

# СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

Выходит еженедельно с 2001 года  
№44 (1055) 21-27 октября 2021 г.

В В О Р О Н Е Ж С К О М Р Е Г И О Н Е

## Пересчет строительных госконтрактов идет медленно — а цены все растут



*С днем рождения!*



23.10

**СМОЛЬЯНОВА  
НИКОЛАЯ ВАСИЛЬЕВИЧА,**  
генерального директора ООО «Стройинжиниринг»



27.10

**ЧЕПРАСОВА  
ПАВЛА АЛЕКСАНДРОВИЧА,**  
директора Воронежского техникума строительных технологий

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

**Практический онлайн-семинар по пересчету стоимости государственных контрактов для заказчиков и подрядных организаций провели Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ).**

Участие в мероприятии приняли свыше 640 человек, включая представителей ведомства, нацобъединения и ФАУ «Главгосэкспертиза». Рассмотрение основных проблем, с которыми сталкиваются регионы при пересчете стоимости контрактов, стало ключевой задачей семинара.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что вопрос по корректировке стоимости контрактов по государственному и муниципальному заказам по-прежнему является одним из важнейших для строительной отрасли. Согласно аналитике, которую проводит НОСТРОЙ по ряду объектов, отсутствие корректировки твердой цены по ранее заключенным контрактам может не только привести к несвоевременному выполнению подрядчиками взятых на себя обязательств, но и к банкротству самих строительных организаций. Для минимизации таких рисков утверждено постановление Правительства РФ №1315 и Приказ Минстроя России №500/пр. В развитие этих актов в 65 из 85 регионов приняты пакеты соответствующих документов, однако судить об их эффективности можно будет только

после массового применения — а такого опыта в регионах пока нет.

Кроме того, по-прежнему не урегулирован вопрос о компенсации роста цен по госконтрактам сроком исполнения менее одного года — а таких контрактов заключено на сумму более 700 млрд рублей. Это, кстати говоря, влияет и на принятие региональных документов — так, Кировская область сообщила в Минстрой России, что необходимости в таких документах нет, поскольку все региональные госконтракты заключены на срок менее 1 года.

Подспорьем строителям станут и поправки в постановление Правительства России №615, регламентирующие возможность пересмотра цены госконтрактов по капремонту многоквартирных домов.

Антон Глушков напомнил, что профсообщество ждет скорейшего принятия законопроекта о внесении изменений в Федеральный закон 44-ФЗ. Он сообщил, что министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин поддержал эту инициативу и обратился к депутатам Госдумы РФ нового созыва с просьбой о скорейшем рассмотрении и принятии документа. Пока этот

законопроект не будет принят, рост цен по контрактам сроком менее 1 года компенсировать будет невозможно — этот вопрос решить постановлением правительства не получится. При этом стоит напомнить, что даже если изменения в 44-ФЗ будут внесены, они будут распространяться на контракты, которые заключены после принятия поправок в закон, а не на действующие контракты.

Есть и первый положительный опыт — первые объекты по дорожному строительству прошли повторную госэкспертизу на предмет повышения сметной стоимости, и средства в дорожно-строительные компании уже поступили. Напомним, что на 2021 год на компенсацию роста цен на стройматериалы из Фонда национального благосостояния выделено 100 млрд рублей, однако пока, по данным НОСТРОЙ, ни один регион не обратился в Минстрой России за дополнительным финансированием по объектам, где предусмотрено совместное финансирование региона и Федерации.



# Пересчет строительных госконтрактов идет медленно – а цены все растут

Продолжение. Начало на стр. 1

Директор департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Ирина Тютьмина отметила, что основная проблема по мнению федеральных органов исполнительной власти заключается в неурегулированном должным образом взаимоотношении заказчика и подрядчика. Она уточнила, что Минстрой России готов включить необходимые положения в действующие нормативные акты ведомства. Для этого министерству необходимы предложения от профсообщества по внесению соответствующих изменений. Координационную помощь в этом процессе окажет НОСТРОЙ, как объединение, представляющее интересы подрядных организаций.

Ирина Тютьмина подтвердила, что пока еще ни один регион не обратился в Минстрой России, хотя при этом выявлено более 880 проектов, по которым необходим пересчет сметной стоимости контрактов на общую сумму 550 млрд рублей. При этом во все региональные экспертизы России поступило всего 99 проектов,

и среднее повышение цены госконтракта составляет 28%, хотя есть проекты, где заявлено повышение более 30%.

Также Ирина Тютьмина сообщила, что в Правительство РФ внесен проект нормативного акта о принятии поправок в постановление №1315, которые позволят изменять цену контрактов, заключенных до 1 октября 2021 года со сроком исполнения более 1 года и стоимостью не менее 1 млн рублей. Кроме того, вносятся изменения в Приказ Минстроя России №500/пр, которые позволят пересчитывать стоимость контракта в связи с удорожанием цены на стройресурсы на уже принятые работы с 1 января 2021 года.

Эту поправку заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергей Лахаев назвал принципиально важным для строительной отрасли. Он также напомнил о работе специального раздела на сайте ФГИС ЦС, где представлена информация по процедуре изменения цены госконтрактов. На этом ресурсе помимо нормативных актов Правительства РФ и субъектов опубликованы также ответы на часто задаваемые

вопросы, которых в настоящий момент порядка 155, а также даются разъяснения по конкретным случаям в рамках методики пересчета контрактов.

В частности, 4 октября опубликовано большое разъяснение, в котором подробно изложена информация о порядке расчета коэффициента корректировки на основании первоначальной цены контракта, а также дан алгоритм действий подрядчиков и заказчиков в субъектах, в которых сметная стоимость посчитана с применением региональных ТЕР. В ближайшее время, анонсировал Сергей Лахаев, появятся еще два крупных разъяснения, подготовленных Главгосэкспертизой совместно с Минстроем России.

Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Пряеин предоставил участникам онлайн-семинара из регионов возможность задать спикерам вопросы по тем ситуациям, с которыми они сталкиваются при пересчете стоимости контрактов из-за увеличения цены стройматериалов. В числе наиболее актуальных:

✓ о мерах, которые может предпринять подрядчик в случае уклонения за-

казчика от подписания допсоглашения, содержащего сведения об удорожании контракта;

✓ о применении методики составления сметы контракта с учетом изменения стоимости и объемов работ;

✓ об определении дополнительных затрат на строительство зданий и сооружений в зимнее время;

✓ о необходимости пересчета локальных смет при повторном направлении документов на экспертизу.

По этим и другим вопросам экспертами были даны подробные разъяснения. Ознакомиться с вопросами и ответами на них можно в видеозаписи, выложенной на сайте НОСТРОЙ.

Отметим, что в настоящее время рост стоимости стройматериалов продолжается, хотя и не в такой степени – накануне было сообщено о повышении стоимости алюминия почти на 50%, растет цена на цемент, бетон, пенобетон, керамические изделия...

При подготовке использованы материалы сайта НОСТРОЙ

## Предложено пересмотреть цены на контракты, заключенные до 1 октября

**По словам замминистра строительства и ЖКХ России Сергея Музыченко, в то время как стоимость металла с конца июля немного снизилась, фиксируется удорожание других материалов.**

Возможность увеличивать стоимость строительства из-за удорожания стройматериалов предлагается распространить на государственные контракты, заключенные до 1 октября 2021 года, сообщил

замминистра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко.

Напомним, что ранее правительство РФ разрешило увеличивать цены государственных контрактов на строительство, реконструкцию и капремонт до 30% для компенсации удорожания стройматериалов. Изменения касаются еще не выполненных контрактов, заключенных до 1 июля 2021 года.

«Дату 1 июля по согласованию с Минфином мы сдвинули на 1 октября. Проект постановления уже внесен в правительство.



Я думаю, что в первой половине октября он будет принят», – сказал Музыченко.

По его словам, в то время как стоимость металла с конца июля немного снизилась, фиксируется удорожание других материалов. Например, значительно вырос в цене битум, оконные блоки в августе подорожали на 30%, незначительное увеличение продолжает фиксироваться по кирпичу, цементу, готовым растворам и бетону.

ТАСС

## Цементов больше, но и цены выше

**В этом году на фоне роста строительного рынка российские производители цемента заметно нарастили выпуск продукции. Одновременно вверх ползут и цены: по мнению аналитиков, это объективная тенденция, поскольку стоимость цемента пока не отыграла бурного повышения в производстве других стройматериалов.**

Показатели цементного рынка в этом году дают основания для некоторого оптимизма у его участников. Индекс производства цементной продукции в январе-июле 2021 года вырос относительно прошлого года на 4,1% до 32,4 млн т, говорится в обзоре «Союзцемент». Объем перевозок железнодорожным транспортом по итогам января-августа 2021 года составил 18 623 тыс. т, что выше показателя за аналогичный период прошлого года на 7,8%. По прогнозу Министерства экономического развития, в 2021 году ожидается рост производства неметаллических минеральных

продуктов, в том числе цемента, на 3,2%. Рост рынка цемента по итогам года может превысить 5%, считают аналитики.

Этот рост стимулируется значительной активизацией стройиндустрии. Показатель ввода жилья после пандемийного падения на 5,9% в 2020 году увеличился сразу на 30,1% в этом году. Потребление цемента в январе-июле достигло 32,8 млн т, увеличившись на 4,9% к 2020 году. «В среднесрочной и долгосрочной перспективах положительными факторами для отрасли станут антикризисные мероприятия правительства Российской Федерации и региональ-

ных властей, пакеты поддержки экономики, системообразующих предприятий и населения, а также реновация жилого фонда, реализация проектов комплексного освоения территорий, увеличение доли строительства цементобетонных дорог, выполнение национального проекта «Жилье и городская среда», реализация социальных инициатив президента России Владимира Путина», – надеются аналитики.

Между тем динамика стоимости цемента пока отстает от общих тенденций на рынке стройматериалов. Согласно аналитическим материалам «СМ PRO», цены производителей (без НДС и доставки) в августе 2021 года по отношению к июлю 2021 года увеличились на 1,5% и составили 4 098 руб./т. В то время как цены приобретения (с НДС и доставкой) уменьшились

за это время на 1,9% и составили 5324 руб./т. За период с начала года цены производителей повысились на 11,1%, цены приобретения – на 10,6%, отмечают аналитики.

Эксперты ожидают дальнейшего увеличения цен согласно рыночным тенденциям. Исполнительный директор российского подразделения Xella International Андрей Башкатов сообщил «Коммерсанту» (13.09.21): «По моей оценке, цены на цемент еще не отыграли повышения цен, которые произошли в таких же крупных подразделениях. Например, стекло подорожало примерно на 50%, металл тоже очень сильно подорожал, а на цемент удорожание произошло до 10%, и оно несоразмерно, поэтому есть ожи-



дание, что цемент будет дорожать больше».

Строительный сектор всегда был двигателем для всей экономики страны. С учетом нынешних реалий, казалось бы, сейчас самое время для государственного протекционизма. Однако очевидно, что надеяться на компенсации стоимости перевозок или субсидирование процентных ставок отечественным компаниям нет смысла – такие меры из-за роста нагрузки на бюджет даже не обсуждаются.

АНСБ



## В Воронеже может появиться кампус мирового уровня для студентов ВГТУ

**15 октября по поручению губернатора Александра Гусева заместитель председателя правительства Воронежской области Олег Мосолов встретился с заместителем Председателя Государственной Думы РФ Борисом Чернышовым. Они обсудили потенциал развития сферы образования региона и молодежную политику области.**

В частности, речь шла о строительстве кампуса мирового уровня для студентов Воронежского государственного технического университета. Такую возможность получит вуз после вхождения в программу Министерства науки и высшего образования.

— Эту программу запустило Министерство науки и образования. Программа позволяет вузам, которые в этом нуждаются, участвовать в программе по строительству не только общежитий, но и всех сопутствующих структур — это и учебные корпуса, и корпуса социально-культурного

значения, — пояснил Олег Мосолов.

Также заместитель председателя правительства Воронежской области отметил, что потребность в кампусе есть и у других вузов. Сейчас готовится необходимая документация и прорабатываются возможные варианты участия вузов в программе.

В свою очередь, Борис Чернышов сообщил, что планирует на посту вице-спикера Госдумы работать в интересах Воронежской области.

— В первую очередь — это работа с бюджетом, чтобы выделить дополнительные деньги



на развитие разных отраслей нашей области. Например, университеты — хотелось бы поддерживать проект создания кампуса мирового уровня ВГТУ.

В Воронежской области молодежь — уникальная, целеустремленная, интересная, креативная, с прорывными идеями, — отметил Борис Чернышов.

## Благоустройство сквера им. Куцыгина в Воронеже завершат высадкой трехметровых елей

Обновленную территорию воронежцы смогу оценить уже через неделю

Мэр Воронежа Вадим Кстенин провел инспекционный выезд в благоустраиваемый сквер им. Куцыгина, расположенный между зданиями диагностического центра и областной Думы. Проект реализовывался по инициативе и личному поручению губернатора Воронежской области Александра Гусева.

Территория, которая соединяет улицы Кирова и Пушкинскую, носит имя Даниила Куцыгина — героя боев за Воронеж. Сквер, общей площадью более 4,5 тыс. квадратных метров, сейчас получил новое покрытие. Специалисты разработали архитектурную концепцию и проект благоустройства, а надзор на

объекте осуществляет помощник губернатора Воронежской области Константин Кузнецов. Он отметил, что если ранее сквер носил сугубо транзитный характер, то сейчас станет новым местом притяжения для горожан. Территория выполнена в одном стиле с площадью у театра оперы и балета и со временем

будет визуально объединена с площадкой у Никитинской библиотеки, что в итоге поможет реализовать проект единого ансамбля благоустройства центра Воронежа.



«Мы помним, что здесь в последнее время ходить было небезопасно, настолько пришло в негодность старое покрытие. Троуар и площадь будут в едином стиле, сроки работ синхронизи-

рованы, на обоих объектах даже работает одна и та же команда», — сообщил мэр Вадим Кстенин.

Специалисты подрядной организации «Навастрой» (руководитель Н.В. Нахатакян) работают с помощью вакуумных присосок, что минимизирует риск сколов и повреждений. Помимо замены плиточного покрытия, переустройства коммунальных сетей, также предусмотрена замена теплотрассы, чтобы не допустить аварий, из-за которых пришлось бы нарушить новое убранство

площади. Отдельно мэр Вадим Кстенин заострил внимание на озеленении территории.

«Сделали прекрасные газонные части, где будут комбинированные цветники. Под них разработаем дизайн-проект, и в будущем году они порадуют горожан. Будет дополнительно высажено 15 голубых елей. Растущие сейчас деревья через какое-то время придут в негодное состояние, мы заранее попытаемся вырастить им хорошую замену», — добавил мэр.

Подводя итог инспекционной проверки, глава города отметил, что к качеству работ нареканий нет.

Маргарита СУББОТИНА

## Нужен подрядчик для проекта реставрации «Купеческого особняка» XIX века

Разработать документацию необходимо до 12 декабря

Департамент строительной политики Воронежской области ищет подрядчика для выполнения работ по разработке научно-проектной документации реставрации объекта культурного наследия «Купеческий особняк» и примыкающей к нему лавки в Павловске (Проспект Революции, 6). Начальная стоимость контракта составила 3,5 млн рублей, следует из материалов закупки. Проект необходимо подготовить до 12 декабря.

Заявки на участие в конкурсе принимаются до 10 ноября, победителя определят 18 ноября. Деньги на работы выделят из областного бюджета в рамках региональной адресной программы капремонта объектов муниципальной собственности, их благоустройства и материально-технического оснащения на 2021 год.

Подрядчик должен будет включить в документацию архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения, проект организации реставрации, сметный расчет, а также разработать меры

для обеспечения доступа в здание инвалидов и маломобильных групп населения. После разработки проекта необходимо его согласовать с заинтересованными организациями, пройти историко-культурную госэкспертизу и экспертизу на проверку достоверности сметы.

Исполнитель контракта в процессе подготовки документации должен будет предусмотреть покраску фасадов особняка и их декоративных элементов, ремонт цоколя, замену кровли, а также реставрацию центрального входа и дворцового фасада. Кроме того, в проект нужно включить ремонт ступеней и входов в подвал, замену входных дверей, замену напольного покрытия на керамогранит и линолеум.

Двухэтажный «Купеческий особняк» 1891 года постройки является объектом культурного наследия регионального значения. Здание занимает площадь в 1 тыс. кв. м.

Юлия КОННОВА

Руководство ООО СЗ «ВМУ-2» поздравляет с днем рождения главу Новохоперского муниципального района В.Т. Петрова

**УВАЖАЕМЫЙ ВИКТОР ТИХОНОВИЧ!**

Поздравляя Вас с днем рождения, желаем, чтобы удача и вдохновение были верными спутниками во всех Ваших начинаниях, а здоровье и благополучие – в ежедневной жизни.

Зная Вашу энергию и настойчивость, целеустремленность и работоспособность, можно быть уверенным в намеченном решении задач, которые стоят перед Новохоперским муниципальным районом. Пусть не иссякает жизненный оптимизм, а новые идеи поражают своей оригинальностью.

От всей души желаем Вам счастья, радости и только успеха в профессиональной деятельности!

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



# Петровская набережная как новый символ Воронежа

**На прошлой неделе в Доме архитектора состоялась презентация эскизного проекта развития территории второй очереди Петровской набережной. Он был подготовлен командой ООО «ПГС Проект» под кураторством департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области. В качестве главного архитектора проекта выступил Никита Маликов, руководитель «Архитектурного бюро Маликова», преподаватель архитектурной школы МАРШ, имеющий опыт реализации объектов в 17 регионах России.**

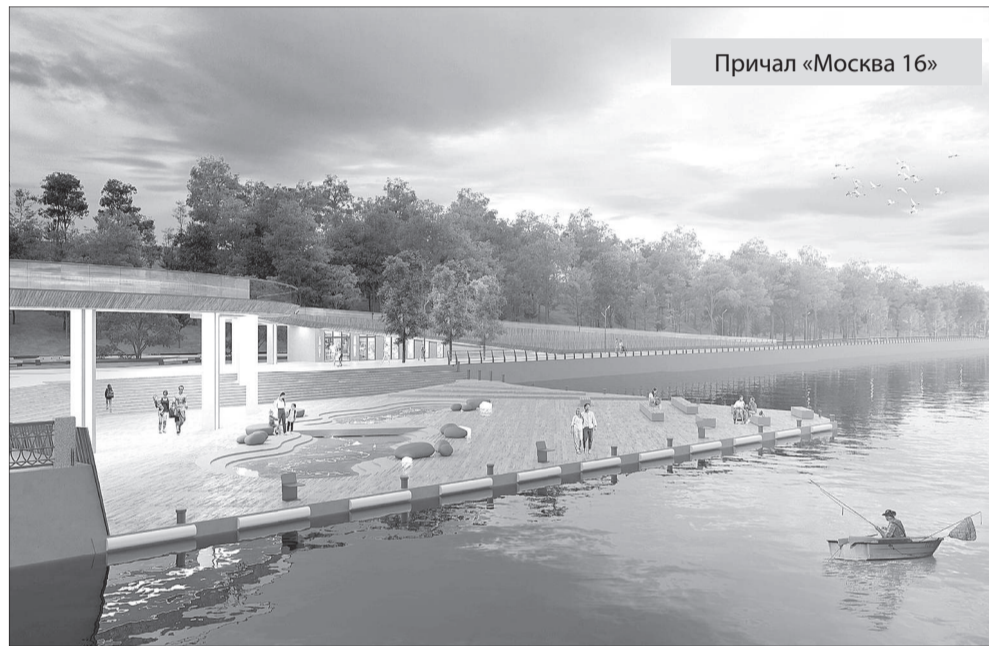
## Раскрыть потенциал Воронежского водохранилища

Перед тем, как перейти к подробному рассказу об эскизном проекте, напомним читателям, что в целом вся территория Петровской набережной разделена на три очереди. Все они объединены одной целью – создать единое туристическое и рекреационное пространство в центре города, которое бы привлекало как жителей, так и гостей Воронежа. И хотя мы уже со-

крыт. Вплоть до 90-х годов здесь бурно кипела жизнь: по воде скользили лодки, катамараны, прогулочные катера. У Чернавского моста была своя пристань. Поэтому предполагается, что воплощенный в жизнь проект первой очереди «откроет» водохранилище как огромное пространство для отдыха, развлечения и спорта. Появятся линии речных трамваев, водные экскурсионные маршруты, прокаты различных видов плавательных средств. Кроме того, благоустройство набережной даст импульс дальнейшему развитию всей прибрежной территории водохранилища. Проектом предусмотрена реконструкция существующего причала «Москва 16» и создание нового – «Чернавский» – с вход-



Причал «Чернавский»



Причал «Москва 16»

*Эскизный проект второй очереди территории Петровской набережной разработан с учетом результатов социологического исследования и проектного семинара по методике соучаствующего проектирования с горожанами, на котором они высказали свои пожелания по ее функциональному наполнению. Большинство запросов были направлены на создание качественной тропиночно-пешеходной сети, детских и спортивных площадок, возможности отдыха на песке, навильонов с едой и напитками. Также важными критериями стали доступность, безопасность, сохранение зеленых насаждений и возможность визуального контакта с водой.*



Променад

общали о том, какие объекты появятся на Петровской набережной в рамках первой очереди, считаем не лишним освежить в памяти ее основные аспекты. Итак, в чем суть реконструкции этого городского прибрежного пространства в центре Воронежа на начальном этапе?

Следует отметить, что речь идет о территории, включающей в себя участок от Чернавского моста до Адмиралтейской площади и саму Адмиралтейскую площадь. Сегодня ни для кого не секрет, что в городе давно существует проблема запущенности береговых линий Воронежского водохранилища. И хотя столица Черноземья имеет большое водно-рекреационное пространство, его потенциал до настоящего времени полностью не рас-

ной группой «Петровская набережная». На всем ее протяжении появятся: беговая и велосипедная дорожки, велотрек, променад, вдоль которого расположатся скамейки, скейт-площадка, площадки для воркаута, настольного тенниса, для отдыха взрослых и т.д. Большим разнообразием игрового оборудования будут отличаться детские площадки. В зимнее время водохранилище может стать огромным естественным катком, а также пространством для катания на лыжах и снегоходах.

Обновление получит Адмиралтейская площадь. На ней появится амфитеатр в газоне, будет проведена реконструкция входной группы. Знаковым объектом станет фонтан «На Азов» на причале «Москва 16». Его создание концептуально

связано с историей нашего края. Как известно, в конце XVII – начале XVIII века на берегах реки Воронеж царем Петром I велось строительство русского флота с тем, чтобы получить желаемый выход в Азовское и далее в Черное моря. Спускавшиеся на воду корабли проделывали огромный путь к южным рубежам, и в ходе русско-турецкой войны крепость Азов была взята. Как сказано в проекте, его авторы, стремясь запечатлеть в памяти потомков это событие, решили возродить на причале некогда существовавший фонтан и сделать его точкой притяжения жителей. Основой фонтана является вытянутая бетонная чаша, а контур водной поверхности повторяет границы акваторий речных путей, по которым прошли русские корабли до самого Азовского моря. Полюбоваться видами водохранилища и прибрежных зон жители смогут со смотровой площадки «Причалная». Для автомобилей проект предусматривает гостевую парковку и отдельно – парковку для экскурсионных автобусов.

## Что очередь вторая нам сулит

Прежде всего, нужно пояснить читателям, что вторая очередь проекта (ее разработка ведется в настоящее время) охватывает территорию, расположенную от Адмиралтейской площади до остановки «Речной рынок», включая намывной участок.

Как сообщил в ходе презентации главный архитектор проекта Никита Маликов, большинство горожан высказались за со-

хранение природной составляющей этого уголка города и уж никак не за создание здесь урбанизированной зоны. «Мы решили увязать набережную с огромным природным каркасом не только Воронежа, но и области, где есть замечательные природные памятники, и эту идею надо распространять шире, чтобы люди знали об этих местах, – сказал он. – Поэтому вторая очередь проекта представляет набережную как огромный туристический маяк, о котором будут оставлять отзывы не только жители, но и приезжающие сюда гости города».

Если быть точнее, то основой архитектурной составляющей проекта стали отсылки к имеющимся в нашем крае таким природным памятникам, как Дивногорье (Лискинский район), Костенки (Хохольский район), «Донская Сахара» (Петропавловский район) и другим. Причем архитекторы не проводят прямую взаимосвязь с этими локациями, тем не менее, в оформлении набережной есть косвенное о них напоминание. Так, основное покрытие всех площадок на набережной будет выполнено из дерева, ведь именно этому строительному материалу отдавалось предпочтение в XVIII веке. И именно из дерева на воронежских верфях, а точнее из дуба Шипова леса, строились петровские корабли. Песок, хоть он и является искусственно насыпанным, отсылает к «Донской Сахаре». Текстура каменных элементов в архитектуре объектов набережной рассказывает о природном памятнике Дивногорье. А элемент игры на детских площадках, связанный с раскапыванием различных артефактов, указывает на Костенки. Таким образом, эти мотивы будут стимулировать развитие у жителей



города чувства любви к родному краю и одновременно привлекать туристов, а также формировать новую идентичность Петровской набережной.

Задачей архитекторов было, как сказано в проекте: «с одной стороны, вписаться в природное окружение, с другой – создать уникальный узнаваемый облик. В основу решений была положена архитектура минимализма с элементами модернизма. В качестве материалов фасадов были выбраны камень, бетон, деревянные панели крупных форматов и медь. Это визуально тяжелые материалы хорошо гармонируют с песком, просты в обслуживании, их текстура играет на свету. Для смягчения эффекта вторжения в природу в архитектуру введены плавные линии на навесах и окнах. Таким образом, архитектура работает на сочетании тяжелых и легких материй, она оказывается вне времени за счет использования уже классических решений. Это позволит сохранить узнаваемый и не устаревающий внешний вид набережной на многие десятилетия».

Для доступности через всю набережную авторы проекта предлагают пропустить центральную пешеходную дорогу, соединяющую первую и третьи очереди

усматривает строительство пяти пирсов с оборудованными местами отдыха. Центральный пирс имеет круговую форму, благодаря чему посетители смогут полюбоваться панорамой города, стоя над водой.

Любопытно то, что авторы проекта постарались сохранить песок, и если иногда, по словам Никиты Маликова, он воспринимается как недостаток, то в этом случае – как преимущество территории. На песке планируется организовать несколько площадок для пляжного волейбола и футбола. Продуманная система дорожек позволит людям ходить босиком по песку. На набережной будут находиться две детские площадки: одна – с зонами досуга и игры – для детей дошкольного и школьного возраста, другая – для подростков и активных игр. Для отдыха родителей запланировано строительство навесов.

Проектом предусмотрены довольно необычные арт-объ-



Детская площадка



Скейт-парк



Пляж с гамаками

строительства. Дополнительно по уже сложившемуся маршруту в зеленом каркасе – создать пешеходный дублер.

Территория набережной, по замыслу архитекторов, зонирована тропиночно-пешеходной сетью на несколько локаций с тем, чтобы разделить досуг: шумный и тихий, активный и спокойный. К примеру, весь берег, между водой и главной дорогой в деревянном настиле, будет предназначен для спокойного отдыха. Здесь появятся гамаки, лежаки, зонтики, пирсы. С другой стороны дороги разместятся площадки для активного отдыха. Так, спортивная зона будет представлена памп-треком, скейт-площадкой, универсальным кортом, площадкой для воркаута и столами для настольного тенниса.

У жителей и гостей города появится возможность подойти к воде. Проект пред-

екты. К примеру, круговые качели, зеркальные столбы, в которых будут отражаться закаты и рассветы. Рядом с ними горожане с удовольствием станут прово-

дить фотосессии. Архитекторы также заложили в проект создание зоны барбекю, поскольку такой запрос, как пояснил Никита Маликов, поступил от жителей. Рядом с мангалами будет установлен так называемый городской стол, за который могут сесть целые семьи и отметить какой-либо праздник.

Так как Воронеж известен на всю Россию многочисленными фестивалями, для их проведения на набережной отведена отдельная площадка со сценой и навесом. Запланировано также место и для коммерческой зоны, которая может использоваться под рестораны и досуговые центры.

И еще один немаловажный штрих в создании комфорта. Для защиты посетителей от солнца предусматривается высадка растений. Деревья, которые хорошо себя чувствуют на песке, – ивы и сосны – займут свое место вдоль основных дорожек и площадок. Они создадут необхо-



Центральный пирс



Качели



Амфитеатр

димую тень и не потребуют особого ухода. Планируется также высадка кустарников и многолетних растений из питомников с тем, чтобы создать здесь эффект ухоженного городского пространства.

Выступивший в ходе презентации Константин Кузнецов, помощник губернатора области, председатель Воронежского регионального отделения Союза архитекторов России, с удовлетворением отметил современный (и правильный) подход горожан к обустройству общественных пространств. Важно то, что «сегодня жители ратуют не за плитку и не за бетон, а за природную составляющую территории. Они понимают, что в городе-миллионнике должны быть свои природные парки, и эту революционную идею, а она, действительно, революционная, инициировал губернатор Александр Гусев. Архитекторы, в свою очередь, опираясь на мнение горожан, предлагают нам, как удачно и целесообразно использовать набережную», – сказал Константин Кузнецов.

Подводя итоги презентации, Андрей Еренков, руководитель департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области, отметил, что долгое время намытая территория на Воронежском водохранилище вызывала тревогу у горожан. Были проекты, предполагающие появление большого торгового центра под открытым небом, где бы можно было совсем иначе проводить время. Но жители отдали предпочтение отдыху в естественных условиях, сохранив тем самым уникальный природный объект. И это мнение оказалось не только единым, но и решающим в выборе развития набережной. Он поблагодарил архитекторов за качественный эскизный проект, сказав, что в дальнейшем воронежцам необходимо будет сформировать культуру пользования этим общественным пространством, чтобы сберечь его для будущих поколений.

Ольга КОСЫХ



# НОСТРОЙ: Семейная ипотека для вторичного рынка жилья – возможность, но не панацея

**В пресс-центре МИЦ «Известия» состоялась пресс-конференция «Семейная ипотека: нужно ли расширять программу на вторичное жилье?».**

Причиной мероприятия стал актуальный в последнее время вопрос, почему покупатели при использовании льготной программы семейной ипотеки под 6% получают ограниченный выбор в виде только первичного жилья. А значит, в городах, где таковое вообще не возводится, семьи в принципе не могут воспользоваться льготой.

И это хорошо, что такая программа существует, ведь уже более 190 тыс. семей получили поддержку и въехали в новые квартиры. А как напомнил управляющий директор «ДОМ.РФ» Алексей Ниденс, с апреля семейная ипотека стала доступна и на строительство индивидуального жилого дома. Плюс к этому, с 1 июля ей могут воспользоваться семьи, где первый ребенок родился после 1 января 2018 г. В результате это существенно повысило востребованность программы, и по итогам августа прирост составил 9 тыс. семей ежемесячно. А к концу года планируется, что ежемесячно 14-15 тыс. семей будут улучшать свои жилищные условия.

Но при этом все регионы строят по-разному. Так, по данным эксперта тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павла Склянчука, из 1117 городов в 511 жилье либо вообще не строится, либо практически не строится – например, в Мурманске, Пскове, Майкопе, Петропавловске-Камчатском и т.д.

Это не просто малые города, но и административные центры. А смысл программы в том, чтобы семейная ипотека была доступна на территории всей страны. Поэтому на Дальнем Востоке уже принято решение, что ее можно использовать для вторичного жилья.

Кроме того, как заметил директор федеральной риелторской компании Ильдар Хусаинов, даже в тех регионах, где ведется строительство жилья, у него нет привязки к социальным объектам. И получается, что по семейной ипотеке невозможно купить необходимое семье жилье. Не стоит также забывать, что находящиеся в стадии строительства дома на 70% сдадутся через год-полтора, а люди хотят решить свою проблему с жильем сейчас.

При этом доходы у всех семей разные. И у многих есть возможность взять ипотеку под жилье на вторичном рынке, которое гораздо дешевле. Поэтому, по мнению координатора проекта ОНФ «Материнская платформа «Время рожать», председателя Общероссийской общественной организации поддержки материнства и детства «Совет матерей» Татьяны Буцкой, нужно исходить не только из возможностей ипотечных программ или с точки зрения взаимодействия с банками и строительными компаниями. В центре внимания должна быть отдельно взятая семья и ее жизненная ситуация, в которой ей необходима помощь.

Вторит ей и председатель комиссии по жилищной политике Общественного совета Минстроя Надежда Косарева. Программа субсидирования ипотеки должна быть устроена на других принципах, быть более адресной, обеспечивая выбор человеком первичного или вторичного жилья,



и сконцентрирована на категориях граждан, которые государству необходимо поддержать. Оно должно помогать тем, кто сам не в состоянии воспользоваться условиями рынка, учитывая доходы разных групп граждан.

Однако, отметил президент Национального объединения строителей Антон Глушков, эффект от использования семейной ипотеки на первичном рынке в последние 2 месяца снижается. Так, в августе количество участников, которые взяли ипотеку на первичном рынке с учетом государственной поддержки, уменьшилось на 7%. Да, мера эффективная, но она не вечная. И распространив ее на вторичный рынок в регионах с малым объемом строительства, не стоит ждать какого-то значимого эффекта.

Поэтому все же нужно говорить о мерах, которые простимулировали бы увеличение объема строительства и создали условия, чтобы застройщики смогли заходить в регионы, в которых сейчас строительство не ведется, с низкомаржинальными продуктами. А это одна из тех мер поддержки, которая максимально узко была представлена на рынке, в связи с тем, что стоимость строительства значительно увеличилась.

В этой связи, сообщил Антон Глушков, сейчас ведется работа над изменением тех правил, позволяющих застройщикам, которые работают в регионах с меньшей привлекательностью, тоже находить свою нишу.

Также для регионов, где не ведется массовое строительство, ключевым моментом может стать увеличение объемов индивидуального домостроения. Так, невзирая на то, что ИЖС живет особняком, фактический объем строительства ИЖС в стране паритетен с многоквартирными жилыми домами, а по итогам первого полугодия даже местами его обгоняет. Прирост ввода жилья в 1 полугодии составил 27%, из них ИЖС увеличился на 42%. И для регионов с недостаточным количеством предложений на первичном рынке, по мнению Антона Глушкова, правильнее было бы рассматривать не распространение мер поддержки на вторичный рынок, а именно мер, которые позволят на долгосрочный период увеличить объемы строительства в этих регионах.

Задача ведь не просто обеспечить граждан жильем, а именно качественным и комфортным жильем. И, как заметил президент НОСТРОЙ, в связи с повышенной конкуренцией качество появившегося в последние годы жилья значительно отличается в лучшую сторону от построенного в предыдущие периоды. Поэтому меру распространения семейной ипотеки на вторичное жилье можно было бы и признать, но она опять-таки краткосрочна, а нужны конкретные меры по стимулированию предложения в регионах, где его крайне мало.

Галина КРУПЕН

## Рынок стройматериалов 2021: дефицит или будущий кризис?

**Мнение директора компании «Кирилл» Дмитрия Самылина о влиянии карантина на рынок строительных материалов и возможности избежать последствий кризиса по сценарию 2008 года.**

Недавно в связи с ростом цен на стройматериалы ФАС России начала проверку крупных строительных компаний и производителей стройматериалов. К чему могут привести скачки цен и как реагировать на перегретый потребительский спрос на загородную недвижимость, рассуждает директор компании «Кирилл» Дмитрий Самылин.

«В какой-то момент стало понятно, что как раньше уже не будет. Жизнь большинства изменилась и трансформировалась в новую реальность, в которой не осталось места размеренному, сытому и ориентированному на сферу услуг быту горожанина. Вирус, который пришел к нам внезапно, закрыл на карантин целые города и запер жителей по своим комнатам и квартирам на несколько месяцев. Улицы, заполненные спешащими на работу людьми, встреча за кофе, очереди в гардероб театров, оживленные торговые центры, выходные в парках и скверах остались на

какое-то время стали воспоминанием. Практически три месяца вынужденного «отдыха» и неспешного ритма дистанционной работы в стесненных домашних условиях сильно изменили представления о комфортной среде проживания. Вдруг всем стало понятно, что город может не только предлагать работу и развлечения, но и оказаться местом заточения простого горожанина. Душные городские жилища заставили многих искать возможность спасения на лоне природы загородной жизни.

Когда все начинают бежать в одном направлении и пытаются обогнать друг друга, на финише происходит затор. В конце прошлого года практически все производители строительных материалов почувствовали активацию спроса на свой товар: с декабря он начал ускоряться, а к апрелю 2021 года достиг пика. Сроки производства на большинстве предприятий достигли четырех месяцев с момента

размещения заказа. Некоторые производители были вынуждены прекратить прием заказов на этот строительный сезон и для охлаждения дефицита неоднократно повысить отпускные цены. Однако такие решения только усугубили ситуацию и привели к парадоксальной ситуации: все хотят «выгодно» вложить заработанные средства и приобрести загородный дом любой ценой и именно сейчас, ведь завтра будет дороже. При этом у многих нет собственных средств, но поскольку это «беспроектная» инвестиция, то почему бы не взять недостающие деньги в долг у услужливо предлагающих их банков. Частные застройщики, небольшие строительные компании и крупные девелоперы ринулись выполнять желания клиентов, все больше застраивая квадратными метрами и так измученную подмосковную землю, увеличивая дефицит стройматериалов и их рыночную стоимость. Ведь



спрос рождает предложение! Благодаря тому, что любое увеличение производственных мощностей имеет большую инерционность, потребуется значительное время для полного удовлетворения возникшего спроса, при этом дефицит может сохраниться довольно долго. Если только не повторится очередной кризис по сценарию 2008 года, когда бурный рост цен и безумный дефицит в мгновение ока исчезли, и наш строительный рынок с головой окунулся в тяжелую стагнацию, затянувшуюся на несколько лет. Неужели такое возможно, есть ли предпосылки? Конечно, точную дату предсказать нельзя, но с большой уверенностью, проанализировав ситуацию далекого и многими забытого 2008 года, найдя схожие моменты с нынешней ситуацией, можно предсказать кризис мировой финансовой системы и снижение перегретого потребительского спроса практически до нуля.

Остаются считанные дни до того момента, как столь неутешительный для всех производителей прогноз сбудется, но шанс скорректировать свои действия у них еще есть: нужно только лишь представить, что дефицита нет. Тогда сразу найдутся готовые рецепты сохранения и даже процветания бизнеса. Ориентация на клиента, сбалансированная ценовая политика, расширение торгового предложения, высокое качество производимой продукции – все эти действия позволят не только не потерять, но, скорее всего, нарастить за счет выпадающей доли конкурентов свою долю рынка. Расчет на то, что максимизация прибыли в моменте за счет нарушений договоренностей с партнерами, вольной трактовки своих обязательств и всевозможных допущений позволит покрыть все будущие убытки, ошибочен и опасен».

Дмитрий САМЫЛИН



# Перед отраслью стоят серьезные вызовы



**Четверть проектов, которые представляются в Главгосэкспертизу, содержат ошибки, сказал журналистам глава Главгосэкспертизы России Игорь Маньков. Причем это не единственная проблема, будоражащая отрасль.**

«К сожалению, много совершается ошибок на стадии планирования и проектирования объектов. Каждый четвертый объект, проект, который представлен на экспертизу, содержит большое количество ошибок, причем иногда довольно серьезных», — сообщил он.

По словам главы ведомства, в год Главгосэкспертиза выдает около 5 тыс. заключений, из них более чем 1 тыс. — по комплектам документации, в которых выявляются ошибки в процессе экспертизы.

«Это, по сути, проектная ошибка, она не имеет тяжелых

последствий, но, если ее пропустить и не принять мер, последствия могут быть серьезные. Могут только сказать, что за последние годы показатели снизились по отрицательным заключениям до 10%, буквально несколько лет назад он был в районе 20%. Сейчас все-таки динамика положительная», — подчеркнул Маньков.

Он добавил, что стадия экспертного рассмотрения позволяет заказчику и проектировщику сделать работу над ошибками и за достаточно короткое время их устранить, доработать проект и принять новые технические решения.

«За счет этого 90% объектов получают положительное заключение. К сожалению, есть та часть, которая с первого раза не выходит, это плохо сказывается на стройке», — пояснил глава Главгосэкспертизы.

Руководитель Учебного центра Главгосэкспертизы России

Александр Шалаев, со своей стороны, перечислил основные вызовы, стоящие перед строительной отраслью.

«В целом, если мы рассмотрим, какие вызовы стоят перед профессиональной трансформацией строительной отрасли, то могу отметить первое: сейчас мы наблюдаем в целом дефицит кадров по практически всем специальностям. В том числе есть достаточно большая неравномерность распределения работников по субъектам РФ», — сказал Шалаев.

Вторым вызовом эксперт назвал большой разрыв между образовательными программами и реальными требованиями отрасли — как текущими, так и перспективными.

«Причем мы здесь берем программы и среднего профессионального образования, и высшего образования, и дополнительного для людей, которые уже получили высшее образование.

Даже работники, которые уже работают в ведущих отраслевых организациях, также вынуждены постоянно переучиваться, это практически система непрерывного образования», — пояснил он, подчеркнув, что производительность труда при этом остается низкой.

Специалист отметил также недостаточную развитость механизма независимой оценки квалификации. «Эта система тоже немножко буксует», — сказал он.

«Все эти вызовы невозможно оторвать от мировых трендов развития системы персонала, того, как меняется в целом потребность. Здесь в первую очередь это война за таланты, 69% компаний по всему миру не удовлетворяют свою потребность и не могут заполнить вакантные должности», — отметил Шалаев.

АНСБ

## Подрядчики, занимающиеся капремонтом МКД, получили возможность пересмотра контрактов

Правительство РФ разрешило пересмотр стоимости контрактов по капитальному ремонту многоквартирных домов (МКД), в связи с подорожанием материалов и оборудования. Соответствующее постановление №1667 от 30 сентября 2021 года подписал председатель Правительства России Михаил Мишустин.

Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации и вступает в силу 14 октября 2021 года.

Согласно постановлению, в договор об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в связи с увеличением стоимости материалов и оборудования, в ходе его исполнения может быть внесено изменение в части увеличения цены договора не более чем, на 25% от заключенного контракта.

Соглашение об увеличении цены договора заключается сторонами после представления подрядной организацией заключения о достоверности определения сметной стоимости капремонта, подтверждающего обоснованность увеличения цены договора.

В постановлении указан ряд ограничений, в том числе требующих пересмотра установленного регионального предельного норматива стоимости услуг и (или) работ по капремонту, а также срок возможного пересмотра цены контракта — до 1 января 2022 года.

На сегодня всем строительным компаниям, выполняющим капремонт многоквартирных домов, необходимо в кратчайшие сроки инициировать процедуру расчета изменения цены контракта и обратиться в свои региональные Фонды капитального ремонта МКД с целью пересмотра предельного норматива стоимости и заключения дополнительных соглашений на увеличение цены контракта из-за роста стоимости строительных материалов.

Таким образом, исполнительная власть продолжает расширять возможности пересмотра цен на госзакупки в строительной отрасли. Ранее было выпущено постановление Правительства России №1315 о возможности корректировки стоимости федеральных строительных контрактов, затем появились пакеты аналогичных документов в российских регионах.

Между тем, как обращали внимание эксперты, сам по себе пересчет госконтракта остался делом добровольным — такая возможность существует, но зависит исключительно от доброжелательного отношения заказчика. Который может и не пойти на уступки. Поэтому для реализации предложенных норм необходима активная позиция подрядных организаций. После выхода регионального нормативного акта о возможности изменения цены контракта, в связи со значительным ростом цен на строительные ресурсы, подрядчику необходимо подготовить расчет размера увеличения цены контракта с подтверждающими документами, в соответствии с порядком по приказу Минстроя России №500/пр, и выходить на заказчика с письменным предложением об увеличении цены контракта и заключении дополнительного соглашения, ссылаясь на постановление Правительства РФ от 9 августа 2021 года №1315 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и региональный нормативный акт.

В том случае, если заказчик принципиально отказывается пересматривать стоимость контракта, возможно только три пути действий:

1. Убедить и настаивать, находить доводы и аргументы.
2. Предложить расторжение контракта по соглашению сторон.
3. Принять решение об одностороннем отказе от исполнения контракта при соблюдении процедуры одностороннего отказа подрядчика от исполнения контракта, регламентированной частями 19-22 статьи 95 Федерального закона о контрактной системе №44-ФЗ.



## По производительности труда мы в 2-4 раза отстаем от стран ЕС

Профессионализм мигрантов, приезжающих работать на российские стройки, резко снизился, заявил генеральный директор агентства развития профессионального мастерства WorldSkills Russia Роберт Уразов.

Он сообщил, что производительность труда на российских стройках падает. «По разным оценкам, мы в 2,5-4 раза отстаем от ЕС. И это феноменальный разрыв, в этом отношении мы просто в каменном веке», — констатировал директор агентства.

Уразов посетовал, что зарплата профессиональных строителей-мигрантов в Российской Федерации «ниже не только, чем в ЕС, а даже чем в Казахстане и в Корее».

«Ставка на то, что приедут ребята из Узбекистана и все сделают, проваливается, потому что они направляются в другие страны, где платят больше», — отметил он.

Уразов также подчеркнул, что российские строительные компании пытались готовить рабочих-мигрантов у них на родине, а в итоге те, отучившись за деньги российского бизнеса, все равно уезжают в другие страны.

«В какой ситуации мы сейчас находимся? К нам приезжают люди, которые не знают русского языка и никогда не работали на стройке. Фактически нам нужно учить человека заново базовым вещам. Сейчас системы подготовки специальности в строительстве нет, и застройщики не придумали ничего лучше, чем готовить людей прямо на рабочем месте. Ребята, если вы это не технологизируете, то и готовите рабочего как попало. Соответственно, имеем на выходе не профессионалов, а кого попало», — заявил он.

РИА Недвижимость





# Утвержден порядок признания МКД домом, находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии

**С 12.10.2021 вступил в силу приказ Минстроя России от 26.08.2021 №610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии».**

Согласно указанному порядку, деятельность межведомственной комиссии начинается с приема заявления собственника (собственников) помещений, нанимателя (нанимателей) жилых помещений в многоквартирном доме (МКД), составленного в свободной письменной форме, или решения органа исполнительной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления о проведении оценки и обследования технического состояния МКД и прилагаемых к ним документов.

Основанием для признания МКД домами, находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии, является установленное членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций (специализированная организация), техническое состояние строительной конструкции или МКД в целом.

Здесь включаются состояние грунтов основания, при котором имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, при этом отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания. Функционирование конструкций и эксплуатация такого МКД возможны либо при контроле (мониторинге) его технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния такого МКД.

Результаты обследования МКД специализированной орга-

низацией оформляются в форме заключения (заключение специализированной организации), соответствующего ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Порядком устанавливается состав сведений, которые должны быть отражены в заключении специализированной организа-

ции. В зависимости от применяемого документа по стандартизации в заключении специализированной организации могут быть отражены следующие сведения:

- ведомость дефектов и повреждений в несущих строительных конструкциях с указанием типа и материала несущей строительной конструкции, номеров дефектов и повреждений на планах и (или) фасадах и (или) разрезах, видов дефектов и их количественной и (или) качественной оценки, с характеристикой дефектов и повреждений, свидетельствующих об ограниченно работоспособном техническом состоянии, с приложением фотографий дефектов и повреждений;
- графические схемы (планы, фасады, разрезы) МКД с указанием мест, выявленных в процессе обследования дефектов и повреждений;
- результаты измерения необходимых для выполнения целей обследования геометрических параметров здания, конструкций, их элементов и узлов;
- результаты инженерно-геологических изысканий (если они проводились);
- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений;
- определение фактических характеристик материалов ос-



новных несущих конструкций и их элементов;

- определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми строительными конструкциями с учетом влияния деформаций грунтов основания;
- определение реальной расчетной схемы МКД и его отдельных строительных конструкций;
- определение расчетных усилий в несущих строительных конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;
- поверочный расчет несущей способности строительных конструкций по результатам обследования.

В случае если заключение специализированной организации содержит вывод о нормативном, работоспособном или аварийном техническом состоянии МКД, комиссия возвращает заявителю заявление (решение) с указанием причин возврата.

Комиссия проводит визуальное обследование МКД. Если в ходе данного обследования фактическое состояние МКД, выявленные дефекты и их характер не соответствуют информации о таком доме, изложенной в заключении специализированной организации, комиссия возвращает заявителю без рассмотрения заявление (решение) и приложенные к нему документы с указанием причины возврата.

Комиссия принимает решение о выявлении оснований для признания МКД домом, находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, в том случае, если одновременно:

- в заключении специализированной организации содержится вывод о выявлении таких оснований;
- информация, изложенная в таком заключении, подтверждается актом визуального обследования МКД многоквартирного дома.

Собственники помещений, наниматели жилых помещений в МКД вправе принять участие в указанном заседании с правом совещательного голоса.

Решение комиссии, заключение специализированной организации, информация о принятии решений, а также их электронные образы, включаются органом, принявшим решение о признании многоквартирных домов находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, в автоматизированную информационную систему «Реформа ЖКХ» (АИС «Реформа ЖКХ»).

Заявитель информируется о принятом решении в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая

единый портал или региональный портал государственных и муниципальных услуг.

Остальные собственники и наниматели жилых помещений информируются о принятом решении в письменной форме, в том числе путем размещения решения в помещении МКД, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех, а также на своем официальном сайте в сети «Интернет».

При устранении основания для признания МКД находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, в том числе после проведения мероприятий по восстановлению или усилению строительных конструкций и (или) грунтов основания МКД, может быть инициировано проведение повторной процедуры оценки и обследования технического состояния МКД. Если в результате такой оценки и обследования будет установлено отсутствие основания для признания МКД домом, находящимся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, решение о его признании подлежит отмене, а дом исключается из перечня в АИС «Реформа ЖКХ».

Также дом подлежит исключению из данного перечня, если он впоследствии признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

## В России могут появиться региональные операторы по управлению жильем

**Это следует из разработанного Минстроем проекта стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ страны до 2030 года.**

По данным министерства, в России насчитывается более 1 миллиона многоквартирных домов общей площадью 2,9 миллиарда квадратных метров, которыми на 98% управляют собственники квартир либо управляющие организации.

Стратегия предполагает, что до 2030 года будут проведены мероприятия по улучшению управления жилищным фондом. Среди

них – внедрение единых стандартов обслуживания, изменения в государственном жилищном надзоре и лицензировании управления домами, совершенствование ценообразования в управлении жильем и содержании общего имущества, формирование правовой среды, включающей ответственность собственников.

В нем также отмечается, что к 2030 году 80% общих собраний

собственников помещений в многоквартирных домах будут проводиться посредством электронного голосования. Кроме того, планируется развитие способов управления малоэтажным жилищным фондом по аналогии с многоквартирным.

В настоящее время проект проходит стадию общественных обсуждений, они должны завершиться 31 октября.





# Современное сантехобрудование для школ и детсадов

Рассказываем о дизайнерских и инженерных разработках компании DELABIE, которые могут быть полезны при обустройстве санузлов в детских учреждениях: блокировка кипятка, снижение расхода воды, самоочищение и многое другое.

Оборудовать санузел школы или детского сада не так просто: с одной стороны, существуют нормы СанПиН, с другой – непредсказуемые дети, склонные к смелым экспериментам, непреднамеренному вандализму и «туалетному юмору». DELABIE предлагает ряд решений, которые помогут сделать ежедневные гигиенические ритуалы безопасными и комфортными для всех.

## Удобно детям

Чтобы выбрать подходящую для детей сантехнику, не лишним будет учитывать следующие моменты.

- Ожог от кипятка, к сожалению, – довольно распространенный случай, поэтому сенсорный кран с предустановленной температурой – хорошее решение, особенно для дошколят, еще не отладивших причинно-следственные связи.

- В термостатических моделях смесителей DELABIE температура остается стабильной

контакте с водой или воздухом на ее поверхности формируется тонкая невидимая пленка, защищающая материал от окисления. Даже в случае механического повреждения нержавеющей стали защищена от коррозии. Ее поверхность остается блестящей, прочной и гладкой, что препятствует быстрому оседанию бактерий.

- Многим детям вообще не нравится мыть руки и прилагать

взрослых, то для старших на первый план выходит комфорт и эстетическая сторона процесса – это DELABIE также учитывает, разрабатывая, например, системы прямого смыва со слабым акустическим порогом.

## Легко взрослым

Взрослым в детских учреждениях тоже нужна забота: дизайн и конструкция изделий



даже в случае скачков давления в трубах, а при отсутствии подачи холодной воды срабатывает система антиожоговой безопасности. Температуру подачи воды и ее расход можно отрегулировать при монтаже смесителей, на некоторых моделях есть боковые ручки регулировки и стопора максимальной температуры.

Детский сад и школа – место, откуда дети часто приносят ту или иную болезнь. Сенсорные краны, дозаторы мыла и бумаги, педальные ведра делают гигиену бесконтактной, что снижает возможность передать микробы товарищам или же схватить их. Также DELABIE предлагает раковины и унитазы из нержавеющей стали, которая не дает бактериям задерживаться на поверхности.

Изделия DELABIE производятся из бактериостатической нержавеющей стали AISI 304. При

усилия, чтобы, например, выдавить жидкое мыло или отрегулировать температуру воды.

Чем легче и проще механика процесса, тем больше шансов на чистые ладони. Мягкий спуск настенного диспансера не будет фрустрировать, а бесконтактная подача пены или бумажных полотенец вообще превратит гигиену в игру.

- Подросткам нужно больше: при спортивных залах, особенно во вновь строящихся школах, рекомендуется устанавливать душевые.

DELABIE предлагает обратить внимание на нажимные и сенсорные душевые панели Sporting, а также на душевые смесители Tempomix, уже установленные в десятке российских спортивных школ и бассейнов.

- Если младшим детям важнее справиться с гигиеной самостоятельно без присмотра

DELABIE берут в расчет и тех, кто сантехнику моет, ремонтирует и заменяет.

Изделия DELABIE сконструированы таким образом, чтобы ухаживать за ними было приятно и просто

По российским нормам мыть сантехнику в детских учреждениях нужно два раза в день, DELABIE помогает оптимизировать эту рутину:

- из-за минимального количества соединений, швов и выступов не образуются бактериальные ниши, где откладываются загрязнения;

- полированные и сатирированные покрытия обеспечивают однородную непористую поверхность, которая легко чистится и не требует большого количества моющего средства;

- все механизмы DELABIE производятся из самоочищающихся материалов с защитой от налета;



- регуляторы струи и расщепители воды для душевых головок оснащены специальной системой, которая препятствует задержке воды и оседанию налета;

- вся сантехническая арматура поставляется с фильтрами, защищающими от загрязнений.

## DELABIE выдерживает школьную нагрузку

По нормам СанПиН один школьный умывальник рассчитан на 30 детей. Такая нагрузка меньше, чем, положим, в торговом центре, однако дети не всегда бывают бережны. Сантехника DELABIE устойчива к истиранию, появлению царапин, не боится агрессивных моющих средств. Арматуру из латуни, нержавеющей стали или синтетических материалов для большей надежности усиливают стекловолокном. Самоочищающиеся гидравлические механизмы и электроклапаны долго не изнашиваются и, соответственно, не требуют замены.

## Изделия DELABIE легко обслуживать

Все функциональные части оборудования располагается в моноблочных модулях с доступом через ревизионные лючки. То есть, чтобы заменить батарейку, отрегулировать температуру и расход воды в смесителе, нет необходимости его демонтировать. Сенсорные системы оснащены светодиод-

ными лампочками помощи в диагностике.

## Изделия DELABIE не уходят на каникулы

Если краны и смесители долго не используются, в них застаивается вода – благоприятная среда для размножения бактерий. Все сенсорные продукты DELABIE оснащены программой периодического ополаскивания, которое включается автоматически каждые 24 часа после последнего использования и длится примерно 60 секунд. Застой воды комнатной температуры в унитазах с бачком также способствует развитию бактерий. Эту проблему DELABIE решает с помощью системы прямого слива.

## Экоответственность с первых шагов

DELABIE помогает экономить ресурсы таким образом, чтобы пользователь не прилагал для этого усилий и не испытывал неудобств. В случае с детьми это особенно важно, поскольку они могут забыть выключить воду, не докрутить вентиль крана или надолго задуматься в процессе мытья рук. Все циклы и объемы подачи воды в смесителях и унитазах продуманы до мелочей и помогают сократить расход воды до 90% по сравнению с обычной сантехникой. Изделия DELABIE позволяют зданиям проходить самую строгую экологическую сертификацию.

Archi.ru

## Минстрой намерен увеличить жилфонд России до 34 «квадратов» на человека к 2030 году

**Обеспеченность жильем в России к 2030 году должна достигнуть 33,8 квадратного метра на человека, следует из разработанного Минстроем проекта стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ страны.**

По данным министерства, общая площадь жилищного фонда России на конец 2020 года составила 3,9 миллиарда квадратных метров, из них 2,4 миллиарда – в многоквартирных домах. При этом на одного человека в среднем приходится 26,9 квадратных метра. В проекте отмечено, что обеспеченность жильем во всех регионах

страны ниже аналогичного показателя стран Восточной Европы, где на человека в среднем приходится 35 квадратных метров. При этом по итогам 2020 года в 21 регионе России обеспеченность жильем составила менее 21,3 квадратного метра на человека.

Объем вводимого жилья на одного человека в 2020 году в России составил 0,56 квадратного метра, также уточняется в тексте.

В настоящее время проект проходит стадию общественных обсуждений, они должны завершиться 31 октября.



# Многоликий габион



**У габионов Zabor Modern, помимо эффектного внешнего вида, есть неочевидное преимущество: этот тип ограждения не требует фундаментных работ, благодаря чему устанавливать его можно даже там, где другой забор не пройдет по нормам. Кроме того, конструкция подходит и для ландшафтных решений.**

Габионы давно используются в качестве дорожных ограждений, но в частном домостроении и в городе эти изделия до сих пор встречались не так часто, что объяснялось отсутствием эстетичных аналогов. Для промышленных моделей, как правило, используется простая металлическая сетка из проволоки разного диаметра, которая заполняется бутовым камнем или декоративным гранитом, что, впрочем, не слишком помогает сделать такой забор аккуратнее. Ситуация изменилась, когда для таких заборов стали применяться металлический профиль, а проволоку заменили на прутья. Как следствие, изменилась и конструкция, и дизайн, и механизм крепления.

Zabor Modern предлагает для жилых домов европейские габионы. Это специальные конструкции на базе горизонтальных швеллеров 20 x 8 x 2 мм с внутренними стягивающими профилями. Они крепятся болтами, а само изделие полностью адаптировано под строгие стандарты качества бытового использования. При внешней схожести с обычными габионами продукты все же разные – по конструкции, заполнению и области применения.

## Стабильная конструкция без фундамента

Рамная конструкция из швеллеров уже сама по себе обеспечивает достаточную стабильность, но при больших высотах – а за-



бор из габиона может достигать 2,5 метров – внутрь конструкций дополнительно устанавливаются металлические столбы, которые бетонируют или засыпают камнем.

Важно отметить, что при установке забора из габиона не требуется фундамент – достаточно забетонировать стабилизационные столбы и сформировать песчаную или песчано-гравийную подушку. Это не только экономия на работах, но зачастую и выход из ситуации, когда другой тип ограждения невозможно установить, например, из-за инженерных коммуникаций, проложенных под землей.

Стабильность конструкции в новой версии габионов обеспечивают как металлические профили, из которых сформированы панели, так и соединительные элементы, стягивающие габионные панели: они и принимают на себя основную нагрузку. Болты и швеллеры значительно надежнее проволочных скоб.

## Заполнение на ваш вкус

Материалы, которыми можно заполнить конструкцию из габионов, настолько разнообразны, что затрудняют выбор. Традиционно используется гранит – за счет яркости колотой формы, песчаник – за счет насыщенного специфического цвета, базальтовый камень – за счет солидного темного оттенка. От дизайна, размера и



цвета выбранных для заполнения материалов во многом зависит внешний вид всего габиона, поэтому не следует торопиться и останавливать выбор на самом экономичном варианте – стоит искать тот материал из возможного ассортимента местного рынка, который по цвету и фактуре будет соответствовать стилю дома.

Как правило, заполнение специально отбирается в карьере из колотого гранита нужного цвета и нужной фракции или закупается у ближайшего поставщика этой продукции. Часто декоративный материал используется лишь для внешней стороны габиона, а скрытые пространства заполняют более простым наполнением.

## Габион для ограждений

Габионы в системе ограждений могут использоваться в качестве столбов или стенок. Именно стенки позволяют наиболее эффектно показать красоту камня. Полностью закрытые заборы уже менее популярны, а сочетание габионов с различными моделями металлических заборов позволяет получить нужную прозрачность. Эффек-



## Габион как элемент экстерьера

Габионы жилого назначения можно использовать как самостоятельные элементы дизайна: их конструкции рассчитаны не только на сохранение собственной формы, но и имеют достаточный резерв прочности для использования в быту. Габионы могут быть интересны ландшафтными дизайнерам в том числе по той причине, что предлагают решение для создания мобильной зоны отдыха.

Мебель из габионов – подпорные стенки, перегородки, оформление камина – используется как самостоятельный акцент или интегрируется в группу садовых декоративных элементов. В качестве наполнителя в этих конструкциях часто применяют стекло, которое можно подсвечивать в вечернее время. Из типовых габионов можно формировать клумбы или зоны для барбекю.





## Есть риск потери квартиры даже с завещанием

**Нотариус Глушкова предупредила о риске потери квартиры при наличии завещания**

Завещание — не всегда гарантия получения жилья в наследство. Важно помнить о ряде моментов: наличии «обязательных» наследников, использовании маткапитала для покупки жилья, возможного более позднего волеизъявления покойного. Завещание также могут попытаться оспорить, рассказала агентству «Прайм» член комиссии Федеральной нотариальной палаты по международному сотрудничеству Елена Глушкова.

При наличии у завещателя на момент смерти несовершеннолетних или нетрудоспособных детей, супруга или родителей, а также других нетрудоспособных иждивенцев, все они проходят по категории «обязательные наследники» и имеют право на обязательную долю в недвижимости. Помимо этого, лица, интересы ко-

торых нарушены, могут оспорить завещание по ряду оснований:

- завещатель не подписывал завещание;
- завещание составлено с использованием угроз и принуждения, либо в условиях стечения тяжелых жизненных обстоятельств;
- завещатель на момент составления документа находился в состоянии, при котором не мог в полной мере отвечать за свои действия. Например, в случае психического заболевания;
- допущены нарушения в порядке удостоверения завещания.

Подобные обвинения можно опровергнуть. Это можно сделать с помощью видеозаписи процесса удостоверения завещания. Запись предоставляет нотариус по запросу суда, заключила эксперт.

## В стране могут появиться дома со встроенными огородами

Жилые дома со встроенными персональными огородами для жителей появятся в России, первое такое здание планируется начать строить в Самаре в 2024 году, рассказал РИА Новости ведущий эксперт рабочей группы FoodNet Национальной технологической инициативы (НТИ) Михаил Чарный.

Данный проект реализуется в рамках дорожной карты рынка FoodNet НТИ в сотрудничестве с Минстроем, Минпромторгом и Минсельхозом РФ.

«Ряд компаний FoodNet НТИ имеют действующие проекты в области сити-фермерства. Мы провели переговоры с одной крупной строительной компанией, и она готова наши наработки по сити-фермерству внедрить в свой проект по строительству жилья. Первый такой дом будут строить с нуля в Самаре. Проектирование начнется в 2022 году, обычно оно занимает полтора-два года для нетипового здания, строительство планируется начать в 2024 году. В дальнейшем этот проект может стать тиражируемым для других регионов», — сообщил Чарный.

Он уточнил, что сейчас есть несколько вариантов строительства такого дома. «Первый вариант — жилой дом, в подвалах которого будут размещены сити-фермы. Жители каждого подъезда смогут самостоятельно выращивать овощи или фрукты и потреблять их, делиться ими с другими подъездами. Другой вариант — вертикальная сити-ферма, проходящая

по всем квартирам внутри здания. То есть в проекте квартиры будет указано, где может быть расположен шкаф с персональной сити-фермой. Еще один вариант — встроенные помещения на технических этажах для выращивания овощей и фруктов, чтобы люди могли получить продукты, не выходя из дома», — уточнил он.

Такие сити-фермы, по словам эксперта, могут быть построены только в новостройках. «Со старыми домами нужно провести очень дорогостоящую экспертизу, потом сделать проект и пройти госэкспертизу этой реконструкции. Построить новый дом будет дешевле», — пояснил он.

Такие огороды могут быть как платными, так и бесплатными. «Для кого-то это будет вариант трудоустройства. Например, вы можете платить квартплату в виде ухода за огородом или садом подъезда», — заключил Чарный.



# НОВОСТРОЙКИ ДЛЯ ЖИЗНИ



ЖК «ЕВРОПЕЙСКИЙ»

ЖК по ул. 45  
Стрелковой дивизии

ЖК «ЧЕРЕМУШКИ»

ЖК «СОВРЕМЕННИК»

ЖК «ЛАЗУРНЫЙ»

dskvrn.ru  
☎ 263 99 77



Заказчик строительства: АО «СЗ «ДСК». Реализация квартир: ООО «ЦНЗ». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф ID: 40203, 29554, 31338, 31340, 40139

Реклама

## 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».

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, www.ancb.ru, www.ezrf.ru, www.nostro.ru, www.ezrf.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 21.10.2021 г.  
Заказ №390 Цена свободная.





Ты знаешь, я люблю тебя дождями,  
Что обнимают город в поздний час...  
И эти расстоянья между нами  
Не отделяют, а сближают нас.  
Люблю тебя озябшими ветвями  
Рыдающих берёзок у пруда.  
Ты думаешь, что пропасть между нами,  
Но душами мы сишты навсегда.  
Люблю тебя туманами рассвета,  
Когда совсем не видно, что грядет.  
Ты думаешь, что будущего нету?  
Но верю я, всё сбудется вот-вот...  
Люблю тебя осеннею прохладой,  
Что вдохновляет обнимать сильнеей.  
Ты думаешь, что я опять не рядом,  
Так вот же я, внутри души твоей...  
Ты знаешь, я люблю тебя стихами,  
Что с осенью печальной заодно...  
Ты думаешь, разлука между нами,  
А я дождём стучу в твоё окно...

Ирина Самарина

*В нашей жизни всё так временно...  
Живите бережно...*



**Красота ума вызывает удивление,  
красота души — уважение.**



В целом ничего не изменилось, ты все так же просыпаешься по утрам, моешься, завариваешь кофе, лениво морщишься на свой завтрак, только с каждым днем за окном все темнее. И однажды твой будильник прозвонит, ты откроешь глаза и увидишь ночь. А это значит, что в твоём городе осень. Осень похожа на изысканную болезнь: сначала ты любишь смену красок, хватаешь руками листопады, но уже начинаешь чувствовать какую-то нездешнюю печаль и проникаешься тихой нежностью к любимым и близким, словно бы завтра с последним упавшим на асфальт листом исчезнут и они. Но время идет, и поэтический флер спадает с осени, обнажая голые деревья, холод, пасмурную слякоть и первый мокрый снег, быстро превращающийся в грязь под ногами простуженных людей с угрюмыми лицами. Но чем холоднее и беспросветнее темнота снаружи, тем уютнее кажется теплый мягкий свет в квартире. И если лето — это время убежать из дома навстречу несбыточным мечтам подростковой души, то поздняя осень — время возвращаться.

Аль Квотион

**Приходи на кофе. Чай...  
Или даже насовсем.**

Прижмусь к тебе отчаянно, до дрожи.  
Опять небритый и слегка колючий...  
Когда хвастливо спросишь: «Я хороший?».  
Отвечу: «Не хороший... Самый лучший!»



**Есть мужчины, с которыми мы живём.  
Есть мужчины, ради которых мы живём.  
А есть мужчины, оказавшись рядом с которыми, мы понимаем,  
что значит жить по-настоящему.**

Было то свиданье над прудом  
кратким, убивающим надежду,  
Было понимание с трудом,  
потому что столько было между  
полюсами разными земли,  
здесь, на двух концах одной скамьи,  
и мужчина с женщиной молчали  
заслонив две разные семьи,  
словно две чужих страны, плечами.  
И она сказала не всерьез,  
вполухутку, полувиновато,  
«Только разве кончики волос  
помнят, как ты гладил их когда-то».  
Отведя сближенье как беду,  
крик внутри смогла переупрямить:  
«Завтра к парикмахеру пойду –  
вот и срежу даже эту память».  
Ничего мужчина не сказал,  
Он поцеловал ей тихо руку,  
и пошел к тебе, ночной вокзал, –  
к пьяному и грязному, но другу.  
И расстались вновь на много лет,  
но кричала, словно неизбежность,  
рана та, больней которой нет, –  
Вечная друг к другу принадлежность.

Е. Евтушенко, 1973 г.



Материалы полосы подготовила Зоя КОШИК