



Дзен
DZEN.ru/rg.ru



Telegram
T.ME/rgurnews



ВКонтакте
VK.COM/rgu



Одноклассники
OK.ru/rg.ru

РЕСУРСЫ В Коми планируют возродить угольную промышленность Попробуем снова

Светлана Цыганкова, Республика Коми

В Коми планируют развивать угольную промышленность на территории Воркуты и Инты. Это, по мнению властей, должно повысить инвестиционную привлекательность региона. Хотя проблем в отрасли хватает. Воркута и Инта — шахтерские города. В советское время сюда ехали практически со всей страны на заработки. Многие оставались навсегда. Но потом ситуация изменилась. Шахты закрылись, работы нет. Когда-то в Воркуте проживало более 110 тысяч человек. Сегодня остались в лучшем случае половина. В городе есть микрорайоны с пустующими пятиэтажными домами. Работают лишь несколько предприятий из когда-то существовавших тринадцати.

Не лучше ситуация и в Инте. Решение об остановке угледобычи в городе приняли в 2018-м. Арбитражный суд Коми в следующем году признал «Интауголь» банкротом. На предприятии трудились около 1,2 тысячи человек, часть шахтеров пристроили в Воркуте, других регионах России. Часть оставили в Инте для поддержания шахты как опасного производственного объекта.

Потенциальные инвесторы объясняли, что низкокачественный и дорогостоящий энергетический уголь, который добывали в Инте, не востребован на российском рынке. Оборудование здесь давно устарело, в том числе и система подземной безопасности. Основным потребителем угля из Инты была Череповецкая ГРЭС. Но она перешла на газ. Не нужно большого количества угля и районным котельным.

Называют и экологические риски. В шахте «Интинская» уровень воды составляет менее восьми метров от поверхности земли. И может так случиться, что при активных паводковых процессах вода выйдет на поверхность и подтопит жилую застройку города.

По мнению представителей Проектного офиса развития Арктики в Коми, для возобновления добычи угля нужны серьезные инвестиции и понятные и гарантированные каналы сбыта. Некоторые эксперты заявляют, что запасов угля в той же Инте хватит еще на ближайшие 30 лет. Но это специфический, скажем так, уголь — высокосерный и высокозольный, который не выдерживает конкуренции с коксующимся углем Кузбасса и Хакасии.

ЗАПАСЫ ПЕЧОРСКОГО УГОЛЬНОГО БАССЕЙНА

Источник: по данным правительства Республики Коми



ИНФОГРАФИКА: РГ. СВЕТАЛА ЦЫГАНКОВА НА ФОТО

—Топливу с подобными характеристиками нелегко найти потребителей, — уверил политолог Михаил Седых. — К тому же везти его по железной дороге слишком затратно. Невысокое качество и невостребованность делают производство экономически нецелесообразным. Согласно статистике, с каждой проданной тонны угля «Интауголь» имела убыток до 40 процентов от его себестоимости. Это одна сторона. Другая — люди в моногороде. Потеря мощностей градообразующего предприятия сказывалась и на уровне их жизни. За 30 лет население Инты сократилось в три раза. Жителей осталось около 19 тысяч. Может так случиться, что и работать будет некому.

Но власти республики заявляют о перспективах угольной отрасли. Они считают, что в Воркуте есть уникальный арктический угольный разрез, расположенный на 67-й параллели. И он является первопроходцем в области добычи угля в арктических условиях. Несмотря на суровый климат, коллектив предприятия первым в мире доказал экономическую целесообразность и техническую возможность добычи угля в Арктике открытым способом, что ранее считалось невозможным.

Основной вид продукции разреза — особо ценный коксующийся уголь марки К. Его запасы оценивают в два миллиона тонн и больше. Этот уголь обеспечивает высокую прочность кокса, что делает его незаменимым для доменного производства чугуна. Он позволяет получать качественный кокс с высокими показателями механической прочности и низким показателем истираемости.

И в прошлом году шахтеры выполнили работы общим объемом 4,5 миллиона кубометров и добыли порядка 240 тысяч тонн горной массы. Выдают уголь нагора и в 2025-м. Но пока это не необходимые промышленные масштабы.

—Разрез «Онягининский» — яркий пример того, как упорство и профессионализм позволяют добиваться результатов даже в суровых условиях Арктики. Уникальный коксующийся уголь — это стратегическое сырье для нашей промышленности, а само предприятие — важная точка роста для Воркуты и всей республики, — заявил врио главы региона Ростислав Голдышев.

Согласны и эксперты. Но для этого нужны несколько условий. Первое — многомиллиардные инвестиции. Второе — гарантированные каналы сбыта. Третье — годовой объем добычи угля в 2,5 миллиона тонн горной массы.

Пока все три пункта исключительно в виде рекомендаций. Правда, ученые Института геологии имени академика Н.П. Юшкина Коми научного центра Урало-ского отделения РАН еще пару лет назад разработали план дальнейшего развития Воркуты и Инты, отметив, что добыча должна быть продолжена и после 2035 года. Возможна также промышленная переработка угля и отходов углеобогащения.

План отправили в Москву. Федеральные ведомства его изучили. И ответили о преждевременности реализации инвестиционного проекта предложенного угольного месторождения. Не поддержали и в плане федеральных вложений, предложив региону найти иные источники финансирования.

Однако предприятие не готово самостоятельно этим заниматься, сумма немалая — 45 миллиардов. В Роснедрах подчеркнули, что сегодня в Коми целесообразно развивать углеобогащение на основе современных технологий и перерабатывать отходы углеобогащения.

Тем не менее Россия намерена добывать уголь в Арктике. Минприроды подготовило приказ о программе лицензирования участков недр на Крайнем Севере до 2035 года. И в 2025 году планируют выдать нагора 15,9 миллиона тонн, что в 2,5 раза больше объемов прошлого года. Главными точками роста как раз и должны стать Коми и Красноярский край. ■

ТЕНДЕНЦИИ Бизнес нашел альтернативу ипотеке

Эра рассрочки

Игорь Чубаха, Санкт-Петербург

Портал «ТТ Финанс» совместно с «Российской газетой» провел круглый стол «Ситуация на рынке недвижимости, строительства и ипотеки».



Генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПБ» Алексей Белоусов подчеркнул, что планы прошлого года верстались, когда строительный рынок еще надеялся на то, что госпрограммы поддержки ипотеки будут пролонгированы на 2025 год. Когда этого не произошло, застройщики были вынуждены скорректировать часть замыслов.

«Все понимали, что с уходом льготных продуктов по ипотеке продажи неизбежно сократятся. Поэтому летом была проведена кардинальная правка — сокращение по объемам продаж, пополнению земельных портфелей и общая стратегия присутствия в бизнесе на оставшееся полугодие 2024 года и на весь 2025 год», — уточнил глава СРО.

Соответственно к концу минувшего года застройщики Петербурга выполнили уже скорректированные планы. И, оценивая итоги первого квартала текущего года, можно отметить, что правки были сделаны своевременно и правильно. Число вводимых объектов было сокращено. Это помогло избежать застоя.

Таким образом, сегодня рынок жилищного строительства адаптивно реагирует на новые условия. Потребитель более-менее готов приобрести 700 тысяч квадратных метров нового жилья. «Впрочем, сама мотивация покупателей заметно изменилась, поскольку доля приобретаемых в ипотеку с 90 процентов сократилась до 40–45 процентов», — поясняет эксперт. — Отчасти потери удалось компенсировать программами, которые предлагают сами застройщики. Но в целом понятно, что по объективным причинам спрос снизился на 30–40 процентов».

Ну, и обращает на себя внимание следующая деталь: как только застройщики снижают объемы ввода квадратных метров, начинают расти цены. Из-за первого квартала нынешнего года они выросли на четыре процента. Кроме того, дорожают строительные материалы, ресурсы и логистика...



Коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов тоже достаточно критично оценивает текущую ситуацию. Ведь в прошлом году было выдано в два раза меньше разрешений на строительство. И в метраже по новым потенциальным стройкам почти так же произошла двукратная просадка — минус один миллион квадратных метров.

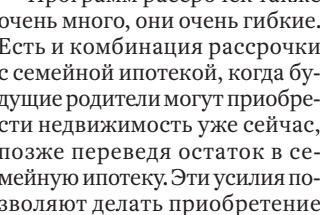
Как промежуточный итог этих процессов, аналитики относят Петербург к регионам с риском дефицита предложения. «С нашей стороны, со стороны девелопмента, можно добавить, что это касается всех сегментов. Даже у дорогой недвижимости, где спрос весьма приличный, витрина уменьшилась на треть, — говорит Сергей Софронов. — Не хотелось бы дойти до момента, когда на вопрос о том, какие объекты вызывают наибольший интерес у покупателей, можно было бы ответить: все, что появляется. Просто потому, что они появляются».

Хорошие, по мнению покупателей, проекты очень востребованы. Цены соответственно на них тоже растут, иногда очень быстро — просто по мере продаж одной очереди за другой.

Сейчас на рынке в среднем порядка 40 процентов сделок — это ипотека. Из них 90 процентов — льготные программы. А точнее, семейные, за фактическим отсутствием иных. В текущей конфигурации если выдача семейной ипотеки сокращается вдвое, то для рынка это оборачивается снижением продаж примерно на 1/5. Это очень существенно.

«На эти сделки прямое влияние оказывает ситуация с комиссиями банков, которые отменяются, но затем банки говорят, что им это невыгодно и они будут сокращать такие выдачи, — рассуждает коммерческий директор. — Мы стараемся выжимать из сотрудничества с банками максимум. И хорошо, что многие банки готовы к совместным спецпрограммам. Например, у нас есть ипотека со сниженным платежом на весь срок. Если взять ставки по обычной рыночной ипотеке, то разница будет чуть меньше чем в два раза в пользу нашего предложения».

Программ рассрочек также очень много, они очень гибкие. Есть и комбинация рассрочки с семейной ипотекой, когда будущие родители могут приобрести недвижимость уже сейчас, позже переведя остаток в семейную ипотеку. Эти усилия позволяют делать приобретение новой недвижимости реализуемой задачей для наших покупателей.



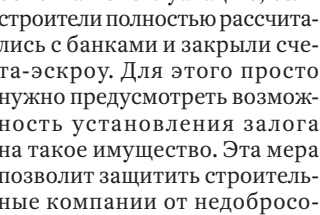
Депутат ЗакСа Санкт-Петербурга, зампреда п постоянной комиссии по промышленности, экономике и предпринимательству Наталья Астахова отмечает, что со второй половины 2024-го застройщики энергично предлагают покупателям новостроек альтернативу ипотеке — рассрочку. В первом квартале 2025-го доля продаж жилья с поэтапной оплатой у некоторых компаний превысила отметку в 42 процента, хотя еще год назад не выходила за пределы 10 процентов. Причина такой динамики — заградительные процентные ставки по ипотеке, ужесточение условий кредитования, сокращение лимитов по госпрограммам. Рассрочка претендует занять освободившуюся после сворачивания льготных ипотечных программ территорию.

Здесь, обратила внимание Наталья Астахова, интересна следующая инициатива: 15 апреля вице-премьер РФ Марат Хуснуллин на расширенном заседании президиума Государственного совета презентовал уже внесенный в Думу законопроект, содержащий нормы по использованию залогового обеспечения. Пусть глава ЦБ и выступила против.

Напомним, вице-премьер отметил, что важно развивать альтернативные механизмы приобретения жилья. И предлагается проработать предоставление рассрочки и после ввода объекта в эксплуатацию, если строители полностью рассчитались с банками и закрыли счета-эскроу. Для этого просто нужно предусмотреть возможность установления залога на такое имущество. Эта мера позволит защитить строительные компании от недобросовестных покупателей.

Но и сегодня залоговые требования даже без пересмотра законодательства вступают в силу, как только клиент берет рассрочку. Рассрочка — это в любом случае долг, считает депутат. «Кроме того, постановлением ЗакСа мы приняли изменения, предложенные комитетом по финансовым рынкам Госдумы РФ. Прогноз по принятию этого решения достаточно оптимистичный, — делится Наталья Астахова. — И надеюсь, что с 2026 года многие семьи смогут получать дополнительные субсидии из федерального бюджета для приобретения квартир в рассрочку».

«На сегодняшний день в ПСБ наиболее востребованы программы семейной ипотеки с пониженной ставкой для семей с детьми. Помимо этого, мы предлагаем выгодные условия по ипотеке сотрудникам оборонно-промышленного комплекса (ОПК), военным, а также зарплатным клиентам банка. На сегодняшний день ипотека остается одним из основных способов финансирования покупки жилья, продолжает быть драйвером рынка недвижимости, несмотря на наличие альтернативных программ рассрочки и лизинга», — рассказывает Анастасия Трифонова.



Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова уточняет, что рассрочка — это вынужденный для застройщика инструмент, и риски по этому инструменту, конечно, находятся на стороне застройщика.

«В последнее время появились законодательные новации, в частности касающиеся банкротства физических лиц. Эти нормы позволяют относиться к приобретению в рассрочку квартире как к единственному жилью и ставить застройщика в уязвимое положение», — констатирует эксперт. То есть в случае банкротства строительная

компания не получает причитающиеся ей деньги, а ее объект недвижимости, не оплаченный в полном объеме, может остаться во владении покупателя.

При этом Светлана Денисова рекомендует различать различные виды рассрочек. И следует особо выделить рассрочку в отношении договоров долевого участия как самую некомфортную для застройщика. Согласно ДДУ, все средства, поступающие от дольщика, остаются на его же эскроу-счете, пребывая недоступными для строительной компании. В этом случае дольщик вообще ничем не рискует, разве что инфляционными издержками.

Застройщику же такое взаимодействие невыгодно, поскольку эскроу-счета заполняются с большой задержкой, юридо не получает скидки за пользование банковским кредитом, при этом для дольщика цена фиксируется.

Но в сложившейся ситуации застройщику никак не деться, поскольку он лишился маневра по льготной ипотеке как вполне комфортном рабочем инструменте. И когда в работе у крупной компании находится тысячеквартирные очереди, без стимулирующих продажи инструментов не обойтись.

«Даже если в обзорном будущем ключевая ставка перестанет быть двузначной и ипотека подешевеет, оперативно распродать такой объем будет технически невозможно. Поэтому застройщики вынуждены искать покупателей на протяжении всего срока строительства, чтобы товарная масса поступала равномерно», — поясняет Светлана Денисова.

Эксперт признает, что трудно предугадать, насколько продаваемым Маратом Хуснуллиным инструментарий окажется актуален, поскольку и текущий гражданский оборот все же позволяет застройщику организовать защиту от подобных рисков.

«Наша компания, например, не работает по рассрочке с гражданами, готовыми первоначально внести лишь взнос в 10 процентов. Есть и другие дополнительные условия. Например, большой поток клиентов приходит с разрешением органов опеки на отчуждение имеющейся недвижимости при условии приобретения более просторной. Мы не строим «мелкую нарезку» — средняя площадь квартир в семейном квартале «Огни Залива» превышает 54 метра, и основной наш клиент ищет улучшения жилищных условий», — делится эксперт.

«В январе и феврале мы показали удовлетворительные результаты, однако в марте наша компания план не выполнила, но бронирование и количество обращений в апреле растет», — резюмирует она.



Руководитель по развитию ипотечного кредитования Санкт-Петербургского филиала ПСБ Анастасия Трифонова считает, что ипотека в 2025 году продолжает играть ключевую роль на рынке недвижимости, так как она является важным инструментом для круга покупателей, которые выбирают ее с учетом доступности ставок, условий первоначального взноса и возможности государственной поддержки, что делает программы с господдержкой наиболее популярными.

«На сегодняшний день в ПСБ наиболее востребованы программы семейной ипотеки с пониженной ставкой для семей с детьми. Помимо этого, мы предлагаем выгодные условия по ипотеке сотрудникам оборонно-промышленного комплекса (ОПК), военным, а также зарплатным клиентам банка. На сегодняшний день ипотека остается одним из основных способов финансирования покупки жилья, продолжает быть драйвером рынка недвижимости, несмотря на наличие альтернативных программ рассрочки и лизинга», — рассказывает Анастасия Трифонова.

Что же касается рынка вторичной недвижимости, то, по мнению Анастасии Трифоновой, он стабилен, умеренными колебаниями цен в зависимости от региона. Ипотека остается драйвером и рынка вторичной недвижимости. Рынок приспособляется к новым экономическим условиям, балансируя между спросом на доступное жилье и требованиями финансовых учреждений.

«Мы предполагаем, что рынок ипотеки может пойти в рост, однако это возможно при условии усиления госпрограмм, а также в случае снижения ставок. Кроме того, ожидается развития цифровых сервисов для еще большего упрощения оформления и управления кредитами», — рассуждает Анастасия Трифонова.



Директор Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» (холдинг Seti Group) Ольга Трошева дает свой анализ ситуации: «Мы не хотим заявлять, что рыночная обстановка благополучна, но стремимся оценивать реальную активность покупателей. Так, первые месяцы 2025 года, безусловно, сравниваем с аналогичным периодом 2024-го. Многие опираются в анализе на данные Росреестра, но они не всегда точно отражают ситуацию с покупательской активностью в моменте. Просто давайте вспомним. В декабре 2023 года был отмечен определенный подъем продаж под воздействием планируемых ограничительных мер к госпрограммам. Ввиду этого получилась более завышенная сравнительная база 1-го квартала 2024 года, так как тогда часть регистраций сделок ушла на первый квартал 2024-го».

Тем не менее, по подсчетам холдинга, ожидаемо, первый квартал 2025-го, без господдержки, дал петербургскому рынку новостроек минус 22 процента в сделках по сравнению с первым кварталом 2024 года.

Важно будет сравнить этот показатель и с результатами второго полугодия 2024 года. Когда рынок остался без господдержки, он сразу же просел. И сейчас рынок демонстрирует схожие объемы с корректировкой на начало года. Порядка пяти тысяч сделок в месяц по агломерации мы достигли в марте. То есть если сравнивать первый квартал этого года с третьим кварталом прошлого — минус восемь процентов, с четвертым — минус 16 процентов. Но в конце года, как правило, продажи традиционно выше, чем в начале.



Директор Северо-Западного регионального центра Банка ДОМ.РФ Сергей Вяткин делится статистикой по возводимому жилью в Ленобласти.

Снижение поступающих в продажу квартир год к году видно невооруженным глазом. Но здесь трудно не согласиться с коллегами, что цифры 2025 года не заслуживают негативной оценки.

«Так, в целом по Ленобласти в первом квартале 2025-го, по данным портала нашдом.рф, было введено 1,44 миллиона квадратных метров жилья. Из них многоквартирных домов — лишь 57 тысяч квадратных метров. Конечно, снижение было значительным — на 17 процентов», — делится глава филиала. — Но в целом Ленобласть продемонстрировала рост год к году. И драйвером послужило индивидуальное строительство — плюс 39,4 процента».

Эта динамика близка к цифрам в целом по стране. То есть некоторое удовлетворение приносит понимание, что ввод жилья в России квартал к кварталу вырос на 44 процента, до 7,8 миллиона квадратных метров, как раз за счет развития сегмента ИЖС. Ленобласть здесь вторая по стране, заняв 5,6 процента от общего метража и оказавшись в лидерах вместе с Московской областью и Краснодарским краем.

«Формат ИЖС растет и за счет господдержки, поскольку подрядчики некомплексной застройки получают при базовой ставке шесть процентов годовых возможность участвовать в программе субсидирования до одного процента», — поясняет эксперт.

Кстати, как отмечает Сергей Вяткин, средний возраст клиента, который сейчас оформляет кредит на стройку ИЖС в СЗФО, близок к 38 годам. И более половины заемщиков имеют в семье одного ребенка, а каждый третий — двух. Соответственно и в ИЖС семейная ипотека служит драйвером роста. ■

ЖКХ В Поморье ввели новые штрафы за нарушения благоустройства За немытые колеса накажут

Татьяна Сухановская, Архангельская область

В Архангельской области увеличили штрафы за нарушения благоустройства территорий и порядка на них, ужесточили и конкретизировали требования в этой сфере, а также ввели совершенно новые виды штрафных санкций.

Как рассказали в правительстве Поморья, закон вступит в силу в ближайшее время — выписываться обновленные штрафы будут по результатам проверок территорий, зданий и сооружений. Независимо от того, в чей собственности они находятся — коммерческой или государственной.

Согласно информации Архангельского областного собрания депутатов, увеличение штрафных санкций произойдет по всем статьям и для всех категорий лиц — в среднем в полтора-два раза. А за нарушения, влекущие потенциальную опасность жизни, здоровью, имуществу граждан, штрафы возрастут в три раза.

Важно также, что на основании актов о нарушениях вла-

стому строительству нужно стремиться, не так ли? — обращаются к власти жители столицы Поморья.

Увеличили в Архангельской области и штрафы за неубранные сосульки: до 150 тысяч рублей для бизнеса и до 45 тысяч — для должностных лиц.

Еще одно новшество, законодательно введенное на областном уровне, — ответственность за подтопление глубиной более трех сантиметров улиц, дворов и набережных: тех, что происходят по причине сброса воды из технических сетей. Причем для получения штрафа достаточно «наводнения» на площади более двух квадратных метров территории.

Особое внимание будет уделяться и внешнему виду ограждений строительных площадок — сегодня многие из них находятся в неудовлетворительном состоянии. Проверющие начнут следить, чтобы заборы вокруг строек были качественными и однотипными, а также содержали визуализированную информацию об объекте и сроках его сдачи.



РГ. САНЯ КРИВОЗОНОВ НА ФОТО

дельцам и арендаторам территорий и сооружений будут выдаваться предписания об устранении недочетов, а контроль за исполнением станет более строгим.

—Санкции за нарушение правил благоустройства не менялись в Архангельской области с 2018 года, а состав правонарушений не детализировался. Принятый закон направлен на конкретизацию, дополнение как самих составов правонарушений в сфере благоустройства, так и на усиление административной ответственности, — отметил глава комитета по законодательству и судебно-правовым вопросам архангельского парламента Александр Фролов.

Ключевой момент в обновленном законе — конкретизация нарушений. Во многих регионах России она пока недостаточна: «законы не содержат словесного описания конкретных противоправных действий». Из-за этого в судах скапливаются дела, во время которых предприятия и организации оспаривают административные предписания — в итоге противоречивая правоприменительная практика добавляет хаос в содержание дворов и улиц. В Архангельской области учли эти особенности и впервые составили конкретный перечень требований к каждому разделу благоустройства. Например, к содержанию наружного освещения.

Новые нормы уточняют также понятие ограждений, которые должны быть у цветников, газонов, детских и спортивных площадок, площадок для выгула животных.

Впервые в Архангельской области нарушением будет считаться грязь, которую транспортные средства заносят на своих колесах в общественные места с территорий проведения земляных работ. Если же после завершения этих работ покрытие тротуаров и дорог не будет вовремя восстановлено, предприниматель ждет штрафа до 300 тысяч рублей, а за повторное нарушение — до 700 тысяч.

Кстати, вопрос наведения порядка в районах земляных и строительных работ давно волнует горожан. —Почему на стройплощадках в Архангельске нет пунктичек и мойки колес строительной техники и каждая стройка загрязняет город? Тема неудобная, но к цивилизован-

Грязный автомобиль может стать поводом для штрафа.

Ответить придется и за неположенные тротуары, которые прокладывают вокруг стройплощадок, — если они уязвот в наледи или сугробах, предпринимателям выпишут штраф.

Бездумно припаркованный автомобиль, преградивший путь во двор мусоровозу, тоже станет поводом раскошелиться.

—Будут применяться санкции и к ответственным за брошенные автомобили, а также за воспрепятствование вывозу мусора посредством размещения транспортных средств, — уточнили в правовом департаменте правительства Архангельской области.

Отметим, что физлицам придется вложить за это нарушение три тысячи рублей. Как и за парковку на детской или спортивной площадке, а также на газоне.

Организаторам стихийных «покатух» на лошадях и верблюдах тоже придется отвечать рублем — в том случае, если аттракцион не согласован с муниципалитетом, а после катания на животных проезжая часть и тротуары «блуждают» навозом.

В течение трех месяцев после вступления в силу изменений в областном законе «Об административных правонарушениях» муниципальные образования Поморья обязаны будут привести свои правила благоустройства в соответствие с обновленными на региональном уровне.

Важно также, что теперь следить за соблюдением порядка в Архангельской области обязан более широкий круг лиц: законодательную возможность контролировать соблюдение правил благоустройства получили не только местные администрации, но и муниципальные учреждения Поморья — их сотрудники будут выписывать нарушения предписания по устранению недостатков.

—Мы исходим из того, что предоставление таких прав позволит, с одной стороны, улучшить контроль за качеством окружающей среды проживания, а с другой — повысить ответственность муниципалитетов перед населением, раз он получил право контроля, — пояснил директор правового департамента правительства Архангельской области Игорь Андреевич. ■