

53 тыс. домов, в которых проживают 8 млн россиян, было отремонтировано в прошлом году **с. 2**

Спецпроект «СГ»: «Свой дом» — какие тренды будут влиять на развитие ИЖС в 2023 году **с. 8-9**

У кого нашла поддержку инициатива властей по сокращению парковочных нормативов? **с. 12**



Издаётся
с апреля 1924

98 **99** 100 лет
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЙ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№8 (10736) 10 марта 2023

На кураже

Ольга Хасанова о том,
как мечта помогает прийти
к успеху

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

В начале двухтысячных годов российский рынок жилой недвижимости начал активно расти, и ему понадобились новые «рабочие инструменты», в том числе и рекламные, направленные на продвижение новых девелоперских объектов. Одним из таких «PR-орудий» по праву стала премия Urban Awards, отмечающая в этом году свое 15-летие. Как начинался и развивался этот проект, и какое его ждет будущее, «Стройгазете» рассказала генеральный директор оргкомитета Urban Awards Ольга ХАСАНОВА.

Ольга, вы более 20 лет работаете в этой сфере и большую часть времени посвятили премии. Расскажите о создании Urban Awards.



В то время на рынке недвижимости была всего одна премия, которая привлекала мое внимание (и единственная, на которой мне удалось побывать), —

Building Awards. Ее организатором выступил журнал Building. В рамках конкурса оценивались все сегменты недвижимости. Церемония награждения победителей была достаточно масштабной и яркой. Побывав на ней, я поняла, что хочу сделать что-то подобное. Определенные нюансы уже рождались в голове. Во-первых, это должна быть премия для жилой недвижимости. Во-вторых, она должна быть честной и объективной, с голосованием жюри. Необходимо было сделать так, чтобы каждый игрок отрасли захотел принять в ней участие.

Поэтому мы с командой (а нас было на тот момент трое) разработали правила, положение о премии, привлекли независимого аудитора (компанию PricewaterhouseCoopers, консультирующую, например, Oscar и Олимпийские игры). Нам подсказали, как лучше построить систему подсчета баллов, организовать голосование жюри... Проект готовили где-то месяцев восемь.

Первая церемония награждения прошла в рамках выставки «Недвижимость» в ЦДХ. Это было достаточно скромное мероприятие, но — к всеобщей радости — застройщики-победители стали активно использовать наш знак качества в продвижении комплексов.

с. 4 ➔

Вся надежда на строителей

Как отрасль справляется с новыми вызовами?



Алексей ТОРБА

В этом году «Российская строительная неделя» (РСН-2023), проходившая в Москве с 28 февраля по 3 марта, привлекла к себе повышенное внимание не только профессиональных строителей, но и производителей строительных материалов и оборудования. Лишившись западных рынков, они теперь связывают свои надежды исключительно с развитием отечественной стройотрасли. Не случайно главной особенностью РСН-2023 стало существенное расширение ее тематики: на этот раз она объединила сразу два знакомых специализированных мероприятия — Международную выставку строительных, отделочных материалов и технологий RosBuild и Международную выставку

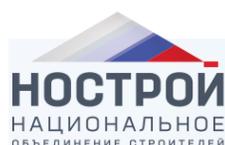
стеклопродукции, технологий и оборудования «Мир стекла». В общей сложности свои новинки представили около 220 компаний из Белоруссии, Индии, Ирана, Китая, России и Турции; за четыре дня их экспозиции посетили свыше 10 тыс. человек. При этом деловая недельная программа включила в себя почти 60 конференций, круглых столов, семинаров, участие в которых приняли более 500 спикеров. Старт насыщенным и разнообразным дискуссиям дало пленарное заседание VIII Всероссийского совещания по развитию жилищного строительства. Основной темой для обсуждения стал вопрос об увеличении объемов строительства, и прежде всего ввода нового жилья.

с. 5 ➔



Марат ХУШНУЛИН,
вице-премьер РФ:

Диалог между властью и бизнесом сегодня важен как никогда. РСН-2023 представляет собой масштабную площадку, которая не первый год объединяет всех, кто заинтересован в дальнейшем развитии отрасли и повышении уровня жизни россиян



Депутаты занялись вопросами оптимизации регулирования ответственности строительных СРО **с. 6**

Насколько благоустройство территории способно повысить маржинальность девелоперского проекта? с.14

СРОЧНО В НОМЕР

В хорошей компании

Член Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) саморегулируемая организация (СРО) «Союз строительных компаний Урала и Сибири» (ССК УрСиб) заняла второе место среди опорных работодателей федерального проекта «Профессионалитет», а входящий в ССК УрСиб образовательно-производственный центр (кластер) «Строитель Южного Урала» вошел в топ-5 общероссийского рейтинга.

Совместными усилиями ССК УрСиб и Южно-Уральского государственного технического колледжа был разработан дизайн-проект будущего кластера, утверждены восемь учебно-производственных полигонов, на которых будет осуществляться подготовка по наиболее востребованным рабочим профессиям (арматурщик, бетонщик, плиточник, каменщик и т. д.). В ходе реализации программ в рамках кластера местная молодежь получит профессиональные компетенции не только по выполнению строительно-монтажных работ, но и по обследованию зданий и сооружений, использованию технологий информационного моделирования (ТИМ) при строительстве объектов. В течение 2023 года будут созданы лаборатории ТИМ, производства и монтажа строительных конструкций. В настоящее время уже разрабатываются новый механизм вовлечения региональных организаций в образовательный процесс подготовки будущих строителей и новая учебная программа.



Поддержка дальневосточников

Участники окружной конференции СРО Дальневосточного федерального округа (ДФО), прошедшей в начале марта в Хабаровске, единогласно выдвинули кандидатом в президенты НОСТРОЙ Антона Глушкова.

Напомним, что согласно пункту 9.2 Устава нацобъединения, выдвижение кандидатур для избрания главы профсообщества осуществляется окружными конференциями членом НОСТРОЙ. Впервые на этот пост Антон Глушков был избран 22 апреля 2019 года на XVII Всероссийском съезде строительных СРО, тогда за его кандидатуру проголосовали 94,4% делегатов.

На этот раз в ДФО действующий глава нацобъединения стал единственным, чью кандидатуру на рассмотрение и утверждение предложили все 17 местных СРО. Выступая перед дальневосточниками, Антон Глушков подробно остановился на ключевых инициативах и результатах деятельности НОСТРОЙ, достигнутых с 2019 года, отметив, что система саморегулирования за четыре года стала более эффективной. Рассказал он также и о задачах, на которые, по его мнению, стоит обратить внимание во время следующего президентского срока.

Ранее «Стройгазета» сообщила о том, что аналогичную единогласную поддержку Антон Глушков получил от 11 отраслевых саморегуляторов Уральского федерального округа.

Новые выборы пройдут 21 апреля в Москве в рамках уже XXII съезда СРО.



Маркетинговые ходы

REPA провела в Москве профильную «Девелоперскую среду»



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В этом году «Девелоперскую среду по маркетингу и продажам», организованную Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости (Real Estate Professionals' Association, REPA), посетили более 150 специалистов из России и стран СНГ. Топовые эксперты из сферы девелопмента и ведущих коммуникационных и рекламных агентств рассказали про свои антикризисные инструменты привлечения покупателей.

Первой выступала директор по продукту компании «СИТИ21» Мария Могилевцева-Головина, поделившаяся рецептом сохранения продуктовой стратегии при нисходящем ценовом тренде. «Сегодня мы должны выстраивать ее с пониманием того, что у нас сдувается ценовой пузырь, образовавшийся искусственно, за счет накачки рынка большим объемом денег, разными видами льготной ипотеки и т. д., — уверяет она. — И хотя этот тренд наметился в прошлом году и был простимулирован внешними событиями, на самом деле он имеет долгосрочный характер».

Говоря о перспективах российского рынка недвижимости в целом, Мария

Могилевцева-Головина отметила, что в сложившейся ситуации покупатели в основном проявляют интерес к проектам высокой степени готовности. «Мы видим, что объекты, по которым будут ключи выдаваться через год-полтора, менее востребованы в данный момент, — считает эксперт. — Для клиента сейчас характерен высокий уровень тревожности и как следствие — люди не готовы доверять деньги девелоперу на длительный срок». При этом покупатели, по ее мнению, не стали менее требовательными, они все так же ждут высокого качества и развитой инфраструктуры рядом со своим жильем.

В свою очередь, директор по продажам LEGENDA Intelligent Development Ксения Садкова считает, что делать сейчас ставку только на один или несколько инструментов привлечения клиентов трудно. «Нужно пробовать разные подходы к потенциальным потребителям, — рекомендует она. — Все в совокупности может дать хороший результат».

Основатель агентства стратегий и коммуникаций «Бюро Сучкова» Александр Сучков рассказал собравшимся на практических кейсах, как грамотно

работать с базой клиентов. «Девелоперы, которые работают с данными и улучшают конверсию, получают сделки на 30% выгоднее», — отметил эксперт.

Согласился с этим тезисом и директор по развитию платформы «Доминд» Константин Власников, добавив, что «цифровизация данных помогает существенно снизить расходы и улучшить коммуникации с клиентом».

Важность технологических инноваций в своем выступлении объяснил основатель и генеральный директор агентства Kelnik и платформы Planoplan Олег Кельник. По его мнению, интерактивные шоу-румы и создание цифровой реальности помогают убедить потребителя купить то, что еще только находится в процессе создания.

Так дискуссия плавно перетекла в рекламную плоскость. Директор по стратегии рекламного агентства «Восход» Дмитрий Доник представил результаты исследования, в рамках которого эксперты тестировали три разных рекламных макета, отличающихся по эмоциональной тональности. Оказалось, что макет с акцентом на эмоции привлекает наибольшее внимание аудитории. Креатив с рациональным сообщением лучше стимулирует желание узнать подробности. А провокационный и эмоциональный подход повышают ожидания по стоимости.

Результаты использования юмора в рекламе оценил директор департамента рекламы и маркетинга ГК ФСК Александр Лебедев: «Наши концепты размещения смешных роликов показали следующие итоги: их CTR (метрика в интернет-маркетинге — «СГ») был выше на 20% для имиджевых и на 14% для коммерческих».

Много на «Среде» говорили и о значимости развития бренда компании в целом. В частности, по словам заместителя генерального директора по коммерческим вопросам и связям с общественностью группы компаний «Садовое кольцо» Ильи Колунова, «вложения в репутацию и имидж — это вклад в будущее, который окупается в долгосрочной перспективе».

Земля — военным

Костромичам — участникам СВО безвозмездно дадут наделы для строительства жилья

Татьяна ТОРГАШОВА

По инициативе губернатора Костромской области Сергея Ситникова местные депутаты приняли закон о предоставлении жителям региона — участникам СВО бесплатных земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Область стала первым регионом России, в котором принята такой документ.

В нем, в частности, установлено, что на эту льготу имеют право несколько категорий костромских военнослужащих: действующие контрактники Минобороны РФ, Национальной гвардии России, добровольцы и мобилизованные, отправившиеся

в зону СВО. В случае их гибели мера поддержки переходит к ближайшим родственникам.

География выделяемых земельных наделов размером от 8 до 15 соток выстроена таким образом: воины, получившие инвалидность вследствие ранения, супруги или родители погибших в ходе боевых действий могут получить участок в любом муниципальном районе области, в том числе в Костроме. Всем остальным участникам спецоперации земля будет предоставляться на территориях проживания.

Органы местной власти при формировании участков обязаны руководствоваться обязательным правилом — наделы должны быть обеспечены необ-

ходимой коммунальной инфраструктурой или иметь возможность ее оперативного подведения.

На сегодня в области сформировано 1040 таких земельных участков общей площадью почти 100 гектаров, 225 гектаров из них — в Костроме и Костромском районе. В муниципалитеты поступили первые заявления на предоставление этой меры поддержки, а также стали известны первые две семьи, определившиеся с местом расположения своих участков. Это вдовы погибших воинов; одна получила землю под ИЖС в Костроме, другая — в поселке Безгачево Костромского района. Сейчас идет оформление документов на участки.



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях



Алексей ЩЕГЛОВ

В Совете Федерации РФ состоялся круглый стол по теме «Совершенствование законодательства РФ в части повышения качества организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД)». Ведущий мероприятия, председатель Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко отметил, что обновление жилищного фонда является ярким примером успешной программы. Однако есть целый ряд проблем, требующих скорейшего разрешения. В их числе сенатор особо выделил низкую эффективность действующей системы мониторинга технического состояния МКД, отсутствие четкого алгоритма применения результатов мониторинга для актуализации регпрограммы и выбора видов работ, недостаточность финансирования капремонта домов — объектов культурного наследия.

В целях ускорения модернизации жилого фонда сенатор предложил создать систему, позволяющую в оперативном режиме корректировать сроки и планы проведения ремонта домов с учетом их действительного технического состояния. Стоит отметить, что в Госдуме РФ уже рассматривается соответствующий законопроект, и скоро ожидается его принятие.

Со своей стороны, исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капремонта Анна Мамонова предложила выделять в ходе таких техосмотров разные категории домов. Это, по ее мнению, позволит для каждой из них четко определять состав работ и минимизировать неэффективное использование средств жителей. И, разумеется, следует определить конечные требования к МКД после ремонтов, что поможет уйти от точечных решений и добиться комплексного эффекта по итогам работ.

Присутствовавший на круглом столе заместитель главы Минстроя России Алексей



По новым сметам

Правила участия подрядчиков в капремонтах МКД нуждаются в изменениях

Ересько подчеркнул, что капремонт в МКД — важная социальная программа и темпы ее реализации достаточно высоки. Так, в 2022 году было отремонтировано свыше 53 тыс. домов, в которых проживает более 8 млн человек, и это больше, чем в 2021-м. На эти цели удалось собрать 273 млрд рублей взносов, а со стороны регионов финподдержка составила 23,3 млрд, или 9% от стоимости работ.

Но так как программе уже 10 лет, естественно, ее выполнение постоянно корректируется, в том числе и путем совершен-

ствования нормативной базы. Так, в прошлом году была предоставлена возможность увеличения размера аванса по договорам об оказании услуг, выполнении работ по капремонту: до 80% на материалы, до 50% на иные цели. Этой антикризисной мерой, по словам замминистра, воспользовались 15 регионов, она продолжает действовать и в текущем году. Готовятся профильным министерством сейчас и другие нововведения.

Еще один участник мероприятия в СФ РФ — вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), первый заместитель председателя Законодательного собрания Свердловской области Аркадий Чернецкий — выразил сожаление, что сегодня властями уделяется недостаточное внимание проблемам подрядных организаций. Результатом этого стало то, что за 2022 год тендеры на проведение работ по капремонту не состоялась в 88% торгов, так как компании в сложившихся ценовых ус-



Аркадий ЧЕРНЕЦКИЙ, вице-президент НОСТРОЙ, первый заместитель председателя Заксобрания Свердловской области: «Думаю, что сегодня главный вопрос — это вопрос ценообразования. Стоимость ремонта кровли на однотипных панельных домах при одинаковом составе работ может отличаться на 10-15%»

ловиях видят риски неисполнения контрактов.

Основные причины низкой активности подрядчиков — некорректные цены оплаты работ (от одного года до трех лет с момента их выполнения). В целях решения имеющихся проблем Аркадий Чернецкий предложил взять на контроль процесс корректировок региональных программ капремонта и установить требования по оплате выполненных работ по капремонту МКД по аналогии с условиями контрактов, заключенных в рамках госзаказа. Представитель профсообщества отметил, что сегодня на фоне не слишком «жирного» финансирования деньги по ремонтным работам отдаются не тем, кто их исполняет, а распродавшимся посредникам. И эту проблему тоже надо решать. Далее, необходимо разработать сметные индексы капремонта по разным типам работ (по кровле и т. п.). И, наконец, нужно пересмотреть правила формирования реестра квалифицированных подрядных организаций. «Нынешнее условие включения в списки на три года — это неправильно, так как за это время большое количество подрядчиков теряют свою квалификацию и из-за этого часто срывают работу. И то, что должно было бы служить гарантией, в результате таким не является», — заключил Аркадий Чернецкий.

Стартовал этап оценки работ, поступивших на VII Всероссийский конкурс СМИ «Созидание и развитие»

Всероссийский конкурс средств массовой информации (СМИ) на лучшее освещение передовых практик в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) «Созидание и развитие» проводится в стране с 2016 года. Его главные задачи: повышение информированности граждан о реализуемых проектах в сфере строительства и ЖКХ, а также стимулирование интереса российских журналистов и СМИ к освещению этих тем.

Конкурс проводится Министерством строительства и ЖКХ РФ совместно с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий». Всего для участия в конкурсе в этом году поступило 310 заявок из 39 регионов России. До конца марта продлится этап рассмотрения и оценки представленных работ.

Заявки на участие в текущем конкурсе принимались по следующим номинациям:

- 1) Лучший материал о формировании комфортной городской среды;
- 2) Лучший материал о восстановлении прав участников долевого строительства;
- 3) Лучший материал о реализации программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;
- 4) Лучший материал о комплексном развитии территорий и создании современной жилой застройки;
- 5) Лучший материал о развитии ИЖС;
- 6) Лучший материал о модернизации коммунальной инфраструктуры и управлении жилым фондом;
- 7) Лучший материал об образовательных программах и популяризации профессий в сфере строительства и ЖКХ;
- 8) Лучший материал о реализации ипотечных программ;

9) Лучший материал об применении новых и энергосберегающих технологий в строительстве;

10) Лучший материал о работе по восстановлению на территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей объектов коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда.

Отметим, что Общественным советом при Минстроя России по традиции также учреждены два специальных приза в номинации «Лучший материал об образовательных программах и популяризации профессий в сфере строительства и ЖКХ».

К участию в VII Всероссийском конкурсе СМИ «Созидание и развитие» были приглашены федеральные, региональные, муниципальные средства массовой информации и журналисты, освещающие работу строительного комплекса и ЖКХ.

На рассмотрение принимались публикации, телевизионные сюжеты, информационные, аналитические и новостные материалы, опубликованные в СМИ или вышедшие в эфир в период с 1 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года и поданные до 29 января 2023 года (включительно) в электронном виде с использованием интерактивной регистрационной формы на сайте www.smi konkurs.rf.

В настоящее время жюри конкурса, которое возглавляет министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин, оценивает поступившие работы.

Церемония награждения победителей ценными подарками и призами пройдет в Москве в апреле 2023 года.

Вопросы, касающиеся проведения Всероссийского конкурса СМИ, можно присылать на адрес: smikonkursrf@dallas.msk.ru.



ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

• в ДНР **147** школ и **101** детский сад

• в ЛНР **102** школы, **54** детских дошкольных учреждения

• в Запорожской и Херсонской областях **14** школ и **7** детских садов



с.1 Информационная расхолилась по-всему, что стало стимулом для дальнейшего развития премии Urban Awards. Мы убедились: она нужна девелоперам. Поэтому на следующий год приложили максимум усилий, чтобы сделать идеальный продукт. Вторая церемония награждения победителей прошла в Ritz Carlton, где мы собрали 200 гостей и показали им фильм «Девелопшен по-русски», снятый по мотивам фильма Ocean's 13. Короткометражный пятнадцатиминутный фильм, в котором снялись не актеры, а участники рынка, — и это было очень круто. После просмотра гости аплодировали стоя.

И вот прошло 15 лет. Как за эти годы изменилась премия, люди, которые ее делают и которые в ней участвуют?

Тогда нас было трое, сейчас в нашей команде 33 человека. У премии Urban Awards много подпроектов, востребованных рынком. Мы выпускаем периодические издания, например, журнал «Лица», сотрудничаем с Forbes Real Estate — выходим как приложение. Проводим деловые мероприятия и проперти-туры. Создаем различные коллаборации с партнерами.

Как изменялась премия? Сначала это были только столичные объекты, потом мы вышли на рынок Санкт-Петербурга. Спустя еще лет пять мы поняли, что объемы нарастают, — и выделили в отдельный, самостоятельный конкурс московскую премию, в которой принимают участие только объекты Московского региона. В федеральной премии оцениваются комплексы со всех регионов России, включая Питер.

Кроме того, у нас изменились условия участия: если изначально заявки принимались бесплатно, то с 2010 года мы ввели регистрационный взнос. Это нормально: во всех зарубежных премиях есть регистрационный взнос, обеспечивающий работоспособность оргкомитета.

Поменялся и состав номинаций. Ранее мы делили объекты по классам («эконом», «бизнес» и «элит») и географии (Москва и Московская область). Сейчас классификация расширилась: появились «комфорт» и «премиум». В рамках премии мы оцениваем совокупность параметров. ЖК набирают определенное количество баллов, а потом за объекты голосует жюри.

С расширением классификации изменились категории объектов, принимающих участие в премии, расширился список номинаций. В первые годы в премии номинировались готовые объекты. Но с эволюцией рынка недвижимости, развитием законодательства и проектного финансирования количество строящихся объектов-участников постепенно увеличивалось. Сегодня основной костяк номинантов — проекты на стадии возведения, потому что девелоперам крайне важно продвигать комплексы на ранних этапах строительства.

Когда в пандемию с ипотекой 6% на рынок вышло много инвесторов, мы ввели номинацию «Лучший инвестиционный проект», стали оценивать инвестиционный потенциал каждого объекта, отдельно собирать комитет. В этом году запущена номинация «Лучший жилой комплекс для молодой семьи».



На кураже

Рассматриваете ли региональный и международный форматы Urban Awards?

Мы решили, что проводить отдельную премию для каждого региона нецелесообразно: таким образом премия не масштабируется, а наоборот, локализуется — и тот уровень, который на сегодняшний день мы имеем, теряется. Более того, для региональных застройщиков ценнее признание на федеральном уровне, нежели на локальном.

А над международным форматом мы активно работаем прямо сейчас.

На фоне импортозамещения, новых технологий, изменения законодательства и отношения людей к тому, где и как они живут, наверняка меняются и критерии оценки премии?

Стандарты и требования к жилью любого класса с каждым годом меняются. Новые проекты запускаются на основе изучения потребительских предпочтений. Так, объекты, совершившие революцию на рынке 10 лет назад, сегодня не сравнятся даже с самыми стандартными комплексами. Как меняются потребительские предпочтения, так же меняются и критерии классификации ЖК, новые критерии оценки, потом уже вся оценочная формула. Мы ежегодно пересматриваем ее, вводим новые параметры по каждому классу.

Насколько объективна при этом оценка?

Для каждого класса есть свои требования, минимальный набор обязательных параме-

тров. Более того, в каждом классе тот или иной параметр имеет определенный уровень или вес. Например, если в бизнес- и элит-классах цена занимает пятое или седьмое место в списке приоритетов, то в комфорт-классе она входит в топ-3. Если в «комфорте» очень важна транспортная доступность, и ЖК получает баллы за близость к метро, МЦД, то в «элите» транспортная доступность не играет существенной роли: на машине или вертолете жильцы доберутся, куда им надо. Это все уравнивается весами, которые отталкиваются от приоритетов покупателей и их предпочтений.

Какие времена были самыми сложными в истории Urban Awards?

Мы зависим от застройщиков. Если у них сложно, то и у нас сложно. Если у них хорошо, то и у нас хорошо. Безусловно, были моменты, когда приходилось брать паузу, чтобы сориентироваться в новых реалиях, осмыслить происходящее. Но мы понимаем: под лежачий камень вода не течет. Надо действовать, чтобы не останавливаться в развитии.

Даже во время пандемии мы продолжали развивать наши проекты, активно общались с девелоперским сообществом и оперативно принимали решения. Точно так же, несмотря на все сложности 2022 года, наша команда провела много полезных, нужных и важных для застройщиков мероприятий.

А какой у вас был звездный час?

Самый лучший год и звездный час у нас еще впереди. Мы ставим себе цели, достигаем их, более того — мы мечтаем. Очень важно мечтать, потому что цель — это история про план, а вот мечта — она не имеет никакого плана, но это то, чего ты очень сильно хочешь, а значит, в любом случае к этому придешь. И поэтому мы с коллегами мечтаем. Можно сказать, что мы — команда мечтателей. Мы мечтаем сделать еще многое. У нас очень хорошие позиции на рынке — и это мотивирует нас двигаться вперед, к новым победам.

На рынке недвижимости когда-то была одна премия, потом две, теперь — несколько. Может, им стоит объединиться?

Их должно быть столько, сколько нужно рынку. Если нужна та или иная премия, зна-

Ольга ХАСАНОВА,
генеральный директор оргкомитета Urban Awards:

Сейчас в нашей команде 33 человека. У премии Urban Awards много подпроектов, востребованных рынком

чит, она будет жить. Что касается объединения — зачем? Каждая премия решает определенные, абсолютно разные задачи.

Вы не устали за 20 лет в отрасли?

Нет! Каждый год мы запускаем новые проекты. Например, проект сертификации объектов — космическая тема, с которой мы до сих пор не сталкивались, это мир новых возможностей не только для нас, но и для рынка. Это больше и глобальнее, чем премия, — это фундаментальная научная работа.

Еще мы запустили курсы продуктологов в МГИМО — тоже абсолютно новая для нас история. Сейчас мы первые и единственные на рынке, кто обучает и выпускает профессиональных продуктологов. Нигде сейчас нельзя получить диплом продуктолога в девелопменте, только лишь на наших курсах. На данный момент мы готовим второй поток на октябрь. Каждый год меняются требования к жилью, конъюнктура рынка — и такие специалисты на вес золота. Наш курс пользуется популярностью у коммерческих, генеральных директоров, владельцев компаний.

Как вам видятся перспективы отрасли в горизонте нескольких лет?

Абсолютно точно: мы движемся в сторону технологий, этот тренд будет только развиваться. Радует огромный рынок российских производителей. Однако думаю, что в 2024-2025 годах мы увидим меньше новых проектов, чем сейчас. В Москве ввиду ограниченности земельного банка будет, скорее всего, больше проектов реконструкций.

В целом же мне видятся радужные перспективы — иначе какой смысл во всем, что мы делаем сегодня?

с.1 **Шанс на рекорд**

В приветствии, направленном участникам РСН-2023, заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин отметил, что вопреки вызовам, с которыми сейчас столкнулась отрасль, она по-прежнему является драйвером развития экономики страны. А непростой прошлый год и вовсе вошел в историю достижениями рекордных результатов сдачи в эксплуатацию нового жилья и объемов выполненных работ в строительстве.

На 2023 год перед российским строительным комплексом поставлена не менее амбициозная задача — ввести в строй 50 млн квадратных метров многоквартирного жилья. «Такого показателя еще не было, и у нас в этом году есть все шансы это сделать», — заявил на совещании заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин, подчеркнув, что строительство стало единственной отраслью, для которой до середины текущего года были продлены антикризисные меры в части переноса сроков передачи объектов покупателям и моратория на штрафные санкции. Но когда в июле действие этого порядка закончится, всем региональным министерствам, ведомствам и отвечающим за объемы жилищного строительства вице-губернаторам надо не допустить переноса ввода в эксплуатацию ни одного объекта по проектным декларациям.

Кроме того, замминистра напомнил, что весной 2022-го президент РФ поручил увеличить объем ипотечного портфеля на 2,5 трлн рублей, однако по итогам года не хватило 450 млрд. В связи с этим Никита Стасишин отметил, что объем продаваемого жилья в стране должен увеличиваться. Тогда градостроительный потенциал, который в целом по стране приблизился к 400 млн «квадратов», будет быстрее превращаться в новые разрешения на строительство. Со своей стороны, Минстрой, по его словам, намерен самым серьезным образом развивать индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). В частности, в ближайшее время будут приняты решения, позволяющие сделать ИЖС доступным и качественным.

Тему частного домостроения продолжил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, предложивший сформировать банк данных на публичной геопространственной основе, с тем чтобы выделить все земельные участки, пригодные для ИЖС. Это позволит упростить «клиентский путь» для всех желающих построить индивидуальный жилой дом и облегчить ситуацию с оценкой ликвидности для кредитных учреждений.

Обозначив главу профсообщества и свой вариант снижения себестоимости строительства в целом. Активно способствовать этому, по его мнению, будет использование технологий информационного моделирования (ТИМ). «Если на начало 2022 года 90% всех госзаказов в области проектирования не использовали требования ТИМ, то к концу года их количество составило 34%. И я думаю, это хороший шаг для сокращения ошибок, уменьшения цены строительства», — предположил Антон Глушков и напомнил, что с 1 марта при строительстве за счет бюджетных средств все документы по проектированию должны вестись на ТИМ.

Еще одним драйвером жилищного строительства может стать мастер-планирование. Так считает коммерческий директор компании «ПроГород» (Группа ВЭБ.РФ) Евгений Большаков: «Это позволит развивать большие территории с точки зрения максимизации социального и экономического эффектов для региона и жителей. Целостный подход к осмыслению площадки с учетом ее окружения позволяет не только строить качественное жилье и инфраструктуру для жителей, но и развивать существующие районы вокруг». Эксперт также отметил, что перспективы строительной отрасли неизменно связаны и с широким применением такого инструмента, как фее-девелопмент. Большое количество земельных участков, развитие которых важно для регионов, находится во владении у компаний или ведомств, не связанных со строитель-

Вся надежда на строителей



Никита СТАСИШИН,
заместитель министра строительства и ЖКХ РФ:
«У российского строительного комплекса есть все необходимые ресурсы и возможности для сохранения темпа, набранного за предыдущие периоды. Более того, Минстрой России прорабатывает ряд новых инициатив и мер, которые будут дополнительно стимулировать жилищное строительство, в том числе и на территориях новых регионов»

Когда не все еще радужно

Не стали участниками РСН-2023 обходить в своих выступлениях и острые вопросы, возникшие в нынешней макроэкономической ситуации. Особенно тяжело переносит текущие изменения стекольная промышленность, поскольку значительную часть ее продукции ранее направлялась на экспорт, а теперь стекло вошло в санкционный перечень. Так, по данным Ассоциации производителей строительных материалов, оборудования и сырья Евразийского экономического союза, если в 2021 году объем производства листового стекла превышал 241 млн кв. метров, то в 2022-м он снизился до 204 млн, а средняя загрузка производственных мощностей упала до 79%. При этом доля стройотрасли в объеме произведенной продукции составила всего 12%.

Как работать стекольщикам дальше, обсуждалось в рамках форума «Сделано в России». «Вся государственная поддержка сегодня рассчитана на развитие, — заявила заместитель директора Департамента металлургии и материалов Минпромторга РФ Наталья Попкова. — А в текущей ситуации, когда существенный избыток мощностей, весь вопрос не в создании новых, а в сохранении действующих, в сохранении печей, оборудования, коллективов, вообще предприятий. Поэтому

здесь видится грамотное, согласованное, управляемое сокращение объемов производства по отрасли, чтобы достичь некоей низкой точки, некоего дна, чтобы потом от него оттолкнуться и пойти уже вверх, когда начнется рост объемов потребления по всем направлениям. А это опять же платежеспособный спрос населения, рост объемов ИЖС, сдачи многоквартирного жилья».

Острой в отрасли остается и проблема несостоявшихся торгов по строительным госконтрактам: их количество продолжает увеличиваться. Об этом заявил заместитель председателя Комитета НОСТРОЙ по развитию строительной отрасли и контрактной системе Павел Малахов, выступая на тематическом круглом столе, организованном наобщедением.

Его коллега по комитету, председатель подкомитета по ценообразованию в строительстве Ольга Дидковская обратила внимание на такую проблему, как квалификация технического заказчика, являющегося ключевым звеном в исполнении контрактов: именно он отвечает за подготовку и передачу подрядчику всей технической документации, необходимой для строительства объекта. «Если эта документация будет низкого качества, подрядчик не сможет по ней построить качественный объект, — уточнила она. — Также именно техзаказчик должен обеспечить внесение изменений в проектную документацию и повторное согласование изменений в органах экспертизы, а

не перекладывать эти функции на подрядчика, особенно при пересчете цены контракта из-за роста стоимости стройматериалов». При этом в законодательстве, по мнению эксперта, существует огромный пробел, когда коммерческий заказчик должен быть членом отраслевой саморегулируемой организации (СРО), и тогда за ним осуществляется надзор, а компании с госучастием членами СРО в силу законодательства не являются. При этом качество техзаданий, технической и проектной документации для реализации строительства оставляет желать лучшего. Все это влияет на сроки, цену и качество выполняемых работ.

Антон ГЛУШКОВ,
президент Национального объединения строителей:
«Впервые стройка обогнала все отрасли по вкладу в ВВП страны — прирост составил 6,6%. Сегодня все заинтересованы в том, чтобы строительная отрасль не сбавляла набранных темпов. Для этого работает ипотека, появились новые механизмы поддержки инфраструктурных проектов»





Сфера особой ответственности

Зачем нужны изменения в законодательстве об отраслевом саморегулировании?

Ольга ДЕСЯТОВА, Алексей ЩЕГЛОВ

Госдума РФ приняла в первом чтении поправки (законопроект №260064-8) в статью 60 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ об оптимизации регулирования ответственности саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства за вред, причиненный собственникам зданий вследствие некачественно выполненных работ членами этих СРО.

Определить и найти виноватого

Напомним, сегодня положениями законодательства предусмотрено, что если человеку, организации или их имуществу причинен вред по вине подрядчика, выполняющего изыскательские, проектные или строительные работы на объекте капитального строительства, то такой вред должен возместить собственник здания (сооружения). В свою очередь, последний имеет право обратного требования (регресса) к подрядчику. Таким образом, солидарная ответственность СРО наступает только на этапе регрессного требования лиц, возместивших вред в соответствии с гражданским законодательством. Если же потерпевшей стороной является исключительно владелец объекта, то вред должен возместить в полном объеме подрядчик. Однако на практике обеспечительная функция (имущественная ответственность) СРО за вред, причиненный их членами, не выполняет своей задуманной функции.

Предложением депутатами законопроектом предлагается урегулировать данный вопрос. В указанном случае перед собственником будут нести ответственность в субси-

диарном порядке СРО (в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда), членом которой является причинитель вреда, а также соответствующее национальное объединение СРО, если сведения о саморегуляторе исключены из соответствующего государственного реестра.

В своем заключении к документу Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ отмечает, что предлагаемые законопроектом изменения в том числе направлены на защиту интересов пострадавших собственников зданий (сооружений) в случаях, когда им затруднительно найти непосредственного причинителя вреда и предъявить ему предусмотренные законом требования.

Согласно пояснительной записке, изменения статьи 60 ГрК РФ были разработаны на исполнение мероприятий «дорожной карты» реализации механизма «Трансформация делового климата» по направлению «Градостроительная деятельность» и согласованы с профильной рабочей группой «регуляторной гильотины». Помимо прочего, рассматриваемые изменения станут первым шагом реализации положения «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ» о необходимости формирования условий, стимулирующих самоконтроль СРО, в том числе за счет оценки деятельности подрядчиков, расширения случаев выплаты из средств компфондов саморегуляторов.

Пересекающиеся границы ответственности

Примечательно, что эксперты Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) провели анализ истории применения этих механизмов за

последние 10 лет, и он показал, что третье лицо относительно легко получает возмещение вреда от собственника объекта, тогда как именно для собственника получение возмещения от истинно виновного лица — то есть от строителя, проектировщика и т. д. — за счет средств компфонда практически недоступно.

Причина этого в том, что установить конкретное виновное лицо из множества профессиональных лиц, участвующих в строительном проекте, как правило, сложно: все они работают в связке друг с другом и границы ответственности каждого из них пересекаются. Кроме того, проблемы после завершения работ на объекте часто обнаруживаются далеко не сразу, а по прошествии времени найти информацию о тех, кто допустил непрофессионализм, бывает непросто, такая компания может уйти с рынка.

То есть в строительной деятельности механизмы, основанные на принципах общественной ответственности, на которых строят свои предложения авторы законопроекта, работают плохо. Такая специфика строительства характерна, разумеется, не только для России, и в других странах законодатели ее учли и пошли по пути детализации законодательства и создания специальных правовых конструкций. Они работают только в строительной сфере и помогают собственнику получать возмещение вреда от того, будет или нет найдено виновное лицо. В каждом государстве такие конструкции имеют свои отличия. Есть в том числе примеры, когда законодательство предусматривает ответственность всех профессионалов, участвовавших в строительстве объекта, перед всеми его последующими собственниками в течение 10 лет после ввода объекта в эксплуатацию. Для получения компенсации надо лишь доказать, что ущерб возник не ввиду форс-мажора, ошибок эксплуатации объекта или умысла самого собственника объекта. Обязательными участниками этой схемы могут являться страховые компании, из средств которых оперативно идут выплаты потерпевшей стороне. В других странах существенно выше, чем в России, роль главного архитектора проекта, банки плотнее задействованы в оценке рисков, четче прописаны стандарты реализации строительных контрактов.

Поэтому, советуют эксперты ИЭГ, надо пересмотреть концепцию предложенного законопроекта. А так как в стране уже пошли по пути развития СРО в строительстве и альтернативы движению по нему, по сути, нет, то надо и далее развивать этот институт и в рамках этой работы вводить дополнительную ответственность профессионалов, одновременно усиливая контроль за безопасностью и качеством строительства.

Представить свои предложения к законопроекту ко второму чтению все заинтересованные могут до 15 марта через профильный комитет парламента.

Отложенный нормативный статус

Стоит отметить, что депутаты на днях успели рассмотреть еще один законопроект об изменениях действующих положений законодательства о строительных СРО, но отклонили его.

Поправки в ГрК РФ были предложены Курской областной Думой. Одна касалась установления альтернативы недавно введенному правилу о прохождении независимой оценки квалификации (НОК) отраслевых специалистов. В частности, авторы законопроекта предложили предусмотреть возможность подтверждать уровень специалиста путем повышения квалификации по соответствующему направлению подготовки.

В Госдуме справедливо отметили, что НОК начала работать совсем недавно, с 1 сентября 2022 года, и для подобных изменений регулирования нет достаточных оснований. Все-таки система должна заработать в полную силу, чтобы выявить ее сильные и слабые стороны, после чего при необходимости подвергнуться корректировкам.

В заключении ответственного Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ подчеркивается, что для введения и функционирования НОК в отрасли была создана необходимая материально-техническая база. На дату вступления в силу соответствующих изменений полномочиями по проведению НОК наделяются 37 центров оценки квалификации и при них дополнительно созданы 64 экзаменационных центра, осуществляющих деятельность в 57 регионах.

Второе предложение курских депутатов касалось введения дополнительного уровня (промежуточного между действующими первым и вторым уровнями) ответственности СРО. Данная инициатива поддерживается Национальными объединениями строителей (НОСТРОЙ) и изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) и не раз звучала на различных совещаниях, была включена в целый ряд регулирующих документов, предлагалась в качестве меры поддержки малых строительных компаний, но, к сожалению, вновь была отвергнута законодателями.

За годы продвижения данной инициативы сформировано достойное экономическое обоснование необходимости такой поправки, но по-прежнему остается непрозрачным механизм ее реализации. Только на первый взгляд кажется, что достаточно вписать в Градостроительный кодекс еще один уровень и изменить их нумерацию, но за этой небольшой, казалось бы, корректировкой последует «перемещение» членов СРО из одного уровня в другой. И в этой части у законодателей и государственных правоохранительных органов Администрации президента РФ возникают закономерные вопросы. Какие размеры взносов в компенсационные фонды будут установлены? Надо ли доносить недостающее или возвращать излишек членам СРО? Если да, то необходимы соответствующие дополнения положений ГрК РФ о случаях, когда банк, в котором размещены компфонды СРО, может осуществлять такие переводы средств. Каков механизм пересчета совокупного размера обязательств члена СРО? И далее по списку.

Пожалуй, при более глубокой проработке механизма реализации и с подробными переходными положениями инициатива о дополнительном уровне ответственности членов СРО имеет шанс приобрести нормативный статус.

«Зеленая» рассада

Весна началась с дискуссий о перспективах экологического строительства

Владимир ТЕН

Строительная «зеленая» повестка стала лейтмотивом целой серии мероприятий, прошедших в Москве в конце февраля — начале марта. Так, в рамках онлайн-дискуссии портала «Все о стройке» эксперты активно обсуждали «зеленый» ГОСТ Р, разработанный финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», и первые четыре пилота по получению сертификатов, подтверждающих соответствие данному стандарту. «Зеленке» был посвящен и один из самых массовых круглых столов «Российской строительной недели» (РСН-2023) в «Экспо-центре».

Кто платит за экологичность?

В частности, на первом мероприятии, прошедшем при содействии Минстроя России, Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) и при информационной поддержке «Стройгазеты», руководитель направления «Устойчивое развитие» «ДОМ.РФ» Евгения Либенберг рассказала, что застройщикам, рассчитывающим на льготы по «зеленому» строительству, предстоит пройти сертификацию в рамках нового ГОСТ Р для жилых многоквартирных домов (МКД), причем как на проект здания, так и на готовый объект в течение одного года после его ввода в эксплуатацию. Соответствие новостроев стандарту будут проверять по 81 критерию, которые базируются на ключевых требованиях международных систем BREEAM, LEED и DGNB.

Вместе с тем, управляющий директор, начальник управления финансирования недвижимости Сбербанка Светлана Назарова пока не смогла озвучить даже примерные значения ставок по «зеленым» кредитным продуктам, полагающимся прошедшим сертификацию застройщикам. «Подробности будут известны после того, как удастся договориться о конкретных параметрах с Минстроем России и коллегами из «ДОМ.РФ», — уточнила она. — Главное сейчас — утвердить программу и получить бюджет на нее, а также обеспечить ряд организационных мероприятий».

Руководитель направления устойчивого развития группы «Самолет» Кира Смирнова, в свою очередь, отметила, что ее компания уже участвует в пилотной сертификации по «зеленому» стандарту от «ДОМ.РФ». При этом представитель одного из крупнейших застройщиков страны предупреждает о возможном росте себестоимости строительства на 7-10%, чтобы проекты могли соответствовать повышенным «зеленым» нормативам. «По нашим данным, только 5% наших покупателей отмечают экологический критерий в качестве важного фактора при выборе новостройки», — рассказала она. — При этом в массовом сегменте наличие «зеленого»



Антон МОРОЗ, вице-президент НОСТРОЙ:
«Одним из ключевых направлений «зеленой» повестки является переход к экономике замкнутого цикла. Так, в прошлом году стартовал проект, главная задача которого — создание необходимой инфраструктуры и условий для вовлечения отходов в хозяйственный оборот, а цель к 2030 году — добиться использования вторичных ресурсов: 40% в строительстве, 50% в сельском хозяйстве, 34% в промышленности»

сертификата не позволяет клиенту заплатить за объект больше, поэтому мы не перекладываем рост себестоимости на покупателя, а берем его на себя».

Тематической практикой поделилась и ведущий специалист направления устойчивого развития компании «Брусника» Екатерина Седунова: «Для нас «зеленая» повестка — не маркетинг, а базовая потребность. Мы поняли, что экологические инициативы, не сильно увеличивая себестоимость, могут сделать экологически чистый продукт значительно более интересным. Сейчас для реализации ряда задумок мы вынуждены искать других поставщиков, но даже с учетом всех сложностей на рынке находим подходящие предложения и не теряем в качестве».

Подводя итог дискуссии, директор проекта «Все о стройке» Светлана Опрышко подчеркнула, что первые результаты апробации «зеленого» ГОСТа для МКД оказались весьма показательными. При этом помимо национального экостандарта многие российские застройщики по-прежнему

му добровольно проходят международную сертификацию, а также разрабатывают собственные «зеленые» нормативы. «Таким образом, мы наблюдаем сознательный тренд от бизнеса на повышение качества жизни покупателей новостроек», — резюмировала эксперт.

Глубокое погружение в «зеленку»

«Экотон» на РСН-2023 задала вице-президент Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) Татьяна Полиди, выступившая модератором круглого стола «Зеленая» повестка в строительстве и управлении недвижимостью». Она рассказала о концепциях, находящихся в «зеленом» контуре градостроительного развития и строительства, а также осветила основные тенденции создания соответствующей экосреды крупных городов за последние 15 лет. В завершение Татьяна Полиди осветила учет целей устойчивого развития в отраслевом регулировании. «Основная задача долгосрочного планирования пространственного развития, — подчеркнула она, — это управление плотностью застройки и населения в различных зонах города, а также обеспечение сбалансированного развития территорий с точки зрения баланса между наращиванием застройки и наращиванием инфраструктуры».

Заместитель генерального директора компании «МСС», член правления Национального центра зеленого строительства Руслан Акиев погрузил участников мероприятия в историю того, как развивалась «зеленая» нормативная база, отдельно отметив серьезно, на его взгляд, задумку НОСТРОЙ, создавшего систему стандартов экостроительства, но она, к сожалению, не вошла в обиход. Тем не менее, последний такой стандарт на объединение выпустило в 2014 году. Еще один яркий пример, по мнению спикера, — созданная Научно-исследовательским институтом устойчивого развития в строительстве система Green Zoop. Прорывом же, по словам Руслана Акиева, стали решения правительства РФ (речь идет о постановлениях кабинета №1912-р и №1587), которыми впервые были сформулированы предпочтения для объектов «зеленого» строительства в стране.

Старший управляющий директор Национального центра ГЧП Артем Волodyкин презентовать системы сертификации инфраструктуры и недвижимости IRIS и «Клевер».

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз начал свой доклад с ремарки, что несмотря на то, что существующая нормативная база не предполагала столь «глубокого» погружения в «зеленую» по-

Кстати

«Зеленый» технический комитет (ТК) 366 и ТК 465 «Строительство» сформировали «дорожную карту» по стандартизации для внедрения «зеленых» технологий в отрасли до 2030 года.

Так, на 2023 год намечены разработка и утверждение ГОСТ Р «Зеленые» стандарты: «Зеленое» индивидуальное жилищное строительство. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации». В 2024 году должны появиться сразу четыре ГОСТ Р, среди которых «Зеленые» стандарты: «Зеленое» строительство. Общие требования», «Зеленые» стандарты: «Зеленое» производственное здание. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации», «Зеленые» стандарты: «Зеленый» капитальный ремонт зданий и сооружений» и «Зеленые» стандарты. Вертикальное озеленение фасадов зданий и сооружений. Технические и экологические требования».

На 2025 год запланированы разработка и утверждение ГОСТ Р «Зеленые» стандарты: «Зеленое» общественное здание. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации».

Стандарты планируется разрабатывать Научно-образовательным центром «Экологическая безопасность, «зеленые» стандарты и технологии» НИУ МГСУ с привлечением заинтересованных организаций. Некоторые виды работ будут осуществляться совместно со смежными техническими комитетами: ТК 465 «Строительство», ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере ЖКХ и формирования комфортной городской среды».

вестку до появления «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», где она уже точно прописана, это все равно не позволяло многим строителям строить без оглядки на экологию и устойчивое развитие.

«Такие объекты я точно знаю в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, где стандарт «зеленого» строительства учтены на самом высоком уровне, — отметил представитель профсообщества. — И если говорить о том, насколько это влияет на предрасположенность населения к покупке таких объектов, могу сказать, что очень сильно. Это, наверное, один из основных критериев, который дает положительный маркетинговый эффект и позволяет за счет уменьшения потребления энергии домами, снижения квартплаты, использования энергоэффективных технологий привлекать внимание платежеспособных покупателей».

В завершение своего выступления Антон Мороз коснулся такой важной темы, как образование отходов в промышленном и гражданском строительстве. Основным источником таковых, заявил он, является деятельность строительных организаций, особенно при осуществлении капитального ремонта и сноса зданий и сооружений. Поэтому НОСТРОЙ совместно с Минстроем России участвует в формировании перечня «пилотных» проектов по вовлечению отходов в хозяйственный оборот в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства на период 2022-2024 годов. «Мы считаем, что нужно вносить изменения в Общероссийский классификатор продукции (ОКПД 2), указав в нем продукцию, которая произведена с использованием вторичного сырья и вторичных ресурсов, применяемых в строительстве. Соответствующие предложения о проработке вопроса совместно с Росстандартом НОСТРОЙ уже направил в Минстрой, который, уверен, нас поддержит, и у нас действительно произойдет серьезный сдвиг в части устойчивого развития и «зеленой» экономики», — заключил Антон Мороз.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «СВОЙ ДОМ: ТРЕНДЫ И ИННОВАЦИИ»

Сергей ВЕРШИНИН

Согласно данным Единой информационной системы жилищного строительства, на долю частного малоэтажного домостроения в 2022 году пришлось свыше 57,2 млн новых квадратных метров. По объемам ввода сегмент индивидуального жилищного строительства (ИЖС) уже второй год подряд опережает возведение многоквартирных домов (МКД), которых, к примеру, в прошлом году было построено всего на 45,5 млн «квадратов». До этого, если брать статистику XXI века, было наоборот. Неужели произошел «качественный переход» и россияне массово переориентировались с «человеинок» на собственное жилье с земельным участком? Своим мнением на этот счет со «Стройгазетой» поделились эксперты рынка.



Константин ПОРОЦКИЙ,
председатель
комитета
Российского союза
строителей
по малоэтажному
строительству,
управляющий партнер
группы компаний (ГК)
«Омакульма»:

«В 2022 году задан новый тренд развития рынка ИЖС на многие годы вперед: с 1 марта вступил в силу Федеральный закон №476-ФЗ, распространивший на застройщиков малоэтажных жилых комплексов нормы «долового 214-ФЗ». Очевидно, что существующий рынок строительных подрядов в сегменте будет замещен (хотя и не полностью, конечно) индустриальным домостроением и комплексной застройкой. Но самое главное — подрядчики имеют возможность получить статус и права застройщиков с доступом ко всем инструментам современного рынка долевого участия в строительстве.

Проектное финансирование, жилищное кредитование, давно работающие в сегменте МКД, позволят сделать ИЖС более доступным для покупателей.

Однако для этого, на наш взгляд, все же необходимо снизить требования ЦБ РФ по объему резервирования и риск-весу средств при ипотечном кредитовании и проектом финансировании малоэтажных жилых комплексов (МЖК) коммерческими банками. Это позволит выровнять с новостройками условия



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

Домастрой

Эксперты «СГ» оценили перспективы российского рынка частного жилья

строить можно без ограничений, но все не так просто. Частное домостроение требует коммуникаций, ресурсов в виде электричества, газа, воды, а по-хорошему — коммуникаций городского типа. Необходимость распределять поставки ресурсов по большой площади приводит к удорожанию как самого ресурса, так и стоимости обслуживания. По этому массовое новое строительство ИЖС, по моему мнению, возможно тогда, когда решен вопрос инженерного освоения участков.

Меньшей по значимости проблемой выглядят транспортная доступность участков ИЖС. Правда, далеко не всегда. Зачастую в регионах используются грунтовые дороги. Для масштабного освоения территорий данный подход не приемлем, но и решить его в рамках одного, пусть и большого проекта, может оказаться не по силам девелоперу. В дальнейшем, когда дома будут заселены, необходимо организовать транспортные сообщения до ближайших населенных пунктов и их инфраструктуры.

Аналогичные проблемы существуют и для малоэтажного загородного строительства, включая таунхаусы. У всех этих объектов есть предел роста, связанный с пропускной способностью транспортных магистралей, так как жителям банально надо где-то работать. Не стоит полагаться на удаленную работу: она подходит далеко не всем отраслям и специальностям. Во всем нужен баланс!

Что касается технологий, то основу спроса составляют простые и наименее затратные способы возведения жилья. В лучшем случае, можно говорить о прогрессе в обла-

сти экологически чистых материалов, да и то, когда речь не идет о переплате по данному фактору. Деревянные строения хоть и вызывают опасение по поводу пожароопасности, но всегда будут иметь не менее 10% спроса. Много поклонников у кирпича, бетона и т. д. Все будет востребовано.

Качественной технологией, практически не используемой по разным причинам в области ИЖС, является строительство из газобетонных блоков (не путать с пенобетоном). Это энергоемкая технология, но энергия у нас недорогая. При этом продукт экологически чистый, позволяет строить без создания силового каркаса строения до трех этажей, имеет массу достоинств, в частности, возможность быстрого монтажа и т. д. Правда, в силу санкционного давления на нашу экономику экспорт производственного оборудования для данной технологии крайне затруднен».



Дмитрий ЗУБОВ,
руководитель
Департамента
развития
малоэтажного
строительства
при Всероссийском
центре национальной
строительной
политики,
директор компании «СиЭлТи Рус»:

«Развитие этого рынка является одной из наиболее перспективных форм решения ключевой социально-экономической задачи, стоящей перед государством, — обеспечения граждан доступным, комфортным и экологически чистым жильем. Доля продаж «малоэтажки» в общем объеме российского рынка недвижимости увеличивается на протяжении последних нескольких лет. Это неудивительно: согласно официальной статистике, 67% россиян хотят жить на своей земле.

Частное домостроение имеет, конечно, и свои минусы. Один из них заключается в том, что не проработан инструментальный территориального планирования зон, предназначенных под индивидуальную и жилую

леса, уходящие за границу. Развитие ИЖС приведет к росту производств глубокой переработки древесины.

Также сегодня особенно радует, что на первое место выходят экологичное строительство, энергосбережение, комплексная безопасность при строительстве и эксплуатации зданий, а также снижение себестоимости квадратного метра жилья при повышенном уровне комфорта».



Олег ГУЛЕВАТЫЙ,
президент
ГК G3 Group:

«Нынешняя ситуация в сегменте сопоставима с общими тенденциями на рынке недвижимости. В первую очередь это касается спроса, который заметно снизился. В то же время покупатели стали чаще интересоваться жильем меньшей площади по более доступной цене, обращать внимание на инфраструктуру, качество строительства и на то, кто будут их будущие соседи.

Несмотря на сильную волатильность рынка в 2022 году, ряд крупных девелоперов (ФСК, «Самолет», «Инград» и другие) анонсировали свои новые проекты МЖК. По данным информационной системы «Домклик», сейчас продажи уже идут в 18 подмосковных МЖК от застройщиков. А за год в регионе, по информации областного Главгосстройнадзора, завершено возведение 114 таких объектов. Эти цифры подтверждают, что малоэтажное строительство было и остается камерным, но интересным и перспективным форматом недвижимости, так как позволяет сочетать преимущества жизни за городом с привычным для жителя мегаполиса набором обязательных опций (социальная инфраструктура, стрит-ритейл, спортивные, досуговые и развлекательные центры).

Однако для стройбизнеса важны льготы, субсидии и доступное кредитование. Без этого сейчас очень сложно реализовать любой девелоперский проект, особенно МЖК из-за его низкой маржинальности в целом. Стоимость квадратного метра в малоэтажном проекте не может быть низкой, так как при высоких затратах на инженерные коммуникации на выходе мы получаем меньшее количество продаваемых лотов.

Тем не менее, поддерживая на всех уровнях проекты с минимальной плотностью застройки, социальной и рекреационной инфраструктурой, мы инвестируем в самое важное — человеческий капитал и новый уровень комфортной и современной жизни».



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

Навесная ЭКОНОМИЧНОСТЬ

Вентфасады для «малоэтажек» и ИЖС — дань моде или продуманные инвестиции?



Сергей ВЕРШИНИН

Популяризация использования навесных вентилируемых фасадов (НВФ) на объектах малоэтажного строительства и частного домостроения обрела новый масштаб. Прокомментировать, что послужило основой этой массовой тенденции, «Стройгазета» попросила одного из ведущих игроков отрасли. Своим экспертным мнением делится директор компании-производителя стальной подсистемы фасада ООО «Симплекс Фасад» Эдуард ПОЗДНЯКОВ:



«Концепция продуманного фасада дома, подразумевающая первичные вложения в материалы и последующую экономию на эксплуатации, ремонте и энергоресурсах, закономерно получила свое развитие в сегментах индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и малоэтажного домостроения.

Основными причинами возросшей востребованности НВФ стали доступность материалов (облицовки и элементов крепления фасада) для покупки в розницу и острая необходимость решения вопросов энергоэффективности домов. Однако ИЖС и «малоэтажка» — это совершенно разные истории со своими подходами и задачами. Их необходимо рассматривать отдельно друг от друга.

НВФ для частного домостроения

Долгое время на рынке ИЖС преобладали сравнительно дешевые окрашенные или штукатурные фасады. Но, как показывает практика, даже при незначительном сроке эксплуатации (2-2,5 года) они частично или даже полностью теряют свой первоначально привлекательный вид. Реконструкция и обновление подобного фасада требует новых затрат на материалы и сами работы. Если сравнить первоначальную стоимость и количество вложений в доработку данных фасадов и те же параметры навесного вентфасада за период 10 и более лет, то стоимость и затраты на эксплуатацию последнего будут меньше, чем издержки на содержание «мокрых» и окрашенных аналогов. Безусловно, НВФ — это разумные инвестиции в свое спокойствие и экономии на содержание дома. Другими его неоспоримыми плюсами для частного дома являются простота и всепогодность монтажа, а также возможность установки на стены любого типа (исключение — SIP-панели).

Наиболее популярные облицовки для вентфасад на частных домах — это бетонная плитка под клинкер и облицовочный кирпич (широко распространенные варианты — быстросъемный и под затирку), японские структурные панели и натуральный камень. Об

этом мы можем судить, исходя из своих отрывков подсистемы SIMPLEX FASAD. Вентфасад на бетонной плитке или японских структурных панелях может монтироваться как на вновь возводимых объектах, так и на объектах домах. А вот вентфасад на натуральном камне обязательно потребует серьезного проектирования. Обычно из камня делают сложные и нестандартные формы стен и заборов вилл или коттеджей на основе заказанных архитектурных проектов. Навесной вентилируемый фасад способен воплотить любые задумки архитектора. Для своих клиентов «Симплекс Фасад», к примеру, предлагает и предоставляет разработку проекта КМД (конструкции металлические деталировочные), шеф-монтаж или же схемы раскладки подсистемы на каркасе и видеоинструкции по самостоятельной установке.

НВФ в малоэтажном строительстве

В этом сегменте навесной вентфасад, как правило, заложен на стадии «Архитектурное решение». Для подобных объектов «Симплекс Фасад» проводит полную проектную работу по КМД, выезд и консультации непосредственно на месте монтажа НВФ. В портфолио компании ряд самых известных в России малоэтажных жилых комплексов: «Доброград» во Владимирской области (где 80% НВФ от «Симплекс Фасад»), «Валентиновка парк» и «Бристоль» в Подмосковье и другие.

По нашим оценкам, наиболее популярными облицовками вентфасада для данной категории зданий являются бетонная и клинкерная плитка, керамогранит, японские структурные панели.

Популярность НВФ в «малоэтажке» обусловлена ключевыми преимуществами системы. К ним относятся:

- длительная безремонтная эксплуатация (мы, к слову, даем гарантию на свою подсистему — не менее 50 лет);
- защита несущих конструкций от воздействия внешних агрессивных природных факторов (температура, осадки, влажность и т. д.);
- повышенная звуко- и шумоизоляция;
- комфортная внутренняя среда для проживания за счет высокоэффективной звуко-, шумо- и термоизоляции;
- снижение затрат на отопление (общая экономия энергообеспечения здания может достигать до 30%);
- пожарная безопасность.

НВФ-перспективы

Сегодня мы видим огромный потенциал в возведении частных домов и малоэтажных объектов с вентфасадами. Так, только за 2022 год «Симплекс Фасад» отгрузила порядка 50 тыс. квадратных метров своей подсистемы на подобные сооружения. Причем ежегодно количество поставок в данный сегмент растет не менее, чем на 25%».



SHUTTERSTOCK/PHOTODOM

займов и затрат на инженерную инфраструктуру для МЖК. Следует также рассмотреть возможность субсидирования таких объектов.

Необходимо, на мой взгляд, ввести институт Единого федерального технического заказчика. Для этого можно использовать «Стандарт проектного финансирования застройщиков», разработанный финансовым институтом развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ». В качестве такого техзаказчика мог бы выступить ведомственный «Единый заказчик в сфере строительства».

Надеюсь, что в национальный проект «Жилье и городская среда» будет включен специальный раздел по МЖК для учета спе-

цифики организации их строительства и финансирования. Речь идет и об определении ключевых региональных показателей эффективности по объему ввода жилья».



Владислав ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ,
исполнительный
директор Клуба
инвесторов
Москвы:
«Для ИЖС, в отличие от МКД, казалось бы, нет проблем с земельными участками. Земли много,

Программный вопрос

Артем КУЗНЕЦОВ

В конце прошлой недели состоялось первое заседание секции «Цифровая трансформация строительства и ЖКХ» Совета по развитию цифровой экономики при Совете Федерации (СФ) РФ. Участие в мероприятии, которое провел заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, руководитель секции Дмитрий Кузьмин, приняли представители власти, экспертного сообщества и бизнеса.

«Перед отраслью сегодня ставятся амбициозные цели по созданию множества новых цифровых платформ, повсеместному внедрению технологий информационного моделирования (ТИМ), преодолению бюрократических барьеров, а также глубокому кадровому образованию, — подчеркнул, открывая заседание, сенатор. — Сокращение инвестиционного строительного цикла объекта — одна из ключевых задач, решить которую без цифровизации невозможно».

Говоря еще об одном большом блоке работы парламентской секции, связанном с коммунальной сферой, Дмитрий Кузьмин отметил, что здесь следует начать с уже работающей государственной информационной системы ЖКХ. «Как мы помним, изначально она создавалась с небольшим функционалом, который постепенно расширялся. К сожалению, на сегодняшний день в полную силу система не заработала, и пока всего около 4 млн наших граждан являются ее пользователями», — посетовал он, напоминая, что в последнее время активно обсуждается и вопрос создания единого для всей страны платежного документа. «Гражданин должно быть удобно производить оплату в режиме онлайн», — добавил Дмитрий Кузьмин. — Для этого необходимо разрабо-

Сенаторам рассказали о необходимости внедрения ТИМ в строительстве



9 тысяч

специалистов уже прошли на сегодняшний день 44-часовой курс по ТИМ в рамках образовательного проекта «ДОМ.РФ»

тать мобильное приложение, которое наряду с возможностью решения любых вопросов в сфере ЖКХ будет иметь различный сервисный функционал, будь то доставка воды, уборка квартир, страхование».

Далее выступил заместитель главы Минстроя России Константин Михайлик, указавший, что сегодня все возводимые объекты должны находиться в единой системе цифро-

вого контроля строительства. «Но, к сожалению, этого пока не происходит. Да, мы видим, кто ответственный за ТИМ в регионе, как субъект работает с инструментами. Однако из 3,6 тыс. объектов, относящихся к бюджетным стройкам, в системе мы видим меньше половины. Для исправления этой ситуации необходимы программные решения, которые облегчат работу госзаказчиков», — пояснил он.

Вместе с тем, замминистра уверен, что при развитии ТИМ было бы неправильно ограничиваться только госсектором: «Необходимо активнее вовлекать в эту работу строительный бизнес, для которого применение новых технологий позволяет еще и снизить стоимость кредитования».



Константин МИХАЙЛИК, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ: «Если мы в режиме реального времени будем видеть, что происходит на стройке, то удастся избежать срывов сроков и появления новых обманутых дольщиков»

Это позволит минимизировать риски строительства, а значит, и снизить стоимость кредитования застройщиков в банках»

«На данный момент только 13% застройщиков в регионах имеют компетенции и понимают, что такое ТИМ и что они дают, — поддержал Константина Михайлика управляющий директор финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Николай Козак. — Необходимо усиливать информационную работу с регионами: очень часто они просто не понимают, зачем им нужны ТИМ. Для них это лишняя финансовая нагрузка, расходы, а не инвестиции».

Кроме того, эксперт обратил внимание на нехватку кадров в области ТИМ, а также рассказал о необходимости разработки соответствующего отечественного софта. «Давайте вместе создавать такое программное обеспечение (ПО) и бесплатно отдавать его на рынок», — предложил Николай Козак.

Завершая дискуссию, директор по информационным технологиям госкорпорации «Росатом» Евгений Абакумов отметил, что крупные компании могут стать не только заказчиком, но и локомотивом разработок российского ПО в области ТИМ: «Все сложные программные комплексы, охватывающие весь жизненный цикл объекта, рождались вокруг госкорпораций. Но сочетание рынков частных инвестиций и госкомпаний нам еще предстоит найти».

От проекта до объекта

«Экспертизу будущего 5.0» отличает практическая направленность

Алексей ТОРБА

Пятый сезон образовательной программы «Экспертиза будущего», проводимой Главгосэкспертизой России (ГТЭ), завершился защитой проектных заданий и объявлением победителей на новой площадке Центра взаимодействия и коммуникаций в строительстве в Москве. Приветствуя участников финальных состязаний, первый заместитель главы Минстроя России Александр Ломакин выразил уверенность в том, что большинство представленных ими проектов найдут практическое применение в отрасли. В свою очередь, начальник ГТЭ Игорь Манылов заявил, что сегодня с учетом новых вызовов особенно важно максимально сосредоточиться на эффективности, поэтому главной целью «Экспертизы будущего» и основным критерием оценки команд в текущем году стали умение превращать знания в пользу и достижение практических результатов по каждому проекту.

Игорь Манылов подчеркнул, что поскольку в мире сейчас фактически правят информационные технологии, среди всех профессиональных компетенций на первый план выходит умения и навыки работать с данными, быстро и точно ориентироваться в их потоках. В числе отличительных особенностей очередного сезона он также отметил большое внимание команд к теме инженерных изысканий, которая, по его словам, стала настолько актуальной и даже острой, что уже после старта проекта руководство ГТЭ учло запросы Минстроя России



на научно-методологическую поддержку и поиск решений ряда проблем в этой области. Именно сокращение финансовых затрат на проведение инженерных изысканий за счет актуализации ранее выполненных стало одной из целей команды «Спектр 2» с участием работников ГТЭ. Таким образом экономия средств заказчика может достигать 50%. Среди других задач — сокращение сроков сбора исходных сведений с 25 рабочих дней до нескольких минут, а также значительное снижение расходов на получение фондовых данных. Проект «Развитие концепции цифровой платформы базы данных инженерных изысканий с целью создания единого цифрового национального фонда инженерных изысканий» оказался настолько результативным, что «Спектр 2» вошел в пятерку победителей конкурса.

Среди лидеров была также названа команда «Цифровая перспектива», разрабатывавшая прототип информационной модели на разных этапах жизненного цикла объекта. Задачей входящих в состав команды сотрудников ГТЭ, НИИ «Строительство» и НИУ МГСУ стало повышение качества и достоверности результа-

тов инженерных изысканий, а также эффективности их использования посредством применения сводной инженерной цифровой модели местности поэтапно до 2025 года. Причем, по расчетам авторов проекта, полнота данных инженерных изысканий достигнет 100%, число замечаний экспертов к их результатам сократится на 40%, а сроки проектирования и прохождения экспертизы уменьшатся почти на 30%.

Всего же с сентября 2022 года по февраль 2023-го в рамках «Экспертизы будущего 5.0» 20 команд под руководством кураторов и наставников разработали более 100 проектных кейсов по шести наиболее актуальным направлениям работы стройкомплекса. Среди них — развитие экспертного сопровождения (инжиниринга) и института типового проектирования, повышение качества проектной документации, внедрение технологий информационного моделирования, автоматизация процессов и развитие Единой цифровой платформы экспертизы, профессиональное совершенствование. Многие из проектов по этим направлениям на момент защиты уже были частично реализованы или проходили тести-



Елена ЗЛЕНКО, заместитель председателя Комитета Совета Федерации РФ по аграрно-продовольственной политике и природопользованию:

Каждый раз, общаясь с командой Главгосэкспертизы России, я заряжаюсь духом творчества и креатива и, самое главное, — желанием двигаться вперед

рование в экспертных организациях или на строительных объектах.

Другой особенностью пятого сезона образовательной программы стало то, что количество ее внешних участников превысило число участвовавших в ней работников Главгосэкспертизы России: среди 168 конкурсантов было 98 представителей 45 организаций строительной отрасли из 18 регионов страны и 70 сотрудников ГТЭ.

Пятый поток конкурса примечателен и отсчетом явных аутсайдеров. Как подчеркнул научный руководитель «Экспертизы будущего» Михаил Федоренко, в этом году сформировалась достойная лига финалистов. При этом, по его словам, важным критерием оценки проектов стали объемы обработанного материала и корреляция предлагаемых решений со стратегическими целями российского стройкомплекса.

Владимир ТЕН

Михаил Булгаков еще в прошлом веке в коротком рассказе, название которого вынесено в заголовок, предостерегал от подделок. Правда, касалось это вовсе не строительных материалов. Но именно этот рынок сегодня активно осваивают фальсификатчики. Причина — высокая востребованность стройресурсов и отсутствие государственного контроля за их производством. Азбучная истина — выпускать «фальшак» выгодно, потому что можно не соблюдать обязательные нормативы, использовать сырье заведомо более низкого качества и на выходе получать прибыль, несравнимую с доходами законопослушных производителей.

По оценкам экспертов, ущерб от этого уже стремится к цифре с двенадцатью нулями! То есть — триллионы рублей. А это около четверти всей российской строительной индустрии.

Вопрос безопасности

Раньше фальсификации касались, так сказать, элитного сегмента, например, премиальной европейской сантехники, которую подделывали в том числе и зарубежные «производители». И Росстандарт, на который был возложен контроль за рынком, более-менее справлялся со своей функцией. Но прошлым летом Минокономразвития РФ «отправило рынок в свободное плавание».

Да, на рынке сегодня, конечно, есть определенные ограничения. Прохождение обязательной сертификации, к примеру, регламентируется на рынке Евразийского экономического союза (ЕАЭС) техническими регламентами, а в России — постановлением правительства РФ №2425. Но, как выяснилось, такой сертификат также имеет хождение на черном рынке и стоит, как и положено фальшивке, весьма недорого.

«Недобросовестные участники рынка легко покупают этот документ, — объясняет генеральный директор Объединения профессионалов и экспертов отрасли Игорь Прудников. — И обращение их продукции на рынке становится таким же законным, как и продукция добросовестного производителя, и никто на сегодняшний день это не контролирует».

Отметим, что непонятный шаг Минокономразвития с самого начала вызвал бурную реакцию в профессиональном сообществе, в том числе в публичном пространстве (было даже открытое письмо президенту РФ). Представители ведомства не могли на это не отреагировать, но, по их мнению, «отказ от излишнего контроля снижает нагрузку на бизнес». При том, что сами предприниматели буквально просят: «Пожалуйста, контролируйте нас! Потому что строительный фальсификат представляет опасность, как для производителей, так и для потребителей».

В частности, как отмечал в свое время президент группы компаний «Основа», председатель Комиссии по вопросам развития индустрии стройматериалов и технологий и промышленного строительства общественного совета при Минстроя России Александр Ручьев, такая продукция производится заведомо неполной или недостоверной информацией о составе, качественных характеристиках и так далее. Именно по данным названной комиссии, доля продукции ненадлежащего качества в одном лишь сегменте сухих строительных смесей составляет 30-40%. Члены Некоммерческого объединения «Союз производителей цемента» (НО «СОЮЗЦЕМЕНТ») придерживаются похожей позиции, которую они и представили на совместном заседании комитетов Российского союза промышленников и предпринимателей (РСНП) по разрешительной и контрольно-надзорной деятельности и по промышленной политике и технического регулирования, а также комитета Торгово-промышленной палаты (ТПП) РФ по техническому регулированию, стандартизации и качеству продукции. И



«Остерегайтесь подделок!»

Российские производители цемента добровольно просят государство их контролировать

это, к слову, мнение более 50 цементных заводов — членов профсоюза, чья совокупная доля на рынке ЕАЭС превышает 80% и которые считают, что «снижение нагрузки на бизнес» в отрасли может быть выгодно только мошенникам, выпускающим фальсификат и реализующим его на рынке.

Именно поэтому в НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» и настаивают на необходимости восстановления госконтроля за оборотом цемента на рынке для повышения безопасности строительства зданий. Данная инициатива пошла в резолюцию заседания комитетов РСНП и ТПП РФ и письмом была направлена всем членам этих организаций. Почему производители просят власти «взять рынок на карандаш», «Стройгазете» рассказала исполнительный директор НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» Дарья МАРТЫНКИНА:



«Достаточно взглянуть на последние события в Турции, где в феврале произошло сильное землетрясение, когда многочисленные здания складывались как карточные домики. Пострадало почти 42 тыс. объектов, а число погибших в Сирии) превысило 45 тыс. человек. К такому количеству жертв привело в том числе и то, что здания там были построены в обход стандартов безопасности. Впрочем, и большинство уцелевших не соответствует нормам сейсмостойкости. При этом эксперт по планированию и управлению чрезвычайными ситуациями, профессор Университетского колледжа Лондона (Соединенное Королевство) Дэвид Александер (David Alexander) отмечает, что землетрясение было сильным, но недостаточным для того, чтобы разрушить хорошо построенные здания: «В большинстве мест уровень сотрясения был меньше максимального, поэтому можно сделать

вывод, что почти все из обрушившихся строений не выдерживают никаких разумно ожидаемых строительных норм».

Мы в НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» считаем, что тяжелые последствия природного катаклизма в Турции еще раз подтверждают необходимость усиления госконтроля за оборотом стройматериалов, в том числе цемента, бетона, железобетона и прочего. А цементу как основному составляющему строительной конструкции должно быть уделено особое внимание. Использование качественных строительных материалов, недопущение фальсификата на стройку — главная составляющая безопасности зданий и сооружений, в том числе с точки зрения сейсмостойкости.

Вступление в силу Федерального закона от 11 июня 2021 года №170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с принятием закона «О государственном и муниципальном контроле в РФ» привело к тому, что сегодня не определены органы госконтроля и надзора.

Напомним, что в настоящее время договором ЕАЭС установлены принципы технического регулирования по осуществлению государственного контроля, а в Кодексе об административных правонарушениях РФ установлено наказание за нарушение техрегламентов или обязательных требований к продукции. Однако государством не назван орган, уполномоченный привлекать за это к ответственности. А в результате отмена проверки бизнеса и прекращение полномочий Росстандарта по контролю за оборотом отдельных видов стройматериалов привели к росту объема фальсифицированного цемента, что увеличивает риск причинения вреда жизни и здоровью граждан. Деятельность мошенников выливается в бюджетные потери и утрату доли рынка добросовестными производителями, при том, что ранее при обеспечении должного надзора решалась задача защиты российского рынка от фальсифицированной и контрафактной продукции. Так, например, введение обязательной сертификации в цементной

промышленности и осуществляемый госконтроль позволили за пять лет снизить оборот фальсификата на 8,54 млн тонн и за счет увеличения производства на российских заводах увеличить налоговые отчисления в бюджет на 5,34 млрд рублей.

Стоит отметить, что необходимость надежного госоргана полномочиями по контролю и надзору за оборотом отдельных видов стройматериалов поддерживает Государственная комиссия по противодействию незаконному обороту промышленной продукции, Росстандарт, Минпромторг и Минстрой России. Но в ответ на подготовленный Минпромторгом проект изменений в Федеральный закон №184-ФЗ «О техническом регулировании» в Минокономразвития РФ с непонятным упорством отвечают: «Указанные ограничения позволяют снизить административную нагрузку на хозяйствующие субъекты».

Что необходимо сделать?

Как стало известно «Стройгазете», по итогам заседания РСНП и ТПП РФ с целью недопущения оборота в стране контрафактной и некачественной продукции от имени участников мероприятия будет направлено обращение в правительство РФ. В своем письме в кабинеты они планируют аргументированно объяснить, почему для восстановления государственного контроля за соблюдением обязательных требований ТР и за обращением товаров, включенных в перечень подлежащей обязательной сертификации и декларированию продукции, необходимо поручить профильным органам власти внести соответствующие изменения в законодательство, в том числе в 184-ФЗ.

НО «СОЮЗЦЕМЕНТ», со своей стороны, для противодействия распространению в России фальсификата также считает важным включить в проект техрегламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий» еще и схему подтверждения соответствия цемента с проведением инспекционного контроля на границе.

Антон МАСТРЕНКОВ

Жизнь в условиях современных динамично развивающихся мегаполисов опровергает лозунг 30-х годов прошлого столетия «Автомобиль — не роскошь, а средство передвижения». Сегодня, чтобы найти место под парковку не только в центре, но и в жилых районах, приходится немало постараться. Для решения проблемы урбанисты и градостроители предлагают автолюбителям пересаживаться на общественный транспорт, а девелоперам — создавать «кварталы без машин».

Регионы без пробок

В России за последние десятилетия заметно вырос уровень автомобилизации. По оценкам за 2022 год, на тысячу россиян приходится 318 легковых машин, при этом подавляющее большинство автомобилей зарегистрировано в городах-миллионниках. Очевидно, что наряду с такими темпами увеличения личного автопарка в стране должна развиваться и соответствующая инфраструктура. И если на строительство дорог все же выделяются средства, что позволяет бороться с пробками, то вопрос обеспечения крупных городов достаточным количеством мест хранения автомобилей остается открытым. Не секрет, что в спальных районах внутренние дворы превращаются в сплошной паркинг, а в исторических центрах поселений узкие улочки, да и тротуары нередко остаются перекрытыми.

Недавно на ситуацию обратил внимание вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, предложив регионам пересмотреть подход к расчету нормативов парковок на сторону уменьшения: «При таком высоком уровне автомобилизации, который есть сейчас, парковочный норматив нужно не повышать, а снижать, потому что не справляются трассы. И не справятся никогда».

В то же время куратор российского стройкомплекса посетовал на то, что регионы не работают с этим инструментом: «Я с боем дал право формирования норматива по обеспечению парковками в регионах. И никто из них не спешит этим правом пользоваться». Одними из решений проблемы, по мнению Марата Хуснуллина, могут стать отказ от расширения парковок и активное развитие общественного транспорта.

Пешеходная зона

В Фонде развития территорий (ФРТ) поддержали идею зампреда правительства, отметив, что сокращение нормативов по парковкам благоприятно скажется на городской инфраструктуре. «Такой подход к организации пространства при застройке территорий позволяет повысить комфорт и безопасность жителей», — считает генеральный директор ФРТ Ильяш Шагиахметов. — Например, хорошо зарекомендовало себя проектное решение по строительству «дворов без машин». У жителей новостроек появилось дополнительное пространство для жизни — парковки и проезжие части заменены на детские, спортивные и прогулочные пространства, газоны и другую нужную инфраструктуру. Прогулки стали безопасными и комфортными, в значительной степени снижены шум и уровень выхлопных газов».

Глава фонда подчеркивает, что строительство дворов без машин наряду с развитием общественного транспорта с уменьшением использования личного и, как следствие, сокращением строительства парковочных мест — это новый тренд в формировании современной городской среды.

От частного к общему

Власти предлагают снизить нормативы по обеспечению новостроек парковками и развивать общественный транспорт



Развитие общественного транспорта в городах в качестве одной из главных мер по улучшению дорожной ситуации отметил и коммерческий директор компании «Прогород» (Группа ВЭБ.РФ) Евгений Большаков. «При реализации транспортной политики важно учитывать специфику каждого региона, поэтому предложение правительства отдал нормативы по обеспечению парковочных мест в строящихся жилых кварталах региональным властям выглядит разумным. Важно учитывать плотность застройки и, самое главное, соблюдать баланс между количеством транспорта и жителей, чтобы завышенные требования по обеспеченности машиноместами не влияли на стоимость жилья для покупателей», — пояснил эксперт, напомнив, что Группа ВЭБ.РФ, в частности, участвовала в проекте по строительству трамвайной инфраструктуры в Таганроге и Екатеринбурге, поддержала инвестиционный проект по модернизации системы пассажирских перевозок в Новокузнецке, а также парк общественного транспорта в Улан-Уде.

Дорога к здоровью

С приоритетом общественного транспорта согласны и эксперты. Так, председатель правления Московского центра урбанистики «Город» Алексей Расходчиков заявил, что для современного города большое количество личных машин — не роскошь, а беда. «Это создает массу трудно решаемых проблем: пробки на дорогах, токсичные выхлопы, сложности с парковкой. Во дворах многоквартирных домов остается меньше места для детей и зелени: дворы забиты автомобилями. Во всем мире с этим борются: где-то сознательно не расширяют дороги, где-то в договорах при покупке квартиры указывается обязательство не парковать машину возле дома», — пояснил он, отметив при этом важность и необходи-

мость норматива по парковкам как стратегического документа, определяющего подходы к регулированию транспорта. По его мнению, стоит обратить внимание на европейские города, использующие экологическую повестку, чтобы убедить людей отказываться от автомобилей. «Еще более перспективной может быть тема здоровья, активного образа жизни и долголетия», — предполагает Алексей Расходчиков. — Города, взявшие ориентир на здоровье жителей, могут позволить себе постепенный отказ от личных авто и парковок. Конечно, при условии создания удобной современной и качественной системы общественного транспорта».

В свою очередь, декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайленко обратил внимание на необходимость формирования ответственного поведения автозакладывателей. «Приобретая автомобиль, мы закладываем в свои траты стоимость самого автомобиля, эксплуатационные расходы, включая автострахование, налоги, обслуживание. Но далеко не каждый в цену авто закладывает и стоимость его хранения, и эти установки в общественном сознании надо менять», — подчеркнул социолог. Именно поэтому, по его мнению, предельный правительством подход — наиболее рациональный для тех условий планировки и застройки, которые сложились в российских городах, унаследовавших результаты градостроительной практики советского периода, не рассчитанной на массовое использование автомобилей.

«Тотально создавать районы CFD не выглядит хорошим решением. Стоит учитывать особенности каждой конкретной территории и стратегию ее развития», — считает представитель КИМ. Обобщая мнения специалистов, необходимо признать, что общий вектор, обозначенный Маратом Хуснуллиным, неизбежен и действительно перспективен для наших городов, но он должен реализовываться поэтапно: меры по изменению парковочной политики не работают, если не будет четкого понимания, как развивать систему общественного транспорта и как менять структуру расселения в городах.

Хранению не подлежит

Озвученные властями инициативы нашли отклик и среди девелоперов. По убеждению исполнительного директора Клуба инвесторов Москвы (КИМ) Владислава Преображенского, интересы частных автозакладывателей не должны мешать возможности оперативного проезда экстренных служб, беспрепятственной работе общественного пассажирского, а также коммерческого транспорта. «Только то, что остается, полно-

58.7

млн «легковушек»

насчитывается сейчас в России, тогда как 30 с лишним лет назад их было не более 6 млн

стью может быть использовано для частного транспорта. Исходя из этой последовательности, необходимо проводить политику обеспечения машиноместами текущих жилых строек. При этом отрегулировать транспортную ситуацию в городе следует экономическими мерами», — уточнил он.

Вместе с тем, ряд экспертов полагает, что для решения транспортной проблемы в условиях мегаполиса необходимы еще более серьезные градостроительные и административные меры. В частности, все чаще обсуждается возможность развития городских территорий в формате Car Free Development (CFD).

Эта концепция основана на том, что человек может купить квартиру в доме только при условии отсутствия у него личного автомобиля, а застройщик не обязан заботиться о том, где жильцы будут хранить свои транспортные средства. Данная практика уже набирает популярность в Северной Америке, но в России она потребует как минимум серьезного пересмотра существующей правовой базы, включая нормативы и своды правил. Однако сами девелоперы считают такой подход преждевременным. «Тотально создавать районы CFD не выглядит хорошим решением. Стоит учитывать особенности каждой конкретной территории и стратегию ее развития», — считает представитель КИМ.

Обобщая мнения специалистов, необходимо признать, что общий вектор, обозначенный Маратом Хуснуллиным, неизбежен и действительно перспективен для наших городов, но он должен реализовываться поэтапно: меры по изменению парковочной политики не работают, если не будет четкого понимания, как развивать систему общественного транспорта и как менять структуру расселения в городах.

Соблюдать обязательства

Контроль за концессионерами в коммунальной сфере будет ужесточен



Алексей ЩЕГЛОВ

В Минстрое России ведется планомерная работа по совершенствованию нормативной базы, регламентирующей концессионные отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Общий вектор такой деятельности ведомства направлен на создание условий, при которых компании-концессионеры более четко соблюдают принятые на себя обязательства и в том числе придерживаются имеющихся тарифных ограничений, чтобы не провоцировать социальную напряженность.

Эту позицию недавно подтвердил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин в ответ на информацию, которую до него довели депутаты Госдумы РФ. Ранее, обращаясь к главе Минстроя России, депутат Ольга Алимова отметила факты многочисленных нарушений, которые допускают концессионеры. В частности, после передачи им коммунальных объектов нередко приходится наблюдать ситуацию, когда оговоренные в концессионных договорах работы не выполняются. Например, не производится модернизация таких объектов, инвестиции в целях замены на них оборудования и т. д. осуществляются в недо-

статочном объеме, но одновременно счета в платежных квитанциях собственников растут, причем высокими темпами. В качестве иллюстрации она привела ситуацию с ПАО «Т Плюс» в Самаре, которое подняло тарифы на услуги ЖКХ в декабре 2022 года примерно в два раза, а не на 9%, как в среднем по России. При этом компания не проводит работы по замене соответствующей инфраструктуры. Ввиду этого Ольга Алимова предложила привлечь к ответственности компании, не выполняющие свои обязательства.

Откликаясь на эту обеспокоенность, Ирек Файзуллин высказался за ужесточение контроля за коммунальными концессионерами. «Считаем, что их ответственность нужно повысить», — заявил он. — Соответствующая работа ведется министерством».

Отметим, что в российском правительстве придать большое значение участию концессионеров в модернизации ЖКХ. В частности, Минстроем России и госкорпорацией «ВЭБ.РФ» разработана программа обновления инфраструктуры водоснабжения и водоотведения, рассчитанная на 2024-2028 годы. Финансировать модернизацию планируется за счет концессий. Параметрами программы, которая будет реализовываться как в крупных, так и в небольших городах страны, предполагается привлечение денег инвесторов (15%), а также средств «ВЭБ.РФ» и коммерческих банков (85%) через инструмент фабрики проектного финансирования «ВЭБ.РФ».

В настоящее время, выполняя поручение вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, профильное министерство готовит предложения, уточняющие использование «водяных» концессионных механизмов в регионах.

Как считают эксперты, имеющиеся планы по обновлению различных сегментов коммунальной инфраструктуры действительно мож-

Справочно

■ По данным Минстроя России, на середину 2022 года в сфере ЖКХ насчитывалось 2,5 тыс. концессий (на 35% больше, чем в 2018 году) с общим объемом привлеченных инвестиций свыше 620 млрд рублей. Из этой суммы почти 90% приходилось на частные средства.

но реализовать лишь при условии неукоснительного соблюдения обязательств всеми участниками концессионных соглашений. В то же время они отмечают, что, хотя число концессий в ЖКХ растет, эти темпы роста недостаточны. Одна из основных причин заключается в том, что не обеспечивается доходность возврата вложений, которая формируется исключительно за счет тарифов и предельных индексов. По социальным причинам обойти тарифные ограничения практически невозможно, несмотря на то, что Федеральной антимонопольной службой разработан механизм превышения предельных индексов. Необходимо искать иные пути повышения привлекательности, прежде всего нетарифного характера.

«С учетом износа инфраструктуры и достаточно жесткого регулирования, коммунальные концессии — не самый привлекательный сектор для частных инвестиций, — сетует управляющий директор по юридическому сопровождению Национального центра ГЧП Анна Батуева. — Поэтому актуальными являются меры, направленные на улучшение условий для инвесторов, субсидии по линии коммунальных проектов. Что касается имеющихся предложений по определению требований к участникам концессионных конкурсов, то они избыточны и их следовало бы устанавливать более адресно, дав право определять их конкуренту, исходя из состава участников рынка на его территории».

16-17

МАРТА

2023

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
ЭКСПОФОРУМ

ПРОВОДИТСЯ В РАМКАХ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО
МЕЖДУНАРОДНОГО
ФОРУМА ТРУДА



КУБ

ЭКСПО

КАДРЫ УПРАВЛЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТЬ

СПЕЦИАЛЬНАЯ
ТЕМА
2023 ГОДА:

«ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОХРАНЫ ТРУДА И РАЗВИТИЕ ПЕРСОНАЛА В АРКТИЧЕСКОЙ ЗОНЕ», ПРИОРИТЕТНЫЕ ОТРАСЛЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ: СУДОСТРОЕНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕФТЕГАЗОВАЯ ОТРАСЛЬ.

ВЫСТАВОЧНАЯ ПРОГРАММА

- средства индивидуальной защиты
- производственная безопасность и средства измерения
- медицина труда
- HR tech
- IT-решения для бизнеса

АРХИТЕКТУРА

- центр закупок
- конгрессная программа
- презентационная программа
- интерактив (квест, зона игровых решений)
- конкурсная программа (показ мод СИЗ, галерея новинки, конкурс на лучший стенд)

EXPOFORUM

KUB-EXPO.EXPOFORUM.RU

V МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
«ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА
ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ»

22-23

МАРТА

2023

СОЧИ

ОТЕЛЬ «СИТИ ПАРК ОТЕЛЬ СОЧИ»

Организатор конференции
IFC INTERNATIONAL ASSOCIATION OF FOUNDATION CONTRACTORS

Международная ассоциация фундаментостроителей

Генеральный спонсор конференции
ZINKER

Спонсоры конференции
СИБИРЬ PETROMODELING

Генеральные информационные партнеры
ФУНДАМЕНТЫ ИФСО СТРОИТЕЛЬСТВО

www.fc-union.com, info@fc-union.com, +7 (495) 66-55-014, +7 925 57-57-810

Ландшафт продаж

Как с помощью благоустройства повысить привлекательность ЖК



Антонина БОЛОТИНА, основатель компании «Территория ландшафта»

У большинства игроков рынка недвижимости, к счастью, уже сложилось понимание, что благоустройство территории жилого комплекса (ЖК) способно повысить маржинальность практически любого девелоперского проекта. Красивое, зеленое внутреннее пространство ЖК увеличивает число просмотров, ускоряет и упрощает продажи. Жилье в таких новостройках покупают охотнее, даже если цена за квадратный метр в них выше, чем у конкурентов по соседству.

Если земли и денег мало
Сегодня статья расходов на благоустройство обычно не превышает 10% от общего бюджета проекта. В эконом-варианте цена начинается от 400 тыс. рублей за сотку. В элитных ЖК на это не скупятся. Работы стоимостью 1 млн рублей за сотку — не предел. И в этом есть логика: крайне высокую стоимость дорогих объектов надо оправдывать не только местоположением или качеством строительных материалов.

При этом даже маленькую территорию можно сделать интересной и при небольшом бюджете. Ровный участок, наличие газона, отмостки, дорожки и несколько деревьев — необходимый минимум, но этого мало для современных ЖК: у многих будущих жильцов есть дети или питомцы, а значит, обязательно потребуются три зоны — площадки для детей и собак и место для отдыха взрослых. И об одной из них стоит рассказать подробнее.

Дети — цветы жизни
Известно, что лицо, принимающее решение о покупке квартиры, — как правило, женщина. И интересная детская площадка — серьезный козырь. Подчеркну: мам привлекает именно классная игровая зона, а не сам факт наличия каких-нибудь качелей и песочницы.

Детские площадки проектируются для разных возрастов: для малышей до трех лет, дошкольников от трех до семи лет, школьников 7-14 лет. Поскольку в одной семье могут быть дети разного возраста, желательно расположить площадки рядом. Нужно специальное безопасное прорезиненное покрытие. Можно позабиться и о комфорте родителей — например, установить скамейки с подогревом для зимнего периода, оснащенные разъемом для зарядки телефонов. Взрослые — это больше дети. Популярное решение для них — деревянные настилы, на которые можно поставить кресла или шезлонги. Будут востребованы у них и большие качели.

Сверх минимума
Если проектируется дорогой ЖК, бюджет позволяет сделать территорию еще привлекательнее и функциональнее. В комплексе закрытого, клубного типа можно предусмотреть площадку для праздников и досуга с соседями: будет место собраться всем вместе, никуда не выезжая. Ведь не секрет, что квартиры в таких проектах покупают ради качественного соседства и окружения.

В тренде здоровый образ жизни, а значит, в больших ЖК нужно предусмотреть парковки для самокатов и велосипедов, беговые дорожки и зоны для воркаута; в зимнее время — место для горки или катка. Можно подумать о навесе или домике для занятий йогой и дыхательными практиками; в исключительных случаях в проектах появляются теннисные корты и футбольные площадки.

Уместна организация водных объектов — разнообразных водоемов и фонтанов. Но тут



«ТЕРРИТОРИЯ ЛАНДШАФТА»

надо помнить, что их эксплуатация — довольно дорогое удовольствие. Отдельно остановлюсь на освещении. В ЖК эконом-класса достаточно освещения для безопасного передвижения, то есть высоких фонарей. В более дорогих объектах можно подсветить дорожки, деревья, малые архитектурные формы.

Искусство озеленения
При выборе растений для ЖК как в городе, так и за его пределами предпочтение отдается жизнестойким, неприхотливым, адаптированным к российской зиме растениям, не требующим сложного ухода. В стоп-листе все южные «неженки», например, розы, азалии, магнолии: оставим их для дачных участков, где хозяева могут обеспечить достойный уход и укрытие от холодов. Мы также не рекомендуем пионы, лилейники и другие растения, ассоциирующиеся с устаревшей эстетикой бабушкиного огорода.

Ассортимент растений для любых классов недвижимости будет похожим. Во-первых, это разнообразные хвойные породы — пихты, ели, сосны, можжевельники, туи: из них получаются красивые круглогодичные ландшафты. Одно из деревьев — не обязательно ель — станет новогодним деревом; для этой цели также подойдут пихта, сосна, кедр. Ель или ее аналог лучше расположить рядом со входной группой; к дереву необходимо провести электричество, чтобы подключать праздничные гирлянды. К лиственным деревьям помимо жизнестойкости предъявляются требования декоративности: весной — обильное цветение, осенью — колоритные краски, зимой — красивые скелетные ветви, естественная красота которых будет подчеркнута подсветкой или гирляндами. Хорошо подойдут ирга Ламарка, клен Гиннала, бересклет крылатый. Часто используются и более привычные деревья — березы, липы, клены.

Из растений и кустарников прекрасно зарекомендовали себя берен, спирея, кизильник. Для цветников закладываем многолетники. Рекомендуем использовать астильбу, шалфей, веронику, тимьян, гортензию. Хорошо смотрятся любые колосистые, злаковые и почвопокровные растения. Можно рассмотреть и актуальные однолетники: калибрахоа, лобелию, петунию, бальзамы.

Отдельно остановлюсь на газоне: нужно выбирать рулонный газон из максимально выносливого сорта трав. Отлично себя зарекомендовал мятлик. Сеяный газон для общественных зон не подходит: он формируется



«ТЕРРИТОРИЯ ЛАНДШАФТА»

два года, что идет вразрез с концепцией быстрых продаж.

При посадке деревьев и кустарников критично выполнение норм и правил по соблюдению расстояния до подземных и наземных сетей. Этот аспект прорабатывается на стадии составления дендроплана и жестко контролируется властями.

Также важно помнить, что сад требует ухода. Заботу о зеленых друзьях обеспечивают ГБУ или управляющие компании своими силами или с помощью приглашенных специалистов. В элитных ЖК бригады садовников работают по несколько дней в неделю.

С чего начинать?
За работу над проектом благоустройства надо браться, имея подготовленное генподрядчиком техническое задание и его «бюджетное понимание». После эскизного проекта, отражающего основную идею, следуют визуализация, рабочие чертежи, дендроплан, планы вертикальной планировки, освещения, автополива, водоотведения и так далее. Проекты идеально готовить зимой, весной и летом проводить благоустроительные работы.

Стандартная проблема российского рынка — отечественные саженцы с недостаточной развитой корневой системой. Красивые верхушки, но плохие корешки приводят к гибели ослаблен-

ных пересадкой растений в первые два года жизни. До сих пор мы предпочитали импортные саженцы из Германии, Бельгии, Польши. Теперь перевозка подорожала в два раза, не говоря о скачках валютного курса. Я уверена, что отечественные питомники подтянут уровень продукции, но это вопрос нескольких лет. Однако работать надо здесь и сейчас — и быть очень внимательным в выборе посадочного материала.

Обсудить с ландшафтным подрядчиком гарантии на посадки — хорошая идея: их наличие на срок двух лет (критического периода для приживаемости) говорит о серьезном подходе компании. А вот фирм-однодневок с подходом «сделал проект — посадил деревья — подписал акт» лучше избегать.

Для разработки концепции ландшафта элитных объектов иногда приглашают иностранных специалистов. Это делается для престижа и обоснования высокой стоимости недвижимости. Концепция далее попадает к российским коллегам. Мы прорабатываем идею в деталях, адаптируем к нашему климату и суровым зимам и реализуем. Гнаться за зарубежной звездой ландшафтного дизайнера не обязательно: в России работают высококвалифицированные и опытные специалисты, чьи проекты ничуть не уступают заграничным. Более того, могу смело утверждать, что ландшафты, реализованные в последние годы в крупных городах страны, являются одними из лучших в мире. Нам есть, чем гордиться.



«ТЕРРИТОРИЯ ЛАНДШАФТА»

Новая жизнь старых парков

Жителям Новодвинска и Мирного вернут любимые места отдыха

Татьяна ТОРГАШОВА

Из четырех проектов, заявленных Архангельской областью для участия в прошлогоднем Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды Минстроя России, в победители вышли сразу два — «Над рекой» и «Звездный берег». И оба предусматривают преобразование парковых зон, расположенных у водоемов: на берегу Северной Двины в Новодвинске и у озера Плесецы в Мирном. На реализацию этих инициатив северяне получат из федерального бюджета 175 млн рублей, а вместе с областным финансированием совокупный объем инвестиций достигнет 200 млн.

В частности, по словам заместителя министра ТЭК и ЖКХ региона Тамары Лемешевой, благоустройство Новодвинского городского парка предусматривает прокладку прогулочных дорожек из деревянного настила, реконструкцию спусков к реке, устройство беседок, качелей, спортивных зон и зон для пикника. Но главным украшением пространства станут парящие над водой смотровые площадки.

«Представители заинтересованных ведомств и организации детально осмотрели территорию и соотнесли ландшафт с разработанным проектом», — сообщила она «Стройгазете». — Техническая документация должна быть готова в апреле с тем, чтобы весной подрядчик уже смог приступить к работе.

Кстати
Архангельская область традиционно участвует в конкурсе Минстроя. За пять лет от региона победителями стали 9 проектов.

Что касается проекта в Мирном, то еще в советское время в парке на берегу Плесецы работала лодочная станция, были домики для лебедей, обустроенный пляж. Потом территория была заброшена, а на дне озера осело много мусора, оно начало мелесть и заболачиваться. И вот теперь старая рекреационная зона обретет новую жизнь. По плану — уже к концу года.

Концепцию проекта определил космодром «Плесеца», расположенный в городе. Поэтому, как отметила Тамара Лемешева, тема космоса и неба будет прослеживаться буквально во всем: в формах и декоративных деталях новой сцены, укрытий от непогоды, смотровой и детской игровой площадок, лавочек и всех других элементов благоустройства. При этом будет максимально сохранена давно сложившаяся и потому привычная для людей система прогулочных дорожек и памятных мест.



МИНСТРОЙ РОССИИ



ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

ПОБЕДИТЕЛИ В ВСЕРОССИЙСКОМ КОНКУРСЕ ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ



Лекарство от скуки

В подмосковном Пушкино благоустроят «Таблетку»

Московская область по большей части состоит из небольших населенных пунктов. В регионе, к примеру, 53 малых города и 22 исторических поселения (из них два — Зарайск и Коломна — федерального значения). Поэтому Подмосковье является активным участником Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды Минстроя России. За пять лет участия в нем в победители вышли 33 областных проекта, и 21 из них уже полностью ре-

ализован. Еще пять проектов находятся в высокой степени готовности. В их числе и масштабное благоустройство центральной площади «Таблетка» в Пушкино.

История этого города началась в 1956 году, когда было принято решение о строительстве здесь целого наукограда. Это было связано с тем взлетом, который пережила мировая молекулярная биология в 50-е годы. Тогда и решили создать в Пушкино комплекс институтов, ориентированных на исследование в области молекулярной и клеточной биологии, в частности на изучение процессов биосинтеза белка, фотосинтеза, проблем генной инженерии, микробиологии. Сейчас Пушкинский научный центр известен во всем мире. При этом Пушкино не имело благоустроенного пространства общегородского значения.

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Волгоград
ПРОМО ОТЕЛЬ HAMPTON BY HILTON

CONF.CIVSSM.RU
RYAZANOVA_OV@CIVSSM.RU
+79275619133

22-23
МАРТА 2023

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ В ОБЛАСТИ ГРАЖДАНСКОГО И ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

ОРГАНИЗАТОРЫ МЕРОПРИЯТИЯ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ПАРТНЕРЫ МЕРОПРИЯТИЯ



Михаил ХАЙКИН, министр благоустройства Московской области: «Мы активно реализуем программу по формированию комфортной городской среды»

Старается, чтобы в каждом нашем муниципалитете появлялись новые общественные пространства, парки, зоны отдыха. Окружающая среда очень влияет и на города, и на людей в них. Отрадно, что за последние годы в регионе изменились культура и отношение к общим территориям. Жители Подмосковья с большим энтузиазмом обсуждают вопросы благоустройства, бережно относятся к новым объектам, заботятся о них, гордятся, это значит, что они им нравятся и все сделано не зря»

детских площадок с навесом от солнца и непогоды, а также спортивных зон, в том числе для пожилых людей. В центре «Таблетки» появится пространство с амфитеатром и небольшим подиумом для камерных выступлений. Запланировано здесь и размещениелетней веранды и легкого павильона с возможностью проведения детских праздников.

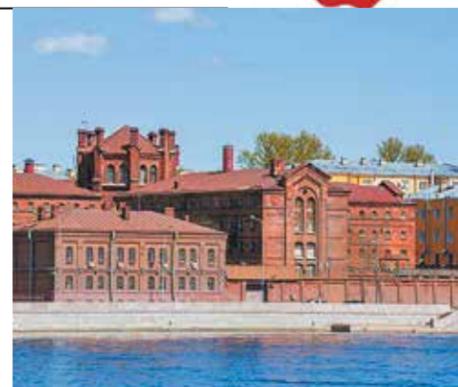
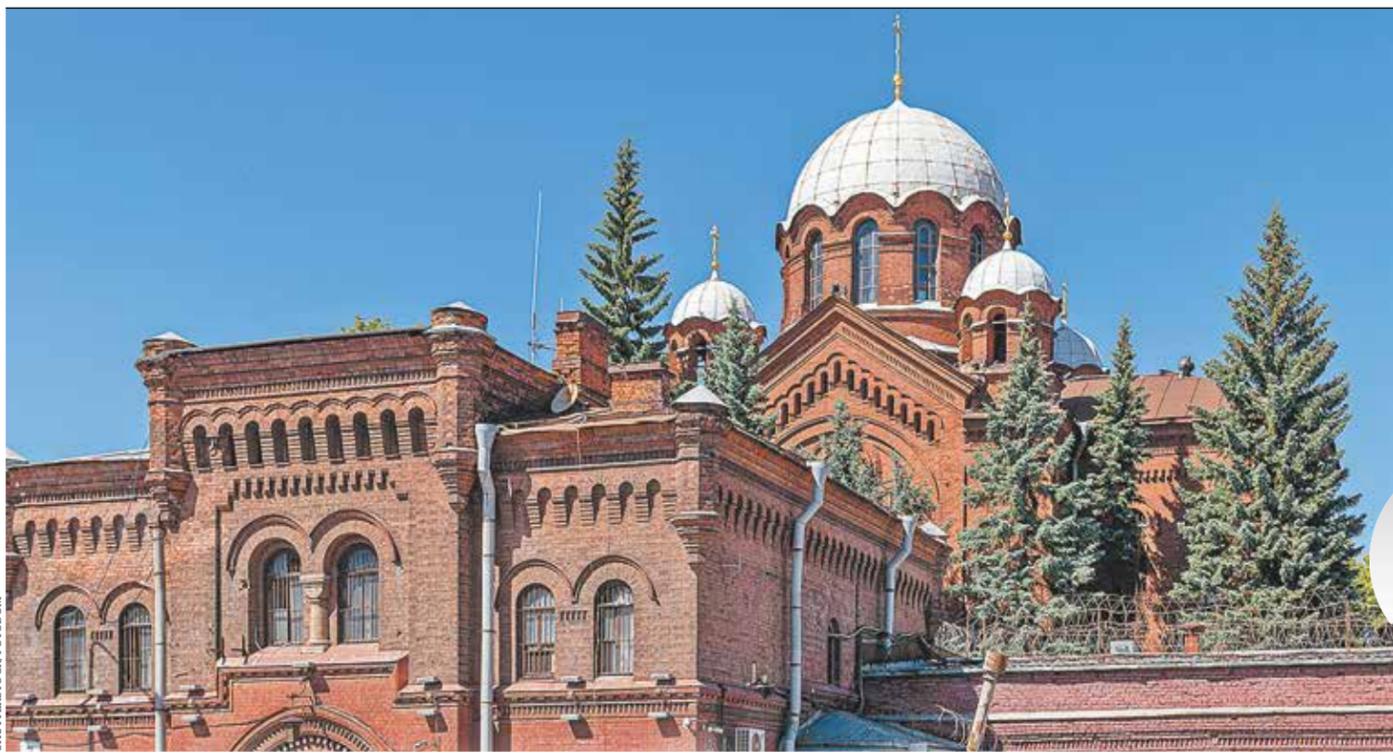
На всей территории площади устанавливается современное уличное освещение и размещаются малые архитектурные формы. С их помощью будет раскрыта и научная идентичность Пушкино. При этом существующее композиционное решение «Таблетки» сохраняется, но ее наполнение существенно расширяется, адаптируясь под современные запросы горожан.

Справочно
Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды (для малых городов и исторических поселений), проводимый Минстроем России в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», стартовал в 2018 году. В 2018-2020 годах в нем ежегодно определялось не менее 80 победителей с объемом финансирования 5 млрд рублей. Начиная с 2021 года, финансирование возросло до 10 млрд рублей, а количество победителей — до 160. В 2022 году президент РФ Владимир Путин дал поручение в 2023-2024 годах увеличить финансирование конкурса еще на 10 млрд рублей, что позволило увеличить количество победителей до 240 проектов ежегодно.



ГОРОДСКИЕ ЛЕГЕНДЫ

Читайте в следующем номере «СГ»: Почему российские коммунальщики отмечают свой профессиональный праздник в рабочем режиме?



Алексей МИХАЙЛОВ,
заместитель
председателя Комитета
по государственному
контролю,
использованию
и охране памятников
истории и культуры
Санкт-Петербурга:

«У объекта определен предмет охраны. Безусловно, это будет реставрация, приспособление для современного использования. Историческую часть мы, конечно, не позволим снести. На проектирование и работы уйдет не менее пяти лет»

Отель, музей или арт-пространство?

Знаменитые петербургские «Кресты» выставят на продажу

Светлана СМЕРНОВА

Федеральная служба исполнения наказаний (ФСИН) решила продать земельный участок и здания пустующего следственного изолятора «Кресты» на Арсенальной набережной в самом центре Санкт-Петербурга. Основную территорию площадью 3,9 гектара планируется передать госкомпании «ДОМ.РФ» для реализации на торгах. А вот 0,3 гектара, где расположены общежития для надзирателей с фасадами, выходящими на Неву, останутся за региональным управлением ФСИН. Аукцион должен состояться во второй половине года. 80% вырученных средств получит ФАУ «Научно-производственное объединение уголовно-исполнительной системы».

С молотка

Тюрьма «Кресты» была построена еще в конце XIX века по проекту архитектора Антония Томишко. Название к ней приклеилось с самого начала: ее корпуса площадью почти 164 тыс. квадратных метров выстроены в форме двух крестов, символизирующих, по замыслу архитектора, духовное покаяние. В разные годы в «Крестах» отбывали наказание такие известные личности, как Иосиф Бродский, Лев Троцкий, Лев Гумилев и другие. Однако в настоящее время комплекс зданий не используется по назначению и, по сути дела, пустует. Это произошло после того, как в конце 2017 года в Колпино был отстроен новый комплекс ФСИН «Кресты-2». И практически сразу же старым «Крестам» стали искать новое применение. Так, например, в 2018 году городской комитет по инвестициям предложил сделать из него креативный кластер. Предполагалось, что там развернут музей, шоу-румы, арт-отели, выставочные и торговые площадки, кафе и рестораны.

Помещения уже даже начали осматривать, однако вскоре планы пришлось отменить. Власти Северной столицы решили, что сперва «Кресты» следует передать из федеральной собственности в городскую, но этого так и не произошло.

И вот, спустя годы, принято решение продать «Кресты» с торгов. По оценкам руководителя проектов отдела инвестиций NF Group в Санкт-Петербурге Сергея Дуванова, их стоимость может на-

чинаться от 4 млрд рублей. Но это при условии, что потенциальному инвестору дадут возможность снести некоторые строения:

в противном случае цена объекта значительно снизится. В «ДОМ.РФ» давать какую-либо информацию относительно предстоящего аукциона и тем более строить прогнозы о будущем бывшего СИЗО пока не готовы, так как еще не получили необходимых документов от ФСИН.

Место с историей

Между тем, по оценке экспертов, интерес к приобретению «Крестов» обещает быть большим, даже несмотря на то, что объект считается сложным: часть зданий включена в Перечень вновь выявленных объектов культурного наследия. Соответственно, все работы по реконструкции и реставрации должны проводиться с учетом этого статуса, что значительно увеличивает стоимость проекта.

Генеральный директор компании «Начало.Сервис» Кирилл Рузанов считает что, «Кресты» в своем потенциале — очень многообещающий общественно-деловой комплекс. На этой территории инвесторам есть, где «развернуться»: здесь может появиться и отель, и бизнес-центр, и выставочное пространство, и даже музей тюремной жизни. «Сами здания следственного изолятора, кстати, еще и довольно красивые, «лофтовые», просто вся красота — за слоями грязи

и мрачным антуражем, — рассказывает эксперт. — Отмыть, привести в порядок — и «Кресты» могут стать новой точкой притяжения. Конечно, уже не в том ключе, как раньше».

В свою очередь, исполнительный директор архитектурного бюро «Совет» Сергей Кириллов убежден, что такие места, как «Кресты», не только представляют собой качественную интеграцию знаковых объектов, но и сохраняют монументальную историческую составляющую города.

По мнению генерального директора компании VALO Service Константина Сторожева, проект может представлять интерес для инвесторов из-за уникального местоположения с прекрасными видами на Неву. «На мой взгляд, здесь органично впишется многофункциональное пространство с разного рода активностями, как, например, сделано в Новой Голландии. В этой связи гостиничная функция может быть одним из элементов в комплексе, ведь туристам обычно интересны места с историей. Но для успешной реализации подобного проекта нужен флагманский инвестор и, скорее всего, активное городское участие», — резюмирует эксперт.

