

опыт На Среднем Урале всерьез
взялись за формирование
цивилизованного рынка аренды
Дом бюджетника

Ольга Медведева,
Наталья Тихонова,
Свердловская область

Одним из событий междуна-
родного форума 100+
TechnoBuild в Екатеринбурге
стало открытие первого аренд-
ного дома, построенного в со-
трудничестве с ДОМ.РФ. Из
380 квартир 300 будут сдавать-
ся на длительный срок — от ме-
сяца и больше. В них есть вся
мебель и бытовая техника — за-
езжай хоть завтра. Около 60 че-
ловек это уже сделали.

Кабинет с террасой

Многоэтажка, расположен-
ная в комплексе «Южные кварта-
лы» на улице Шаумяна, мало по-
хожа на общежитие или гостини-
цу. Стильная архитектура, пере-
менная высота, от 7 до 17 этажей,
закрытый двор без машин и ланд-
шафтным дизайном и оригиналь-
ными детскими площадками. Вы-
бор планировок большой: от
17-метровой студии до 4-ком-
натных на 100 «квадратов». Для
семей предлагаются варианты с
мастер-спальнями, кабинетом и
постирочной. Для тех, кто хочет
чего-то нестандартного, — выход
из гостиной на террасу или на
эксплуатируемую кровлю.

Планируется
до 50 квартир
в «Южных кварта-
лах» отдать меди-
кам и педагогам,
которые будут пла-
тить около 20 про-
центов от базовой
ставки

Стоит такое жилье от 19 ты-
сяч в месяц за студию и от 50 ты-
сяч за трехкомнатную. Выбрать
квартиру, пройти виртуальный
тур, загрузить документы — все
можно сделать с помощью мо-
бильного приложения или сайта.
— У Свердловской области
есть интерес к развитию цивили-
зованного рынка аренды, — под-
черкивает губернатор Свердлов-
ской области Евгений Куйвашев.
— Этот механизм только при-
обретает свои очертания, но я
уверен, что у него большое буду-
щее. В частности, мы намерены
расширять его действие, чтобы
предоставлять жилье специ-
алистам-бюджетникам.



ТАТЬЯНА АНДРЕЕВА

Напомним: у Свердловской
области уже был опыт создания
арендного дома, причем без
участия федерального институ-
та: в прошлом году в Нижней
Туре выдали ключи 17 молодым
специалистам. На полную ре-
конструкцию бывшего общежи-
тия «Рябинушка» региональный
и муниципальный бюджеты по-
тратили около 110 миллионов
рублей. Жилье здесь можно
снять на десять лет, и большая
квартира в 70 квадратных ме-
тров обходится семье всего в
2,1 тысячи рублей в месяц плюс
коммуналка. Первыми новосе-
лами стали фельдшер Екатерина
Сочиева и учитель физкультуры
и ОБЖ Людмила Самочерных.

Поддержат бюджетников и в
новом проекте: по словам за-
местителя гендиректора ДОМ.РФ
Дениса Филиппова, до 50 квартир
в «Южных кварталах» планиру-
ется предоставить врачам и педаго-
гам. Платить они будут всего
20 процентов от базовой ставки,
остальное просубсидируется. По
аналогичной схеме работает
арендный дом в Воронеже.

Оценили новый жилой формат
и полпред президента РФ в УрФО
Владимир Якушев. По его мнe-
нию, он очень перспективен как
для конкретных семей, так и для
частных компаний, которым не-
обходимо поселить сотрудников.

Студенческая столица

Если арендные дома адресо-
ваны уже сложившимся специ-
алистам, то программа «Кампус»,

которая разрабатывается в
Свердловской области, подразу-
мевает разные формы жилищной
поддержки тех, кто еще только
получает профессию. В частно-
сти, правительство региона об-
суждает с крупнейшими застрой-
щиками возможность проекти-
рования домов с арендными
квартирами для студентов. Это
помимо ремонта и строительства
новых общежитий, которые тоже
должны соответствовать всем со-
временным требованиям. Оце-
нить, как это будет, можно на
примере района Новольцовско-
го, где завершается возведение
пяти корпусов для УрФУ.

В каждом из них расположе-
но по 870 жилых ячеек. Так их
называют строители, хотя
обычный человек скажет, что
это скорее квартиры-студии: на
16–22 метрах умецаются две
кровати, индивидуальные рабо-
чие столы, шкаф, мини-кухня в
нише. Есть своя прихожая, ду-
шевая и туалет. Плюс на каждом
этаже — учебная комната, зона
отдыха, бытовка, где можно по-
стирать и погладить одежду.

— По количеству вузов в числу
студентов Екатеринбург обгоня-
ет Москву и Санкт-Петербург:
почти 10 процентов жителей сто-
лицы Урала — учащиеся. Про-
грамма «Кампус» нам нужна,
чтобы выпускники школ не уез-
жали за дипломами в другие го-
рода, а оставались здесь и разви-
вали регион. Комфортное жи-
лье — это вопрос реальной конку-
ренции за человеческие ресурсы,
— считает Евгений Куйвашев.

Идут на рекорд

Как отметил заместитель ми-
нистра строительства и ЖКХ РФ
Никита Сташин, свердловчане
активно участвуют во всех феде-
ральных программах, при этом
Средний Урал отличается от мно-
гих других регионов опережаю-
щая подготовка проектной доку-
ментации. Она позволяет при-
влекать дополнительные сред-
ства, когда возникает какой-то
резерв. Согласен с этим и бизнес:
применение новых инструмен-
тов поддержки, в частности ин-
фраструктурных кредитов и обли-
гаций, кратно увеличивает тем-
пы жилищного строительства.
Среди крупных проектов, кото-
рые сейчас реализуются в регио-
не и разгоняют экономический
маховик, и, соответственно,
спрос на квартиры, — создание
«сухого порта Екатеринбург», за-
вершение Екатеринбургской
кольцевой автодороги, запуск
первого в России междунаци-
онального трамвайного маршрута
Екатеринбург — Верхняя Пышма.

Отмечая важность форума
100+ TechnoBuild, а он в этом

НЕДВИЖИМОСТЬ Специалисты назвали основные
тренды жилищного строительства
Комфорт
и добрососедство

Наталья Тихонова,
Екатеринбург

Компания «Синара-
Девелопмент» ассо-
циируется у поку-
пателей с понятием на-
дежного застройщи-
ка. Ее слоган «Сто
процентов объектов
сдано в срок» акту-
ален всегда, ведь фак-
тор стабильности играет в жи-
зни важнейшую роль.

Более того, один из послед-
них объектов — жилой комплекс
(ЖК) «А 57» — сданы на полгода
раньше графика. В нем много
двух- и трехкомнатных квартир
площадью по 60–100 квадрат-
ных метров, под позициониру-
ется как семейный. Также в ЖК
есть и коворкинг — он удачно
вписывается в концепцию ком-
плекса.

— Когда в семье дети — дет-
садовцы или младшие школь-
ники, тишины ты вряд ли до-
ждешься. А тут взял ноутбук,
спустился вниз — и спокойно ра-
ботаешь. Площадка полностью
укомплектована для проведе-
ния деловых переговоров, пря-
мых эфиров, вебинаров и зоом-
конференций, — поясняет руко-
водитель департамента продаж,
маркетинга и рекламы «Синара-
Девелопмент» Александр Шеп-
кин. — Развитие тренда способ-
ствует IT-ипотека: все больше
компаний внедряют удаленку
на постоянной основе.

Дом умный и добрый

С семейной аудиторией в
«А 57», что называется, попали
в точку: вокруг жилкомплекса
давно сформирован спальный
район с социальной инфра-
структурой. То есть потенциаль-
ные новоселы — обитатели со-
седних домов, которые хотят по-
высить уровень комфорта.

Точкой притяжения являе-
тся соседский центр: жильцы мо-
гут проводить здесь мастер-
классы, смотреть спектакли и
т. п. Свое общественное про-
странство имеется и у малень-
ких непосед: большая игровая
комната на первом этаже, куда
вмещаются столы для творче-
ства, лабиринт и мягкие красе-
лашки. Можно собрать компа-
нию для настольных игр, а мож-
но организовать веселый день
рождения.

Кроме того, современные
жилые кварталы уже сложно
представить без высоких техно-
логий и элементов «умного
дома». В проектах компании
«Синара-Девелопмент» дво-
ры — это обязательно закрытая
от улицы территория. Все вход-
ные группы оборудованы элек-
тронными системами контроля
доступа и находятся под круг-
лосуточным видеонаблюдени-
ем. Параллельно внедряются и
новые системы. Например, в
ЖК «А 57» используется IP-до-
мофония: жильцы могут прямо
со смартфона посмотреть, кто к
ним пришел. В ЖК «Солнеч-
ный» показания счетчиков счи-
мает телеметрия, автоматиче-
ски и без участия владельцев
квартир. Датчики движения,
освещение на светодиодах — все
это уже фактически стало стан-
дартом качества.

Эргономика и экономика

Еще одна тенденция — про-
странство квартиры стано-
вится все более функциональ-
ным. Прорабатывая плани-
ровку, маркетологи «Синара-
Девелопмент» анализируют,
кто здесь будет жить, как пред-
стоит использовать то или иное
помещение. В частности, пары с
детьми ценят мастер-спальни,
то есть комнату для родителей с
гардеробной, лоджией и отдель-
ным санузлом. В студиях попу-
лярны кухни-гостиные. Эрго-
номика пространства ощущает-
ся во всех деталях, от размеще-
ния розеток и выключателей до
ниш для встраиваемой мебели
и техники. Продуманное зониро-
вание и правильные пропорции
квартир делают полезным каж-
дый квадратный метр.

Теплые лоджии с раздвижны-
ми дверями — еще одна ступень-
ка к комфорту. Они пользуются
большим спросом: там можно
организовать отдельный каби-
нет, или мастерскую, или уютно
устроиться с чашечкой кофе. В
частности, такая опция предла-
гается в ЖК «Солнечный» и
Botanika Green House (с первого
по пятый этаж).

— Мы регулярно проводим
опросы жителей наших ЖК. По
итогам последнего около 90 про-
центов респондентов через год
оценили планировку как очень
удачные и комфортные, — под-
черкивает Александр Шепкин.



ТАТЬЯНА АНДРЕЕВА

Одной из изюминок «Сина-
ра-Девелопмент» является ши-
рокий набор дополнительных
услуг для жильцов. Так, в ЖК
«Даниловский» помимо уже
привычных колясочных име-
ются келлеры — индивидуаль-
ные места для хранения шин,
лыж и прочего бытового «нега-
барита» на минус первом эта-
же. Во всех ЖК для удобства
владельцев домашних живот-
ных в фойе предусмотрено спе-
циальное помещение, где мож-
но быстро помыть лапы питом-
цу после прогулки.

А К Ц Е Н Т

Новокольцовский — это один из немногих
проектов КОТ в стране, где строительство
жилья начинается, когда уже
практически готова вся инфраструктура

Особенно трепетно застрой-
щик относится к маленьким
жилым. К примеру, для них в
ЖК «А 57», «Даниловский» и
«Солнечный» оборудовали от-
дельные комнаты гигиены на
первом-втором этажах с сантех-
никой по росту. Теперь мамам,
подолгу гуляющим с малышами
во дворе, не нужно по несколько
раз подниматься в квартиру.

«Зеленая» философия

Энергоэффективность и эко-
логичность зданий — тренд,
который набирает обороты по-
следние лет пять. «Зеленые»
стандарты в строительстве
активно внедряются. Доста-
точно сказать, что ЖК, кото-
рые сейчас возводит «Синара-
Девелопмент» в Екатеринбурге,
имеют высокий класс энерго-
эффективности, то есть макси-
мально рационально расходуют
ресурсы. А в доме «А 57» сейчас
апробируется новинка — эне-
ргосберегающее покрытие сте-
кол Stoppel. Этот опыт застрой-
щик привнес из южного регио-
на, Волгоградской области, но и
на Урале в последние годы жара
не редкость.

— «Зеленое» строительство —
это не только использование
экологичных материалов, но и
холлы в экостиле, уличное обо-
рудование из натурального де-
рева, трехступенчатая филь-
трация воды, — уточняет Алек-
сандр Шепкин. — Важное значе-
ние имеют и технологии, на-
правленные на снижение
энергопотребления — регули-
рование температурных режи-
мов отопления, повышенная

теплоизоляция окон, дверей и
стен. Если говорить в целом,
покупатель все более интере-
сует, чтобы в доме была органи-
зована здоровая экосреда, по-
этому в наших ЖК обязательно
создается сильное спортивное
ядро: воркаут-площадки,
фитнес-тренажеры, мини-поле
для футбола, теннисные столы,
а в шаговой доступности есть
парк. Так, рядом с Botanika
Green House расположен Бота-
нический сад УрО РАН, а около
ЖК «Даниловский» раскинул-
ся Основинский парк.

Все услуги — рядом с домом

Значительная часть меро-
приятий недавно завершивше-
го форума 100+ TechnoBuild
была посвящена комплексному
освоению территорий (КОТ). По
мнению экспертов, такой тренд
будет определять жилищное
строительство в городах в бли-
жайшие 10–15 лет. «Синара-
Девелопмент» отрабатывает
эту модель в перспективном
районе Новокольцовский на
юго-востоке Екатеринбурга.
Это один из немногих проектов
КОТ в стране, где строитель-
ство жилья начинается, когда уже
практически готова вся инфра-
структура: инженерные сети,
дороги, спортивные и обще-
ственные объекты. Так, новосе-
лы смогут пользоваться Двор-
цом водных видов спорта, меди-
цинским центром и трениро-
вочным легкоатлетическим по-
лем, которые введут уже в
2023 году к Международному
фестивалю университетского
спорта. В ближайшие три года в
районе будет построен кампус
Уральского федерального уни-
верситета. Для детей помладше
в районе возведут две школы на
1100 мест каждая и четыре дет-
ских сада на 900 мест. Для ак-
тивных игр и проведения кол-
лективных праздников в центре
кварталов предусмотрены об-
щественные плейхабы. Решает-
ся вопрос с прокладкой рельсов
для городской электрички и за-
пуском автобусного маршрута в
Новокольцовский, а чтобы со-
кратить маятниковую мигра-
цию трудоспособного населе-
ния, здесь построят промыш-
ленный кластер.

Компетенция против кризисов

«Синара-Девелопмент» сле-
дует и еще одному принципу:
«Строим самое важное». Сегод-
ня компания является генпо-
рядчиком объектов, которые
возводятся к Международному
фестивалю университетского
спорта — он пройдет в столице
Урала в 2023 году. Кроме того,
за ее плечами — реконструкция
Центрального стадиона в Ека-
теринбурге к ЧМ-2018. На такие
объекты всегда обращают при-
стальное внимание контрольно-
надзорные органы. Накопив ко-
лоссальный опыт, специалисты
«Синара-Девелопмент» исполь-
зуют его и в жилищных про-
ектах. Качество и графики строи-
тельства выдерживаются бла-
годаря четкой выстроенной системе
управления и надежному пулу
поставщиков.

— За 13 лет деятельности
компания реализовала более
40 проектов и вывела на рынок
объекты общей площадью бо-
лее 1,1 миллиона квадратных
метров. Использование совре-
менных технологий, ориента-
ция на высокие международные
стандарты, мощные кадровые и

материальные ресурсы позво-
ляют нам успешно воплощать в
жизнь масштабные проекты, —
подчеркивает генеральный ди-
ректор «Синара-Девелопмент»
Тимур Уфимцев. — В земельном
банке компании сейчас 1,4 ми-
лиона квадратных метров, и я
уверен в устойчивом развитии
предприятия.

Все услуги — рядом с домом

Значительная часть меро-
приятий недавно завершивше-
го форума 100+ TechnoBuild
была посвящена комплексному
освоению территорий (КОТ). По
мнению экспертов, такой тренд
будет определять жилищное
строительство в городах в бли-
жайшие 10–15 лет. «Синара-
Девелопмент» отрабатывает
эту модель в перспективном
районе Новокольцовский на
юго-востоке Екатеринбурга.
Это один из немногих проектов
КОТ в стране, где строитель-
ство жилья начинается, когда уже
практически готова вся инфра-
структура: инженерные сети,
дороги, спортивные и обще-
ственные объекты. Так, новосе-
лы смогут пользоваться Двор-
цом водных видов спорта, меди-
цинским центром и трениро-
вочным легкоатлетическим по-
лем, которые введут уже в
2023 году к Международному
фестивалю университетского
спорта. В ближайшие три года в
районе будет построен кампус
Уральского федерального уни-
верситета. Для детей помладше
в районе возведут две школы на
1100 мест каждая и четыре дет-
ских сада на 900 мест. Для ак-
тивных игр и проведения кол-
лективных праздников в центре
кварталов предусмотрены об-
щественные плейхабы. Решает-
ся вопрос с прокладкой рельсов
для городской электрички и за-
пуском автобусного маршрута в
Новокольцовский, а чтобы со-
кратить маятниковую мигра-
цию трудоспособного населе-
ния, здесь построят промыш-
ленный кластер.

— Фактически мы создаем го-
род в городе, где появится каче-
ственное жилье, детские сады,
школы, образовательные цен-
тры, спортивные комплексы,
университетский городок, а так-
же новые рабочие места для го-
рожан. Проект Новокольцов-
ский — это новая градострои-
тельная среда, он даст импульс
развитию юго-восточного на-
правления Екатеринбургa, — ре-
зюмирует Тимур Уфимцев. ●

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

На 100+ TechnoBuild
показали новую
российскую продукцию
для стройки

Лифт
ускоряется

Наталья Тихонова, Екатеринбург

В этом году количество участников выставки 100+
TechnoBuild увеличилось почти на сотню и достигло
320. Причина тому — актуальная повестка: импортоза-
мещение.

Пожалуй, самыми популярными экспонатами оказа-
лись лифты, их было много, разных. И если чья-то продук-
ция давно на слуху, то стенд завода из Челябинска многие
осматривали с удивлением. Как оказалось, буквально
под боком расположено производство, где уже выпуска-
ют кабины, поднимающиеся со скоростью четыре метра
в секунду, а в 2023 году планируют повысить ее до шести.
Такое оборудование устанавливается в зданиях выше
50 этажей.

— На высоких скоростях возникает перегрузка, вибра-
ция, дребезжание. Но у кого-то это происходит уже на
2,5 метра в секунду, а мы давно эти проблемы сняли и
двинулись дальше благодаря своему конструкторскому
отделу, — говорят представители завода Сергей Контнев и
Денис Лиманский.

Скорость вышла за счет мощности лебедки — она в юж-
ноуральском лифте китайская. Также импортные приво-
ды, все остальное — отечественное. Например, интелле-
туальная самона-
страивающаяся си-
стема: заходяшь в
кабину, говоришь
«восьмой этаж» — и
поехали. Технологи-
ю голосового
управления разра-
ботали еще до панде-
мии, но она проходи-
ла испытания, а те-
перь полностью го-
това и пользуется
спросом у тех, кто не
хочет прикасаться к
кнопкам в обще-
ственных местах.

Яркое пятно на
стенде сразу привле-
кает внимание. Оно
из волокон ели: сна-
чала их нарезают
длиной 25 сантиме-
тров, потом обволакивают жидким стеклом и прессуют
вместе с цементом. Получается экологически чистый и
пожаробезопасный материал.

— Акустические панели создают ощущение комфорта
в домашнем кинотеатре, большом театре, спорткомпле-
ксе, офисах орен-спасе и других местах. Это не звукоизо-
ляция, а звукопоглощение. Рассчитывается индивиду-
ально, в зависимости от назначения зала, его объема, ма-
териалов отражающих конструкций, — объясняет
инженер-акустик Руслан Исмаилов.

Акустическим проектированием занимаются всего
5–6 компаний в стране. И лишь два завода изготавливают
такую продукцию. Массовый потребитель узнал о ней не
так давно, в основном от европейских производителей,
теперь пришла пора активизироваться российским.

Небывало много в этот раз на 100+ TechnoBuild было
айтишников со своими разработками. В частности, ком-
пания из Томска представила веб-платформу для удален-
ного мониторинга строительства. Пермаки показали об-
лачное решение для автоматизации собственно строи-
тельного контроля, внутреннего контроля при приемке-
передаче жилых помещений и работ по гарантии. Раньше
инженеры приходили на площадку, фотографировали
нарушения, порой пересылали данные в мессенджере,
потом возвращались в офис и вручную набирали текст
предписания. Сейчас все замечания через смартфон сра-
зу попадают в облако, где их видит все заинтересованные
лица — система сама определит, кто обязан устранить не-
дочек.

— Мы работаем с крупнейшими застройщиками Рос-
сии и госсектором Пермского края, сейчас выходим в
Московскую область. Наша система полностью отече-
ственная, и альтернативы ей практически нет: был ав-
стрийский вариант, но без онлайн-шахматки — наглядно-
го изображения нарушений в каждой квартире, — рас-
сказывает гендиректор компании Андрей Бородин.

На соседнем стенде — решение для очистки рынка от
недобросовестных поставщиков.

— Ничего не стоит зарегистрировать фирму с ОКВЭД
«производство», на самом деле его не имея. Перекупщи-
ки работают, как правило, год — и закрываются. Деньги
не возвращают или привозят товар низкого качества, —
рассказала о том, что подвело к развалу, представи-
тель компании Людмила Голубева. — На платформе же
все контрагенты проходят верификацию. Заключение
сделок — через смарт-контракты. На сегодня оцифрова-
на база поставщиков и покупателей (генподрядчиков и
субподрядчиков) из Москвы и Московской области, под-
ключились Санкт-Петербург, Екатеринбург и Дальний
Восток. ●



ТАТЬЯНА АНДРЕЕВА

Южноуральские лифты смогут заменить продукцию амери-
канского концерна для высотных зданий.

Кстати

По оценке Национального объединения строителей
(НОСТРОЙ), объем импортных комплектующих в типо-
вом жилье не превышает пяти процентов. Сложности воз-
никают, как правило, с объектами медицины и спорта.
В каталоге импортозамещения, который составляется по
поручению Минстроя РФ, уже 1800 позиций. Чтобы доба-
вить туда свои изделия, производителю достаточно предо-
ставить их технические характеристики. «Оцениваем, под-
бираем импортный аналог, чтобы было проще ориенти-
роваться», — поясняет президент НОСТРОЙ Антон Глушков. —
Кроме того, в России много локализованных предприя-
тий, где происходит смена собственников. Наша задача —
сделать ребрендинг плавным, чтобы потребитель пони-
мал, какая технология стоит за новым названием.