Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕРМИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№25 (10850) 18 июля 2025

По корректной цене

**Сибирские саморегуляторы
совместно с НОСТРОЙ
обсудили проблему занижения
стоимости госконтрактов**

Александр РУСИНОВ

Попытки сэкономить бюджетные средства посредством искусственного занижения сметной стоимости объектов государственного и муниципального заказа ведут не к реальному сбережению бюджетных денег, а к росту числа долгостроев в регионах. Что могут сделать саморегулируемые организации для снижения комплекса рисков, связанных с занижением цен бюджетных контрактов, руководители проектно-изыскательских и строительных СРО Сибирского федерального округа обсудили на недавнем совещании с участием президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова. Модератором выступил координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу, вице-президент Российского Союза строителей Максим Федорченко.

Порочная практика

Антон Глушков обозначил свою оценку ситуации, связанной с формированием недостоверной начальной (максимальной) цены контрактов (НМЦК) на бюджетных объектах. Одной из причин ее возникновения он назвал стремление субъектов РФ уложиться в строго обозначенные бюджетом лимиты, следствием чего становится искусственное занижение стоимости объектов. Такие ограниченные лимиты вопреки объективным расчетам и необходимости учета множества факторов закладываются в основу технического задания на проектирование «бюджетных» сооружений (в том числе строительство инженерных сетей, благоустройство, технические присоединения к магистралям водо- и теплоснабжения и т. д.), формируя изначально нереалистичную НМЦК, констатировал глава НОСТРОЙ. При этом стоимость самого объекта может составлять лишь 70% от общей сметной стоимости проекта, остальное — «сопутствующие», но необходимые затраты, игнорирование которых как раз и «закладывает мину в контракт». С порочной практикой установления «лимитных показателей» стоимости контрактов со ссылкой на «сдержанность бюджета», сказал Антон Глушков, нужно бороться не эмоциями, а конкретными цифрами и экспертными расчетами.

с. 3



Время вторых

Развитие столетних промышленных центров

Алексей ТОРБА

В центре внимания участников круглого стола, проведенного Комитетом по экономической политике Государственной Думы, оказалось 100-летие города Магнитогорска Челябинской области, которое будет отмечаться в 2029 году. Однако, как подчеркнули участники заседания, этот юбилей имеет общероссийское значение, и тема мероприятия — инвестиционные программы развития территорий промышленных центров страны, созданных в 20-е годы XX века, чрезвычайно актуальна.

«Магниткам» нужна помощь

Проводивший заседание заместитель председателя Комитета Государственной Думы по экономической политике Станислав Наумов в своем вступительном слове напомнил об указе президента России о праздновании 100-летия основания Магнитогорска, в подготовке и проведении которого

Владимир Путин рекомендовал принять участие органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления. Согласно этому указу был образован организационный комитет, возглавляемый первым заместителем председателя правительства РФ Денисом Мантуровым.

По словам модератора круглого стола, не только в Челябинской области, но и в Красноярском крае, Кемеровской и Вологодской областях, а также в ряде других регионов есть такие же, как Магнитогорск, промышленные центры, которые нередко называют «Магнитками XX века». Но в соответствии с действующим законодательством, основная нагрузка при подготовке к их юбилею лежит либо на региональном бюджете, либо на промышленных корпорациях, что, по мнению депутата, не совсем правильно. Он считает, что такие города заслуживают в предстоящие несколько лет особого внимания, и предложил участникам заседания обсудить своего рода юбилейный инвестиционный стандарт.

Очевидно, что за 100 лет так называемые соцгорода отдали Родине все, что могли, и подходить к их юбилеям с зауженными мерками неверно. По каждому такому проекту Станислав Наумов предложил рассчитывать его инвестиционную окупаемость и применить к нему современные форматы государственно-частного партнерства. Он напомнил о внесенном в Налоговый кодекс РФ федеральном налоговом инвестиционном вычете: «Если предприятие реализует важнейшие инвестиционные проекты на своей территории, то оно имеет право на федеральную часть платежа по налогу на прибыль. Это только сейчас проект начинается, в бюджете этого года на это заложено 150 млрд рублей. Но нужно распространить федеральный инвестиционный налоговый вычет не только на саму территорию предприятия, но и на территорию городов, где они расположены, где они являются системообразующими».

с. 8

Алексей ТОРБА

Важная для строителей тема — влияние изменения климата на вечную мерзлоту и безопасность освоения Арктической зоны — обсуждалась на заседании круглого стола, которое провел член Комитета по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Государственной Думы Николай Будув.

Актуальность этой темы раскрыл выступивший на заседании первый заместитель председателя Госдумы по охране здоровья Федот Тумусов, который прежде всего подчеркнул, что он является профессиональным строителем и в свое время работал руководителем строительной организации, строил город Норюнгри в Якутии. Тогда, в советское время, бок о бок со строителями работали сотрудники лабораторий вечной мерзлоты; они часто приходили на стройку и контролировали ход работ. «Был четкий контроль и на стадии проектирования, и на стадии строительства, и — самое главное — на стадии эксплуатации. Но сегодня все это утрачено», — констатировал депутат.

По его словам, совершенно очевидно, что каждый день нарастают угрозы, связанные с изменениями, происходящими с мерзлотой: она меняется, но люди, которые обязаны профессионально отвечать на эти вызовы, ограничиваются лишь неотложными мерами. В той же Якутии, в местности, где добываются алмазы, когда свая начали «плыть», сразу же были приняты меры по установке стабилизаторов. «Они быстро, естественно, вложились, сделали — и на этом все забыли. Думают, что будет вечно стоять. На самом деле это не так», — считает Федот Тумусов.

На стадии замерзания

Проблемы строительства в условиях мерзлоты требуют законодательного регулирования



По мнению депутата, такая ситуация стала возможной из-за образовавшейся огромной дыры в правовом поле. Речь идет о федеральном законе от 10.07.2023 №297-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: им установлено, что государственный фоновый мониторинг состояния многолетней (вечной) мерзлоты является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды). Этот вид мониторинга определен в качестве одного из основных направлений государственного регулирования деятельности в области гидрометеорологии и в смежных с ней областях.

Комментируя этот сравнительно недавно принятый Госдумой закон, Федот Тумусов отметил: «Этот мониторинг своеобразный. Росгидромет стал главным лоббистом этого законопроекта, и я тоже поправки вносил, выступал. Надо мониторинг реальный, на уже эксплуатируемых зданиях делать, потому что без этого нас ждут катастрофы. Уже Норильск это показал — разлив топлива в мае 2020 года в результате проседания свай из-за таяния вечной мерзлоты. Нас заверили, что это все будет отдельным решением, отдельным законом. Насколько я понимаю, какое-то постановление принято, но оно не работает. Для эксплуатации зданий, находящихся в районе вечной мерзлоты, нужен постоянный мониторинг».

Федот Тумусов также отметил, что Роснефть и Газпром проводят такой мониторинг, чтобы обеспечить безопасность трубопроводов силами имеющихся у них специальных служб. Но поскольку этот мониторинг, а также анализ его результатов проводится в рамках реализации собственных проектов предприятий, они не всегда делают их публичными. В результате, по мнению депутата, существует опасность принятия неверных стратегических решений. Чтобы этого не произошло, Федот Тумусов заострил внимание участников круглого стола на необходимости мониторинга эксплуатации зданий и сооружений, которые уже построены. Чтобы минимизировать риски, которые могут возникнуть в будущем при эксплуатации зданий и сооружений, построенных на многолетнемерзлых грунтах, по мнению депутата, необходимо развивать нормативно-правовую базу.

Федот Тумусов сообщил, что сейчас, когда идет очень активное строительство в районах вечной мерзлоты, практически на каждом втором объекте происходят существенные задержки в проведении работ. Строителям сплошь и рядом приходится на полгода, а то и на год останавливать их, чтобы устанавливать стабилизаторы и проводить другие мероприятия, не предусмотренные проектом. Чтобы избежать в дальнейшем таких потерь времени и средств, депутат предложил: «Давайте, где строительство на вечной мерзлоте производится, там обязательно надо делать мероприятия по укреплению вечной мерзлоты. То есть это особый объект, особые условия строительства, значит, надо это делать». Депутат также отметил, что такие мероприятия особенно необходимы при реализации масштабных проектов.

Спорт делу ПОМОЩНИК

Общение экспертов из стран СНГ стало фоном отраслевой Спартакиады

Алексей ТОРБА

Спортивные достижения и высокий профессионализм продемонстрировали участники II Международной спартакиады среди экспертных организаций стран — участниц Международной конференции «Развитие института строительной экспертизы». Соревнования, организованные Главгосэкспертизой России при поддержке Минстроя России, прошли на этот раз во Владимирской области в начале июля.

Из приехавших в Суздаль более 200 белорусских, казахстанских, киргизских, российских, таджикских и узбекских экспертов участие в состязаниях Спартакиады приняли 130 человек. Первое место в общекомандном зачете заняла сборная Белоруссии, победившая в перетягивании каната, настольном теннисе и шахматах. Команда России, которую представляли сотрудники Главгосэкспертизы, Управления государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре и Госэкспертизы Челябинской области, победила в соревнованиях по мини-футболу и заняла второе общекомандное место. Третье место досталось сборной Казахстана.

По словам начальника Главгосэкспертизы России Игоря Манылова, Спартакиада в Суздале не только прокачала все группы мышц экспертов, но и мощно проработала их компетенции по всем основным позициям экспертной работы. На состоявшихся в рамках деловой программы Спартакиады мероприятиях эксперты рассмотрели многие актуальные проблемы строительной отрасли. В первый день они обсудили управление рисками в строительстве. Выступившая с докладом по этому вопросу руководитель Службы взаим-



действия по экспертным услугам Главгосэкспертизы России Юлия Галамина особое внимание уделила сервису «Личный кабинет заказчика». Она подробно рассказала о том, как этот сервис позволяет в интерактивном режиме отслеживать процесс проектирования и экспертизы, а также обеспечивать непрерывный контроль соответствия объекта заданным параметрам. Таким образом, у заказчика имеется реальная возможность принимать нужные решения для эффективного управления жизненным циклом проекта. Кроме того, участники мероприятия обудили возможности оперативного взаимодействия с контрольными органами и ведомствами для получения исходно-разрешительной документации, инструменты для снижения рисков получения отрицательного заключения и невозможности реализации инвестиционного проекта, а также способы сокращения сроков прохождения экспертизы.

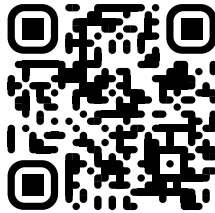
Во второй день дискуссия была посвящена управлению данными и цифровизации стройотрасли. Руководитель Центра цифровой трансформации Главгосэкспертизы России Дмитрий Никитин рассказал о разрабо-

танных в ведомстве и активно применяющихся инструментах автоматического входного контроля на основе технологий искусственного интеллекта, а также о сервисах предварительной проверки и анализа данных. Он, в частности, сообщил, что для обучения модуля предиктивной аналитики на различных направлениях было загружено более 12 млн фрагментов текста, свыше 500 тыс. типовых замечаний, использовано около 130 тыс. документов.

Опытom цифровизации строительной отрасли Республики Казахстан поделился заместитель генерального директора по цифровизации РПГ «Госэкспертиза» Саламат Серикхалиев. Он подчеркнул, что потеря информации на каждом этапе жизненного цикла проекта недопустима. Проводя комплексную градостроительную экспертизу по принципу «одного окна» в электронном формате через единый портал epsd.kz, казахстанские эксперты сосредоточивают внимание на проектах градостроительного планирования всех уровней — от схем развития территорий до генеральных планов городов и проектов детальной планировки.

В последний день деловой программы разбирались вопросы строительного инжиниринга и формирования сметной стоимости строительства. Участники мероприятия познакомились с опытом перехода на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства в России, которым с ними поделился заместитель начальника Главгосэкспертизы России по ценообразованию Сергей Головин. Он, в частности, рассказал о запуске системы комплексной проверки сметных расчетов, позволяющей автоматизировать рутинные процессы при подготовке сметной документации. А заместитель руководителя Инжинирингового центра Главгосэкспертизы России Дмитрий Синицын остановился в своем докладе на вопросах использования типовой проектной документации и типовых проектных решений для повышения точного прогнозирования стоимости и сокращения инвестиционного цикла. По его словам, сейчас в нашей стране типовые проектные решения рассматриваются как ключевые точки роста эффективности проекта в целом.

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



с.1

Как отметил Максим Федорченко, сегодня до 80% государственных и муниципальных контрактов подрядчики не успевают выполнить своевременно; к сожалению, в части случаев за «просрочкой» следует расторжение контракта по инициативе заказчика.

Во многом это происходит из-за неправильного формирования НМЦК, результатом чего становится ее занижение, лишаящее подрядчика возможности нормально выполнить свои обязательства. Нести ответственность за последствия приходится не только самому подрядчику, но и той саморегулируемой организации, членом которой он является, — а это значит, что возникает риск выплата из компенсационных фондов, возмещать которые придется остальным членам СРО.

Очевидно, что и подрядчики, и СРО, на которых сегодня лежит большая ответственность по контролю исполнения государственных и муниципальных строительных контрактов, заинтересованы в формировании справедливой цены бюджетных объектов.

Анализ, мониторинг, рекомендации

Чтобы помочь СРО оперативно выявлять случаи занижения НМЦК и способствовать необходимости ее корректировке, НОСТРОЙ подготовил специальные «Рекомендации по мониторингу исполнения государственных (муниципальных) контрактов в части формирования цены контракта».

Подробнее об этом методическом документе рассказал заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Павел Малахов. Он напомнил: определение НМЦК при осуществлении закупок по строительству регламентировано приказом Минстроя России от 23.12.2019 №841/пр. НМЦК формируется заказчиком на основании сметной документации, входящей в состав проектной документации, в соответствии с частью 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса. Пунктом 8 приказа 841/пр предусмотрено, что если для определения НМЦК используется сметная документация, разработанная на основании применяемой



По корректной цене

на дату формирования НМЦК сметно-нормативной базы, то для пересчета сметной стоимости в уровень цен на дату определения НМЦК заказчик обязан использовать не индексы фактической инфляции, а более оперативные и актуальные индексы изменения сметной стоимости, размещенные Минстром России в Федеральном реестре сметных нормативов (ФРСН) — те, которые действуют на дату определения НМЦК. Об этом же говорят и разъяснения Минстроя России от 29.08.2024 №50069-СМ/09.

В то же время, проведенный НОСТРОЙ мониторинг выявил, что фактически заказчики переводят сметную стоимость строительства в уровень цен на дату формирования НМЦК посредством индексов инфляции, что занижает цену контракта уже на стадии определения НМЦК.

Павел Малахов подчеркнул: поскольку некорректная стоимость создает риски исполнения контракта и применения к подрядчику различного рода санкций с субсидиарной ответственностью в отношении СРО, саморегулируемым организациям важно на начальной стадии проводить профилактическую работу как с заказчиками, так и с подрядчиками (возможно, за рисковым контрактом в принципе не следует браться, а если

уж взялись, его надо вести на особом контроле со стороны саморегулируемой организации).

Павел Малахов напомнил рекомендованный нацобъединением алгоритм действий строительных СРО по данному вопросу, который был представлен 1 июля на всероссийском совещании под руководством Антона Глушкова. Он основан, среди прочего, на анализе сметно-нормативной базы, ставшей основанием для сметной цены объекта в лоте, а также на сопоставлении даты составления сметной документации с датой формирования НМЦК (если разрыв превышает полгода, потенциальный контракт плавно перетекает в зону риска неисполнения по причине заниженной цены).

Как уточнил Антон Глушков, Национальным объединением строителей на базе информационно-аналитической платформы строительной отрасли НОСТРОЙ разработан и введен в эксплуатацию аналитический сервис мониторинга контрактов, обеспечивающий углубленный анализ документации и условий закупочных процедур. Инструмент также призван помочь свести к минимуму правовые и финансовые риски при реализации инвестиционно-строительных проектов.

Владимир ТЕН

В преддверии II Международного кинофестиваля «Антарес», посвященного человеку труда и его месту в современной жизни, прошла пресс-конференция, в которой приняли участие председатель Федерации независимых профсоюзов России (соорганизатор кинофестиваля) Сергей Черногаев, президент кинофестиваля Александр Халимовский, директор кинофестиваля Андрей Аффин, актриса, председатель жюри конкурса короткометражных игровых фильмов Надежда Гусельникова и актриса, амбассадор кинофестиваля Елена Ксенофонтова.

Как сказал Сергей Черногаев, «Международный кинофестиваль «Антарес» — фестиваль, в котором труженик — главная фигура». Он также отметил, что сейчас очень востребован образ человека труда, человека профессии — в первую очередь, для популяризации тех или иных профессий: «Сам фестиваль — уникальный проект, который посвящен созидательной силе, профессиональному мастерству, достоинству и неоценимому вкладу в наше общество людей абсолютно разных профессий». По его словам, главная цель мероприятия — средствами мощнейшего искусства, каковым является кинематограф, показать многогранность трудового подвига, осветить самые актуальные вопросы сферы труда и жизни трудящихся в современном стремительно меняющемся мире. Кроме того, это площадка для укрепления солидарности тех, кто создает реальные ценности.

Профсоюзный лидер также отметил, что нынешний год проходит в России под девизом «Год трудовой доблести, все для победы», сказав, что у всех есть понимание того, что победы невозможно добиться как без фрон-



Искусство труда

В кинофестивале «Антарес» примут участие 104 фильма из 29 стран

та, так и без тыла. А тыл как раз — те самые люди труда. «Антарес» предоставляет профсоюзному движению действительно уникальную возможность показать истинное достоинство и красоту труда через эмоциональное и убедительное искусство кино.

Фестиваль «Антарес» — не просто смотр кино, а разговор о самом главном — о ценности труда, о людях, своим трудом строящих настоящее и будущее. Это праздник солидарности и признания, и Федерация независимых профсоюзов России приглашает всех работников, всех, кому небезразлична тема труда, стать частью этого значимого события.

Президент кинофестиваля Александр Халимовский, в свою очередь, сказал: «Когда мы делаем второй фестиваль, мы знаем уже все проблемы, которые нам как организаторам предстоит решить. Наша задача — чтобы люди, которые придут на кинофестиваль, понимали сам смысл, зачем они туда пришли».

По словам президента кинофестиваля, если вспомнить фильмы, которые он смотрел в молодости — «Высота», «Весна на Заречной улице» и другие, — там присутствовали переживания конкретных строителя, изыскателя, создателя, учителя, и через их переживания можно было видеть людей, определившихся с выбором профессии.

Не допустить долгостроев

Максим Федорченко призвал руководителей профильных сибирских саморегулируемых организаций активнее включаться в работу с использованием предложенных НОСТРОЙ инструментов. Фактически СРО помогают национальным проектам: превращение бюджетных строек в долгострой срывает реализацию этих нацпроектов. В таком ракурсе очевидна равная заинтересованность в формировании адекватных рынку цен контрактов уже не только СРО и подрядчиков, но и органов исполнительной власти, их профильных подразделений. Максим Федорченко указал на необходимость донести до заказчиков, особенно до региональных министров и руководства субъектов Федерации, мысль о том, что риски срыва контракта из-за изначально нереалистичной цены фактически превращаются в «мину замедленного действия» и для самих заказчиков. Поэтому СРО имеет смысл предупредить их об опасности как можно раньше. Координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу настоятельно рекомендовал коллегам «приступить к этой работе немедленно, учитывая простоту процедуры: надо сопоставить цены, оформить письмо по шаблону и отправить». По его оценке, обобщенная информация по отправленным письмам и особенно по обратной связи от представителей государственного и муниципального заказчика позволит объективно и глубоко оценить масштаб проблемы и деятельность системы саморегулирования, дав в руки СРО реальный шанс повлиять на качественное и своевременное исполнение контрактов.

Генеральный директор ГКУ Новосибирской области «Региональный центр мониторинга цен строительных ресурсов» Ксения Шрайбер порекомендовала заказчикам для «старых» проектов (возрастом от полугода) заранее резервировать средства на повторное проведение экспертизы проектно-сметной документации в части подтверждения достоверности сметного расчета. Сметная база вслед за ценами меняется достаточно быстро, и поэтому даже те контракты, НМЦК которых формировалась прогрессивным ресурсно-индексным методом, в ценовом блоке «устаревают» и быстро теряют связь с рыночными реалиями.

МАТЕРИАЛЫ

Анализировать и применять

Дорожники присматриваются к китайскому опыту при возведении трасс

Владимир ТЕН

В Московском автомобильно-дорожном государственном техническом университете (МАДИ) прошла V Международная научно-практическая конференция «Строительство автомобильных дорог с применением цементобетона и минеральных вяжущих», организованная Росавтодором, Ассоциацией бетонных дорог, МАДИ и СРО «Союздорстрой». Конференция была посвящена применению традиционных и новых материалов в строительстве дорог, а также инновациям в этой отрасли, повышению сроков службы дорожной инфраструктуры.

Нормативная база есть!

Вопросы повышения межремонтных сроков службы дорожных одежд всегда были актуальны, но новую остроту они приобретают именно сейчас, когда отрасль сталкивается с постоянно увеличивающейся нагрузкой на трассы, протяженность которых стремительно растет. Как известно, президент России дал указание подготовить и представить предложения по увеличению межремонтных сроков службы всех категорий дорог без изменения нормативов финансовых затрат и, конечно, при сохранении условий безопасного пользования дорогами. По словам заведующего кафедрой «Строительство и эксплуатация дорог» МАДИ профессора Виктора Ушакова, решение этой сложной многоплановой задачи лежит в поле инновационных подходов при проектировании и строительстве автомобильных дорог. В связи с растущей транспортной нагрузкой важно шире применять минеральные и комплексные вяжущие в конструктивных слоях дорожных одежд, что позволит значительно увеличить межремонтные сроки службы дорог. Специалистами МАДИ в последние годы разработаны нормативные документы по проектированию дорожных одежд — ГОСТ по типовым конструкциям дорожных одежд и предварительный национальный стандарт по правилам их проектирования.

Как отметил Виктор Ушаков, сегодня создан целый комплекс нормативных документов, позволяющий проектировать и строить качественные и безопасные дороги с применением цементобетона. На конференции рассматривались в том числе вопросы применения в дорожном строительстве минеральных вяжущих как современной технологии строительства автомобильных дорог, позволяющей в значительной степени сократить эксплуатационные затраты.

Китай нам поможет?

Генеральный директор СРО «Союздорстрой», председатель Комитета по транспортному строительству Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Леонид Хвоинский отметил, что в профессиональном сообществе уже сформировалось устойчивое мнение о необходимости использования цементобетона в дорожном строительстве и формирования более-менее полного пакета документов, регламентирующих его применение. Впрочем, больших подвижек в реализации Стратегии развития промышленных и строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года нет. «Хотя по принятому постановлению правительства России мы сегодня уже должны 50% новых дорог строить с цементобетонным покрытием», — отметил глава комитета НОСТРОЙ. — Очень надеемся, что все же это будет реализовано, поскольку повысит долговечность дорожных покрытий, а значит, и соблюдение укрупненных межремонтных сроков».



Далее Леонид Хвоинский посетовал на то, что, несмотря на широкое применение бетона при строительстве автомобильных дорог в мире, в России таких дорог — на уровне арифметической погрешности. При этом он особо отметил Китай, в короткие сроки выравнявший в мировые лидеры по применению бетона в дорожном строительстве. Китайский опыт, по мнению представителя НОСТРОЙ, надо анализировать, обобщать и применять в России; эту работу специалисты «Союздорстрой» проводят совместно с коллегами из МАДИ. Так, китайские стандарты в области строительства автодорог в чем-то совпадают с российскими нормативами, но есть ряд особенностей, которые можно вводить и в отечественную практику. Например, китайский стандарт технических условий для проектирования цементобетонного покрытия использует современную концепцию проектирования. Система включает три уровня безопасности для дорог разного класса. Такой подход позволяет более точно учитывать реальные условия строительства и эксплуатации дорожных покрытий.

Особо Леонид Хвоинский отметил, что, если брать стоимость жизненного цикла, дороги с цементобетонным покрытием обойдутся значительно дешевле асфальтобетона.

О состоянии региональной сети дорог

«Предыдущие шесть лет дорожники регионов все свои усилия направляли на успешную реализацию нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», — отметил председатель Общественного совета Росавтодора, генеральный директор ассоциации РАДОР Игорь Старыгин. По его словам, за эти годы был сделан значительный шаг вперед. Более 150 тыс. км дорог в регионах было приведено в нормативное состояние. Более миллиарда квадратных метров верхних слоев покрытия отремонтировано, построено или реконструировано. Показатели по доле дорог регионального значения в нормативном состоянии увеличились с 43% до 55% с опережением ранее запланированных сроков.

По дорогам в крупных городских агломерациях произошли изменения еще более масштабные — с 44% до 85,7% увеличились доли дорог в нормативном состоянии. А в рамках нового национального проекта «Инфраструктура для жизни» дорожникам пред-

стоит выполнить задачи даже более сложные, потому что в зоне ответственности субъектов РФ сегодня более 500 тыс. километров автомобильных дорог регионального и почти миллион километров автодорог местного значения. Самое критическая ситуация на данный момент сложилась на искусственных дорожных сооружениях: к сожалению, тысячи мостов на региональной сети дорог находятся в предаварийном состоянии, а 1 487 искусственных сооружений — вообще в аварийном. На это обязательно нужно обратить внимание при планировании дорожных работ.

По словам Игоря Старыгина, если вложения из федерального бюджета в прошлом году составили свыше 389 млрд рублей, то в 2025-м они планируются в объеме 407 млрд рублей, но даже при этом обеспеченность финансовыми ресурсами по содержанию автомобильных дорог составляет порядка 47%. В таких условиях довольно тяжело выполнять какие-то масштабные задачи.

Необходимо обращать внимание в первую очередь на опорную сеть автомобильных дорог. Кроме поддержания в нормативе доли трасс опорной сети на уровне не менее 85%, дорожники должны довести до 60% долю региональных дорог в нормативе. Задача при существующем финансировании сложная, но выполнимая.

Наработанный опыт

Заместитель начальника Управления технической политики и инновационных технологий ГК «Автодор» Сергей Ильин поделился опытом, полученным госкомпанией в части снижения стоимости строительства и сокращения эксплуатационных затрат. По его словам, в «Автодоре» систематизировали и типизировали все применявшиеся решения и с учетом мониторинга эффективности различных технических решений сформировали типовой альбом для проектирования, например, искусственных сооружений. Так, в госкомпании приняли решение об отходе от возведения бокового металлического ограждения. Это делается за счет устройства полотно откосов. В приоритете бетонное и паранетное разделительные ограждения — туда же «загоняется» освещение, заводится все коммуникации. Суммарно, по словам Сергея Ильина, это дает и достаточно серьезное снижение расходов, и заметные преимущества

содержания дороги в безопасном состоянии в зимний период — гораздо удобнее и дешевле убирать снег с проезжей части.

Второе направление, которое выделил Сергей Ильин, — геометрическое проектирование дорог. Имеется в виду раздел дорожно-строительства, отвечающий за размещение элементов дорожного полотна согласно стандартам и ограничениям. Геометрическое проектирование — это оптимизация эффективности и безопасности при стремлении к уменьшению затрат и ущерба экологии.

По словам представителя ГК «Автодор», за последние 10 лет каких-то глобальных изменений в геометрическом проектировании российских дорог не отмечено, поэтому следует учесть, в первую очередь, китайский опыт.

Белоруссия — реально!

Генеральный директор ДСТ №5 (Минск) Анатолий Фиков выступил на конференции с докладом «Опыт и перспективы строительства цементобетонных покрытий в Беларуси».

По словам докладчика, процент бетонных дорог в республике пока примерно такой же, как и в России, но теория и практика доказывают, что в любых климатических условиях, при любой интенсивности цементобетонное покрытие является более долговечным. Сейчас в Беларуси началась активная реконструкция дорог, возведено 135 км республиканских автодорог, из которых 68 км с устройством покрытия из бетона. В планах на следующую пятилетку — реконструкция порядка 250 км дорог республиканского значения, в том числе 200 км с использованием цементобетона (это 80% от всего объема дорожных работ). Кроме того, особое внимание государство уделяет переводу дорог с гравийным покрытием в сельских населенных пунктах на цементобетонное покрытие.

К сожалению, по словам спикера, сейчас практика дорожного строительства в Беларуси такова, что часто решение принимается в пользу асфальтобетона, хотя для строительства бетонных дорог имеется достаточная собственная ресурсная база, в то время как битумные вяжущие белорусы, по сути, импортируют. Впрочем, несколько объектов из бетона все же были возведены в 2019-2024 годах.

Беседовал Владимир ТЕН

Древесина как один из основных строительных материалов становится все актуальнее не только в малоэтажном строительстве, но и при возведении многоэтажных МКД. Многообразие и широта его использования в современном строительстве — это плод усилий маркетологов или реальные возможности? Чтобы получить ответы на эти вопросы, мы пообщались с заведующим Лабораторией деревянных конструкций ЦНИИСК имени В. А. Кучеренко, кандидатом технических наук Павлом СМИРНОВЫМ.



Павел Николаевич, почему, на ваш взгляд, дерево не теряет своей актуальности в строительстве?

Я бы этот вопрос немного переформулировал. Почему оно вновь стало популярным в строительстве? В период индустриализации, в XX веке, дерево отошло на второй план, более активно использовались железобетон, стальные конструкции.

Новая жизнь деревянного многоквартирного домостроения началась в XXI веке благодаря появлению материала CLT — древесины перекрестноклееной. Это плитный материал, который позволяет создавать панели, аналогичные железобетонным. Благодаря этому появилась возможность изготавливать конструкции зданий, в том числе многоэтажных. Примеров таких реализованных проектов много в Северной Америке, Европе, Австралии и Японии.

Почему это особенно актуально для России?

Наша страна богата древесиной, но этот ресурс мы используем крайне слабо по сравнению, например, с США и Канадой. Именно поэтому в России стартовала соответствующая программа — «Дорожная карта» по развитию деревянного домостроения, принятая Минстроем России и МЧС, включающая строительство зданий высотой до 12 этажей. «Дорожная карта» включила в себя развитие нормативно-технической документации, а также проведение ряда научно-исследовательских работ.

Таким образом, первая причина актуальности дерева — это использование ресурса, который практически равномерно распределен по всей стране. Вторая причина, по которой этот тренд стал набирать обороты, — это экологические проблемы. Древесина — единственный строительный материал, который является возобновляемым. Лес — бесконечный источник материала.

Есть также ряд сопутствующих экологических вопросов: при выплавке стали, при обжиге цемента выделяется огромное количество углекислого газа. А древесина является углеродно-нейтральной, более того, она в процессе роста еще и поглощает углекислый газ.

Нарастают проблемы, связанные с утилизацией железобетонных конструкций при реโนвации жилого фонда. А древесина позволяет вторичное использование.

Вы упомянули МЧС, и это неспроста. Древесина ведь хорошо горит...

Мы проходим довольно сложный путь. Сохраняется недоверие населения к зданиям из деревянных конструкций. Понятно, что древесина горит. Но немногие знают, что предел огнестойкости дерева — самый высокий среди всех строительных конструкций. В этом плане древесина превосходит железобетон и металл. У древесины стойкость при пожаре очень высокая. Если здание горит, то горит долго и при этом не обрушивается, и люди успевают эвакуироваться. Кроме того, во всем мире уже существуют разработки по химической и конструктивной огнезащите таких зданий в соответствии с пожарными требованиями.



Неисчерпаемый ресурс

Дерево с помощью науки обретает новые свойства

Какие новые технологии позволяют использовать древесину в конструкциях современных зданий?

Прорыв в домостроении произошел с появлением CLT. С 2010 года материал активно внедряется в Европе и Северной Америке. Там с 2016 года стали возводить здания в 18 этажей и выше. У нас сейчас по пожарной безопасности обсуждается проект свода правил для строительства многоэтажных деревянных зданий, которые разрабатывает МЧС России. В нашей лаборатории выполнялись исследования, результатом которых стала разработка требований и расчетных методик в нормативные документы для того, чтобы строительство таких зданий стало возможно с точки зрения механической безопасности.

Про ДСП и ДВП, где основным материалом была древесина, говорили, что они выделяют фенол и прочие сомнительные вещества. А что насчет плит нового поколения?

Да, действительно, мы эту озабоченность видим и понимаем. В нашем подразделении создана лаборатория для исследования выделений вредных веществ из клееных деревянных конструкций. Это сделано для того, чтобы и потребители, и застройщики могли выполнять исследования и подтверждать безопасность строительных материалов и конструкций с применением древесины. Что касается CLT-плит, то этот материал приживается с применением полиуретановых клеев, в составе которых отсутствуют фенолы и формальдегиды, поэтому эти вещества из них выделяться не могут.

Что можно сказать о прочности деревянных конструкций? Вы наверняка проводили сравнительные испытания на прочность CLT-плит, например, с бетоном?

Есть такой показатель, как соотношение плотности и прочности. Так вот, по этому показателю древесина очень близка к стали! То есть при правильном проектировании здания из металла и из дерева при общей схожей прочности будут иметь одинаковую массу. Сечения будут разные, но масса будет одинаковой. А вот с железобетоном совершенно иная ситуация. Там аналогичное по прочности здание будет иметь массу в два раза больше, чем масса здания из деревянных конструкций, именно по этой при-

чине в сейсмически опасных районах предпочтительнее строить более легкие деревянные здания, так как масса здания в значительной степени определяет сейсмическую нагрузку.

Над какими новыми возможностями деревянных конструкций вы сейчас работаете?

Мы работаем больше не с материалом, а с разработкой методов строительства, основанных на применении конструкций максимальной заводской готовности. Это, как правило, сборные конструкции, у которых на заводе-изготовителе выполняются закладные детали по аналогии с железобетонными каркасами, после чего эти конструкции собираются на строительных площадках с помощью болтовых соединений. Это позволяет достигнуть высокой скорости монтажа.

Если же говорить о трендах строительства деревянных зданий, то на первом этапе в мире начали строить по аналогии с железобетоном, то есть применять панельную технологию строительства деревянных зданий, но панельная технология требовала большого расхода сырья. В этом плане конкурентное преимущество по цене все-таки было на стороне железобетона. Позднее стали строиться деревянные здания с каркасной системой. В чем тут суть? В том, что древесина в этих зданиях применяется только для несущих конструкций, колонн, перекрытий, стеновых диафрагм. По сути, эта технология является аналогом строительства железобетонных монолитных зданий и позволяет рационально использовать массивную древесину только для несущих элементов каркаса здания, а в качестве перегородок, ограждающих фасадных конструкций и не несущих элементов использовать другие материалы, например, газобетонные блоки. То есть идет оптимизация расходов, и как раз именно за такими зданиями будущее.

Это дает плюс при воздействии на подстилающую вечную мерзлоту?

В НИЦ «Строительство» есть идеи проведения исследований по деревянным сваям для Арктической зоны. Там сваи из древесины традиционно активно применяются, и это связано с тем, что дерево не передает тепло и вокруг свай не происходит оттаивание грунта. Это очень важный момент. Такие исследования предполагается проводить как раз с деревянными сваями из клееной модифицированной древесины с применением оголовков из железобетона или металлических конструкций.

Это похоже на технологию изготовления дамасской стали...

Действительно, по аналогии можно сравнить с этим — наклеп разных сортов стали. Примерно тот же смысл, только у стали менее прочные слои снаружи. Что касается сравнительной стоимости, то за счет масштабов применения и отработанной логистики железобетонные конструкции по цене пока выигрывают.

Наша задача как раз — разработать технологии, которые позволили бы сделать деревянные здания сопоставимыми по стоимости с железобетонными.

Опыт западных стран говорит о том, что при больших объемах производства и сопоставимой логистике, для чего требуется спрос на такие здания и строительство заводов по производству CLT по всей стране, стоимость деревянных конструкций будет снижаться.

Сейчас уже есть целая программа освоения Арктических регионов. В этой связи вопрос: как в условиях аномальных температур ведет себя новый материал?

В нашей лаборатории проводятся испытания морозостойкости современных материалов на основе древесины, в том числе и CLT. По морозостойкости самой древесины вопросов нет, есть вопрос к морозостойкости клеевых соединений. Мы такие исследования проводим. Те клеи, которые применяются сегодня в России, отвечают требованиям морозостойкости. Кроме того, у древесины есть очень большое преимущество для освоения Арктики — это легкий вес конструкций, что существенно упрощает логистику.

Это дает плюс при воздействии на подстилающую вечную мерзлоту?

В НИЦ «Строительство» есть идеи проведения исследований по деревянным сваям для Арктической зоны. Там сваи из древесины традиционно активно применяются, и это связано с тем, что дерево не передает тепло и вокруг свай не происходит оттаивание грунта. Это очень важный момент. Такие исследования предполагается проводить как раз с деревянными сваями из клееной модифицированной древесины с применением оголовков из железобетона или металлических конструкций.

ЭКСПЕРТИЗА

Анатолий ВОРОНИН,
руководитель
Комиссии по вопросам
разрешительной деятельности
и совершенствования
нормативной базы
в строительстве Общественного
совета при Минстрое России,
генеральный директор
ООО «Мосэксперт»



Институт негосударственной экспертизы, созданный по инициативе Владимира Путина в 2012 году, по данным Главгосэкспертизы России, в прошлом году рассмотрел и разместил в ЕПРЗ порядка 40% заключений по проектной документации и результатам инженерных изысканий объектов капитального строительства в РФ. Бизнес проголосовал за негосударственную экспертизу и, если бы не ограничения по высоте зданий, заглубленности, бюджетному финансированию, то заказчики в основном перекочевали бы в эту сферу.

Нынешняя картина

К настоящему времени появилась конкуренция, и государственная экспертиза тоже повернулась лицом к заказчикам. Сократились сроки рассмотрения документации, выдачи замечаний по проекту, появилось экспертное сопровождение.

После выхода закона о негосударственных экспертизах было создано Национальное объединение негосударственных экспертиз в строительстве (НОЭКС), куда вошло более 150 организаций. НОЭКС в рамках своей деятельности установило определенные требования к членам объединения, направленные на повышение качества проведения экспертизы. Но, учитывая добровольность НОЭКС, это привело к сокращению численности его членов.

Сегодня насчитывается более 400 негосударственных экспертиз, потому что законодательно установленные требования к аккредитации юридического лица на право проведения негосударственной экспертизы минимальны и Росаккредитация формально подходит к этому процессу. Направления деятельности экспертов не учитываются: для аккредитации можно указать пять архитекторов или пять геологов — и открывай новую контору. Потом еще выясняется, что один и тот же эксперт фигурирует в нескольких экспертных организациях.

По закону Росаккредитация проверяет соответствие организации негосэкспертизы требованиям, указанным в ст. 50 Градкодекса РФ, а кто контролирует качество работы негосэкспертизы?

К сожалению, Минстрой России не имеет полномочий по контролю за работой негосударственных экспертиз. Правда, надо отдать должное, ведомство проводит аттестацию и переподтестацию всех экспертов. Но, на мой взгляд, требования к стажу претендента необоснованно занижены, а также не учитываются послужной список (портфолио) и должность претендента. Достаточный ли опыт проектирования может получить вчерашний выпускник института или университета за пять лет, чтобы стать экспертом? Я полагаю, что нет.

Что может посоветовать специалист, проработавший пять лет в проектной организации не всегда понятно на какой должности, закончивший вечернее или заочное отделение института, но выучивший наизусть все правильные ответы на вопросы теста и письменного задания и получивший аттестат эксперта? Он может только одно — написать, какая норма в проекте не соблюдена, но тогда в его аттестате надо писать не «эксперт», а «проверяющий».

И еще очень важно следующее: эксперт, долгое время не проектирующий, не практикующий, как в государственной, так и в негосударственной экспертизе, постепенно деградирует как профессионал. Поэтому нужна система переподготовки экспертов либо разрешение им проектировать, что на сегодня запрещено законом. Надо эту проблему решать на уровне Минстроя России.



Требуется опыт

Проблемы и пути решения в негосударственной экспертизе

Мои коллеги-оппоненты говорят: «Зачем нужны в штате экспертизы специалисты по всем основным разделам проекта? Какая гарантия, что качество экспертизы улучшится? Можно найти хорошего специалиста на стороне, и строить он будет дешевле». Я отвечаю: «Принимая на работу того или иного специалиста, вы постараетесь узнать, что он запрокинул, где он ранее работал и т. д. А потом с ним всегда можно встретиться вживую и проконсультироваться».

Я не сторонник формальной экспертизы, когда эксперт написал замечания к проекту, проектировщик ответил, и, если проект сложный, эта переписка может продолжаться до бесконечности. На мой взгляд, нужно чаще встречаться «вживую», хотя некоторые эксперты избегают таких встреч, опасаясь, что проектировщик окажется грамотнее эксперта.

А судьи кто?

Нормы только добровольного применения, введенные Минстроем с 1 сентября 2024 года, казалось бы, позволили сделать шаг вперед, ускоряющий сроки проектирования и позволяющий проектировщику при соответствующих обоснованиях отступать от существующих нормативов в градостроительстве. Но пока все же большинство практикующих проектировщиков и экспертов прибывают в «ступоре».

Примерно о том же шла речь 30 июня на совместном заседании Общественных советов при Минстрове России и Росстандарте. Добровольное лицензирование строительных материалов, введенное в России в начале двухтысячных, привело сегодня к увеличению до 40% доли контрафактной продукции.

Наш гур, единственный инженер-конструктор, удостоенный звания Героя труда, Владимир Травуш, также прибывает в недоумении, он тоже не понимает механизма отступления от строительных норм.

Можно считать это нововведение экспериментом, который проводится без активного участия проектировщиков-специалистов в его осознании и внедрении на практике.

Нужно срочно собирать круглые столы с участием практикующих специалистов не только московского, но и других регионов России. Пока же большинство считает, что это нововведение не работает, особенно в регионах.

В нашей недавней практике были случаи, когда заказчик предоставлял заключение неизвестных нам организаций, обосновывающих отступления в проекте от свода правил (СП). Наш эксперт отказался принимать эти обоснования. Заказчик пошел в другую экспертизу, где это обоснование приняли, и проект загрузили в Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ЕПРЗ).

Пример приведен не случайно: в силу несовершенства законодательства в отсутствие контроля за деятельностью негосударственных экспертиз и с появлением многочисленных организаций, получивших непонятно как аккредитацию и право давать оценку проектной документации, могут не сегодня, так завтра произойти пожары и обрушения построенных объектов. Уверен, что, создав саморегулирование негосударственной экспертизы, можно будет устранить те недостатки, которые мы сегодня имеем. По сравнению со строителями и проектировщиками экспертов в десятки раз меньше, да и Минстрою легче будет проконтролировать деятельность двух-трех саморегулируемых организаций (СРО), а возможно, и одной.

Что делать

Необходимо исключить на законодательном уровне возможность создания юридических лиц для проведения негосударственной экспертизы проектной документации либо результатов инженерных изысканий. Негосударственная экспертиза проектной документации должна оказывать комплексную услугу, включая результаты инженерных изысканий. Для это достаточно в законодательных актах, касающихся деятельности негосударственной экспертизы, во фразе «негосударственная экспертиза проектной документации и (или) негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий» удалить союз «(или)». Это необходимо, чтобы экспертиза отвечала «не только за пуговицы», но и за весь проект, включая изыскания.

Важно законодательно предусмотреть обязательность членства юридических лиц в СРО как основного требования при аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. При этом количество членов для формирования СРО должно

быть не менее 100, что сведет до минимума (исключит) возможность нерадивым участникам менять СРО «как перчатки».

В соответствии со статьей 959 Гражданского кодекса РФ, ежегодные страховые взносы члена СРО должны корректироваться с учетом выполненных объемов работ за предыдущий год, подтвержденных сведениями из ЕПРЗ. Размер страховых взносов для каждого члена СРО, так же, как и ОСАГО, должен учитывать стаж и «безаварийность» страхователя.

Минстроя России совместно с оператором ЕПРЗ желательно рассмотреть вопрос о возможности установки фильтра для размещения заключений в ЕПРЗ в соответствии с действующей (действующими) аккредитацией (аккредитациями) организации негосударственной экспертизы. То есть, если организация негосударственной экспертизы аккредитована только на экспертизу проектной документации, то она не может размещать в ЕПРЗ заключения экспертизы по результатам инженерных изысканий или заключения экспертизы по проектной документации и результатам инженерных изысканий.

Ключевым (а для многих производителей и заказчиков еще и долгожданным) изменением стало то, что исчезла путаница с ТС. С момента вступления в силу СП 522.1325800.2023 проектировщики стали обязаны ориентироваться именно на него, а не на устаревшие ТС. Последние полностью утратили актуальность и перестали выдаваться.

Более того, теперь вся цепочка участников строительства (архитекторы, проектировщики, производители фасадных систем и утеплителей) обязана применять только решения, полностью соответствующие новым требованиям. Для получения экспертного заключения о пожаробезопасности должны пройти испытания на огнестойкость, в ходе которых конструкции проверяются в условиях, приближенных к реальным.

Испытания проводятся сертифицированными лабораториями по методике ГОСТ 31251-2003 (2008) и другим профильным стандартам. В процессе моделируется участок стены с установленной системой — утеплитель, ветрозащита, подсистема, облицовка — и подвергается воздействию открытого пламени: оценивается пожарная опасность конструкции



Рустем ГИНИЯТУЛЛИН,
руководитель
по развитию
продуктов компании
FRONTSIDE

Фасад здания — не просто его внешняя оболочка, но и потенциальный путь распространения огня. Нарушения в проектировании, подборе или монтаже фасадных систем могут не только привести к катастрофическим последствиям в случае пожара, но и поставить под угрозу жизни людей. При этом мало, чтобы фасадные материалы и конструкции просто «не горели», — они также обязаны соответствовать строгим нормативам, установленным государством.

Исторический контекст

Когда речь идет о фасадах, следует отметить, что до 2023 года строительное сообщество в России жило в условиях нормативной неопределенности. Основной документ — федеральный закон №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» — задавал общие принципы, но не детализировал требования к навесным фасадным системам. Производители опирались на индивидуальные технические свидетельства (ТС), а испытания фасадов проводились в рамках внутренних протоколов.

Каждый производитель шел своим путем, что усложняло проектирование и экспертизу: системы разных типов проверялись по-разному, и единый стандарт отсутствовал. Лишь в 2023 году был принят свод правил СП 522.1325800.2023, положивший конец этой «разбавириности» и установивший строгие требования к навесным фасадным системам.

Ключевым (а для многих производителей и заказчиков еще и долгожданным) изменением стало то, что исчезла путаница с ТС. С момента вступления в силу СП 522.1325800.2023 проектировщики стали обязаны ориентироваться именно на него, а не на устаревшие ТС. Последние полностью утратили актуальность и перестали выдаваться.

Четыре точки

Метод поэтапного контроля работает

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

Ошибки в проектной документации — один из самых значимых факторов, влияющих на ход строительства. Неточности в расчетах, чертежах или спецификациях могут обернуться срывом сроков запуска объектов и дорогостоящими переделками. Любая значительная переделка влечет кратное увеличение затрат, несопоставимое со стоимостью проектирования, связанное с демонтажом и новой закупкой стройматериалов. При этом дополнительные расходы на переделки и устранение строительных ошибок всегда существенно превышают стоимость качественного проектирования.

Основная причина многомилионных ошибок в проектах базовых станций сотовой связи. Неточности в расчетах электромагнитного излучения или неправильное размещение антенн приводят к отказам Роспотребнадзора в выдаче разрешений на эксплуатацию. Результатом становятся ежемесячные согласования, дополнительные экспертизы и срывы сроков запуска сетей операторов. Вызывает интерес система контроля качества, минимизирующая подобные риски, разработанная инженером в телекоммуникационной сфере ЗАО «Связь ТехноКом» Дмитрием Трапезниковым. Его методология



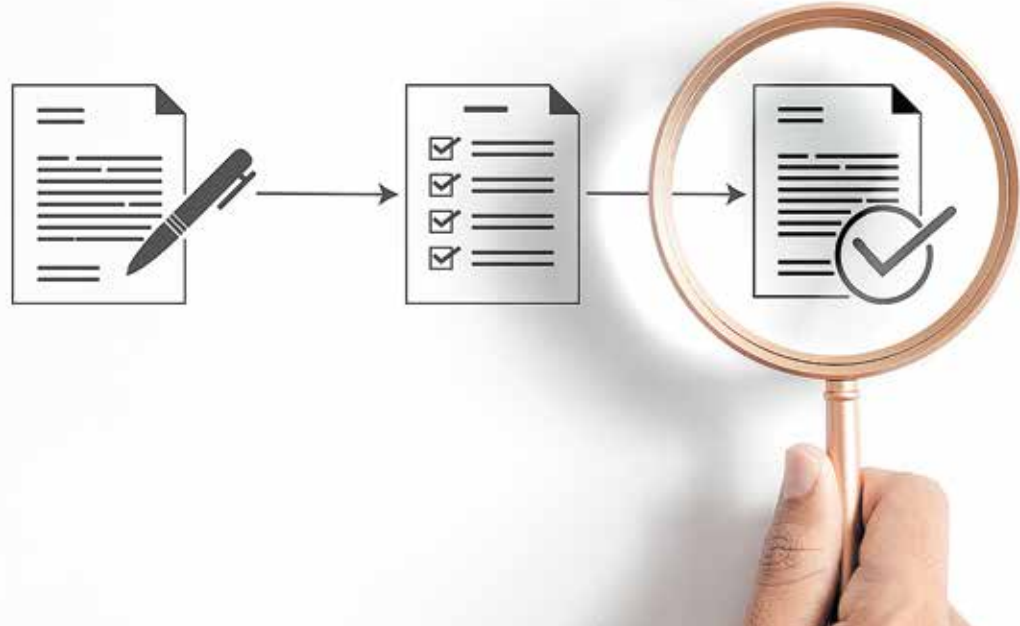
Риски, нюансы, требования

От чего зависит пожарная безопасность фасадов

в целом; анализируются целостность конструкций, возможность обрушения ее элементов и наличие вторичных источников возгорания.

Чаще всего причинами несоответствия фасадов требованиям пожарной безопасности являются:

- Использование горючей теплоизоляции, особенно пенополистирола — он относится к группе Г2-Г4 и при температуре уже 280-290°C начинает термически разрушаться с выделением легковоспламеняющихся газов.
- Облицовка, свойства которой не подтверждены сертификацией, — материал может быть формально безопасным, но если он не проходил оценку в ФАУ ФЦС, надзорные органы вправе отказать в его применении.
- Нарушения при монтаже — отсутствие противопожарных рассечек, неправильный подбор подсистем, несоблюдение проектных узлов.
- Применение ветрозащитных мембран группы горючести Г2-Г4.



соответствие антенн требованиям оператора, расчет нагрузок на опоры, безопасные расстояния между элементами конструкции.

Третья — комплексная проверка готового проекта. Сверяются чертежи и спецификации, проверяется соответствие санитарного паспорта характеристик антенн, контролируется правильность оформления документации.

Четвертая точка — окончательная проверка перед передачей заказчику. Как отмечает инженер, европейский опыт показал, что полчаса тщательной проверки экономят неделю на исправлениях.

Такая поэтапная экспертиза исключает накопление ошибок и гарантирует быстрое согласование. На практике это означает сокращение сроков проектирования и практически полное отсутствие возвратов документов.

ЭКСПЕРТИЗА

Роль подсистем и кооперация производителей

Современные фасадные решения — это результат тесного взаимодействия между производителями облицовки и подсистем. С 2023 года ключевым критерием стало подтверждение совместимости конкретных материалов в рамках системы, уже прошедшей испытания.

Производители подсистем, например, выпускают экспертные заключения, в которых указаны перечни облицовок, прошедших испытания в составе их конструкции. Это позволяет заказчикам, проектировщикам и экспертным органам убедиться, что конкретный фасад будет соответствовать классу пожарной опасности К0 (при условии, что он запроектирован и смонтирован по заявленной схеме).

Выбор пожаробезопасной фасадной системы должен основываться не только на подтвержденных результатах испытаний всей конструкции. Важно убедиться в наличии следующих документов:

- сертификатов соответствия ТУ и ГОСТ;
- экспертных заключений на подсистемы с конкретной облицовкой;
- протоколов огневых испытаний по ГОСТ 31251-2003.

Кроме того, монтажные организации должны иметь опыт работы с ограждающими конструкциями и строго соблюдать требования проектной документации. Даже самая качественная система может представлять опасность при неправильной установке.

С появлением СП 522.1325800.2023 рынок фасадных решений вошел в этап системного регулирования. Больше нельзя полагаться на «привычные» документы вроде ТС или использовать продукты «по аналогии». К применению допускаются только сертифицированные, прошедшие испытания конструкции.

Все заключения выдаются по результатам натурных испытаний, в связи с чем заказчики могут быть уверены, что фасад предсказуемо поведет себя в случае возгорания и не будет представлять угрозы для людей.

НАСЛЕДИЕ

с.1 Расширение ареала

Необходимость усиления помощи государства градообразующим предприятиям в развитии окружающей их территории очевидна, поскольку сфера их влияния непрерывно возрастает. Как рассказал заместитель председателя правительства Челябинской области Антон Артёмов, Магнитогорск из небольшого поселка, численность населения которого в 1929 году не превышала 20 тыс. человек, превратился в мощнейший индустриальный центр, где сейчас живут более 400 тыс. Сегодня это второй в регионе город по численности и плотности населения, один из лидеров по реализации инвестиционных проектов — каждый третий инвестиционный рубль в регионе поступает именно из Магнитогорского городского округа. Моногород входит в топ-130 российских городов с наилучшим качеством жизни и в число городов с высоким индексом качества городской среды.

В 2020 году в память о массовом трудовом подвиге, проявленном при организации оборонных производств, формировании материально-технической базы в годы Великой Отечественной войны, Магнитогорску было присвоено звание «Город трудовой доблести». По статистике, каждый третий снаряд и каждый второй танк были сделаны из магнитогорской стали. И до сих пор ПАО «Магнитогорский металлургический комбинат» (ММК) остается главным фактором экономического развития города. С момента основания в 1930-х годах комбинат стал ядром промышленности и деятельности не только города и региона, но и всей страны.

Антон Артёмов отметил, что Магнитогорск активно инвестирует не только в модернизацию производств, но и в экономические проекты развития городской среды. Сегодня на территории города реализуется 48 инвест-проектов с общим объемом инвестиций более 220 млрд рублей. «Важно отметить, что руководство градообразующего предприятия и все инвестиционные проекты, которые осуществляются в городе, нацелены не просто на модернизацию производственной части, но и на экологическое благополучие города», — подчеркнул зампред областного правительства. Один из таких значимых проектов — городской курорт-парк «Притяжение», реализация которого будет способствовать преобразованию городской среды и привлечению в город дополнительного туристического потока.

Еще больше расширит ареал влияния ММК на окружающую его территорию в результате реализации масштабного амбициозного проекта «Магнитная долина», о котором в режиме онлайн рассказал ректор Магнитогорского государственного технического университета имени Г. И. Носова, доктор технических наук Дмитрий Терентьев. Он сообщил, что этот знаковый проект МГТУ сейчас прорабатывает совместно с правительством Челябинской области и ММК. Кластер, который планируется создать, ориентирован на совместные исследования ученых комбината и университета. Их разработки будут опробованы на площадках ММК и транслированы на горно-металлургическую отрасль в целом. Будут созданы новые учебные корпуса, дворец спорта, жилой секционный дом. На территории кампуса планируется разместить научно-инжиниринговый центр и научно-



Время вторых

образовательный производственный комплекс, в которых будут созданы лаборатории новых металлургических процессов, рудоподготовки, обогащения руд, минералогии, геомеханики, сейсмики и буровзрывных работ, технического состояния горных машин и многие другие лаборатории.

В то же время, по словам Дмитрия Терентьева, университет позиционирует себя как центр развития Магнитогорской агломерации радиусом как минимум 150 км, на территории которой проживает порядка миллиона человек. Новые корпуса органично впишутся в городскую среду. Преобразится и облик главного здания МГТУ, которое украсят шпиль и часы, как это и было первоначально задумано архитекторами.

Нужен комплексный подход

О необходимости сохранения архитектурного наследия 30-50-х годов прошлого века говорил и директор по развитию городской среды АО «ДОМ.РФ», заместитель генерального директора «Фонда ДОМ.РФ» Антон Финогенов. Он отметил, что серия празднований столетия крупнейших промышленных центров страны должна стать целой линейкой системных мероприятий, которые носят комплексный характер.

Антон Финогенов подчеркнул, что СССР 100 лет назад реализовал крупнейший в мире проект создания новых городов, причем городов-садов, по самым передовым международным стандартам. Ни в США, ни в Запад-

ной Европе в таких масштабах построить города-сады не могли, хотя представители этих стран принимали активное участие в создании советских промышленных центров. Используя этот важный образовательный и патриотический элемент, можно показать, что Россия не только стала первой в космосе, но и создала реальную градостроительную новацию.

Также опыт застройки 30-50-х годов очень ценен сейчас при проектировании новой мало- и среднеэтажной жилой застройки. По мнению Антона Финогенова, среда, созданная в те годы, гораздо более прогрессивная, гуманная и, как ни странно, более созвучная современности, чем многоэтажная застройка на окраинах нынешних российских городов, надо только поддерживать ее в хорошем состоянии. «Крайне важно обеспечить мягкую реновацию основного достояния советского градостроительства 30-50-х годов — так называемых сталинских микрорайонов. Не просто покрасить фасады и заменить трубы, а осуществить комплексное благоустройство, полное инженерное переоснащение», — предложил Антон Финогенов.

По его мнению, четырех лет, оставшихся до предстоящих столетних юбилеев, вполне достаточно для того, чтобы запланировать и реализовать комплекс мероприятий по приведению всех этих микрорайонов в идеальный порядок. При этом он заострил внимание участников заседания на большой сложности развития «городов номер два» в реги-



Станислав НАУМОВ, заместитель председателя Комитета Государственной Думы по экономической политике:

Опыт возможной реновации Магнитогорска может быть полезен для развития других аналогичных индустриальных центров России — Комсомольска-на-Амуре, Липецка, Нижнего Тагила, Новокузнецка, Норильска, Череповца и ряда других

онах, которые часто очень крупные, но не являются формальной столицей. Говоря о таких городах, как Комсомольск-на-Амуре, Магнитогорск, Нижний Тагил, Новокузнецк и Череповец, Антон Финогенов заявил, что это крупные мегаполисы, в силу административных особенностей не имеющие столичной ренты, и поэтому нуждающиеся в дополнительном инструментарии поддержки.

Василиса БЕЛОВА

В 2024 году доля фальсифицированного цемента на российском рынке достигла рекордных 22,1% от общего объема продаж, что в денежном отношении составляет около 13,7 млн тонн продукции. Это почти в четыре раза больше, чем в 2020 году, когда фальсификат занимал около 5,6% рынка.



Об этом «Строительной газете» рассказала руководитель Департамента по техническому маркетингу ЦЕМРОСа Наталья Стржалковская. Тем временем от используемого цемента при строительстве объектов — будь то жилые дома или дороги — напрямую зависят их качество, долговечность, а также здоровье граждан. Поэтому, чтобы не «попасть впросак», при покупке продукта необходимо обратить внимание на ряд важных компонентов.

От Москвы до Сибири

«Особенно остро проблема с фальсифицированной продукцией стоит в крупных городах и регионах, например, в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, в Сибири и на Кавказе, где в пиковый сезон доля поддельного цемента в мешках может достигать до 50%», — подчеркивает Наталья Стржалковская. Для борьбы с подделками ЦЕМРОС разработал целый комплекс мер, который позволяет выявить недобросовестных производителей.

Так, специалисты регулярно проверяют строительные рынки и интернет-площадки. При обнаружении подделок информация направляется в прокуратуру, Роспотребнадзор и органы внутренних дел для принятия мер. Кроме того, специалисты занимаются обновлением дизайна и внешнего вида мешков, добавляя меры защиты, которые сложно подделать. 1 сентября 2024 года в России также стартовал эксперимент по восстановлению государственного контроля (надзора) за соблюдением обязательных требований всех технических регламентов ЕАЭС и требований, установленных постановлением правительства РФ от 23.12.2021 года № 2425. «ЦЕМРОС активно поддерживает реализацию этого постановления правительства РФ и участвует в эксперименте вместе с Минпромторгом России и Росстандартом», — отметила Наталья Стржалковская. — Сегодня проходит эксперимент по цифровой маркировке строительных материалов, включая цемент. В нем участвуют производители, специализированные предприятия и торговые сети. Это позволит в будущем упростить контроль за оборотом продукции».

Все эти меры помогают выявлять фальсификат, однако, по мнению Натальи Стржалковской, эффективность наказаний и государственного контроля остается крайне низкой, поскольку реальных правовых рычагов наведения порядка пока не выработано: «Правоохранители сетуют на отсутствие ущерба здоровью, имуществу и жизни граждан, забывая о том, что этот ущерб наносится и государству — в виде не только недополученных налоговых отчислений, снижения количества рабочих мест добросовестных производителей, использования заведомо опасных отходов, но и открытого цинизма в отношении существующих норм контроля качества и безопасности строительных материалов».

Упаковка, маркировка, качество

Чтобы защитить подрядчиков и других представителей отрасли от фальсификата, эксперты ЦЕМРОСа регулярно рассказывают им, как отличить фальшивку от качественного продукта, прошедшего все стадии проверок. Фальсификаторы часто используют поддельные сертификаты и факуют цемент в упаковку, похожую на оригинальную, что затрудняет выявление «фейков». Тем не менее, при внимательном осмотре выявить несоответствие возможно.



Внимание к деталям

Как правильно выбрать качественный цемент и чем он отличается от фальсификата

«Цемент часто называют хлебом строительства. Покупка этой продукции обязательно должна осуществляться в проверенных, крупных строительных торговых сетях или специализированных строительных магазинах, где к каждому поставщику цемента предъявляются серьезные требования», — говорит Наталья Стржалковская.

В первую очередь эксперт рекомендует обратить внимание на внешний вид упаковки. Мешок должен иметь плотную многослойную структуру и защитный слой, быть герметичным, без трещин, разрывов, проколов и других повреждений. Клапан должен быть плотно закрыт, чтобы предотвратить попадание влаги и воздуха внутрь. На мешке не должно быть никаких следов влаги или загрязнений.

Важно, чтобы на упаковке легко читалась вся необходимая информация. Необходимо, чтобы на мешке обязательно были указаны:

- логотип или зарегистрированный товарный знак (торговая марка ЦЕМРОС);
- наименование цемента по ГОСТу (например, ЦЕМ II А-Ш 42,5Н);
- информация о требованиях безопасности, области применения и хранения продукции, рекомендации по применению строительных смесей и растворов;
- знак обращения на рынке (номер и срок действия сертификата соответствия);
- штрихкод продукта и знак переработки материала упаковки;
- QR-код линейки продукции, который отправляет покупателя на сайт cemroc.ru.

Эксперты также советуют проверять наличие штрихкода и, если есть, цифровой маркировки — водяных знаков, QR-кодов, которые позволяют проверить подлинность продукции через официальные реестры. Отсутствие или размытость маркировки — явный признак подделки или некачественной упаковки.

После внешнего осмотра упаковки необходимо оценить его содержание. Нужно пощупать углы мешка — именно там чаще всего цемент твердеет при длительном хранении или повышенной влажности. Цемент должен

быть сухим, рассыпчатым, без затвердевших частиц. А при пересыпании — текучим, порошкообразным, без слежавшихся комков (это можно будет проверить уже во время работ на объекте). Кроме того, важно обратить внимание на цвет цемента — он должен быть серым со светлыми или темными оттенками (допустимы желтоватые или зеленоватые оттенки серого). А еще нужно обратить внимание на посторонние запахи — их в качественном цементе быть не должно.

Также необходимо присмотреться к цене товара. По словам Стржалковской, она не может быть слишком низкой, поскольку зависит от конкретных факторов. Цена на цемент складывается из стоимости на сырьевые материалы, постоянно растущие тарифы на газ и электроэнергию (они составляют более 60% в структуре затрат себестоимости), стоимости доставки сырья и готовой продукции, которые могут достигать 12% и выше. Также нельзя забывать о заработной плате сотрудников и социальных отчислениях, которые составляют около 17% себестоимости. «Если цена на цемент значительно ниже рыночной, это должно насторожить и стать поводом для дополнительной проверки качества и подлинности продукции, сертификатов, упаковки и репутации продавца», — поясняет эксперт.

«Требуяте у продавца сертификаты качества и паспорт продукции. Проверяйте их подлинность на сайте fsa.gov.ru, избегайте случайных продавцов и дешевых предложений — это главный способ защититься от фальсификата, сберечь здоровье, нервы и деньги», — добавляет Наталья Стржалковская.

Безопасность и здоровье людей

«Почему важно покупать качественную продукцию? Потому что использование фальсифицированного цемента в строительстве приводит к серьезным проблемам, угрожающим безопасности конструкций и здоровью людей», — говорит руководитель департамента по техническому маркетингу ЦЕМРОСа.

Среди основных рисков она называет снижение прочности и долговечности конструкций. Дело в том, что фальсифицированный цемент часто изготавливается из непроверенных материалов и инертных веществ, влияние которых на строительную конструкцию не изучено. А значит возможны коррозионные разрушения при эксплуатации зданий, снижение защитных свойств бетоноконструкций по отношению к арматуре и ряд других, не менее серьезных рисков. «Все помнят о страшной трагедии в Турции, где были арестованы 188 человек за использование некачественных материалов, в том числе фальсификата, за нарушение строительных норм и правил. Только жизнь 44 тысячам человек уже не вернуть, и 173 000 домов и сооружений были серьезно повреждены и обрушены», — напоминает Стржалковская. — Тут речь идет не только об обрушении зданий — это могут быть также мосты, тоннели и другие дорожные конструкции».

В итоге объектам, которые были возведены из некачественных материалов, требуются дорогостоящий ремонт или полная реконструкция. Застройщики и производители несут убытки из-за судебных исков, а также теряют доверие потребителей.

Другой важный момент — давками, которые замешивают в цемент во время производства. У добросовестных производителей они должны проходить серьезный и многоступенчатый контроль качества. А фальсификаторы обычно не проводят никакого контроля и смешивают с цементом непонятные дешевые вещества, только чтобы удвоить или утроить объем продаж. По словам эксперта, такие добавки часто бывают токсичны или содержат радиоактивные элементы, которые могут спровоцировать хронические заболевания у людей, вызвать острые аллергические реакции, серьезно навредить их жизни и здоровью. «Поэтому, — резюмирует Наталья Стржалковская, — необходимо вернуть жесткий государственный контроль и усилить меры по выявлению и пресечению продажи фальсифицированной продукции».

ЭКСПЕРТИЗА



Подписку на электронную/печатную версию издания

Строительная газета

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

С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ

Подписные индексы

Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

- П2012 – на полгода
- П3475 – на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

Для предприятий и организаций:

- П2011 – на полгода
- П3476 – на год

ТЕНДЕНЦИИ



Буллат АЛИМОВ,
заместитель
председателя совета
директоров
ГК «Стилобат»

Десять лет назад элитная недвижимость ассоциировалась с демонстративной роскошью: массивные фасады, обилие мрамора и позолоты, интерьеры в стиле барокко. Однако с течением времени вкусы покупателей изменились: сегодня клиенты предпочитают сдержанный дизайн, высокое качество материалов и продуманные планировки, соответствующие их образу жизни.

Архитектурные решения также претерпели изменения. Если ранее предпочтение отдавалось стилю с обилием декоративных элементов, то сегодня в тренде неоклассика, минимализм и экологичность. Проекты стали более ориентированы на комфорт и функциональность, чем на демонстрацию статуса.

Кроме того, за последние десять лет значительно возросла роль технологий в элитном жилье. Системы «умного» дома и энергоэффективные решения стали неотъемлемыми атрибутами современных делюкс-апартаментов: покупатели ценят возможность управлять своим жильем дистанционно и получить максимум комфорта при минимальных усилиях.

Рынок на подъеме

Рынок элитной недвижимости демонстрирует уверенный рост: сегодня в Москве, например, представлено 52 пентхауса с впечатляющей средней ценой 3,9 млн рублей за квадратный метр. Несмотря на то, что формат пентхаусов постепенно проникает и в более демократичные сегменты, они продолжают ассоциироваться с высоким статусом и роскошью. Их продажи на рынке делюкс-недвижимости стабильны — около одного объекта в квартал, при этом цена может превышать среднюю по проекту на 30-60%, что подчеркивает высокую покупательскую активность в премиум-сегменте.

Дополнительным подтверждением роста интереса к элитной недвижимости является активность на рынке ситихаусов и объектов с патио. По данным аналитиков, в делюкс-сегменте предлагается около 9,7 тыс. кв. м такого жилья, где площади варь-



ПРЕСС-СЛУЖБА ГК «СТИЛОБАТ»

Конкуренция смыслов

Как изменился выбор россиянами недвижимости класса «люкс»

ируются от 70 до 792 кв. м, а средняя составляет 255 «квадратов». Цены колеблются от 1,8 до 4,2 млн рублей за квадратный метр, а средний показатель — 2,5 млн. Такие уровни цен свидетельствуют о высоком спросе и стремлении покупателей к индивидуальности, приватности и комфорту, что характерно для премиальной аудитории.

Даже в условиях экономической нестабильности цены на элитную недвижимость сохраняют устойчивость. По прогнозам, стоимость квадратного метра ситихаусов не опустится ниже 2,1 млн рублей в течение текущего года, что подтверждает стабильный спрос со стороны состоятельных покупателей, готовых инвестировать в уникальные форматы жилья. Все эти факторы говорят о том, что рынок элитной недвижимости находится на восходящей траектории и продолжает привлекать капиталы, стремящиеся к надежности и статусу.

Новый портрет покупателя

Стереотип, что делюкс — это исключительно для «старой элиты», уже не работает. Покупательская база стала шире: в числе ключевых источников спроса — жители не только Москвы и Подмоскovie, но и других регионов.

Индивидуальный подход

Особое внимание уделяется деталям, ранее считавшимся редкостью даже в high-end-проектах. Это, например, дровяные каминны с выводом дымохода, панорамные окна «в пол» с видами на исторический центр, потолки выше 4 метров, приватные лифтовые холлы, гардеробные с естественным освещением, паркинг с системой распознавания номерных знаков автомобилей.

Сложное зонирование становится ключевым: наличие скрытых сервисных маршрутов, отдельного входа для персонала, возможности разделить жилое пространство на приватную и представительскую части (например, с кабинетом и сигарной комнатой) — все это формирует премиальный пользовательский опыт.

Также возрастает значение индивидуально-го подхода к каждому клиенту. Недвижимость будущего делюкс-класса — это уникальные пространства, которые можно персонализировать до последнего метра. Покупатели уже ожидают возможности выбора не только между вариантами отделки, но и между поставщиками инженерного оборудования, интеграции аудиосистем высокого класса или создания домашнего спа. Индивидуализация становится основным конкурентным преимуществом.

Наконец, важный фактор — интеграция жилья в городскую среду. Покупатели будут обращать внимание на наличие развитой инфраструктуры, транспортной доступности и благоустроенных общественных пространств. На первый план выходит качество соседства — близость к культурным кластерам, наличие камерных ресторанов и природный пейзажный стиль ландшафта внутридомовых территорий. Проекты, учитывающие эти аспекты, будут пользоваться повышенным спросом.

Сегодня рынок элитной недвижимости демонстрирует не просто рост, а зрелость. За формой стоит содержание, за цифрами — трансформация. И если раньше делюкс-продукт конструировал архитектурой, то теперь — смыслом. Новые правила игры: делюкс-недвижимость становится более технологичной, экологичной и ориентированной на индивидуальные потребности клиентов. Это открывает новые возможности для девелоперов и инвесторов, готовых предлагать качественные и инновационные решения.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Что поможет застройщикам выжить в текущей ситуации, какие инструменты будут эффективны, пока не снизится ключевая ставка?

На фоне роста ключевой и ипотечных ставок застройщики для поддержания продаж начали массово вводить различные программы рассрочки. В итоге доля рассрочки по рынку «старой» Москвы составляет более половины сделок (52,5%). Но по факту это ловушка для застройщиков, зона риска. Подушка безопасности мало у кого есть, а с учетом постоянно меняющейся ситуации, роста цен на стройматериалы, технику и т.д. все такие «подушки» пойдут на то, чтобы хоть как-то существовать.

Центробанк говорит о необходимости принятия закона о рассрочке, который готовится ко второму чтению. Речь идет о законодательном регулировании, чтобы сделать все процессы на этом рынке более прозрачными.

Чем, со своей стороны, вы можете помочь застройщикам?

Исключительное преимущество «НДВ Супермаркет Недвижимости» — готовность к «сквозной» автоматизации от анализа рынка до финальной сдачи объекта. Географическая близость московского региона и сильная экспертиза локальных данных помогут минимизировать риски и ускорить выход на окупаемость.

Есть ли альтернативные варианты, новые льготные программы, которые могли бы поддержать рынок?

Как вариант — ипотека социальной направленности по сниженным ставкам, рассчитанная на группы значимых профессионалов (врачи, учителя, рабочие специальности) и молодых специалистов. Также будет эффективным распространение семейной ипотеки на семьи с детьми до 14 лет: это увеличит целевую аудиторию, которая может и хочет воспользоваться данной ипотекой.

Каков ваш прогноз по ситуации с недвижимостью в 2027-2028 годах?

На фоне снижения продаж девелоперы притормозили как запуск новых проектов, так и вывод новых корпусов в уже строящихся. Активность по сравнению с прошлым годом снизилась почти на треть. От отмены льготной ипотеки и роста рыночных ипотечных ставок больше всего пострадал массовый сегмент, в котором на долю ипотеки приходилось до 80%; этот сегмент продолжит стагнировать в плане как объема, так и продаж. В более выгодной ситуации оказались небольшие проекты в высокорентабельном сегменте; в премиальном и элитном классах отмечается рост и спроса, и цен. За полгода продажи в элитном сегменте выросли больше всего — на 53,3%.

В «НДВ Супермаркет Недвижимости» разработана специальная антикризисная поддержка продаж застройщика на всех этапах, начиная от грамотной экспертизы до реализации проекта. Сегодня мы — технологичное современное агентство с широкими возможностями для реализации проектов не только в столичном регионе, но и по всей России.

Некоторые застройщики используют неэффективную стратегию реализации, сотрудничая с массой агентов. В большинстве случаев это приводит к размыванию позиционирования проекта в глазах потребителя. Следует понимать, что такие форматы продаж, как эксклюзив, коэкслюзив и оупенлист имеют разные цели, отдачу и конверсию, и чтобы не остаться с нераспроданными лотами, необходимо знать, какой из этих вариантов подходит под конкретный проект застройщика.

Мы работаем в любом формате, наши эксперты могут подключиться на любом этапе реализации проекта, сделать апгрейд существующего проекта, улучшить его, разработать эффективные маркетинговую и PR-стратегии, наладить продажи. Для этого у нас есть все компетенции.



Кризис — это новый рост

Кто и как поможет застройщикам в условиях высоких ставок

Сергей ВЕРШИНИН

На рынке недвижимости многое зависит от уровня ключевой ставки Центробанка, поскольку большинством потребителей жилье приобретается в ипотеку. В нынешних условиях застройщики ищут новые возможности для реализации своих проектов, а потенциальные покупатели — выгодные предложения. Исполнительный директор «НДВ Супермаркет Недвижимости» Татьяна ПОДКИДЫШЕВА рассказала «Стройгазете» о новых стратегиях развития на рынке недвижимости.



Татьяна, когда рынок может вернуться к полноценному спросу?

Для восстановления спроса предыдущих лет необходима ключевая ставка на уровне 12-13%. Этот показатель был в III-IV кварталах 2023 года, и тогда доля ипотеки (с учетом льготной) была в диапазоне 70-75%. Также многое будет зависеть от того, как сами застройщики пересмотрят свои бизнес-модели и ресурсы (если они у них вообще остались).

По данным «НДВ Супермаркет Недвижимости», в июне первичный рынок «старой» Москвы составил 2,7 млн кв. м — 45 тыс. квартир и апартаментов; за месяц объем предложения снизился на 1,1%, за год — на 4,6% и 6,8% соответственно.

Большая часть предложения на рынке «старой» Москвы представлена бизнес-классом (54,9%), доля которого за год выросла на 9,5 п.п. Доля комфорт-класса, наоборот, снизилась на 13,2 п.п. — до 33%. На сегодня весь массовый сегмент перемещается в Новую Москву, где на его долю приходится почти 98% предложения. В июне объем первичного рынка Новой Москвы составил 823,3 кв. м (17 тыс. квартир и апартаментов). За месяц объем экпозиции вырос на 5,9% и 5,1%, за год — снижение на 20,3 п.п. и 21,4 п.п. соответственно. Прирост обеспечивается выходом нового объема предложения в уже реализуемых масштабных проектах.

Чем сегодня можно помочь застройщикам? От государства все чаще слышим зовы, что уже достаточно помогли и надо самим выбираться.

Мы исходим из того, что все ресурсы есть в самой компании, но всегда лучше обратиться к профессионалам: это нужно, чтобы взглянуть на ситуацию извне. Эксперты и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» могут повлиять на разработку совместно с застройщиком интересного, востребованного продукта, формирование реалистичного ценообразо-

вания и темпов продаж. Если проект к нам приходит в готовом виде, но продажи явно оставляют желать лучшего, мы комплексно оцениваем ситуацию и выявляем направления, которые можем усилить своим опытом и компетенциями.

Что стоит сделать в первую очередь?

Кризис — это новый этап развития, возможности роста, но нужно менять тактику. Все стало одинаковым, все застройщики, риз-элторы и компании повторяются. Сегодня все научились делать качественный продукт, но, может, пора поменять рекламные носители и способ поведения этой информации до конечного потребителя? Есть много так называемых «хайп»-площадок, которые громко гремят, а эффективность — сомнительная; вокруг них формируется такое же «хайповое» сообщество маркетологов, кричащих: «Мы мигом все продадим». Сейчас застройщикам надо трезво оценивать рынок и свой продукт, осторожно выводить объемы, не пытаться рассказывать всем, как можно продать миллионы «квадратов».

Следует пересмотреть бизнес-модель, найти скрытые ресурсы, новые направления, переформатировать и оптимизировать бизнес, убрать все лишнее, оставить только самое важное, без «хайпа». Стоит обратиться в агентство за аналитикой. У нас, например, есть богатый опыт реализации различных проектов от комфорт- до элит-класса, есть понимание текущей ситуации на рынке в целом. «НДВ Супермаркет Недвижимости» — это маркетплейс, целая экосистема, готовая рабочая платформа.

Можете подробнее про это рассказать? В чем ее преимущества?

Современные агентства недвижимости стремятся максимально ускорить выход продукта на рынок и минимизировать затраты. Традиционный путь — независимая разработка трех решений (сайт, Android- и iOS-приложения) разными командами — требует значительных ресурсов и времени. Подход «НДВ Супермаркет Недвижимости» основан на создании SPA (Single-Page Application) с последующей конвертацией в мобильные приложения через гибридные или кроссплатформенные фреймворки. Это позволяет сократить затраты на разработку и сопровождение, уменьшить time-to-market, обеспечить централизо-

ванную аналитику и маркетинг (одна точка интеграции с CRM). Это удобно для пользователей сегментов B2B и B2C.

Стоит ли сейчас вообще запускать новые проекты?

Девелоперы должны трезво и реалистично оценивать все свои возможности, все сценарии развития, цены и сроки реализации. Очень часто в финмодели закладываются невыполнимые планы, и застройщики становятся заложниками таких проектов. В текущей ситуации нужно крайне внимательно относиться к выбору локации, сверять свои планы с мнением специалистов.

Что эффективнее — создавать свой отдел продаж или продавать через агентство?

Сейчас не нужно создавать или прокачивать свой отдел продаж: гораздо эффективнее взять готовый, это позволит оптимизировать затраты. «НДВ Супермаркет Недвижимости» — агентство полного цикла, где есть все, начиная от аналитики по использованию земельного участка до выставивания успешных продаж. Мы уже «прокачались» и вложились в обучение, разработку собственных методов, цифровизацию.

Среди новых решений — внедрение платформ, использующей искусственный интеллект для анализа рыночных трендов и предсказания спроса на объекты в различных районах Москвы; система CRM с адаптивными алгоритмами для персонализации сервиса и ускорения процессов продаж. Эти разработки ориентированы на повышение эффективности застройщиков, снижение операционных издержек и укрепление доверия инвесторов.

Мы можем сделать апгрейд существующего продукта и успешный проект в любом сегменте. Готовы оценить и текущий проект, найти слабые и сильные стороны, сделать его прибыльным.

Для предпродажной подготовки включаются наши подразделения по маркетингу, затем отдел продаж, ипотечный отдел. Есть сильный юридический отдел, департамент коммерческой недвижимости. Если нужно, подключаем трейд-ин, профессиональную продажу нежилых помещений. При реализации важен равномерный сток, для этого наши аналитики следят за динамикой цен и продаж и дают необходимые рекомендации.

Таблица №1. Структура предложения новостроек «старой» Москвы по классам, кв. м					
Классы	Июнь 2024	Май 2025	Июнь 2025	Динамика мес/мес, %	Динамика год/год, %
бизнес	45,4%	55,1%	54,9%	-0,2	9,5
комфорт	46,2%	32,7%	33,0%	0,3	-13,2
премиум	7,1%	8,1%	8,2%	0,1	1,1
элит	1,3%	4,0%	3,9%	-0,1	2,6
Итого	100,0%	100,0%	100,0%	0,0	0,0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Евгения КОЗЛОВСКАЯ

Благоустройство — финальный этап создания комфортной городской среды при возведении новых жилых комплексов или реконструкции уже существующих городских пространств. Однако нередко оно становится камнем преткновения между застройщиками и проектировщиками. Выбор между уникальностью и реализуемостью, четкость поставленного технического задания, сроки и методы исполнения — лишь некоторые из причин.

Границы ответственности

Многие девелоперы создают собственные стандарты и команды по благоустройству, но даже в таких структурах возникает потребность в привлечении внешних бюро для того, чтобы взглянуть на задачу под другим углом и предложить более оригинальные, неочевидные решения.

«В проектах сегментов «бизнес» и выше мы продолжаем разрабатывать уникальные концепции, включая сотрудничество с внешними архитектурными и ландшафтными бюро. Такой подход помогает создавать выразительную и конкурентную среду там, где особенно важны индивидуальность и уровень проработки деталей», — пояснила руководитель отдела продукта компании «Самолет» Лада Роженцова.

В компании ПИК также подтверждают практику тесного сотрудничества с лидерами рынка архитектурных и ландшафтных бюро, особенно при проработке уникальных общественных пространств — хабов, ключевых бульваров, районных центров. «Но основная работа начинается внутри команды — подчеркнул руководитель направления «Мастер-план» в департаменте продукта ПИК Константин Здышев. — Функциональную программу района и общественного каркаса мы разрабатываем сами — на основе стратегии, которую сформировали внутри компании. Мы делаем это осознанно: чтобы избежать повторения случайных или избыточных решений и заранее заложить устойчивые сценарии».

Третьим действующим лицом в реализации проектов благоустройства нередко становится город. «Часто дворы и общественные пространства проектирует и обслуживает девелопер, а прилегающие улицы — город. Если они не координируются, пользователь на выходе сталкивается с разрозненной средой — удобный двор, но небезопасный или некомфортный путь к школе, к остановке или магазину», — рассказала Лада Роженцова.

Позтому ведущие застройщики, как правило, сразу очерчивают границы ответственности и распределяют роли «на берегу», чтобы избежать проблем в дальнейшем.

Big Idea и техническое задание

Также со стороны застройщика всегда работает команда маркетологов и продуктологов. Именно они чаще всего формируют Big Idea — идею, которую затем дорабатывают проектировщики.

«Для работы с идеями, конечно, важны насмотренность и анализ других проектов: каждый архитектор на этом вырастает. Мы изучаем российские и зарубежные кейсы, исследования, формируем внутренние стандарты. В коллаборациях архитекторы могут рождают уникальные идеи — и даже если та самая Big Idea уже сформирована, это не становится препятствием для того, чтобы ее «докручивать» и детализировать. Кроме того, она может стать контекстом для того, чтобы найти другую нетривиальную идею для проекта» — делится опытом основатель и руководитель бюро Lampra Community Екатерина Кузнечикова.

При этом главным инструментом в работе с привлеченными бюро застройщики называют техническое задание или бриф проекта. От его полноты и четкости формулировок зависят и сроки, и качество исполнения проекта, а главное, насколько он действительно будет отвечать идее девелоперского продукта, желаниям и требованиям заказчика.

Благоустройство в условиях неопределенности

Стратегии сотрудничества девелоперов и проектных бюро



АПН МОСКВА

«Мы пишем техзадание на языке архитекторов, чтобы донести важные акценты», — пояснила главный архитектор компании «Авторы» Анастасия Яременко. — Мы формируем очень подробный документ вплоть до мудборда. Так мы задаем рамки, но в то же время предоставляем возможности для сотворчества».

При этом, к сожалению, даже самое подробное и четкое ТЗ не может застраховать архитекторов от оптимизации бюджета. «Ситуации, когда изначально мы ориентируемся на одну цифру, а потом приходится что-то убирать, всегда неприятны. Конечно, мы умеем работать с разным бюджетом, но хорошо, если изначально понимаешь финальную точку и правильно расставляешь акценты», — рассказала сооснователь архитектурного бюро «ВЕЩЬ» Мария Кутай.

Безусловно, все участники процесса понимают, что грамотное управление бюджетом — это вопрос не только возможного сокращения расходов, но и гибкости решений, разумного перераспределения ресурсов и сохранения концепции проекта. Если же с самого

начала обозначить вероятные сценарии изменений, можно минимизировать риски и сохранить баланс между экономикой проекта и его качеством. В конечном счете, успех зависит от взаимопонимания сторон и их готовности к совместному поиску оптимальных решений.

Сложности коммуникации

Основным «противоядием» от возможных конфликтов спикеры называют, с одной стороны, раннее вовлечение в процесс всех стейкхолдеров, с другой, поддержание постоянной коммуникации, без серых зон и долгих периодов молчания.

«Очень важна коммуникация в команде. С заказчиком, генпроектировщиком и инженерами важно быть в коммуникации на этапе идеи, чтобы они были в контексте и могли достаточно внимания уделять многослойности проекта. Мы стараемся быть в постоянном контакте со всеми, кто участвует в проекте. Идея не принадлежит кому-то одному — она рождается в процессе», — раскрыла



АПН МОСКВА

подробности о практике работы Екатерина Кузнечикова.

«Мы стараемся делать еженедельные встречи, чтобы своевременно получать комментарии, — рассказал сооснователь бюро CORE Иван Коренков. — Это частая практика у опытных застройщиков, но, к сожалению, бывает, что заказчики не соглашаются на формат таких встреч и потом согласовывать результат дольше и сложнее. Важно, чтобы у каждого участника процесса была возможность высказаться, пока проект не окончен: мы верим, что конструктивная дискуссия всегда полезна».

Частные сложности

Целый ряд вопросов, вызывающих напряжение в реализации проектов благоустройства, бывает связан с особенностями места застройки, например, ландшафтом, прокладкой сетей.

«Сложностей в проекте бывает действительно много, но часто получается превратить их в достоинства и главные фишки проекта, — считает Иван Коренков. — Например, в проекте благоустройства набережной в Чите мы задействовали заброшенный холм и преобразовали пространство вдоль набережной в детский сквер «Сопка», где рельеф стал основой игровых сценариев. К тому же благодаря этому получилось сэкономить на дорогостоящем трансформировании ландшафта».

«Сети очень часто раскладываются хаотично, без учета зеленых насаждений, информационных стендов, арт-объектов или малых архитектурных форм. Хорошее решение — если архитекторы предлагают схему или коридоры сетей как техническое задание с учетом будущего благоустройства», — обозначила еще одну проблему Екатерина Кузнечикова.

Лучшие проекты рождаются там, где застройщик и бюро работают как партнеры, а не как заказчик и подрядчик. Тогда даже сложные участки превращаются в комфортные пространства, развивающие потенциал районов и целых городов.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



SHUTTERSTOCK PHOTO

Антон МАСТРЕНКОВ

Быстрый рост городов приносит с собой множество социальных, технических и экологических проблем. Из-за скопления людей, ресурсов и отходов на небольшой территории, а также сложной организации городской среды регулярно возникают ситуации, когда интересы жителей и бизнеса вступают в противоречия. Реализация строительных проектов в плотно застроенных городских районах нередко встречает сопротивление со стороны жителей и вызывает критику со стороны защитников исторического наследия.

По мнению председателя правления «Московского центра урбанистики «Город» Алексея Расходчикова, конкуренция и конфликтность — естественные состояния города: «Слишком много людей на ограниченном пространстве, разница интересов жителей, застройщиков, бизнеса, постоянно меняющаяся среда — все это порождает конфликтные ситуации».

Исторический контекст

Едва ли не самый распространенный, по крайней мере, в старых городах, повод для градостроительных конфликтов — снос памятных или исторических зданий. «Дореволюционная» застройка обладает высоким уровнем разнообразия, что положительно сказывается на эмоциональном состоянии человека. Именно поэтому она так любима местными жителями. При этом нельзя отрицать, что города растут и меняются, здания устаревают, и на их месте нужно строить новые.

Представитель Совета Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры в Санкт-Петербурге Ольга Черданцева считает, что властям и девелоперам при планировании застройки важно стремиться к компромиссу, чтобы всем было комфортно, учитывая, что люди хотят жить в цивилизованной среде с коммуникациями и современными удобствами: «Необходимо учитывать архитектурные особенности города, прежде всего в историческом центре. Активность местных жителей, градозащитников заставляет учитывать их мнение и адаптировать проекты. Важно находить разумный компромисс, сохраняя наследие, приумножая его и приспосабливая к современным потребностям», — отметила эксперт.

Важная составляющая нахождения этого компромисса — привлечение экспертов, а также полное и своевременное информирование граждан о происходящих изменениях.

От конфликта к согласию

Застройщики и жители в поиске компромиссов



SHUTTERSTOCK PHOTO

Поближе к природе

Современные мегаполисы недаром называют «каменными джунглями»: людям в условиях больших городов не хватает природной, естественной среды. Так, по мнению профессора градостроительства МАРХИ Елены Петровской, рождается стресс, вызванный избытком сенсорной информации. «Помимо видеоэкологии, на человека воздействуют звуковые и вибрационные сигналы, что приводит к перегрузке организма. Физиологи считают, что для снятия стресса необходимы общение с природой, ощущение единения и получение позитивной информации», — отметила она.

Попытки застройщиков «покуситься» на зеленые насаждения встречают ожесточенный отпор местных жителей. В качестве примера Алексей Расходчиков привел прошлогоднюю ситуацию с вырубкой деревьев на бульваре Генерала Карбышева при строительстве станции метро. Этот инцидент получил широ-

кий резонанс в СМИ и привлек внимание Следственного комитета. Бульвар Генерала Карбышева — зеленая полоса между двумя кварталами Хорошёво-Мнёвников — упирается в улицу Маршала Тухачевского, которую перекрывали для возведения подземки. В прошлом году жители района лишились более сотни деревьев под окнами. Их пилили по ночам, а организованное недовольными москвичами дежурство привело к столкновениям.

Информация правит миром

Учитывая, что город является ареной столкновений интересов жителей, власти и бизнеса, важнейшим элементом построения диалога служит полное информирование о планах строительства и взаимопонимание. «Отсутствие понимания порождает домыслы, особенно когда нет информации о намеченных проектах: люди склонны ожидать негативного развития событий», — констатировала Елена Петровская.

Не менее важна и своевременность обмена различными данными. Большинство конфликтов легче урегулировать в самом начале, но для этого необходим мониторинг социальных сетей: здесь можно обнаружить первые признаки недовольства. «Это важно, так как от первых возмущений до эскалации в виде пикетов и митингов проходят недели, иногда месяцы — вполне достаточное время, чтобы разобраться в причинах и решить проблему», — уточнил Алексей Расходчиков.

Однако анализ социальных сетей, по убеждению экспертов, не дает полной картины происходящего: не всегда понятны масштаб конфликта, его истинные причины и, главное, возможности компромисса. Для этого уже необходимы социологические исследования в районах строительства, если конфликт носит локальный характер.

Способы решения

Урегулирование городских конфликтов всегда связано с компромиссными решениями, даже качественный и полезный для города проект может вызвать недовольство отдельных объединений жителей. И все потому, что интересы разных групп населения не пересекаются: собачникам нужны площадки, бабushкам — кошки, мамам — коляски, скейтерам — свои пространства. Поэтому вовлечение населения в диалог — сложная, но необходимая задача. Прозрачность и понимание позволяют влиять на ситуацию или, по крайней мере, не мешать ее развитию.

Действительно, для урегулирования необходим диалог, в ходе которого могут возникнуть предложения. «Можно, конечно, «замолчать конфликт», заволокотить отписками, в надежде, что люди устанут и успокоятся. Но это порождает долгие обиды и недоверие жителей к органам власти», — пояснил Алексей Расходчиков.

В свою очередь, доцент факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Кирилл Пузанов отметил, что для выстраивания диалога порой необходим посредник: «Конфликт — это острая фаза диалога. И чтобы не доводить до нее, важно учиться говорить на одном языке или искать переводчика. Пример из мирового опыта, который пока у нас не развит, — адвокативное планирование, когда спорящие стороны приглашают медиатора. Такой посредник, по словам эксперта, призван разобраться в сути конфликта, которая зачастую не вполне понятна самим спорящим сторонам, найти и предложить решение, но главное, наладить диалог, перевести острую фазу обид и недоверия в конструктивное русло переговоров».

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Владимир ТЕН

Деятельность Общественного штаба по контролю за реализацией программы реновации обретает новые грани, становится шире и богаче. Так, в преддверии 80-летия Победы в Великой Отечественной войне здесь было решено организовать серию встреч с районными советами ветеранов столицы, на которых бы людям старшего поколения доносили информацию и разъясняли любые аспекты проводимой в Москве реновации. Эта инициатива стала актуальной, в том числе по той причине, что именно пожилые люди чаще всего становятся жертвами всякого рода мошенников и аферистов. А если вспомнить историю — а уже можно говорить о таковой — московской реновации, то на первом ее этапе возбудились всякого рода «протестные голоса», ведавшие о страшных для населения последствиях сноса обветшавших «хрущоб» и строительства на их месте многоквартирных «человефников». Здесь было все — от отправки жителей сносимых домов за МКАД до безвозвратной экологической гибели реновируемых территорий.

Впрочем, реальность оказалась такова, что «протестанты» если и не успокоились, то из-за размывания информационной базы для протестных настроений откатились на позиции тихой ностальгии по зеленому уютным дворикам и скамеечкам у подъездов «хрущевки».

Первая встреча

Первая встреча состоялась в марте нынешнего года в Совете ветеранов района Соколиная Гора. В ней приняли участие член Общественного штаба по контролю за реализацией программы реновации и общественной палаты столицы Людмила Мясникова и начальник управления по взаимодействию с органами исполнительной власти Фонда реновации Наталья Шевцова.

Ветеранов очень заинтересовала информация о реализации программы реновации в их конкретном районе: по каким адресам будет осуществляться, каков график работ. Были и вопросы о стандартах отделки квартир в новых домах, о возможности и порядке приобретения дополнительной жилой площади, помощи при переселении. На все интересующие население вопросы были даны исчерпывающие ответы от компетентных лиц. Кстати, в том числе были предоставлены разъяснения по поводу слухов и домыслов, распространяемых «протестными активистами»: людям напомнили, что любую информацию, поступившую не из официальных источников, надо перепроверять, в том числе вот на таких встречах или по телефону, или в офисе Общественного штаба.

Кстати, в районе Соколиная Гора по программе реновации составлен список из 68 «хрущевки» общей площадью 331 тыс. кв. м. На текущий момент построено три дома — на 5-й улице Соколиной Горы, 21А, проспекте Буденного, 47Б/1, улице Вольной, 28, корп. 5. Как отметила в своем выступлении представитель Фонда реновации, все дома построены по единым стандартам реновации с отделкой комфорт-класса. В них предустановлены корзины под кондиционеры на фасадах и технологические отверстия для них. Все помещения на первых этажах нежилые, предназначенные под предприятия торговли и бытовых услуг, комнаты для консьержей и пространства для колясок.

Людмила Мясникова, в частности, напомнила: «Когда я общалась с жителями Восточного округа, я обещала, что они останутся в своем районе, их не переселят в другой район или в Новую Москву. С этими жителями я продолжаю видеться и общаться, и для меня важно, что я могу честно смотреть им в глаза».

Спикер напомнила, что необходимо сохранять бдительность, особенно на старте переселения: именно в этот момент активизируются всякого рода мошенники, которые стараются воспользоваться моментом некоторой неопределенности и сомнений у переселенцев, рассылают им электронные письма, устраивают обзвоны, предлагая разного рода платные услуги, которые по факту оказыва-



АЛЕКСАНДР АМИНОВ / АГН-МОСКВА

Реновация — ветеранам

Донести честную информацию о реновации до старшего поколения



АЛЕКСАНДР АМИНОВ / АГН-МОСКВА

ются бесплатно. Надо просто обратиться лично или по телефону к специалистам Общественного штаба, чтобы получить необходимые разъяснения.

Как отметила в ходе встречи председатель Совета ветеранов района Соколиная Гора, несовершенный узник концлагерей и гетто, созданных на территории СССР фашистами в годы ВОВ, Галина Лапшинова, «нашему поколению достались все ужасы войны, все ее тяготы. Но все пережили, мы победили, и мы как никто понимаем и радуемся, что по программе реновации люди получают такие квартиры».

Именно люди старшего поколения, как оказалось, проявляют наибольшую активность во время таких встреч, а поскольку работа Общественного штаба заключается именно в общении с населением, двусторонней связи с жителями столицы, такие встречи, несомненно, будут продолжаться. Уже состоялись встречи с советами ветеранов Басманного, Красносельского, Мещанского, Пресненского, Таганского районов Центрального административного округа столицы, с ветеранами Алтуфьевского района Северного административного округа, района Новогиреево Восточного административного округа, районов Головинский и Бескудниковский Северного административного округа.

Востребованный формат

Председатель Общественного штаба по контролю за реализацией программы реновации, член Общественной палаты города Москвы Валерий Теличенко на вопрос корреспондента «Стройгазеты», почему встречи членов Общественного штаба с ветеранами вынесены в отдельный блок, ответил: «Общественный штаб уделяет большое внимание работе с ветеранами. В 2023 году мы проводили крутой стол с участием Московского городского совета ветеранов, который вызвал живой отклик у людей старшего поколения. Мероприятие показало востребованность такого формата общения, поэтому мы решили продолжать наше сотрудничество с этой организацией, но уже на уровне районных советов ветеранов. Прямой диалог и живое общение всегда важны, особенно по такой актуальной теме, как реновация».

В Общественном штабе для всех жителей столицы готовы предоставить бесплатные юридические консультации по вопросам, касающимся реновации, и оказать помощь в решении всех вопросов с вовлечением в этот процесс органов исполнительной власти Москвы. Свидетельством того, как Общественный штаб справляется с возложенной на него миссией, является более 200 тыс. обращений жителей столицы, причем ни одно из этих обращений не осталось без ответа.

А что касается инициативы Общественного штаба по встречам с районными ветеранскими организациями, очень хорошо сказал председатель Московского городского совета ветеранов Георгий Пашков: «Мы поддерживаем инициативу проведения встреч ветеранов столицы и представителей Общественного штаба. Видится крайне важным проведение среди москвичей старшего возраста разъяснительной работы, которая касается всех деталей программы реновации в столице. И очень правильно, что встречи с ветеранами будут проводиться именно в тех районах, где реализуется эта программа: ветераны смогут получить необходимые консультации, так сказать, из первых уст».

Напомним, что на портале mos.ru работает суперсервис, созданный для помощи участникам программы реновации. Он призван оказать помощь в решении большинства вопросов, связанных с переселением, в получении информации, инструкции о переезде, загрузке необходимых для этого документов и так далее.

Прямая речь

По вопросу работы с ветеранскими организациями Валерий Теличенко сообщил «Стройгазете»: «В этом году Общественному штабу реновации исполнилось 8 лет — ровно столько, сколько существует сама программа реновации. За это время в штаб поступило более 226 тыс. обращений. Мы с первых дней работали для жителей и продолжаем свою работу. Старшее поколение требует особого внимания, поэтому мы проводим встречи с членами Московского городского совета ветеранов в разных районах столицы, чтобы сообщить им достоверную информацию о программе, развеять их опасения, ответить на вопросы. Мы уже провели встречи с ветеранскими организациями десяти районов и планируем продолжать эту работу, так как видим, что данные встречи востребованы. Они проходят в режиме живого диалога, участники могут задать любые волнующие их вопросы. Также важно, что люди после таких мероприятий знают, что есть Общественный штаб реновации, в который всегда можно позвонить или прийти на прием за дополнительной консультацией. Некоторые обращаются к нам уже на следующий день после прошедшей встречи».

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО



ПРЕСС-СЛУЖБА ВДН / АГН-МОСКВА



ПРЕСС-СЛУЖБА ВДН / АГН-МОСКВА

Ирина ШЛИОНСКАЯ

С 2011 года в российской столице удалось восстановить 30% домов, являющихся памятниками истории и архитектуры. Процесс реставрации зданий, имеющих статус объектов культурного и исторического наследия, активно продолжается и в этом году.

Реставрация бюджетная и частная

Только за прошлый год в Москве было отреставрировано «под ключ» 157 памятников архитектуры; 32 объекта было приведено в порядок за счет федерального бюджета, реставрация еще 64 финансировалась городом, а 61 объект был восстановлен благодаря привлечению средств меценатов и частных инвесторов, сообщает официальный портал московской мэрии. Среди них дом на Арбате (д. 53, стр. 1), где в 1831 году снимал квартиру Александр Пушкин; здание Кривокошары на Космодамианской набережной (д. 24, стр. 1), построенное в XVIII столетии архитектором Николаем Легиным; возведенный в 1896 году особняк Фёдора Шехтеля в Ермолаевском переулке (д. 28, стр. 1); особняк купцов Марковых в Каретном Ряду (д. 4, стр. 4), где с 1903 по 1920 год проживал режиссер Константин Станиславский; дом Варваринского акционерного общества домовладельцев на Остоженке (д. 7, стр. 1) постройки начала XX века, где жили многие известные ученые, также, по свидетельствам, связанный с Михаилом Булгаковым.

По программе правительства Москвы «1 рубль за квадратный метр в год» был восстановлен ряд памятников архитектуры, находящихся в аварийном состоянии. Это, например, Хорошёвский конный завод на Таманской улице (д. 2, стр. 8) постройки XVIII века; бывший доходный дом в Кропоткинском переулке (д. 10, стр. 1), выстроенный в 1871 году; усадьба семьи купцов Тарасовых в Скертном переулке (д. 4/2, стр. 2), построенная в начале прошлого столетия.

Как сообщил мэр Москвы Сергей Собянин, к 2030 году планируется отреставрировать тысячу объектов. Только до конца этого года восстановлению подлежат Политехнический музей, усадьба Бахрушина (XVIII-XIX века), городская усадьба на Пречистенке, дом Мальцевых (XIX век) и другие приметные здания.

Наследие князей Голицыных

Старые Кузьминки на территории Кузьминского лесопарка — самая большая городская усадьба в черте столицы (возволилась в конце XVIII — начале XX веков). Когда-то она принадлежала князьям Голицыным, в гостях у которых нередко бывали члены императорской фамилии. В XIX столетии здесь стали появляться дачи. Летом 1866 года Кузьминки посетил Фёдор Достоевский, трудившийся тогда над романом «Преступление и наказание». А в 1894 году здесь можно было увидеть и Владимира Ленина, проживавшего на даче в соседних Вешках. В 1912 году именно было продано его тогдашним владельцем князем Сергеем Михайловичем Голицыным городским властям. 19 февраля 1916 года пожар уничтожил

Операция «Реставрация»

До конца года в Москве планируется восстановить ряд исторических зданий



СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ / АГН-МОСКВА

главный усадебный дом вместе с оставшейся там старинной мебелью из красного дерева и коллекцией ценнейших картин. До 2001 года в усадьбе размещался Всесоюзный научно-исследовательский институт экспериментальной ветеринарии. За эти годы исторический комплекс пришел в упадок, многие объекты несли или перестроили. В частности, на месте княжеского дворца построили главный институтский корпус. Чугунную парковую мебель, ворота и статуи сдали на металлолом, церковь закрыли, частично вырубали деревья и кустарники.

В 1997 году на территории парка был открыт природный и историко-культурный комплекс «Кузьминки-Люблино», здесь появилось несколько музейных площадок. В ходе реставрации усадьбы будут восстановлены створивший в 1978 году Музыкальный павильон, украшенный копиями коней с Аничкова моста в Петербурге работы Петра Клодта и другие постройки. Усадьбу по возможности стараются вернуть исторический облик.

Ренессанс Ивана Мазурина

Еще один интересный объект реставрации — украшенный башенками двухэтажный кирпичный дом в Хамовниках (Курсовой переулок, д. 5, стр. 1), построенный в стиле французского Ренессанса в 1890 году. Автор проекта Иван Мазурин. Там же размещалась и собственная квартира архитектора. После революции в стенах особняка располагались различные учреждения; сейчас его занимает посольство Мадагаскара.

тие для рабочих, трудившихся на фабрике имени Бабаева.

Прославился дом благодаря панно авторства Александра Родченко и Варвары Степановой, но более всего — благодаря рекламному лозунгу, написанному Владимиром Маяковским: «Нигде кроме, как в Моссельпроме».

В ранние советские годы стены здания украшали натюрморты и надписи в стиле конструктивизма, имеющие отношение к пищевой сфере, например: «Конфеты», «Дрожжи», «Пиво и вода». В 1930-х рекламу убрали, а в 1937-м дом сделали жилым. В нем находились квартиры советских военачальников И. Э. Якира, Г. И. Хетагурова, И. В. Тюленева. Жил тут и выдающийся языковед В. В. Виноградов (в память о нем на доме даже висит мемориальная доска). До 2017 года в этих стенах находилась мастерская Ильи Глазунова, а в наши дни размещаются один из факультетов ГИТИСа и арт-пространство «Нигде кроме».

В 1997 году художница Елена Овсянникова разработала проект, пытавшийся воссоздать прежнюю конструктивистскую эстетику Дома Моссельпрома, но на сегодня элементы восстановленного оформления уже обветшали и требуют обновления. В перечень планируемых реставрационных работ входит покраска фасадов и цоколя, ремонт балконов, замена водосточных, оконных отливов и карнизов, восстановление лепнины на потолке, напольных и настенных покрытий входной группы (они состоят из гранитной плитки и базальта). Работы включают также восстановление графического оформления фасадов, в том числе рекламных слоганов 1920-х годов.

Дома Вульха

В планах на реставрацию стоят и дома, спроектированные советским архитектором Ефимом Вульхом. Наверное, самое известное его «детище» — здание Большого Московского цирка на проспекте Вернадского. Но он является еще и автором проектов многоквартирных жилых домов. Так, 14-этажные кирпичные дома типовой серии II-67 даже прозвали «башнями Вульха»; высотки с одним подъездом по проекту Вульха строились в столице аж до 1990-х годов.

В этом году будут отреставрированы несколько построенных Вульхом домов на Фрунзенской набережной. Один из них — дом №42 1957 года постройки. У него тоже есть прозвище — «Дом-краб», причиной тому необычная планировка. Колорита добавляют и карнизы светлого-красного оттенка между этажами. По информации мэрии, там планируются восстановление фасада и подъезда, замена инженерных систем, реставрация элементов декора.

Капитальный ремонт пройдет и в 11-этажном доме №38/1 1958 года постройки. Это здание также примечательно: его фасад украшен различными композициями, расположенными в простенках между окнами, а на первом этаже находится торговая галерея с витринами и пиластрами. Помимо традиционной реставрации подъезда и фасада и замены коммуникаций, здесь будут проведены работы по восстановлению архитектурных элементов, в частности, карнизов и входной группы.



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Директор Правового департамента НОСТРОЙ Виктория Панарина о правовом сопровождении деятельности СРО

Оксана САМБОРСКАЯ

В 30 километрах от Суздаля на реке Нерли стоит бывшая Заполицкая ГЭС. Ее построили в 1953 году и на протяжении нескольких лет ГЭС снабжала электричеством Суздальский и Владимирский районы, но недолго — уже в начале 1960-х ее закрыли. С тех пор сохранились кирпичные стены, арочный фундамент, деревянные сваи от плотины и удивительно красивые виды, открывающиеся из окон, — на петляющую среди лугов и перелесков реку.

Долгие годы ГЭС медленно превращалась в романтическую руину. Наконец, в 2021-м году команда суздальского МИРА центра (поддержку осуществляет меценат Дмитрий Разумов) решила включить ее в культурный контекст и сделать одной из площадок, входящих в большой проект культурной трансформации Суздаля и окрестностей.

Старым зданием занялось бюро amog в соавторстве с Mette Lange Architects из Дании. Команда приспособила бывшую гидроэлектростанцию для летней площадки проекта МИРА-центр. Их задача была не просто отреставрировать здание, а сохранить его историю, оставив следы времени: трещины в кирпиче, граффити, ощущение диалога с природой.

Перед началом работ команда провела глубокое исследование: изучила историю места, его связь с окружающим ландшаф-



Руины с ритмом

Как заброшенная электростанция стала культурным пространством



том. Ближайшие соседи ГЭС — белокаменные храмы XII века, и это накладывало особую ответственность. «Когда понимаешь, что рядом шедевры средневекового зодчества, современная архитектура должна быть очень деликатной», — объясняет архитектор бюро amog Ксения Раковская.

Было решено не маскировать следы времени, а подчеркнуть их. Новые элементы — крыша, навесы, сцена — сделаны из дерева и металла и существуют отдельно от исторических стен, почти не касаясь их. Даже светильники разработали специально для этого проекта, чтобы ничто не нарушало аутентичность. Конструктивные решения новой кровли выполнены при участии мастерской деревянной архитектуры Евгения Макаренко.



Теперь ГЭС — это летняя площадка для концертов, перформансов, кинопоказов и арт-вечеринок. Она стала одной из ключевых локаций театрального фестиваля «Сенокос», где зрители сидят прямо на траве или на деревянных настилах, а актеры играют среди древних стен.

Но даже без мероприятий сюда стоит приехать: можно купаться в Нерли, загорать на пирсе, пить кофе в маленьком кафе или просто гулять, ощущая связь времен. Для туристов, сплавляющихся по реке, построили домик с раздевалками, а смотритель (который живет здесь весь сезон) встречает гостей и следит за порядком.

Поначалу местные жители отнеслись к перемене настроенно: для многих ГЭС была «своей» заброшкой, где они купались

и отдыхали. «Были даже конфликты, — вспоминает Ксения Раковская. — Но когда люди увидели, что пространство остается открытым, а культурные события делают его только интереснее, отношение изменилось».

Сегодня сюда едут не только из Владимира, но и из Москвы — билеты на концерты раскупают за недели. «Люди готовы преодолевать сотни километров ради музыки среди руин, — замечают организаторы. — Здесь нет пафоса, только природа, история и искусство».

ГЭС на Нерли — пример того, как можно бережно вписать наследие прошлого в современную жизнь, не превращая его в музей, а давая новую роль — места для встреч, творчества и тишины.