



Издаётся
с апреля 1924

98 **99** 100 лет
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№42 (10770) 10 ноября 2023

Твердые гарантии

Сергей Колунов
об устранении
законодательных пробелов,
влияющих на строительство
и эксплуатацию жилья

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Сегодня Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ активно разрабатывает законопроекты, призванные навести порядок в жилищном строительстве и улучшить качество управления многоквартирными домами. Об этой стороне работы парламентариев «Стройгазете» рассказал член профильного Комитета, депутат Сергей КОЛУНОВ.



Сергей Владимирович, как в стране обстоят дела с обманутыми дольщиками? Проблема решена?

Уверенно могу сказать: их становится меньше. Это связано с

тем, что закон об эскроу-счетах работает, что исключает появление новых обманутых дольщиков, ведь деньги находятся не у застройщика, а на счете в банке. Поэтому даже если происходит остановка строительства объекта, то в зависимости от степени его готовности управляющий рассматривает два варианта действий: если строительство на начальной стадии, то принимается решение о возврате средств с эскроу-счета дольщикам, если же объект находится в достаточно высокой степени готовности, он достраивается. Но в любом случае, согласно закону №214-ФЗ, деньги, которые человек заплатил, размещены на отдельном счете и застройщик не имеет права ими пользоваться. Поэтому все девелоперы строят дома на свои и/или привлеченные средства.

Единственная проблема, еще возникающая в этой связи, — до сих пор есть застройщики, строящие по методике жилищных кооперативов. И сколько людей ни объясняй, что это связано с высокими рисками, все равно кто-то бежит туда и ввязывается в такие проекты. А потом государству приходится спасать таких дольщиков. Поэтому жилищные кооперативы, на мой взгляд, могут дать еще некоторое число обманутых дольщиков. Плюс не все застройщики закончили строительство по старым разрешениям, где были спецсчета. Так что с этой стороны тоже есть некоторая опасность.

с. 9 →

Удочка и рыба

АСИ создает Атлас решений,
позволяющих развивать города



Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов (АСИ) реализует программу «Новая миссия городов», направленную на выявление и решение проблем городов, имеющих для страны стратегическое значение. Одна из задач программы — создание Атласа сервисно-инфраструктурных решений, в который войдут доказавшие свою эффективность реализованные практики городов-форпостов, городов-курортов, городов-заводов, городов с высоким научно-техническим потенциалом. Также планируется выпуск методических рекомендаций по технологиям и практикам работы с городской средой. Как продвигается работа, зачем нужна программа, когда будут представлены первые результаты, об этом «Стройгазета» поговорила с директором дивизиона «Городская экономика» АСИ Ольгой ЗАХАРОВОЙ.



Ольга Викторовна, почему возникла ваша программа? Какие были предпосылки? Это инициатива АСИ или запрос с мест?

Наша программа называется «Новая миссия городов». Ее цель — создать портфель инфраструктурных и сервисных решений для городов стратегического значения. Что это за города? Мы разделили их на четыре типа. Первый тип — города с высоким научно-техническим потенциалом — генерирует интеллектуальное структурное изменение экономики. Второй — города-форпосты — отвечает за безопасность государства и жителей. Третий — города-курорты — обеспечивает рекреацию и здоровье людей. И наконец четвертый — города-заводы — играет ключевую роль в экономике страны.

Для каждого из этих городов важная задача — привлечь по-настоящему квалифицированные кадры. Например, 89% городов с высоким научно-техническим потенциалом обозначают главным барьером для своего развития именно кадровый. При этом сервисно-инфраструктурная обеспеченность городов этих четырех типов, как правило, проигрывает по большинству параметров крупнейшим мегаполисам. Поэтому нужно много-составное качество: образование, здравоохранение, инфраструктура, в том числе качественная городская среда.

По поводу запроса с мест: не всегда на территориях осознают недостаток качественных объектов инфраструктуры. Для этого нужен взгляд извне. В прошлом году мы работали с 18 городами-пилотами и пришли к выводу, что качество городской среды — один из важнейших показателей.

с. 4 →



Союз торговых центров представил вторую «русскую версию каннских событий» и показал оправданный оптимизм **с. 11**

КОРОТКО

ЛИДЕР РЕЙТИНГА

На форуме Общественной палаты РФ «Сообщество» презентован ежегодный рейтинг общественных советов при федеральных органах исполнительной власти. По итогам анализа 105 критериев первое место занял Общественный совет при Минстрое России.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ИМПУЛЬС

В рамках реализации проекта «Земля для стройки» в регионах России, по словам вице-преьера Марата Хуснуллина, выявлено более 6,4 тыс. участков площадью 44,5 тыс. гектаров, которые можно использовать для многоквартирной застройки, и 61,4 тыс. участков площадью 87,1 тыс. гектаров для индивидуального жилищного строительства, что позволит эффективно использовать земли, улучшить жилищные условия россиян, дать дополнительный импульс развитию экономики.

ИТОГИ НЕДЕЛИ

Более 220 тыс. человек посетили прошедшую в конце октября в Манеже III Московскую неделю интерьера и дизайна, на которой свою продукцию представили свыше 650 компаний, в том числе 30 зарубежных и 80 участников программы поддержки местных производителей «Сделано в Москве». В рамках недели было подписано 12 соглашений на общую сумму 15,6 млрд рублей.

ВРЕМЕННО ОТЛОЖИТЬ

После повышения ключевой ставки ЦБ до 15% финансовый маркетплейс «Выберу.ру» опросил 3 тыс. россиян и выяснил, что 38% планировали приобрести недвижимость в ближайшем будущем, однако теперь не уверены в своих возможностях. Еще 12% респондентов собирались взять автокредит, но отложили покупку автомобиля на неопределенный срок, 20% решили поместить средства на депозиты, а 30% опрошенных не планируют в ближайшем будущем совершать крупные покупки, поэтому затруднились оценить масштабы изменений.

ДСТ-СПРОС

Спрос на новую дорожно-строительную технику в России за 10 месяцев вырос на 54%, предложение — на 182%, цена — на 44,7%, на технику с наработкой — на 7,1%, на 16,2% и на 7,8% соответственно. Максимальный рост спроса на новую ДСТ — на гусеничные краны (+429%), автобетононасосы (45,4%), автобетономесители (+40%), дорожные катки (15,3%), автогрейдеры (+12,8).

ПОВЫШЕНИЕ МЕТАЛЛОЕМКОСТИ

Использование металла на российской стройке увеличилось в I полугодии, по данным Ассоциации развития стального строительства и аналитического агентства INFOLine, на 11% и достигло 1,21 млн тонн. По прогнозам, тенденция сохранится и в 2024-2026 годах.

Набор инструментов

Столица приняла МПТЕХ 2023

Ирина ТРУХАЧЕВА

Новейшие инженерные решения и технологии завтрашнего дня были представлены на днях в ЦВК «Экспонцентр» в рамках 16-й Международной выставки инструмента МПТЕХ 2023. Это одно из крупнейших мероприятий инструментально-промышленного направления, ежегодно собирающее в Москве ведущих производителей и поставщиков инструмента, корпоративных и частных потребителей. Сегодня выставку и ее насыщенную деловую программу с полным правом можно назвать площадкой, помогающей всей отрасли гибко реагировать на современные тенденции и потребности в условиях темпов строительства в нашей стране и мире. Так, на полях МПТЕХ 2023 представили госструктур, ведущие российские и зарубежные производители и поставщики инструмента обсудили главные изменения, текущие тренды и перспективы промышленного сектора экономики, а также наиболее актуальные темы: локализацию и импортозамещение, усиление российско-азиатского сотрудничества, развитие логистических цепочек в новых реалиях, трансформацию ретейла.

В этом году площадь выставочной экспозиции выросла на 70%, а количество экспонентов в несколько раз превзошло прошло-

годние показатели. Особое место на выставке заняли гости из Поднебесной (свою продукцию представили более 770 китайских производителей). В целом экспозиция МПТЕХ 2023 включала в себя 27 тематических разделов, среди которых: электроинструмент, лазерная техника, абразивное, компрессорное и генераторное оборудование, ручной инструмент, переносные и промышленные станки дерево- и металлообработки, оборудование для строительства и ремонтных мастерских, малая дорожная техника, средства индивидуальной защиты и спецодежда, малый инструмент, системы хранения и складирования. В числе экспонентов — крупнейшие заводы и поставщики «KJLS-Трейл» (бренд «Ингерсколь»), САИМАН, Condrol, «Дело Техники», Denzel, Sturm, Kolner, «Фиолент», «Зубр», «ТМК OptiTop», Patriot, «Проммаш» и другие.

С учетом сложившегося в стране запроса на благоустройство, в рамках МПТЕХ был широко представлен сегмент садово-парковой техники и оборудования — от садового инвентаря и газонокосилок до культиваторов, мотоблоков и снегоуборщиков. На текущей выставке более полсотни из 450 экспонентов из сферы благоустройства — новые поставщики, которые ранее не демонстрировали свою продукцию на российском рынке.



mitex

Посадка на грунт

Курильские острова стали еще доступнее

Алексей ТОРБА

Одна из задач, поставленных главой государства перед правительством на недавнем VIII Восточном экономическом форуме, состоит в разработке комплексного плана мероприятий по развитию воздушных перевозок внутри Дальневосточного региона, включающего в себя не только модернизацию действующих и возведение новых аэропортов, но и восстановление и строительство бетонных и грунтовых посадочных площадок. Благодаря внесению в своды правил ряда поправок, направленных на снижение избыточных требований для малых аэропортов и посадочных площадок, сделать это будет намного проще, чем прежде. Как рассказала главный эксперт проекта

Службы ГЭП по объектам транспортного и гидротехнического назначения Главгосэкспертизы России Алла Клюева, с учетом последних изменений в техрегулировании воздушного транспорта требования к посадочной площадке стали гораздо ниже, чем к аэродрому и аэропортовому комплексу. «Поэтому для многих удаленных территорий России, в том числе для обеспечения транспортной доступности островов Курильской гряды, это оптимальный выход», — считает эксперт.

Подтверждением ее слов может служить применение в проектах строительства посадочных площадок на островах Парамушир и Шикотан норм нового свода правил (СП) 511.1325800.2022 «Посадочные площадки. Правила проектирования», утвержденного Минстроем России в апреле 2022 года. Все элементы посадочных площадок на этих островах будут грунтовыми, за исключением перрона из железобетонных плит на Парамушире, предназначенного для стоянки двух воздушных судов. В 2023 году оба эти проекта с покрытием облегченного типа получили положительные заключения Главгосэкспертизы.



Разнообразное меню

За счет средств ИБК в России уже построено 53 инфраструктурных объекта

Сергей ВЕРШИНИН

Итоги реализации в 2023 году федерального проекта «Инфраструктурное меню» обсудили на днях в Совете Федерации РФ. В парламентском совещании принял участие первый заместитель главы Минстроя России Александр Ломакин. В ходе своего выступления он призвал представителей регионов уделить особое внимание своевременному строительству объектов инфраструктуры, так как процесс возведения и реконструкции объектов напрямую влияет на экономическую ситуацию в субъектах РФ, создает новые рабочие места, стимулирует жилищное строительство и в результате повышает комфорт жизни граждан.

По его данным, на текущий момент регионами за счет средств инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК) введено в эксплуатацию 53 объекта. «Только за 2023 год благодаря реализации проектов с привлечением ИБК построено почти 5 млн квадратных метров жилья, создано порядка 24,5 тыс. новых рабочих мест, привлечено 499,3 млрд рублей», — подчеркнул первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ.

Александр Ломакин также напомнил, что в этом году по поручению главы государства в стране был запущен механизм специальных казначейских кредитов, благодаря которому в шести регионах уже вышли на маршруты около 100 новых автобусов. Еще примерно 6 тыс. машин должны быть поставлены в регионы до 1 февраля 2024 года, для чего субъектам необходимо своевременно заключать контракты с производителями общественного транспорта.

Еще один инструмент «Инфраструктурное меню» — средства Фонда национального благосостояния на модернизацию коммунальной инфраструктуры. С их помощью в 76 регионах сейчас реализуется 238 проектов.

На Парамушире новая посадочная площадка класса «Е» по вышеназванному СП появится на месте построенного еще в прошлом веке старого вертодрома. Она будет состоять из двух полос шириной 30 метров — летной и взлетно-посадочной, длина которых составит, соответственно, 805 и 625 метров. Их соединит рулежная дорожка длиной 47,35 метра и шириной 9 метров. Пропускная (номенклатурная) способность терминала на Парамушире составит 35 пассажиров в час (или свыше 6 000 пассажиров в год).

В отличие от Парамушира посадочная площадка такого же класса на Шикотане за проектирована с нуля: раньше инфраструктуры для малой авиации здесь вообще не было. Размеры летной и взлетно-посадочной полос здесь немного больше — 850×50 и 730×21 метр соответственно. На перроне с грунтовым покрытием поместятся два воздушных судна. При этом расчетная пропускная способность площадки составит 20 пассажиров в час с учетом прогноза перевозок вертолетом Ми-8 с интенсивностью около 70 вылетов в год и 18 пассажиров в час — на рейсах самолета ДНС-6-400 с интенсивностью 300 взлетов/посадок ежегодно.



Алексей ТОРБА

В Сочи прошла XV Российская национальная конференция по сейсмостойкому строительству и сейсмическому районированию с международным участием, организованная Российской ассоциацией по сейсмостойкому строительству и защите от природных и техногенных воздействий (РАСС), АО «НИЦ «Строительство» и Российской инженерной академией. На протяжении пяти дней 140 специалистов из различных регионов Российской Федерации, а также из Азербайджана, Казахстана, Киргизии, Узбекистана, Ирана, Пакистана и Новой Зеландии обменялись научными достижениями и практическим опытом по различным аспектам обеспечения сейсмической безопасности в сейсмически активных зонах России и других стран.

Участники конференции рекомендовали строителям заимствовать опыт по внедрению систем сейсмоизоляции, накопленный у нас в стране. Они одобрили изменения в СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмически опасных районах», которые предложил внести выступивший с докладом руководитель ЦИСС ЦНИИСК имени В. А. Кучеренко АО «НИЦ «Строительство», вице-президент РАСС Александр Бубис. В частности, предлагается внести изменения в терминологический раздел СП 14.13330.2018, в порядок выбора карт общего сейсмического районирования, а также в конструктивный раздел в части применения конструкций зданий из легких стальных тонкостенных конструкций, древесно-полимерных композитов и бревенчатых зданий, что позволит более широко внедрять в сейсмостойкое строительство отечественные материалы. Предложен переход на более современную шкалу сейсмической интенсивности (ШСИ-2017) с определением точности до 0,5 баллов в двухуровневый подход к обеспечению надежности ответственных и уникальных зданий,



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

Потрясающие выводы

Специалисты из разных стран внесли множество предложений по улучшению сейсмостойкого строительства

основанный на различных вероятностях возникновения сейсмического события (проектное землетрясение и максимальное расчетное землетрясение).

Собравшиеся в Сочи специалисты уполномочили РАСС направить в правительство РФ и Минстрой России рекомендации и необходимости восстановления сети сейсмостанций и паспортизации зданий и сооружений, а также выделение застройки недостаточной сейсмостойкости. По мнению ученых, следует создать на базе АО «НИЦ «Строительство» сертификационный центр для определения

пригодности применения в строительстве новой продукции и технологий, требования к которым не регламентированы нормативными документами и от которых зависит безопасность зданий и сооружений, а также единую базу сейсмических событий (аналог браузера IRIS) в Российской Федерации. Кроме того, на конференции было решено предложить правительству страны и профильному министерству принять технический регламент об обязательной сертификации продукции, изделий и оборудования для сейсмостойкого строительства.



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

Я б в строители пошел...

В Республике Удмуртия школьников знакомят со строительной отраслью и рабочими профессиями в этой сфере

Татьяна ТОРГАШОВА

Развитию профориентации в республике способствует федеральный просветительский проект «Билет в будущее», нацеленный на ознакомление с различными профессиями учеников 6-11 классов. Его региональным оператором стал Центр опережающей профессиональной подготовки.

В рамках этого проекта строительная компания «АСПЭК-Интерстрой» провела первую профориентационную экскурсию для учеников 8-х классов одной из гимназий Ижевска. По словам заместителя директора Центра опережающей профессиональной подготовки Марии Набатчиковой, таким образом компания стремится внести свой вклад в подготовку квалифицированных кадров для нужд региона. Сотрудничество федерального проекта с этой строительной организацией стало важным шагом в развитии ведущейся в регионе профориентационной работы, что способствует поддержке будущих карьерных путей школьников. «АСПЭК-Интерстрой» работает в отрасли 17 лет, возводит жилые дома, различные социальные и промышленные объекты не только в Удмуртии, но и в других регионах, в том числе в Москве.

Экскурсия прошла в интерактивном формате в просторном классе с большим экраном. Ребята узнали не только о рабочих профессиях, но и о таких специальностях, как инженер ПТО, сметчик, проектировщик. Специалисты компании провели для них викторину, в ходе которой школьники могли проверить свои знания по строительной тематике.

Кстати

Строительный техникум Ижевска также ведет профориентационную работу среди учащихся образовательных учреждений в рамках проекта «Билет в будущее». Ребята могут пройти так называемые профессиональные пробы по таким специальностям, как «Кирпичная кладка», «Сварочные технологии», «Малярные и декоративные работы», «Сухое строительство».

В ближайшее время в рамках профориентационного проекта организация намерена провести еще две подобные экскурсии.



МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ
ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

в ДНР 30 спортивных объектов

в ЛНР 7 учреждений для занятий физической культурой



БЛАГОУСТРОЙСТВО

с.1 → В чем суть программы?

Частью «Новой миссии городов» стала программа «Технологии и практики разработки проектов комплексного развития городской среды. Экспертное мнение». Наша задача — дать практические инструменты реализации качественных городских проектов, что позволит вырывать степень участия муниципальных образований в программах. Я считаю, что все муниципальные образования, подпадающие под критерии, должны стремиться получить те деньги, на которые они могут претендовать. Потому что они в дальнейшем в виде реализованных проектов влияют на уровень жизни людей на территориях. Если не будем стремиться увеличить охват и повысить эффективность, то в каких-то регионах люди будут «обделены» федеральным финансированием. А горожане не должны страдать от того, что где-то уровень компетенций не дотягивает, а где-то влияют сложности процедуры. Это не должно отражаться на людях. В рамках программы мы представим экспертно-аналитический доклад, набор алгоритмов и чек-листов. Благодаря открытым данным, которые публикует Минстрой России, нам удалось проанализировать большой объем информации.

Что происходит с благоустройством в регионах? И в чем отличие от региона к региону?

Действительно, в разных регионах разное качество благоустройства. Это связано с несколькими факторами. Есть объективные причины: регионам-донорам, у которых все в порядке с бюджетом, проще, чем регионам с дефицитом и нехваткой кадров. Но есть и субъективные факторы: некоторые регионы серьезно отнеслись к вопросу и получили соответствующие результаты — создали региональные центры компетенций (РЦК), регулярно повышают уровень квалификации сотрудников, привлекают компетентные кадры.

В целом, за последние несколько лет в стране произошел серьезный рост качества городской среды, в том числе за счет федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» (ФКГС) и проводимого Минстроем России в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды для малых городов и исторических поселений. Активно развивается рынок — появились интересные предложения, проектировщики, производители малых архитектурных форм, строители.

Можно ли выделить регионы-флагманы в благоустройстве? Как это определяется?

Не совсем корректно с нашей стороны было бы выделять регионы-флагманы, но они, конечно, есть. Это регионы, где благодаря нескольким факторам — созданию РЦК, привлечению квалифицированных команд, поддержке бюджетных средств — удается создавать качественные проекты благоустройства. Успешным регионом можно назвать и тот, который является квалифицированным заказчиком и где есть действующий механизм взаимодействия с местными жителями, предпринимателями, сообществами.

Как влияет на город победа в конкурсе? Можно ли сделать какие-то выводы?

Мы видим, что качественные проекты перезапускают не только конкретные территории, но и весь город. Детально разработанные и реализованные проекты становятся для малых городов якорными. В некоторых регионах, научившись работать с конкурсом, смогли создать целые системы таких пространств — и это высший результат. Например, Зеленоградск Калининградской области выиграл в конкурсе трижды. Первый проект — автостанция, точка входа для туристов; получилась комфортная обустроенная территория, где можно подо-

Удочка и рыба



ждать автобус, перекусить, быстро сориентироваться. Второй проект — пешеходная улица, которая будет оригинально вымощена желтым кирпичом (для региона, где мало солнца, это важно). И третий проект, реализация которого только предстоит, — это набережная. Здесь большой поток местных жителей и туристов, и локальный бизнес с нетерпением ждет этого знакового проекта. Преобразованная набережная сможет принести больше отчислений в местный бюджет за счет активного потока и предпринимательской активности и сделает город еще привлекательнее.

В рамках программы мы изучаем те подходы, которые сейчас разные регионы используют для оценки социально-экономических эффектов. Отдельно мы хотим собрать каталог практик с доказанной эффективностью.

Есть ли после благоустройства в регионах разные сопутствующие бизнесы и экономики, поставщики оборудования и материалов, малого и среднего бизнеса?

Если проект реализован не только с душой, но и, что называется, с умом, появляются объекты предпринимательской деятельности, создаются точки притяжения. Формируется целый рынок поставщиков малых архитектурных форм, проектировщиков, производителей объектов. Зачастую регионы и муниципалитеты сотрудничают преимущественно с местными поставщиками и подрядчиками, потому что те понимают местную специфику, а еще это экономически целесообразно. Особенно важно это в регионах со сложным климатом, например, на северных территориях.

Какой вывод можно сделать из всего того, что мы обсудили выше? Стоит ли

продолжать федеральный проект ФКГС? Или же достигнутых показателей достаточно?

Городская среда должна развиваться и совершенствоваться постоянно. Даже в рамках ФКГС мы видим, что не все территории и города участвовали в проекте. А те регионы, что участвовали, доказали, что при наличии опыта удается создавать все более качественные проекты. Так что есть куда расти. Чтобы получить качественный результат, нужны серьезные сроки, год-два недостаточно. К тому же необходимо, чтобы территория не была застывшей, постоянно актуализировалась.

На мой взгляд, имеет смысл сделать диверсификацию, направить ресурсы в разных направлениях. Например, не менее важны исторические центры городов: это значимая часть нашей страны, история, традиции, культура, места притяжения, куда едут люди, — и здесь тоже требуется системный подход к благоустройству.

О чем говорят первые итоги вашей программы? Помог ли проект ФКГС регионам? Что нужно улучшить, а что уже хорошо?

По итогам первого этапа работ сделаны выводы, которые мы поделили на четыре направления. Первый блок касается компетенций и организации работы, создания комплексной системы мотивации специалистов регионов и муниципалитетов по работе с проектами.

Еще один вывод — необходимость синхронизации мероприятий с федеральными, региональными, муниципальными программами и частными инициативами. Принципы межведомственного взаимодействия, которые уже хорошо реализуются в конкурсных проектах, нужно масштабировать на другие проекты городского развития.

Важный вывод — необходимо создать модель городского развития, основанную на связности общественных пространств, чтобы можно было планировать бюджет и организовать единую систему управления. Наконец, все сошлись во мнении, что нужно проводить постпроектные исследования, измеряя социальные, экономические и градостроительные эффекты от реализации проектов.

Для комплексных проектов много не хватает. Сейчас нет механизмов, мотивирующих регионы-новаторы, профессионально подходящие к этому вопросу, делиться своим опытом. Необходима образовательная программа, которая постоянно снабжает практиками, отвечает на вопросы в рамках консультации. Нужно консультативное сообщество прогрессивных профессиональных людей, готовых поделиться наработками и ответить на вопросы коллег. Все это только предстоит сделать.

Каких результатов вы ожидаете от своей программы? И как это поможет конкретным регионам?

В нашей программе в целом мы делаем упор на города стратегического значения, для работы с ними создаем разные инструменты. Сейчас их три. Первый — Атлас сервисно-инфраструктурных решений, в нем мы сейчас собираем лучшие решения, в том числе управленческие, в сфере капитального ремонта, включения объектов культурного наследия в экономический оборот, практики монетизации, инструменты мотивации местных жителей в вопросах благоустройства и многое другое.

Второй инструмент — практические рекомендации по реализации проектов городской среды. Если муниципалитет никогда не сталкивался с этой работой, то для него это как заново изобрести велосипед. На федеральном уровне надо объяснять, что реализация комплексных проектов — это не сложно. Возможно, оказать адресную поддержку не победившим регионам. Не хватает анализа ошибок — необходимо понять, как в следующий раз подобные промахи не допустить, как не надо делать, на что обратить внимание... В том числе нужны адресные консультации с регионами, которые в режиме «один на один» смогут задать эти вопросы. Чем больше механизмов, тем меньше страхов.

Ведь сначала надо дать удочку, а потом просить рыбу ловить. В нашем случае такой удочкой станут чек-листы, алгоритмы, шаблоны технических заданий. В результате мы сформируем квалифицированного заказчика в лице муниципального образования. Муниципалитетам очень важно дать понятные алгоритмы и шаблоны. Например, возьмем техническое задание: шаблон хорошего техзадания — от глоссария до образа измеримого результата — сейчас просто нет, а он должен быть доступен. Это позволяет разбить то, что кажется сложным, на конкретные шаги, объединить людей в рамках межведомственного взаимодействия и безболезненно влиться в процесс, который и так уже идет быстрыми темпами.

Третий — интеграция механизмов инициативного бюджетирования. В ближайших планах — запустить сначала в пилотных регионах, а потом и на территории всей страны возможность инициирования и голосования по инициативным проектам через «Госуслуги». Это дает, как нам кажется, более прозрачные механизмы, объективную информацию о том, в какие проекты активнее всего готовы вкладывать свои средства жители и бизнес, население сможет выступать с инициативами и предложениями.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

На состоявшемся в Совете Федерации (СФ) РФ заседании круглого стола была рассмотрена тема «О формировании системы технического учета жилищного фонда: проблемы и пути их решения». Открывая мероприятие, заместитель председателя Комитета СФ по федеральному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александр Высокинский напомнил, что в «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» указано, что в настоящее время в стране отсутствует единая система технического учета жилищного фонда. В то же время от достоверности исходных технических данных зависит эффективность планирования и реализации проектов строительства и капитального ремонта жилья, расселения аварийного жилищного фонда, благоустройства жилых кварталов, модернизации систем и объектов коммунальной инфраструктуры.

Сенатор сообщил, что при подготовке мероприятия были опрошены органы власти субъектов РФ. Исследование показало, что инвентаризация, техническое обследование объектов жилищного фонда могут осуществляться множеством аккредитованных организаций за плату, размер которой не регулируется. В результате происходит дублирование и искажение сведений в информационных системах, отказ собственников многоквартирных домов от платных услуг по проведению технического мониторинга и актуализации домового технического паспорта, проведение управляющими организациями визуальных осмотров и размещение достоверной информации в системах. Кроме того, по словам парламентария, отсутствует синхронизация данных технического учета между федеральными и региональными информационными системами, что приводит к снижению эффективности планирования и реализации программ и проектов.

Александр Высокинский также отметил фактически полное отсутствие технического учета объектов частного жилищного фонда, из-за чего, к примеру, возникла проблема приобретения за счет средств материнского капитала жилых помещений, непригодных для проживания. По его словам, размещаемые в информационных системах сведения о техническом состоянии частных домов не отвечают требованиям полноты и достоверности, а органы власти не могут по своей инициативе провести их инвентаризацию и обследование, поскольку признание индивидуального дома непригодным для проживания

Диагноз для дома
Формируется единая система
технического учета жилого фонда

ния возможно только по обращению заявителя.

Между тем, как отмечалось на заседании, еще в 2016 году Счетная палата (СП) РФ указывала, что фактическое отсутствие единой системы технического учета жилого фонда в России препятствует реализации региональных программ капремонта. В 2019 году СП РФ было организовано экспертно-аналитическое мероприятие «Анализ хода реализации региональных программ по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (МКД). По результатам проверки исполнения законодательства и решений по вопросам организации проведения капремонта общего имущества в МКД правительству РФ в соответствии с поручением главы государства необходимо было обеспечить создание системы технического учета жилищного фонда.

Данные о
952 894
домах размещены в настоящий момент
в ГИС ЖКХ

О работе, проводимой в этом направлении, рассказала заместитель директора Департамента стратегических проектов Минстроя России Анна Огурцова, напомнив, что государственный учет жилищного фонда включает в себя несколько составляющих, в том числе учет прав собственности, стоимостных показателей, технический и статистический учет. В советское время все эти составляющие были сконцентрированы в органах БТИ. Сейчас права собственности и стоимостные показатели учитывают Росреестр, статистический учет ведется по данным органов местного самоуправления, а

вот блок технического учета, по словам Анны Огурцовой, «совсем провалился»: у него нет ни достаточного регулирования, ни единой базы.

Чтобы ликвидировать этот пробел, Минстрой России предлагает опереться на данные, загружаемые в Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). С этой целью намерено внести коррективы в паспорт жилого дома, в котором будут аккумулироваться данные от разных поставщиков информации. Из Единого государственного реестра недвижимости планируется получать учет прав, кадастровые номера, стоимостные характеристики, общие характеристики МКД, технические планы домов и жилых помещений. По новым объектам намерено обеспечить интеграцию с Единой информационной системой жилищного строительства и получать прямо от застройщиков технические характеристики новостроек и инструкции по эксплуатации МКД. Регионы смогут поставить в систему данные технических обследований МКД. Органы местного самоуправления будут предоставлять данные о площадных характеристиках МКД и о проживающих в них гражданах, а также о признании домов аварийными. Организации, осуществляющие управление МКД (управляющие компании, ТСЖ), могут вносить в паспорта домов результаты сезонных осмотров жилья, итоги проведенных текущих ремонтов и капремонта по сплечетам, паспорта готовности к осенне-зимнему периоду, а также данные об обращениях граждан на различных инцидентах, происходящих в доме, чтобы сформировалась полная картина технического состояния отдельных элементов, например, сетей. Операторы капремонта станут поставщиками информации о результатах проведенных работ, а ресурсоснабжающие организации — об объемах потребления ресурсов и об установленных приборах учета.

При этом, по словам замдиректора департамента Минстроя России, возникла проблема: вроде бы и поставщики информации есть, и обязанности ее поставки у них имеются, но вот данные, которые они сообщают, либо не полные, либо противоречивые. Например, о площади мест общего пользования могут давать данные разные поставщики информации — и Росреестр, и муниципалитет, и управляющая компания, и все эти сведения об одном и том же объекте могут отличаться. Поэтому нужна система верификации данных. И в предлагаемой министерством концепции этим могла бы, по мнению Анны Огурцовой, заняться публично-правовая компания «Фонд развития территорий».

ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ ПОД КЛЮЧ

Выполним работы на стороне клиента в соответствии с техническими условиями на подключение к электрическим сетям:

- инженерные изыскания и разработку проектной документации;
- согласования всех заинтересованных лиц и организаций;
- строительно-монтажные, пусконаладочные и приемо-сдаточные мероприятия.

Мы предлагаем своим клиентам наш опыт и техническое оснащение, которые позволяют оперативно реализовывать проекты любого объема и сложности в короткие сроки. Отсутствие необходимости привлечения посредников повышает прозрачность процедуры технологического присоединения и экономит ваши средства.

РОССЕТИ
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Москва, ул. Вавилова, д. 75
uslugi@rossetimr.ru
8 800 220 0 220

Подробнее об услуге



Алексей ЩЕГЛОВ

На прошлой неделе в Москве состоялся V Всероссийский форум в сфере ЖКХ «Управление многоквартирными домами — векторы развития». В течение двух дней его работы представители федеральных и региональных органов власти, руководители компаний из сферы ЖКХ, профильные эксперты обсудили итоги десятилетнего периода функционирования действующей модели управления многоквартирными домами (МКД). По итогам состоявшихся дискуссий были сформулированы предложения по совершенствованию жилищного законодательства и меры, которые повьют заинтересованность управляющих компаний (УК) в повышении качества своей работы.

Сенатор РФ Александр Высокинский, открывая мероприятие, подчеркнул, что необходимо честно обсудить экономические балансы в сфере управления многоквартирными домами, иначе УК всегда будет «крайним», а это неизбежно приведет к росту негативных настроений у людей.

С этим мнением согласилась Ирина Булгакова, председатель Экспертного совета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ. По ее оценке, сбалансированность между требованиями к управляющим компаниям и их возможностями, их ресурсами — главное, на чем сегодня надо сосредоточиться. Она также отметила, что в разных регионах страны есть примеры успешно работающих УК, и данный форум позволит субъектам РФ заимствовать друг у друга лучшие практики, а Экспертному совету — понять, какие инициативы и предложения должны быть законодательно урегулированы.

В своем обращении к собравшимся глава Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов подчеркнул, что сегодняшняя деятельность возглавляемого им органа практически полностью посвящена ревизии и модернизации законодательства в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг и управления жильем. Среди основных задач, которые решают парламентарии, он прежде всего выделил вопрос восстановления учета состояния МКД. Так, уже одобрены в первом чтении два законопроекта. Первый касается вопросов технического обследования МКД, и его нормы предусматривают возврат к централизованному учету состояния жилого сектора. Это позволит экономнее расходовать средства региональных фондов капремонта и направлять их на действительно необходимые работы. Обсуждают сегодня депутаты и то, какие механизмы повьют прозрачность рынка управления МКД и обеспечат защиту работающих на нем добросовестных управляющих организаций (УО). Еще один важный вопрос — вывод на проектную мощность ГИС ЖКХ. «Эта система наконец-то должна стать удобной и эффективной как для участников рынка, так и для жителей», — сказал Сергей Пахомов.

По его мнению, комфорт и безопасные условия жителей домов в первую очередь зависят от уровня квалификации руководителей и персонала УО. Соответственно, в сфере управления МКД должны приходить люди подготовленные и обладающие необходимыми для такой работы знаниями. «Но не менее важна и роль государственных органов жилищного контроля, специфика деятельности которых требует отдельного правового регулирования. В настоящее время деятельность по регулярному обеспечению этой сферы активно ведется депутатами в тесном сотрудничестве с Минстроем России», — рассказал парламентарий.

В своем выступлении председатель Комиссии ОП Москвы по экономике, бюджету и перспективному развитию города Надежда Косарева также остановилась на проблемах законодательного регулирования правоотношений, возникающих в процессе управления жильем фондом и, прежде всего, многоквартирными домами, на которые приходится большая его часть. В последние 10 лет прева-



В поисках баланса

Собственникам жилья, управляющим компаниям и регулирующим органам предстоит выработать более эффективные формы взаимодействия при управлении МКД

лировали тенденции, приведшие к некоторому ужесточению административного контроля за состоянием МКД, в ответ на жалобы жителей было введено лицензирование деятельности УК. Также стала очевидной проблема масштабного недофинансирования жилого фонда. Но сегодня надо двигаться дальше, поэтому нужно определиться и решить, какие именно изменения в федеральном регулировании необходимы. Один из выводов — лицензирование деятельности УО свою функцию выполнило. Институт лицензирования, введенный как временный, позволил преобразовать рынок управляющих организаций, однако сегодня он перестал отвечать современным запросам, и в этом с Надеждой Косаревой согласилось большинство участников форума. Соответственно, все более актуален вопрос перехода от лицензирования к саморегулированию в сфере управления МКД.

Параллельно с этим следует осанвать рыночную модель управления МКД, что позволит обеспечить баланс экономических интересов собственников и бизнеса. Один из вариантов такой модели представила в своей презентации директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт управления города» Ирина Генцлер. В основу модели положено обособление на отдельный счет платежей собственников помещений в МКД, направляемых на управление, содержание и текущий ремонт их общего имущества, то есть создается своего рода «фонд содержания дома». По мнению эксперта, такая модель повьит ответственность собственников помещений за состояние принадлежащего им общего имущества. Заодно это обеспечит баланс интересов всех сторон и простимулирует более рыночное поведение УО (заоставит их четче декларировать цены на свои услуги и работать на достижение результата).

В свою очередь, депутат Госдумы Галина Хованская напомнила, что истоки многих нынешних сложностей связаны с тем, что в свое время был создан класс низших собственников жилья. И то, что он существует в таком виде, — это проблема номер один. К тому же

в доме может сосуществовать несколько категорий жильцов: кроме собственников там могут проживать люди, так и не приватизировавшие жилье. Это очень мешает эффективному управлению. Но даже когда в доме проживают только собственники, но их сотни, как в домах-человейниках, то выяснить их мнение по какому-либо вопросу практически невозможно. Напротив, в наемных домах и зданиях, управляемых ЖСК, управленческие вопросы решаются намного проще, так как в них можно проводить не собрания жильцов, а конференции. В Госдуме уже внесен законопроект о возможности проведения конференций и в домах, где есть товарищества собственников жилья (ТСЖ), но на него был получен отрицательный отзыв правительства. Однако необходимо возобновить работу над законодательным решением такого вопроса, считает Галина Хованская. Министр, по ее словам, уже обещал поддержать этот законопроект. Если он будет принят, то удастся полностью избавиться от массовой подделки протоколов собраний жильцов в МКД.

Впрочем, у Ирины Булгаковой немного другой взгляд на эту проблему. Она предложила выделить вопросы, которые решаются квалифицированным большинством собственников. Их должно быть «очень немного, и их нельзя будет делегировать». А решение остальных вопросов собственники смогут делегировать, например, Совету многоквартирного дома или председателю ЖСК. Конкретные решения по этому вопросу не предприняты. Но практически все участники форума согласились, что необходимо упростить процедуру принятия решения общим собранием собственников в многоквартирном доме. Это не изменит кардинально ситуацию, но поможет улучшить управление жилфондом.

В своем выступлении первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Павел Качкаев призвал реформировать систему расчетов за жилищно-коммунальные услуги. Также он считает, что нужно уходить от полного авансирования



Вера МОСКВИНА, председатель Комиссии по реализации программы «Мой район» и комплексному развитию города Общественной палаты Москвы:

«Сегодня объем обязанностей управляющих компаний постоянно увеличивается и не обеспечен финансово. Помочь изменить систему могут совмещение функций управления, содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД в одной организации, преобладание компаний среднего и крупного бизнеса с тенденцией укрупнения, развитие рынка и конкуренции, а также создание государственно-частной системы управления МКД крупными организациями»

работ по текущему ремонту и переходить к оплате по факту проведения таких работ. Плюс в квитанциях оплата текущего ремонта должна быть выделена из строки «Содержание жилого помещения». Кроме того, как и предусмотрено утвержденной «Стратегией развития строительной отрасли и ЖКХ РФ», нужно вводить единые стандарты по управлению многоквартирными домами с методическими рекомендациями по минимальной ставке платы за содержание общего имущества.

В то же время Ирина Булгакова не исключила, что целесообразно ввести разные категории обслуживания МКД — например, по высшему разряду, с меньшим и с минимальным количеством работ. «По этому вопросу идут дискуссии, и пока неясно, каким будет решение», — сказала она.

Эти и другие предложения участников форума были сведены в резолюцию, которую отправили на рассмотрение в правительство РФ, Минстрой России и Госдуму.

Алексей ЩЕГЛОВ

Своевременная оплата потребителями ресурсов и предоставленных услуг — важнейшее условие стабильного функционирования предприятий ЖКХ. Анализ существующих задолженностей показывает, что граждане зачастую являются более прилежными плательщиками, чем многие юридические лица и организации различных типов собственности. Рост собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) с населения во многом стал результатом системной работы региональных органов власти по повышению платежной дисциплины. О реализованных мероприятиях и об усилиях, призванных искоренить долговую проблему, недавно на совещании у главы государства рассказал министр строительства и ЖКХ Минстроя России Ирек Файзуллин.

«Надо отметить, уже есть результаты, — сообщил он. — Мы движемся в среднем по стране к 100%. Есть регионы, которые и прошлые долги уже успешно собирают. Есть, конечно, те, кому нужно подтянуться».

Прогресс действительно налицо: средняя собираемость оплаты ЖКУ по России находится на уровне 94-96% с тенденцией к незначительному, но стабильному повышению. Как отмечают отраслевые эксперты, достигнутые значения являются приемлемыми для предприятий из сектора ЖКХ и вполне соответствуют показателям многих стран. Так, для сравнения, практически нигде в мире население не оплачивает «коммуналку» в полном объеме, и в Европе средняя собираемость достигает 98% лишь в самых дисциплинированных странах, например, в Германии, тогда как в государствах Восточной Европы и в некоторых других дела обстоят не столь радужно.

В России также имеется своя устойчивая дифференциация, и традиционно аутсайдером по сбору оплаты за ЖКУ являются субъекты Северо-Кавказского федерального округа и регионы Дальнего Востока. Напротив, в Москве уровень оплаты немного превышает 98% и, можно сказать, является референтным для других регионов, так как задает им ориентир для предстоящей работы.

Вместе с тем, имеют значение не только относительные, но и абсолютные показатели. Как следует из данных Росстата, улучшения уровня собираемости платежей населения за ЖКУ одновременно сочетается с ростом объема недоимок. Так, кумулятивная сумма накопленного долга граждан достигла почти 835 млрд рублей, увеличившись за год примерно на 9%, или на 67 млрд рублей. Сама по себе последняя цифра смотрится достаточно скромно на фоне тех 1,5 трлн рублей, которые тратит население на оплату ЖКУ в течение 12 месяцев, однако вызывает

Долговое ралли

Статистика фиксирует ускорение роста суммы недоплат населения за ЖКУ



беспокойство ускорение долгового прироста (для сравнения: с 2021-го по 2022 год объем задолженности увеличился менее чем на 4%, то есть он прирастал примерно в два раза медленнее, чем сейчас). Конечно, год еще не закончился, и не исключено, что эта динамика может замедлиться, ведь ранее уже имелись прецеденты, когда население в течение IV квартала прилагало усилия к тому, чтобы сократить имеющиеся задолженности и встретить новогодние праздники с «чистой совестью». Однако многое будет зависеть от социально-экономической ситуации, и негативных сценарий, при котором сумма задолженности населения за ЖКУ через год окажется близка к 1 трлн рублей, тоже нельзя исключать.

Как считает директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города (ИЭГ) Ирина Генцлер, необходимо

продолжить работу, направленную на повышение собираемости платежей. Стопроцентной оплаты выставленных счетов добиться, наверное, невозможно, так как практически в каждой многоэтажке имеются граждане, по разным причинам — в основном, социального характера — накапливающие долги. Причем у некоторых таких злостных неплательщиков они могут достигать поистине астрономических величин. К тому же выскать долги можно только за последние три года, потом их приходится списывать. И это не только наносит экономический ущерб отрасли, но и имеет негативный моральный оттенок, обесценивая усилия добросовестных граждан по соблюдению платежной дисциплины.

Но в большинстве случаев задолженность вполне поддается корректировке и может быть сведена к нулю. Улучшить собира-

Светлана РАЗВОРТНЕВА, заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ:

«Сейчас процедура предоставления льгот осложнена в первую очередь тем, что гражданам нужно собрать целый пакет документов — до двух-трех десятков бумаг. Надо радикально упростить действующий порядок и сделать так, чтобы любой человек мог подать онлайн всего одно заявление»

емость в первую очередь поможет ревизия системы назначения жилищных субсидий населению. «Сегодня оформить такую льготу граждане могут, если в их семье уходит на оплату ЖКУ более 22% от общей суммы доходов, — напоминает Ирина Генцлер. — В некоторых регионах этот порог ниже. Нужно сделать так, чтобы получить такую льготу стало проще, то есть надо усовершенствовать сам механизм оформления субсидий населением».

Регламент для ГИС ЖКХ

Уточнен объем сведений, которые вносятся в систему из госреестра недвижимости

Алексей ЩЕГЛОВ

Новый приказ №660 Минстроя России о порядке, составе и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) вступит в силу 11 ноября, став очередным шагом по обновлению нормативно-правовой базы в сфере жилищных отношений и смежных сферах. Часть этой деятельности министерство ведет в коллаборации с другими ведомствами. В августе этого года Минстрой России и Минцифры РФ выпустили приказ №668/577-пр, в котором утвердили перечень совместных нормативно-правовых актов (НПА), утрачивающих силу с момента появления заменяющих их



новых документов. Приказ №660 стал одним из первых результатов такого сотрудничества. Он сменит предшествующий приказ (№311/612-пр от 24 августа 2015 года), действовавший последние восемь лет, ре-

гламентировавший состав и сроки размещения в ГИС ЖКХ сведений из ЕГРН, а также определявший, что постановками такой информации являются Росреестр и его территориальные подразделения. Предусмат-

ривается, что из Единого госреестра недвижимости в систему вносятся данные об объектах государственного учета жилфонда и тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, водоотведения, используемых для предоставления коммунальных услуг в МКД и жилых домах. В том числе добавились обязанности размещать сведения о наличии в них машиномест, типе этажности, величине кадастровой стоимости учитываемых объектов недвижимости. Плюс теперь необходимо внести дату и место рождения правообладателя-физлица, дополнительные данные о правообладателе — иностранном юрлице. В целом, учет этих изменений не потребует от компаний значительных дополнительных усилий, им не придется перестраивать свою деятельность.

Одновременно вступает в силу и приказ Минстроя России от 13 сентября 2023 года №661/пр, также заменяющий предшествующий документ. Новый нормативный акт регламентирует функциональные требования к ГИС ЖКХ, но существенных новелл он не содержит: в нем в основном скорректированы формулировки, тогда как суть их осталась неизменной.

ПРАКТИКА

Алексей ЩЕГЛОВ

То, что собака — друг человека, истина старая, не нуждающаяся в доказательствах. Но вот являются ли хозяева друзьями своих четвероногих питомцев — это большой вопрос. В том, что касается создания полноценных условий для выгула животных, — наверно, далеко не все из них, по крайней мере, из числа горожан. Но виноваты в этом, скорее, не владельцы собак, а отсутствие в большинстве крупных российских населенных пунктов специализированных пространств для выгула и тренировки животных. Такие недочеты имеются не только в сложившихся городских кварталах, но характерны и для нового жилья. Недавно эксперты консалтингового бюро Atlas проанализировали данные Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ.РФ) по 16 городам-миллионникам и пришли к выводу, что девелоперы практически не задумываются о комфорте дольщиков в собаками. «Современный двор сегодня по умолчанию оснащен зоной для выгула питомцев. Но чтобы говорить о dog friendly-среде, локальных решений явно недостаточно», — прокомментировала итоги исследования генеральный директор Atlas Александра Сытникова.

Согласно полученным результатам, чаще всего о комфорте владельцев собак задумываются девелоперы Краснодара, где из 107 новостроек, прошедших оценку ЕРЗ.РФ, было 13 объектов с собственными площадками для выгула питомцев, то есть доля жилых комплексов (ЖК) с dog friendly-пространствами составила 12,1%. На втором месте этого рейтинга оказалась Челябинск (11,1% dog friendly-ЖК), на третьем — Новосибирск (10,9%). При этом Москва, где больше всего в стране собаководов, расположилась посередине рейтинга, заняв лишь десятую позицию: в ней dog friendly-ЖК не более 5,5% (22 из 401). И со-

Dog friendly пока в дефиците

Девелоперы не спешат строить ЖК с пространствами для выгула собак



Александра СЫТНИКОВА,
генеральный директор Atlas:
«Полноценные площадки для выгула и тренировки районного масштаба должны располагаться в 15 минутах ходьбы, а полноценная парково-развлекательная зона — в пределах 30-45 минут. Связав эти объекты маршрутом, оборудованным автоматами с лакомствами, водой и пакетами, город получит безопасную и комфортную среду. Причем как для владельцев собак, так и для тех, кто не хотел бы контактировать с четвероногими»

всем плохо дело обстоит в замыкающей рейтинг Перми, где из 72 ЖК нашлось лишь один комплекс (1,4%), оборудованный отдельной площадкой для выгула собак.

Согласно данным ВЦИОМ, почти в 40% российских домохозяйств есть четвероногие друзья. Как считают эксперты, наличие специализированных зон для выгула собак является фактором, повышающим привлекательность и стоимость новостроек. Однако сегодня для-

Позиция в рейтинге	Города с численностью населения свыше 1 млн чел.	Число ЖК, прошедших проверку ЕРЗ.РФ на 1 октября 2023 года	Число ЖК с зонами для выгула собак	Доля dog friendly-ЖК (%)
1	Краснодар	107	13	12,1
2	Челябинск	27	3	11,1
3	Новосибирск	128	14	10,9
4	Казань	58	6	10,3
5	Уфа	50	5	10
6	Екатеринбург	139	13	9,4
7	Красноярск	44	4	9,1
8	Омск	16	1	6,3
9	Самара	36	2	5,6
10	Москва	401	22	5,5
11	Ростов-на-Дону	72	3	4,2
12	Нижний Новгород	51	2	3,9
13	Санкт-Петербург	281	9	3,2
14	Воронеж	75	2	2,7
15	Волгоград	43	1	2,3
16	Пермь	72	1	1,4



Иван РОМАНЕНКОВ,
генеральный директор группы компаний «Бизнесстратегия»

В строительстве каждый процесс, начиная от чертежа и заканчивая финальным словом краски, взаимосвязан. Решения, принимаемые на одном этапе, могут оказывать влияние на следующий, создавая цепную реакцию. Понимание этого — ключ к эффективному решению строительных задач и предотвращению каскада последующих проблем.

Представьте такую ситуацию: вы руководите строительством высотного здания, при устройстве его фундамента возникают непредвиденные проблемы с грунтом. Казалось бы, это локальные сложности, но в сфере строительства они часто становятся первым домино, которое способно запустить цепную реакцию.

Некачественный фундамент может вызвать неустойчивость конструкции, привести к задержкам, перерасходу бюджета, создать потенциальную опасность для рабочих

Эффект домино

Каскадные проблемы в строительстве и их решение

и будущих жильцов. Для устранения проблемы потребуется усиление фундамента, что потянет за собой следующие этапы строительства, такие как возведение каркаса и прокладка коммуникаций.

По мере накопления задержек график реализации проекта начинает срывать, что потянет за собой сложности с логистикой, поскольку подрядчики, которые должны были работать в определенной последовательности, теперь вынуждены жонглировать своими графиками. Например, если сантехники не имеют доступа к внутренним помещениям здания из-за незавершенного монтажа каркаса, это не только сказывается на их работе, но и замедляет работу электриков, специалистов по отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха и т. д. Задержки приводят к дополнительным трудозатратам и штрафам за нарушение сроков — теряется не только время, но и деньги. Строительные



ко не все застройщики готовы учитывать это в своих проектах. Возможно, импульс к развитию инфраструктуры для собак задал скорое вступление в силу соответствующего стандарта dog friendly-среды — ГОСТ «Игровые и дрессировочные площадки для собак» уже разрабатывается Минстроем России.

По словам руководителя рабочей группы по инфраструктуре для собак при министерском Общественном совете Артема Гебелева,

этот стандарт будет нормировать не только перечень допустимых видов покрытия, площадь свободного выгула и наличие скамеек и навесов для хозяев, но и другие моменты. Например, рекомендовать преимущественно использовать такое игровое оборудование для животных, которое менее травмоопасно и более функционально, чем традиционное дрессировочное. Предполагается, что «собачий ГОСТ» будет готов в 2024 году.

Таким образом, раньше не было никакой управы на собственников, владеющих инфраструктурными объектами: такими собственниками невозможно было управлять, не было никакой системы тарификации предоставляемых ими услуг. А сейчас решено, что наружные инженерные сети в частные руки передатся не будут, а величина тарифа регулируется государством.

Использование таких технологий, как информационное моделирование зданий, позволяет представить проект в целостном виде, выявить и решить потенциальные проблемы на ранней стадии.

В сфере строительства сотрудничество является тем стержнем, который не дает «домино» упасть. Открытые коммуникации между всеми заинтересованными сторонами — архитекторами, инженерами, подрядчиками и субподрядчиками — крайне важны. При возникновении непростой задачи ее оперативное и совместное решение может предотвратить катастрофу в масштабах всего проекта.

Стройотрасль представляет собой сложную сеть взаимозависимостей, а каждый проект — это командная деятельность. При себе в работе одного элемента может пострадать все производство. Чтобы избежать эффекта домино и каскадных проблем, специалисты должны подходить к своей работе комплексно, предвидя возможные проблемы и готовя стратегии их решения.

Таким образом взаимосвязь строительных проектов будет создавать прочный, эффективный и экономичный результат, который выдержит испытание временем.

ЖИЛЬЕ

с.1

Как показывает работа прокуратуры и мониторинг Фонда развития территорий, наибольшие риски связаны с проектами строительства таунхаусов. Поэтому нами был разработан закон о блокированном жилье, его нормы дают возможность строить таунхаусы и в целом все проекты ИЖС по эскроу-счетам. Это, во-первых, защитит людей от того, что их кто-то бросит, а во-вторых, обезопасит будущих жильцов коттеджных поселков от целого ряда проблем.

Дело в том, что к нам приходит много людей, которые говорят, что они купили коттеджи, а с них управляющие компании (УК), представляющие интересы застройщиков, берут непомерные деньги за въезд, за дороги и прочее или назначают высокие тарифы за пользование водой, пользуясь тем, что водозабор и трубы находятся в собственности УК и никакая сетевая компания к этому не имеет отношения. Таким образом УК на правах монополиста и собственника обирает жителей поселка. По новому закону о блокированном жилье все построенные в коттеджном поселке на день дольщиков инфраструктурные объекты и инженерные сети будут находиться у них в долевой собственности, точно так же, как и их дома, а после ввода объектов в эксплуатацию ими уже будут заниматься ТСЖ или выбранная жителями эксплуатационная компания.

А нет ли риска, что, приняв такие нормы, мы, решая одну проблему, породили другую? Сегодня проблема в том, что человек купил дом, а кто-то построил в поселке трубу и берет с жильцов большие суммы за пользование ресурсами. Теперь же труба будет находиться в долевой собственности, а людям придется платить за ее строительство и эксплуатацию?

Такой опасности не существует: вы и так всегда платите за трубу, поскольку собственник через тариф возвращает средства, потраченные на ее строительство и поддержание в работоспособном состоянии. Уточню, что в общедолевой собственности находится дома внутри поселка, а все остальное по закону должно передаваться в управление сетевым компаниям — все фонари, все проложенные трубы... И компании через тариф компенсируют затраты на их содержание и эксплуатацию.

Таким образом, раньше не было никакой управы на собственников, владеющих инфраструктурными объектами: такими собственниками невозможно было управлять, не было никакой системы тарификации предоставляемых ими услуг. А сейчас решено, что наружные инженерные сети в частные руки передатся не будут, а величина тарифа регулируется государством.

Таунхаусы и коттеджные поселки — это ведь небольшая часть строящегося в стране малоэтажного и индивидуального жилья. Не пора ли обратить более пристальное внимание на весь этот сегмент?

Действительно, сегодня из более 100 млн кв. метров строящегося за год жилья малоэтажное составляет свыше половины. Мы как раз привыкли со всеми этими проблемами разбираться. И надо отметить, что нет никаких никаких законов и прочей нормативной базы, которые бы регулировали вопросы, связанные с такими домами.

Для сравнения — когда строится жилой многоквартирный дом, в проекте застройщика четко прописано, сколько школ, поликлиник и других объектами его следует обеспечить. А при ИЖС ничего такого нет, и эту функцию вынуждено брать на себя государство. Таким образом, нормативная база по многоэтажному жилью на сегодня есть, и можно сказать, что регулирование вопросов, связанных с таким жильем, даже более чем налажено. А по малоэтажному жилью, хотя его строится очень много, такая нормативная практически отсутствует.

Этот пробел порождает проблемы. Сравните, например, подмосковные Красногорск



Твердые гарантии

и Истру. Красногорск вдвое населеннее, и в нем в основном реализуются многоэтажные проекты, а в Истре частных гораздо больше, там вовсе продолжает строиться индивидуальное жилье. И возникает вопрос: кто обеспечит жителей этих домов школами и детсадами? Очевидно, что только государство.

Поэтому пора законодательно отрегулировать эти вопросы. Уже решено, что объект ИЖС может строиться с использованием эскроу-счетов. Теперь настало время определить, сколько школ и поликлиник нужно возвести, прежде чем будет построен определенный метраж такого жилья.

Но ведь люди разные, есть граждане семейные и одинокие, индивидуальное жилье строится под различные цели. Наверное, поэтому подсчитать количество требуемых социальных объектов весьма сложно?

Отчасти согласусь. Поэтому нормативы, которые будут определять потребность в таких объектах, не будут теми же, что и для многоквартирного жилья. Если на сегодня нормативно четко определено, что в МКД приходится 28 кв. метров на человека, и от этого числа считается, сколько нужно машиномест, детсадов и поликлиник, то для ИЖС мы к такой определенности еще не подошли, поэтому озабоченность абсолютно уместна. Понятно, что государству бессмысленно строить и потом содержать объекты, которые оказались никому не нужны. Кстати, в некоторых городах уже встречаются ситуации, когда построенные за госсчет школы стоят без преподавателей, хотя дети для заполнения этих учебных заведений имеются.

Или наоборот — позитивный пример: в Московской области практически везде избавились от вторых смен в школах, что позволило эффективно выделить и загрузить имеющиеся в школах спортивные ядро, и у проживающего рядом населения появилась возможность в ранние и вечерние часы, когда дети не учатся, использовать эти стадионы.

Другое дело, что возник вопрос об оплате поддержания этой спортивной инфраструктуры в нормативном состоянии. Пока что за это платит Минобразования, но так как речь больше идет о спортивном, а не об учебном использовании стадионов, то у него возник резонный вопрос, почему оно несет эти за-



Сергей КОЗЛОВ,
член Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ:

Правила работы на рынке управления жильем должны наладить серьезную ответственность за ее качество на всех участников этой деятельности, вплоть до бенефициаров управляющих организаций

ма и работали качественнее. Хотел бы акцентировать внимание: во-многом он о другом. Поясно о чем речь... Например, довольно часто имеет место ситуация, когда две компании ведут между собой войну за право управления домом — и дом фактически остается без управления, так как имеются протоколы собраний жильцов с разными решениями (а подписи в них зачастую фальсифицируются) и идет разбирательство, какой протокол считать верным. Мы законодательными решениями ужесточили проверку протоколов и ввели за их подделку уголовную ответственность. То есть закон налагает уголовную ответственность на физическое лицо, назначенное от эксплуатационной компании или выбранное общим собранием ТСЖ. Причем голосовать за такое лицо можно тремя способами, но никакая доверенность не принимается: проголосовать можно лично на собрании, в МФЦ либо в электронном виде на Госуслугах. Раньше такого не было.

Теперь о законопроектах и предложениях, которые обсуждаются и находятся в работе. Например, есть инициатива, связанная с правилами представления интересов жителей в судах председателями ТСЖ на основании выданной им жильцами доверенности. Я ее не особо поддерживаю: она довольно спорная. Вдруг завтра председателю взбрет в голову продать свой дом? Я, конечно, утрирую, но пусть лучше председатели занимаются управлением своими домами, а интересы жителей защищают профессиональные адвокаты, которых можно нанять.

А вот законодательная инициатива о реестре дисквалифицированных лиц, находящаяся на рассмотрении в парламенте, на мой взгляд, заслуживает поддержки. Она предусматривает, что не только собственники управляющих организаций, но и их исполнительные органы в случае, когда УО оказывается недобросовестной, тоже вносятся в реестр дисквалифицированных лиц — в своего рода «черный список». Это очень важно, так как недобросовестные лица, ранее занимавшиеся трудовой деятельностью в недобросовестных управляющих компаниях, не смогут больше продолжать работать.

То есть это очистит рынок управления МКД от мошенников и тех, кто не намерен работать на совесть?

Именно так. И вообще, мы хотим правила работы УО на рынке довести до их бенефициаров, чтобы они тоже несли ответственность за деятельность этих компаний. Сейчас нередко имеют место случаи, когда владельцы недобросовестных УО их банкротят и бегут дальше заниматься той же деятельностью. Есть сейчас и сознательные эксплуатационные компании, реально работающие, но на них все равно смотрят, как на мошенников, потому что наряду с ними есть УО, просто занимающиеся высасыванием денег из своих клиентов.

В связи с этим нередко можно слышать мнение, что нужно сделать как в Москве, где практически одна УО на весь город. Но, во-первых, хоть «Жилищник» и самая крупная компания в Москве, но она все-таки работает не одна, а во-вторых, если будет только одна единственная компания, то неизбежно тарифы начнут расти быстрее, а качество обслуживания жилого сектора падать. Поэтому я уверен, что на рынке управления жильем должны действовать разные частные компании, просто нужно лучше выстроить систему правил их работы, добиться большей ответственности и от компаний, и от их бенефициаров. И ранее принятый закон, который вводит уголовную ответственность за подделку подписей в протоколах собраний жильцов, — это уже серьезный шаг в правильном направлении: теперь злоумышленникам станет сложнее договариваться с тем человеком, который за это рискует быть привлечен по уголовной статье. А мы и далее будем готовить новые инициативы, которые наведут порядок в сфере управления жильем.

ИНФРАСТРУКТУРА

Гаражи преткновения

Где россиянину припарковать своего «железного коня»?



SHUTTERSTOCK/PHOTO.COM

Антон МАСТРЕНКОВ

В городах России много старых, построенных еще в советский период гаражей и гаражных кооперативов, занимающих огромные площади. Как правило, на этих территориях располагаются многочисленные автомойки, шиномонтажные и прочие мастерские и даже склады. Такие участки нередко попадают в поле зрения крупных девелоперов, и тогда они со всей своей «инфраструктурой» выкупаются. А местные власти, пользуясь административным ресурсом, сносят такие гаражи для строительства дорог, метро и иных инфраструктурных объектов. Эксперты рассказали «Стройгазете» о судебных перспективах собственников гаражей, возможности развития таких территорий и экономической выгоде от застройки гаражных кооперативов.

Взрывная автомобилизация населения, идущая в России с конца прошлого века, столкнулась с суровой градостроительной реальностью: «пробки» и дефицит парковочных мест стали обычным явлением даже для небольших городов. И если с решением дорожного вопроса все более или менее ясно — города активизировали строительство линий метро, трамваев и дорог и начали популяризировать общественного транспорта, то нехватка стоянок и паркингов для автотранспорта остается острой проблемой.

Стоит признать: микрорайонная застройка советского периода просто не была рассчитана на резко возросшее количество автомобилей. В результате жители многоэтажек после бесконечных поисков хоть какого-то места для стоянки авто вынуждены оставлять их на газонах и в проездах. Однако и новые жилые проекты, хотя и предусматривают паркинги, все же не могут решить проблему.

Тенденция такова, что, за исключением элитных домов, количество машиномест в новостройках уступает количеству квартир. Поэтому, учитывая стоимость места на подземных паркингах, а также градостроительную концепцию «двора без машин», жители по-прежнему вынуждены «забивать» своей техникой все прилегающие к дому и даже соседние проезды.

В этой ситуации для многих выходом остаются гаражи во дворах жилых домов или рядом с ними, гаражные кооперативы или паркинги, организованные на территории бывших промзон. В то же время нельзя не признать, что территории гаражных кооперативов порождают массу проблем в агломерации — являются притяжением криминальных городовских сообществ, часто используются не по назначению, по сути являясь большими кладовками вещей, которые лишь было вывезти на дачу.

Информационное поле то и дело сотрясает сообщения различных инициативных групп, вопреки политике властей или крупных девелоперов выступающих за сохранение своих гаражей. Последним резонансным случаем стала записка территории гаражного кооператива на Кронштадтском бульваре в Москве — там на небольшом участке более 20 лет находилось 60 боксов, которые Окружной комиссией по пресечению самовольного строительства были признаны незаконно размещенными и в итоге демонтированы. Безусловно, такие случаи вызывают недовольство и возмущение горожан.

По мнению генерального директора компании «Цифровая репутация» Андрея Зайонца, это недовольство связано не только с потерей собственности, но и с разрушением устойчивых сообществ или, как принято сейчас говорить, комьюнити: «Гаражи являются частью мощного культурного кода москвичей. Вокруг гаражей сформированы мощные городские сообщества автолюбителей и не только... Ожесточенная борьба с их частной собственностью, безусловно, порождает скрытое недовольство и протесты».

За и против...

Нельзя не признать, что длящиеся уже не один год противостояние между властями и собственниками гаражей носит характер острый и непримиримый. Люди в основном апеллируют к здравому смыслу, непростой ситуации с парковками, сложившимся традициям по их размещению, но закон суров и он, как правило, не на их стороне.

Слабым местом в защите прав владельцев гаражей нередко является отсутствие документов на недвижимое имущество. Как отметил юрист Алмаз Кучембаев, получить компенсацию в размере рыночной стоимости гаража при его сносе (демонтаже) можно лишь при наличии оформленных прав на него. «В случае отсутствия прав на гараж стоит иметь в виду, что в Москве собственник такого гаража сможет скорее всего рассчитывать только на компенсацию в рамках методики, определенной городом, а это не более 350 тыс. рублей», — отметил он.

Вместе с тем, только за 2022 год судами общей юрисдикции Москвы рассмотрено 1 224 дела в категории изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, по 1 187 делам судами были вынесены решения, взыскано компенсаций в размере около 331 млн рублей.

При этом, по оценке управляющего партнера Bolshakov & Partners Андрея Большакова, в последнее время судебных разбирательств владельцев гаражей как с городом, так и с девелоперами становится все меньше: «Девелоперы либо договариваются с вла-

дельцами о небольшой компенсации за снос гаражей, либо в редких случаях выселяют их с земельных участков в судебном порядке. Москва через Госинспекцию по недвижимости наладила механизм пресечения нецелевого использования земельных участков, в том числе для размещения гаражей».

Объективности ради надо заметить, что эксперты отмечают необходимость своевременного оформления всех необходимых документов как непосредственно на гараж, так и на землю, тем более что сейчас такая возможность есть: с 1 сентября 2021 года вступил в силу закон о «гаражной амнистии», согласно которому граждане, использующий гараж, построенный до 30 декабря 2004 года, в срок до 1 сентября 2026 года имеет право бесплатно получить в собственность находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, на котором расположено сооружение. Для оформления права собственности требуется заявление в органы местного самоуправления.

Ресурс развития

В то же время не секрет, что площадки, занимаемые гаражами в крупных городах, привлекают и пристальное внимание девелоперов, архитекторов и урбанистов. Градостроители рассматривают такие территории как ресурс для развития и создания точек активности.

Например, главный архитектор Казани Ильясир Тухватуллина рассказала о разработке целой концепции ревитализации гаражей в столице Татарстана. «Идет разговор с председателями гаражных кооперативов. Есть гаражи, которые пустуют и никак не задействованы, но имеются и такие, владельцы которых пользуются автомобилями, и в них отмечается активность. В связи с этим нужно провести аналитику, рассчитать пространство для инвестпроектов», — отметила она. В перспективе на территориях гаражных кооперативов предусматривается строительство различных социальных объектов, пунктов и центров обслуживания населения, где это возможно по нормативам, а также жилищное строительство. «При этом тем жителям, которые используют гаражи как парковку или место хранения вещей, будет предлагаться за полученные выкупные деньги место в современном паркинге или для кладовой», — подчеркнула Ильясир Тухватуллина.

Однако такой диалог выстраивается далеко не в каждом регионе страны. Именно поэтому Клуб инвесторов Москвы выступил с инициативой о внесении изменений в Градостроительный кодекс по утверждению на федеральном уровне порядка осуществления денежной компенсации владельцам гаражей

и методики ее определения. За образец, несмотря на всю неоднозначность столичного опыта, исполнительный директор объединения Владислав Преображенский предлагает взять московский опыт. «В столице сложилась практика выплаты денежной компенсации владельцам сносимых гаражей при освобождении территории. При этом правомерность и размер такой компенсации определяются по утвержденной методике. Изменения Градостроительного кодекса и предоставление права каждому региону утверждать свою методику позволят снизить финансовые расходы инвесторов при реализации проекта и будут способствовать сокращению сроков инвестиционно-строительного цикла», — подчеркнул он.

Стоит ли овчинка выделки?

На самом деле, однозначного ответа на этот вопрос нет: все зависит от качества земельного участка и перспектив его застройки. В этом плане гаражные кооперативы далеко не всегда выглядят привлекательным активом. В Москве, например, ГСК часто располагались на территориях, не предназначенных для строительства жилья — возле или под ЛЭП. Многие ГСК оформлены владельцами в собственность. Таким образом, эти площадки либо не пригодны для строительства жилья, либо их нельзя запросто забрать.

Управляющий партнер «АВЕРТА ГРУПП» Алексей Шаров отметил, что проекты редевелопмента гаражных территорий привлекательны только при комплексном развитии больших пространств. «Попытки применить локальное решение, построить, например, многоуровневый гараж, освободив таким образом большой земельный участок, редко давали прямую экономическую выгоду. Зачастую места размещения ГСК не позволяли создать на их месте девелоперский продукт, в рамках которого можно получить прибыль», — пояснил он.

Перспектива

Прогнозируя градостроительную ситуацию в столице, декан факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгений Михайлович отмечает важность сохранения потенциала пространства для территорий, занимаемых сегодня гаражами. «Если говорить про гаражные кооперативы, расположенные в зоне транспортных или энергетических объектов, то их ликвидация выглядит нецелесообразной. Можно было бы попробовать объединить усилия участников рынка, сформировать современные кластеры полного цикла», — отметил он. Например, заинтересованному бизнесу можно было бы приложить усилия и построить условный центр автомобильного обслуживания полного цикла рядом с существующими гаражами. Кстати, благодаря появлению на рынке такси крупных игроков отчасти это так уже и происходит. При этом очевидно, что использовать территорию кооператива вдоль заборной линии метро или МЦК каким-либо иным образом вряд ли удастся.

Остается добавить, что, по оценке эксперта, территории компактного размещения гаражей, таких, например, как кооперативов «Наука» рядом с МГУ или «Дроздовский» у метро «Красногвардейская», требуют реновации с возведением замещающих многоуровневых паркингов.

Андрей Зайонц считает несвоевременным «крестовый поход» против индивидуальных гаражей прямо сейчас. «С массовым внедрением автопилотируемых автомобилей само понятие «гараж» через 5-10 лет должно исчезнуть, так как будет активно развиваться шеринг частных авто. Давая вам до места работы, они смогут работать как такси и не будут простаивать. Очевидно, что индивидуальные гаражам как отдельным строениям не место в мегаполисе. Предусматривать строительство автостоянок внутри домов и офисов — тоже идея устаревшая, так как мотивирует людей использовать личный транспорт. Общепризнанный тренд — пользоваться в агломерации общественным транспортом», — прогнозирует эксперт.

ИНФРАСТРУКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ, Антон МАСТРЕНКОВ

С тоит ли сравнивать форум MALLPIC, уже традиционно проводимый Союзом торговых центров (СТЦ) в Сочи, с канскими MIPIM и MAPIC? И да, и нет. Наш MALLPIC собирает лучших российских экспертов и активно зовет представителей зарубежных стран, но еще не готов представлять масштабные проекты, формируя под них пул международных инвесторов, как это делают французские форумы. Впрочем, лиха беда начало. Ноябрьский MALLPIC 2.0 показал высокий градус дискуссии, оправданный оптимизм в развитии всех сегментов коммерческой недвижимости.

Так как организатором и идейным вдохновителем MALLPIC является СТЦ, определенный крен деловой программы был в сторону работы торговых центров (ТЦ), однако и остальные представители «коморки» не остались без внимания. В частности — склады.

Хранить стало практически негде

Склады — сегмент, напрямую связанный с торговлей и наиболее облаканный сегодня. В нем практически нулевая вакансия, и, как сообщили участники складской сессии MALLPIC 2.0, — «логистку любят банки».

Региональный директор Департамента индустриальной и складской недвижимости, партнер NF Group Константин Фомиченко поделился основными данными по рынку: «Сегодня в стране насчитывается 44,2 млн кв. метров качественных складских площадей, из которых 54% (24,1 млн кв. метров) приходится на Московский регион, 11% (4,8 млн) — на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, 35% (15,3 млн) — на другие субъекты РФ. Причем вакантных площадей практически нет — 0,1% для московского рынка, 0,4% — для Петербурга, 0,6% — в среднем по региону. При появлении свободных складов потенциальные арендаторы готовы подписывать договоры аренды буквально за сутки, даже несмотря на довольно высокие арендные ставки. Бывают случаи, когда владелец четыре раза за месяц поднимает ставку на одну и ту же площадь».

В свою очередь, начальник управления по работе с клиентами недвижимости, лидер отраслевой проектной команды «Коммерческая недвижимость» Сбербанка Арсен Оганджанян напомнил, что в последние три года основными генераторами спроса на склады были операторы розничной торговли и e-commerce. Только в этом году, по данным Константина Фомиченко, на них пришлось большая часть складских сделок в регионах (892 тыс. из 1,5 млн кв. метров), Санкт-Петербурге и Ленинградской области (422 тыс. из 603 тыс.) и значительная часть в Московском регионе (976 тыс. из 2,6 млн кв. метров). При этом ставка аренды уверенно движется к 9 тыс. рублей за «квадрат» в год.

И тенденция сохраняется. Так, в ближайшие годы, к примеру, онлайн-торговля, по мнению Арсена Оганджаняна, сохранит темпы роста выше, чем в офлайн-рознице. Доля e-commerce в обороте российской торговли достигла 13% и сохраняет потенциал для дальнейшего увеличения. Для эффективной логистики онлайн-ритейл может потребоваться в два раза больше складских площадей по сравнению с традиционными ритейлерами.

Подтверждением этих слов стало сообщение на закрытом инвесткоулде в рамках MALLPIC 2.0 о том, что девелоперская компания «Ориентир» построит фулфилмент-центр для Ozon в Санкт-Петербурге. Строительство на участке площадью 20 гектаров недалеко от Кольцевой автодороги будет завершено в III квартале 2024 года, после чего объект будет передан ритейлеру в аренду на 12 лет. Общая площадь хранения составит свыше 117 тыс. кв. метров. Сумма инвестиций в проект превысит 7,5 млрд рублей. По словам генерального директора «Ориентира» Андрея Пестникова, новый объект позволит значительно усилить инфраструктуру компании Ozon в Северо-Западном регионе. Помимо девелопера и



Время перемен

В Сочи завершился форум MALLPIC 2.0

арендатора в сделке приняла участие платформа коллективных инвестиций PARUS Asset Management. Проект реализуется через ЗПИФ. После ввода в эксплуатацию центра его паи будут предложены частным инвесторам подписывать договоры аренды практически нет — 0,1% для московского рынка, 0,4% — для Петербурга, 0,6% — в среднем по региону. При появлении свободных складов потенциальные арендаторы готовы подписывать договоры аренды буквально за сутки, даже несмотря на довольно высокие арендные ставки. Бывают случаи, когда владелец четыре раза за месяц поднимает ставку на одну и ту же площадь».

Отдельного внимания на форуме удостоился формат Light Industrial (LI). Член совета директоров, руководитель Департамента по работе со складскими и производственными помещениями компании IBC Real Estate Евгений Бумагин рассказал, что в стройке сегодня находится 390 тыс. «LI-квадратов» и они будут сданы до конца 2024-го. В результате доля формата в общем объеме складов в Москве и Подмосковье составит более 4%. По мнению эксперта, в дальнейшем рынок будет развиваться в двух направлениях. Строительство LI-объектов займется как профессиональные складские девелоперы, так и застройщики жилья, которым предоставляются льготы при строительстве мест приложения труда. Они-то и станут драйверами развития LI. Сегодня их доля в общем объеме строительства LI составляет 33% (127 тыс. кв. метров уже возводится ФСК, A101, Capital Group). Такие компании, как «КРОСТ», «Самолет», «Гранель», Level Group и Ingrad, сейчас активно присматриваются к формату.

Помимо стандартных кафе набирает популярность и формат гастропространств. К решению следующего года сеть фуд-холлов Eat Market пополнится шестью площадками. Как уточнил генеральный директор управляющей компании «Маркет Лайнер» Максим Гуржий, это объекты, к примеру, в Пензе, Новосибирске, Подольске и Москве. «Самым крупным из планируемых к открытию станет столичный фуд-холл на Новорижском шоссе — его площадь составит свыше 8 тыс. кв. метров, здесь разместится более 50 различных корнеров», — отметил он. — Другим интересным объектом станет фуд-холл в Прокшино в Новой Москве, который реализуется в коллаборации с застройщиком A101. Мы займем 3,3 тыс. «квадратов» строящегося здесь бизнес-центра».

Бани, еда и спорт — магниты торгового трафика

Пандемия коронавируса, международные санкции, ограничение рынков, уход из России иностранных брендов, а также экономические сложности поставили собственников ТЦ в непростые условия. Не самым лучшим образом на посещаемости сказался и бурный рост маркетплейсов, онлайн-магазинов и сервисов доставки.

По прогнозам главы СТЦ Булата Шакирова, в ближайшие несколько лет около 10% ТЦ придется перестроить или снести. «Другие могут переделать в многофункциональные комплексы с жильем и магазинами, апарт-комплексы, склады, ТЦ, созданные на базе бывших производств, могут вернуться к первоначальным функциям», — отметил руководитель союза.

Участники форума выразили мнение, что вернуть трафик в ТЦ можно только через развитие инфраструктуры компании Ozon в Северо-Западном регионе. Помимо девелопера и

стей не так велик: индустрия питания, фитнес и салоны красоты, а также кино.

Одним из наиболее перспективных направлений с точки зрения генерации трафика выглядит сфера питания — фудкорты, фудхоллы, а также кафе, являющиеся обязательной частью успешного ТЦ. Более того, этот бизнес остается высокомаржинальным даже в сложившихся экономических условиях и привлекает как российских, так и зарубежных инвесторов. Так, директор по международному развитию сети Big Chefs Абдурахман Озизав рассказал, что турецкая ресторанный сеть ищет площадки для открытия своих первых заведений в России. «Мы изучаем российский рынок последние три-четыре года, — подчеркнул он. — Сейчас уже готовы выйти на него. Средняя площадь каждого ресторана составит 700 «квадратов», хотя локация пока окончательно не определена».

Помимо стандартных кафе набирает популярность и формат гастропространств. К решению следующего года сеть фуд-холлов Eat Market пополнится шестью площадками. Как уточнил генеральный директор управляющей компании «Маркет Лайнер» Максим Гуржий, это объекты, к примеру, в Пензе, Новосибирске, Подольске и Москве. «Самым крупным из планируемых к открытию станет столичный фуд-холл на Новорижском шоссе — его площадь составит свыше 8 тыс. кв. метров, здесь разместится более 50 различных корнеров», — отметил он. — Другим интересным объектом станет фуд-холл в Прокшино в Новой Москве, который реализуется в коллаборации с застройщиком A101. Мы займем 3,3 тыс. «квадратов» строящегося здесь бизнес-центра».

Не отстают от «дедов» и компании в сфере фитнеса. Известная сеть спортклубов DDX объявила о широкой экспансии в регионы. Только до конца этого года в разных городах России планируют открыть 10 центров, в том числе в Туле, Самаре и Сургуте. «Мы прорабатываем разные варианты и изучаем разные регионы для расширения сети, вплоть до Дальнего Востока. В 2024 году хотим запустить еще 50 фитнес-центров. Таким образом, количество точек нашей сети фактически удвоится», — пообещал директор по развитию DDX Владимир Курдин.

Однако настоящим открытием этой сферы эксперты считают проекты городских термальных комплексов. «Это направление в России очень перспективно: в ближайшие год-два можно ожидать появления порядка трех десятков новых объектов в разных регионах страны, — считает генеральный директор компании «Термопорт» (входит в ГК «Ташир») Кирилл Назаров. — Запрос на предоставление досуга такого рода велик, а предложений мало». Речь идет как об отдельных стоящих термах, так и размещенных в жилых комплексах (ЖК) и ТЦ. Открытие термальных комплексов в ЖК повышает их привлекательность среди потенциальных покупателей, а в ТЦ — генерирует дополнительный трафик посетителей.

В рамках форума был представлен проект одного из крупнейших на юге страны термальных комплексов. «Изначально в рамках крупного девелоперского проекта в Краснодаре помимо жилья и социальной инфраструктуры мы планировали построить ТЦ. Однако потом, учитывая востребованность торговых площадей и запрос населения на инфраструктуру оздоровления, приняли решение построить термальный курорт площадью 39 тыс. кв. метров», — сообщил руководитель отдела аренды и продаж коммерческой недвижимости компании DOGMA Александр Голиков. Строительство курорта начнется в следующем году и продлится около двух лет. В составе комплекса появятся открытые и закрытые бассейны, 42 бани и сауны, собственная искусственная река, водопад высотой семь метров, песчаный пляж, а также рестораны и кафе.

А вот у сегмента кинопроката сейчас не самые радужные перспективы: сказывается уход голливудского кино, создающий так называемую «летнюю яму» посещаемости и, соответственно, доходности. Сборы в кинотеатрах в этом году составят 34,2 млрд рублей, что, правда, на 44,5% больше, чем в 2022 году, но на 38% меньше, чем в 2019-м.

В связи с этим генеральный директор ComScore по России и СНГ Роман Исеев предостерегает инвесторов от запуска новых проектов кинотеатров. «Существующее количество кинотеатров в стране вполне достаточно. Они покрывают весь запрос на кино, а учитывая санкции и сложившуюся экономическую ситуацию, открытие новых объектов сейчас нецелесообразно», — предупредил эксперт, приведя такую математику: инвестиции в кинотеатр на 4-6 залов сегодня составляют в среднем 140 млн рублей. При этом его прибыльность по сравнению с доковидными временами упала в разных сетях на 10-30%. Таким образом, многие из них уже сейчас балансируют на грани самоокупаемости или вообще работают в минус.

ТЕХНОЛОГИИ

Владимир ТЕН

Сам Илон Маск (Elon Reeve Musk), определяя для себя приоритеты при выборе жилья, сформулировал следующие принципы: жилье должно быть удобным, экологичным и располагаться недалеко от места работы. Может быть, поэтому самый богатый человек планеты живет в небольшой, по сути, бытовке размером чуть больше трейлера (35 «квадратов»). На самом деле, это готовый сборный дом со всеми удобствами и коммуникациями — настоящий «умный дом».

«Умный дом» и интеграция миров

Как писали Ильф и Петров, «параллельно большому миру, в котором живут большие люди и большие вещи, существует маленький мир с маленькими людьми и маленькими вещами. В большом мире изобретен дизель-мотор, написаны «Мертвые души», построена Днепровская гидроэлектростанция и совершен полет вокруг света. В маленьком мире изобретен кричащий пузырь «уйди-уйди», написана песенка «Кирпичики» и появились брюки фасона «полпред» — как будто между этими мирами существует непреодолимая стена. Не будем заострять внимание на том, что имелась в виду стена между «дворянством» и «мещанством».

Понятие «умный дом» эту разницу стирает. Конечно, еще больше в этом плане сделали социальные сети и интернет, который затопил сварливые голоса «маленьких людей», но именно «умный дом», прочно завязанный, впрочем, на интернет, снес ее как Берлинскую стену.

«Умный дом» проникнул в наш мир исподволь, помогая выполнять некоторые утилитарные действия и решать определенные повседневные задачи. И пожалуй — теперь домашняя автоматизация представляет собой относительно гибкую систему, которую пользователь может самостоятельно настроить и настраивать под себя.

Наиболее широко и относительно давно распространенные примеры автоматических действий в «умном доме» — управление освещением, корректировка работы отопительной системы или кондиционера, предупреждение о вторжении, возгорании или протечке воды.

Домашняя автоматизация рассматривается как частный случай интернета вещей, включающая доступные через интернет домашние устройства, в то время как интернет вещей включает в себя любые связанные через сеть устройства в принципе.

Так что элементарный уют с регуляровкой температуры — это из области домашней автоматизации. А когда к уюту начали добавляться пылесос, микроволновка, холодильник, стиральная машина и так далее, стали появляться системы, стремящиеся подчинить этих «домашних монстров» единому управлению.

Одним из первых таких опытов в 1950 году стал «дом с кнопками» (Push-Button Manor) американского инженера Эмиля Маттаса (Emil Mathias), где расположенные по всему дому кнопки автоматизировали выполнение основных бытовых задач.

В 1975-м шотландская Pico Electronics разработала первый стандарт управления домашними устройствами — X10. Для передачи сигналов использовалась обычная электрическая сеть. Кроме того, создатели предусмотрели беспроводное управление на радиочастоте 433 МГц (в США — 310 МГц). Новая система позволяла включать и выключать приборы, получать данные об их текущем состоянии, менять яркость света.

Европейцы готовили собственные, как это бы сейчас назвали, платформы. Так, компания Siemens предложила использовать единый стандарт, который назвали Европейской инсталляционной шиной (EIB). Французы создали стандарт VatiBus. Далее появился третий европейский стандарт — EHS.

А в 1984 году стараниями американской Ассоциации жилищно-строительных компаний (National Association of Home Builders)



Завтра

начинается сегодня

Элементы «умного дома»

все настойчивее стучатся в наши двери

собственно и возник термин «умный дом» (smart house).

Переворот произошел, когда системы «умного дома» практически одномоментно подешевели в разы и стали появляться «умные помощники» с голосовым управлением.

В России компания Яндекс выпустила на рынок «Яндекс Станцию» с русскоязычным голосовым помощником Алисой. Платформа является открытой, что позволяет производителю или разработчику интегрировать в нее собственные экосистемы «умного дома».

Чем набит ящик Пандоры?

Так из чего же состоит система «умного дома»? Она включает три типа устройств: контроллер (хаб), представляющий собой управляющее устройство, соединяющее все элементы системы друг с другом и связывающее их с внешним миром, датчики или сенсоры, «снимающие» информацию о внешних условиях, и так называемые актуаторы — исполнительные устройства, непосредственно исполняющие команды (автоматические выключатели, розетки, клапаны для труб, сирены, климат-контроллеры и так далее).

В «умном доме» контроллер завязан на остальные устройства системы через радиосигналы. Самые распространенные стандарты радиосвязи для домашней автоматизации в России — Z-Wave (869 МГц) и ZigBee (868 МГц или 2,4 ГГц), Wi-Fi (2,4 ГГц) и Bluetooth (2,4 ГГц). Почти все они используют шифрование данных (AES-128), в Wi-Fi применяется шифрование WPA, WPA2 или WEP.

На контроллер замыкаются разнообразные датчики — движения, присутствия, вибрации, разбития стекла, открытия окна или двери. С хабом связано и видеонаблюдение — видеодомофоны и видеоглазки, а также электронные запорные устройства — «умные» замки, смартлоки и модули управления воротами.

Освещение регулируют «умные» выключатели и диммеры, модули управления шторами, жалюзи и рольставнями. Подобные датчики позволяют автоматизировать управ-

ление и чаще всего используются, чтобы автоматически включать свет, когда люди входят в помещение, и выключать, когда выходят, автоматически настраивать яркость светильников и положение жалюзи или штор, регулировать освещенность в зависимости от сезона и времени суток или по другим заранее заданным правилам.

Управление климатом включает в себя датчики влажности, температуры (для поддержания постоянной температуры или ее автоматического регулирования), терморегуляторы для управления мощностью батареи отопления, климат-контроллеры, передающие команды «умного дома» на технику предыдущих поколений, которая управляется обычными дистанционными пультами, прежде всего на кондиционеры.

Сюда же могут входить гигростаты для поддержания постоянной влажности или ее регулирования.

Впрочем, с функционированием систем «умного дома» не все так безоблачно, как может показаться на первый взгляд. Основные проблемы здесь кроются в фрагментированности отрасли и безопасности данных. Как правило, производители «умных устройств» создают их на собственном программном обеспечении, с собственными мобильными приложениями и контроллерами. Это усложняет как взаимодействие устройств, так и создание единой сети из оборудования различных производителей.

Поэтому были придуманы такие протоколы, как Z-Wave, которые создавались для преодоления проблем несовместимости. Конструировать устройства с возможностью свободного взаимодействия друг с другом стали также производители на ZigBee.

Есть и другой путь — разработка самих устройств со способностью взаимодействовать с разными стандартами. Некоторые производители встраивают в главный контроллер домашней сети возможность управления на нескольких стандартах. Тогда устройства, не имея возможности взаимодействовать напрямую, работают друг с другом через универсальный хаб.

В нашей стране по закону есть возможность использовать устройства, работающие на радиочастотах 433 МГц, 868 МГц и 2,4 ГГц. По перечню радиозлектронных средств и высокочастотных устройств, подлежащих регистрации, не требуют регистрации и доступны для свободного приобретения и использования устройства дистанционного управления, охранной сигнализации и оповещения в полосе радиочастот 868-868,2 МГц с допустимой мощностью излучения передатчика не более 10 мВт, а также неспециализированные (любого назначения) устройства в полосах радиочастот 433,075-434,790 МГц и 868,7-869,2 МГц с допустимой мощностью излучения передатчика не более 25 мВт.

Как собрать глаза в пучок?

Свободный рынок есть свободный рынок. Производители наперебой предлагают свою продукцию, обещая уникальную производительность и удобства, доселе недоступные. Дескать, приобрети, смонтируй — и жизнь покажется раем. Не пошевелив и пальцем, обрети счастье и впадай в нирвану с кондиционированным воздухом самой подходящей температуры и нужной влажности в атмосфере любимого уровня освещения. Раслабляйся и ни о чем не волнуйся: никаких нештатных проникновений и взломов. iNo pasagan! Но нашему человеку покой и не надобен. Помните: «Орешек знаний тверд, но все же мы не привыкли отступать! Нам расколоть его поможет...»

Расколоть и получить наилучшее, конечно же, помогут различные рейтинги, исходя из которых можно выбрать устройство, максимально отвечающее вашим потребностям. При этом отметим, что в массовом сегменте никаких футуристических возможностей системы «умного дома» пока не предлагают — никаких цветных кубиков, по мановению пальца превращающихся в гйбеуе прожарки medium rare со сложным гарниром, или человекообразного робота с внешностью премиальной гейши для массажа ваших ступней. А как мечталось!

Впрочем, с десятков лет назад и роботы-пылесосы были фантастикой, а ныне на них кошки катаются в процессе автоматической уборки. Так что доверимся формуле: «Завтра начинается сегодня!»

ТЕХНОЛОГИИ

Открытый код

Проблемы и перспективы внедрения ТИМ в российском строительстве

Беседовал Владимир ТЕН

Во всем мире вопросы использования технологий информационного моделирования (ТИМ) в сфере строительства носят, скажем так, обособленный характер — особенности законодательства, языковой барьер, общий уровень компьютерной грамотности и так далее. И только в нашей стране это проблема шекспировского уровня трагедийности: «Быть или не быть?» Но трагедия, она же всегда соседствует с фарсом: когда пелена с глаз спала, оказалось, не все так страшно, как Autodesk до своего ухода из России малевал.

О нынешней ситуации на отечественном рынке отраслевого программного обеспечения (ПО) «Стройгазета» беседовала с заместителем генерального директора по науке АО «СиСофт Девелопмент» (CSoftDevelopment), руководителем комитета по информационному моделированию градостроительной деятельности АРПП «Отечественный софт» Михаилом БОЧАРОВЫМ.



Михаил Евгеньевич, сегодня многие лакуны профильного ПО закрыты, причем в значительной степени усилиями вашей компании. Можно уже констатировать, что ТИМ победно шагает по стране?

Можно. Именно так, как вы сказали: информационное моделирование шагает по стране! Пока идет борьба, так скажем, на подступах, но победа будет за нами! Во многом благодаря

тому, что мы и некоторые наши коллеги давно нацелены на комплексный подход, наши позиции на рынке сейчас намного лучше, чем у остальных. Так, мы разработали и с 2010 года поддерживаем открытый формат данных, в котором работают все наши программные продукты и где, например, есть огромная библиотека, содержащая более одного миллиона различных элементов и компонентов...

Можно вас перебить... Открытый код — эта позиция силь?

Да! Но главное — это возможность для любого производителя софта интегрироваться с нами без потери данных. Держателей открытых форматов в России — всего четыре крупные компании, из которых три образуют некий альянс, внутри которого существует взаимная интероперабельность, что обеспечивает для потребителя очень выгодные условия. В общем, это наша и наших коллег солидарная позиция.

В чем вы видите проблемы отечественных решений для ТИМ? И как их можно в короткий срок устранить?

Я полагаю, что самое главное — не пересурдствовать с регулированием и не подменять понятия. Нам нужна машиночитаемость данных, обеспечивающая эффективное управление, а все остальное — только инструменты достижения. Например, обязательность перехода на трехмерную модель — есть сейчас такое желание, и под это даже пытаются изменить определение информационной модели в Градкодексе. Существующее определение очень удачно для постепенного вхождения в управление данными, и принятие этого

решения может просто привести к коллапсу, потому что большинство потребителей элементарно не сможет этого сделать.

Трехмерная цифровая модель (допустим, трехмерная графика) нужна только тогда, когда у нас большие потребности к структурированию данных. Но это нужно не всегда, и для этого также требуются большие компьютерные мощности. Конечно, мощный компьютер справится с гигабайтами данных, но если объем этих данных будет постоянно нарастать, то придется строить огромные серверы. Я за регулирование, но за разумное. Поэтому сейчас для того, чтобы выработать нормальные правила игры, мы должны потихонечку в ТИМ входить, что называется, эволюционным путем.

А как быть, скажем, с жалобами пользователей на то, что отечественные решения не очень удобны и не так эффективно работают по сравнению с западными аналогами? Все дело в привычке? Или в этих жалобах есть доля истины?

На мой взгляд, надо эти понятия — удобство и эффективность — разделить: они из разных корзин. Поэтому сначала о неудобстве. Претензии типа «мне в этой программе неудобно работать, потому что я иначе привык» — это из области недовольного брюзжания. То есть не по существу. Привык так, привыкнешь по-другому.

Если говорить об эффективности, то что имеется в виду? Эффективность какая? У нас нацеленность на выполнение эффективного технического регулирования. Мы живем в России, и в стране есть свои законы, которыми надо руководствоваться. Поэтому кто тут главный — яйцо или курица? В нашем случае, конечно, курица. А яйца, которые не соответствуют стандарту российского технического регулирования, априори неудобны.

Как считаете, ваши решения стали популярны и востребованы, потому что вы избавились

благодаря обстоятельствам от иностранных конкурентов?

Мы не боимся конкуренции, потому что развитием информационного моделирования занимаемся давно. Именно развитием, а не копированием. Мы работали на рынке, зачастую занимаясь тем, чего западники делать не хотели. И это принесло пользу — наши решения сейчас комплексны и соответствуют не только мировому уровню, но и российскому техническому регулированию и потребностям отечественных пользователей. Очень поддерживало то, что у нас размещали заказы крупные российские госкомпании — Газпром, Роснефть, Росатом. Наверно, у них были резоны использовать именно отечественный софт — и они были правы. В общем, кто смотрел вперед, осваивал российский рынок и развивал свое, тот сейчас и на взлете.

И даже больше... Ваша компания, к примеру, вышла на международный рынок. В частности, я знаю о вашем успехе в Узбекистане...

Узбекистан — не первая, а одна из последних точек нашей технической активности. А вообще в более чем 35-летней истории компании есть эпизоды, когда мы продавали свои продукты в западные страны, в том числе и в США, то есть у нас было то, что позволяло работать даже на таких перенасыщенных рынках. В целом могу сказать: наши продукты проще, дешевле, удобнее и, самое главное, надежнее.



ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНГРЕСС
по комплексному развитию территорий

22 ноября 2023 года

Всероссийский конгресс
по комплексному развитию территорий

г. Москва, ул. Покровка, 47
Цифровое деловое пространство

Регистрация на сайте Конгресса:

14 НОЯБРЯ 2023
МОСКВА
MARRIOTT ROYAL AURORA

КОНФЕРЕНЦИЯ-ВЫСТАВКА

ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
УМНАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Безопасность инженерных систем и цифровые технологии

Реальная практика и новый взгляд на эксплуатацию

www.умная-эксплуатация.рф

МАТЕРИАЛЫ

Укол бетоном

Защитные мероприятия методом высоконапорной инъекции карстующихся пород



Образцы, отобранные на опытной площадке

Опытная площадка. Применение комплекса оборудования для струйной цементации



Павел ЧЕРНЫШОВ, исполнительный директор «ГЕОИЗОЛ Проект»

При проектировании пятого этапа скоростной автомагистрали М-12 «Восток» на участке от Арамаса до Нижнего Новгорода (347-454 км) были выявлены риски развития карстовых процессов. Территория Нижегородской области, по которой проходит строящаяся магистраль, характеризуется интенсивным развитием современного карста. Механизм развития деформаций на земной поверхности преимущественно карстово-суффозионный. Карстующиеся грунты сложены известняками, доломитами, гилсами и ангидритами.

При этом инженерную защиту от карстов требовалось выполнить как для участков дорожного полотна, так и для ряда искусственных сооружений (ИССО). Для максимального сокращения сроков работ наша компания предложила нестандартное решение — выполнение защитных мероприятий методом высоконапорной инъекции карстующихся пород с применением комплекса оборудования для струйной цементации (Jet Grouting).

Защита участков земляного полотна обеспечивалась конструктивными мероприятиями, выполняемыми в теле дорожной насыпи. Участки с расчетным диаметром карстовых воронок до 4 метров были усилены геотекстилем ПЭФ прочностью при растяжении от 150 до 300 кН/м в один слой. Участки с вероятностью возникновения карстовых воронок диаметром от 6 до 8 метров армировались плотным геотекстилем послойно в три ряда. Участки с воронками от 8 до 10 метров перекрывались железобетонными плитами толщиной 600 мм. На наиболее опасных участках, где размер воронок мог превышать 30 метров, предусматривалось устройство ребристых железобетонных плит толщиной 300-530 мм, усиленных продольными и поперечными балками сечением 900x2000 мм и 900x1800 мм соответственно.

Защита ИССО ввиду специфики их конструкции требовала особого подхода. На этапе разработки концепции инженерной защиты рассматривалось несколько вариантов. Первый предполагал увеличение размеров свайного основания под опорами путепроводов и мостов. Увеличение числа свай и, соот-

ветственно, габаритов ростерка допускало исключение из работы некоторых свай в случае развития карстовых процессов с возникновением просадок или провалов вблизи сооружения. При этом даже при развитии негативного сценария эксплуатация ИССО оставалась безопасной.

Второй вариант, рассматривавшийся на этапе концепции, предполагал устройство противокарстового барьера ниже уровня свайного фундамента, который бы предотвращал выход деформаций на поверхность покрывающей толщи под сооружение. Такой экран в виде грунтоцементного массива предполагалось выполнить методом струйной цементации. Это решение, как и первое, не исключало развитие карстовых процессов. Следовательно, в перспективе деформации карстующиеся породы могли подняться вверх и со временем разрушить защитный грунтоцементный слой, что создало бы риски для безаварийной работы ИССО.

В итоге был принят вариант инъекционного закрепления, предполагающий исключение рисков развития карстовых процессов путем заполнения пустот, полостей, трещин и зон разрушения карстующихся пород и покрывающей толщи. Как правило, для тампонирующего грунта применяется манжетная технология инъектирования, являющаяся классическим решением. Однако у этого решения, несмотря на гарантированную надежность результата, имеется весомый минус — поэтапно выполняемая инъекция требует существенных временных затрат.

В целях сокращения сроков работ специалисты, занятые в проекте, проработали метод высоконапорной инъектирования с использованием комплекса оборудования для струйной цементации. По сравнению с классической манжетной технологией это дало значительную экономию времени, поскольку все операции по инъектированию происходили за одну проходку.

Необходимо акцентировать внимание на том, что выбранный метод высоконапорной инъекции направлен не на разрушение пород с созданием грунтоцементного массива, что характерно для Jet Grouting, а предназначен для заполнения трещин и пустот скального грунта.

При правильном подборе цементных составов и организации работ метод высоконапорной инъекции специализированным

растворами с применением оборудования для струйной цементации сочетает высокую скорость производства работ с надежностью результата.

В проекте предусмотрено использование различных материалов, в том числе специальных составов, обладающих специфическими характеристиками, с комплексом модифицирующих добавок — стабильного высокоподвижного экранирующего быстрохватывающегося раствора (СВЭБР) и стабильного высокоподвижного быстрохватывающегося раствора (СВБР).

Для эффективного заполнения пустот, полостей, трещин и зон разрушения карстующихся пород применяется стабильный (устойчивый) цементный раствор, который сохраняет консистенцию и не разделяется на фракции (воду и цемент), что исключает оседание цемента при прохождении через трещины. Также раствор должен характеризоваться низкой водоотдачей (в пределах 2%).

Специфика оборудования Jet Grouting требует применения растворов с высоким водоцементным отношением ($V/C=0,8...1,0$). Инъекционные составы должны быть текучими и при этом обладать необходимыми прочностными характеристиками.

Первичная скорость схватывания — еще одна критически важная характеристика растворов, применяемых для закрепления карстующихся пород. На участках, требующих инженерной защиты от карстов, исследования выявили грунты с высоким коэффициентом фильтрации (более 100 м/сут.). Быстрохватывающийся раствор образует первичную структуру в течение 15 минут после нагнетания. Таким образом, даже в условиях перемещения воды в массиве грунта исключается суффозия инъектированного материала и достигается качество выполнения работ.

Для повышения экономической эффективности проект предусматривал комбинированное применение инъекционных составов.

Размер зоны инъектирования грунта определяется для каждого сооружения индивидуально в зависимости от диаметра карстовой воронки. Работы по инъектированию выполняются в несколько этапов.

На первом этапе устраивается непроницаемый барьер из нескольких рядов контурных скважин. Вначале по периметру инъектирует-

ся цементный раствор. На участках со значительным поглощением раствора контур дополняется скважинами с заполнением СВЭБР.

Внутри закрепляемой зоны после набора прочности раствора в контурном ряде выполняется инъекция цементным раствором с поэтапным сгущением сетки скважин. Производится оценка коэффициента фильтрации и прочности грунтового массива. Если параметры не соответствуют проектным, производится инъекция СВБР для достижения требуемых параметров сплошности закрепляемого массива.

При наличии в верхней зоне над карстующимися породами крупнообломочных, песчаных и иных несвязных грунтов дополнительно предусматриваются контрольные инъекции покровной толщи для предотвращения разуплотнения и сохранения исходных физико-механических характеристик массива в случае развития вблизи защищаемого объекта карстово-суффозионных процессов.

Для определения эффективности принятого технического решения проведены работы по опытной инъекции. Измерения параметров производились до и после инъектирования.

В контрольных скважинах, пробуренных в зоне закрепления, выявлены следы инъекционных материалов, что свидетельствовало о наличии пустот в массиве и их заполнении в результате высоконапорного инъектирования. Результаты изысканий подтвердили расчетные высокие параметры проницаемости СВЭБР и СВБР при заполнении массива. Используемые растворы на основе цемента без модифицирующих добавок имеют существенно более низкие характеристики проницаемости.

В результате выполнения работ с применением оборудования для струйной цементации карстующиеся породы и перекрывающие их грунты не были нарушены, при этом улучшились их физико-механические свойства. Высоконапорное инъектирование повысило сплошность массива и значительно снизило его фильтрационные параметры. Геофизические исследования методом межскважинного сейсмического просвечивания выявили увеличение скоростей распространения упругих волн в среднем на 20%, что свидетельствует об уменьшении пустотности массива в результате проведенных инъекционных работ.

Опытная кустовая откачка, выполненная до закрепления массива, показала высокие фильтрационные свойства карстующихся пород. После первого этапа закрепления массива с устройством инъекционных скважин с шагом 4x4 метра зафиксировано снижение коэффициентов фильтрации с 154-299 до 34-57 м/сут. После сгущения сетки скважин до шага 2x4 метра коэффициент фильтрации снизился до значений менее 1 м/сут.

Практика уже подтвердила эффективность Jet Grouting. В рамках строительства данного участка М-12 «Восток» в сжатые сроки был выполнен большой объем работ по закреплению карстующихся грунтов. Расчетные параметры, принятые проектом, засвидетельствованы в результате контроля качества, который проводился для каждого защищаемого ИССО.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА



Дан старт проектам КРТ

В Нижегородской области началась реализация проектов комплексного развития территорий



Глеб НИКИТИН, губернатор Нижегородской области:
«Мы используем все самые эффективные инструменты для преобразования окружающего пространства в действительно комфортную городскую среду. Большим подспорьем для нас в этой сфере стал механизм КРТ. В этом году переходим к запуску крупных пилотных проектов с его применением»

Татьяна ТОРГАШОВА

Изменения в Градостроительный кодекс, касающиеся применения механизма комплексного развития территорий (КРТ), в Нижегородской области сразу оценили по достоинству. Он, как отметил губернатор Глеб Никитин, позволяет создавать современные и комфортные городские кварталы, решать проблемы аварийного жилья и депрессивных общественных пространств.

В области началась проработка региональной нормативной базы для применения нового механизма. Одновременно в областной столице определили 26 перспективных площадок, которые рассматриваются в качестве приоритетных под комплексное развитие.

В текущем году в Нижнем Новгороде стартовала реализация двух проектов КРТ, до конца 2023-го еще по трем планируется подписание договоров после проведения торгов, в 2024-м запланирован старт четырех таких проектов. Эти цифры прозвучали в областном Заксобрании на заседании комитета по градостроительству и земельным отношениям, где обсудили вопрос о реализации в регионе проектов КРТ.

Площадка в районе улицы Правды стала первой, где будет использован этот механизм. Как доложил собранно первый заместитель министра градостроительной деятельности и развития агломерации, главный архитектор Сергей Попов, на площадке выполняются планировка и межквартальные территории. Расселению подлежат пять аварийных и четыре ветхих деревянных двухэтажных дома барачного



МАКСИМ ТЕМНИКОВ / NPI.RU

типа, построенных в 1920-1930-х годах. На их месте будут возведены высотки разной этажности с благоустроенными дворами, с озеленением не менее 20% территории.

Председатель комитета по градостроительному развитию и земельным отношениям Василий Суханов привел пример по площадке в районе улицы Самочкина, ставшей второй среди тех, где будет применен механизм КРТ. По продаже площадки состоялся аукцион, на котором произошло почти десятикратное увеличение стоимости: стартовал с цены чуть более 18 млн рублей, торги завершились на 191 млн. «Это говорит о том, что данные проекты очень востребованы и актуальны», — заключил руководитель комитета.



ТАТЬЯНА АРХИПЕНКО

В числе лучших

В Костромской области ведется активная работа по реализации программы «Чистая вода»

Татьяна ТОРГАШОВА

Вице-премьер России Марат Хуснуллин отметил, что с начала года наибольшее количество объектов в рамках федеральной программы «Чистая вода» построено и реконструировано в Архангельской, Брянской и Костромской областях.

Питьевая вода в Костромской области отличается высоким содержанием железа, что отрицательно сказывается на здоровье людей. Эта застарелая проблема сейчас решается посредством федеральной программы нацпроекта «Жилье и городская среда». По инициативе Губернатора Сергея Ситникова обеспечение граждан качественной питьевой водой стало одним из приоритетных направлений деятельности администрации области. С 2020 года в рамках программы в регионе было построено и реконструировано 18 объектов водоснабжения, благодаря чему соответствующую нормативам воду получили около 60 тыс. человек. Особенно значительный объем работ выполнен в текущем году.

В небольшом старинном городе Чухломе, входящем в перечень исторических городов России, завершена модернизация системы водоснабжения. В рамках проекта отремонтированы четыре скважины, пробурены две новые, в здании насосной станции установлено современное автоматизированное оборудование, запущена станция водоочистки, где вода проходит три этапа очистки: обезжелезивание, умягчение и осветление. В городе проложено более 7 км новых водопроводных сетей, установлены резервуары чистой воды. Новое оборудование, смонтированное в системе водоснабжения, позволяет экономить около 100 тыс. литров воды, которые раньше расходовались на промывку фильтров. Стоимость работ немного превысила 130 млн рублей, выделенных из бюджетов трех уровней.

В области завершено также строительство станций водоподготовки в пос. Сухоногово и Сушево, реконструирована система водоснабжения в пос. Кадей, выполнена реконструкция водопровода в с. Николо-Шанга. В финальной стадии находится реконструкция системы водоснабжения в городе Солнгалече, где построено здание водоподготовки, установлены два резервуара чистой воды, на десяти участках, где центрального водоснабжения раньше не было, проложено более 5 км труб водопровода.

В 2024 году работа по реализации программы «Чистая вода» будет продолжена.

РБК Events

Недвижимость — в поисках путей развития

14 ноября 10:00-14:30

ВЫСТАВКА ОТДЕЛОЧНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ И АРХИТЕКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ

YugBuild

28 февраля – 2 марта 2024

Краснодар ВКК «Экспоград Юг»

14 разделов экспозиции
190 участников
9 535 посетителей

Организатор
МVK

+7 (861) 200-12-34
yugbuild@mvk.ru

Забронировать
стенд
www.yugbuild.com



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Как помочь механизму КРТ стать еще эффективнее?



Цветок Ая-Ганга

У Национального музея Бурятии появится новый дом

Оксана САМБОРСКАЯ

Государственное автономное учреждение культуры (ГАУК) «Национальный музей Республики Бурятия» получит собственное здание на берегу реки Уда в Советском районе Улан-Удэ. Концессионное соглашение о его строительстве было подписано на днях между местным министерством культуры и управляющей компанией «Инфратех Концессии». Завершить работы планируется в 2026 году.

Возведение этого объекта предусмотрено долгосрочным планом комплексного социально-экономического развития Улан-Удэнской городской агломерации на период до 2030 года, утвержденным распоряжением №2058-р правительства РФ от 31 июля 2023 года. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 3,7 млрд рублей, в том числе включает заемное банковское финансирование, собственные средства компании-концессионера, а также средства из федерального бюджета в виде гранта в размере около 1,7 млрд.

Архитектурно-художественная концепция Национального музея основана на архитектурной интерпретации степного цвет-

ка Ая-Ганга — культового для бурятков растения. По задумке авторов проекта, в виде его четырех символических лепестков как раз и представлено новое многофункциональное универсальное пространство. Внутри оно будет оформлено как экспозиция по теме «Человек у Байкала». Именно это связывает три основные темы музея — историю, культуру и природу.

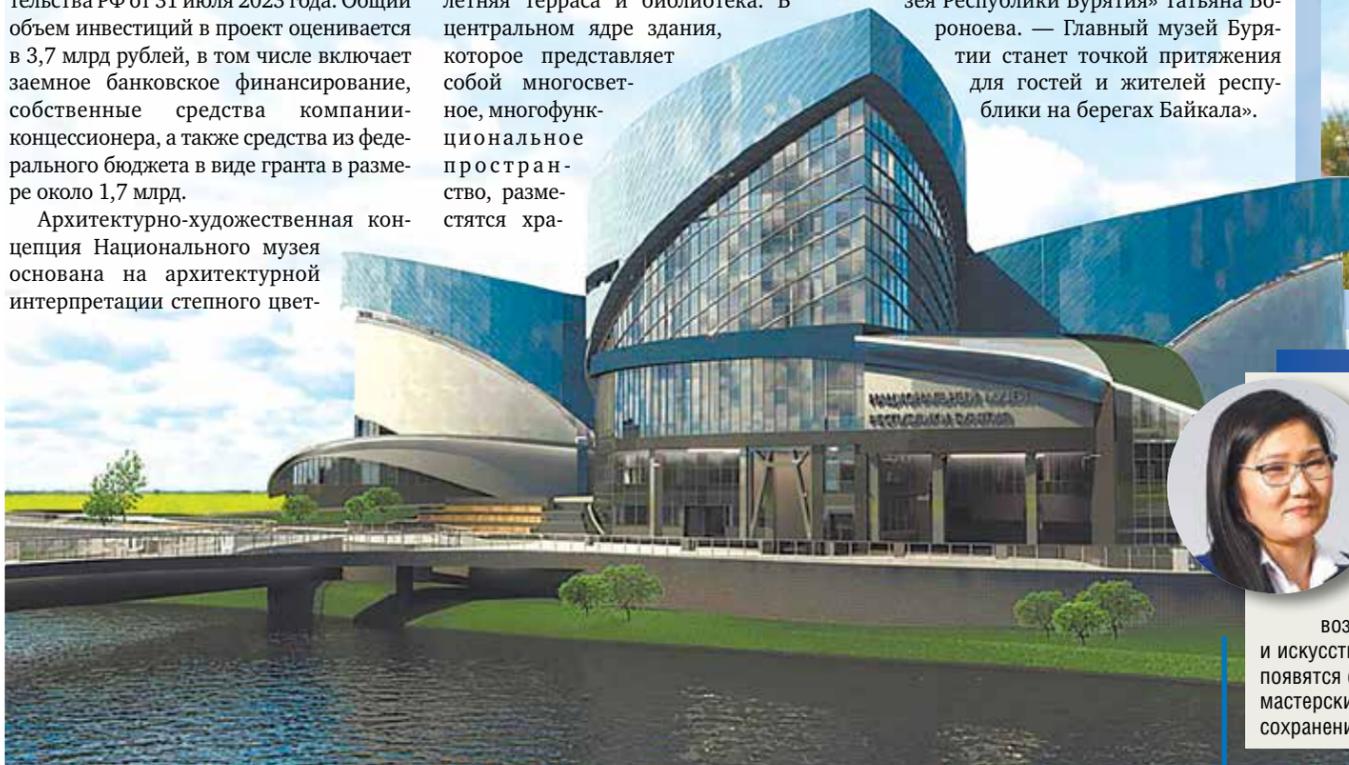
Общая площадь здания составит 14 883 кв. метра. В главном блоке будут расположены вестибюль, выставочное пространство, конференц-зал, визит-центр, экскурсионное бюро, галерея, кафе, технические и другие помещения. Также в музее появится детский центр с отдельным входом и вестибюлем, помещения кружков с выставочными залами, летняя терраса и библиотека. В центральном ядре здания, которое представляет собой многосветное, многофункциональное пространство, разместятся хра-

нилище скульптуры и графики, предметов из драгметаллов и нумизматики, оружейная и прочие помещения. В других блоках «лепестках» музея будут расположены фотолаборатория, хранилища меха, ткани, предметов быта, археологии, зоологии, палеонтологии, ботаники, реставрационные мастерские, фонд редких книг и многие другие помещения.

Проектом благоустройства территории предусмотрены автостоянки для посетителей и туристических автобусов, площадки для отдыха, открытая экспозиция музея, амфитеатр, озеленение, установка малых архитектурных форм.

«Комфортное и высокотехнологичное новое здание позволит нашей сокровищнице памятников культуры и истории народов Бурятии на самом высоком уровне хранить, пополнять, экспонировать все лучшее, что создано трудом и талантом выдающихся творческих представителей нашей земли, — отметила директор «Национального музея Республики Бурятия» Татьяна Боронова. — Главный музей Бурятии станет точкой притяжения для гостей и жителей республики на берегах Байкала».

ГАУК «Национальный музей Республики Бурятия» создано в 2011 году путем слияния трех учреждений культуры: Художественного музея имени Ц. С. Сампилова, Музея природы Бурятии и Музея истории имени М. Н. Хангалова. В 2013 году к Национальному музею был присоединен Новоселенгинский музей декабристов. Объединенный экспозиционный фонд насчитывает сейчас свыше 147 тыс. единиц хранения.



Соелма ДАГАЕВА,
министр культуры Республики Бурятия:

«Национальный музей располагает богатейшими историческими и художественными коллекциями, но в современных условиях мы можем демонстрировать только 5% от фондов. С появлением новых пространств у наших земляков и туристов появится больше возможностей для приобщения к истории и искусству. У музея увеличится выставочная площадь, появятся фондохранилище, реставрационные мастерские. Все это более качественные условия сохранения фондов для будущих поколений»