

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№22 (10848) 27 июня 2025

Стимул к доброй воле

Разработан проект закона
о социальных
инфраструктурных
контрактах

Алексей ТОРБА

На прошедшем недавно в Совете Федерации (СФ) рабочем совещании, посвященном вопросам социального инвестирования, был рассмотрен проект федерального закона «О социальных инфраструктурных контрактах» (СОИК). Разработанный депутатами Государственной Думы, он нацелен на комплексное решение проблем социального инвестирования и совершенствование механизма взаимодействия государства и бизнеса в развитии социальной инфраструктуры в малых и средних городах.

Якорные инвесторы — на якорю

Модератор мероприятия заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александр Усс отметил, что механизмы привлечения средств бизнеса в строительство социальных объектов в малых и средних городах нуждаются в расширении. Он обратил внимание участников на то, что государственно-частное партнерство (ГЧП) и механизм концессионного соглашения предполагают заинтересованность бизнеса в эксплуатации построенных им объектов и извлечении прибыли непосредственно в ходе реализации проекта. Таким образом, существующие механизмы не могут использоваться для строительства больниц, школ, детских садов и других объектов социальной инфраструктуры, эксплуатация которых предполагает оказание населению бесплатных или частично субсидируемых услуг. Получается, что в этой сфере бизнес может реализовывать только благотворительные проекты. Но на основе одной лишь благотворительности задача привлечения предпринимателей к участию в инфраструктурном развитии малых и средних городов решена быть не может.

с. 2



PHOTO: ROSCONGRESS.ORG/RU / АРТЕМ ПРЯКИН

Стратегический ресурс

Россия превращает историческое наследие
в драйвер городского развития

Оксана САМБОРСКАЯ

На XXVIII Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ-2025) тема сохранения культурного наследия заняла одно из центральных мест в дискуссиях о будущем российских городов, где исторические памятники становятся не просто символами национальной идентичности, но и мощными экономическими активами.

Президент РФ Владимир Путин в своем выступлении на пленарном заседании сделал на этом особый акцент: «Зримым воплощением нашей национальной идентичности, самобытности, настоящими точками притяжения туристов являются старинные здания, храмы, усадьбы, объекты культурного наследия». Он анонсировал амбициозную программу: «Мы договорились к

2030 году отремонтировать, привести в порядок не менее тысячи таких объектов по всей стране, дать им вторую жизнь, в том числе за счет открытия музеев, просветительских и выставочных центров, гостиниц».

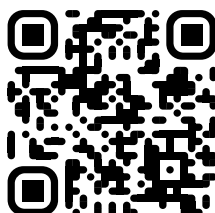
Особое внимание было уделено механизмам реализации этих планов. Владимир Путин предложил объединить две ключевые программы поддержки: «Чтобы выделенные средства дали больший эффект, предлагаю объединить ресурсы двух программ льготного кредитования по созданию туристической инфраструктуры и по сохранению объектов культурного наследия». Это позволит «дополнительно привлечь ресурсы с пониженной ставкой» для реставрации старинных зданий.

Важным нововведением станет распространение на проекты по восстановлению

объектов культурного наследия механизма зонтичных поручительств Корпорации МСП. Как объяснил генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко, это особенно важно для небольших объектов: «Как правило, на маленькие объекты — до 100 кв. метров — деньги требуются небольшие. И обычно инвесторами выступают частные предприниматели, малые предприятия, у которых не всегда для того, чтобы взять кредит в банке, даже тот, который мы субсидируем, есть залоговые возможности».

Глава «ДОМ.РФ» подчеркнул оперативность реализации инициативы: «Сейчас на ходу с руководителем Корпорации МСП проговорили, посмотрели объем — там 2-3 млрд рублей, мы их профинансируем и запустим очень быстро этот механизм».

с. 8



Нашла сторонников и инициатива по расширению доступа к информации о госзакупках. Ожидается, что СРО будет предоставлен доступ к единому информационному ресурсу контрактов, заключенных с использованием конкурентных способов, в рамках федеральных законов №44-ФЗ, №223-ФЗ и постановлений правительства №615. Это обеспечит более прозрачный контроль за исполнением контрактов. Наконец, СРО будет предоставлен доступ к Информационной системе управления проектами государственного заказчика в сфере строительства, что улучшит взаимодействие бизнеса с госзаказчиками в строительной отрасли. В сумме эти изменения призваны оптимизировать работу СРО и повысить эффективность контроля за деятельностью их членов.

МЕРОПРИЯТИЕ

Владимир ЧЕРНОВ

Сегодня в России семь городов располагают классическим метро, а число станций и линий подземки стремительно растет из года в год. Однако восемь мегаполисов испытывают неудобства из-за отсутствия метрополитена, в лучшем случае подземные трассы находятся там на стадии проектирования. Метро должно отвечать жестким требованиям — от эксплуатационной надежности, логистической доступности до комфорта и красоты.

Однако оно не сможет функционировать ни дня без важнейшей составляющей — надежной гидроизоляции. Этой актуальной теме была посвящена состоявшаяся недавно в Москве XIII Международная выставка и конференция AQUASTOP 2025. Организаторами выступили Российский Союз строителей и международное аналитическое обозрение «АЛТИнформ: Цемент. Бетон. Сухие смеси» при поддержке Международной ассоциации «Метро». Символично, что деловая программа прошла под знаком юбилейных событий — 90-летия Московского и 70-летия Петербургского метрополитенов.

«Конференция AQUASTOP проводится с 2001 года, — напомнил участникам президент ГК «АЛИТ» Эдуард Большаков. — За эти годы мероприятие стало авторитетной площадкой для обмена информацией в области гидроизоляции и обеспечения герметичности подземных и заглубленных сооружений». Он сделал акцент на том, что деловая программа конференции составлена с учетом основных тенденций в исследованиях, весьма актуальных для России и других стран.

И на этот раз — а конференция проходит один раз в два года — ведущие специалисты отрасли продемонстрировали обновленный взгляд на проблему использования инновационных материалов для гидроизоляции, критериев их выбора, методов использования мембран различных типов, применения соответствующего оборудования, а также способы санации и ремонта подземных сооружений. Отдельными темами для обсуждения стали контроль качества и нормативная база, связанная с гидроизоляцией заглубленных строений. В числе докладчиков традиционно выступили руководители и специалисты крупных компаний и научно-исследовательских институтов.

Доклад «Особенности гидроизоляции и ремонта подземных сооружений, возводимых по технологии «стена в грунте» представил главный специалист АО «Мосинжпроект» Тенгиз Кобидзе. В своем выступлении он остановился на неспособности традиционных гидроизоляционных материалов к адгезионному сцеплению с поверхностью бетона, уложенного на готовое гидроизоляционное покрытие методом монолитного бетонирования при сооружении лотковой плиты и стен без пауз для обратной засыпки грунта. Спикер предложил принципиальные конструктивно-технологические решения по устройству гидроизоляционного покрытия с двухсторонней адгезией к бетонным и железобетонным конструкциям обделок подземных сооружений транспортного назначения, возводимых открытым и полукрытым способами. Тенгиз Кобидзе представил принципиальную схему устройства однослойного напыляемого гидроизоляционного покрытия на «стене в грунте» при возведении подземных сооружений открытого способа работ без пауз для обратной засыпки по технологии несущая «стена в грунте» открытого и полукрытого способов работ.

О модернизации систем гидроизоляции рассказал руководителем направления «Битумные материалы» ТН-инжиниринг ТЕХНОНИКОЛЬ Владимир Блишин. «Гидроизоляционные материалы должны обладать специальными требованиями для



Объединяя усилия

Подземная гидроизоляция требует внимания



метрополитенов, шахт, коллекторов станций и других заглубленных конструкций», — подчеркнул он. Докладчик рассказал, как в качестве гидроизоляционных решений ТЕХНОНИКОЛЬ для подземных объектов метрополитена на практике используют рулонные битумно-полимерные материалы, ПВХ-гидроизоляцию, битумно-ла텍сную мастику, АКЗ Тайкор (ПУ, эпоксид), ММА-системы гидроизоляции, гидрофобизаторы, а также покрытия для пешеходных переходов. Отдельно он остановился на ПВХ-системах — однослойных и двухслойных, предназначенных для гидроизоляции зданий и сооружений с нормальным и повышенным уровнем ответственности в сложных и средних инженерно-геологических условиях.

Об особенностях использования в подземном строительстве полиуретановой мастичной изоляции рассказал технический директор ООО TRI Владимир Телятов. Он проинформировал, что компания предлагает полный цикл создания продуктов — от научных разработок и организации производства до вывода продуктов на рынок. «Основной упор, — пояснил он, — сделан на создании инновационных продуктов с особыми свойствами. В ассортименте соб-

ственных разработок — клеи, компаунды, лаки, мастики и герметики. Формат работы компании дает возможность разработать и произвести на заказ любые материалы из области нашей специализации».

Как определить наличие скрытых дефектов внутренней структуры бетона и параметров армирования железобетонных конструкций ультразвуковым эхометодом? Эту тему раскрыл ведущий инженер НИИЖБ имени А. А. Гвоздева Александр Высокин.

Устранению водопротечек инъекционными продуктами посвятил выступление ведущий технический специалист ООО НППП «РУСХИМСИНТЕЗ» Михаил Перегудов: «Инъекционные продукты — эпоксидные, полиуретановые, акрилатные — восстанавливают гидроизоляцию сооружения, устраняют водопротечки, возвращают герметичность конструкции без экскавации грунта и нарушения сложившегося благоустройства территории». Они возвращают несущую способность опор, балок и перекрытий без масштабных строительно-монтажных работ, а также устраняют водопротечки, в том числе и экстремальные, создают гидроизоляционные мембраны и капиллярные отсечки как в современных сооружениях, так и на объектах историче-

ского и культурного фонда. Важна роль инъекционных продуктов в обеспечении мероприятий по работе с грунтами, а также в восстановлении несущей способности фундаментов с возвращением их на первоначальные проектные отметки.

Начальник службы тоннельных сооружений ГУИ «Петербургский метрополитен» Александр Гуречкин сделал упор на использовании информационных моделей (ИМ) на примере объектов подземки Северной столицы. «Такие модели позволяют визуализировать данные благодаря представлению информации в наглядном и удобном для восприятия виде, — сообщил он, — а также получать объективные данные о характеристиках объекта удаленно в режиме реального времени и выбирать оптимальные методы осуществления эксплуатационного контроля на объекте».

ИМ позволяют анализировать состояние объекта, а также создать цифровой двойник объекта, дающий возможность учитывать риски негативных сценариев развития дефектов (инженерных осложнений).

Главный инженер проектов ООО «Ресмикс» Владислав Жиронкин подчеркнул, что гидроизоляция подземных конструкций ультразвуковым эхометодом? Эту тему раскрыл ведущий инженер НИИЖБ имени А. А. Гвоздева Александр Высокин.

Устранению водопротечек инъекционными продуктами посвятил выступление ведущий технический специалист ООО НППП «РУСХИМСИНТЕЗ» Михаил Перегудов: «Инъекционные продукты — эпоксидные, полиуретановые, акрилатные — восстанавливают гидроизоляцию сооружения, устраняют водопротечки, возвращают герметичность конструкции без экскавации грунта и нарушения сложившегося благоустройства территории». Они возвращают несущую способность опор, балок и перекрытий без масштабных строительно-монтажных работ, а также устраняют водопротечки, в том числе и экстремальные, создают гидроизоляционные мембраны и капиллярные отсечки как в современных сооружениях, так и на объектах историче-

ЦИФРОВИЗАЦИЯ



Василиса БЕЛОВА

Когда в 2022 году с российского рынка ушли зарубежные компании, промышленные предприятия начали активно внедрять на производстве отечественный софт, добившись определенных успехов. Об этом речь шла на конференции «Цифровая индустрия промышленной России» (ЦИПР), которая в начале июня проходила в Нижнем Новгороде. В двух сессиях приняли участие представители группы компаний «СиСофт». Также компания вместе с АО «Объединенная судостроительная корпорация» (ОСК) представила на форуме стенд, на котором рассказала о результатах совместной работы в сфере судостроительства.

Заблаговременные решения

После ухода зарубежных вендоров из России ситуация для промышленных компаний сложилась по-разному. Если небольшие фирмы оказались фактически без софта, то крупные организации были в лучшей ситуации, потому что заблаговременно начали использовать отечественные решения, отметил модератор партнерской сессии группы компаний «СиСофт» — «ТИМ в ТЭК — реализация отечественной тяжелой САПР в промышленном строительстве», заместитель генерального директора по научной работе «СиСофт» Михаил Бочаров.

Как заметил заместитель гендиректора по IT ООО «Газпром проектирование» Вячеслав Гурьянов, на текущий момент в компании в части информационного моделирования обеспечен технологический суверенитет и используются только отечественные продукты. Для скорейшего достижения результата была сформирована рабочая группа со специалистами ГК «СиСофт», подготовлены технические требования, каким бы хотели видеть конечный продукт. «На постоянной основе мы собираемся и обсуждаем текущие задачи, проблемы, решения. На сегодняшний день реализовано более 80% наших запросов», — добавил он.

До ухода с рынка зарубежных вендоров, по словам директора центра компетенций АО «Гринатом» Дениса Корнеева, компания много времени уделяла внедрению продуктов по направлению технологий информационного моделирования: «ТИМ для нас — это как молоток и гвозди для строителей». Он отметил, что в 2022 году встал вопрос импортозамещения внутри страны и была организована работа на уровне государства — созданы отраслевые центры компетенций, в частности, в сфере строительства.

«За Госкорпорацией «Росатом», например, был закреплен проект «Доработка и внедрение комплекса ПО для ТИМ в промышленном строительстве». Мы выступили якорным заказчиком и совместно с партнерами, в том числе с ГК «СиСофт», начали работу», — рас-

Импортозамещение в деле

Промышленные предприятия РФ успешно переходят на отечественный софт

сказал Денис Корнеев. — На сегодня проект завершен. Однако важно тиражировать эти практики и обмениваться опытом. Основное, что мы можем дать компаниям из смежных отраслей, — правила, регламенты и стандарты, а также подходы к внедрению и применению на практике отечественного софта».

Руководитель Департамента развития и внедрения ГК «СиСофт» Александр Белкин, в свою очередь, добавил, что еще до 2022 года компания понимала, что спрос на отечественный софт будет расти, поэтому мобилизовала свои ресурсы, масштабировала команду — некоторые специалисты пришли из зарубежных компаний, сотрудники прошли преаттестацию: «Благодаря нашим заказчикам и на основе их рекомендаций мы перестроили линейку продуктов, доработали некоторые моменты». Он добавил, что с компанией «Росатом», например, заключен договор на реализацию тяжелой САПР по формированию информационной модели объектов промышленного и гражданского строительства.

Комплексные технологии

Директор АНО «Центр компетенций по импортозамещению в сфере информационно-коммуникационных технологий» Илья Масух во время партнерской сессии «Коммерсанта» «Промышленное ПО. Тонкости перехода» отметил, что перспективы перехода компаний на отечественное программное обеспечение к 2030 году (такую задачу поставил президент РФ) очень непростые, поскольку наработки, которые были сделаны в последние годы российскими производителями, приспособлены под конкретные запросы предприятий: «Зарубежные предприятия практически не адаптировали свои продукты, а давали то, что есть».

По словам Михаила Бочарова, ГК «СиСофт» всегда ориентировалась на конкретные потребности компаний, поэтому они развивались в то время, пока в России господствовали западные вендоры: «Наши технологии более комплексные, чем те, которые предлагали на Западе. Например, из 28 задач 12 не имеют западных решений. Наша сила — в нашей неповторимости и эксклюзивности в экономике».

«Успех разработок отечественного софта заключается в развитии партнерства промышленных предприятий и вендоров, — считает директор УК Tech Павел Гонтарев. — Важно также, чтобы предприятия вкладывались не только в разработки, которые необходимы конкрет-

но им, но и в создание «национальных чемпионов» в лице отечественных вендоров».

Для формирования «национальных чемпионов» в сфере информационных технологий российским компаниям важна поддержка государства. Об этом говорили на закрытом бизнес-завтраке «100 шагов к национальным чемпионам», организованном «Ведомостями» и Минцифры РФ. По словам генерального директора ООО «ИКС Холдинг» Алексея Шелобкова, для успешного развития IT-сектора правительству необходимо инвестировать в отрасль порядка 200 млрд рублей в течение шести лет: «Поддержка со стороны государства должна быть системной и долгосрочной, включая льготные кредиты и снижение порогов для реинвестирования прибыли».

«Не менее важно долгосрочное планирование в технологическом бизнесе, ведь в среднем реализация IT-проектов занимает 5-10 лет, — отметил Алексей Шелобков. — Важно, чтобы у производителей ПО были долгосрочные заказы, не связанные исключительно с госзаказами, а также возможность реализовать экспортный потенциал. Успех требует времени, терпения, готовности к рискам».

Михаил Бочаров во время бизнес-завтрака обратился к руководителю Минцифры Максиму Шадаеву с инициативой создания отраслевых институтов развития науки. Министр ответил, что это важный момент, требующий обсуждения со всеми заинтересованными участниками отрасли.

Флагманская инициатива

В рамках форума ГК «СиСофт» и ОСК на совместном стенде представили результаты своей работы по реализации проектов цифровизации для повышения эффективности процессов корпоративного управления, проектирования, постройки и модернизации объектов морской техники.

Проект «Судостроительная САПР» — это флагманская инициатива ОСК по замещению иностранного ПО тяжелого класса для 3D-проектирования объектов морской техники. Он стал ответом на ключевой запрос промышленности — обеспечение независимости судостроительных конструкторских бюро и производств от зарубежных инженерных платформ. ГК «СиСофт» формирует экосистему на базе отечественного ПО, охватывающую все ключевые процессы. Так, уже создана информационная модель дока — базового судостроительного объекта, ви-

зуализированы конструкция корпуса, система баллаستировки, график проектирования с цветовой индикацией исполнения.

Инициативный проект ЦИС ЦП (Цифровая информационная система Цифровое производство) — ключ к цифровому управлению производственными процессами на верфях. Это система, интегрирующая проектную, производственную и логистическую информацию в единую цифровую среду. На примере модели дока на стенде специалисты продемонстрировали график строительства, производственные технологии на уровне отдельных блоков, производственное расписание и сменные задания, план снабжения по каждому блоку, сводные показатели по проектированию и производству.

Помимо прочего специалистами ведется работа по созданию цифровой инфраструктуры АО «ПСЗ «Янтарь». Модель создана по исторической документации, включая немецкие чертежи 1940-х годов и современные архивы. Как отметили специалисты во время презентации на стенде, это не визуализация, а полноценная информационная модель генерального плана с инженерными данными. Важно, что выполнена она ГК «СиСофт» полностью в отечественном ПО. Цель работы — сформировать цифровое основание для эксплуатации, ремонта, реконструкции и модернизации инфраструктуры предприятия. В будущем модель станет основой для цифрового управления имуществом комплексом верфи.

«ГК «СиСофт» на базе своих цифровых платформ создает специализированное решение, которое должно стать лучшим в своем классе. Цифровизация судостроения сопоставима с глобальными государственными проектами последнего времени. Она позволит изменить целую отрасль с десятками тысяч рабочих мест в различных регионах страны. В 2024 году мы успешно выполнили этап эскизного проектирования САПР, в настоящее время выполняется этап технического проектирования», — сообщил директор по работе с ключевыми заказчиками ГК «СиСофт» Вадим Антонов.

Как отмечают специалисты обеих компаний, в связи с масштабом задач и значимостью проекта для всей судостроительной отрасли сегодня предстоит еще многое сделать по внедрению и максимально отработать модель на практике. Также важна поддержка цифровой модели инфраструктуры предприятий — это первый шаг к цифровому управлению активами.



ОБОРУДОВАНИЕ

Безопасно, удобно, качественно

Комплексный подход к электроснабжению ЖК бизнес-класса

Сергей ВЕРШИНИН

Значение инженерных систем и коммуникаций в современном строительстве элитного жилья трудно переоценить. От их качества и бесперебойной работы зависит не только комфорт самих жильцов, но и стоимость реализуемых лотов.

Например, надежность системы электро-снабжения жилого комплекса LIFE Варшавская на юге Москвы обеспечивается хорошо зарекомендовавшими себя решениями, основанными на продукции Dekraft — бренда низковольтного оборудования ГК «Систэм Электрик».

Комплексное предложение Dekraft для жилищного строительства позволяет девелоперам закрыть основные потребности в надежном электрооборудовании при оптимальном соотношении цена — качество, при этом имея возможность подобрать сбалансированный продукт с точки зрения технических характеристик и надежности. Наряду с модульным оборудованием комплексное предложение также включает в себя силовое и коммутационное оборудование, устройства для повышения качества электропитания, измерительные приборы,



щитовое оборудование и аксессуары, а также светотехнику.

На объектах устанавливаются вводно-распределительные устройства (ВРУ), в которые входит передовое оборудование торговой марки Dekraft, в их числе автоматические выключатели в литом корпусе серии BA-300, рассчитанные на применение в сетях трехфазного переменного тока до 1 600 А, номинальным рабочим напряжением 400/415 В и частотой 50 Гц, которые повышают безопасность и защиту электрических цепей от перегрузок и токов короткого замыкания.

Выключатели-разъединители серии ВР-101, рассчитанные на применение в сетях трехфазного переменного тока до 3 150 А, номинальным рабочим напряжением до 690 В и частотой 50/60 Гц. Выключатели-

разъединители способны включать и отключать токи в нормальных условиях, в том числе при рабочих перегрузках, а также в выключенном положении. Реверсивное исполнение данных коммутационных аппаратов обеспечивает возможность ручного переключения с основного ввода на резервный. Стоит отметить, что с середины 2022 года ВР-101 номиналом свыше 100 А комплектуются дополнительным контактом на каждую контактную группу.

Контакты KM-103, рассчитанные на применение в сетях трехфазного переменного тока до 630 А, номинальным рабочим напряжением до 690 В, а также устройства управления и сигнализации дополняют этот комплекс, обеспечивая удобство эксплуатации и контроль системы.



Модульное оборудование представлено автоматическими выключателями серий BA-103 (4,5 кА), BA-105 (10 кА) с аксессуарами (дополнительные и сигнальные контакты, независимые расцепители, расцепители минимального и максимального напряжения), автоматическими выключателями дифференциального тока ДИФ-103 (6 кА), выключателями дифференциального тока УЗО-03 (6кА), выключателями нагрузки ВН-102.

Автоматические выключатели Dekraft служат для защиты электрических цепей от перегрузок и токов короткого замыкания и имеют впечатляющие показатели механической (до 25 000 циклов) и электрической износостойкости (до 6 000 циклов), что позволяет обеспечить бесперебойную работу электрических сетей, безопасность, а также снизить затраты на техническое обслуживание.

Бренд Dekraft присутствует на российском рынке более 17 лет, и за это время из производителя недорогих модульных автоматических выключателей он превратился в универсального поставщика комплексных решений для распределения электроэнергии в среднецееновом сегменте низковольтного оборудования.

ГОСТ рекомендует

Выдержки из нормативной базы по содержанию внутридомовых систем электроснабжения

Сергей ВЕРШИНИН

Работа инженерных систем и коммуникаций многоквартирных домов (МКД) зависит от множества аспектов, среди которых безопасность использования электроэнергии. Именно для этого была разработана полная нормативно-правовая база в этой части. Один из основополагающих документов — ГОСТ Р 56536-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» («Услуги содержания внутридомовых систем электроснабжения многоквартирных домов. Общие требования»), внесенный Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 и утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии.

Правила применения данного стандарта установлены в статье 26 Федерального закона 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации».

ГОСТ также входит в серию стандартов «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами». Его применение позволяет сформировать единую и эффективную систему управления многоквартирными домами и содержания общего имущества многоквартирных домов, обеспечивающую предоставление качественной коммунальной услуги электроснабжения, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования технических регламентов, нормативных документов по санитарно-эпидемиологическому надзору, Жилищного кодекса РФ и других нормативных правовых актов.

Стандарт устанавливает требования к услугам управления и содержания внутридомовых систем электроснабжения и пред-



назначен для применения лицами, предоставляющими услуги управления и содержания общего имущества МКД, в составе которых имеются внутридомовые системы электроснабжения, собственниками помещений, расположенных в этих многоквартирных домах, принявшими решение о содержании внутридомовых системы электроснабжения в соответствии с настоящим стандартом и выступающими заказчиками таких услуг (работ), а также для выполнения подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения работ, связанных с управлением и (или) содержанием таких систем, организациями при заключении и выполнении договора электроснабжения многоквартирного дома, в том числе потребителями, эксплуатирующими такие системы.

В качестве одного из важных документов при подготовке данного стандарта указан СТО (Стандарт организации) НОСТРОЙ 2.23.5-2012 «Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Рекомендации по созданию систем управления инженерными сетями зданий и сооружений».

Этот документ был разработан в рамках Программы стандартизации Национального

объединения строителей и направлен на реализацию Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона №184-ФЗ «О техническом регулировании», Федерального закона №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», приказа Министерства регионального развития Российской Федерации №624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства», которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

В рекомендациях изложены общие правила монтажа и пусконаладки систем локального и/или распределенного управления внутренними инженерными системами зданий и сооружений и разработаны в развитие положений стандартов СТО НОСТРОЙ 2.15.8-2011 и СТО НОСТРОЙ 2.15.9-2011 в

части монтажа и пусконаладки систем управления внутренними инженерными сетями зданий и сооружений. Настоящие рекомендации дополняют СП 73.13330.2012 и Р НОСТРОЙ 2.15.3-2011 положениями по автоматизации систем вентиляции и кондиционирования, использованными в качестве примеров объектов автоматизации.

Рекомендации распространяются на автоматизированные системы локального и/или распределенного управления инженерным оборудованием в зданиях и сооружениях при строительстве новых, расширении, реконструкции и техническом перевооружении действующих предприятий, зданий и сооружений и устанавливают общие требования к системам, а также правила выполнения работ по их монтажу и пусконаладке.

Рекомендации не распространяются на монтаж автоматизированных систем специальных объектов (атомные установки, шахты, предприятия по производству и хранению взрывчатых веществ, изотопов), систем связи и сигнализации, автоматики систем пожаротушения и дымоудаления, автоматизированных систем управления технологическими процессами.

ОБОРУДОВАНИЕ

Сергей ВЕРШИНИН

ГК «АЯК» поставила системы кондиционирования MDV для складских помещений крупнейшего онлайн-ретейлера России — OZON. Благодаря внедрению энергоэффективных климатических решений маркетплейс снизил затраты на охлаждение более 1 200 000 кв. метров, на которых хранится свыше 530 млн товаров и обрабатывается более 14,36 млн заказов ежедневно.

Для OZON как для одного из лидеров российского рынка e-commerce критически важно поддерживать оптимальные температурные условия в своих масштабных логистических комплексах. Гигантские склады требуют не только надежного климатического оборудования, но и энергоэффективных решений, способных значительно сократить расходы на электроэнергию.

Температурные параметры на объектах OZON должны строго соответствовать требованиям СанПиН, чтобы гарантировать сохранность товаров — от электроники до продуктов питания — и создать комфортные условия для работы сотрудников. В холодный период — от 16 до 24°C, в теплый — от 18 до 25°C. В условиях постоянно растущих тарифов на электроэнергию для компании было важно подобрать решение, которое не только обеспечило бы стабильное охлаждение, но и помогло бы значительно сократить эксплуатационные расходы.

Для реализации задачи для складов OZON были выбраны технологичные мультизональные системы MDV, которые зарекомендовали себя как одно из самых энергоэффективных решений на рынке. Это оборудование установлено в логистических центрах компании в Екатеринбурге, Самаре, Благовещенске, Оренбурге, Невинномысске, Новороссийске, Адигейске, а также вблизи населенных пунктов в Татарстане, Ленинградской и Тверской областях.

Стандартная структура объектов OZON — компактная административно-бытовая зона и крупные помещения для хранения — позволила внедрить единое климатическое решение на базе оборудования MDV. Унификация систем стала возможной благодаря типовой планировке складов, где требования к микроклимату в офисных и складских зонах четко разделены, но технологически взаимосвязаны.

Пример использования оборудования MDV на складе OZON в Адигейске:
Дано: универсальный склад OZON площадью более 60 тыс. кв. метров по полу с масштабными пространствами для хранения товаров и грузов, а также сравнительно небольшой административно-бытовой частью.
Задача: обеспечить температуру, соответствующую требованиями СанПиН.
Решение: вентиляцию складских зон обеспечивают 26 инверторных ККБ VScpro (1 400 кВт). Кондиционирование административно-бытовых помещений осуществляют 16 наружных блоков VRF (580 кВт) и 128 касетных внутренних блоков. Дополнительно установлены сплит-системы и полупроводниковые ККБ, что позволило закрыть все потребности объекта.
Мощность по наружным блокам: 2 089,2 кВт.



Универсальное предложение

В административных частях объектов, включающих офисы, комнаты отдыха и хозяйственные помещения, используются VRF-системы MDV серий V6 и V8. Они эффективно работают с переменной нагрузкой, характерной для подобных случаев, быстро достигают нужной температуры в обслуживаемых помещениях и точно ее поддерживают, что создает комфортные условия для сотрудников. Наружные блоки с боковым или верти-



Эффективное решение

Системы MDV помогли OZON снизить энергопотребление на складах площадью более 1,2 млн кв. метров

кальным выбросом воздуха размещаются вдоль зданий и частично на крышах, что оптимизирует затраты на монтаж коммуникаций. Для равномерного распределения воздуха применяются касетные внутренние блоки — простое и практичное решение, облегчающее обслуживание.

Денис АЛЯБЬЕВ, технический директор OZON:
«Товары на складах хранятся в разных зонах. Например, продуктовые, для хранения которых требуется определенная температура, отдельно. Также есть зона для дорогостоящих товаров. Оборудование MDV помогает создать условия для правильного хранения, чтобы товары были доставлены покупателю в надлежащем качестве»

С точки зрения обслуживания все оборудование MDV, принадлежащее к линейке VRF, максимально унифицировано. Это позволяет службе эксплуатации обходиться минимальным набором инструментов и запасных частей, что положительно сказывается на эксплуатационных затратах.

Это решение не только обеспечило точный климатический контроль для сохранности товаров и комфорта сотрудников, но и закрепило MDV в статусе лидера энергоэффективных решений для крупных логистических операторов.

Серия V8 — новейшее климатическое оборудование, вероятно, лучшее из того, что сегодня есть на рынке.
В нем реализованы:
• Уникальный протокол межблочной связи HyperLink, обеспечивающий: — возможность свободного подключения внутренних блоков; — удобное сервисное обслуживание.
• Первый в отрасли полностью герметичный блок ShieldBox, защищающий электронные компоненты от любого внешнего воздействия.
• Полный контроль параметров работы системы SuperSense.
• Эффективное управление холодильным контуром META 2.0.
• Широкий диапазон рабочих температур (от -30° до +55°C).
• Использование наружных модулей мощностью до 117 кВт: чем больше мощность модуля, тем дешевле киловатт его производительности.
• Коэффициенты сезонной энергоэффективности V8: SEER до 7.55 (холод), SCOP до 4.96 (тепло).

Почему MDV?

Оборудование MDV выделяется на рынке своей энергоэффективностью. ККБ MDV обеспечивают дешевый холод за счет использования инверторных технологий, что позволяет OZON экономить до 30% электроэнергии по сравнению с традиционными системами. Это стало возможным благодаря нескольким ключевым особенностям оборудования:



• **Инверторные технологии:** MDV использует инверторные компрессоры, которые автоматически регулируют мощность в зависимости от нагрузки, избегая перерасхода энергии.



Егор БАЙЧИКОВ, технический директор ГК «АЯК»:
«Оборудование MDV идеально подошло для задач OZON благодаря своей энергоэффективности и точности контроля температуры. Использование ККБ серии VC Max позволило избежать переплат за ненужные функции, такие как режим обогрева, что особенно важно для складских помещений. Это решение не только позволяет экономить энергоресурсы, но и упрощает эксплуатацию»

- **Точный контроль температуры:** оборудование поддерживает заданные параметры с минимальными отклонениями, что исключает лишние циклы включения и выключения, снижая энергопотребление.
- **Интеграция с системами управления:** MDV легко интегрируется с современными системами управления, что позволяет оптимизировать работу оборудования и дополнительно снизить затраты.
- **Благодаря внедрению оборудования MDV OZON не только достиг значительной экономии на электроэнергии, но и обеспечил:**
- **Сохранность товаров:** стабильные температурные параметры в складских помещениях создают идеальные условия для хранения товаров, включая продукты питания и электронику.
- **Комфорт для сотрудников:** в административно-бытовых зонах поддерживается комфортная температура, что повышает продуктивность работы персонала.



Для получения дополнительной информации о проектах и оборудовании MDV обращайтесь в ГК «АЯК», которая является эксклюзивным дистрибьютором бренда в России и в странах ближнего зарубежья.



ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ

с.1 **«Наследие. Визионеры»**
Обсуждение темы сохранения наследия началось еще в первый день деловой программы ПМЭФ. На главной сессии Урбан Хаба «Наследие. Визионеры», где эксперты обсуждали, как сохранить аутентичность исторических объектов, не превращая их в «законсервированные» музеи, основным стал вопрос, как создать живые пространства, где прошлое взаимодействует с современными функциями? Ведь, как отмечали участники, города, это не просто скопление зданий, а сложные организмы, где культурное наследие должно работать на развитие.

Сегодня есть чем гордиться всем регионам страны. Раис Татарстана Рустам Минниханов, открывший работу сессии, подчеркнул, что республика уже много лет системно подходит к вопросам сохранения историко-культурного наследия. «Огромный объем работ по сохранению, восстановлению и реставрации объектов историко-культурного наследия был проделан фондом «Возрождение» под руководством первого президента Татарстана Минтимера Шаймиева», — отметил он. Благодаря этой работе четыре объекта республики вошли в Список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Особое внимание в Татарстане уделяется грамотному градостроительству в исторических поселениях — с 2016 года там работает специальная межведомственная комиссия, уже рассмотревшая и одобрявшая около 500 проектов нового строительства, тщательно согласованных с требованиями сохранения исторической среды.

Над чем еще работать, тоже есть. Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин подробно остановился на законодательных и технических сложностях, с которыми сталкиваются реставраторы. «Мы в 2011-2012 годах пришли в гостиницу Дворянского собрания в Казани и не могли начать работы, потому что порог нельзя убирать, нельзя сделать единый уровень полов. Вот таких моментов очень много», — рассказал министр. Еще один пример, на котором остановился Ирек Файзуллин, — кропотливая работа по консервации Санкт-Петербургской консерватории, где три ведомства — Минстрой, Минкультуры и МЧС — совместно искали решения, чтобы сохранить уникальный объект без излишних бюрократических барьеров. Министр особо подчеркнул необходимость синхронизации строительного, культурного и пожарного законодательства, чтобы сделать процесс реставрации более прозрачным и предсказуемым для инвесторов.

Деньги. Комплексность. Бизнес

Не все гладко и в экономике проектов по сохранению объектов культурного наследия. Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин сделал акцент на том, что восстановление памятников — не обуза для бюджета, а инвестиция в будущее, которая окупается через рост туристического потока, оживление экономики и повышение привлекательности территорий. Эффект, по мнению замминистра, выходит далеко за рамки территорий самих памятников: «В каждом из городов, помимо того, что тот или иной объект восстановлен, еще и созданы общественные пространства. Там абсолютно другой ретейл, по-другому развивается общественное питание — и это все капитализирует сам город: поток туристов становитсякратно выше и будет расти. Это все возвращается через налоги в города».

В этом и заключается ценность исторической среды: она меняет качество жизни, формирует идентичность и привлекает инвестиции. «Любое развитие города может идти только в комплексе — через переделку сетей, строительство дорог или жилья. Культурное достояние делает нашу страну величественнее», — подчеркнул Никита Стасишин.

Виталий Мутко анонсировал важные инициативы, направленные на привлечение инвестиций в восстановление объектов культурного наследия (ОКН). Одним из ключевых предложений стало объединение на торгах исторических зданий с более ликвидными



PHOTO: ROSSKOPRESS.ORG.RU/VALENTINA PEBLOVA

Стратегический ресурс

активами. «Готовим изменение в федеральный закон №161-ФЗ: предлагаем, когда берем по закону ликвидный объект, отдавать его вместе с неликвидным. Речь идет о расширении механизмов для реализации возможности объединения ОКН на торгах с другим инвестиционно-привлекательным имуществом или земельными участками. Это позволит учесть потенциальные затраты инвестора на восстановление ОКН при определении стоимости инвестплота», — отметил он. Такой подход должен сделать проекты по реставрации памятников культуры более привлекательными для бизнеса. Сегодня, по словам Виталия Мутко, инвестиционный цикл таких проектов может достигать семи лет, но институт развития ставит цель сократить этот срок. «Мы работаем над тем, чтобы сократить его до трех лет», — подчеркнул глава «ДОМ.РФ».

Важным инструментом поддержки инвесторов остается льготное кредитование. На программу субсидирования процентных ставок до 2030 года выделен 51 млрд рублей. Для оказания финансовой поддержки реконструкции объектов культурного наследия «ДОМ.РФ» реализует льготную программу кредитования. Единая льготная ставка будет составлять не более 9% для всех объектов. Для пилотных 24 объектов в восьми регионах она сегодня составляет 6%, — отметил Виталий Мутко.

Девятым регионом, который примет участие в президентской программе по восстановлению исторических и архитектурных памятников, стала Курская область: соглашение об этом было подписано на ПМЭФ Виталием Мутко и врио губернатора Курской области Александром Хинштейном. В рамках сотрудничества планируется восстановить объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. «ДОМ.РФ» займется вовлечением памятников в хозяйственный оборот, проведет торги и поможет привлечь инвесторов с использованием мер господдержки. Регион, в свою очередь, будет контролировать процесс реставрации. Конкретный перечень объектов определится позднее. «Это важный шаг для сохранения исторического наследия Курской области. Участие в федеральной программе дает возможность вернуть к жизни знаковые объекты, особенно в преддверии тысячелетия Курска», — подчеркнул Александр Хинштейн.

Еще одним шагом к системной работе с наследием стало закрепление правового статуса платформы «наследие.дом.рф». Соответствующий законопроект был принят Госдумой в первом чтении 17 июня. Это позволит обеспечить инвесторов полной и актуальной информацией об объектах, интегрировав ресурс с государственными информационными системами.

От Москвы до регионов

В дискуссии о балансе между сохранением наследия и современным развитием городов прозвучала важная мысль от министра правительства Москвы, руководителя Департамента градостроительной политики Владимира Овчинского: «Мы, безусловно, должны уделять внимание культурному наследию, которое нужно сохранять. Но в то же время важно делать это не в ущерб современному строительству, ведь мы сейчас создаем объекты, которые через 100 лет станут объектами культурного наследия. Ключевая задача, поставленная мором Москвы Сергеем Собянinem, — создать новую среду, новую ткань города, которая позволяет сохранить то, что было сделано до нас, и создавать новые архитектурные и строительные шедевры».

О региональном опыте комплексного развития территорий (КРТ) и успешных кейсах рассказали мэр Тюмени Максим Афанасьев и заместитель губернатора Нижегородской области Олег Беркович.

«Новый вектор развития городов — это внедрение механизма КРТ по реализации мастер-планов», — отметил Максим Афанасьев. Он рассказал, что сейчас обсуждается развитие 700 гектаров исторического центра города. «Мы увидели нерализованный градостроительный потенциал, сочетая сохранение наследия с современной архитектурой. К работе подключились федеральные застройщики, у которых мы учимся правильно формированию пространства, подхода к вопросу с точки зрения бизнеса, но с видением будущего», — подчеркнул мэр Тюмени.

Для детальной проработки инициирован мастер-план с участием девелоперов. «Он сохранит наследие и создаст новую архитектуру, но не требует пересмотра законодательных норм», — уверен Максим Афанасьев. Среди предложений — включение объектов в КРТ не только по критерию аварийности, но и на

основе мастер-плана, что «упростит передачу объектов инвесторам».

У Нижнего Новгорода свой опыт. В этом году область первой в стране приняла региональный стандарт по сохранению исторического наследия. Работы же в этом направлении ведутся уже давно. Особое внимание в регионе уделяется созданию инфраструктуры для сохранения памятников. «Обращение с объектами культурного наследия требует особых компетенций, поэтому мы создали Клуб владельцев исторической недвижимости, где опытные собственники помогают новичкам разобраться в юридических тонкостях и лучших практиках реставрации», — рассказал Олег Беркович. Для привлечения инвесторов был разработан цифровой каталог памятников архитектуры, каждый объект представлен с обмерами, зонами охраны и возможностями использования, что помогает инвесторам принимать взвешенные решения.

Важнейший аспект — реновация деревянной застройки, что актуально для многих регионов, кроме Москвы и Петербурга. «Мы работаем кварталами, так как отдельные здания часто нерентабельны. Но с льготными кредитами, например, для гостиниц, проекты становятся жизнеспособными», — пояснил Олег Беркович.

Общественное волонтерское движение «Оберег» спасло десятки домов в малых городах. «Мы создали школу реставрации, где учат работать с исторической древесиной — это настоящая школа бережного отношения к наследию», — подчеркнул Олег Беркович. Среди успешных проектов — переделка мельницы Башкирова в общественное пространство. Сложные объекты требуют комплексного подхода, добавления коммерческих функций. Например, бывшая гостиница «Россия» стала элитным жильем, а пакгаузы — образовательным кластером.

Регион надеется на изменения в законодательстве для упрощения работы с наследием. Соответствующие предложения были направлены в Госдуму.

Сохранение культурного наследия — не только миссия, но и драйвер развития. Льготные кредиты, законодательные инициативы и успешные практики показывают: это не обуза, а стратегический ресурс для будущего.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ



Антон ГЛУШКОВ, президент НОСТРОЙ:
«В условиях, когда статистика по вводу объектов и финансовым показателям проектов в 2025 году выглядит относительно оптимистично, важно задуматься о том, что ждет отрасль в ближайшей перспективе. Без дополнительных мер поддержки выход новых проектов на рынок может резко сократиться, поэтому ключевая задача — создать условия, которые помогут застройщикам преодолеть нарастающие вызовы. Первое и основное направление — снижение административных барьеров. Несмотря на формально установленные процедуры, в каждом регионе сохраняется своя трактовка требований, особенно в сфере комплексного развития территорий. Это приводит к затягиванию сроков. Сейчас прохождение всех этапов занимает в среднем 516 дней, необходимо сократить этот период до 315. Для этого требуются жесткая формализация правил, усиление контроля за их исполнением, в том числе с привлечением надзорных органов, включая прокуратуру. Параллельно важно пересмотреть регуляторные и технические нормы, которые зачастую избыточны. Речь идет не только об упрощении процедур получения разрешений на строительство и ввод объектов, но и о внедрении гибких стандартов. Уже формируется практика альтернативного доказывания соответствия, когда компании могут опираться на собственные нормативы, а не только на ГОСТы. Главное — сохранить требования безопасности, но дать бизнесу больше свободы в вопросах потребительских характеристик жилья. Особого внимания требуют такие территории, как Донбасс и Дальний Восток, где действуют льготные программы — например, ипотека под 2%, налоговые преференции, — но даже этого недостаточно. На Дальнем Востоке, несмотря на господдержку, наблюдается спад ввода нового жилья. В новых регионах поставлена амбициозная задача — построить 17 млн кв. метров жилья к 2030 году. Для этого необходимо привлечь федеральных застройщиков, способных работать в сложных условиях, и обеспечивать их дополнительными стимулами. Однако одним только нефинансовыми мер поддержки недостаточно. Отрасль сталкивается с падением маржинальности из-за роста себестоимости строительства при стагнации цен на жилье. В результате в городах с населением менее 500 тыс. человек новые проекты практически не запускаются, что ведет к остановке всей цепочки подрядчиков — от генстроителей до узкоспециализированных компаний. Если ситуация не изменится в ближайшие полгода, волна банкротств в секторе неизбежна. Чтобы этого не допустить, необходимо введение адресных финансовых мер. В первую очередь — субсидирование процентных ставок по проектному финансированию в низкомаржинальных регионах. Без такой поддержки застройщики просто не будут рисковать с новыми проектами, что приведет к дальнейшему сокращению объемов строительства по всей стране. Таким образом, для стабилизации отрасли нужен комплексный подход: сокращение бюрократии, адаптация нормативной базы, поддержка новых территорий и, что особенно важно, прямые финансовые механизмы стимулирования застройщиков. Только так можно сохранить текущие темпы строительства и не допустить глубокого кризиса в одной из ключевых отраслей экономики»

Помогут, но в меру

Минстрой РФ озвучил ключевые меры поддержки и контроля рынка недвижимости



PHOTO: ROSSKOPRESS.ORG.RU/VALENTINA PEBLOVA

Оксана САМБОРСКАЯ

В условиях экономической нестабильности и высоких ставок по ипотеке строительная отрасль России стоит перед необходимостью адаптации к новым реалиям. Как власти и бизнес ищут баланс между государственной поддержкой и самостоятельным развитием, чтобы сохранить динамику роста и обеспечить граждан доступным жильем, обсуждалось за круглым столом «Выжить, чтобы развиваться», состоявшемся на площадке Урбан Хаб на ПМЭФ.

Замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин обозначил задачи Минстроя. Главная цель — выполнение указа президента о вводе 120 млн кв. метров жилья в год — остается прежней, но акценты сместились с количественных показателей, и приоритетами стали улучшение качества жизни на 30% и обновление жилищного фонда на 20%. Если раньше ориентировались на квадратные метры и число улучшивших жилищные условия семей, то теперь в фокусе — комплексное развитие: новая застройка, модернизация коммунальной инфраструктуры, благоустройство, экология и социальная сфера.

Однако ситуация в строительной отрасли неоднородна: в некоторых регионах темпы жилищного строительства остаются низкими, несмотря на выполнение планов. Для выравнивания дисбаланса Минстрой планирует использовать прямые бюджетные вливания, инфраструктурные кредиты и облигации, субсидирование проектного финансирования в малых городах.

Одновременно с этим Минстрой работает над нефинансовыми мерами поддержки, детали которых согласовываются с Минфином и ФНС. «Мы видим инструменты, которые помогут застройщикам оптимизировать свои затраты без прямого федерального, регионального и муниципального «вливания». Мы сейчас доформируем подходы и в ближайшее время выйдем с некоторыми инициативами», — сообщил Никита Стасишин.

Также он отметил, что во исполнение решения Госсовета подготовлена программа по субсидированию проектного финансирования в сделках с вводом 2026 года в городах с численностью населения меньше 100 тыс. с распространностью жилья менее 20%, чтобы поддержать такие регионы.

Мониторинг и контроль

Благодаря Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) ведомство отслеживает ситуацию в каждом городе и у каждой компании, видит распроданность, закредитованность, денежные потоки застройщиков, что позволяет оперативно выявлять риски и предотвращать срывы обязательств

перед дольщиками. «По некоторым компаниям возникает опасения. Но будем смотреть очень внимательно за каждой, насколько они качественно обслуживают свои кредитные портфели и насколько отдают себе отчет в том, к чему они подойдут к моменту ввода объекта в эксплуатацию, раскрытия эскроу, что у них будет с объемом денежных средств на счетах, необходимых для покрытия взятого проектного кредита, капитализированных процентов. Будем точно реагировать на те вещи, которые могут привести к невыполнению обязательств застройщиков перед гражданами», — сказал Никита Стасишин.

Председатель правления «Банка ДОМ.РФ» Максим Грицкевич отметил, что, по оценкам банка, около 5% банковского портфеля (с учетом схожести параметров с другими банками) могут оказаться в ближайшие годы в зоне риска. Опрос среди 62 крупных застройщиков выявил неоднородность ситуации в секторе: 41% компаний чувствуют себя уверенно, планируют новые инвестиции и расширение, другие временно приостановили запуск проектов, а третьи столкнулись с необходимостью реструктуризации долгов. Банки готовы к такому развитию событий, заранее формируя резервы. Максим Грицкевич подчеркнул, что подобные кризисы — не новост для отрасли, а текущая ситуация носит временный характер. Если ключевая ставка будет снижаться и в 2026-м средний уровень будет хотя бы 14-15%, в целом ситуация сможет выравниваться. В долгосрочной перспективе кризисные события поменяют отрасль в ближайшие 5-10 лет.

Анализ ЕИСЖС показывает, что если полтора года назад лишь 3% застройщиков работали со средней ставкой выше 20% (с учетом субсидий — 16%), то сегодня таких проектов стало значительно больше, причем далеко не все из них обладают рентабельностью, достаточной для покрытия таких затрат. Банки осознают, что часть проектов не будет реализована в первоначальном виде, однако уверены, что жилье будет достроено, а квартиры — переданы дольщикам. Тем не менее, процесс потребует реструктуризации, переговоров и формирования резервов.

Несмотря на краткосрочные трудности, Максим Грицкевич отметил и позитивные изменения. Например, развитие цифровых инструментов — информационных систем учета земельных участков, градостроительных статусов, моделирования объектов — повысит прозрачность и эффективность рынка. Кроме того, меняется структура финансирования: если пять лет назад доля ипотеки в продажах новостроек не превышала 20%, то сегодня в отдельные периоды она достигает 90%. В будущем стоит ожидать роста роли альтернативных инструментов: облигаций, коллективных инвестиций, индексированных продуктов.

В долгосрочной перспективе, по мнению Максима Грицкевича, кризисные явления в отрасли останутся позади, а внедрение новых технологий и финансовых механизмов изменит рынок, как когда-то это сделало проектное финансирование. Главное — не замыкаться на текущих проблемах, а параллельно работать над стратегическими решениями, которые обеспечат устойчивое развитие на годы вперед.

Ипотека и арендное жилье

Хотя Минстрой напрямую не регулирует ипотеку, ведомство взаимодействует с ЦБ и Минфином, чтобы смягчить последствия ужесточения кредитной политики — рост ставок, повышение коэффициента риска, лимиты на выдачу кредитов. Основная задача — удержать объемы ввода жилья на уровне прошлого года, повысить его доступность и стабилизировать ипотечный рынок. Однако успех зависит не только от действий власти, но и от готовности бизнеса адаптироваться к новым условиям. «Главное — не мешать бизнесу, но и не допускать ситуации, когда компании надеются только на господдержку», — резюмировал Никита Стасишин.

Первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев предложил два ключевых механизма поддержки отрасли. Первый — выкуп государством непроданного жилья по приемлемой для бюджета цене, что сохранит финансовую устойчивость застройщиков и поможет расселять аварийный фонд. Второй механизм — развитие арендного жилья. «Сейчас этот сегмент не развивается без господдержки, так как инвесторы не видят экономики при высокой ключевой ставке», — отметил парламентарий. Он привел пример Татарстана, где себестоимость квадратного метра для рабочих КАМАЗа составляет 114 тыс. рублей, что позволяет устанавливать аренду 354 рубля за «квадрат» в год.

Для массового строительства доходных домов нужны льготные кредиты, субсидии и налоговые преференции. «Без этого арендное жилье останется экзотикой», — заявил Владимир Кошелев, сославшись на успешный опыт «ДОМ.РФ» и арктических проектов. Он подчеркнул, что только комплекс мер сможет стабилизировать рынок и обеспечить граждан доступным жильем в текущих экономических условиях.

Несмотря на текущие вызовы, стройотрасль демонстрирует потенциал для устойчивого развития. Однако успех зависит от слаженных действий государства, бизнеса, финансовых институтов и их способности адаптироваться к меняющимся экономическим условиям. А кризисные явления, хотя и временные, могут стать катализатором позитивных преобразований, если параллельно решать текущие проблемы и инвестировать в стратегические инициативы.



ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ

И хочется, и страшно

ИЖС в тренде, но здесь еще много подводных камней

Светлана СМЕРНОВА

За последние четыре года рынок индивидуального домостроения вырос на 30%. По данным Росстата, в 2025 году построено 44,7 млн кв. метров жилья, из них 33 млн пришлось на объекты ИЖС. Спрос на строительство частных домов растет, но чтобы частное домостроение получило новый импульс развития, нужны законодательные изменения и меры поддержки. Об этом шла речь на сессии ПМЭФ-2025 «Трансформация рынка ИЖС».

По словам члена Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александра Якубовского, проблема рынка индивидуального жилищного строительства в том, что ему мешает стать прозрачным и понятным отсутствие четких правил. «В прошлом году этот сегмент рынка показал рекордный рост — было построено 62 млн кв. метров жилья. Однако только 1 млн кв. метров был возведен профессиональными подрядчиками, все остальное построено хозяйственным способом и непонятно кем», — отметил Александр Якубовский.

Среди предложений законодателей — введение типового договора на строительство индивидуального дома в электронном виде, который должен включать в себя элемент взаиморасчетов между заказчиком и подрядчиком вплоть до вопросов досудебного урегулирования. Как отметил Александр Якубовский, такой договор будет оставлять цифровой след и минимизировать противоречия между сторонами. Также необходимо создать реестр добросовестных профессиональных подрядчиков в сфере ИЖС, в кото-



PHOTO: ROSCONGRESS.ORG.RU / ALEKSEI PERKOV

ром должны быть прописаны квалификационные требования к подрядчику.

Еще одним предложением, прозвучавшим на форуме, стала рекомендация по созданию саморегулируемых организаций (СРО) в сфере загородного домостроения. При этом, по мнению Александра Якубовского, должны быть детально продуманы вопросы компенсаций со стороны СРО, их ответственности за своих подрядчиков. Предполагается, что новые правила работы на рынке ИЖС будут «отсекать» сегмент «серых» неквалифицированных бригад. Он также предложил активизировать работу с регионами по созданию строительных площадок с инженерной инфраструктурой, чтобы была возможность строить типовые здания, тем самым удешевляя проекты.

Директор по развитию жилищной сферы «ДОМ.РФ» Евгений Квасенков согласен, что рынок индивидуального домостроения необходимо привести к той же степени прозрачности и управляемости, что и рынок многоквартирного строительства. Он считает, что на рынке ИЖС действуют три ключе-

вых фактора развития — доступность финансовых средств, большой запрос на цифровизацию и тренд на информированность участников рынка.

«Если рынок крупных застройщиков умеет разговаривать с банками на одном языке, то в случае с небольшими подрядчиками это далеко не так, поскольку подрядчики еще надо научить правильно работать. Сейчас на этапе формирования рынка, говоря футбольным языком, у каждой подрядной организации есть выбор: либо стать частью основного состава, либо остаться на скамье запасных», — привел сравнение Евгений Квасенков.

С ним согласились и участники рынка. Так, основатель Open Village Владислав Коппа признался, что застройщики готовы работать с эскроу-счетами, но «пока им страшно». По этой причине многие подрядные компании «максимально давят на педаль тормоза». Однако Владислав Коппа пообещал, что, как и в случае с рынком многоквартирного жилья, в сегменте ИЖС они тоже начнут работать по-новому.

Инновационный подход

Компания UTECH представила решения для строительного сектора на ПМЭФ-2025

Сергей ВЕРШИНИН

Российский производитель инженерных продуктов и поставщик комплексных решений для масштабных строительных и промышленных проектов компания UTECH представила свои передовые разработки на XXVIII Петербургском международном экономическом форуме, выступив партнером проекта «Территория инноваций».

UTECH, работающая на российском строительном рынке с 1993 года и реализовавшая свыше 50 тыс. инженерных проектов, активно инвестирует в цифровизацию строительных процессов. В начале года компания презентовала связанные с безопасностью и оптимизацией строительства инновационные решения, включая датчики для металлоконструкций, противопожарной безопасности и электронного инструмента.

«UTECH воспринимает инновации как один из фундаментальных принципов своей деятельности. Цель компании — не просто предоставлять комплексные инженерные решения, но и разрабатывать передовые технологии, воплощать их в жизнь, соответствовать современным требованиям и быть драйвером развития строительного сектора. Участие в ПМЭФ — это возможность продемонстрировать инновационный подход компании, вдохновиться и обменяться опытом с лидерами отрасли», — отметила вице-президент UTECH по маркетингу Наринэ Саркисянц.

На стенде UTECH в центре внимания оказалась VR-зона, обеспечивающая детальную



UTECH — российский производитель инженерных продуктов и поставщик комплексных решений для крупномасштабных строительных и промышленных проектов с открытым партнерским подходом на каждом этапе сотрудничества — от проектирования до эксплуатации. В структуре компании: коммерческая организация, собственный завод в Санкт-Петербурге, сервисный центр и проектное бюро.

визуализацию инженерных решений. Технология позволяет увидеть конечный результат, демонстрируя, как решения компании применяются на практике, преобразуют городские ландшафты и создают функциональные пространства. В рамках виртуального тура гости стенда могли прогуляться по крыше здания, расположенного в Екатеринбурге, посетить современное производство UTECH и познакомиться с процессом создания передовых строительных решений.

В экспозиционном пространстве компания представила портфолио своих проектов, продуктов и услуг. Непосредственно на стенде можно было ознакомиться с химическим анкером, который прошел сертификационные испытания по российским ГОСТам в НИУ МГСУ и был включен в реестр российской промышленной продукции Минпромторга,

что подтверждает его производство на территории РФ.

В визуальных стеллах размещены макеты материала FRP, благодаря своим уникальным свойствам уже нашедшего применение в различных отраслях и использующегося в проектах, где есть специальные требования по резистентности к агрессивным средам, включая влажность, химические реагенты и автомобильные жидкости, или требования к весу.

Также в экспозицию вошла модель медиакуба, созданного для Ледовой арены в Новосибирске. Несущие конструкции медиакуба спроектированы с использованием монтажных систем UTECH, что обеспечило надежность, безопасность и оптимальные сроки реализации проекта — ключевые факторы при строительстве объектов спортивной инфраструктуры.

Большой потенциал

НОСТРОЙ пригласил девелоперов заняться туризмом

Светлана СМЕРНОВА

В дни проведения Петербургского международного экономического форума состоялась пресс-конференция, посвященная масштабному событию в сфере туризма — Форуму ВНУТРИ.РФ, который пройдет 11-13 сентября в Минеральных Водах и будет посвящен вопросам строительства гостиничной инфраструктуры. Его организатором выступило Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ).

На форуме будут представлены успешные кейсы привлечения девелоперов к реализации качественных и выгодных гостиничных форматов. Особое внимание планируется уделить оптимальным моделям управления и финансирования проектов. Архитекторы поделятся своим видением того, как должен выглядеть современный отель, чтобы пользоваться спросом у туристов. Эксперты рассмотрят возможности развития качественной туристической инфраструктуры как способа комплексного развития территорий, что впоследствии позволит нарастить турпоток и укрепить экономику региона.

Как рассказал вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз, местом работы форума не случайно был выбран регион Минеральных Вод, так как эта курортная зона может стать хорошим примером, как в рамках комплексного развития территорий развивать туристический кластер и туристический бизнес. Он также отметил, что в условиях падения темпов строительства жилья следует перенаправить серьезные и профессиональные мощности девелоперов на развитие туристических кластеров.

«Сейчас мы плотно работаем с Минстроем и «ДОМ.РФ», чтобы понять развитие законодательной базы. Многие объекты строятся по федеральному закону №214-ФЗ, и поддержка государства в этом вопросе особенно важна. Мы планируем посвятить деловую программу как девелопменту, так и вопросам продажи и управления подобными объектами коммерческой недвижимости», — рассказал Антон Мороз. По его словам, многие территории пользуются популярностью с точки зрения туризма, но кластеры и инфраструктура там пока что отсутствуют. «Наша задача для решения этого вопроса — объединить бизнес, банки и власть», — добавил он.

То, как это сделать, будет продемонстрировано на конкретных примерах. В рамках Форума ВНУТРИ.РФ будет начато строительство санатория в Ессентуках и гостиницы в Пятигорске, инвестиции в проекты составят 15 млрд рублей. Как заметил Антон Мороз, в будущем туристические форумы будут проходить ежегодно в разных регионах. Для каждого субъекта РФ существует своя туристическая тематика, а потому встречи на ВНУТРИ.РФ будут способствовать тому, чтобы остальные регионы подхватили эту инициативу. «Мы верим, что у нас нет лишних локаций, а есть недоработанный потенциал для развития», — заявил он.

В качестве примера Антон Мороз привел Северо-Запад страны, назвав перспективными для развития туризма Карелию, Псковскую и Ленинградскую области. На карте России таких точек притяжения много, но чтобы они стали туристическими кластерами, нужно строить инфраструктуру. «Строители готовы включиться в эту работу, однако им надо понимать правила игры на этом рынке», — полагает Антон Мороз.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ



PHOTO: ROSCONGRESS.ORG.RU / OLEG BARANOV

Оксана САМБОРСКАЯ

Создание комфортной городской среды требует комплексных решений — от развития доступного жилья и дорожной сети до модернизации коммунального хозяйства и общественного транспорта. Эти вопросы оказались в центре обсуждения на сессии Петербургского международного экономического форума под названием «Не просто стройка: финансирование инфраструктуры как основа экономического роста». Ключевой темой стал новый национальный проект «Инфраструктура для жизни», объединяющий жилищное строительство, транспорт и коммунальный сектор.

«Жилье — это ядро, вокруг которого формируется вся инфраструктура. Выбор места проживания человека зависит от наличия работы и возможностей для заработка, но не менее важны доступность транспорта, социальных объектов, зон отдыха и качественных коммунальных услуг. Все это в совокупности определяет уровень жизни. Особое значение имеет развитие дорожной сети: нам предстоит привести в нормативное состояние 60% региональных трасс, 85% дорог в агломерациях и обновить магистрали в 2 160 опорных населенных пунктах», — отметил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в своем выступлении на сессии.

Кроме того, крупные проекты стимулируют смежные отрасли, создают рабочие места, привлекают инвестиции, а качественная транспортная сеть позволяет России активнее включаться в международные логистические коридоры.

По железной дороге

Развитие транспортной системы России требует комплексного подхода, особенно в условиях меняющейся экономической реальности. Как подчеркнул Марат Хуснуллин, большие внимание следует уделить развитию водного транспорта, потенциал которого в России используется далеко не полностью. «В Китае реки — это первоочередной транспорт, затем железная дорога, и только потом — автомобильные перевозки. У нас же реки дают минимальный вклад в грузоперевозки», — отметил вице-премьер.

Огромное значение в этом контексте приобретает Волга — важнейшая водная артерия страны, вдоль которой проживает около 20% населения России. «Если Волга будет полноценно работать как транспортная и пассажирская магистраль, развитие прилегающих регионов, таких как Тверская область, пойдет совершенно по другому сценарию», — считает Марат Хуснуллин. Однако для этого необходимо обеспечить круглогодичную навигацию, как это сделано в Китае, где реки используются без сезонных перерывов.

Между тем основная нагрузка в грузоперевозках по-прежнему ложится на железные до-

Точки роста

Для развития экономики необходимы новые инфраструктурные инструменты



PHOTO: ROSCONGRESS.ORG.RU / OLEG BARANOV

роги, которые сталкиваются с серьезными проблемами. Заместитель генерального директора ОАО «РЖД» Андрей Макаров подчеркнул, что «подморозивание процессов перевозок грузов замедляет экономическое развитие», произошло снижение объемов погрузки на 8% по сравнению с прошлым годом, что негативно сказывается на выручке компании и ограничивает инвестиционные возможности. «С сентября прошлого года сохраняется отрицательная динамика по погрузке. Сокращение доходов напрямую влияет на объемы финансирования проектов», — сказал он. Так, финансирование транспортного коридора «Север — Юг» в 2025 году сократилось с 40 до 9 млрд рублей. «Уже к июлю лимит будет исчерпан, что создает серьезные риски для всей отрасли», — отметил Андрей Макаров.

Особую тревогу вызывает ситуация среди подрядчиков РЖД: из-за резкого сокращения инвестиционной численности занятых в строительстве транспортных объектов уменьшилась втрое. «На полигоне Восточный в прошлом году работали 36 тысяч человек, сейчас — чуть более 10 тысяч. Это реальные люди, оставшиеся без работы», — подчеркнул Андрей Макаров. Последствия уже ощущаются в регионах: рост безработицы на Дальнем Востоке, снижение налоговых поступлений в бюджеты Хабаровского края и Удмуртии. «Компании-партнеры РЖД — ключевые налогоплательщики. Их трудности ударят по экономике целых субъектов», — заявил Андрей Макаров.

В то же время, РЖД сохраняют приоритетные направления, включая модернизацию БАМа и Транссиба (110 млрд рублей в этом году), однако этот мер может быть недостаточно для устойчивого развития.

Деньги решают

Для реализации амбициозных планов требуются новые подходы к финансированию, включая «длинные» деньги, частные вложения и инновационные инструменты. Как отметил Марат Хуснуллин, спрос на долгосрочные бюджетные кредиты среди регионов в десятки раз превышает предложение. «Мы предлагаем регионам деньги под 3% на 15 лет — это рабочий механизм, потому что инвестиции создают рабочие места и налоговые поступления, которые окупают затраты», — объяснил вице-премьер.

Однако одним лишь бюджетными вливаниями недостаточно — нужны гибкие финансовые механизмы. Первый вице-президент «Газпромбанка» Павел Бруссер обратил внимание на важность концессий, для которых уже приняты послабления в регулировании капитала банков. Кроме того, он предложил увеличивать сроки реализации проектов до 50-70 лет, чтобы кредиторы могли адаптироваться к инвестиционным циклам через реструктуризацию. «Все концессии в итоге переходят в собственность государства, поэтому такой подход логичен», — отметил он.

Не менее важно пересматривать и условия кредитования. Губернатор Тверской области Игорь Руденя призвал изменить схему выплат: «Сейчас вся прибыль компаний уходит на проценты. Если банки будут брать их постепенно, а не одновременно в конце срока, у застройщиков останутся оборотные средства для работы».

Дополнительным стимулом может стать внедрение новых финансовых инструментов. По словам главы Московской биржи Виктора Жидкова, международный опыт доказывает: при грамотном подходе любые ограничения преодолимы. Речь идет не только о новых продуктах, но и о комплексных решениях — от маркетинга до регулирования.

Эксперты сходятся во мнении: сочетание «длинных» денег, гибких кредитных схем и современных финансовых механизмов способно дать импульс масштабным инфраструктурным проектам, которые, в свою очередь, станут драйверами экономического роста.

Как привлечь частные инвестиции?

Одним из перспективных инструментов могут стать инфраструктурные облигации, позволяющие гражданам вкладываться в развитие своих городов. Вице-премьер предложил снизить регуляторную нагрузку на такие инструменты и доработать налоговые условия. Виктор Жидков подтвердил, что подобные механизмы уже работают: например, облигации на покупку электробусов в Москве привлекли 2 млрд рублей. «Если объяснить людям, что они вкладываются в развитие своего региона, они будут участвовать», — уверен Марат Хуснуллин.

Игорь Струйка привел в пример Северный обход Твери: вложенные 23 млрд рублей уже принесли 10 млрд в туризм и 13 млрд в промышленность, создав тысячи рабочих мест.

Участники сессии сошлись во мнении, что без развития инфраструктуры экономический рост невозможен. Ключевые решения — доступные долгосрочные кредиты, привлечение частного капитала через облигации и адаптация проектов к инвестиционным циклам. Как отметил Виктор Жидков, мировой опыт подтверждает: инфраструктура генерирует гарантированную доходность на десятилетия вперед.



Антон ГЛУШКОВ, президент НОСТРОЙ:

«Крупные инфраструктурные проекты, безусловно, дают опору строительной отрасли, но их поддержка точечная и неравномерная. Дело в том, что 90% подрядчиков — это малый и микробизнес, а масштабные стройки работают в основном с федеральными игроками. Да, они спасают системообразующие компании, но что делает региональной бригаде? Без дополнительных мер разрыв между «крупными» и «остальными» будет только расти. Финансовая поддержка — следующий логичный шаг. Конечно, субсидирование ставок потребует вложений: например, снижение стоимости заемных средств на 10 пунктов обойдется бюджету примерно в 50 млрд рублей в год. Цифра немалая, но если учесть мультипликативный эффект — новые рабочие места, налоговые поступления, социальную стабильность, — вложения окупятся. И это при нынешних высоких ставках. Если же ЦБ продолжит сжатие денежно-кредитной политики, нагрузка на бюджет снизится. Главное — такой подход не просто «раздает деньги», а снижает риски для застройщиков, позволяя запускать проекты, которые в иных условиях оказались бы заморожены. В конечном счете, это инвестиция не в отдельные компании, а в устойчивость всей отрасли»

ИНФРАСТРУКТУРА

Алексей ТОРБА

На состоявшемся недавно в Комитете Совета Федерации (СФ) по экономической политике совещании на тему «Снижение уровня износа инженерной инфраструктуры. Меры по привлечению инвестиций в сферу теплоснабжения» председатель комитета Андрей Кутепов констатировал, что инфраструктура централизованного теплоснабжения за последние 40 лет значительно ухудшила показатели надежности, качества услуг и энергоэффективности. Сенатор заявил, что текущие темпы обновления сетей не соответствуют уровню их износа, и без системных изменений в тарифной политике и регулировании ситуация будет только ухудшаться. «Основная причина — низкая рентабельность или убыточность предприятий отрасли, что подтверждается их отчетностью», — отметил руководитель комитета СФ. По его мнению, чтобы модернизировать тепловые сети, необходимо обеспечить рост государственных и частных инвестиций, совершенствование законодательства, повышение квалификации персонала.

Высокие обязательства

О том, что ситуация в сфере теплоснабжения действительно не радужная, заявил и директор Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России Александр Федяков, сославшись на данные Росстата о том, что порядка 42% сетей нуждаются в замене, а следствием их высокого износа являются аварийность и большие потери. При этом в среднем по стране темпы их замены составляют порядка 1% в год, а сетей в сфере теплоснабжения — 1,9%, тогда как для преодоления накопленного износа и обеспечения устойчивого развития инфраструктуры, согласно стратегии развития ЖКХ до 2030 года, необходимо выйти на целевой показатель в 5%.

Александр Федяков отметил, что благодаря вниманию и контролю президента и правительства отрасль в последнее время получает серьезную поддержку, сейчас эта работа продолжается в рамках нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни». В соответствии с указом президента РФ от 07.05.2024 №309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» должно быть повышено качество коммунальных услуг не менее чем для 20 млн граждан. С этой целью привлекаются все доступные источники финансирования, в том числе федеральный и региональный бюджеты, а также внебюджетные источники. Общий объем инвестиций в отрасль до 2030 года должен составить 4,5 трлн рублей. В то же время, Александр Федяков обратил внимание участников совещания на то, что потребность в обновлении инфраструктуры отрасли выше, чем 4,5 трлн рублей, из которых 2 трлн рублей должны быть привлечены за счет внебюджетных источников.

Для решения этой задачи Минстроем России до 1 апреля текущего года были заключены соглашения с субъектами — так называемые меморандумы, где прописано, что субъектам РФ будет предоставляться целевая субсидия из федерального бюджета для проведения ремонтов и реконструкции линейных объектов, главным образом сетей, а также площадных объектов, обеспечивающих тепло- и водоснабжение. В меморандумах предусмотрены условия для субъектов с целью стимулировать привлечение инвестиций. В частности, установлена обязанность субъектов по привлечению внебюджетных источников финансирования в размере не менее 20% от совокупного размера предоставляемой субсидии. До 1 января 2026 года регионы должны утвердить инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций. Согласно меморандумам, к 2030 году необходимо будет привлечь дополнительные внебюджетные источники финансирования в заданном для каждого субъекта объеме. Отдельным условием является также обязательство



СНУТОВСКИЙ/ФОТОКОМ

Выход есть

Теплоснабжение нуждается в кардинальных переменах

по снижению доли просроченной дебиторской задолженности. «К 2030 году в каждом субъекте ежегодно должно меняться не менее 2,5% сетей от общего их объема. Считаю, что описанные выше обязательства субъектов, установленные правилами и закрепленные меморандумами, дадут стимул регионам активнее вовлекать в коммунальную инфраструктуру внебюджетные источники», — заявил Александр Федяков.

Зри в корень

О том, как сейчас исполняются поручения президента по вопросам надежности и эффективности функционирования коммунальной инфраструктуры в сфере теплоснабжения, участникам совещания рассказал директор Фонда развития территорий (ФРТ) Марат Петрин. Для того, чтобы снизить накопленный износ и обеспечить выведение отрасли на самодостаточность, ФРТ определил для себя два ключевых направления — планирование и финансирование.

В части планирования на базе информационной системы ФРТ проводятся мониторинг оценки состояния объектов и аварий, инцидентов в привязке к этим объектам, а также цифровизация схем теплоснабжения. При этом ФРТ стремится учесть все мероприятия, направленные на достижение общей цели, и реализовать такой инструмент, как комплексные планы модернизации коммунальной инфраструктуры. На сегодняшний день регионы определили 43 тыс. необходимых мероприятий на ближайшие шесть лет, в том числе 6,5 тыс. мероприятий на площадных объектах теплоснабжения, запланирован ремонт 26 тыс. км сетей теплоснабжения. «Каждый регион оценивает свою потребность в финансовых источниках — как бюджетных, так и внебюджетных. Финансирование из федеральных бюджетных источников возможно только при наличии мероприятий в комплексном плане. Таким образом, документ этот становится обязательным к применению и дальнейшему развитию», — отметил Марат Петрин.

В части финансирования ФРТ использует такие инструменты, как меморандумы и фи-

нансовые модели по каждому региону. Поскольку меморандум является документом, определяющим ключевые параметры развития отрасли в конкретном регионе, ФРТ разрабатывает совместно с регионами под этот документ финансовую модель долгосрочного регулирования отрасли. Учет всех источников финансирования позволяет моделировать наиболее оптимальный сценарий развития отрасли в каждом регионе не только на ближайшие годы, но и на 6, а то и на 10 лет вперед. «Сейчас эта работа стартовала, и планируем до конца лета подготовиться, полностью успеть смоделировать по каждому региону конкретное решение», — заверил сенаторов Марат Петрин. Он отметил, что предстоит выработать системные решения, которые позволят обеспечить достижение целей по устранению накопленного износа и построить отрасль на самодостаточность.

Комментируя выступление директора ФРТ, Андрей Кутепов отметил, что представить обоснованные решения и внедрить новые технологии регионам мешает низкий уровень подготовки специалистов, в чем Марат Петрин полностью согласился с сенатором. «Действительно, наблюдается деградация кадрового потенциала в целом. Есть проблема у регионов, у некоторых даже с подачей заявок в фонд с формированием заявки на потребность, на выделение бюджетного финансирования», — добавил Марат Петрин. Он сообщил, что для решения этой проблемы ФРТ начал работу по восстановлению региональных центров компетенций, которые будут формироваться на базе либо органов исполнительной власти, либо бюджетных учреждений. Перед ними ставится задача консолидировать решения, заложенные в схемах теплоснабжения, с программами капитального ремонта многоквартирных домов. Однако привлечь молодые кадры, без которых, по словам Марата Петрина, никакие новые решения и технологии не заработают, весьма сложно из-за существенного отставания зарплат в отрасли, которая на 39% ниже, чем в среднем по регионам.

Подводя итог дискуссии, Андрей Кутепов согласился, что с такими зарплатами найти специалистов, которые разработают в каждом регионе новые решения, не удастся. Поэтому с учетом ограниченности времени, по мнению сенатора, необходимо выработать типовое решение и направить его субъектам, в которых нет специалистов для формирования заявки. Иначе привлечь средства не получится. «Надо менять ситуацию в корне», — подчеркнул руководитель комитета СФ.

Модель для масштабирования

Одним из таких решений мог бы стать метод «альтернативной котельной» (АК), о котором рассказал заместитель министра энергетики России Пётр Коношенко. Этот подход основан на объективной рыночной оценке затрат потребителей на автономное теплоснабжение. Именно такая оценка и становится ценовым ориентиром в расчете стоимости тепловой энергии в регионе. По словам замминистра, эта модель доказала свою эффективность: инвестиции в ценовых зонах теплоснабжения, где Минэнерго РФ применило метод АК, в 2,5 раза выше по сравнению с традиционным тарифным регулированием. На сегодня методом АК охвачено 47 муниципалитетов в 22 субъектах России — это более 15 млн граждан. Объем инвестиций в рамках этих ценовых зон составил почти 110 млрд рублей, доля инвестиций и выручки выросла до 22% против среднероссийского уровня 9%. При этом аварийность снизилась на 69%, а отклонение тепла — вдвое. Потери тепловой энергии незначительно, но все-таки тоже сократились — с 22% до 20,5%, а это дало порядка 10 млрд рублей экономии. Модернизировано более тысячи км и построено 234 км сетей, выведено 103 устаревших источника тепла.

Для масштабирования этой модели Пётр Коношенко предложил синхронизировать теплоснабжение с развитием газо-, водо- и электроснабжения в регионах, а также обеспечить гибкость тарифов и возможность поэтапного перехода к целевой цене. При этом, по его словам, необходимо контролировать ответственность единой теплоснабжающей организации за деятельность всей системы муниципалитета, в том числе бесхозяйных участков.

«Метод АК позволил обеспечить предсказуемость возврата вложений, что привлекало банковское финансирование, ранее закрытое для отрасли. Поэтому мы поддерживаем все эффективные механизмы модернизации теплоснабжения и со своей стороны предлагаем акцентировать внимание на методах АК с уже доказанным результатом, который может быть масштабирован», — предложил Пётр Коношенко.

Оксана САМБОРСКАЯ

Эксперты единогласно утверждают, что практически ни один проект в жилом строительстве не доходит до финала без корректировок — отклонения в 3-5% от изначальных решений являются обычной практикой. Однако масштаб и характер изменений варьируются в зависимости от сегмента. Например, в эконом- и комфорт-классах корректировки часто связаны с рыночным спросом, тогда как в премиальном классе они обусловлены индивидуальными предпочтениями клиентов.

Как меняются проекты

По словам исполнительного директора Клуба инвесторов Москвы Владислава Преображенского, статистику изменений ведут сами застройщики, но «субъективно ясно, что нет ни одного проекта, в который не вносились бы изменения». В эконом- и комфорт-классах девелоперы чаще корректируют планировки под рыночный спрос. Например, после сокращения программ льготной ипотеки вырос спрос на однокомнатные квартиры и студии, что потребовало пересмотра проектов. Также для массового сегмента типичны оптимизации по инженерному оборудованию и материалам.

В премиальном сегменте изменения связаны с индивидуальными запросами клиентов. «Девелоперы стараются гибко подходить к наполнению жилого комплекса, отказываясь от неустребованных опций», — объясняет заместитель председателя совета директоров ГК «Стилобат» Булат Алимов.

Управляющий партнер IDI Project Дмитрий Владимиров добавляет, что сроки реализации также играют роль: чем дольше длится проект, тем выше вероятность внесения изменений из-за смены нормативов или рыночной конъюнктуры.

Коммерческая недвижимость — отдельная история. «Крупные покупатели или операторы гостиниц часто имеют свое видение продукта, что ведет к изменениям даже на поздних стадиях», — говорит генеральный директор Ikon Development Иван Виноградов.

Что чаще всего корректируют?

Чаще всего корректировки касаются планировок — например, переход от кабинетной системы к орен-справе в бизнес-центрах; материалов — замена дорогостоящих фасадных решений на более экономичные; инфраструктуры — увеличение числа сервисных помещений или санузлов; квартирографии — изменение соотношения типов квартир в жилых комплексах. «Локальные проектные решения меняются часто, особенно под влиянием экономических факторов», — добавляет директор по цифровому продукту «Железно» Егор Скочилов.

Изменения в этажности — редкость, но они бывают. «Это исключительная история, не массовая», — подтверждает главный архитектор ГК «БЭЛ Девелопмент» Алексей Мирошкин. Однако в коммерческих проектах девелоперы иногда идут на увеличение этажности, если это не противоречит градостроительным нормам. Плотность застройки также меняют редко, так как этот параметр жестко регулируется.

«Коэффициент плотности, как правило, не затрагивается», — уточняет заместитель мэра — начальник Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска Евгений Улитко.

Среди наиболее распространенных изменений — инженерно-технические решения, архитектурные и дизайнерские доработки. Как отмечает управляющий партнер девелоперской компании STENOY Илья Фролов, в премиум-сегменте чаще оптимизируют планировки, а в эконом-классе — концепции благоустройства, количество машиномест и кладовок. Этажность и плотность застройки меняются реже, обычно из-за экономических или градостроительных ограничений.

Заместитель генерального директора DBC Construction Андрей Гулак подчеркивает, что даже физические условия, такие как сложные грунты, могут стать причиной пересмотра проектных решений.

Норма или форс-мажор?

Что подлежит коррекции в процессе возведения жилищных проектов



Координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко отмечает, что отклонения от проекта чаще связаны с ошибками в расчетах площадей или корректировками инженерных коммуникаций. Однако их число снижается благодаря внедрению информационного моделирования, минимизирующего такие правки. «Современные цифровые технологии (ТИМ, искусственный интеллект, высокополигональные модели) позволяют минимизировать число корректировок первоначального проекта в ходе строительства зданий», — согласен управляющий директор компании «Метриум» Руслан Сырцов.

И все же серьезные изменения проектной документации случаются. Например, как рассказал Максим Федорченко, в одном из сибирских регионов застройщику пришлось пересматривать проект и расширять участок после претензий прокуратуры, хотя часть квартир уже была продана. В другом случае лифтовое решение оказалось нереализуемым — проект перedelали до начала строительства, избежав финансовых потерь. «Подобные ситуации — исключение, а не правило», — подчеркнул Максим Федорченко.

Факторы изменений

Эксперты выделяют три ключевых фактора, заставляющие девелоперов вносить изменения в проекты.

Экономический — рост цен на материалы, изменения в структуре спроса, колебания ипотечных ставок. «Резкое удорожание отделочных материалов может привести к замене фасадных материалов», — говорит руководитель управления маркетинга и аналитики Asterus Денис Бобков.

Технический — особенности грунта, неучтенные коммуникации или предложения подрядчиков упростить реализацию. «Строители могут столкнуться с невозможностью воплотить архитектурные решения», — говорит основатель архитектурной мастерской DA Максим Долгов.

Градостроительный — новые нормативы, такие как установление минимальной площади квартир в 28 кв. м в Москве. «Девелоперам пришлось срочно пересматривать проекты», — приводит пример Дмитрий Владимиров.

Есть и другие объективные причины, среди которых Владислав Преображенский называет время: «Проект является плодом коллективного труда большого количества специалистов, и в течении его реализации совершаются и накапливаются ошибки, которые удается частично исправить еще на предпроектной стадии, а зачастую уже в процессе стройки».

Кроме того, особенности рынка недвижимости могут резко поменять потребительскую привлекательность или потребовать внесения изменений в проект. «Самый неприятный случай для девелопера любого проекта — это когда уже получено и проектное финансирование, и разрешение на строительство, а продукт «отстал» от рынка — и все начинается по новой», — говорит член правления ассоциации агентств элитной недвижимости AREA Ирина Жарова-Райт.

В качестве другого примера адаптации проекта Владислав Преображенский приводит лифты и прочее оборудование, которые перестали поставляться из ряда стран, и иногда выходом было внесение изменений в проект.

Есть и субъективное «не нравится», которое может исходить от акционера, топ-менеджера и т. д. «Например, недостаточен уровень доходности, плохое архитектурное или инженерное решение, смена команды проекта, которая все видит иначе», — уточняет Владислав Преображенский. В процессе реализации могут вскрыться обстоятельства, требующие изменений в проекте. Например, объективное ограничение, информация о котором не была доступна на этапе формирования проекта и получения разрешения на строительство.

Как рассказывает директор по аренде делового квартала «Сколково Парк» Елена Малиновская, их проект был пересмотрен из-за необходимости создать инфраструктуру до строительства бизнес-парка.

Технические и градостроительные аспекты, такие как новые нормативы или ограничения по инсоляции, также играют значительную роль. По данным Минстроя России, около 40% корректировок связано именно с градостроительными изменениями.

Изменения в законе

В 2020 году в России вступил в силу закон №202-ФЗ, который упростил процедуру ввода объектов в эксплуатацию, разрешив отклонения до 5% от проектной документации. Это решение стало ответом на запрос рынка: раньше даже незначительные расхождения в площадях могли затормозить сдачу объекта на месяцы.

До принятия закона Росреестр требовал полного соответствия построенного объекта проекту. «Раньше застройщикам приходилось вносить изменения в документацию даже из-за минимальных расхождений, что затягивало процесс», — объясняет Евгений Улитко. Теперь, если фактические площади отличаются от запланированных не более чем на 5%, объект можно вводить в эксплуатацию без дополнительных согласований.

Вместе с тем, закон сохранил ключевые ограничения: количество этажей, помещений

и машиномест должно строго соответствовать проекту. «Это уточнение помогло избежать спорных ситуаций», — отмечает Алексей Мирошкин. По его словам, отклонения в 2-3% — нормальная практика, связанная с технологическими особенностями строительства, такими как неровности поверхности или толщина перегородок.

Нововведение существенно сократило административные барьеры. «Норма направлена на упрощение процедур ввода объекта в эксплуатацию, кадастрового учета и регистрации прав», — подчеркивает Евгений Улитко. Ранее даже незначительные расхождения требовали пересмотра проектной и разрешительной документации, что увеличивало сроки и издержки застройщиков.

Закон не отменяет контроль над критически важными параметрами, но дает застройщикам больше свободы в деталях. «Большинство изменений касается инженерно-технических нюансов, которые не влияют на безопасность», — говорит сооснователь BAZA Development Марк Заводовский.

Механизм экспертных заключений также стал гибче: «Теперь можно вносить изменения в отдельные разделы проекта без повторной экспертизы всего документа», — добавляет Андрей Гулак.

Значительные коррективы в девелоперские проекты также вносит механизм комплексного развития территорий (КРТ). «Проекты, попадающие в зону КРТ или граничащие с ней, вынуждены учитывать новые требования по инсоляции, видовым характеристикам и инфраструктуре», — отмечает эксперт в сфере коммерческой недвижимости и управления активами Марина Толстошеева. В Новой Москве, Санкт-Петербурге и Казани это уже привело к пересмотру параметров застройки, что позволило создать более комфортные условия для проживания и улучшить инфраструктуру.

Однако мнения о необходимости новых законодательных инициатив разделились. Максим Долгов считает, что для работы требуется унификация правил для проектов на границах КРТ в различных регионах. А генеральный директор девелоперской компании «Дело» Георгий Лабинцев полагает, что действующего законодательства достаточно, если грамотно использовать инструменты проекта планировки территории. В то же время, Егор Скочилов видит, что жесткие рамки по срокам и технико-экономическим показателям лишают возможности реагировать на изменения макрофакторов, что способно привести к кризисам проектов и застройщиков.

По общему мнению экспертов, КРТ меняет правила игры, но его осуществление требует баланса между регулированием и гибкостью.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ЩЕГЛОВ

В Госдуму поступил законопроект, призванный улучшить качество содержания многоквартирных домов (МКД), в которых имеются товарищества собственников жилья (ТСЖ). Законодательная инициатива предполагает изменение ряда статей Жилищного кодекса (ЖК), чтобы завяли Елены Бондаренко. Обязательный квалификационный экзамен, успешная сдача которого будет являться основанием для допуска к управлению товариществами.

В настоящее время такие экзамены сдают руководители управляющих компаний (УК). Нельзя сказать, что это существенно повысило качество управления ими МКД, но худо-бедно система работает. Похоже, выдвигая данную инициативу, думцы хотят поднять уровень знаний руководителей ТСЖ до уровня их коллег из УК (при этом на жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) действие нормативно-правового акта не распространяется).

Как заявил один из авторов законопроекта, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов, он разработан для того, чтобы повысить профессиональный уровень руководителей ТСЖ, обеспечить грамотное управление домом, безопасные условия проживания и надлежащее содержание общего имущества. По его словам, после успешной сдачи экзамена аттестат руководителю ТСЖ будет выдаваться бесплатно сроком на пять лет и его наличие станет определенной гарантией компетентности управленца. Основание для несдачи экзамена может быть только одно — передача управления ТСЖ квалифицированному управляющему или УК.

«Данная и ряд других инициатив в жилищной сфере — это прямой ответ законодателей на вызовы, стоящие перед отраслью управления МКД», — подчеркнул Сергей Пахомов.

Законопроект имеет высокие шансы на принятие. Правда, потенциальная польза от предложенных нововведений очевидна не всем, а опрошенные «Стройгазетой» пред-

Аттестат для управдома

Председателей ТСЖ обяжут сдавать квалификационный экзамен



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

ставители ТСЖ в один голос выступили против принятия законопроекта. «Если коротко, то я не вижу в этом смысла, мы это уже проходили. Это продолжение давления на ТСЖ плюсом выкачивание денег из карманов собственников. Ни ТСЖ, ни УК от этого лучше и результативнее работать не станут», — считает председатель правления ТСЖ «Серебряный квартет-3» Мкртич Аракелян. По его мнению, помогут управлять и развивать институт самоуправления только законы, направленные на защиту собственников недвижимости, и четко прописанные правила игры, а все, что делают чиновники,

— «это попытка сохранения себя и своей выгоды».

В свою очередь, бухгалтер ЖСК «Сигнальный» Елена Бондаренко отмечает, что часто руководителями больших и не очень предприятий назначают хороших управленцев, которые не всегда идеально разбираются в технологических процессах своего предприятия, но умеют грамотно организовать работу, нанять хороших специалистов на отдельные участки. И такой директор не сдает никаких спецэкзаменов с привязкой к конкретной отрасли, деятельности. «Чем МКД отличается от завода или

фабрики? Почему такие завышенные требования к председателям ТСЖ? Я не боюсь этого экзамена: у меня, надеюсь, хватит знаний и эрудиции при двух высших образованиях (техническом и юридическом). Но я принципиально не хочу участвовать в ущемлении права собственника на управление своим имуществом и в разрушении отрасли», — заявила Елена Бондаренко.

Управляющая ТСЖ «Дом на Фурманном» и ТСН(ж) «Дом в Сосновой Роше» (Москва) Елена Макеенко присоединилась к мнению коллег. По ее словам, аттестация не нужна, поскольку ТСЖ — это форма самоуправления, где каждый собственник заботится о своем имуществе. В случае же принятия законопроекта количество судебных процессов может увеличиться, поскольку интересы УК (или в будущем реоператоров по управлению МКД) могут противоречить интересам собственников. «Эта инициатива лишает возможности использовать различные модели управления многоквартирными домами, что негативно скажется на качестве содержания и развития МКД», — заключила она.



Сергей ПАХОМОВ, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:

«Необходимо повышать профессионализм управляющих домов лиц и давать инструменты реального контроля собственникам в целом. Председатель ТСЖ должен знать законы и понимать, как функционирует инфраструктура ЖКХ. Такой подход был поддержан в ходе недавнего заседания президиума Госсовета. Предложенный законопроект направлен на повышение прозрачности в сфере ЖКХ и качества управления домами»



Подписку на электронную/печатную версию издания
Строительная газета

можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка», по адресу электронной почты info@stroygaz.ru или по телефону **+7 (495) 987-31-49**

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
Подписные индексы
Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 – на полгода
- П3475 – на год

Для предприятий и организаций:

- П2011 – на полгода
- П3476 – на год

ПОДПИСКА – ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

А также подписывайтесь на наши соцсети

t.me/stroygazeta

vk.com/stroygaz

Александр РУСИНОВ

19 июня в России вступил в силу новый закон о местном самоуправлении. По замыслу разработчиков, очередная реформа регулирования деятельности муниципалитетов должна помочь органам местного самоуправления гармонично влиться в систему публичной власти, сделать их эффективнее. Внесет ли новый закон полезную свежую струю в муниципальное бытие и какие острые проблемы здесь остаются нерешенными, недавно обсудили участники общего собрания Ассоциации сибирских и дальневосточных городов (АСДГ) в Новосибирске.

«В условиях нового федерального законодательства о местном самоуправлении возрастает значимость конструктивного диалога с органами государственной власти и общественностью», — отметил мэр Новосибирска Максим Кудрявцев. — Важна согласованность действий городского и регионального уровней управления, депутатов, лидеров общественного мнения».

На основных положениях федерального закона 33-ФЗ от 20.03.2025 «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» остановился председатель Комитета Государственной Думы РФ по региональной политике и местному самоуправлению Алексей Диденко. Приоритетной становится одноуровневая система территориальной организации управления. При этом не исключено, что часть регионов сохранит двухуровневую модель: принятый закон такое допускает. Это прежде всего касается субъектов «со своими сложившимися национально-социальными особенностями». Как отметил Алексей Диденко, здесь нужно действовать тонко, ориентируясь на мнение населения, отслеживать правоприменительную практику и в соответствии с этим принимать меры по минимизации рисков снижения качества местного самоуправления.

По оценке председателя АСДГ, мэра Иркутска Руслана Болотова, реформа структуры управления потребует системной работы и учета многих рисков, в том числе в части финансирования муниципалитетов. «Мы понимаем: от того, насколько нам удастся реализовать задачи на уровне наших районов, городов, поселков, в конечном итоге зависит, как будет развиваться страна в целом», — сказал он. — Как бы ни менялись полномочия, как бы ни выстраивались взаимоотношения между регионами и муниципалитетами, главной задачей остается улучшение ситуации в наших городах и поселках».



WWW.ASGK.RU

От федерального к муниципальному

Представители местной власти Сибири и Дальнего Востока обозначили болевые точки в системе самоуправления

около 900 судебных решений на общую сумму 2,4 млрд рублей, — рассказал он. — Из них мы оплатили 1 млрд, что составляет 15% расходов местного бюджета. При сохранении темпа поступления судебных актов к концу года наша потребность в дополнительном финансировании по указанной статье расходов достигнет 4 млрд рублей — со всеми вытекающими последствиями в виде блокировки счетов и прочего».

Дмитрий Махиня выступил с инициативой — ограничить на уровне Бюджетного кодекса максимальный размер выплат по судебным исполнительным листам для муниципалитетов 5-7% от расходной части горбюджета; по его убеждению, эта мера поможет балансировать интересы основных направлений городского развития.

Глава Мирнинского района Александр Басыров поддержал выступление мэра Томска Дмитрия Махиня предложил скорректировать нормативную базу в части исполнения судебных решений о выплате выкупной стоимости жилья в аварийных домах за счет бюджета муниципального образования. «Только с января-мая текущего года нам предъявлено

РЕГУЛИРОВАНИЕ

введением «пятиступенчатой» прогрессивной шкалы налогообложения по налогу на доходы физических лиц, в связи с чем нормативы налоговых отчислений в местные бюджеты с января 2025 года сократились.

Александр Басыров предложил выступить от имени АСДГ с законодательной инициативой: увеличить норматив отчислений от НДФЛ в местные бюджеты (не менее 35% на федеральном уровне), и еще — не оставлять данный вопрос на уровне субъекта РФ. Александр Басыров уверен: мера поможет местным властям более качественно исполнять свои полномочия и обязательства.

Кроме того, глава Мирнинского района полагает, что органы МСУ при установлении арендной платы за земельные участки следует наделить правом определять и фиксировать ее размер с учетом объективных показателей, таких как наличие разведанных природных ресурсов и иных факторов, прямо или косвенно влияющих на потенциальную доходность, капитализацию конкретного земельного надела.

О социально-экономической ситуации в муниципалитетах России рассказал руководитель социологической лаборатории АСДГ Кирилл Малов. Как показал экспертный опрос руководителей муниципальных образований в феврале-апреле, серьезным проявлением неблагополучия ситуации в муниципалитетах стал дефицит кадров, возникший, среди прочего, вследствие массового отъезда работников. Острота проблемы постепенно нарастает, все сильнее влияя не только на общее развитие муниципального образования, но и на кадровое обеспечение непосредственно органа местного самоуправления. Респонденты отмечают и сохранение актуальности уже названных финансово-экономических проблем, связанных с сокращением доходной базы и отсутствием компенсации выпадающих доходов. Опрошенные руководители муниципалитетов также отметили в качестве негативного фактора неопределенность полномочий органов местного самоуправления в реализации нацпроектов.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Форум недвижимости «Движение» в Сочи: итоги и прогнозы

Ольга МОЧАЛОВА,
член Союза
архитекторов СССР

Важной и неотъемлемой частью современного общества стали различные выставки, форумы, конференции, съезды, отличающиеся по масштабу и условиям проведения: в одном здании или на открытом пространстве в нескольких павильонах-строениях. Однако появление временных модульных быстровозводимых сооружений — не новое слово в истории строительства.

История

В дореволюционной России, в частности, на всероссийских и международных выставках, на Всемирной выставке в Париже в 1900 году сборно-разборные павильоны широко использовались как торговые палатки, выставочные пространства и даже места отдыха. Эти павильоны имели ряд преимуществ, делавших их идеальными для временных сооружений: быстрая сборка и демонтаж, мобильность и возможность переоборудования, что было полезно для использования их в разных местах, относительная дешевизна, вследствие чего они были доступны для широкого круга пользователей. Чаще всего для сборки павильонов применялись деревянные элементы, но могли также использоваться и металлические, особенно в больших или сложных конструкциях.

В СССР традиция использования сборно-разборных сооружений была успешно продолжена. Первые сборно-разборные павильоны появились на Всесоюзной сельскохозяйственной выставке (ВСХВ), впоследствии ставшей ВДНХ. Это были не просто здания, а символы быстрого и экономичного строительства, что соответствовало идеологии того времени. К моменту открытия ВСХВ в 1939 году на ее территории были построены деревянные павильоны, которые стали типовыми и широко использовались затем в сельской местности для строительства конюшен, коровников и других необходимых сооружений. Сборно-разборные павильоны на ВСХВ оказали большое влияние на развитие строительной отрасли в СССР, став образцом быстрого и эффективного способа строительства, который широко применялся в различных сферах.

Реалии современности

Прекрасно, что современные строители и архитекторы заинтересованы в использовании и продвижении модульных сборно-разборных сооружений. Перечень их многообразен — от кабинок для переодевания, душевых, медицинских постов до коммерческих павильонов, кафе и довольно крупных ресторанов на сотню посадочных мест. Например, в рамках ПМЭФ-2025 на территории КВЦ «Экспофорум» организована работа премиум-ресторана национальной и европейской кухни для первых лиц, топ-менеджеров компаний и других высокопоставленных гостей. Для этого компанией Main Division был возведен специальный павильон на 250 персон формата a la carte, включающий четыре VIP-комнаты и две супер-VIP-комнаты.

Но при строительстве всех без исключения сооружений должны учитываться нормы и правила, особенно жесткие они для предприятий питания.

Нормы для пунктов питания полного цикла

Нормы для пунктов питания полного цикла (столовые, кафе и рестораны) определяются различными СНиП и СП, в том числе СНиП 31.06.2009 «Общественные здания и



Быстро и практично

Временные пункты питания на крупных мероприятиях



сооружения». Необходимо соблюдать правила, касающиеся качества используемых продуктов, санитарного состояния помещений, а также правил приготовления пищи.

Помещения:

- Площадь кухни должна быть достаточной для размещения оборудования, эргономичной расстановки мебели и свободного передвижения персонала.
- Ширина основных проходов в зале должна быть не менее 1,5 м.
- В залах разрешены допустимые уровни шума.
- Нужны помещения для хранения продуктов, подсобные помещения и гардероб.
- Нельзя открывать ресторан с громкими развлечениями (танцпол).
- Наличие соответствующих помещений и оборудования для поддержания чистоты и порядка в помещении, ежедневной уборки и дезинфекции.
- Обеспечение безопасных условий труда и соблюдение правил пожарной безопасности.
- Наличие помещений для релаксации сотрудников.

Оборудование:

- Набор оборудования зависит от типа заведения и ассортимента меню.
- Система хранения и обработки продуктов (холодильники, морозильники, посудомоечные машины и т. д.).
- Система подготовки пищи (печи, грили, плиты и т. д.).

- Система обеспечения безопасности пищевых продуктов (система мониторинга и дезинфекции).

Санитарные и безопасные требования:

- Необходимо регулярно проводить уборку и дезинфекцию помещений.
- Продукты питания должны храниться при определенных температурах.
- Следует соблюдать требования безопасности пищевых продуктов.
- Нужно наличие надежных систем водоснабжения и канализации.
- Обязательно соблюдать требования пожарной безопасности.

Дополнительно:

- Ресторан должен соответствовать требованиям доступности для инвалидов.

Сравнение временных и капитальных пунктов питания

Основное различие заключается в конечных целях использования. Если мероприятие проводится в отдельно стоящем здании или в нескольких рядом расположенных зданиях, не имеющих собственных пунктов питания, и у поселения (города) есть необходимостью и соответствующее утвержденное место рядом для создания сооружения данного назначения, то стационарный пункт питания предпочтителен. Если же мероприятие проводится на открытой площадке и не предполагается дальнейшее ее использование под выставочное пространство текущего профиля, то

временная сборно-разборная конструкция более рентабельна. В таком случае можно рассмотреть преимущества и недостатки подобного типа модульных объектов.

Алюминиевые сборно-разборные каркасы имеют несколько преимуществ:

- **Легкость и мобильность.** Алюминиевые каркасы легче стальных, что упрощает их транспортировку и монтаж. Они быстро собираются и разбираются, что делает их идеальными для временных мероприятий.
- **Прочность и надежность.** Несмотря на легкость, алюминиевые каркасы обладают высокой прочностью и устойчивостью к нагрузкам.
- **Эстетичный внешний вид.** Алюминиевые конструкции не требуют покраски и имеют стильный, современный вид.
- **Устойчивость к коррозии.** Алюминий не подвержен коррозии, что обеспечивает долговечность и устойчивость каркаса к атмосферным воздействиям.
- **Доступная стоимость.** В зависимости от проекта и характеристик алюминиевые каркасы могут быть более экономичным вариантом, чем другие виды конструкций, например, стальные.
- **Быстрая сборка и разборка.** Сборка и разборка алюминиевых каркасов происходит быстро и легко, что позволяет сэкономить время и усилия.
- **Гибкость в использовании.** Алюминиевые каркасы могут быть легко настроены на различные конфигурации и размеры в зависимости от нужд.
- **Устойчивость к атмосферным воздействиям.** Алюминиевые конструкции устойчивы к дождю, снегу и другим погодным условиям, что делает их подходящими для уличных мероприятий.
- **Ремонтопригодность.** При необходимости отдельные элементы алюминиевых каркасов можно легко заменить или отремонтировать, что обеспечивает долговечность и экономию.

К недостаткам в данной ситуации, пожалуй, можно отнести только несколько упрощенное архитектурное решение фасадов.

Итоговые выводы

Безусловно, временные быстровозводимые павильоны, в том числе для пунктов питания на крупных, средних и мелких мероприятиях актуальны, важны и требуют широкого применения. В зависимости от масштаба действия модульные быстровозводимые конструкции легко адаптируются к предполагаемому количеству посетителей, легко превращаясь из ресторанов в небольшие кафе.