилье строится не должным образом.

– Необходимо ужесточить ответственность недобросовестных застройщиков, которые сознательно идут на нарушение закона, – заявил Сергей Лукин.

Такую точку зрения разделяет заместитель Министра строительства и ЖКХ Никита Стасишин. По его словам, в министерстве согласны, что необходимо усилить требования и ответствен-

ность за самовольное строительство. При этом Никита Стасишин особо акцентировал внимание на том, что это относится и к чиновникам.

– Каждый глава муниципалитета, каждый его заместитель точно знает, что происходит на его территории. Поэтому должна быть прямая ответственность главы муниципалитета и его заместителя, который отвечает за строительство, – считает Никита Стасишин.

Между тем серьезным препятствием в решении проблемы самовольного строительства может стать недостаточность полномочий надзорных органов. Согласно информации, представленной начальником Главного управления государственного строительного надзора Московской области Артуром Гарибяном, на федеральном уровне не установлен порядок выявления самовольного строительства. Поэтому Госстройнадзор затруднен в поиске доказательной базы, нет единого источника информации, отсутствует обязанность полиции по предоставлению данных на нарушителя. Это приводит к тому, что во многих случаях орган строительного надзора не может начать процессуальную проверку и принять меры, что в свою очередь стимулирует нарушителей продолжать противоправные действия.

При этом штрафы для физических лиц мизерны – за недопущение инспектора надзорного ведомства на строительную площадку предусмотрено наказание в размере 500 рублей, а за строительство без разрешения – 2 тысячи. Налицо несоизмеримость затрат государства на осуществление госконтроля по отношению к штрафным санкциям.

Также в рамках обсуждения состоялся обмен успешными практиками. Живой интерес собравшихся вызвал опыт Московской области, касающийся выявления объектов самовольного строительства. В мобильном приложении Госстройнадзора можно узнать всю информацию о строении, просто наведя на него смартфон. Также любой гражданин может прямо из мобильного приложения отправить обращение в надзорный орган, если информация об объекте в базе Госстройнадзора отсутствует.

– По итогам заседания будут сформированы законодательные инициативы. Результатом реализации предложенных мер должны стать повышение правовой дисциплины застройщиков, пресечение нарушений на ранней стадии самовольного строительства, а также обеспечение неотвратимости наказания. И как следствие – невозможность появления незаконно построенных объектов, соблюдение интересов государства и максимальное обеспечение защиты прав граждан, – подчеркнул сенатор Сергей Лукин.

Ольга ВОРОНОВСКАЯ

# Дмитрий ЛУКИНОВ: «Людам нужна

**В одном из недавних выпусков газеты мы сообщали о выездном заседании комитета по градостроительной политике Воронежской областной Думы. В ходе мероприятия депутаты-строители посетили ряд жилых комплексов Москвы, находящихся в стадии строительства или уже сданных в эксплуатацию.**

**О деталях поездки и о тенденциях градостроительного развития в целом мы беседуем с председателем парламентского комитета Д.В. ЛУКИНОВЫМ.**



– Дмитрий Валериевич, мы не случайно инициировали это интервью. В рамках первой публикации не было возможности углубиться в тему ближайшей перспективы развития урбанистических направлений и понять лично Вашу позицию, как председателя комитета, по многим сопутствующим вопросам. Итак, для начала – почему именно Москва и насколько оправданной оказалась поездка?

– Знаете, я скажу так – если Вы хотите стать художником и даже делаете достаточно уверенные шаги к мастерству владения кистью, будет не лишним (а скорее – необходимым) посетить Третьяковскую галерею и другие известные выставки и музеи живописи. Чтобы делать что-то профессионально, необходимо видеть лучшие образцы, икону стиля, к уровню которой нужно стремиться. Так вот поездка в Москву продиктована желанием уйти от обыденности, посмотреть, что нового внедряют коллеги-строители, какие технологии и материалы применяют, на какие тенденции современного благоустройства территорий ориентируются... Лично я бывал на многих объектах столицы не раз, и хорошо знаком с людьми, которые их возводят. Поэтому организовал поездку для коллег, выбрав лучшие, на мой взгляд, примеры.

– Как уже сообщалось, в течение одного дня вы посетили 13 жилых комплексов. Потрясающий ритм! Удалось только посмотреть или также получить ответы на интересующие вопросы?

– Безусловно, мы не только любовались новостройками столицы. Для этого можно было и не покидать Воронеж. В поездке нас сопровождали московские и питерские коллеги – на вопросы отвечали и строители, и специалисты технадзора, и представители управляющих компаний. Была возможность посмотреть любой узел – эксплуатируемые кровли, вентфасады, оригинальные конструктивные ре-

шения и так далее. Как уже говорилось, столичные строители при возведении и отделке домов применяют целый спектр современных материалов высокого качества: стекло, медь с разной степенью патинирования, клинкерный кирпич... И нам было важно взвесить – насколько применимо все это на воронежских стройках.

– И насколько же? Реально ли догнать москвичей в этих вопросах? Мы ведь тоже «щи лаптем не хлебам» – уже много лет удерживаем третью после Москвы и Московской области позицию по ежегодному вводу жилья в ЦФО...

– Реально ли догнать москвичей? Я вам отвечу. Что касается применения дорогостоящих отделочных материалов, здесь абсолютно свободно можно найти компромисс. Грамотный человек, трезво оценивающий реалии жизни, владеющий хорошим вкусом, инженерным образованием, а главное – инженерным мышлением, способен применить все. Скажем, не выкладывать «изыском» весь фасад, а выполнить только цокольный этаж или сделать фрагментарные вкрапления – яркую доминанту. Можно найти решение, безусловно. И по объемам ввода жилья мы тоже держим достойную планку. Дело не в этом. Чтобы дотянуться до уровня коллег, шагнувших вперед интеллектуально, придется поработать. И прежде всего – над своей способностью интегрировать бизнес в обновляющиеся тенденции градостроительства.

– Вы имеете в виду – ломать стереотипы?

– Именно. Если участник рынка не готов менять свое отношение к производимому продукту согласно запросам потребителя, его время на рынке сочтено. Никакие средства и никакой административный ресурс не помогут сохранить позиции, если ты не смотришь лет на 10 вперед. И чтобы не быть голословным, приведу один показательный пример. Все из той же поездки. Итак – микрорайон столицы. В непосредственной близости друг от друга расположены два эксплуатируемых объекта – жилой дом социалистических времен и огромный вычурно-яркий комплекс, заверченный года три тому назад (как называли его москвичи – «колхоз 90-х»). А буквально через забор – заканчивается строительство еще одного – третьего объекта – современного ЖК. Поверьте, такое ощущение, что это постройки не только из разных архитектурных периодов, но из разных стран.

Так вот, как только новый комплекс поднялся на уровень третьего этажа, в готовом ЖК продажи остановились (детали происходящего нам рассказали мо-



сковские коллеги). Более того, начали выставляться на продажу и те, в которые люди намеревались вселиться. Все просто – увидев за окном жилье по цене уже купленного, но по качеству несоизмеримо лучшего, новоселы начали избавляться от квартир. Даже путем серьезного падения в цене. Оказалось, люди готовы потерять в деньгах, лишь бы жить в современных жилых комплексах. Вот такая история.

– Хотите сказать, что нечто подобное ждет и нас?

– Я всего лишь хочу напомнить, что каждому времени соответствует свой продукт, в данном случае – своя архитектура и потребительские качества жилья. А учитывая, что с момента покупки земельного участка до ввода объекта в строй проходит несколько лет, важно понимать, какие эксплуатационные характеристики будут востребованы в тот момент. И чтобы делать правильные прогнозы, нужно анализировать экономические процессы, постоянно интересоваться тенденциями рынка, настроениями и ситуацией в обществе, для которого, собственно, мы и работаем.

– Что показывает такой анализ сегодня?

– Прежде всего то, что нельзя недооценивать интеллектуальную собственность. Именно на этом уровне рождаются свежие идеи и начинаются оригинальные проекты. Приятно

сознавать, что в воронежское сообщество профессионалов вливаются молодые перспективные архитекторы, предлагающие нетривиальные подходы к решению поставленных задач. Разрабатывая проекты, они учитывают все особенности ритма и стиля жизни современного человека и, более того, – дня завтрашнего.

Кто через несколько лет придет покупать жилье, которое мы с вами закладываем сегодня? По большей части – молодые люди, которые сейчас заканчивают университет, выбирают профессиональное направление, определяются с жизненными приоритетами. Они мыслят уже совсем по-иному, чем молодежь 90-х и даже 2000-х. Им не нужен ни личный автомобиль (есть такси), ни, соответственно, парковка, не интересна ни большая кухня, ни кладовая для солений – зачастую они питаются вне квартиры или делают заказ. Современная молодежь все реже приобретает квартиру в собственность – легкие на подъем, эти люди чаще всего берут жилье в аренду или покупают то, которое легко продать. К тому же, они гиперактивны и гиперкоммуникабельны. А значит, им интересна среда примерно одних интересов, общественные пространства, в которых есть возможность посидеть, пообщаться, поработать в коворкинг-центре и так далее. Можно рассказывать об этом долго, но тогда интервью превратится в доклад на тему урбанистики. Важно понять одно – тенденции формирования архитектурной среды современного мегаполиса стремительно обновляются. И чтобы успешно конкурировать на рынке жилья и соци-



# «комфортная городская среда»

альной инфраструктуры, важно не только знать их, но и владеть инструментами достижения поставленной цели.

Поездка в Москву – это только начало. Хотелось бы также посетить Урал, Казань, Краснодар, посмотреть опыт строителей Екатеринбурга или Новосибирска, где стоимость строительства ближе к воронежской, а исполнение на порядок выше.

– **Дмитрий Валериевич, как-то не хочется думать, что по уровню освоения новых технологий мы плетемся в хвосте. Ведь те же BIM-технологии – тема, активно обсуждаемая и на уровне строительного сообщества, и на уровне власти...**

– Ключевое слово «обсуждаемая». В большинстве своем, мы говорим о BIM-технологиях, как о цели, к которой идем, тогда как в ряде регионов с ними уже работают в полную силу. И если вы с гордостью заявите там, что используете BIM-технологии, будете выглядеть как минимум нелепо. Это все равно, как похвалиться, что утром вы чистите зубы.

Но, как я уже сказал, в Воронеже не все так плохо. У нас есть достаточное количество молодых архитекторов, мыслящих по-новому. Есть застройщики, которые не только знакомы с новыми тенденциями, но и применяют их в своих проектах, вкладывая серьезные средства в благоустройство территорий, дизайн интерьеров, архитектурную подсветку, используя

квартирограмму, имея в своей команде специалистов, осуществляющих «разработку продукта» (не путать с проектированием) и так далее.

Их всех мы ждем на круглый стол, который намерены провести по итогам поездки в Москву. Думаю, он будет интересен тем, кто готов что-то менять в своей работе в сторону современных тенденций градостроительства. К диалогу будут приглашены также участники рынка, предпочитающие оставаться на проверенных годами позициях. Надеюсь, что участие в мероприятии примут сотрудники КБ «Стрелка» и Института генплана Москвы. Взгляд со стороны всегда очень важен. Предвижу накал дискуссии, но это и хорошо – возникающая турбулентность неизменно ведет к движению вперед.

– **Метод дискуссий и обсуждений, конечно, может вычлнить истину. Но к данной цели это путь неблизкий...**

– Есть и более короткий – года два, не больше. Все переменится, едва в Воронеж зайдет федеральный застройщик. А исключать такой вариант нельзя, учитывая заявления «ДОМ.РФ» о намерениях строить с 2030 года 10% всего объема по стране...

Знаете, почему в Екатеринбурге лучшая архитектура? Да потому, что в свое время туда зашли аж четыре таких застройщика. И когда это произошло, местные компании быстро «приосанились», начали вкладывать средства в развитие и в специалистов высокого класса.

Ну а мелким застройщикам пришлось, конечно, худо. Поэтому в Воронеже этого делать нельзя – мы можем разрушить строительный комплекс.

– **Скажите, а лично Вам зачем это нужно? Устраивать поездки, возить коллег по стране... Опасаетесь за сохранность строительного комплекса?**

– Прежде всего, сейчас я действую, как представитель законодательной власти. У меня есть избиратели, и мне не все равно, насколько комфортно им живется в нашем городе. Знаете, существует в этом плане две категории: качество жизни и ее уровень. Многие сегодня во главу угла ставят уровень. А я считаю, ценнее качество. И как его добиться – понять совсем не сложно.

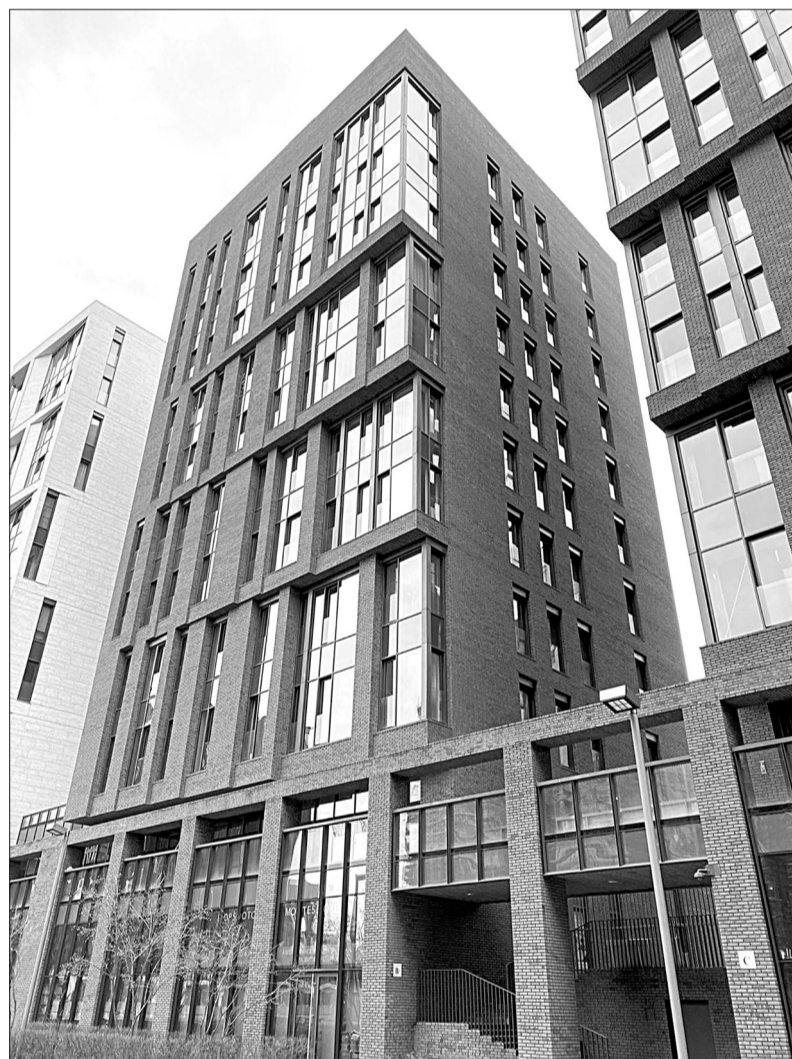
Вторая цель – вернуть областному центру доброе имя города, имеющего яркую историю строительства. Очень не хочется, чтобы мы, шедшие многие годы вперед (ведь Воронеж на всю страну славился подготовкой строительных кадров, своей архитектурной школой), вдруг так нелепо отстали. Поэтому мне важен как строительный опыт коллег из регионов, так и законодательский. На минувшей неделе я побывал в Белгороде, познакомился с председателем такого же профильного комитета Думы, и мы договорились о плотном сотрудничестве. Наши коллеги из Белгорода примут участие в ближайшем заседании комитета по градостроительной политике и поделятся своими наработками. Также мы подпишем с ними соглашение о

сотрудничестве в рамках законодательной деятельности и обмена опытом. В перспективе планируем совместно с белгородцами готовить законодательные инициативы в федеральные органы. Ведь одно дело, когда это будет документ от комитета Воронежской облдумы, и совсем иное – если его подпишут комитеты от пяти областей. Поэтому у меня уже намечена деловая поездка такого же плана в Краснодар, а

затем еще в три региона России. Надеюсь, к осени мы наладим деловое сотрудничество и будем выступать единой командой в вопросах подготовки законодательных инициатив, касающихся работы строительной отрасли.

– **Спасибо за интервью.**

**Беседовала Зоя КОШИК**  
В публикации использованы материалы фотобанка ENGELS и RUSSIA



## Чего не хватает бизнесу в законе о КРТ

Вице-президент компании «Страна Девелопмент» Андрей Басов рассказывает, как привлечь девелоперов к работе над проектами по комплексному развитию территорий в регионах.

Закон о комплексном развитии территорий (494-ФЗ), принятый в декабре 2020 года, не только вводит единый механизм КРТ и сноса аварийного и ветхого жилья, но и призван изменить облик российских городов, создавая комфортную среду для проживания в них.

Реализованная инициатива дает регионам право утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов (МКД) с учетом мнения жителей. Кроме того, у властей субъектов РФ появились полномочия по определению технических характеристик МКД, которые могут быть включены в эти программы.

И хотя закон о так называемой все-российской реновации ускорит обновление устаревающего жилищного фонда, есть здесь и свои подводные камни. Так, по подсчетам федеральных властей, его реализация потребует около 2 трлн руб. в первые 10 лет. Конечно, не каждый муниципалитет способен выделить из своего

бюджета необходимые средства. Так что для многих регионов единственный шанс придать городам современный облик – помощь бизнеса. Но для его работы потребуются создание условий.

Ряд вопросов можно урегулировать на региональном и муниципальном уровнях, для других понадобятся поправки в закон. Речь, в первую очередь, идет о сокращении административных барьеров, что ускорит реализацию инвестиционного проекта.

В обычном порядке получение технико-экономических показателей для строительства занимает около трех лет. Новый закон дал регионам возможность сократить этот срок до одного года за счет применения особого порядка утверждения и изменения градостроительной документации при реализации решения о КРТ.

Особый порядок возможен и в процедуре КРТ по инициативе правообладателей, поскольку роль решения о КРТ здесь выполняет договор. Возможность и условия реализации такого порядка должны быть предусмотрены в нормативном акте субъекта РФ, регламентирующем порядок заключения договора о КРТ по инициативе правообладателя.

Ускоренная реализация проекта – весомое преимущество. Без нее процедура КРТ не будет востребована правообладателями.

При особом порядке утверждения и изменения градостроительной документации руководящую роль в обеспечении благоприятных условий жизни роль приобретают нормативы градостроительного проектирования. Московская область уже в декабре включила в нормативы подраздел по КРТ. Этот подход могут применить и другие регионы.

Не менее важной является необходимость при проверке проекта документации по планировке территории, подготовленного в целях КРТ одновременно с изменениями в генеральный план, не отклонять такую документацию по причине несоответствия программам комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

По закону после утверждения изменений в генеральный план эти программы должны приводиться в соответствие с его новой редакцией, и отказ будет необоснованным.

Также стоит рекомендовать органам местного самоуправления подготавливать и выдавать ГПЗУ на основании утверж-

денной документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, до утверждения изменений в генеральный план и ПЗЗ, что позволит на три месяца сократить срок реализации инвестиционного проекта.

Кроме того, по примеру московской реновации предлагается законодательно предусмотреть возможность выдачи и применения ГПЗУ в целях архитектурно-строительного проектирования и строительства до образования земельного участка (ЗУ) на основании утвержденного в рамках КРТ проекта межевания и схемы расположения ЗУ, что также сократит сроки реализации инвестиционного проекта на несколько месяцев.

Реализация предложений и поправок позволит быстрее осуществлять строительство обеспеченного необходимой инфраструктурой жилья. Это очень важно для регионов, особенно с учетом того, что законодательная инициатива направлена на ускорение переселения граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда.

**Андрей БАСОВ, вице-президент компании «Страна Девелопмент»**



## Долгожданный Дом культуры в рабочем поселке Таловая

**Жители рабочего поселка Таловая в предвкушении большого события – нынешней весной откроется новый районный Дом культуры. Генподрядная организация АО «Коттедж-Индустрия» построила объект в довольно сжатые сроки – буквально за год, причем в непростых условиях пандемии.**

На сегодняшний день на объекте, как сообщил И.В. Сафонов, заместитель начальника производственного отдела КП ВО «Единая дирекция капитального строительства и газификации», почти полностью смонтирован фасад, завершаются малярные работы, ведется облицовка плиткой полов и стен, монтаж подвесных потолков. Строители приступили к укладке коврового покрытия в актовом зале, настилу полов на сцене. С наступлением тепла завершат работы по благоустройству и озеленению территории. Перед Домом культуры появится небольшой сквер со скамейками.

Дом культуры возведен на месте старого кинотеатра «Октябрь», который представлял собой небольшое кирпичное здание с фойе, зрительным залом и четырьмя подсобными помещениями. Разумеется, что в таких стесненных условиях многочисленным клубным формированиям, которыми богата Таловая, не хватало места, и приходилось арендовать помещения для проведения занятий, репетиций и т. д. в других зданиях. В 2018 году, как сообщила О.А. Васильева, директор МКУ «Культурно-досуговый центр Таловского муниципального района», в рабочем поселке открылся современный кинозал с инновационным оборудованием (появилась возможность смотреть фильмы в 3D формате), но и он не помог решить проблему. К примеру, те же культурно-массовые мероприя-

тия приходилось проводить в перерывах между кинопоказами, а для любителей хореографии, вокала составлять такое расписание, чтобы не пересекались занятия. Конечно же, все равно возникали накладки, что вызывало определенные неудобства. К тому же совершенно не было возможности пригласить к себе в гости профессиональные коллективы, поскольку в здании кинозала отсутствовали гримерные, вход на сцену осуществлялся прямо с улицы, а за

*Художественно-образное решение здания сочетает в себе элементы современной архитектуры в комплексе с классическими приемами. Элементы фасада образуют здание, которое сочетает в себе динамичность и монументальность. Цветовое решение выполнено из двух основных цветов. Элементы, выступающие из основного объема, подчеркнуты колористически. Здание имеет динамическую структуру за счет многообразия скатной кровли. Центральные входы образуются массивными входными группами с декоративными колоннами и витринным остеклением. Центральный вход выполняет информативную роль, содержит надпись. Блоки лестничных клеток, выполненные с использованием витражного остекления, выступают из основного объема и создают динамичную композицию.*

кулисами находились два тесных помещения шириной четыре метра. Вот в таких условиях местные артисты вынуждены были переодеваться перед выходом на сцену.

О том, насколько был необходим новый Дом культуры, свидетельствует и вот этот факт. В прошлом году на концерте, посвященном празднованию 8 Марта, в кинозале, по словам Ольги Александровны,

были заняты все 285 мест, люди сидели на принесенных стульях и банкетках, стояли в проходах и даже в фойе. «Мы сказали тогда жителям, что следующий концерт проведем уже в новом Доме культуры, строительство которого начинается, – вспоминает она. – Спустя год оно уже подходит к концу».

Новый Дом культуры, который радует взор красивым фасадом, не просто «исправит» эту ситуацию, но и предоставит широкие возможности клубным формированиям, позволит проводить мероприятия областного масштаба, приглашать звездных артистов, устраивать концерты, как говорится, с полным размахом. При этом у каждого творческого коллектива будет свое помещение для занятий – в нем также можно организовать небольшие мероприятия с присутствием 20-30 зрителей, и это никак не повлияет на работу других. Да и потом появится больше воз-

можностей в плане развития самих клубных формирований, а их список довольно внушительный. В Таловой действуют: народный хор ветеранов, народный фольклорный ансамбль «Кладезь», детский фольклорный ансамбль «Аринушка», вокальные ансамбли «Сударушка», «Славяночка», «Дива», хореографический ансамбль «Калейдоскоп», студия декора-

тивно-прикладного творчества «Фантазеры», интерактивный кукольный театр «В гостях у сказки», театральная студия «Чародеи», студия «Мастерство ведущего», клуб по интересам для старшего поколения «Душа будет молодой», клубное объединение «Между нами девочками» и другие, которые с нетерпением ждут открытия нового Дома культуры. Помимо этого, можно будет активизировать организацию досуга жителей. К примеру, клуб по интересам смогут посещать любители шахмат – для них уже закуплены два шахматных стола, начнет свою работу бильярдный зал, где также планируется установить два игровых стола и т. д.

Культурно-массовые мероприятия будут проходить в зрительном зале, рассчитанном на 470 зрителей. Сцена-эстрада в нем с обслуживающими помещениями (авансценой, карманами для хранения звукового оборудования, двумя артистическими уборными, гримерно-парикмахерской, костюмерной, студией звукозаписи с аппаратной, столярной и механической мастерскими и т.д.) отвечает всем современным требованиям. Вестибюль зрелищной части представляет собой смежное пространство с открытым гардеробом на 470 мест, зоной рекреации, кассовым вестибюлем с кассовыми кабинетами, фойе-залом. Входы в зрительный зал рассредоточены по этажам для удобства эксплуатации.

Есть в Доме культуры и малый зал на 100 мест, предназначенный для проведения лекций, семинаров, конференций, просмотра слайдов и др.

Новшеством станет многоцелевое использование фойе-зала (в отличие от того, что было в старом здании) за счет мебели-трансформера и присоединения к нему смежно-расположенного вестибюля. При необходимости площадь этих помещений может быть объединена в общее многоцелевое пространство с зонированием при помощи мебели и др. В фойе-зале планируется также проводить дискотеки. В этом случае его легко будет поделить на зоны. В первую войдет танцевальная площадка с эстрадой и пультом диск-жокея, рассчитанная на 100 посетителей, вторая, где намечено установить диваны и стулья для посетителей, станет зоной отдыха.

Для Дома культуры уже приобретено современное музыкальное, световое, видеопроекционное оборудование с тем, чтобы сразу же после открытия начать в нем плодотворную работу.

«Новое здание удачно впишется в культурный центр нашего рабочего поселка, – говорит О.А. Васильева. – Рядом находится центральный парк, сквер Молодоженов, по соседству с которым планируется создать пешеходную зону. Предстоящее открытие Дома культуры – долгожданное событие для Таловой. Бывая в других районах, мы всегда по добродурию завидовали коллегам, работающим в современных условиях. Теперь и мы будем приглашать к себе гостей. Большое спасибо строителям за работу».

**Ольга КОСЫХ**

### КРЕДИТОВАНИЕ НИЗКОРЕНТАБЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ УПРОСТЯТ

Осенью Президент России Владимир Путин поручил правительству поддерживать низкомаржинальные проекты строительства жилья, предусмотрев субсидирование государством процентной ставки по кредитам застройщиков. Правительство утвердило финансирование программы поддержки на 2021 год в объеме примерно 6,8 млрд рублей. Получить субсидированные кредиты могут девелоперы, работа-

ющие через эскроу-счета в регионах, где среднедушевые доходы ниже среднероссийских на 15% или более.

Как сообщил вице-президент Сбербанка Сергей Бессонов, банк получил почти половину лимита госпрограммы – 3 млрд рублей – и сейчас рассматривает в качестве получателей около 80 проектов застройщиков с примерным бюджетом около 40 млрд рублей.

Кроме того, «Сбер» предложил расширить механизм такого субсидирования. Мы предлагаем отказаться от ограничения по сумме бюджета проекта в размере не более 500 млн рублей, так как в этом случае только треть низкомаржинальных проектов в России смогут рассчитывать на субсидию, а комплексные застройки вовсе не попадут под субсидирование.

Также кредитная организация предлагает резервировать средства для банков

под каждый проект на всю инвестиционную фазу, например, с использованием номинального счета.

Помимо этого, «Сбер» хочет исключить ежемесячную проверку отсутствия у заемщика задолженности по налогам, так как любая техническая просрочка может повлечь отказ в получении субсидии и ее возврат.

**РИА Недвижимость**

# Первые «ласточки» конкурса «Территория идей»

В течение последних двух лет в области проводится открытый публичный конкурс «Территория идей». За это время на региональных этапах конкурса от органов местного самоуправления было подано 148 заявок с предложенными жителями эскиз-идеями обустройства общественных пространств в своих населенных пунктах, и уже есть первые «ласточки» этой работы. Так, в прошлом году по эскиз-идеям граждан обустроены: улица в г. Бутурлиновке, парк в с. Каширское (Каширский район), территория у социальных объектов в с. Верхняя Хава, территория у Дома культуры в с. Березовка (Воробьевский район). Эти мероприятия были проведены в рамках государственной программы Воронежской области «Содействие развитию муниципальных образований и местного самоуправления». Так что же конкретно было сделано?

## Зона отдыха на месте пустыря...

К примеру, в Верхней Хаве территория, расположенная в непосредственной близости к социальным объектам, долгое время находилась в запустении, представляла собой безликое пространство с дикорастущими растениями и отсутствием освещения. В основу концепции легла идея его эффективного использования в качестве места отдыха. Здесь было выполнено мощение территории, проведено озеленение, позволившее разделить ее на многофункциональное пространство, и сделать более разнообразным ландшафт. Высадка деревьев проводилась одновременно с устройством поливочного водопровода.

Освещение знаковых зон, ландшафтное освещение деревьев, а также современные уличные светильники, установленные в зоне отдыха — все это позволило сделать ее более уютной и безопасной. В соответствии с проектом



здесь появились уникальные малые архитектурные формы индивидуального изготовления, к примеру, деревянная сцена с танцполом, теневой навес, а также пристольные лавочки и необычные урны, выполненные из современного прочного материала — стеклофибробетона. Для любителей спорта устроены площадки для игры в настольный теннис.

Конкурс проводился по четырем номинациям: «Лучшая эскиз-идея обустройства парка или сквера», «Лучшая эскиз-идея обустройства территории у социального объекта или центральной площади», «Лучшая эскиз-идея обустройства смотровой площадки или набережной», «Лучшая эскиз-идея обустройства улицы или бульвара». Помимо номинаций победители определялись по двум категориям:

- городские округа и административные центры;
  - муниципальные образования, не являющиеся административными центрами.
- По итогам данного Конкурса победители были поощрены денежными премиями, а муниципальные образования получили гранты на разработку проектно-сметной документации.

## ...и у Дома культуры

Дом культуры в с. Березовка Воробьевского района был построен в 1917 году. В 2019-м здесь проведен капитальный ремонт, однако площадь перед зданием осталась неблагоустроенной. Одна ее часть имела асфальтовое покрытие, вторая была занята дикорастущей порослью. К тому же рядом с Домом культуры отсутствовала сцена для проведения культурно-массовых мероприятий на открытом воздухе, место для отдыха в тени. Для того чтобы исправить эту ситуацию, жительницей села на конкурсе была представлена концепция по обустройству данной территории, в основе которой — музыкальная тема. Согласно разработанному впоследствии проекту, центральное место на площади перед Домом культуры занимает клумба, выполненная в форме скрипичного ключа. Неподалеку установлен арт-объект, имитирующий нотный стан с сочетанием черно-белых клавиш музыкального инстру-

мента. Кроме этого, установлены сцена, скамейки различных форм (круглые, полукруглые, прямоугольные семи типов), вазон «Карета кованая» и т. д. Проведены работы по освещению территории (установлено 16 светильников), высадке деревьев и кустарников. Было выполнено устройство тротуарного плиточного и асфальтобетонного покрытия, дорожек из цветного щебня; бортовых камней. Площадь получила ограждение из невысокого кованого забора. Теперь зона отдыха у Дома культуры имеет законченный, современный вид, и жителям нравится здесь бывать.



Организатором Конкурса является правительство Воронежской области. Уполномоченный орган по проведению Конкурса — департамент по развитию муниципальных образований Воронежской области.

Цель Конкурса — стимулирование жителей региона на активное участие в развитии территорий своих населенных пунктов.

Право на участие в Конкурсе имеют жители Воронежской области, являющиеся гражданами Российской Федерации, в возрасте старше 18 лет, предложившие эскиз-идею обустройства общественного пространства на территории своего населенного пункта.

## В новом микрорайоне появился бульвар

В Бутурлиновке в прошлом году обустроен бульвар по улице Дорожной, расположенный в новом, развивающемся микрорайоне и объединяющий социальные и спортивные объекты, многоэтажную и частную застройку. Несмотря на высокую значимость и плотный пешеходный трафик, территория находилась в неудовлетворительном состоянии и нуждалась в комплексном обустройстве.

В ходе реализации проекта была произведена ее разбивка на две зоны:

пешеходную, с укладкой брусчатки, и велосипедную, с устройством асфальтобетонного покрытия. На бульваре установлены скамейки, детские игровые элементы, арт-объекты, информационные стенды. Смонтированы системы освещения, видеонаблюдения, поливочного водопровода. Выполнено озеленение территории, которая получила металлическое ограждение. Проведенные работы стали первым этапом обустройства бульвара, второй этап по созданию привлекательного и комфортного пространства для населения города будет реализован в текущем году.



## Современный облик парка

В селе Каширское в ходе реализации концепции по обустройству парковой зоны была выполнена вертикальная планировка территории с частичной валкой деревьев и демонтажными работами. Произведено устройство тротуарных покрытий из различных типов бетонной плитки, асфальтового покрытия для катания на роликах. Установлено наружное освещение, малые архитектурные формы, проведено озеленение. В парке появились скамейки, урны, качели, гамак и т. д. Для любителей спорта оборудована площадка, на которой можно поиграть в теннис. Помимо теннисных столов на ней установлены спор-



тивные комплексы, скамья для пресса, тренажеры. В итоге поселение получило современное, благоустроенное место отдыха для широкого круга лиц. В нынешнем году здесь планируется установить фонтан. Рассматривается также инициатива по размещению в парке скульптурных композиций.

Подготовила Ольга КОСЫХ

P.S. Об итогах открытого публичного конкурса «Территория идей», проведенного в 2020 году, мы расскажем в следующем номере газеты.

# Счастье – в мелочах

**В течение двух месяцев – с 12 января до 12 марта – бойцы Воронежских студенческих отрядов проходили зимний этап стройки на Ленинградской АЭС. В городе Сосновый Бор трудился ССОО «Факел». Побеседовав с комиссаром сводного студенческого строительного отряда Алиной Козловой, мы узнали, как проходило строительство.**

– Студенты работали на стройплощадке детского сада, принимали участие в строительстве железной дороги, осуществляли электромонтаж, составляли техническую документацию, рассказывает Алина. – А еще всех ожидала творческая деятельность и внутриотрядные мероприятия, самыми интересными из которых стали конкурс на лучшую песню и видеоролик.

Бойцы соперничали за звание лучшего отряда. И хоть на этот раз «Факел» был в шаге от победы, можно не сомневаться – в следующем сезоне у нас получится одержать триумф. Такой командный дух сложился в отряде.

А прийти к этому, по словам Алины, оказалось совсем не просто – ведь отряд был сводным. И это значит, что без малого три десятка молодых людей и дев-

чонок пришли в него каждый со своим характером, принципами и взглядами на жизнь. Поэтому первая обязанность комиссара заключалась в том, чтобы сплотить их всех в один коллектив и настроить на победу.

– Самым сложным было морально пережить первые этапы общения – каждый момент я проносила через себя. Должна была выслушать каждого и каждому найти нужные слова. Думаю, что справилась с поставленной целью, – говорит комиссар.

В этом помогли, в том числе, общие задачи (как трудовые, так и творческие), которые нужно было решать вместе. Благодаря насыщенной программе у них получилось стать не только бойцами, но и хорошими друзьями.

День за днем и шаг за шагом из непохожих друг на друга деталей складывалась общая карти-

на происходящего, куда каждый из бойцов отряда вносил свой штрих. Она создавалась из ярких и спокойных, ровных и восторженных тонов – все зависело от того, с каким настроением проходил день. Из многих, казалось бы, мелочей, сформировался опыт, который они пронесут сквозь годы своей жизни, и который впоследствии откликнется в сердце добрым воспоминанием.

Студенческие будни были переполнены положительными эмоциями: каждый день начинался для бойцов отряда, как путешествие в новое, возможность сделать шаг в профессиональном и личном росте. Ведь требовалось показать себя и в работе, и в творчестве.

Ребята из «Факела» отличались в армреслинге и мужском стритболе, шли в первых рядах в конкурсе фото- и видеороликов – часто занимали призовые позиции.

Находили время и для отдыха, веселых розыгрышей, остроумных сюрпризов. В отряде существует традиция – справлять значимые праздники:

целинный новый год, 8 Марта, 23 февраля, 14 февраля. Но на этот раз поводом для радостных моментов стало также 1 марта. Дело

в том, что именно в первый день весны и родилась Алина Козлова.

Разумеется, «Факел» не мог пропустить такое событие – подготовка прошла, как и водится, втайне от именинницы. «Поздравления начались ровно в полночь, – рассказывает девушка. – Первым делом мне прямо в лицо прилетел торт (это «добрая» традиция отряда). Потом командир стройки позвал меня в штаб и попросил подождать, пока он вернется с комиссаром. В комнате висела ширма, на которую я вначале не обратила внимания. Как оказалось позже, именно в этом заключался главный сюрприз. Когда за командиром закрылась дверь, из-за ширмы вышел Семен – мой молодой человек. И поскольку я совсем не ожидала, что он придет из Воронежа в Санкт-Петербург, то была безумно рада! Мне кажется, что поступок ребят еще больше укрепил связь между нами», – рассказывает, светясь от радости, Алина.

Несомненно, каждый человек должен испытать подобные эмоции: счастье, эйфорию и свободу, чувство, что вы с коллективом

– одно целое, надежный слаженный механизм.

Так прошли эти незабываемые два месяца.

На торжественном закрытии зимней студенческой стройки прозвучали имена ребят, больше всех проявивших активность, занявших призовые места в различных соревнованиях. Им вручили грамоты и благодарности от штаба трудового проекта и работодателя, подарили памятную атрибутику.

Студенчество – невероятная, яркая, интересная и волнительная пора. Романтика этого времени заключается в новых знакомствах, творческих заданиях, встречах с однокурсниками, выездах в разные города и на разные объекты. Все это – опыт, который закаляет нас и дает стимул двигаться к мечтам, новая большая ступень в жизни каждого молодого человека. Поэтому очень важно провести студенческие годы с пользой, чтобы в будущем не пришлось жалеть об упущенных возможностях.

**Диана СТАРОДУБЦЕВА**



## Кадастровая палата: в России вырос спрос на электронные подписи

В 2020 году специалисты удостоверяющего центра Федеральной кадастровой палаты Росреестра выдали 8404 сертификатов усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП), что почти в два раза превышает показатели прошлого года.

Усиленная квалифицированная электронная подпись – имеет юридическую силу и действует на всей территории России. С помощью сертификата УКЭП можно в электронном виде, дистанционно, получать государственные услуги Росреестра и других ведомств, сдавать отчетность в налоговые органы, Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации и другие контролирующие органы, участвовать в электронных торгах, а также подписывать различные документы в электронном виде.

Лидером по количеству использования УКЭП по итогам 2020 года является Москва, где порядка тысячи человек получили сертификаты усиленной квалифицированной электронной подписи через удостоверяющий центр Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

На втором месте в рейтинге оказался Санкт-Петербург, на третьем Московская область. Также в первую десятку по количеству выданных сертификатов УКЭП вошли: Саратовская, Омская, Иркутская, Тюменская, Мурманская области, Краснодарский и Пермский края.

«В 2020 году весь мир столкнулся с пандемией нового вируса. В стране были введены ограничительные меры, направленные на недопущение распространения коронавирусной инфекции. В такой непростой ситуации ключевую роль сыграли дистанционные сервисы, с

помощью которых граждане, не выходя из дома, могли получить необходимую услугу. При этом выдача экспертами Кадастровой палаты по Москве сертификатов электронной подписи населению позволила значительно расширить спектр дистанционно оказываемых государственных услуг», – отметила директор Кадастровой палаты по Москве Елена Спиридонова.

Подобная популярность электронной подписи обусловлена тем, что в 2020 году в условиях ограничительных мер гражданам России необходимо было получать государственные услуги и совершать операции с недвижимостью. Кроме того, в стране продолжает набирать обороты тенденция повсеместного перехода на электронный документооборот, который невозможно осуществить без владения сертификатом УКЭП.

### □ СПРАВКА:

Для создания сертификата УКЭП заявителю потребуется предоставить пакет документов, в который входят оригиналы документов: паспорт, СНИЛС – страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования, ИНН – индивидуальный номер налогоплательщика. Индивидуальные предприниматели также предоставляют основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации физического лица в качестве ИП, представитель юрлица – документы, которые подтверждают полномочия на действия от имени юридического лица.

Подробнее об Удостоверяющем центре Федеральной кадастровой палаты можно узнать на сайте учреждения.



## 19 марта администрация города Воронеж объявила торги, победитель которых приступит к реконструкции Остужевской развязки.

Государственный контракт будет заключен на два года. Подрядчику предстоит построить 14-пролетный путепровод на пятнадцати опорах над железной дорогой параллельно действующему виадуку (реконструкция которого также предусмотрена госконтрактом). Ширина каждого сооружения составит 21,99 метра.

Напомним, что решение начать реконструкцию Остужевской развязки в этом году принято губернатором Воронежской области. По поручению Александра Гусева, из регионального дорожного фонда были выделены 230,2 млн рублей на первый этап, запланированный на 2021 год.

В целом проект реконструкции Остужевской развязки, разработанный ПИ «Гипрокоммундортранс» (ГКДТ), предусматривает три этапа. Первый из них включает участок от путепровода через железнодорожные пути на улице Остужева до примыкания к транспортной развязке на пересечении автомобильной трассы федерального значения М4 «Дон»: устройство шести полос для движения (по три – в каждом направлении) с разделением встречных потоков и местных боковых проездов для упорядоченного съезда и выезда на прилегающие территории, а также строительство развязки на пересечении улиц Остужева и Минской.

Второй этап – участок от Северного моста до путепровода через железнодорожные пути на улице Остужева: устройство

шести полос для движения (по три – в каждом направлении) с разделением встречных потоков, строительство эстакады от Северного моста над Ленинским проспектом до путепровода через железнодорожные пути и надземного пешеходного перехода в районе остановки ДК «Электроника».

Третий этап – реконструкция существующего путепровода через железнодорожные пути на улице Остужева и строительство нового с организацией трех полос для движения в каждом направлении.

«Проект реконструкции очень масштабный, дорогой и сложный, на его реализацию потребуется несколько лет. Но откладывать дальше нельзя, улица Остужева – один из крупнейших транспортных узлов Воронежа, от ее состояния зависит движение на всем левом берегу», – заявил глава региона. Начальная максимальная цена двухгодичного контракта – почти 1,2 млрд рублей.

Реконструкция Остужевской развязки стала частью реализации транспортной схемы генплана города. Этот транспортный узел обеспечивает связи отдельных микрорайонов Воронежа («Электроника», «Процессор» и др.), въезд в город со стороны Тамбова (автомобильная дорога федерального значения «Воронеж – Тамбов», Бабяково, Отрадное), улица пересекается с главной магистралью левого берега Воронежа – Ленинским проспектом.



## Тендер определит подрядчика

Уже сейчас в часы пик существующая развязка не справляется с потоком автомобилей. Проведенные технико-экономические изыскания показали, что в ближайшие годы интенсивность движения по улице Остужева может составить более 80 тысяч транспортных средств в сутки с соответствующим увеличением пробок на дорогах.

Чтобы предотвратить транспортный коллапс, региональные власти приняли комплексные меры. Прежде всего, по заказу городской администрации ПИ «Гипрокоммундортранс» разработал проектно-сметную документацию на реконструкцию Остужевской развязки, которая получила положительное заключение государственной экспертизы.

Также была построена автодорога от улицы Минской к улице Землячки, которая стала

вторым выездом из густонаселенного микрорайона «Электроника», и в период реконструкции водители смогут использовать ее в качестве дополнительной альтернативы для объезда.

Порядок последующей системной работы в рамках реконструкции Остужевской развязки прокомментировал мэр Воронежа Вадим Кстенин: «Чтобы минимизировать неудобства для горожан, в первую очередь мы планируем построить новый путепровод, а потом переключить автомобильное движение на него и провести реконструкцию существующего. Для этого он будет полностью демонтирован, немного изменится его конструкция, кроме того, он станет шире почти на два метра. Благодаря означенным решениям реализация первого этапа не должна усложнить дорожную ситуацию

в этом узле», – подчеркнул глава Воронежа Вадим Кстенин.

Отметим, что по проекту ПИ «Гипрокоммундортранс» общая площадь реконструкции ул. Остужева в границах от Северного моста до примыкания к транспортной развязке на пересечении трассы М4 «Дон» (в районе ул. Изыскателей) составит около 36 га. Проектировщики ГКДТ предусмотрели также устройство велосипедных дорожек, «умных» остановок общественного транспорта, наружного освещения, ливневой канализации, озеленения. У гипермаркета «Линия» (в районе остановки ДК «Электроника») должен появиться надземный пешеходный переход, на пересечении с Ленинским проспектом – эстакада, а на пересечении с улицей Минская – полноценная транспортная развязка в виде «клеверного листа».

# Цены и сроки госконтрактов увеличат?

Продолжение. Начало на стр. 1

Предусмотренное настоящим пунктом изменение осуществляется при наличии в письменной форме обоснования такого изменения на основании решения Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации при осуществлении закупки для федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд соответственно и при условии, что такое изменение не приведет к увеличению срока исполнения контракта и (или) цены контракта более чем на тридцать процентов. При этом в указанный срок не включается срок получения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности положительного заключения экспертизы проектной документации в случае необходимости внесения в нее изменений. Порядок обоснования изменения существенных условий контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия в случае существенного изменения



стоимости строительных материалов и (или) оборудования поставки подрядчиком устанавливается Правительством Российской Федерации».

Напомним, что по действующему законодательству заказчики не имеют права изменять существенные условия госконтрактов. К последним относятся, в частности, цена и сроки исполнения.

При заключении и исполнении контракта изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных статьями 34 и 95 Закона №44-ФЗ. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был

бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Согласно судебной практике, сами по себе инфляционные процессы не относятся к числу обстоятельств, возникновение которых нельзя было предвидеть. Стороны, вступая в договорные отношения, должны были прогнозировать экономическую ситуацию, в связи с чем не могли исключать вероятность роста цен в период исполнения сделки. Изменение уровня цен не является тем изменившимся обстоятельством, с которым закон связывает возникновение права на изменение контракта. Согласно пункту 6 статьи 709 ГК РФ «при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему

третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование – расторжения договора в соответствии со статьей 451 настоящего Кодекса».

В российской судебной практике сложилась тенденция крайне осторожного применения статьи 451 ГК РФ по искам предпринимателей в ситуации, когда они пытаются положить в основу своего иска экономические проблемы, финансовые кризисы, инфляцию или девальвацию рубля и тому подобные изменения экономических условий. В большинстве случаев Высший Арбитражный Суд Российской Федерации и вслед за ним и арбитражные суды отказывали в таких исках со ссылкой именно на то, что соответствующее изменение стороны договора вполне могли предвидеть при заключении договора.

Отметим, что инициатива о возможности существенного изменения цены контракта в случае удорожания строительных материалов принадлежит Национальному объединению строителей и Минстрою России. Толчком послужил резкий рост цен – по отдельным наименованиям на 100% – продукции металлопроката в конце 2020 года.



**Руководство ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВМУ-2» поздравляет с днем рождения генерального директора АО «Воронежстрой» В.Л. Чернышова**

**УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ЛЕОНИДОВИЧ!**

Позвольте выразить Вам уважение и пожелать всего самого наилучшего! Где бы Вам ни довелось работать, на различных должностях Вы демонстрировали организаторский талант, энергию и профессионализм. Ваши деловые качества позволяют добиваться успехов в реализации намеченных задач. За десятилетия трудовой деятельности Вы прошли и сложные времена, и периоды взлетов. Пусть же последних будет как можно больше. От всей души желаем Вам крепкого здоровья, семейного благополучия, реализации планов и простого человеческого счастья.

**Председатель совета директоров В.М. Зеленский  
генеральный директор Е.И. Какунин**



**Домостроительный КОМБИНАТ**  
Основан в 1968 году  
50 ЛЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**АО «СЗ «ДСК» ПОЗДРАВЛЯЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА АО «ВОРОНЕЖОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» В.А. ДМИТРИЕВА**


**УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР АЛЕКСАНДРОВИЧ!**

От всей души поздравляю Вас с днем рождения! Ваша трудовая деятельность – яркий пример того, как человек своим самоотверженным трудом достигает больших успехов и впечатляющих результатов. Вас отличает высокий профессионализм, талант мудрого руководителя и организатора, умение мыслить масштабно и перспективно. Благодаря Вашей ответственности, целеустремленности, лидерским качествам, возглавляемое Вами предприятие уверенно движется вперед.

Искренне желаю Вам дальнейшей успешной реализации всех намеченных планов. Крепкого здоровья, неиссякаемой жизненной энергии, оптимизма и благополучия Вам и Вашим близким!

**Генеральный директор АО «СЗ «ДСК» А.И. Соболев**

**Генерального директора АО «Воронежстрой» В.Л. Чернышова поздравляет с днем рождения Ассоциация недропользователей Воронежской области**



**УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ЛЕОНИДОВИЧ!**

Примите поздравления и пожелания успехов в условиях высокой конкуренции на строительном рынке региона. Ваше стремление удерживать занятые позиции, используя для этого грамотную организацию производственных процессов, способность анализировать ситуацию в отрасли и вовремя принимать нужные решения достойно похвалы. Не случайно жилые комплексы от АО «Воронежстрой» пользуются успехом у приобретателей современного и комфортного жилья. Пусть так будет и впредь.

Желаем Вам доброго здоровья, удачи в ведении бизнеса, семейного благополучия и всего самого наилучшего!

**Генеральный директор Ассоциации А.В. Щеглов**



**РУКОВОДСТВО ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ВСБ» ПОЗДРАВЛЯЕТ С ЮБИЛЕЕМ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЫ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА Г. ВОРОНЕЖА И.Н. ШЕИНУ**

**УВАЖАЕМАЯ ИННА НИКОЛАЕВНА!**

В этот знаменательный для Вас день примите самые сердечные поздравления! Вы делаете огромную работу, результаты которой имеют большое значение для сохранения прекрасного облика Центрального района столицы Черноземья и комфорта его жителей. В этом помогают серьезный опыт, умение работать с людьми, находить нужные слова, принимать взвешенные решения. Желаем Вам сил и вдохновения для столь ответственной и непростой работы. Пусть во всех делах и начинаниях сопутствует удача, здоровье будет крепким, а жизнь – чудесной и удивительной! Счастья Вам, добра и благополучия!

**Председатель совета директоров М.Н. Романенко**

## 31 марта 2021 года состоится II Воронежский экспортный форум

В целях повышения эффективности поддержки экспортно ориентированных организаций Воронежской области департаментом предпринимательства и торговли Воронежской области совместно с АНО «Центр координации поддержки экспортно ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства Воронежской области» будет организован II Воронежский экспортный форум.

Форум будет проходить в офлайн- (бизнес-центр «Мой Бизнес») и онлайн-форматах (Zoom). Начало в 10:00 часов. Участие в Форуме – бесплатное!

В рамках Форума предполагается обсуждение следующих вопросов:

- 1) государственные механизмы поддержки экспорта;
- 2) экспортный маркетинг: поиск покупателя в странах ЕС, ЕАЭС и Азии;
- 3) перспективы российских товаров и услуг на зарубежных рынках: мнение байеров;
- 4) сертификация продукции при экспорте;
- 5) экспорт через eCommerce;
- 6) кросс-культурные особенности и деловой этикет в экспортной деятельности.

Ознакомиться с подробной программой и зарегистрироваться на Форум можно по ссылке – II Воронежский экспортный форум (veta.ru)

Приглашаем представителей всех экспортно ориентированных организаций Воронежской области к участию в Форуме!

**Контактные данные: +7 (473) 2-100-501, +7 (960) 128-43-71**

**E-mail: exporterveta@mail.ru**

## Минстрой получит дополнительные средства на инфраструктурные облигации

Правительство Российской Федерации на заседании в четверг, 18 марта, поддержало решение о выделении дополнительных средств Минстрою России на субсидирование купонного дохода по инфраструктурным облигациям, которые призваны содействовать развитию жилищного и транспортного строительства.

Для запланированного в 2021 году выпуска облигаций на 30 млрд рублей предполагается выделить 638 млн рублей. Денежные средства, привлеченные под облигации, будут выдаваться на инфраструктуру для жилищного строительства и формирования городской среды на срок до 15 лет под льготную ставку. Купонный доход по таким облигациям будет обеспечиваться субсидией из федерального бюджета. Выпуск облигаций осуществит специализированное общество проектного финансирования, которое уже создано ДОМ.РФ.

«Инфраструктурные облигации – одна из точек роста жилищного строительства. Сейчас прорабатывается запуск проекта в пяти пилотных регионах: Тульской, Тюменской, Ленинградской, Сахалинской и Ростовской областях. Необходимо ускорить эту работу и как можно быстрее запустить этот механизм», – заявил вице-премьер Марат Хуснуллин в ходе заседания штаба по региональному развитию.

Для выполнения поручения Президента России по обеспечению выпуска инфраструктурных облигаций в конце 2020 года Правительство Российской Федерации утверждены Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования.



**14-18 АПРЕЛЯ**  
с 10<sup>00</sup> до 19<sup>00</sup> (ЕЖЕДНЕВНО)  
ШАТЁР НАПРОТИВ ЦЕНТРАЛЬНОГО ВХОДА



12+

**СТРОИТЕЛЬНАЯ ЯРМАРКА  
ЭКСПОГРАД**



**Т. +7(473)228 03 29**

**СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ,  
ОКНА И ДВЕРИ, НАПОЛЬНЫЕ ПОКРЫТИЯ,  
ИНСТРУМЕНТ, СИСТЕМЫ «УМНЫЙ ДОМ»  
МОБИЛЬНЫЕ БАНИ, БЕСЕДКИ, САНТЕХНИКА  
И МНОГОЕ ДРУГОЕ**



**ОТКРОЙТЕ  
ДЛЯ СЕБЯ  
МИКРОРАЙОН  
ЗА ДОНЬЕ**

КОМИНТЕРНОВСКИЙ  
РАЙОН



Реклама



**ДСК**  
263-99-77  
dskvrn.ru

\*Застройщик — ООО «РемСтрой», реализация квартир — АО «СЗ «ДСК». Проектные декларации на сайте: dskvrn.ru

**На парковке Сити-парка «Град» пройдет  
большая строительная ярмарка-распродажа**

С 14 по 18 апреля 2021 года в выставочном шатре рядом с ТРК Сити-парк «Град» пройдет «ЭКСПОГРАД» — ярмарка-распродажа материалов и оборудования для всех этапов строительства, отделки и ремонта.

Свою продукцию здесь представят более 50 компаний. Посетителей ждет широчайший ассортимент товаров: биокамины, кирпич, бетон и раствор, двери, окна, гипсокартон и комплектующие, отделочные материалы, декоративные элементы, системы «Умный дом», сантехника и другое.

Специалисты компаний будут давать профессиональные консультации.

Рядом с выставочным павильоном будет работать открытая экспозиция, где будут представлены бассейны, мобильные бани, садовая мебель, деревянное домостроение, а также строительная техника.

На ярмарке-распродаже посетители смогут приобрести товары напрямую у производителей без наценки или со специальной скидкой для посетителей «ЭКСПОГРАДА».

**Выставочный павильон будет работать с 14 по 18 апреля, с 10.00 до 19.00 ежедневно. Вход бесплатный.**

**Подробная информация на сайте [www.expo36.ru](http://www.expo36.ru) или по тел. 228-03-29**  
**Организатор: ООО «ЭКСПО ИВЕНТ ХОЛЛ»**

Правление СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья» приносит свои глубокие соболезнования коллективу ЗАО «Воронеж-Дом» в связи с уходом из жизни председателя совета директоров организации, заслуженного строителя Российской Федерации

**Петра Ивановича СЕМЕНОВА**

Скорбим о кончине человека, так много сделавшего на благо жителей Воронежа и Воронежской области, отдававшего силы созиданию, большой благотворительной деятельности и сохранению традиций русских.

Искренне соболезнуем семье потомственного строителя и всей династии Семеновых.

**Председатель правления  
заслуженный архитектор РФ С.А. Гилев,  
директор В.И. Переходченко**

**АО «Воронежоблтехинвентаризация»**  
является крупнейшей в Воронежской области организацией, оказывающей услуги в сфере кадастровой деятельности и технической инвентаризации.

Общество выполняет широкий спектр работ в сфере операций с недвижимым имуществом для физических и юридических лиц. Филиалы и обособленные подразделения находятся практически во всех районных центрах Воронежской области.

**Основные направления деятельности:**  
**Техническая инвентаризация;**  
**Кадастровые работы;**  
**Инженерно-геодезические изыскания;**  
**Оценка недвижимого имущества.**

Реклама

**г. Воронеж, пр-т Труда, 48. Тел. 221-18-34.**  
**Качество и оперативность работ гарантируем.**

ООО «Редакционно-издательское агентство «ДОМ»  
«Строительство и недвижимость в Воронежском регионе»  
Учредитель (соучредители) газеты:  
• Региональное объединение работодателей строительного комплекса «Союз строителей Воронежской области»  
• Департамент строительной политики ВО

Адреса учредителей:  
394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 24к,  
394018, г. Воронеж, ул. Кирова, 4.

Адрес издателя и редакции:  
394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 24к.  
Телефоны: главный редактор: 269-44-34;  
отдел печати (журналисты): 269-44-35;  
отдел рекламы, бухгалтер, отдел подписки:  
269-44-36, 269-44-37. e-mail: sin-vrn@mail.ru

Редакционный совет:  
Председатель совета — АСТАНИН В.И.,  
председатель Союза строителей ВО;  
ЛУКИН С.Н., сенатор РФ;  
ЛУКИНОВ В.В., генеральный директор  
ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест»;  
МИХИН П.В., генеральный директор  
ООО «Жилпроект»;  
ОБРАЗЦОВ Н.Н., генеральный директор  
ОАО «Воронежгазпромстройкомплект»;

ПОЛЯНСКИХ А.Т., генеральный директор АО «Завод ЖБИ-2»;  
ЧЕРНЫШОВ Е.М., д.т.н., профессор, академик РААСН

Редакционная коллегия:  
Главный редактор — Зоя КОШИК,  
зав. отделом информации — Ольга КОСЫХ,  
отдел рекламы — Наталья СЕЧЕННЫХ,  
отдел подписки — Ольга ЯКИМЕНКО,  
корректор — Мария ЮЖАКОВА,  
компьютерная верстка — Галина МАРКОВА.

Мнения авторов публикаций или редакции в целом не всегда могут совпадать с мнением интервьюируемых. Ответственность за достоверность сведений, указанных в рекламе, несут рекламодатели. Перепечатка без согласия редакции запрещена. При использовании материалов обязательна ссылка. В номере использованы материалы интернет-сайтов: [www.minstroyrf.ru](http://www.minstroyrf.ru), [ancb.ru](http://ancb.ru).

Свидетельство о регистрации СМИ ПИ №ТУ36-00092 от 25.08.2009 г.  
Зарегистрировано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Воронежской области.

Газета отпечатана в типографии «ИПФ «Воронеж».  
Адрес: 394077, г. Воронеж, ул. Г. Лизюкова, д.2,  
Тираж 3200 экз. Дата выхода 25.03.2021 г.  
Заказ № 122 Цена свободная.

12+

# Металл для строек дорожает, несмотря ни на что. А его столько надо?

Строители начали задумываться, чем заменить металл на стройке

Состоялся онлайн круглый стол «Увеличение стоимости металла. Что ждет строительный рынок в 2021 году?». Участники пытались ответить на вечные русские вопросы: «Кто виноват?» и «Что делать?».

В мероприятии приняли участие представители строительных и девелоперских компаний, саморегулируемых организаций, архитектурно-проектных бюро, производителей строительных материалов.

Тема повышения стоимости металла стала особо актуальной в наступившем году. Так, участники столкнулись с реальным ростом цены – от 50 до 90% в зависимости от региона. И несмотря на все принимаемые государством меры, цены на уровень прошлого года в 34 тыс. руб. не вернулись – сегодня металл закупается по цене в среднем 50 тыс. руб. за тонну.

Конечно, в краткие сроки перевернуть эту ситуацию рынок не смог, т.к. никто не был готов к новым реалиям. В результате многим строителям и металлопроизводителям было проще отказаться от своих проектов, заплатить неустойки и штрафные санкции заказчикам, чем в таких условиях продолжать выполнять свои обязательства. А трейдерам сегодня только и остается, что отрабатывать такое увеличение в цене, и как долго оно продлится – неизвестно. Но все единогласно заявляют, что в марте цена точно снижаться не будет. Металлопроизводители четко ориентированы на экспорт, и, если эта цена будет высокой, то несмотря ни на какие меры ФАС, внутренняя цена низкой не станет. А так как в прошлом году спрос на металл со стороны застройщиков упал на 30-35%, видимо, металлосты попросту отбивают недостающий заработок.

## Не только арматура

Естественно, рост цены на металл не мог не сказаться на повышении стоимости проектов. А вот здесь цифры и подход немного разнятся.

К примеру, в Тюмени высчитали, насколько увеличилась стоимость девелоперского проекта в связи с увеличением стоимости металла, не учитывая другие затраты. Вышло, что разница не превышает 5%. Но это не значит, что покупатель проекта в итоге переплачивает за возросшую в цене арматуру. В любом случае в себестоимость строительства закладывается большая инфляция, чем оказывается по итогу. При этом компания старается продать проект максимально дорого, увеличивая бюджет на маркетинг, нестандартное продвижение и на восприятие человеком объекта – и это точно не арматура. Позиция такова – больше зарабатывать при равных условиях для всех участников рынка.

Но не стоит забывать, что кроме самого металлопроката для застройщика дорожают и все остальные группы материалов, связанные с металлом. Так, к примеру, в проектах ГК «А101» используется система вентилируемых фасадов из оцинкованного металла – и на них увеличение стоимости составило более 15%. Уже сейчас фиксируется рост на 20-30% таких групп, как металлоизделия, используемые при работах внутри каркаса здания, кор-

зины кондиционера, инженерные системы, стальные трубы, двери мест общего пользования, квартирные двери и прочие. И этот перечень очень широк. Кроме этого, по итогам 2020 г. произошел рост цен и на другие группы, не связанные с металлом, на 15-20% – это фасадное остекление, сантехника, теплоизоляционные материалы, кабельно-проводниковая продукция. Также прошлый год принес дефицит рабочей силы. По последним тендерам работы стали стоить на 10-15% дороже.

В результате рост товарной корзины, покупаемой ГК «А101» при строительстве, очень серьезный – более 10%. И металлопрокат – это наиболее емкая часть, она составляет в корзине компании около 18%. Так, металлоемкость для проекта среднего класса обходится в 120-150 кг металла на кубометр. Поэтому сейчас идет коррекция финансовой модели, которая будет закладываться в новые проекты, что повлечет за собой неизбежную коррекцию итоговых цен на квартиры.

В то же время имеет место быть ситуация, когда у проекта высокая маржинальность, тогда и повышение цен на металл сказывается на себестоимости в пределах 1-1,5%. И в больших городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, это не сильно заметно. Но как быть регионам?

## Беспошлинная торговля

Проблема в том, что ситуация возникла спонтанно, в совершенно неконтролируемом режиме и заставляет вспомнить историю с цементом – а значит, это очередной неприятный сигнал, вызывающий беспокойство. Когда власть начинает регулировать цену национальной валюты, понижая ее по отношению к основным мировым валютам, естественно, производители пытаются заработать больше в рублевом эквиваленте, продавая тот же металл за пределами России. И автоматически цена поднимается и в стране. И в этом случае заранее должны быть подготовлены заградительные пошлины, принят комплекс мер, поддерживающий внутренний рынок. Тогда товар останется в стране, а цена не вырастет.

В частности, по данным СРО «Объединение строителей СПб», в Санкт-Петербурге в конце прошлого года металл продавался по 98 тыс. руб. – это самый высокий показатель по стране.

Все попытки Национального объединения строителей договориться с производителями, чтобы они продали металл по отпускной цене завода по 40 тыс. руб., обернулись ничем. А такие заявки были сформированы на несколько миллионов тонн со стороны строительных компаний напрямую через Объединение. Но производители выдвинули ряд условий, по которым отдадут продукцию по 40 тыс. руб. – нужно было сделать 100% предоплату как минимум за месяц и заранее заказать всю необходимую номенклатуру. И победить эту структуру пока невозможно. Хотя, к примеру, на Урале неадекватное повышение цен на металл решилось одним звонком губернатора производителю, в один день упав на 30%.

Кроме того, непонятно, какие из-за этой ситуации будут взаимоотношения с банками. Ясно, что когда подается заявка на получение проектного финансирования, в нее закладываются различные погрешности. Но существуют реальные случаи, когда компании пришлось пойти на второй круг согласования финансирования проекта в банке, потому что себестоимость строительства перешагнула эту черту. В конце концов, повышение стоимости металла скажется не только в строительстве, но и в быту – на всем, что касается обычной жизни. Возможно, цена на металл снизится на 15-20%, но в итоге все равно окажется выше, чем в конце 2020 г. И, видимо, в результате на рынке останутся самые сильные и крепкие компании, которые строят хотя бы по 100 тыс. кв. м в год. И придется дальше с этим жить.

## Есть варианты?

Важный момент: сегодня с увеличением стоимости металла возросли запросы на оптимизацию каркасов зданий и их удешевление. Если можно сэкономить 10-20 кг металла на куб – значит это нужно сделать. А может быть, и заменить его чем-то другим?

Так, сегодня рассматривается применение пластиковой композитной арматуры в строительстве, которая раньше использовалась для частного строительства. Да, в многоэтажных горизонтальных конструкциях есть определенные проблемы с ее использованием, связанные с требованиями по по-

жарной безопасности. Но с социальными объектами до 4-5 этажей – это школы, сады, паркинги – можно попробовать ее применять.

В частности, ГК «А101» уже года 2 назад задумалась об использовании пластиковой композитной арматуры исключительно в вертикальных конструкциях, но с теми ценами на металл игра не стоила свеч. Сегодня же этот вариант становится интересной альтернативой, и компания возвращается к этому вопросу.

Так, генподрядная компания «Неометрия» рассчитала, что если цена металла больше 40 тыс. руб., то уже можно переходить на композитную арматуру, стоимость которой около 36 тыс. руб. за тонну в пересчете на металл.

Но не все так радужно. В свое время изделия из композитной арматуры испытывало архитектурно-проектное бюро DeVision. Минусами оказались повышенная хрупкость, недостаточная огнестойкость, жесткостные характеристики и, как следствие, пониженная трещиностойкость – изделия раньше трещат, чем гнутся. Также сложно выполнимо расчетно-прогрессирующее обрушение. Поэтому перед применением такой арматуры, тем более в массовой серии, эти изделия лучше испытать. А для горизонтальной работы при пролетах изделий более 6 м бюро советует обратить внимание на использование стеклопластиковой арматуры.

С начала года застройщики все чаще и чаще обращаются за оптимизацией, снижением количества металла в железобетонных конструкциях, и здесь комфортный показатель – 85-90 кг на куб. м железобетона в каркасе. Таким образом повышается маржинальность строительства за счет сокращения себестоимости дорогих материалов в использовании в конструкциях объектов. Если раньше у застройщиков была цель сделать объект быстрее, то теперь можно проектировать подольше, с использованием большего количества специалистов, и пусть он будет немного дороже в проектировании, но в стройке выйдет дешевле.

Также вариантом повышения маржинальности проекта может быть использование ВІМ при проектировании. Благодаря ему, к примеру, можно снизить неиспользованные остатки арматурных стержней до 0,5-1% и увеличить количество полезных площадей, которые продаются в дальнейшем. А решения, которые закладываются на стадии проектирования, полностью сказываются на экономии и успешности. Но, честно признать, использование ВІМ застройщиками сегодня крайне редкое – из участников его использует лишь ГК «А101», а в ближайший год-два полностью строительный рынок на ВІМ точно не перейдет.

В заключение участники мероприятия сделали вывод, что повышение стоимости металла – не такая уж и грустная тема: она дает стимул развитию рынка по сокращению себестоимости строительства, поиску новых решений и внедрению новых инструментов.

