

# СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

Выходит еженедельно с 2001 года  
№30 (1041) 22-28 июля 2021 г.

В ВОРОНЕЖСКОМ РЕГИОНЕ



**Н**а прошлой неделе в кинотеатре «Спартак» состоялся закрытый показ документального фильма о строительстве «Сценарии жизни». Вероятно, наше издание – последнее, кто комментирует эту новость. Но воронежская премьера киноленты прошла вечером 13 июля (в день выпуска газеты) и репортаж с просмотра «Сценариев» в нее попасть не мог. Тем более, фильм для строителей, и мы не можем обойти его вниманием.

Итак, «Сценарии жизни». Для его авторов, консалтингового агентства DMK, это – фильм-исследование. Исследование того, как живет россиянам в их квадратных метрах, какое бытие определяет их сознание, и что из всего этого в итоге получается. По мнению одного из создателей фильма, директора ГКМ Сергея Разуваева, девелопер, строя жилье, создает для людей сценарии жизни. И гражданский

долг любого застройщика – возводить такие дома, которые принесут их обитателям не только чувство удовлетворения «своей крепостью», а ощущение счастья.

Для зрителей это – фильм-раздумье, фильм-вопрос, на который если и есть ответ, то, увы, неутешительный.

Как «Сценарии жизни» появились в Воронеже? Наши читатели наверняка помнят об анонсе просмотра ленты в середине июня. Тогда, по возвращении с Сочинского жилищного конгресса, председатель Комитета по строительного политике Воронежской облдумы Дмитрий Лукинов сообщил: «Я договорился о закрытом показе фильма, который на конгрессе потряс всех нас до глубины души. Называется «Сценарии жизни». Хочу собрать максимальное количество тех, кому важно его посмотреть: обязательно – застройщиков, девелоперов, архитекторов; непременно – представителей власти, и конечно же – молодых архитекторов, СМИ, общественников...».

Так и получилось: 13 июля в кинотеатр «Спартак» пришли все, кого он перечислил. В каком соотношении – уже другое дело (и это, кстати, тоже показатель), но была и власть (С.А. Честикин, А.А. Еренков, К. Кузнецов), и известные участники рынка (Е.И. Какунин, А.П. Шмыгалев, В.Л. Чернышов, П.В. Михин, И.В. Кандыбин, В.А. Дрейлинг, Н. Домнич (иных наверняка не удалось рассмотреть в полумраке зрительного зала), и очень много молодежи. Присутствие начинающих архитекторов и будущих строителей особо порадовало. Тема, поднятая авторами фильма, конечно, рассчитана больше на активных участников строительного рынка, работающих на нем не первый год, но очень кстати будет погрузиться в неодно-

значность вопроса и тем, кто еще не успел связать себя узами сверхприбылей, договорными обязательствами с госструктурами, банками, поставщиками материалов, подрядчиками и субподрядчиками, покупателями жилья. Так сказать – разговор «на упреждение»...

## О чем этот фильм

В двух словах – о канве самой ленты. На всем протяжении часовой нарезки мини-сюжетов своими размышлениями о ситуации на рынке жилья, его обнадеживающих моментах и тревожных тенденциях делятся востребованные архитекторы России, представители правительственных и градостроительных структур, крупные девелоперские компании (ГК «А101», «ПИК», «Железно», «Кортрос», «Унистрой», ТЕН девелопмент, «Суварстрой»). Мнение признанных экспертов уважаемо в профессиональном сообществе, и тем более важно услышать его в ситуации, когда не покидает внутреннее ощущение того, что «что-то не так, и уже давно». Красной нитью через «Сценарии жизни» проходит мысль о том, что человек должен чувствовать счастье от среды, в которой живет.

Одна за другой на экране проходят краткие истории из жизни простых россиян – никому не известных людей, снявших короткий ролик о своем бытии. Одни говорят восторженно – в предвкушении счастья, которое приходит вместе с квартирой и желанной средой обитания; другие – удрученно (а по-другому – никак: выходя из подъезда с коляской, они попадают прямо на проезжую часть). Кто-то делится тем, как на пустыре вокруг дома вырастил собственный сад, помог соседям преодолеть разобщенность, собрав из

них уже несколько спортивных команд. А кто-то смотрит на глухую стену дома напротив и готов уткнуться в нее головой от постоянной депрессии (нет солнца и нет человека, как в предыдущем ролике, создавшего чат соседей по дому и организовавшего их в активное сообщество)...

Фильм – о нас с вами. Такими монологами может поделиться каждый из миллионов россиян. К сожалению, тех, кто пребывает в серости безликих кварталов, по мнению авторов фильма, больше. И было бы не так печально, если бы речь шла только об обитателях послевоенных «хрущевок». Увы – типовые дворы и целые кварталы, появившиеся в 70-80-е, не только сохраняют пальму первенства перед креативными ЖК, но и продолжают множиться.

Авторы «Сценариев» с абсолютной прямотой раскрывают все неприглядные стороны российского девелопмента, когда финансовая модель берет верх над желанием строить красивое, комфортное, вечное. Причем эксперты рынка не просто указывают на то, как не следует строить – они приводят примеры удачных вариантов. Не зарубежных – наших, российских.

По словам специалиста ГК «А-101», сначала они привлекали покупателя фасадами, потом – планировками, затем благоустройством. Сегодня в числе определяющих значений – социальная инфраструктура. Один из ее ключевых объектов, показанный в фильме, новая школа, спроектированная самим девелопером (что необычно для нашей практики). Потрясающий объект, в корне меняющий представление о современной школе в принципе.

Продолжение на стр. 4, 5, 6

С днем рождения!



27.07

**ГУСЕВА  
АЛЕКСАНДРА ВИКТОРОВИЧА,**  
губернатора Воронежской области

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



# ООО «ЛДМ-строй» – новый член Союза строителей

**Приятным событием открылось 13 июля очередное заседание совета Союза строителей Воронежской области. Первым вопросом повестки дня стало рассмотрение заявления от ООО «ЛДМ-строй» (директор А.Н. Крахмалев) о вступлении в ряды объединения работодателей.**

В соответствии с Уставом Союза кандидату на вступление в его ряды требуется три рекомендательных письма от организаций, уже являющихся членами объединения работодателей.

– Приятно отметить, – сказал, открывая заседание председатель Союза В.И. Астанин, – что у нового кандидата на вступление пять рекомендаций, три из которых даны крупными строительными организациями региона.

Молодая компания «ЛДМ-строй» работает на субподряде у АО «СЗ «ДСК», ООО СЗ «Выбор», ООО СЗ «Инстеп», ООО «ПроектИнвестСтрой» и других.

Руководители этих предприятий хорошо знают «ЛДМ-строй» и доверяют ей объемы работ, требующие скорости выполнения и надежного качества.

Как рассказал член совета генеральный директор ДСК А.И. Соболев, преимущество работы с этой организацией в том, что она способна выполнять «под ключ» широкий спектр работ.

Порядка 160 человек трудятся сегодня в компании, многие из которых влились в

коллектив после недавнего прекращения деятельности известного в регионе ООО «ЛУЧ».

– Когда мы обсуждали тему взаимодействия молодой организации с крупными воронежскими застройщиками, речь шла о важности такого сотрудничества в нынешнее непростое время, – рассказал председатель Союза. – Генподрядным организациям с серьезными объемами работы надо помогать с подрядами тем компаниям, которые имеют реальный штат рабочих и ИТР, оснащены необходимой техникой и демонстрируют надежное качество выполнения поставленной задачи. Именно такой и является, по утверждению руководителей известных организаций строительного комплекса, ООО «ЛДМ-строй». Союз строителей намерен усилить работу по налаживанию таких контактов.

Отрадно, что у воронежской компании нет пораженческих настроений – наоборот, сформированы планы по наращиванию объемов. Поэтому, безусловно, будем помогать представителю малого бизнеса и поддерживать в его начинаниях, – сказал В.И. Астанин, добавив, что в ходе област-



ного конкурса профмастерства, первый этап которого завершился 8 июля, организация представила несколько своих участников, двое из которых одержали победу в номинациях «Лучший штукатур» и «Лучший плотник».

Единогласным решением совета ООО «ЛДМ-строй» принято в ряды

Союза строителей Воронежской области.

Поздравляем новых членов Союза и по сложившейся традиции в ближайшее время планируем подготовить материал об этой организации, видах ее деятельности и объектах, в строительстве которых она принимала участие.

## В кабинеты к чиновникам – со знанием дела



**Учитывая, сколь напряженная ситуация создалась сегодня с получением разрешительной документации, областной Союз строителей прорабатывает варианты выхода из тупика. Один из них был предложен председателем Союза 13 июля. В.И. Астанин вынес на обсуждение совета предложение создать при объединении работодателей структуру, в которой бы работали специалисты, профессионально владеющие юридическими знаниями и досконально разбирающиеся в данной ситуации.**

– Мы с вами знаем, что у крупных застройщиков есть целые подразделения, сотрудники которых занимаются выбором площадок, подготовкой необходимой документации и хождением потом по кабинетам в попытках ускорить «застрявшие» там разрешительные документы, – напомнил Владимир Иванович. – И все равно (с учетом выхода новых ПЗЗ и генплана) приходится им достаточно сложно. А что говорить о малых и средних компаниях, где такие сотрудники отсутствуют в принципе? Поэтому хотел предложить к обсуждению вариант решения этой проблемы.

Уже не первый год идет речь о том, что нужна отдельная структура, которая

помогала бы строительным организациям сопровождать предпроектные работы, качественно и эффективно взаимодействуя с нашими городскими службами и со всеми согласующими инстанциями. Правда, дальше разговоров дело не идет. Предлагаю создать такой комитет при Союзе строителей. В него должны войти очень сильные кадры (на первом этапе – 2-3 человека), которые хорошо знают градостроительные и законодательные нормативы, правовые акты, а также знакомы с системой работы административных органов. Разумеется, эти специалисты должны быть достойно мотивированы с экономической точки

зрения. И если руководители ведущих строительных компаний сочтут этот вариант приемлемым, Союз строителей мог бы провести, скажем, в течение года, пилотный проект. Содержание специализированных листов может осуществляться за счет целевых взносов компаний, согласившихся участвовать в проекте. Остальным это подразделение предоставляло бы услуги разового характера по отдельным договорам, – предложил В.И. Астанин.

В ходе обсуждения темы рассматривались детали возможной реализации предложения.

Генеральный директор ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой» Ю.Ф. Гайдай подчеркнул, что значимость такого подхода должна заключаться в статусности его сотрудников. «Специалисты предполагаемой структуры должны быть представлены руковод-

ству структурного подразделения градминистрации, и беспрепятственно проходить в кабинеты чиновников, отвечающих за выдачу разрешительной документации. Таким образом, мы дадим дорогу профессионалам, четко знающим свое дело и способным говорить с чиновниками на языке законодательных норм и правил. А еще избавим руководителей предприятий от необходимости обивать пороги кабинетов и терпеть фиаско, не располагая познаниями в регулярно меняющемся законодательстве», – подчеркнул он.

Было решено проанализировать технический и организационный способы реализации задуманной схемы и еще раз вернуться к этому вопросу.

Материалы полосы подготовила  
Зоя КОШИК





# На повестке дня – новый разговор с властью

**Тема отношений между строительным комплексом и административными органами региона была и остается одной из самых актуальных в строительном сообществе. От того, насколько конструктивным будет диалог сторон, зависит работа стройкомплекса в целом и каждой его организации в отдельности. Что предпринять, дабы эта связь не ослабевала? Об этом шла речь на очередном заседании совета Союза.**

Официально вопрос повестки дня звучал так – о предложениях по оптимизации административных процедур для получения разрешения на строительство.

Казалось бы, еще совсем недавно – весной этого года – состоялся прорыв в этом вопросе. В марте месяце губернатор Воронежской области А.В. Гусев обратился к руководству Союза строителей с просьбой провести анализ и определить перечень административных процедур, которые тормозят строительство или являются необоснованными. В течение месяца были выполнены все необходимые мероприятия – консультации с основными застройщиками, анкетирование, устный опрос, заседания специально созданной рабочей группы. В результате тщательного анализа административных барьеров подготовлен детальный отчет.

Документ передан губернатору, а после совещания у зампреда правительства С.А. Честикина – первому заместителю главы администрации ГО г. Воронеж С.А. Петрину. По словам председателя Союза В.И. Астанина, это возымело свое действие – буквально в ручном режиме Сергей Андреевич ускорил подпись большого количества залежавшихся документов, способствовал решению целого ряда вопросов (особенно – по проектам планировки), что позволило многим застройщикам начать, наконец, работу. Но по разным причинам прохождение по кабинетам разрешительной документации по-прежнему остается главной проблемой, и эта ситуация только усугубляется.

«Работать дальше в таких условиях нет никакой возможности, – заявил

зам. председателя совета Союза, руководитель ЗАО «ВКСМ» Б.Н. Затонский. – Когда затягивают прохождение документов одному – это бьет по всем, кто с ним работает. Ведь строительство – это технологический цикл, где завязан целый комплекс предприятий и организаций. А на сегодняшний день требуется вмешательство по поданным документам десятков строительных компаний. С таким подходом многим строителям придется скоро останавливать работу на объектах».



Возмущение Бориса Николаевича вполне понятно – выходец из советской системы планового хозяйства, он хорошо помнит, как четко работал механизм взаимодействия «строители – власть» в 70-80-е годы.

«Ежеквартально зам. главы администрации области собирал на совещание всех руководителей трестов, предприятий и организаций. Кого-то хвалили, с кого-то «снимали стружку», но в любом случае – все понимали, что происходит в отрасли, как работать дальше и каким образом преодолевать те или иные проблемы», – заметил он. – Сегодня же власть ни к нам не идет, ни к себе не пускает. Как можно допустить такую ситуацию в городе, где строятся сотни тысяч квадратных метров жилья и работают предприятия отрасли, непонятно. Нам нужно как можно быстрее установить диалог с руководящими органами».

Выступление старшего коллеги поддержал генеральный директор ОАО «ВАПСК» Н.Н. Образцов.



«Сложно предположить, по какой причине отношение к строителям со стороны власти опять вышло на уровень хронического напряжения. Ведь мы имеем полное право ориентироваться в ситуации, и в зависимости от этого вести планирование своей работы, – заметил он. – Поддерживаю Бориса Николаевича – нужно незамедлительно восстановить диалог с властью и надзорными органами, регулярно блокирующими работу наших организаций».

С предложением действовать решительно выступил первый заместитель генерального директора АО «Завод ЖБИ-2» И.А. Чекмарева. По ее словам, знание правды и способность ее огласить – разные категории. «Нужно быть готовыми открыто говорить с властью на сложные темы. Если мы в своем городе не объединимся – дела не будет. Надо сплотиться и действовать единым фронтом».

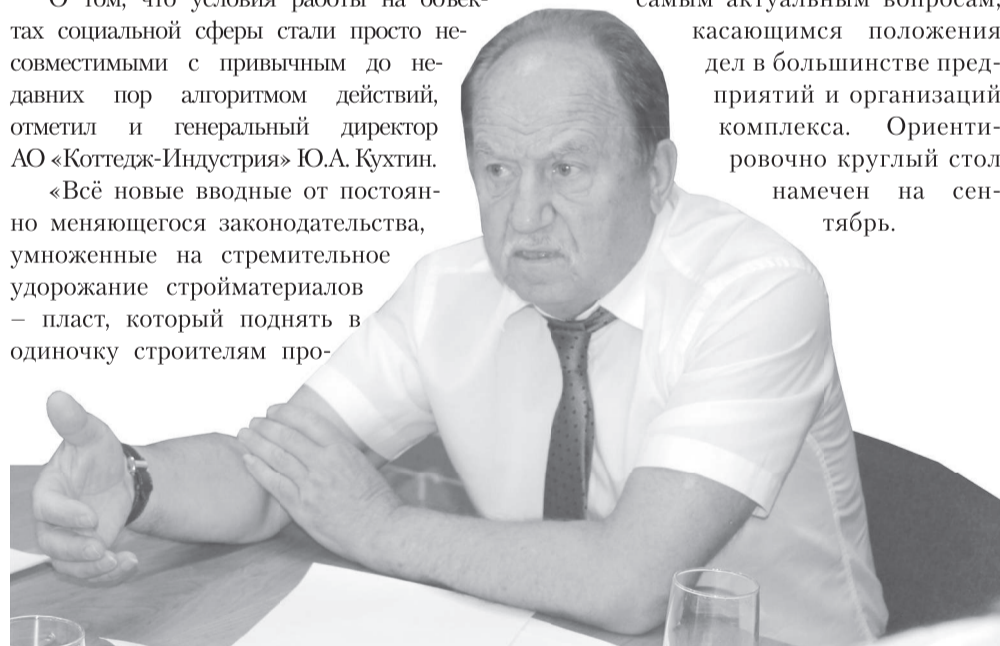
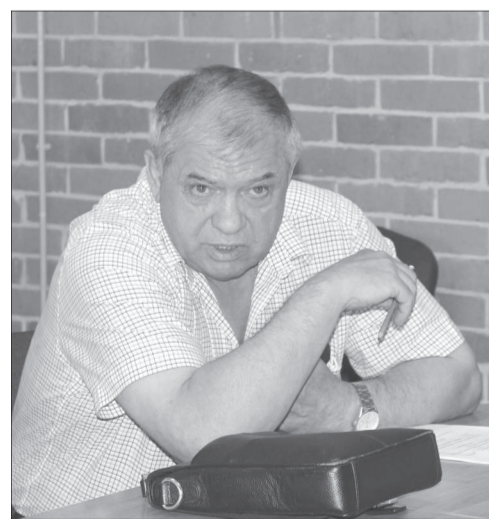
О том, что условия работы на объектах социальной сферы стали просто несовместимыми с привычным до недавних пор алгоритмом действий, отметил и генеральный директор АО «Коттедж-Индустрия» Ю.А. Кухтин.

«Все новые вводные от постоянно меняющегося законодательства, умноженные на стремительное удорожание стройматериалов – пласт, который поднять в одиночку строителям про-

сто нереально. И если ко всему этому прибавить отсутствие адекватных контактов с органами исполнительной власти, можно просто прекращать свою деятельность. Мало того, что работать приходится все чаще в убыток, риск попасть в поле зрения прокуратуры за минимальное отступление от очередного циркуляра максимален, – рассказал руководитель компании, десятки лет безупречно работавшей по государственным и муниципальным контрактам.

Учитывая внесенные предложения, совет Союза принял решение начать подготовку круглого стола, на который запланировано пригласить главу администрации городского округа г. Воронеж В.Ю. Кстенина и представителей надзорных органов. Председателю Союза поручено провести переговоры с первыми лицами, членам совета – подготовить выступления по самым актуальным вопросам,

касающимся положения дел в большинстве предприятий и организаций комплекса. Ориентировочно круглый стол намечен на сентябрь.



## Способствовать поддержке малого и среднего бизнеса

Совет областного Союза строителей поддержал инициативы Минстроя РФ и НОСТРОЙ, направленные на сохранение позиций предприятий и организаций в ситуации роста цен на стройматериалы.

В минувшем выпуске газеты мы сообщали о проекте Постановления Правительства РФ «О внесении изменения в пункт 11 постановления Правительства Российской Федерации от 19 декабря 2013 г. №1186». Согласно документу, предполагается сни-

жение со 100 млн рублей до 15 млн рублей предельной стоимости контракта, при которой возможно пересмотреть цену контракта в сторону увеличения из-за роста стоимости строительных материалов.

НОСТРОЙ попросил региональные Союзы строителей и саморегулируемые организации проработать вопрос поддержки данного проекта.

Как известно, 10.06.2021 г. Минфином России совместно с Минстроем России и

ФАС России было направлено разъяснительное письмо, согласно которому стороны контракта вправе увеличить стоимость контракта из-за роста стоимости строительных материалов. При этом существовало ограничение по критериям контрактов, которые попадали под эти условия. А именно: стоимость свыше 100 млн рублей и срок действия – более 1 года. Данные ограничения позволяли поддержать только 9% заключенных контрактов.

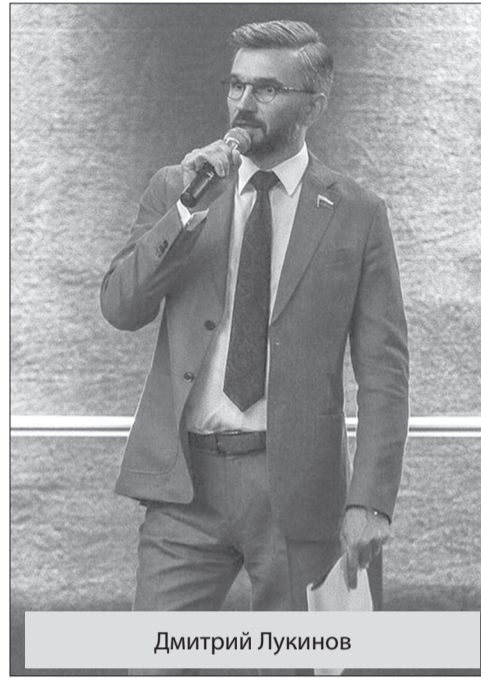
В связи с этим НОСТРОЙ выступил с рядом инициатив. В частности, было предложено снизить предельную стоимость контракта, по которым возможно увеличивать цену, и убрать ограничение по сроку действия контракта.

Совет Союза строителей поддержал в целом инициативы НОСТРОЙ и высказал предложение добавить в условия увеличения стоимости госконтрактов, заключенных, в том числе, и на срок до одного года.



# Выбор жилья – это часть культурного программирования,

## или как воронежским девелоперам пытались напомнить о счастье



Дмитрий Лукинов

ды невозможно. Все время приходится выбирать, – сказал он. – И сегодняшний фильм как будто заставляет балансировать между должностным статусом и личным отношением к тому, как формируется застройка российских городов. В последние годы мы имеем возможность проводить и посещать бесчисленное количество форумов, конференций по архитектуре, строительной политике, формированию строительной среды. И в целом все их участники знают, как надо строить и как формировать комфортную среду. Но на практике, за редким исключением, эти знания не воплощаются в реальность. И условная «Брусника» (известная девелоперская компания (авт.) сегодня – в очевидном меньшинстве. Конечно же, наивно полагать, что застройщики, сдающие в эксплуатацию массовый сегмент жилья, не осознают его удаленности от

Продолжение. Начало на стр. 1

Это история о том, как учебное заведение, из которого принято бежать домой как можно быстрее, стало идеальным местом для социализации, коммуникаций и творческого развития не только детей, но и района в целом. История – какими бывают социальная ответственность и сервис здорового человека и как можно спроектировать среду, которая сама по себе станет воспитателем и педагогом.

Социальная инфраструктура и жилье – органичное сочетание двух неразрывных составляющих. Эта тема особенно важна сегодня, когда так много говорится о комплексной квартальной застройке. Можно начертить планы и зайти на новые участки. Но как далеко в будущее смотрит задуманная концепция? Человека с каким внутренним миром растит? Вот о чем пора подумать, интересуясь наработками продвинутых коллег.

### Какое наследие оставляем потомкам?

«Ни для кого не секрет, что основной объем жилого фонда страны на сегодняшний день – то, что было построено в



Андрей Еренков

*«На фоне падающих доходов населения и его естественной убыли задача по строительству 120 млн кв. метров жилья вызывает у профессионалов вопросы. Но она поставлена, а значит – будет выполняться. Не исключено, что в ущерб желаемому качеству».*

**В.И. Астанин**

60-80-х годах прошлого столетия, – говорят авторы фильма. – Тогда понимание личного пространства ограничивалось собственной квартирой, за дверями которой начинался непонятный и чаще всего враждебный мир подъездов и темных дворов. Сейчас все изменилось – понимание «своего пространства» расширяется все дальше и формирует спрос. Задача девелопера, архитектора, правительства создать универсальную среду, не разрушающую человека и помогающую в поиске собственного счастья и новых возможностей».

Да, среда, создаваемая застройщиками при участии (или, наоборот, неучастии) государства, оказывает влияние на наше будущее уже сейчас. Кем станут дети, выросшие в скучных и небезопасных дворах многоэтажного гетто? Как на смену «человейникам» сделать престижным строительство домов по индивидуальным проектам?

«Сейчас никто не закладывает в стоимость жилья его утилизацию. Панель в 20 этажей – это быстро и удобно. А как ее разобрать через 50-70 лет? По сути, мы говорим нашим внукам: мы построим вам 120 миллионов квадратных метров, а вы должны будете найти ресурсы, чтобы все это разобрать», – говорит директор ГКМ Сергей Разуваев.

Документальная лента задает непростые вопросы и даже находит ответы на часть из них. Постараться придется всем: и застройщикам, и архитекторам, и государству, и нам с вами.

А что говорят те, кто пришел в «Спартак» 13 июля и досмотрел фильм до конца? В ходе последовавшего за просмотром круглого стола смогли высказаться все желающие. Модератором дискуссии вы-



ступил организатор мероприятия Дмитрий Лукинов.

### Ощущение двойственное

Первым взял слово **зампред регионального правительства С.А. Честикин**. «Ответов на большинство вопросов пока нет, но то, что фильм заставляет задуматься, это однозначно, – отметил он. – Это – тот случай, когда нужно осмыслить всю ситуацию в комплексе. Строить много или строить качественно, так, чтобы люди жили в таких домах и в такой среде счастливо? Об этом «за кадром» спрашивают авторы фильма. Вопрос поставлен своевременно и правильно. Разумеется, как нормальный человек, я, конечно же, скажу – качественно. Иное дело – каким образом этого достичь, помня о плановых показателях по вводу жилья? 1830 тысяч квадратных метров должна продемонстрировать область в конце текущего года, а в следующем уже – 1915 тысяч. И так далее. Надо понимать, что, выходя на подобный объем, придется неизбежно жертвовать качеством. Но, с другой стороны, мы часто задумываемся над тем, сколько нам нужно жилья на самом деле, и оказывается – 1,5-1,7 миллиона кв. метров. Ощущение двойственности ситуации...».

**Руководитель департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области Андрей Еренков** ответил примерно так же.

«Правильно было сказано, что совместить задачу по строительству 120 млн кв. метров по стране и требование к появлению современной комфортной сре-

заданных критериев комфортности. Но так будет продолжаться до тех пор, пока останется спрос на подобные квартиры. И, на мой взгляд, в цепочке «власть – девелопер – покупатель» основную роль все-таки должен играть человек – ему определять категорию востребованного жилья. Как сказал один из героев нынешнего фильма: «Выбор жилья – это часть культурного программирования». И, помня об этом, мы должны нести обществу соответствующий продукт».

### А знает ли потребитель, что ему нужно?

Размышляя о роли потребителя в формировании качественных и стиливых характеристик жилья, Дмитрий Луки-



Сергей Разуваев



нов заметил, что не единожды задавал себе вопрос: первичен спрос или все-таки предложение? В связи с этим ему вспоминалось изречение Генри Форда: «Если бы я прислушивался к тому, что просят мои покупатели, то до сих пор строил бы кареты».

– А еще я думаю, если бы Стив Джобс, проектируя телефон, спросил у потребителей, что они хотят получить в результате, то сейчас мы имели бы в лучшем случае обновленную Nokia.

На сегодняшний момент я больше склоняюсь к версии, что миссию создания новых сценариев жизни должны взять на себя девелопмент и власть, – заметил председатель думского комитета.

Значимость окружения для формирования человека подчеркнул и **советник губернатора по архитектуре Константин Кузнецов**. По его мнению, в безликой среде становление личности будет соответствующим (вырастая в стандартных кварталах, человек впоследствии считает их нормой, как и многое из того, что является посредственностью). С другой стороны, те, кто развит креативно и способен рождать яркие идеи, хотят жить именно в окружении современных трендов. Они совершенно четко понимают, каким должен быть город, и не найдя в Воронеже того, что соответствует ожиданиям, направляются туда, где это есть (если не в город, то в другую страну). «Так мы теряем специалистов с современным мышлением, интеллектуальным багажом и, следовательно – перспективой приложения их потенциала к реализации многих воронежских проектов», – подчеркнул советник губернатора.

О причинах невысокой требовательности к предлагаемому рынком жилью высказался и С.А. Честикин. Он подошел с другой стороны, и заметил, что не все так однозначно в этой теме. «Родителям из глубинки абсолютно все равно, по какому концепту построен тот или иной ЖК в Воронеже. На какую квартиру сумели собрать ребенку деньги, ту и покупают», – резонно заметил он. – Проблема стара, как мир – соотношение стоимости квадратного метра и покупательской способности людей. Правильно замечают авторы фильма – комфортная среда по определению не может стоить дешево – ни на стадии строительства, ни на этапе ее содержания. А доходы основной массы населения не позволяют людям вкладывать достаточные денежные средства. Вот и получается, что в стремлении продать квадратные метры, застройщик заведомо удешевляет себестоимость. Да, есть такие, как один из героев фильма: «...на 300 миллионов ушли в минус, года через два, надеемся, отобьем». Но таких – единицы.

### Болезнь тема – что почем?

Уровень покупательской способности – один из главных показателей активности продаж в любом регионе. Если, конечно, жилье в нем (как, например, в Краснодарском крае) не приобретают состоятельные люди из Москвы и Питера. **Депутат облдумы Николай Домнич** (руководитель строительной компании) задал вполне резонный вопрос авторам фильма: а смогут ли воронежцы купить то, что соответствует концепции качественного жилья и комфортной среды?

«Мы, безусловно, умеем это строить. А купит кто? – задался вопросом депутат-строитель. И добавил: – В фильме также приводятся яркие примеры того, как инициативные люди вовлекают остальных жильцов дома в общественную



Сергей Честикин



### Увы – типовые дворы и целые кварталы, появившиеся в 70-80-е, не только сохраняют пальму первенства перед креативными ЖК, но и продолжают множиться.



Вадим Дрейлинг

деятельность по сохранению или улучшению дворовой территории.

И это еще раз подтверждает простую истину: все зависит от людей – даже самый плохой домик постройки 50-х годов может выглядеть лучше современного ЖК, если жильцы в нем сплоченнее».

Эту тему поддержал и С.А. Честикин.

– Меня затронуло то, что у нас много благоустроенных территорий и дворовых пространств, которые задействованы очень слабо. Получается, колоссальные средства, вложенные застройщиком в создание среды, неоправданны? И если мы перейдем на повсеместное создание комфортной городской среды, они не наполнятся активностью? Все зависит от человека, способного организовать других. Не исключаю, что придется нанимать людей, которые готовы вдохнуть жизнь в созданные спортплощадки и зоны отдыха. Иначе будет так, как зачастую мы и наблюдаем – пока девелопер содержит введенную в строй красоту – все хорошо, уходит – запустение и разруха. Люди привыкают к иждивенчеству, а значит, нужно формировать их гражданскую позицию. Как это реализовать на практике? Надо думать.

Хлестким оказалось и выступление **управляющего директора ВДК Вадима Дрейлинга**:

– Я тоже размышлял не раз, почему строят дома-колодцы, дома, выходя из которых, сразу попадаешь на улицу? Прибыль? Не только. Воронеж обладает великолепным местоположением, а как город

мог бы быть и более красивым, и более удобным. Это мы его делаем таким. Но почему появилось все то, чего истинные девелоперы должны стыдиться? А потому что выдано разрешение на строительство. Не могли не знать, что это появится. Знали также, что при согласовании парковочных мест указываются площадки якобы соседнего торгового центра. А потом начинаются вопросы: куда поставить машину, где ходить с коляской, почему не построили школу? И так далее. Роль власти в этих процессах – вот о чем также нужно говорить, – сказал он.

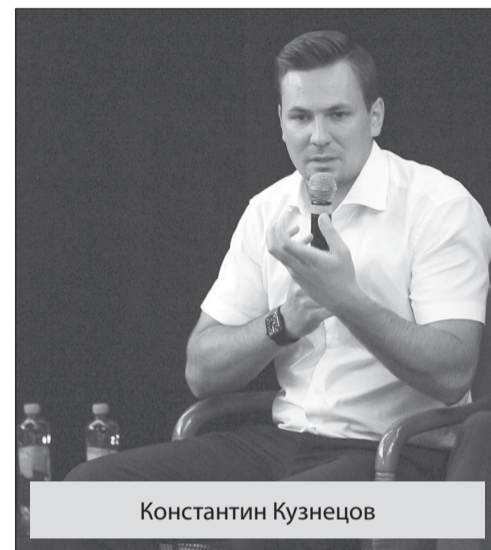
Эту же тему затронул и **Андрей Марков**, представивший просто – «житель Воронежа»:

– Хотел спросить – сколько миллионов или миллиардов должен заработать строитель, чтобы начать думать о качестве жилья или оставить землякам что-то в качестве подарка – на века? Но спрошу о другом: насколько власть способна сделать из застройщика человека, который думает о будущем, а не только о создании капсул для заработка денег?

Вопрос адресовался Сергею Разуваеву, и он нашел-таки плюсы и в работе высших эшелонов...

– На мой взгляд, власть должна формировать правила игры. И, на самом деле, очень многое для этого делается. По заказу Минстроя РФ специалистами КБ «Стрелка» созданы стандарты для мало-, средне- и высокоэтажной городской застройки. Это – во-первых.

Во-вторых – проведен рейтинг Минстроя по привлекательности девелоперского рынка с целью оценить не только количественно, но и качественно – что



Константин Кузнецов

мешает развитию девелоперской мысли в регионах.

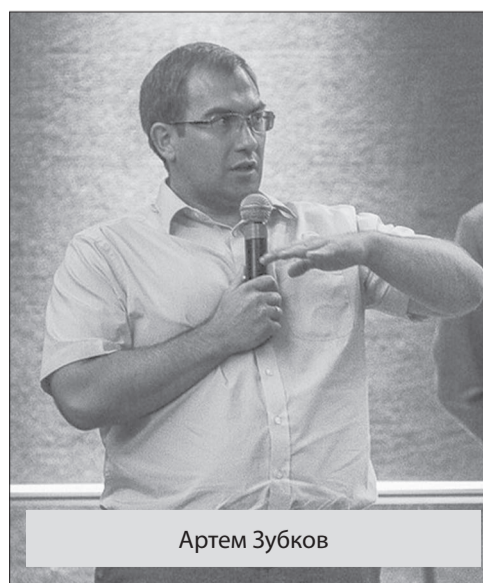
В настоящий момент продвигаются те конкурсы, в которых выигрывают проекты, построенные по принципам, приближенным к созданным стандартам. И я уже вижу, как государство аккуратно «подталкивает» девелоперов к стандартам, в которых коммерческой недвижимости должно быть всего 30%, а вот жилой – остальные 70%, – сообщил автор фильма.

О том, что, по большому счету, многое – в руках застройщиков, сказал, возвращаясь к поднятой теме непривлекательности и некомфортности Воронежа, **Вадим Дрейлинг**.

– Согласитесь, мы можем все вместе вложить и сделать так, чтобы Воронеж стал другим. Его привлекательность для покупателей жилья не только нашего, но и других регионов увеличит доход всех девелоперов города. Конкурировать нужно не друг с другом, а с другими регионами. Да и, в конце концов, не только прибыль движет строительным бизнесом. Должна быть гордость за то, что ты это строил, – отметил управляющий директор ВДК.

**А председатель Комитета по местному самоуправлению, связям с общественностью и средствам массовых коммуникаций Воронежской облдумы А.Н. Зубков**, обращаясь к Дмитрию Лукинову, сказал:

– Впервые за последние 11 лет вижу, что председатель думского комитета намерен так решительно изменить ситуацию в строительном комплексе региона. Если Вы продолжите этот путь и будете воронежским Джобсом, то готов вместе с Вами в этом участвовать. Я не Генри Форд, но вижу, что в столице Черноземья очень много «карет», – новых, совершенно разных, но – «карет». Будем менять подходы, и тогда Воронеж может стать лучшим городом в России.



Артем Зубков



## Выбор жилья – это часть культурного программирования, или как воронежским девелоперам пытались напомнить о счастье

Окончание. Начало на стр. 1, 4, 5

Мнения участников круглого стола касались многих аспектов, затронутых в фильме. Понятно, что в формате одной встречи их не решить. Так, Елена Чепрасова (партнер компании ВДК) обратилась к С.А. Честикину с просьбой чаще собирать участников строительного рынка для диалога. Дмитрий

Лукинов предложил проводить такие встречи в думском Комитете по градостроительству. С.А. Честикин одобрил высказанную идею, отметив, что для таких мероприятий подходит и обновленный Дом архитектора. Тем для обсуждения очень много, и не лишней будет любая площадка – главное, чтобы дискуссии имели впоследствии результат конкретных решений.

Город и человек в нем – вечная тема поиска взаимной гармонии. Наша газета открыта для высказываний на данную тему, и мы готовы опубликовать вашу точку зрения.

А для начала задаем вопрос **председателю Союза строителей Воронежской области В.И. Астанину**. «Насколько реальны кардинальные изменения в архитектуре современных городов и улучшение комфорта проживания в них?» Вот как он ответил.



– Есть вещи, которые определяют вектор развития нашего общества и страны в целом. Но следует признать, что на ближайшую перспективу вектор установлен далеко не оптимистичный. Это – доктрина развития десяти крупнейших мегаполисов России, которая уже обнародована, а значит, будет осуществляться. К сожалению – преимущественно за счет перемещения в крупные города людей из сельской местности. Думаю, не надо объяснять, какой покупательской способностью и какими требованиями к городскому жилью обладает эта часть населения страны. В большинстве своем – достаточно скромными. И это фактор, который будет поддерживать спрос (а значит, и предложение) на жилье без особых изысков. Это к вопросу о том, насколько реальны кардинальные перемены в этом плане.

Далее – на фоне падающих доходов населения страны и его естественной убыли (причем с началом пандемии эти два фактора только усилились (авт.), задача по строительству 120 млн кв. метров жилья вызывает у профессионалов вопросы. Но задача поставлена, и она будет выполняться. Не исключено, что в ущерб желаемому качеству.

Это первая проблема.

Вторая – степень готовности россиян приобщиться к созданию комфортной городской среды, проявить инициативу и хоть что-то добавить в нее от себя.

Когда смотришь на энтузиастов-одиночек, которые собственными силами создают сообщества своих многоквартирных домов, чаты соседей, дворовые спортивные команды, выводят людей на волейбольные площадки, собирают в экскурсионные группы, организуют праздники двора – хочется поклониться им в пояс. Они большие молодцы, но таких, будем откровенны – единицы. И никогда их не будет столько, чтобы ре-

шить проблему разобщенности людей в условиях каждого двора огромного мегаполиса. Я знаю, что такую работу сегодня взяли на себя продвинутые застройщики и девелоперы, но их тоже очень мало.

А проблема вызвана незрелостью в целом гражданского общества России. Мы не приучены и еще долго не приучимся к самоуправлению. Часть людей – пассивны, а еще часть и вовсе – агрессивно пассивны, считающие, что создать им комфорт обязано государство (либо застройщик), они же сами ничего не должны ни ему, ни обществу. Поэтому, если братья за решение такого вопроса всерьез, а он, на самом деле, очень важен, то следует официально создавать поддерживающие институты. Государству необходимо стимулировать бизнес управления жильем настолько, чтобы он брал на себя функции воспитания граждан, объединения их в сообщества и т.п.

И третья проблема – наша недообразованность в части формирования среды обитания, архитектуры, отношения к культуре застройки и всего что с этим связано. Говорю «наша», имеем в виду целый ряд участников градостроительного процесса. Не всех, разумеется, и все же.

Это – недообразованность девелоперов, иногда людей случайных, умеющих вести выгодный бизнес, но пришедших в строительство без профильного образования.

Недообразованность некоторых чиновников, не понимающих глубинной сути многих градостроительных процессов.

Недообразованность архитекторов, наконец. Тут причина одна – есть проблемы с образованием. Учат ли в высшей школе разрабатывать не только проекты отдельных домов, но и сценарии жизни? Сомневаюсь...

Поэтому воспитательные и образовательные функции должны брать на себя и власть, и образовательные учреждения. Пришло время по-другому учить как студентов-архитекторов, так и девелоперов, и чиновников.

Что для этого нужно? Специальная образовательная программа. А площадкой может являться и комитет облдумы, и Дом архитектора, и Союз строителей. Работы хватит всем, учитывая сколь масштабным должен быть охват аудитории. Чем активнее будет вестись такое «просвещение», тем реальнее переломить ситуацию.

## ФАС берет под контроль рынок стройматериалов в регионах

К проверкам строительных организаций и производителей основных стройматериалов подключились все 84 территориальных органа Федеральной антимонопольной службы.

Напомним, в связи с продолжающимся повышением цен на рынке строительства и смежных рынках ФАС России начала проверки крупных строительных организаций и производителей основных строительных материалов (бетон, кирпич, древесные материалы, ПВХ-продукция). Цель мероприятий – недопущение роста цен ввиду действий отдельных хозяйствующих субъектов.

При выявлении нарушений антимонопольного законодательства ведомство примет соответствующие меры, сообщается на сайте ведомства.

О результатах проверок будет сообщено дополнительно.



АНСБ

## В Подмосковье – лимит на площадь квартир по КРТ

Об этом сообщила главный архитектор региона Александра Кузьмина.

«Разбивка по площади квартир у нас рекомендованная, однако минимальная площадь квартиры – 28 кв. м, поэтому 18-метровые квартиры лучше сразу, заранее предупреждая, не проектировать», – цитирует ТАСС Александру Кузьмину.

Она пояснила, что, согласно утвержденному в Подмосковье стандарту жилого помещения и комфортности проживания, в рамках комплексного развития территорий (КРТ) рекомендуется строить дома:

- со студиями – площадью от 28 кв. м,
- 1-комнатными квартирами – от 36 кв. м,
- 2-комнатными квартирами – от 49 кв. м,
- 3-комнатными квартирами – от 66 кв. м.

Напомним, что в конце 2020 года был принят 494-ФЗ – так называемый закон о всероссийской реновации, оговаривающий расселение аварийного и ветхого жилья, а также дающий региональным властям возможность сноса неаварийных многоквартирных домов в рамках КРТ с привлечением внебюджетных источников.

## Принят закон о типовом проектировании и правовом статусе рабочей документации

Федеральный закон, определяющий исчерпывающий перечень документов для строительства объектов, а также уточняющий правовой статус рабочей документации, вступает в силу через полтора месяца.

Федеральный закон от 01.07.2021 г. №275-ФЗ вступает в силу с 01.09.2021 г. за исключением его отдельных положений, для которых предусмотрены иные сроки вступления в силу. Принятым законом изменен подход к порядку определения перечня административных процедур.

На законодательном уровне установлен перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства (пункт 1 статьи 1 Федерального закона).

Согласно внесенным изменениям, Правительство Российской Федерации наделено исключительными полномочиями по утверждению исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения указанных мероприятий.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации закреплено понятие «рабочая документация» (пункт 4 статьи 1 Федерального закона).

Согласно Федеральному закону, рабочая документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей. Установлено, что рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации. Подготовка проектной документации и рабочей документации может осуществляться одновременно.



При этом Правительством Российской Федерации могут устанавливаться отдельные требования к составу и содержанию рабочей документации.

Федеральным законом также определяется перечень случаев, при которых изменения в рабочую документацию могут вноситься без синхронных изменений в проектную документацию. Согласно новым правилам, указанные изменения рабочей документации с момента их утверждения застройщиком, техническим заказчиком признаются частью проектной документации (пункт 10 статьи 1 Федерального закона).

Институт экономически эффективной проектной документации повторного использования трансформируется в институт типовой проектной документации (пункт 5 статьи 1 Федерального закона).

Установлено, что типовая проектная документация – проектная документация, получившая положительное заключение экспертизы проектной документации и использованная при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о вводе его в эксплуатацию.

Сведения о типовой проектной документации включаются в единый государственный реестр заключений экспертизы уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

НОПРИЗ



# Конкурс профмастерства набирает популярность

**В прошлом номере нашей газеты мы опубликовали репортажи с площадок областного конкурса «Лучший по профессии строительного комплекса Воронежской области», где состязания проводились в шести номинациях. Они стали завершающими в основном этапе соревнований, предполагающих 12 номинаций. 13 июля на заседании совета Союза строителей прозвучал отчет об итогах проведения конкурса.**

Как сообщила собравшимся исполнительный директор объединения работодателей Татьяна Нелюбова, проведена большая часть масштабного мероприятия – определены победители в 9 номинациях из 12. Три оставшиеся, в которых должны определиться лучшие крановщики, экскаваторщики и водители погрузчиков, планировалось провести в День строителя. Захватывающие состязания должны были пройти перед началом праздника, посвященного Дню строителя для широкого круга гостей мероприятия. Но поскольку ограничение массовых мероприятий становится все жестче, о проведении соревнований в начале августа пока говорить рано. А вот подвести промежуточные итоги самое время.

Итак, в общей сложности в девяти номинациях областного конкурса приняли участие 70 человек. Высокую активность продемонстрировали:

- Ассоциация СРО «Партнеры», обеспечившая участие в соревнованиях 19 человек;
  - Ассоциация СРО «Строители Черноземья», приславшая 21 участника;
  - Ассоциация СРО «ВГАСУ-строй» – от которой на конкурс прибыло 26 участников.
- Количество победителей следующее:
- АСРО «ВГАСУ-строй» – 11 человек;
  - АСРО «Строители Черноземья» – 10 человек;
  - АСРО «Партнеры» – 6 человек.

В целом, по словам Татьяны Борисовны, активность, по сравнению с прошлым годом, повысилась. Так, в номинации «Лучший по охране труда в строительстве» приняли участие 16 человек.

«Инициатива шла от руководителей СРО, за что в ы р а ж а е м им большую благодарность. А также благодарим за материалы, предоставленные членами Союза. Например, состязания каменщиков обеспечило кирпичом ЗАО «ВКСМ», а номинацию плотников – дверями – ГК «Проект Инвест». На площад-



ках были созданы все условия для достойного проведения соревнований. Здесь особая благодарность АО «СЗ «ДСК», ООО «Воронежстройреконструкция» и ООО «Спецстрой». Вся информация по номинациям, фото, информационные и видеоматериалы выложены на сайте Союза строителей и в группе Союза ВКонтакте (Союз строителей VRN). Подписавшись на группу ВКонтакте, можно

получать свежую информацию из жизни Союза. Итогом информационного сопровождения всех номинаций конкурса станет фильм, работа над которым завершается», – сообщила Т.Б. Нелюбова.

«Мы не намерены останавливаться на достигнутом, и в программу конкурса 2022 хотим добавить профориентационную составляющую. Думаем, вполне уместным будет приглашение в число зрителей студентов вузов и колледжей. Причем заявка на проведение параллельного конкурса для них уже поступила», – добавил председатель Союза В.И. Астанин.

**Зоя КОШИК**

## Скорректированы правила финансирования объектов инфраструктуры



**Постановлением Правительства РФ от 07.07.2021 №1129 внесены изменения в Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования...».**

Напомним, что Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 №2459 установлены правила финансирования строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе реализуемых при жилищном строительстве, с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, включая порядок отбора проектов строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры для осуществления указанного финансирования, которые включают в себя:

- порядок предоставления займов на цели строительства и (или) реконструк-

ции объектов инфраструктуры при реализации проекта жилищного строительства;

- порядок предоставления займов на цели строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, осуществляемого для обеспечения жилищного строительства и развития городской инфраструктуры (достижения инфраструктурной обеспеченности территории).

Под специализированным обществом проектного финансирования понимается специализированное общество, 100% акций (долей участия) которого принадлежит единому институту развития в жилищной сфере, и специализированное общество, 100% акций которого принад-

лежит иной организации, определенной Правительством РФ.

Постановлением №1129 субъектам РФ рекомендовано предоставлять государственные гарантии в целях обеспечения исполнения денежных обязательств юридических лиц, являющихся заемщиками по договорам займа, заключенным специализированными обществами проектного финансирования с указанными юридическими лицами.

В новой редакции расширились цели предоставления займов застройщикам. Теперь кредиты и (или) займы помимо строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры будут предоставляться и на проектирование. Расширился перечень объектов, на проектирование, строительство и реконструкцию которых специализированное общество вправе предоставлять заем.

Также устанавливается новое основание для возникновения права (требования) специализированного общества по обязательствам юридических лиц, в случае если заемщик допустил просрочку исполнения обязательства по договору займа в части возврата суммы займа и (или) уплаты процентов за пользование займом не менее 270 календарных дней.

Постановлением №1129 устанавливается, что в случаях превышения регионом уровня долга в пределах 50–75% общего объема доходов собственного бюджета обществом займов на цели строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры будут принимать на Правительственной комиссии по региональному развитию или ее президиумом (штабом).

Срок реализации проектов увеличен с 7 до 15 лет, а срок действия договора займов – с 15 до 20 лет.

Постановлением №1129 в Правила финансирования добавлен новый раздел, которым устанавливается порядок предоставления займов на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры на основании концессионного соглашения или соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве.

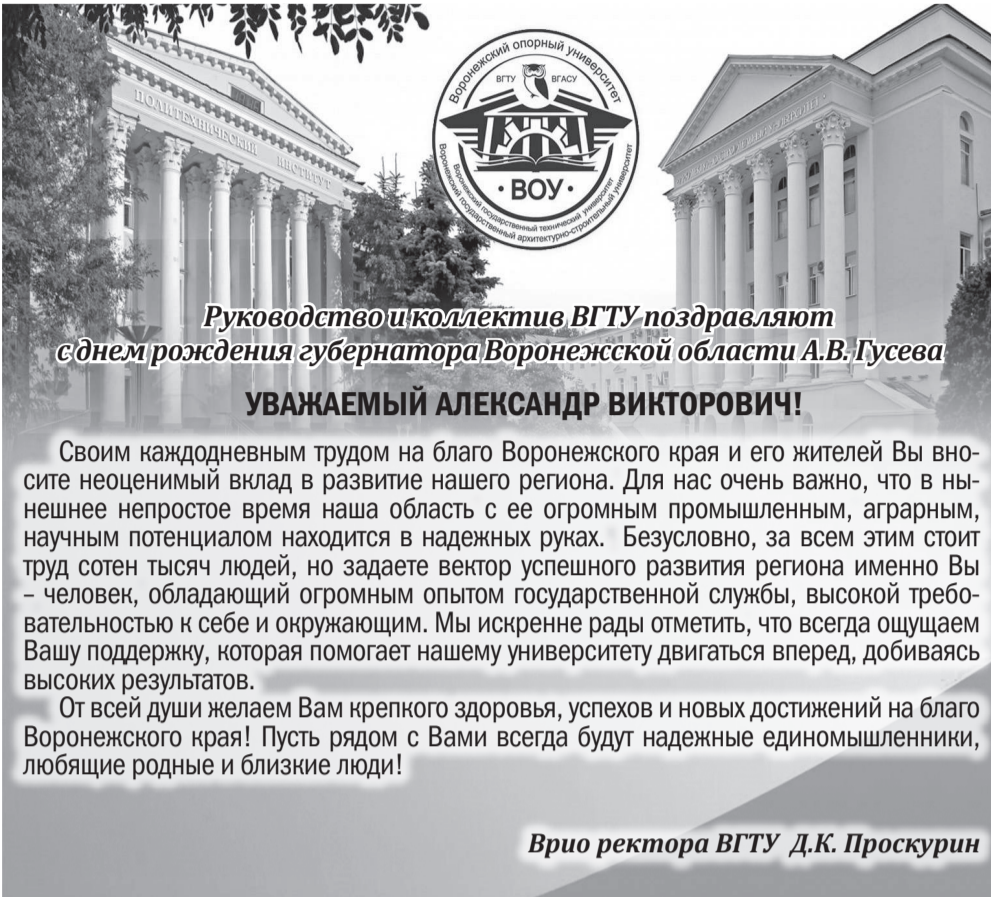
В данном разделе установлены критерии отбора концессионных проектов и проектов государственно-частного партнерства, перечень документов, которые предоставляет участник отбора для получения займа, требования к договору займа.

Денежные средства по договору займа со специализированным обществом последним перечисляются участнику отбора на отдельный банковский счет с ограничениями проведения операций по нему на условиях, установленных договором о банковском сопровождении реализации концессионного проекта или проекта государственно-частного партнерства.

При этом срок действия договора займа со специализированным обществом не должен превышать 30 лет, а сумма займа – составлять не менее 300 млн руб.

Ранее сообщалось о проекте приказа Минстроя России «О создании и организации работы Межведомственной комиссии по отбору проектов строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры».





**Руководство и коллектив ВГТУ поздравляют с днем рождения губернатора Воронежской области А.В. Гусева**

**УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ!**

Своим каждодневным трудом на благо Воронежского края и его жителей Вы вносите неоценимый вклад в развитие нашего региона. Для нас очень важно, что в нынешнее непростое время наша область с ее огромным промышленным, аграрным, научным потенциалом находится в надежных руках. Безусловно, за всем этим стоит труд сотен тысяч людей, но задаете вектор успешного развития региона именно Вы – человек, обладающий огромным опытом государственной службы, высокой требовательностью к себе и окружающим. Мы искренне рады отметить, что всегда ощущаем Вашу поддержку, которая помогает нашему университету двигаться вперед, добиваясь высоких результатов.

От всей души желаем Вам крепкого здоровья, успехов и новых достижений на благо Воронежского края! Пусть рядом с Вами всегда будут надежные единомышленники, любящие родные и близкие люди!

*Врио ректора ВГТУ Д.К. Проскурин*



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

**Руководство и коллектив ДСК поздравляют с днем рождения губернатора Воронежской области А.В. Гусева**

**УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ!**

**Примите искренние поздравления с днем рождения!**

За многие годы плодотворной деятельности Вы заслужили признание как опытный и ответственный руководитель, реализовавший себя в конкретных делах.

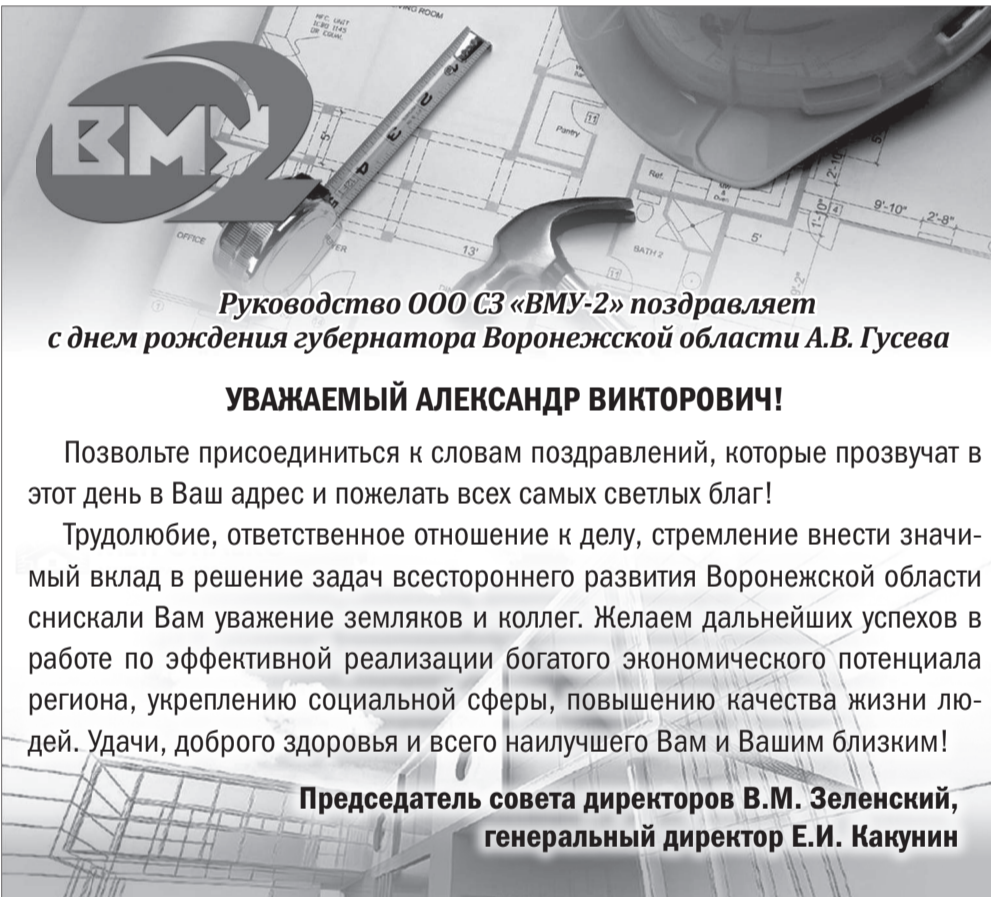
Государственный подход к решению стратегических задач, эффективная работа, направленная на всестороннее развитие Воронежской области, снискали Вам заслуженный авторитет и уважение.

Уверен, что Ваша деятельность во благо региона будет и в дальнейшем способствовать укреплению его социально-экономического потенциала, повышению качества жизни людей.

Пусть благодаря Вашей энергии и профессионализму воплощаются в жизнь все благие начинания. От всей души желаю Вам новых свершений. Пусть Вам всегда сопутствует успех!

Крепкого здоровья, счастья, благополучия Вам и Вашим близким!

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



**Руководство ООО СЗ «ВМУ-2» поздравляет с днем рождения губернатора Воронежской области А.В. Гусева**

**УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ!**

Позвольте присоединиться к словам поздравлений, которые прозвучат в этот день в Ваш адрес и пожелать всех самых светлых благ!

Трудолюбие, ответственное отношение к делу, стремление внести значимый вклад в решение задач всестороннего развития Воронежской области снискали Вам уважение земляков и коллег. Желаем дальнейших успехов в работе по эффективной реализации богатого экономического потенциала региона, укреплению социальной сферы, повышению качества жизни людей. Удачи, доброго здоровья и всего наилучшего Вам и Вашим близким!

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



**Руководство АО Завод «ЖБИ-2» поздравляет с днем рождения губернатора Воронежской области А.В. Гусева**

**УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ!**

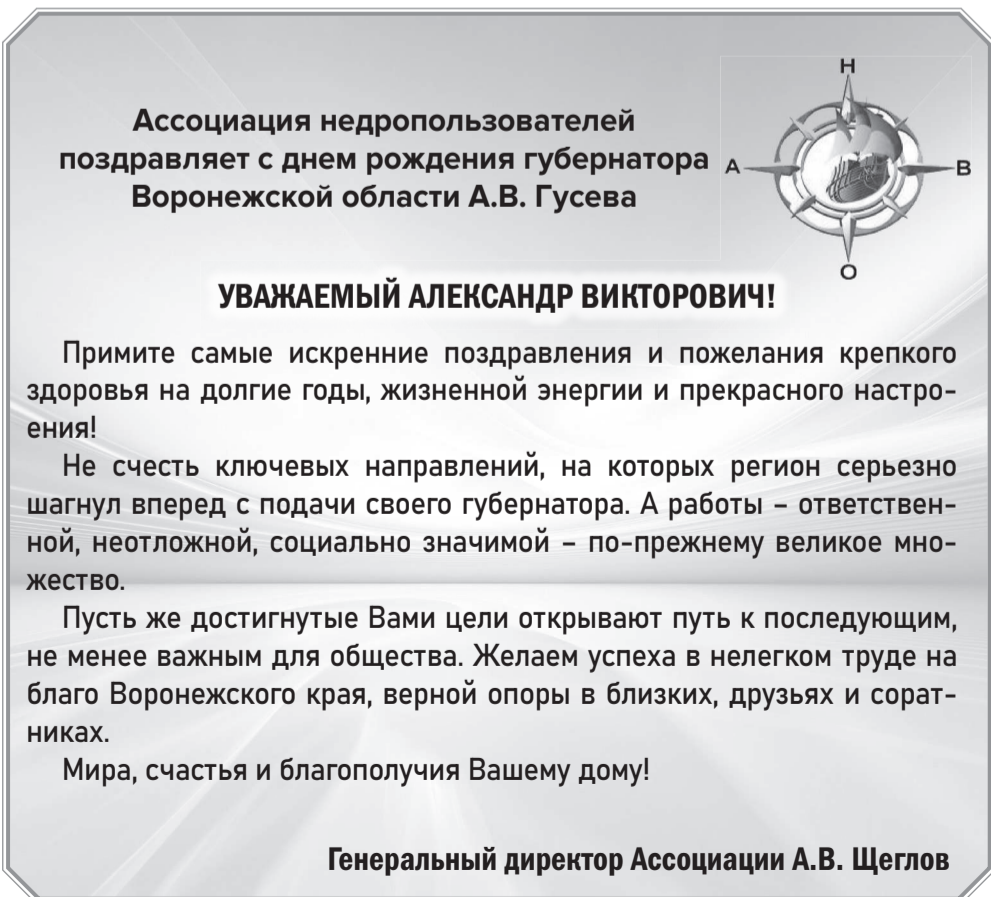
В этот торжественный день примите самые добрые поздравления, пожелания крепкого здоровья и благополучия!

Ваш труд масштабен, а все шаги и помыслы направлены на служение обществу, Воронежскому краю. Но понимание того, скольким сотням тысяч людей оно приносит улучшение жизни, дает силы для новых дел.

И очень важно, что Вас окружает команда единомышленников, готовая всегда поддержать и воплотить в реальность яркие идеи.

Пусть же вся Ваша жизнь будет наполнена удовлетворением от созидательного труда, любовью и пониманием самых близких сердцу людей!

**Генеральный директор предприятия  
заслуженный строитель РФ А.Т. Полянских**



**Ассоциация недропользователей поздравляет с днем рождения губернатора Воронежской области А.В. Гусева**

**УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ!**

Примите самые искренние поздравления и пожелания крепкого здоровья на долгие годы, жизненной энергии и прекрасного настроения!

Не счесть ключевых направлений, на которых регион серьезно шагнул вперед с подачи своего губернатора. А работы – ответственной, неотложной, социально значимой – по-прежнему великое множество.

Пусть же достигнутые Вами цели открывают путь к последующим, не менее важным для общества. Желаем успеха в нелегком труде на благо Воронежского края, верной опоры в близких, друзьях и соратниках.

Мира, счастья и благополучия Вашему дому!

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

## Формат Дня строителя придется изменить

Усилившийся рост заболеваемости коронавирусом вынуждает вносить коррективы в намеченные мероприятия. В связи с этим совет Союза строителей пересмотрел планы по проведению профессионального праздника.

Согласно прогнозу управления Роспотребнадзора области, на начало августа в наш регион придет пик заболеваемости COVID-19. По этой причине советом принято решение отказаться от традиционно масштабного мероприятия, посвященного

профессиональному празднику. Но это не означает полной отмены мероприятий, направленных на чествование лучших организаций отрасли. В настоящий момент прорабатывается сценарий и формат награждения победителей областного конкурса на лучшее достижение в строительной отрасли за 2020 год «Строительный Олимп». Будет ли мероприятие проводиться по примеру прошлого года или как-то иначе, покажет время и будет сообщено дополнительно.





## Как дополняют перечень подготовительных работ, выполняемых до получения разрешения на строительство

**На федеральном портале проектов нормативных правовых актов размещен проект Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в перечень видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения со дня направления...».**



С 19.11.2020 действует перечень видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального, регионального значения, местного значения со дня направления

проектной документации указанных объектов на экспертизу такой проектной документации, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 07.11.2020 №1798.

Проектом постановления предлагается дополнить данный перечень следующими видами работ:

- ☑ Осушение территории строительной площадки, понижение уровня грунтовых вод, проведение на территории строительной площадки других мероприятий, связанных с прекращением или изменением условий водопользования, а также с защитой окружающей среды и ликвидацией неблагоприятных условий строительства.
- ☑ Искусственное понижение уровня грунтовых вод, осушение территории, устройство каналов и дренажей.
- ☑ Устройство берегоукрепления.
- ☑ Устройство крановых путей.
- ☑ Инженерная подготовка территории, включая объекты транспортной, энергетической, коммунальной, инженерной, социальной, инновационной и иных инфраструктур, в том числе строительство:
  - временных причалов;
  - линий электропередачи с трансформаторными подстанциями (до 1000 В);
  - сетей водоснабжения и водозаборных сооружений;
  - сетей газоснабжения и газораспределительных сооружений;
  - канализационных коллекторов с очистными сооружениями;
  - жилых поселков для строителей;
  - сооружений производственно-вспомогательного назначения;
  - сооружений и устройств связи для управления строительством.
- ☑ Разведочное бурение и исследование грунта.
- ☑ Производство земляных работ, а именно:
  - разработка грунта;
  - уплотнение и укрепление грунта;
  - вертикальная планировка участка;
  - перемещение грунта;
  - устройство насыпей;
  - снятие и хранение плодородного

слоя почвы (при наличии заключения экологической экспертизы).

- ☑ Устройство шпунтового ограждения.
- ☑ Устройство подпорных стен.
- ☑ Выполнение мероприятий по охране труда и безопасному проведению работ.
- ☑ Возведение постоянных зданий и сооружений, используемых для нужд строительства, или приспособление для этих целей существующих.
- ☑ Раскладка труб и трубных секций на строительной полосе.
- ☑ Укрупненная сборка трубных секций на строительной полосе.
- ☑ Укрупненная сборка крановых узлов на строительной полосе.
- ☑ Защита трубопровода от коррозии (изоляционное покрытие, электрохимическая защита).
- ☑ Укладка трубопровода в проектное положение.
- ☑ Укрупненная сборка трубных секций трубопровода через естественные и искусственные преграды (включая предварительные испытания).
- ☑ Реконструкция, капитальный ремонт существующих линейных объектов в связи с планируемым строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов капитального строительства.

Напомним, что действие Постановления №798 не распространяется на случаи выполнения подготовительных работ в отношении объекта, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории или центральной экологической зоны Байкальской природной территории.

ЕРЗ

## И вновь – о седьмой подзоне приаэродромных территорий

**В Госдуму внесен проект федерального закона «О внесении изменений в ст.4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».**

В соответствии со ст.47 Воздушного кодекса РФ, приаэродромная территория (ПТ) является зоной с особыми условиями использования территорий. На ПТ выделяются семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости осуществления деятельности.

Федеральным законом 191-ФЗ от 11.06.2021 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» было установлено, что, если до 01.07.2021 седьмая подзона ПТ аэродромов, введенных в эксплуатацию до указанной даты, не была установлена, седьмая подзона ПТ таких аэродромов подлежит установлению до 01.01.2025.

Как указывают разработчики законопроекта, после установления седьмых подзон в них попа-

ло большое количество земельных участков, предназначенных под цели строительства объектов жилья, образовательных и медицинских учреждений, размещения зон для ведения дачного хозяйства и садоводства.

В соответствии с п.5 ч.6 ст.55 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (РВ) является несоответствие объекта капитального строительства (ОКС) разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату выдачи РВ.

Пп.3 ч.10 ст.4 191-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (закон 191-ФЗ) устанавливается, что до 01.01.2024 в отношении объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы до 01.01.2020 и по которым не выданы РВ, отказ в выдаче РВ наряду с основаниями, предусмотренными п.1–4 ч.6 ст.55

ГрК РФ осуществляется в случае несоответствия такого ОКС разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ, на дату выдачи разрешения на строительство такого объекта капитального строительства. При этом положения п.5 ч.6 ст.55 ГрК РФ не применяются.

Таким образом, как утверждают разработчики, с учетом указанных норм законодательства и попадания больших территорий в седьмую подзону ведет к отказу в выдаче разрешений на строительство объектов социального назначения, невозможности осуществления ввода в эксплуатацию объектов, разрешения на строительство которых выданы после 01.01.2020.

Поэтому законопроектом предлагается установить, что:

- положения пп.3 ч.10 ст.4 191-ФЗ не применяются в отношении приаэродромной территории;
- до 01.01.2026 года в отношении объектов капитального строительства возведенных, созданных

в границах ПТ, которая установлена до 01.01.2022 и сведения о ее границах внесены в ЕГРН, разрешения на строительство которых выданы до 01.01.2022 и по которым не выданы РВ, отказ в выдаче РВ наряду с основаниями, предусмотренными п.1–4 ч.6 ст.55 ГрК РФ, осуществляется в случае несоответствия такого объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ, на дату выдачи разрешения на строительство такого ОКС. При этом положения п.5 ч.6 ст.55 ГрК не применяются.

Введение указанных норм исключит на законодательном уровне риск отказа во вводе в эксплуатацию уже строящихся объектов в субъектах РФ, по которым разрешение на строительство получено после 01.12.2020.

Это позволит продолжить строительство по уже полученным разрешениям на строительство и исключит риск отказа во вводе в эксплуатацию объектов, попавших в регионы в седьмую подзону приаэродромных территорий.

ЕРЗ





## Проектное финансирование подкосило российские банки?

Реформа жилищного строительства и переход на проектное финансирование, которое большинство застройщиков восприняли как победу банковского лобби над строительным, на самом деле оказались не столь лакомыми для банков, как этого хотелось бы. Более того, проектное финансирование может стать убыточным.

Таковыми сенсационными сведениями представители банков поделились с участниками конференции «Цифровое строительство в процессах банковского сектора», которую организовала компания Автодеск. Мероприятие было приурочено к знаменательной дате – 2 года назад вступили в действие поправки в 214-ФЗ о том, что все процессы финансирования строительства жилья в России должны быть переведены на проектное финансирование. И этот шаг во многом изменил отрасль и взаимодействие участников процесса.

Очевидно, что основное взаимодействие банков с застройщиками – это проектное финансирование, ставшее сегодня достаточно прозрачным. По данным Росстата, его объем достиг 3 трлн руб., средняя ставка – от 1,8 до 4,3%. И возможное текущее поступление средств в банки

от предоставления кредитов составляет 90 млрд руб.

Но и у проектного финансирования есть своя особенность. Сегодня строится 98 млн кв. м жилья или 9408 домов. Расходы банка на сопровождение одного дома составляют в среднем 10 млн руб.

В некоторых банках они достигают до 16 млн руб. на объект. И, как не трудно подсчитать, в целом расходы банков на сопровождение проектного финансирования составляют 93 млрд руб., что превышает поступление средств. В результате проектное финансирование сегодня находится на грани убыточности, которое банки компенсируют, предоставляя застройщикам различные дополнительные услуги.

Играет свою негативную роль и то, что все данные по проекту вводятся вручную, и всегда находятся погрешности и недостаточность проработки, из-за чего в проект закладываются большие резервы, доходящие до 30% в виде неучтенных затрат. Естественно, на этом фоне стоимость проектного финансирования повышается.

АНСБ

## Грузите мигрантов вагонами

Министром России готов ввозить трудовых мигрантов в регионы на чартерных поездах РЖД, заявил заместитель министра по строительству и ЖКХ РФ Никита Стасишин журналистам в четверг.

«Появляются чартерные поезда РЖД. По консолидированной заявке от регионов можно будет завезти сразу целый состав», – цитирует Стасишина INTERFAX.RU.

Пока рабочие из других стран могут попасть в Россию воздушным путем, что дорого обходится работодателям. А на поезде одновременно можно будет перевезти около тысячи иностранных рабочих.

При этом, как недавно заявлял вице-премьер Марат Хуснуллин, дефицит

рабочих кадров на стройках составляет более 1 млн человек, из них 300 тысяч – это уехавшие мигранты.

В последнее время правительство и Минстрой ищут нетрадиционные способы привлечения рабочих на стройки. Среди них – направление заключенных на строительство ряда инфраструктурных объектов, например, БАМа. Также предлагается привлекать на стройки высвобождающихся в результате закрытия сотрудников кафе, ресторанов и других предприятий сферы услуг.

При этом одной из причин сокращения мигрантов на стройках является низкая оплата их труда и крайне некомфортные условия проживания в России – россияне такие условия работы на стройке не устраивают в принципе.

АНСБ



## Строители пожаловались Путину, а ответ получают от Минстроя

Крупнейшие строительные компании, работающие в дорожном и инфраструктурном строительстве, написали письмо президенту Путину, в котором подробно описали катастрофическое положение в отрасли.

Письмо подписали 19 генеральных директоров ведущих строительных компаний – в основном, дорожные строители и мостостроители. Среди подписантов – «Трансстроймеханизация», «Стройтрансгаз», «Мостотрест», «Центродорстрой», «Мосметрострой» и другие федеральные и региональные гиганты.

«Сложившаяся ситуация характеризует состояние отрасли инфраструктурного строительства как кризисное, что создает неприемлемые риски как для национальной экономики, так и для социальной сферы и безопасности страны» – пишут авторы письма и призывают Владимира Путина уделить этим проблемам внимание.

Положение в инфраструктурном строительстве, работающем, в основном, с государственными контрактами, действительно катастрофическое:

- из предприятий, работавших в отрасли в 2015 году, банкротилось почти 55% – причём это компании, которые работали на рынке 5 и более лет;

- с 2015 года отрасль фиксирует убытки, и это при том, что денег на инфраструктурное строительство выделяется с каждым годом все больше. Суммарный убыток строительных компаний за 5 лет составил 137 млрд рублей;

АНСБ

## Меню инфраструктурное

В шести пилотных регионах будет запущен механизм инфраструктурных бюджетных кредитов.

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин прокомментировал их запуск.

«Мы запускаем еще один инструмент инфраструктурного меню – инфраструктурные бюджетные кредиты. Они будут предоставляться регионам на проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, объекты транспортной, инженерной, коммунальной, социальной, туристической инфраструктуры, в том числе для промышленных парков и технопарков. Документы уже

разработаны. Сейчас запускаем этот механизм в шести пилотных регионах: Нижегородская, Челябинская, Тюменская, Тульская, Свердловская, Саратовская области. В целом Минстроем получены заявки от 50-ти субъектов на общую сумму более 2,5 триллиона рублей. Хотелось бы отметить, что у нас также есть и такие механизмы, как инфраструктурные облигации и средства ФНБ через Фонд ЖКХ. Они все требуют комплексного решения, поэтому меры поддержки и называются инфраструктурным меню», – отметил министр.

За-Строй.РФ





## А о доходах со взносов забудьте!

**Механизм возврата взносов в комп-фонды СРО после 1 июля окружен таким количеством нюансов и законодательных оговорок, что вопросов остается больше, чем ответов...**

Представители саморегулируемого сообщества продолжают обсуждать тему возвратов взносов в компенсационные фонды. С точки зрения что строителей, что саморегуляторов, «из СРО выдачи нет» – про денежки, которые попали в заботливые руки саморегулируемых организаций, подрядчики могут окончательно забыть. Однако есть и исключения.

Как известно, с 1 июля 2021 года строительные, изыскательские и проектные компании, добровольно прекратившие членство в СРО строительной сферы в период с 30 июня 2016 до 1 июля 2017, могут претендовать на возврат своего взноса. Впрочем, и этот механизм окружен таким количеством нюансов и законодательных оговорок, что вопросов остается больше, чем ответов.

Вот один из вопросов, который озвучили журналисты портала ЗаНоСтрой.РФ.

Может ли организация, прекратившая членство в СРО с 30.06.2017 в соответствии с частью 6 статьи 3.3 Федерального закона от 29.12.2004

191-ФЗ, затребовать у СРО индивидуальный расчет начисленной суммы дохода, полученного от размещения средств компенсационного фонда СРО в российских кредитных организациях, в том числе и суммы взноса организации, за вычетом суммы покрытия расходов, связанных с обеспечением надлежащих условий инвестирования средств компенсационного фонда за полный период членства в СРО

и за период с 01.07.2017 по 01.07.2021 либо по дату подачи заявления о возврате взноса из компенсационного фонда СРО в период с 01.07.2021 по 30.06.2022) и претендовать на возврат оставшейся части суммы дохода, полученного от размещения средств компенсационного фонда СРО в российских кредитных организациях, не вошедший в суммы для покрытия расходов, связанных с обеспечением надлежащих условий инвестирования средств компенсационного фонда за те же периоды?

По словам юриста и постоянного эксперта сайта, пишущего под псевдонимом «Доктор Лоу», вопрос понятный, хоть и длинный, а ответ на него, на самом деле, простой.

1. Слова «затребовать» и «запросить» имеют разное значение. Запросить можно чего угодно и у кого угодно. А вот затребовать можно только у того, кто обязан предоставить. Так вот СРО не обязана предоставлять заявителю «индивидуальный расчет начисленной суммы дохода, полученного от размещения средств компенсационного фонда».

2. Часть 14 статьи 3.3 Федерального закона №191-ФЗ, да и другие нормы, связанные с данным вопросом, не предусматривают возврата вместе с ранее внесенным взносом дохода, полученного от размещения средств компенсационного фонда. В законе четко указано, что подлежит возврату: «...саморегулируемая организация обязана в течение десяти дней со дня поступления в указанную саморегулируемую организацию соответствующего заявления возвратить взносы указанным юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, уплаченные ими в компенсационный фонд саморегулируемой организации...». Как мы видим, речь четко идет только о внесенных ранее взносах. Все остальное – это ничем не обоснованные фантазии.

При этом эксперт подчеркнул:

«Конечно, некоторая логика в вопросе есть, и можно было бы подискутировать. Я, например, против того, чтобы возвращать не только взносы, но и начисленный на них доход за период размещения средств компенсаци-

онного фонда. И у меня этому есть определенные обоснования. Здесь я согласен с законодателем».

Напомним, согласно части 14 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» члены СРО, покинувшие систему саморегулирования в период реформы 2017 года, имеют право в течение года после 1 июля 2021 года подать заявление в саморегулируемую организацию о возврате своих взносов в компенсационный фонд.

За-Строй.РФ

## Расширен перечень объектов, на строительство которых разрешение не требуется

На портале правовой информации опубликовано постановление Правительства РФ от 13.07.2021 №1173 «О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство».

В соответствии с документом перечень случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство, утвержденный постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 №1816, дополняется объектами, предназначенными для транспор-

тировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно.

Напомним, что 2 июля 2021 года был опубликован федеральный закон 298-ФЗ «О внесении изменения в ст.51 Градостроительного кодекса РФ», которым исключена необходимость оформления разрешения на строительство, реконструкцию объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно.

ЕРЗ

# ОТКРОЙТЕ ДЛЯ СЕБЯ МИКРОРАЙОН ЗА ДОНЬЕ



КОМИНТЕРНОВСКИЙ  
РАЙОН



**ДСК**  
263-99-77  
dskvrn.ru

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

## 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 «Воронежгазпромпостройкомплект»;

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 СЕЧЕНЬХ,  
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, www.ancb.ru, www.ezrf.ru, www.nostroy.ru, www.zsrf.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 ИП Бабин.  
Адрес: г. Воронеж, Московский проспект, 26,  
Тираж 3200 экз. Дата выхода 22.07.2021 г.  
Заказ № 280 Цена свободная.

12+





*А я спросил бы у Любви,  
И пусть она мне даст ответ –  
Зачем живет в моей груди?  
Зачем мне в сердце этот свет?*

*И кто с души сорвал заслон,  
Взымая платою покой,  
Чтоб эту женщину на трон  
Возвел я собственной рукой?*

*Кто ночью лунной прошептал  
Что завтра мне уже не спать,  
Ведь ту, которую искал  
Не нужно больше мне искать...*

*Она нашлась, но вот беда –  
Пропущен где-то поворот,*

*И это значит – никогда  
Любовь нас вместе не сведет.*

*Пусть отвечает без затей –  
Мне самому не угадать  
Зачем так мучает людей  
Любви святая благодать?*

*Ведь было б легче не найтись,  
И жизнь спустить на тормозах,  
А вот теперь пойдешь – влюбись,  
Когда весь мир – в ее глазах!*

*Любовь ответит: Потерпи...  
Ну что ты все да про себя?  
А вдруг ей без твоей любви  
Еще трудней, чем без тебя...?*

Юрий Егоров



*Имейте смелость  
сиять сквозь  
серость*

**В наши дни люди всему знают цену, но многое не умеют ценить**



*Ты должен ее любить хотя бы просто  
за то, что из четырех миллиардов  
мужчин она выбрала именно тебя!*

**Самый страшный враг – сомнение. Из-за него мы теряем то, что могли бы получить, но даже не попробовали.**

**Все ярче блеск  
влюбленных глаз,  
Для счастья  
многого не надо...  
Поверить только:  
ты сейчас  
Смысл жизни чей-то  
и отрада!**

Наталья Розбицкая



*Когда мужчина заинтересован, он может быть  
очень изобретательным. Так что не тешьте себя  
иллюзиями, что ему мешают обстоятельства...*

Мерри Либсон



**Удивительно, как всего один человек, случайно  
пришедший в твою жизнь, может в корне изменить  
ее, кардинально изменить твоё окружение, твоё  
мировосприятие, твои привычки, чувства, твой  
внутренний мир, мысли, поступки... Всего один человек.**



**Не столь опасно принять решение,  
как не решиться ни на что  
или решиться слишком поздно**

**Если вам удастся найти кого-то, с кем вы можете обняться  
и забыть о всех радостях мира, вам несказанно повезло! Даже  
если это продлится всего минуту.**

Патрик Ремфусс

**Я СЛОВНО В ШАГ ПРОСАЧИВАЮСЬ ТЕНЬЮ...**

*Ты не увидишь, как мы станем ближе...  
Я словно в шаг просачиваюсь тенью  
И в этот взгляд... Не бойся – тише... тише,  
Доверься моему прикосновению...*

*Закрой глаза, давай смотреть дыханьем,  
Где воздух на губах – виток торнадо.  
Мы задохнемся нашим облаканьем  
И запоздалым шепотом: «Не надо»...*

*Я буду слышать тонкий запах лета –  
Цветочный аромат сорвется с кожи,  
Покажется, что ты совсем раздета  
И мерзнешь от волнения до дрожи...*

*Покажется, что ты белее снега,  
Прижалась и испуганно застыла,  
И сердце бьется, словно после бега –  
Ах, как же ты невысказанно красива!*

*Ах, как же ты невысказанно послушна –  
Ни словом не перечишь мне, ни взглядом...  
Мне ведь и правда это очень нужно –  
Вот так всю жизнь стоять с тобою рядом...*

*Губами в нежном поцелуе слиться,  
Когда весь мир рассержен и простужен...  
Пусть даже ночью нам с тобою снится,  
Как ты нужна мне... как тебе я нужен...*

Сказоч-Ник

