



Издаётся  
с апреля 1924

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2021  
Journalist of the year in real estate



# Строительная газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№25 (10703) 8 июля 2022

**Обновлять  
и совершенствовать!**

**Андрей Копытин  
о значимости  
работы по актуализации  
нормативно-технической  
документации**

Владимир ТЕН

В прошлом номере «Стройгазета» (с. 7) подробно рассказывала, почему в новой действительности важно соблюдать баланс отраслевого правового регулирования — с точки зрения безопасности возводимых зданий и сооружений, с одной стороны, и сохранения их максимальной ресурсной эффективности, экономичности, с другой. О том, как этого добиться и каким образом сегодня ведется актуализация нормативно-технической документации под современные реалии строительства, «СГ» побеседовала с исполняющим обязанности директора Федерального автономного учреждения «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФАУ «ФЦС») Андреем КОПЫТИНЫМ.

**«СГ»:** Андрей Викторович, в рамках проекта «Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года» предусмотрен ряд мероприятий по совершенствованию системы технического регулирования. С чего предполагаете начать?

**Андрей Копытин:** Одной из центральных задач является переход от предписывающего метода нормирования к параметрическому, основанному на альтернативных, гибких вариантах достижения нормативных требований в проектировании и строительстве, при этом обеспечивающему максимально быстрое внедрение инноваций при гарантированном соблюдении безопасности технических решений. Проект будущей системы нормативных документов в строительстве, учитывающий переход на параметрическое нормирование, был подготовлен ФАУ «ФЦС» и представлен профессиональному сообществу.

В 2022 году уже осуществляется разработка «пилотных» сводов правил (СП) «Здания жилые многоквартирные. Основные положения» и «Общественные здания и сооружения. Основные положения», в состав которых будут входить преимущественно параметрические требования.

Окончание на с. 5

## В ритме спроса

**Строительство стало драйвером развития  
российской промышленности**



Алексей ТОРБА

**В** рамках прошедшей в Екатеринбурге международной промышленной выставки «ИННОПРОМ» Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП) провел открытую сессию своего комитета по промполитике и техрегулированию на тему «Промышленная политика и техническое регулирование в строительстве». Открывая заседание, президент РСПП Александр Шохин обозначил основные направления дискуссии: «дорожная карта» технического регулирования, применение металлических и деревянных конструкций, импортозамещение и кадры. Участники мероприятия рассказали о большой работе, которая идет по каждому из этих направлений и как никогда прежде требует слаженного межведомственного взаимодействия.

По словам Александра Шохина, один из основных выводов, к которому пришло руководство РСПП, состоит в том, что лучший способ бороться с санкционными

ограничениями — снимать избыточное административное давление и совершенствовать техническое регулирование. Президент РСПП поблагодарил Минстрой России за совместную работу в этом направлении. При этом, по словам заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) РФ Сергея Мухоморова, основная идея состоит в переходе от обязательных и добровольных требований к единому перечню сводов правил (СП) и ГОСТ, утверждаемому Минстроем России. По сути, пояснил замминистра, это будет аналог единого перечня документов в строительстве, который существовал многие годы до вступления в силу техрегламента о безопасности зданий и сооружений. Полным ходом идет разработка и другого важнейшего документа — техрегламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий». Уже закончен сбор предложений по существенным характеристикам строительных материалов и изделий.



**Антон ГЛУШКОВ,**  
президент НОСТРОЙ:

**Разработанный нами каталог импортозамещения задает абсолютно новый тренд в обеспечении российских строек необходимыми ресурсами**

Окончание на с. 4

## НОВОСТИ

Макроэкономический эффект от строительства трассы М-12 «Москва—Казань» составит 2,4 трлн рублей **с. 7**

## КОРОТКО

МАЛОМЕТРАЖКА  
БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЙ

Установление ограничений на приобретение малометражного жилья при использовании программы льготного ипотечного кредитования может создать дополнительные барьеры для людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, поскольку приобретение большего по метражу жилья не только требует увеличенного первоначального взноса, но и повышает последующие ежемесячные платежи. Корректировки программы льготной ипотеки в части введения ограничений на приобретение малометражного жилья в настоящее время не рассматриваются, а Минстрой России подобные инициативы не поддерживает.

СТАБИЛЬНОСТЬ  
ВОДОСНАБЖЕНИЯ

«Аномальная летняя жара не является препятствием для бесперебойного обеспечения жителей Москвы чистой питьевой водой» из 15 водохранилищ столичной системы, расположенных на территории Московской, Смоленской и Тверской областей, заявил заместитель мэра Москвы Петр Бирюков, отметивший, что «созданных резервов достаточно», а жаркая погода не вызвала резкого увеличения водопотребления: с 27 июня по 3 июля оно составляло 2,6 млн кубометров в сутки — на 1,5% больше, чем неделей ранее.

## АГЕНТСКИЙ SALE

В последние месяцы эксперты компании «Жилфонд» отмечают на интернет-досках объявлений всплеск предложений по продаже готовых агентств недвижимости: сейчас размещено 400 подобных объявлений — в 2,4 раза больше, чем год назад. Средняя стоимость готового бизнеса (преимущественно это региональные агентства с 10-20 агентами) — 540 тыс. рублей. Аналитики объясняют это разбалансированностью рынка, превышением предложения над спросом, блокировкой соцсетей, что привело к резкому падению рентабельности маленьких агентств и желанию собственников их продать.

ПЕТЕРБУРГСКИЕ  
УЛИЦЫ ЖДУТ

Во II квартале объем вакантных площадей стрит-ритейла Северной столицы снизился на 0,9 п.п., средняя вакансия составила 8,9% (минимальный показатель с начала пандемии), отметили в компании Magis. По сравнению с II кварталом 2021 года число новых открытий было ниже на 26%, число закрытий — на 17%. По итогам полугодия число открывшихся предприятий превысило число закрывшихся на 5,9%.

Торговые точки по сферам  
деятельности

Сфера деятельности	Общественное питание	Одежда, обувь, аксессуары	Продукты, алкоголь, кондитерские магазины	Сувенирная продукция	Ювелирные изделия, часы	Косметика парфюмерия	Другие сферы
Закрытые точки	39	16	6	2	5	3	9
Открытые точки	40	14	10	2	2	0	21



## Территория СМЫСЛОВ

Глава Минстроя пообщался с российской молодежью

Сергей ВЕРШИНИН

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин совместно с первым заместителем руководителя администрации президента РФ Сергеем Кириенко принял участие в открытии всероссийского молодежного форума «Территория смыслов». Мероприятие состоялось в подмосковном Солнечногорске на площадке мастерской управления «Сенеж» президентской платформы «Россия — страна возможностей».

«Территория «Сенеж» преобразуется в прекрасный и современный образовательный центр, который в своем составе будет иметь четыре новых гостиничных корпуса, ресторан и огромную площадку — «Агору», позволяющую решать любые задачи и для учебного процесса, и для общения», — отметил в своем приветственном слове глава Минстроя России. — Любой строительный процесс очень непростой с самого начала, но когда ты получаешь результат в виде жилых, социально-культурных или промыш-

На пути  
к 1000-летию

Суздаль готовится  
к значимому юбилею

Евгений ТОРГАШОВ

Врио губернатора Владимирской области Александр Авдеев провел рабочее совещание с представителями проектных организаций — разработчиков научно-проектной документации по сохранению в Суздале объектов культурного наследия (ОКН).

По облику памятников и сохранности первоначального облика город не имеет себе равных в стране. Он остался в границах XVIII века, смог сохранить древнюю планировку, свой непередаваемый колорит, удивительную гармонию древнерусской архитектуры и окружающей среды. На площади всего в 15 кв. км уместилось 313 ОКН, в том числе 107 — федерального значения. Среди них такие, как дома купцов Жинкина, Фирсова и Табачникова, колокольня и Сретенская церковь ансамбля Ризоположенского монастыря.

«Времени до юбилейного 2024 года остается все меньше, а вопросов еще немало», — подчеркнул Александр Авдеев. — Всем нам необходимо максимально ускориться. Основные ремонтные и реставрационные работы должны быть завершены к октябрю-ноябрю 2023 года, до того, как Суздаль станет «Новогодней столицей России 2024».



## Кстати

Владимирская область дополнительно получила из резервного фонда правительства РФ 1 млрд рублей на ремонт межмуниципальных, региональных и местных автодорог. Из них 195,5 млн Александр Авдеев направил на ремонт уличной дорожной сети Суздала; на эти средства будет отремонтировано 15 улиц древнего города.

Старинный город должен быть не только более привлекательным для многочисленных туристов, но и более комфортным для местных жителей. Для этого планируется провести масштабные ремонтные работы объектов ЖКХ, дорог, социальной инфраструктуры. В частности, будут капитально отремонтированы мосты через речки Каменку и Мжару, уже реконструирована одна котельная, на очереди вторая, будут модернизированы две артезианские скважины и активизирована работа по развитию паркового пространства. В 2024 году будет построена самая современная школа на 1 200 учеников. Текущим летом будет благоустроен парк им. 950-летия Суздала, где появится спортивная зона с памптреком и велодромом. Подготовлены проекты благоустройства других территорий.

Для выполнения масштабных планов регион задействует все доступные ресурсы, привлекая средства из бюджетов всех уровней и внебюджетных источников.

ленных объектов, это всегда восхищает и настраивает на будущие свершения».

Одной из знаковых смен «Территории смыслов» стала смена «Город», посвященная вопросам эффективного управления городом и формирования общественных пространств. Ключевая тема диалога — развитие городской среды и территорий. Среди вопросов, интересовавших молодых россиян, — благоустройство малых городов, освоение туристического потенциала страны, участие строительных отрядов в проведении восстановительных работ на территориях ДНР и ЛНР. После Ирек Файзуллин ответил на многочисленные вопросы участников форума.

В частности, министр рассказал о том, что сегодня российский стройкомплекс вносит весомый вклад в развитие страны. Только за первое полугодие 2022 года введено в эксплуатацию около 50,3 млн квадратных метров нового жилья, что превышает аналогичный показатель 2021 года на 37,8%. С начала года свои жилищные условия улучшили почти 1,5 млн семей, или 3,6 млн человек. К июлю из 1,5 млн «квадратов» аварийного жилья переселено свыше 95 тыс. россиян.

Профильным министерством также ведется активная работа по созданию сопутствующей инфраструктуры и комфортной горсреды. Ежегодно в рамках федпроекта «Формирование комфортной городской среды» благоустраивается более 10 тыс. территорий. Кроме того, с каждым годом все больше людей проявляет интерес к вопросу благоустройства. В этом году во Всероссийском голосовании приняло участие 10,7 млн человек, что на 1 млн превышает количество участников голосования 2021 года. Это каждый десятый житель страны старше 14 лет.

## Запах дорог

В Ленобласти появился асфальт  
с клубничным ароматом

Светлана СМЕРНОВА

Километр «ягодного асфальта» в качестве эксперимента уложили на дороге между поселками Щеглово и Морозовка в Ленинградской области. Опробовать инновационную разработку решили в районе садовых товариществ, поскольку традиционный запах асфальта мог доставить жителям дискомфорт.

«Клубничный ароматизатор отечественного производства изготовлен специально по нашему заказу, — рассказали «Стройгазете» представители компании «АБЗ-Дорстрой». — Добавка полностью натуральна и может быть использована даже в пищевом производстве, соответствует международным нормам и требованиям к качеству и безопасности продукции. Весь секрет в особой смеси пигментов, прозрачного вяжущего компонента, смол, масел и полимеров».

Правда, свой аромат дорожное покрытие сохраняет недолго: клубничкой пахнет только во время его укладки, а после охлаждения смеси запах почти не ощущается. Зато по своим техническим характеристикам асфальт превосходит обычные дорожные покрытия: его составляющие разрабатываются по методу объемного проектирования и подбираются под характеристики нагрузок и климата с учетом конкретной магистрали, что препятствует образованию колеиности при больших нагрузках на трассу в будущем.

## Кстати

Дорожники Ленобласти уже не в первый раз экспериментируют с дорожными покрытиями: некоторое время назад на трассах региона стали укладывать цветной асфальт — черный, красный и синий, который сегодня можно увидеть, например, в местах пешеходных переходов.



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

НОВОСТИ



## Награды лидерам

Объявлены победители премии «Рекорды рынка недвижимости 2022»

Сергей ВЕРШИНИН

По итогам 13-й ежегодной международной премии «Рекорды рынка недвижимости» награды получили 38 победителей.

В номинации Grand Prix победил жилой комплекс (ЖК) homecity (среднеэтажный квартал бизнес-класса в рамках флагманского проекта Comcity) от PPF Real Estate Russia.

ЖК «Русские сезоны», занимающий целый квартал между Пятницкой улицей и Климентовским переулком и предлагающий квартиры с видами на Кремль и «Москву-Сити», одержал победу в номинациях «Инфраструктура объекта №1», «Элитный жилой комплекс с лучшей архитектурой» и «Лучший жилой комплекс deluxe-класса в Москве».

ЖК River Park Towers Кутузовский от АЕОН Девелопмент стал победителем в номинации «Открытие года». Яркий проект в эстетике эко-футуризма станет самым масштабным и высотным ЖК в локации Кутузовского проспекта.

Проект deluxe-класса Mantera Seaview Residence из Сочи (40 объектов отдыха и развлечений на 10 га приватной территории на береговой линии Черного моря) победил в номинации «Прорыв года: лучшее продвижение бренда».

В номинации «Хит продаж №1» признан лучшим ЖК Foriver на Симоновской набережной (в 5 км от Кремля) ГК «Инград».

Концерт «КРОСТ» победил в номинации «Компания №1», а его ЖК «Театральный квартал» — в номинации «Новостройка Москвы премиум-класса №1».



Расположенный на берегу Москвы-реки городской квартал бизнес-класса «Ривер Парк Коломенское» (девелоперы — АЕОН и «Ферро-Строй») назван «Жилым кварталом Москвы №1».

В номинации «Новостройка Подмосковья №1» победил Миниполис «8 Кленов» от «Сити XXI век».

ГК «Кортрос» (включена в перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ) стала «Девелопером №1», а ее жилой квартал «Равновесие» лидировал в номинации «Новостройка Подмосковья комфорт-класса №1».

ЖК «Михалковский» от «РГ-Девелопмент» признали «Лучшим жилым комплексом на стыке истории и современности», а генерального директора «РГ-Девелопмент» Татьяну Тихонову — «Персоной №1».

АНЕAD на Кутузовском проспекте от девелоперской компании VOS'HOD победил в номинации «Апартаменты премиум-класса №1». Это первый в России проект с жилой составляющей, сертифицированный по международному стандарту Fitwel.

«Жилой комплекс LES», на границе с Битцевским лесопарком одержал победу в номинации «Апартаменты бизнес-класса №1».

Победителем в номинации «Премьера года премиум-класса» стал клубный дом Verdi от Glincom.

В номинации «ЖК премиум-класса №1» победил комплекс сервисных апартаментов CULT от GRAVION.

ЖК «Фестиваль Парк 2» от «Центр-Инвест» назвали «Жилым комплексом бизнес-класса №1».

Награду в номинации «ДК класса «комфорт-плюс» №1» завоевал «Дом Kinetik» от UDS.

Парковый квартал Self признан «Семейным объектом №1».

Спроектированный на основе принципа 15-минутной доступности всей инфраструктуры ЖК бизнес-класса Shagal от Группы «Эталон» победил в номинации «Концепция проекта №1».

Full House с трехуровневым подземным паркингом (девелопер Sezar Group) был признан «Клубным домом №1».

В номинации «Объект 5\*\*\*\*\*» победа досталась премиальному кварталу «High Life Летниковская, 11» от ГК «Пионер». Этот проект из шести ультрасовременных башен станет чуть ли не самым высотным зданием в Замоскворечье.

Апарт-комплекс «Крымская Резиденция» от ГК «Интеллект» назвали «Курортной недвижимостью №1».

Проект AVA Group жилой комплекс бизнес-класса «AVtoGA» в центре Краснодара признан «Региональным объектом №1».

Второй год подряд победу в номинации «Компания №1 по демонтажу и реновации» одержала ГК «КрашМаш» (36 место среди крупнейших демонтажных компаний мира), а в номинации «Риелтор №1» — VSN Realty с портфелем жилья в массовом и высокобюджетном сегменте свыше 1,5 млн кв. м.



## НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов KNAUF — это залог качества в строительстве и ремонте!

[www.knauf.ru](http://www.knauf.ru)

ООО «КНАУФ ГИПС»



МИНСТРОЙ РОССИИ | Правительство Мурманской области



Минкомсвязь России

14 - 16 ИЮЛЯ 2022Г. | МУРМАНСК

# УМНЫЙ ГОРОД

## НОВЫЕ ВЫЗОВЫ

III ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ ПО РАЗВИТИЮ И ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ ГОРОДОВ

I ВСЕРОССИЙСКИЙ МОЛОДЕЖНЫЙ ФОРУМ «УМНЫЙ ГОРОД: НАШЕ БУДУЩЕЕ - НОВЫЕ ЛИЦА»



Станьте участником форума и пройдите регистрацию на сайте проекта <http://forumsmartcity.ru>

## АКТУАЛЬНО



**Александр ШОХИН,**  
президент РСПП:  
«Кадровый вопрос в строительстве является наиболее актуальным. Есть проект «Передовые инженерные школы», одна из основных задач которого — соединение университетской мысли, образовательных программ с запросом промышленных компаний. Поэтому строительный комплекс должен быть в числе лидеров в решении этих вопросов»

«дорожная карта» по расширению доли применения в строительстве металла. Реализация намеченных мероприятий позволит к 2026 году увеличить его ежегодное потребление на 3-5 млн тонн.

**Обойдемся без импорта**

Более эффективному использованию имеющихся ресурсов будет способствовать и применение каталога импортозамещения строительных материалов, оборудования, машин и механизмов, разработанного Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ) при содействии Минстроя России. Этот ресурс чрезвычайно востребован, поскольку перед стройкомплексом страны остро встала задача качественной замены импортных материалов, приборов, изделий и конструкций на отечественные аналоги. Представивший каталог президент НОСТРОЙ Антон Глушков рассказал, что отечественные аналоги подбираются к каждому импортному материалу, содержащемуся в реестре экономически эффективных проектов повторного применения. Все вносимые в каталог стройматериалы и конструкции подлежат экспертизе межведомственной рабочей группы. К работе над ним привлечены 20 независимых экспертов, кандидатуры которых были одобрены межведомственной рабочей группой.

Сейчас в рамках единого информационного пространства НОСТРОЙ создается цифровая платформа каталога, предусмотрена автоматическая обработка поступающих заявок и их рассмотрение экспертами. Для поиска необходимых материалов разработан специальный телеграм-бот, позволяющий вести поиск со смартфона. Информация о каталоге распространяется в том числе с помощью саморегулируемых организаций — членов НОСТРОЙ.

Каталог был официально запущен в эксплуатацию 17 июня. Из 830 указанных в нем импортных материалов к 625 уже подобраны российские аналоги, еще 54 заявки от производителей отечественной продукции находятся на рассмотрении. Кроме того, рассматривается 20 заявок на поиск аналогов импортной продукции. Антон Глушков надеется, что по мере наполнения каталога появится возможность менять материалы, заявленные в госконтрактах в рамках законов 44-ФЗ и 223-ФЗ, на аналогичные отечественные без подтверждения достоверности Главгосэкспертизой России.



**Алексей УЧЕНОВ,**  
заместитель министра промышленности и торговли РФ:  
«Промышленность должна ответить на вызовы, стоящие перед нашей экономикой. Мы понимаем, что потенциал этого ответа состоит в том, чтобы промышленная продукция соответствовала тем требованиям, которые предъявляются сегодня в стройке. Он лежит в системе стандартизации и технического регулирования»

# В ритме спроса

## с.1 → Возрождение стандартизации

Со своей стороны, заместитель министра промышленности и торговли РФ Алексей Ученов заверил, что Минпромторг России будет уделять пристальное внимание системе стандартизации и технического регулирования, чтобы промышленность отвечала тем требованиям, которые будут ставиться перед ней заказчиками. По его словам, в нынешней непростой экономической ситуации вывести российскую экономику на позитивный тренд может только внутренний спрос, который по силам «разогнать» строительной отрасли.



**Антон ГЛУШКОВ,**  
президент НОСТРОЙ:  
«Необходимость создания каталога импортозамещения стройматериалов очевидна: в России строится свыше 330 тыс. объектов, на них работает более 100 тыс. подрядных организаций, и для многих сейчас очень остро встала задача качественной замены импортных материалов, приборов, изделий и конструкций на отечественные аналоги»

Алексей Ученов напомнил, что в советское время практика применения стандартов носила обязательный характер, однако после принятия в 1993 году закона РФ «О стандартизации» и в 2002 году федерального закона «О техническом регулировании» модель применения стандартов пришла в некий добровольный формат. Но сейчас ситуация изменилась, о чем свидетельствует большое количество ссылок на тот или иной стандарт в нормативно-правовых актах, разработанных ведомствами в 2021 году. «Это говорит о том, что мы, по сути, возрождаем систему обязательного применения стандартов. Это упоминание приводит к некой унификации, то есть к обязательности использования стандарта, если на него есть ссылка того или иного нормативно-правового акта», — считает

замминистра. В подтверждение своих слов он привел статистику по итогам закупок по федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» №44-ФЗ и федеральному закону «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» №223-ФЗ. Если в 2020 году количество ссылок при описании объекта закупки на тот или иной стандарт составляло 18,3%, то в 2021 году — 62%. «Для нас и для отрасли это колоссальный прогресс. Эти данные говорят о том, что наконец-то стандарты становятся по-настоящему стандартами, которые описывают достижения науки и техники в моменте. Они становятся актуальными, и при описании объекта закупки люди начинают на них ссылаться и понимать, что они получают качественную продукцию, которая нужна для выполнения их задач», — констатировал замминистра.

Сравнив количество стандартов в области строительства и строительных материалов (1962 и 605 стандартов соответственно), Алексей Ученов объяснил, что последних поменьше, потому что отрасль промышленности строительных материалов еще достаточно молодая, она только начала консолидироваться, и стандарты тут несколько моложе, чем в стройке. При этом он отметил очень высокую активность технических комитетов и поблагодарил коллег из Минстроя России за совместную работу с этими комитетами. В то же время замминистра признал наличие существенных недостатков. В частности, в Минпромторг поступают сигналы о злоупотреблениях полномочиями некоторых технических комитетов. Уже проведена работа с их секретарями и руководителями, и в дальнейшем министерство будет уделять их деятельности пристальное внимание. Активно работает и апелляционная комиссия при Росстандарте, рассматриваются соответствующие жалобы.

**И традиции, и современность**

Участники заседания предметно рассмотрели возможности увеличения производства металлических и деревянных конструкций. Как отметил Александр Шохин,



**Сергей МУЗЫЧЕНКО,**  
заместитель министра строительства и ЖКХ РФ:  
«Нами разработана «дорожная карта» по расширению доли применения металла в строительстве до 2026 года. В ней предусмотрены, в частности, реализация пилотных проектов по строительству мусоросжигательных заводов, увеличение доли гражданских зданий с металлоконструкциями, использование крупногабаритных строительных блок-модулей, сталебетонных конструктивных решений, а также ускоренная реализация проектов нефтегазовой инфраструктуры»

РСПП поддерживает их применение в рамках профильной «дорожной карты» по расширению применения стали в строительстве. По его мнению, с учетом потери значительной части внешних рынков российская металлургия заинтересована в росте внутреннего спроса, хотя он не может компенсировать в полном объеме утраченные рынки. Возможности стройкомплекса поглотить металлопродукцию в несколько раз меньше этих потерь, но, с другой стороны, будут развиваться и другие отрасли, в частности, увеличится объем деревянного домостроения. Здоровая конкуренция между ними может привести к росту качества всех видов конструкций, используемых в строительстве — как металлических, так и деревянных.

Техническому регулированию в этой сфере уделяет повышенное внимание и Минстрой России. Сергей Музыченко сообщил о ряде ведущихся сейчас научно-исследовательских работ, которые позволят к концу 2024 года сформировать нормативную базу для строительства деревянных зданий высотой до 12 этажей. Одна из основных задач, требующих при этом решения, — обеспечить безусловное соблюдение норм безопасности, в том числе пожарной. В частности, определяется оптимальное расстояние между объектами деревянного домостроения. Разработана и

# Обновлять и совершенствовать!

**с.1** **«СГ»:** Недавно был разработан новый ГОСТ «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (СПДС). Что это даст?

**А.К.:** Новый ГОСТ Р, по сути, является актуализированной редакцией базового стандарта ГОСТ Р 21.1101-2013. Поводом для его появления стала необходимость гармонизации требований к оформлению технической документации со смежными системами стандартизации, такими как ЕСКД, ЕСТД, ИСО и др. Был учтен опыт применения требований стандарта на практике проектными и изыскательскими организациями, а также обновления действующей законодательной и нормативной базы, в том числе изменения Градостроительного кодекса РФ, постановления правительства РФ №87 и приказа Минстроя от 21 ноября 2014 года №728/пр «Требования к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий».

В новом стандарте появились термины, связанные с формированием проектной документации в виде электронных документов. По многочисленным пожеланиям введена возможность оформления основной надписью по форме 6 для последующих листов графических документов проектной и рабочей документации. Актуализированы правила внесения изменений в проектную и рабочую документацию, а также требования к комплектованию бумажной документации для архивного хранения. Введены новые требования для электронной документации.

Унификация применяемых в СПДС терминов и наличие единых правил к содержанию и оформлению проектной и рабочей документации способствуют созданию единого технического языка, сокращению трудозатрат и, следовательно, стоимости проектирования в целом.

**«СГ»:** Применение альтернативных (аналогичных импортным) материалов и технологий потребует пересмотра нормативной базы?

**А.К.:** В целом наша нормативная база позволяет беспрепятственно использовать отечественные материалы и технологии. Тем не менее, в нормативных документах иногда все же встречаются прямые указания на применение тех или иных видов строительных материалов, производимых за пределами России и стран ЕАЭС и не имеющих у нас аналогов. В этой связи Минстрой РФ начнет оценивать разрабатываемые нормативные документы на предмет снятия таких указаний, и уже в 2022 году такую оценку получат не менее 50 нацстандартов и 73 СП.

**«СГ»:** Актуализации, а иногда создания с нуля, требует сегодня и нормативная база для широкого применения деревянных конструкций. Особенно остро стоит вопрос о пожарной безопасности объектов с такими конструкциями. Что делается в этом направлении?

**А.К.:** В сложившейся экономической ситуации стал особенно востребован вопрос применения древесины в качестве строительного материала, причем как в малоэтажном строительстве, так и для многоэтажных зданий. Если в малоэтажном строительстве вопросы нормативного обеспечения строительства в целом решены, то для строительства многоэтажных зданий свыше 3 этажей с применением деревянных конструкций до настоящего времени имеются существенные ограничения в области пожарной безопасности, что делает строительство таких зданий нерентабельным. Также до настоящего времени не в полной мере разрешены вопросы теплотехнических и звукоизоляционных ха-



**Взаимодействие с ключевыми отраслевыми объединениями осуществляется, что называется, «в ручном режиме»**

рактеристик древесины, ремонтпригодности, прокладки инженерных систем, учета конструктивных особенностей CLT-панелей, а также строительства деревянных домов в сейсмических районах. Для решения перечисленных проблем Минстроем России с 2021 года инициировано проведение необходимых НИР и НИОКР, результаты которых по их завершении будут внедрены в нормативную базу. В рамках взаимодействия с МЧС России по результатам выполненного в 2022 году комплекса научно-исследовательских работ планируется выработать механизм устранения существенного административного барьера — результатом работ должны стать предложения по внесению изменений в Федеральный закон №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и внесение изменений в документы по стандартизации в области обеспечения пожарной безопасности, находящиеся в ведении этого ведомства, при безусловном сохранении установленного законодательством уровня обеспечения пожарной безопасности людей.

**«СГ»:** Как идет работа над совершенствованием экспертизы документов по стандартизации?

**А.К.:** Работа по совершенствованию нормативно-технического регулирования в строительстве осуществляется ТК 465 «Строительство», а также совещательными и координационными органами, созданными при Минстрое РФ, — межведомственным Научно-техническим советом строительной

отрасли при рабочей группе при Минстрое РФ по вопросам нормативно-технического регулирования в строительстве, рассматривающим в том числе вопросы переустройства (переноса) инженерных коммуникаций для целей строительства, и Рабочей группой по техническому нормированию в строительной отрасли при Правительственной комиссии по региональному развитию.

В целях автоматизации процедуры разработки и экспертизы документов по стандартизации, обеспечению контроля, прозрачности и доступности информации по деятельности ТК 465 «Строительство» и вновь создаваемых ТК, а также автоматизации взаимодействия участников НТС и Рабочей группы предлагается разработка и ведение цифровой информационной системы обеспечения нормативно-технической деятельности в строительстве. Ее внедрение обеспечит создание единой среды для разработки нормативных требований и позволит существенно повысить качество и оперативность согласования проектов нормативных документов.

**«СГ»:** Повышает ли качество нормативных документов участие в их разработке профессионального и бизнес-сообщества?

**А.К.:** НОСТРОЙ, НОПРИЗ, РСПП, ТПП, РСС, Ассоциация стального, деревянного строительства и производителей модульных зданий и сооружений вносят значительный вклад в качество разрабатываемых нормативных технических документов.

Взаимодействие с ключевыми отраслевыми объединениями осуществляется, что называется, «в ручном режиме». В этой связи одной из актуальных задач является организация автоматизированного взаимодействия с участниками отрасли с целью налаживания качественного взаимодействия при разработке НТД.

Кстати, в ФАУ «ФЦС» реализовано проектное управление разработкой нормативных документов, в рамках которого созданы 13 профильных рабочих групп с участием ведущих научных институтов и представителей отраслевых объединений. Эти группы — специализированные диалоговые площадки для решения как комплексных задач по формированию перспективных планов работ и отбору поступающих заявок и предложений, так и частных (предметный разбор предложений и замечаний по конкретным документам, поступающим в результате публичных обсуждений проектов сводов правил и стандартов).



## РЕГУЛИРОВАНИЕ

# Земная опора России

## Обновлена программа строительства и благоустройства на селе

Алексей ТОРБА

Правительство РФ постановлением №1119 от 22 июня 2022 года внесло изменения в некоторые свои акты по вопросу реализации государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий». Эта рассчитанная на 2020-2025 годы программа была утверждена постановлением правительства от 31 мая 2019 года №696. Ее основные цели — сохранение доли сельского населения в общей численности населения России на уровне не менее 25,3%, достижение соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств до 80% и повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах до 50%.

В новой редакции документа задачи государственного управления и обеспечения национальной безопасности РФ, механизмы их эффективного решения для обеспечения развития сельских территорий приведены в соответствие со стратегиями национальной безопасности и пространственного развития страны. В нем указано, что во исполнение этих приоритетных целей в перечень предложений социально-экономического развития России до 2030 года включена инициатива «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения». Теперь ключевой задачей государства станет формирование опорных населенных пунктов, на базе которых обеспечивается ускоренное развитие инфраструктуры, необходимой для жителей таких территорий.

В целях реализации инициативы ответственным исполнителям госпрограмм, осуществляющим предоставление и распределение субсидий и (или) иных межбюджетных трансфертов из федерального бюджета на мероприятия, выполняющиеся том числе на сельских территориях, потребуется обеспечить соблюдение ряда требований. Среди них — единство подходов к определению потребности в размещении новых или модернизации существующих объектов социальной, инженерной, транспортной, логистической инфраструктуры не только исходя из отраслевых принципов их локации, но и с учетом текущего и перспективного уровня занятости населения, демографических прогнозов, потребности жителей в соответствующих услугах, транспортной доступности объектов и сопутствующей инфраструктуры, а также инвестиционной активности территорий. Также необходимо будет обеспечить приоритетное рассмотрение и финансирование заявок субъектов РФ в отношении мероприятий, реализуемых и заявляемых к исполнению в опорных населенных пунктах и на прилегающих к ним территориях.



Согласно перечню объектов капитального строительства, мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов), объектов недвижимости, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу и реализуемых в рамках госпрограммы, объем финансового обеспечения в 2022-2024 годах составит свыше 70,8 млрд рублей.

Кроме того, правительство увеличило размеры кредитов по льготной ставке, которые сельские жители могут брать на благоустройство своих домов. Например, для жителей Ленинградской области и субъектов, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, размер займа увеличен с 300 до 700 тыс. рублей. Заемщики в других регионах страны (за исключением Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области), не участвующие в льготной программе, смогут взять кредит до 500 тыс. рублей (ранее — 250 тыс.). Заемные средства можно тратить на проведение в дом электро-, водо- и газоснабжения, канализации, отопления, а также на ремонт инженерных систем и кровли.

### Кстати

■ Программа льготных кредитов на благоустройство сельских домов действует с 2020 года. Ставка по таким кредитам не может превышать 5%. Разницу между льготной и рыночной ставкой банкам компенсирует государство.



# Вокруг цифры

## ЕЦПЭ объединяет все больше отраслевых игроков

Алексей ТОРБА

По мнению начальника Главгосэкспертизы России Игоря Маньилова, переход на технологии информационного моделирования (ТИМ) — не самоцель, а эволюционный путь к новой модели управления строительством. «Эти технологии должны способствовать трансформации процессов строительства и эффективному управлению объектом от момента замысла до ликвидации. Экспертиза идет к этому уже не один год, постепенно, двигаясь снизу, и наш подход оправдал себя в текущих реалиях», — подчеркнул он на днях, обращаясь с приветственным словом к участникам пленарного заседания III Объединенного евразийского конгресса «ТИМ-Сообщество 2022. Люди. Технологии. Стратегия. Екатеринбург».

Одним из важных этапов цифровизации института экспертизы стал запуск Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ). И выступивший перед участниками конгресса, а затем перед журналистами в рамках пресс-подхода первый заместитель начальника Главгосэкспертизы России Вадим Андропов, в свою очередь, подробно рассказал, как эта платформа планомерно разрабатывается по функционалу, в том числе в части работы с ТИМ. По его словам, сегодня информационная модель напоминает лоскутное одеяло, поскольку часть документов проектные организации продолжают подавать в экспертизу в виде электронной бумаги (PDF-формат), а на каких-то этапах цикла еще можно встретить и реальную бумагу. При этом некоторые организации загружают графическую часть проектной документации, используя 3D-представление, с которым совместно работают эксперты и проектировщики. Однако одновременно с увеличением числа пользователей ЕЦПЭ и происходит поэтапное углубление структурирования содержащихся в ней данных, вырабатываются единые подходы по работе с ТИМ.

По состоянию на 26 июня в ЕЦПЭ было зарегистрировано 83 экспертные организации, в том числе одна негосударственная, и в общей сложности почти 17 тыс. пользователей. Всего было загружено более 1,2 млн файлов и 26,3 тыс. проектов, подготовлено и выдано свыше 8,1 тыс. заключений. Также сейчас активно внедряются XML-схемы разных видов документации.

По этому поводу Вадим Андропов отметил, что переход на инфомодель — это фактически перевод данных в машиночитаемый формат с тем, чтобы машины понимали информацию, которой обмениваются участники строительного процесса. «По сути, информацией обмениваемся уже даже не мы, а наши машины, и чтобы все они понимали эти данные, и создаются XML-схемы», — констатировал первый замначальника Главгосэкспертизы, подчеркнув при этом, что уже сейчас заключения экспертизы выдаются исключительно в машиночитаемом формате, благодаря чему их легко можно будет интегрировать в информационные модели.

В настоящее время ведомство завершает работу над XML-схемой так называемого цифрового паспорта объекта — пояснительной записки проектной документации. Параллель-



**Вадим АНДРОПОВ,**  
первый заместитель начальника  
Главгосэкспертизы России:

«В итоге мы будем иметь массивную базу данных, описывающую объект капитального строительства, куда будет попадать вся накапливаемая по ходу его жизненного цикла информация, в том числе будет достаточно много эксплуатационной составляющей.

То есть когда объект будет даже не проектироваться, а моделироваться, будет моделироваться и процесс его эксплуатации. Еще на стадии замысла и первых этапов реализации будет прогнозироваться, как он проявит себя в дальнейшем. Это даст возможность обеспечить эффективность последующей эксплуатации объектов и снижения затрат на нее. За этим будущее»

но уже внедрена XML-схема информационной модели, а также схема локальных сметных расчетов, благодаря которой сметчик может предварительно загрузить их в сервис без проверки экспертов и узнать, насколько корректно он соблюдал требования сметной базы. Готовится сводный сметный расчет. Также планируется внедрить в формате XML задание на проектирование. В 2023 году намечено перевести в этот формат результаты инженерных изысканий, всю проектную и исходно-разрешительную документацию.

Уже сейчас Главгосэкспертиза России готова принимать пространственные данные в 3D-графической части проектной документации, используя распространенные форматы. Один из сервисов визуализации цифровой информационной модели — так называемая витрина проектов на карте — сделал возможным глобальный просмотр объектов на карте (включая спутниковую съемку), просмотр карточек проектов с отображением основных параметров, а также переход из карточки непосредственно к трехмерным моделям, представленным в проекте. Другой сервис — визуализация объекта капитального строительства в виде трехмерной модели — предназначен для интерактивного просмотра модели и местности с использованием браузера, просмотра атрибутивной информации по элементам модели, объединения и визуализации сводной трехмерной модели из различных разделов проектной документации, построения сечений, измерений на модели и получения информации о координатах, абсолютных и относительных высотных отметках ключевых точек из моделей. Кроме того, он позволяет визуально контролировать внесенные в инфомодель изменения, создавать примечания (замечания) к ее точкам (видам), унифицировать формат обмена замечаниями для различных сред общих данных.

По оценке экспертов, наибольшую готовность к переходу на применение ТИМ показывают крупные игроки строительной отрасли, при этом наиболее эффективны эти технологии при проектировании площадных объектов.

Владимир ТЕН

# Стратегия дорог

## Строительство М-12 закладывает контуры будущего развития территорий

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин в ходе своего недавнего визита во Владимирскую область проинспектировал строительство местного участка федеральной трассы М-12 «Москва—Нижний Новгород—Казань», которая должна стать частью транспортного коридора «Запад—Восток» с продлением через регионы Сибири на Монголию и Китай. С запуском движения по ней путь от Москвы до Казани сократится вдвое и составит шесть с половиной часов. Строительство всей магистрали протяженностью более 800 км включает девять этапов, три из них общей длиной 219 км проходят как раз по территории Владимирской области и по плану будут сданы к концу этого года.

### Не теряя темпов

В начале июля в Минтрансе РФ состоялась итоговая коллегия, на которой с обстоятельным докладом выступил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин, сделавший несколько важных заявлений как о мегапроекте, так и в целом о развитии дорожных сетей в стране. Курирующий российский стройкомплекс вице-премьер уверен, что необходимо разработать отдельную антикризисную программу по транспортному строительству. По его мнению, ситуация в экономике меняется стремительно, и правительство должно оперативно принимать новые решения. К примеру, в июне кабмин утвердил пятилетний план дорожного строительства сроком до конца 2027 года, на реализацию которого из федерального бюджета будет выделено 5 трлн рублей.

Рассуждая о перспективах развития отрасли, Марат Хуснуллин предупредил: «Конечно, ближайшие годы у нас будут непростые. К счастью, зависимость по стройматериалам в транспортной сфере оказалась минимальной, но при этом есть большая по технике». По словам зампреда правительства, запаса дорожно-строительной техники в России хватит еще максимум на три года: «Мы еще год-два-три как-то «проедем», а дальше нам надо думать, что делать с техникой, на которой мы сегодня работаем».

По мнению Марата Хуснулина, в этом направлении сейчас следует активно заниматься вопросами импортозамещения, развивать свою технику, а также искать возможности выхода на новые рынки. В частности, отметил он, будут рассматриваться поставки с азиатских рынков.

«Нам надо очень быстро перестраиваться. Набранные темпы терять нельзя, их надо поддерживать. Для этого у нас есть все», — считает вице-премьер, вместе с тем призывая дорожников обратить внимание на качество строительных работ.

В связи с этим Марат Хуснуллин напомнил, что в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» (БКАД) перед строителями стоит задача привести в нормативное состояние 85% дорог в 105 агломерациях страны и 50% региональных дорог, а также довести до нормативного состояния 85% опорной дорожной сети, или 138 тыс. км дорог.

«Денег у нас много, объемы есть, нужно заниматься качеством», — сказал он, уточнив, что программу дорожного строительства могут продлить до 2030 года, и тогда на ее реализацию понадобится не 13 трлн рублей, как было заложено, а порядка 20-25 трлн. «Мы сейчас суть этой программы детально раскладываем», — резюмировал Марат Хуснуллин.

### Ритм суперстройки

Что касается перспектив М-12, то ранее, выступая на Международном сибирском транспортном форуме, Марат Хус-



Марат ХУСНУЛЛИН,  
вице-премьер РФ:

**В этом году мы готовы ряд участков М-12 раньше срока запустить. Я считаю, что это возможно**

нуллин сообщил: «Мы идем на Урал уже гарантированно, дальше — Челябинск и Тюмень, а следующее решение, которое президент уже одобрил, — мы начнем частично расширять до четырех полос дорогу на Омск, Новосибирск, Иркутск, Читту, Горно-Алтайск с выходом на границы Монголии и Китая. Мы никогда еще не строили таких коридоров транспортных — по 7 тыс. км».

Кстати, на форуме вице-премьер еще раз подчеркнул, что поручил всем руководителям транспортной отрасли и губернаторам отнестись к проекту серьезно, сразу составить пятилетнюю программу увязки федеральных, региональных и муниципальных дорог. В проект транспортного коридора включены в том числе обходы городов Сибири, в частности, обход Новосибирска.

В середине июня Марат Хуснуллин проинспектировал ход строительства автодороги М-12, сделал вывод, что строительство ведется с опережением графика. По словам зампреда правительства, некоторые участки откроются для водителей уже в этом году. Так, осенью могут запустить движение

на нулевом этапе М-12 протяженностью 23 км — от ЦКАД до А108 в подмосковном Орехово-Зуеве. Участок второго этапа во Владимирской области протяженностью 37 км также намерены сдать до конца года.

Поскольку скоростная дорога проходит по перспективным центрам экономического роста, у вице-преьера есть уверенность, что люди, живущие в российских регионах, примыкающих к строящейся трассе, почувствуют большие изменения. Транспортный коридор окажет влияние и на развитие экономики страны за счет улучшения движения грузов и пассажиров, увеличения скорости передвижения, сокращения транспортных расходов и снижения себестоимости товаров.

Марат Хуснуллин также отметил, что автомагистраль рассматривают и в качестве антикризисной меры, так как доля российских материалов в строительстве составляет 95%. Макроэкономический эффект в результате строительства трассы М-12 оценивается в 2,4 трлн рублей.

Сейчас на трассе уже трудятся приблизительно 20 тыс. человек, а в ближайшее время это число возрастет до 30 тыс. В работе задействована тысяча единиц дорожно-строительной техники.

### Кроме того

■ На итоговой коллегии Минтранса РФ Марат Хуснуллин также заявил, что до конца нынешнего года на Донбассе будет отремонтировано около 500 км дорог и примерно 15 мостовых сооружений. Сейчас там уже работают свыше 6 тыс. российских строителей и 1 тыс. единиц техники.

Основная дорога будет построена к концу 2023 года, однако после строительства нужно будет благоустроить прилегающие территории. «У нас есть основная дорога, основной ход, как мы ее называем, — пояснил вице-премьер. — Вот основной ход будет закончен к концу 2023 года, то есть участок от Москвы до объезда Казани будет готов. Но кроме этого, у нас остаются дополнительные вопросы: где-то съезды, где-то благоустройство, где-то строительство очистных сооружений — вот этот весь объем будет закончен в 2024 году».

В свою очередь, председатель правления ГК «Автодор» Вячеслав Петушенко на Форуме дорожных инициатив, состоявшемся ранее в Сочи, отмечал, что за последние годы дорожные строители нарастили достаточно мощный потенциал инженерно-технического персонала, в их парке лучшая техника высокой производительности. В том числе это им и позволило набрать высокие темпы работ на М-12. Сейчас дорожники строят одновременно несколько объектов — в общей сложности 1,5 тыс. км скоростных дорог первой технической категории.

### Где в России лучшие и худшие дороги

В начале июля специалисты «РИА Рейтинг» провели специальное исследование и выяснили, что самые хорошие дороги в России — в Москве, а самые плохие — в Архангельской области. В своеобразном рейтинге субъекты РФ сравнивались по доле автодорог общего пользования регионального или межмуниципального значения и местного значения, отвечающих нормативным требованиям. Наиболее качественные дороги в Москве, где в нормативы укладывается 97,5% трасс. Хорошие дороги также в Ханты-Мансийском автономном округе, Краснодарском крае, Ингушетии, Челябинской области — здесь более 80% магистралей соответствует требованиям.

Хуже всего ситуация с дорогами обстоит в Архангельской области (Северо-Западный федеральный округ), где в норматив укладывается лишь 10,3% региональных и местных дорог. В Центральном федеральном округе меньше всего дорог, отвечающих требованиям, в Ярославской области, в Южном — в Крыму, в Приволжском — в Кировской области, в Уральском — в Свердловской области, в Сибирском — в Республике Алтай, в Дальневосточном — в Амурской области.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

Светлана СМЕРНОВА

В Санкт-Петербурге изменился порядок проведения реновации кварталов домов первых массовых серий. Для ускорения расселения «хрущевки» правила застройки этих территорий кардинально «переписали», взяв за образец опыт Москвы. На днях документ, подготовленный администрацией города, был одобрен депутатами местного Законодательного собрания.

К программе реновации Северная столица приступила одной из первых в стране, еще в 2008 году, но за прошедшие годы особых успехов не достигла: за 14 лет в рамках обновления жилфонда в городе было построено всего 11 домов на 2 522 квартиры общей площадью 127,6 тыс. квадратных метров. Подсчитано, что застройщики, участвующие в программе, передали Петербургу для расселения около 1% площадей от запланированного объема. В ответ на обвинения в медлительности инвесторы уверяли: программа буксует не по их вине, им мешает отсутствие свободных земельных пятен под новое строительство, а также несовершенство законодательства, породившее такую проблему, как «синдром последнего жильца». Например, в Сосновой Поляне владелец последней квартиры общей площадью 45 «квадратов» отказался выезжать из нее, потребовав, чтобы застройщик выкупил жилплощадь по цене 1 млн рублей за метр. Новый законопроект призван исправить эти недостатки.

**Работа над ошибками**

Обновленный регламент расселения «хрущевки» и в самом деле напоминает работу над ошибками и содержит ряд нововведений, которые должны упростить девелоперам расселение пятиэтажек. Новый закон, например, предусматривает, что единственным критерием для попадания жилого дома под реновацию станет год его постройки. Границы попадания в программу обозначены четкими датами — здания должны быть построены в период индустриального домостроения 1957-1970 годов по типовым проектам с предельным сроком эксплуатации до 2020 года. Решение о включении конкретной территории в программу комплексного развития принимает, согласно документу, «уполномоченный орган исполнительной власти». Но пока этот орган еще не создан, а потому остается интрига: кого именно Смольный наделит такими полномочиями.

Еще одно нововведение — документ не предусматривает, что жители «хрущевки» получат квартиры в районе проживания, как это было раньше. Не исключено, что соб-



## По образу и подобию

### Петербург меняет условия реновации... на МОСКОВСКИЕ

ственникам могут предложить переехать на окраины Северной столицы. Это означает, что расселяемым из центра города могут предложить новое жилье в Пушкине, Ломоносове или Шушарах. И хотя Жилищный кодекс РФ разрешает муниципальными правовыми актами ввести дополнительные меры поддержки для расселяемых, этого сделано не было. Так, эксперты «Стройгазеты» отмечают: практически все поправки, дающие жителям старых пятиэтажек дополнительные преференции, были отклонены. Среди них — расчет компенсации стоимости квартиры с учетом ее рыночной стоимости вместо кадастровой, предложение отказаться от сноса дома, если его изношенность не превышает 70% и др. Член партии «Справедливая Россия — За правду» Михаил Амосов предлагал изменить учет домов, попадающих под реновацию, — не с 1957 года, а с 1946-го: в Петербурге, по его словам, много жилых домов этой даты постройки, находящихся в аварийном состоянии. Но и это предложение не попало в законопроект. «Смольный не посчитал нужным увеличить этот срок, большинство депутатов прислушалось к мнению губернатора, а он был против», — прокомментировал Михаил Амосов.

Однако у петербуржцев осталась возможность отстоять свою недвижимость. Новый регламент указывает: решение о сносе дома может быть принято, только если две трети

жителей согласились на расселение. Но для этого они должны успеть за 90 дней провести собрание и убедить своих соседей не соглашаться на реновацию. Если же сделать этого не удастся, власти автоматически внесут дом в программу расселения.

**Ломать через колено**

По словам спикера Заксобрания Санкт-Петербурга Александра Бельского, новый регламент реновации кварталов первых массовых серий принимался оперативно, чтобы не растянуть его путем принятия поправок и дополнений во времени, как это было с коммунальными квартирами. «Мы помним, как было с расселением коммуналок: 10 человек «за», один «против» — и все стоит на месте. Позиция города четкая и понятная: чтобы реновация работала, а не стояла десятилетиями, как она сейчас стоит», — утверждает Александр Бельский.

Обновленный регламент реновации в ближайшее время вступит в силу, но споры вокруг него не утихают. Председатель совета директоров Агентства развития и исследований недвижимости (АРИН) Андрей Тетыш считает, что петербургский вариант реновации заметно уступает московскому. По его словам, если в Москве граждане могут выбрать жилье, в которое переедут, им при желании гарантируется выбор в том же районе, то условия реновации в Петербурге призваны

«ломать людей через колено». И хотя при принятии новых правил реновации утверждалось, что Петербург пойдет в этом направлении по московскому пути, Северная столица в конечном итоге выбрала свой путь, который не обещает быть гладким.

# 2356

«хрущевки»

общей площадью 8,9 млн кв. м было построено тогда еще в Ленинграде. Сейчас в них проживают около 650 тыс. человек



## Обратная СВЯЗЬ

Что мешает саморегуляторам пользоваться государственными мерами поддержки



Александра БЕЛОУС, президент межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства и проектирования «Синергия»

Согласно рыночной аналитике, цена порядка 22% действующих в настоящее время строительных государственных контрактов (1,3 тыс.) стоимостью от 100 млн рублей была скорректирована в рамках реализуемых с прошлого года мер поддержки отрасли из-за значительного удорожания стройматериалов. Наша ассоциация, в свою очередь, решила выяснить, востребована ли данная мера — возможность компенсировать дополнительные финансовые траты по договорам, связанные с существенным ростом цен на стройресурсы и оборудование — среди компаний, входящих в СРО, и что мешает им воспользоваться таким правом.

Так, согласно результатам опроса «Синергии», стоимость, к примеру, 57 таких договоров, заключенных в соответствии с 44-ФЗ членами СРО «Межрегионстройальянс», превышает 1 млн рублей, их общая сумма составляет около 44 млрд. Из них по 25% договоров применено постановление правительства РФ №1315, позволяющее застройщикам увеличивать цену действующих контрактов не более чем на 30% в связи с ростом стоимости строительных ресурсов в 2021 году. Компенсировать расходы таким образом можно по договорам, предметом которых является выполнение работ по строительству, в том числе в рамках исполнения государственного оборонного заказа. По мнению компаний, данная мера является полезной для отрасли в условиях возникающих проблем с закупками строительных материалов и оборудования, и будет целесообразно, если власти ее продлят.

Еще по 25% договоров пересмотр стоимости контрактов осуществлялся в рамках другой аналогичной нормы — постановления правительства РФ №1667. Данный доку-

мент предусматривает возможность увеличения цены ранее заключенных контрактов из-за удорожания стройматериалов не более чем на 25%. Только предметом таких контрактов является один из видов строительных работ — капитальный ремонт в многоквартирных домах.

Условия порядка 45% договоров не соответствовали требованиям введенных норм по корректировке стоимости контрактов, поэтому компании не смогли воспользоваться ими, следует из опроса. По оставшимся 5% строительных договоров действующие меры по изменению стоимости контрактов из-за роста цен на стройматериалы не были применены, так как компании о них не знали.

Возьмем другой пример. Среди общего количества действующих договоров Ассоциации строительных организаций «Поддержка организаций строительной отрасли» (СРО АСО ПОСО), которая также входит в состав «Синергии», порядка 115 — стоимостью свыше 1 млн рублей, общая сумма договоров превышает 80 млрд. При этом лишь по 6% указанных договоров компании изменили стоимость в рамках постановления №1315 в связи с ростом цен на стройматериалы. В отношении порядка 58% договоров данная мера не применялась, в том числе по 33% договоров компании заявили,

что не смогли скорректировать стоимость контракта из-за сложности процедуры и нежелания заказчиков пользоваться действующей нормой. По 13% договоров компаниями не были использованы возможности изменения цены из-за роста стоимости строительных ресурсов, так как они не знали о них. По оставшимся 23% договоров, несмотря на то, что их условия позволяют использовать данную меру поддержки, в ходе опроса информация компаниями не была предоставлена.

Исходя из полученных данных, можно сделать вывод: чтобы введенные государством меры работали быстро и эффективно, необходима в том числе заинтересованность в этом всех игроков рынка. На сегодняшний день нашим компаниям удалось скорректировать стоимость многих своих договоров из-за подорожания стройматериалов. Но остается еще большой объем договоров, по которым компании не смогли этого сделать по различным причинам. И здесь, на наш взгляд, важным фактором является обратная связь от строительных компаний — пользователей данных мер: чем больше мы будем выявлять таких случаев, тем быстрее сможем реагировать на них и формулировать свои предложения по совершенствованию запущенных инструментов поддержки для профессионального сообщества и ведомств.



Александр РУСИНОВ

# Многоконтурная проблема

## Сибиряки обсудили ход внедрения механизма КРТ

В условиях острого дефицита свободных земель, пригодных для капитальной жилищной застройки, все проблемы, препятствующие освоению застроенных территорий, воспринимаются региональными застройщиками столь же остро.

Поиску путей решения этих проблем было посвящено прошедшее в мэрии Новосибирска заседание Рабочей группы Союза строителей Новосибирской области по комплексному развитию территорий (КРТ).

### «Аварийный» КРТ

Заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска Иван Ивашина напомнил, что в обновленных «Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) Новосибирска» определено 163 площадки КРТ суммарно более чем на 1 500 гектаров, на которых можно будет возвести свыше 15 млн квадратных метров жилья.

В ближайшей перспективе механизм КРТ также должен помочь расселению аварийного жилья в Новосибирске — в той его части, которая была признана аварийной после 1 января 2017 года. Определены 14 площадок суммарно на 60 гектаров, на которых расположено 168 таких домов. Бюджетное финансирование их пока не охватывает. «У федерального центра сейчас приоритет — обеспечить расселение аварийных МКД, признанных таковыми до 1 января 2017 года», — пояснил Иван Ивашина. Между тем, к семи площадкам уже проявили интерес частные застройщики. Пилотный проект по этой схеме определен на состоявшемся в начале июня совещании у вице-губернатора Новосибирской области Владимира Знаткова — это площадка по улице Дунаевского в Калининском районе площадью 4,5 гектара, где необходимо будет расселить и снести 9 аварийных жилых домов.

Несмотря на то, что формально закон позволяет реализовать решения по КРТ, вносить необходимые изменения в ПЗЗ и даже в генеральный план, Иван Ивашина рекомендовал застройщикам не увлекаться подобными инициативами (вроде увеличения коэффициента плотности застройки), стараясь укладывать задуманное на площадках КРТ в границы требований действующих градостроительных регламентов. По его оценке, внести изменения на практике будет трудно, учитывая, что социальная активность жителей на потенциальных участках КРТ велика, а городские депутаты, без одобрения которых изменения не утвердить, в конфликтных ситуациях наверняка примут сторону жителей и согласовывать градостроительные отклонения откажутся.

### Не частный вопрос

Впрочем, застройщикам, которые входят в проекты КРТ по собственной инициативе, пока в принципе нельзя рассчитывать на корректировку и утверждение градостроительной документации по «специальным условиям», предусмотренным частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ, так как основания для этого отсутствуют. В итоге весь проект может упереться в проблему, когда, например, застройщик выкупает под строительство многоквартирных домов (МКД) участки с объектами индивидуального жилищного строительства (ИЖС), будучи не в состоянии впоследствии изменить вид разрешенного использования, отчего его МКД на землях ИЖС автоматически становится нарушителем градостроительных норм.

Заместитель мэра Новосибирска — начальник департамента строительства и архитектуры Алексей Кондратьев отметил, что отчасти упомянутая коллизия решена на уровне актуализированного генплана Новосибирска, где на 70% территории ИЖС уже не звучит, то есть менять по такому поводу градостроительную документацию в большинстве случаев не придется.

В свою очередь, ведущий юрист Ассоциации строительных организаций Новосибирской области Мария Митяшина констатировала отсутствие правоприменительной практики по данному вопросу, и для прояснения ситуации предложила направить уточняющий



запрос в Минстрой России, чтобы, опираясь на толкование компетентного федерального ведомства, исключить для строителей возникновение нежелательных юридических конфликтов.

Против данного предложения высказался начальник управления архитектуры и градостроительства областного Союза строителей Виталий Столбов. По его сведениям, федеральный Минстрой уже ведет борьбу с описанной коллизией, и для ее преодоления разработан законопроект, позволяющий «уравнять» использование специальных положений части 10.2 статьи 45 ГрК для КРТ по инициативе правообладателя и для КРТ по инициативе местного органа власти. Если все пойдет по плану, законопроекту скоро будет дан ход (сейчас он проходит процедуру согласования).

Вместе с тем, Алексей Кондратьев отметил сохраняющееся торможение реализации механизма КРТ на территориях, занятых исключительно частным сектором. «На сегодня, если на большой территории присутствует ветхий дом, возникают основания принимать решение о КРТ (по всей этой площадке), расселяя в соответствии с местным законодательством и частный сектор, который не обеспечен хотя бы одной централизованной коммуникацией (фактически, это весь индивидуальный жилфонд в областной столице), — констатировал вице-мэр. — Но для того, чтобы иметь стопроцентные перспективы освоения всей территории, предусмотренной ПЗЗ как территория КРТ, надо, чтобы возможность реновации частного сектора у нас открывалась не только тогда, когда там имеется хотя бы один ветхий, аварийный дом, а и тогда, когда там присутствует чисто частный сектор. Чтобы данную проблему обойти, мы сейчас готовы формировать многоконтурные территории, обеспечивающие включение в площадку КРТ необходимых домов ветхого фонда».

В диалоге с Алексеем Кондратьевым застройщики отметили, что «накрыть» необходимыми проектами планировок предполагаемые «многоконтурные» участки так, чтобы вписаться во все требования градостроительных регламентов, будет трудно.

### Кстати

■ Новосибирская область входит в число четырех российских регионов, принявших на себя обязательство ускоренно, до конца 2023 года, полностью расселить аварийное жилье, признанное таковым до 1 января 2017 года.

### Чья «социалка»?

Не менее важный вопрос — «потянут» ли новосибирские застройщики социальную инфраструктуру за свой счет? По словам Алексея Кондратьева, маловероятно, что новосибирская мэрия начнет требовать от строителей возведения за собственные средства детских садов и школ — маргинальность проектов жилищного строительства в городе объективно не позволяет частному застройщику профинансировать еще и возведение соцкультбыта. «Прибыльность у нас столь велика, именно поэтому московские застройщики не проявляют существенной активности на новосибирском рынке. И, наверное, это хорошо», — отметил чиновник. С его слов, реальная схема в Новосибирске выглядит так: на площадках комплексного развития частный застройщик «расшищает» от ветхих домов, от частного сектора необходимые земельные участки для школ, детских садов и других объектов, обеспечивает возможность их подключения к инженерным сетям и передает муниципалитету. Подхватывая эстафету, муниципалитет ищет возможность для включения финансирования данных соцобъектов в федеральные и региональные бюджетные программы.

Иную точку зрения высказал Виталий Столбов. По его оценке, идея строить «социалку» за счет застройщиков не так уж фантастична даже для Новосибирска. «На комплексных площадках финансовое обременение для возведения необходимых по нормативам школ и детских садов составляет примерно пять с небольшим тысяч рублей на квадратный метр жилья, — сообщил он. — При нынешних ценах на «первичку» в Новосибирске это не такое уж радикальное увеличение (особенно если учесть, что жилье, сразу и гарантированно обеспеченное объектами соцкультбыта, на рынке ценится дороже)».

Но это должны быть именно комплексные крупные площадки. С точки зрения Виталия Столбова, часть небольших (1-1,5 гектара и меньше) площадок, формально позиционируемых сегодня как площадки под КРТ, таковыми, по сути, не являются. Это, скорее, площадки под строительство многоквартирных домов с обременениями.

### Защитить интересы бизнеса

«Если застройщик вложил в развитие территории и у него уже 70-80% искомого земельного участка находится в собственности, но при этом оставшиеся проценты он не в состоянии выкупить из-за завышенных требований землевладельцев-продавцов, должна быть введена новая норма в законе, защищающая интересы застройщика, —



**Алексей КОНДРАТЬЕВ,**  
заместитель мэра  
Новосибирска,  
начальник городского  
департамента  
строительства  
и архитектуры:

«Да, КРТ по инициативе органа МСУ содержит требование о проведении аукциона среди застройщиков-претендентов. Формально это означает, что застройщик, уже вложивший деньги в частичный выкуп домов ИЖС, в предпроектные разработки и пр., рискует проиграть аукцион и остаться без земли. Но с учетом того, что компаний, способных «потянуть» проекты КРТ, в Новосибирске немного, их фактические зоны влияния известны, во многом результаты упомянутых аукционов становятся предсказуемыми, а упомянутый риск — незначительным»

предложил директор по развитию ГК «ДомСтрой» Валерий Федоров. — При возникновении такой ситуации у застройщика должно быть право продолжать осваивать данный участок с возможностью использования для освоения оставшейся части земли по инициативе органа местного самоуправления (МСУ), но без обязательной процедуры аукциона».

Алексей Кондратьев подчеркнул, что уже сейчас, в действующем нормативном поле, застройщик, взявшийся за КРТ «по инициативе правообладателя», но «финансово обесилевший» на половине пути, вправе обратиться за поддержкой в мэрию, чтобы она помогла закончить выкуп земель, продолжив проект КРТ уже по инициативе органа МСУ, ограничив тем самым запросы мелких землевладельцев. Однако в этом случае перед застройщиком открывается перспектива обязательного аукциона, который можно и проиграть. Вице-мэр высказал мнение, что с определенными оговорками инициатива Валерия Федорова имеет право на поддержку и продвижение.

Управляющий партнер коллегии адвокатов «Премьер коллегия» Марина Антонова, со своей стороны, напомнила о безусловном приоритете Гражданского кодекса над Градостроительным — а с этой позиции подобное введение «института одного доминирующего собственника» является нарушением частного права (и с этим тезисом в итоге согласился Алексей Кондратьев). Валерий Федоров в ответ на это предложил подумать над возможным введением некоего третьего (компромиссного) варианта «совместной» реализации проекта КРТ — «по инициативе собственника и по инициативе органа МСУ». Алексей Кондратьев порекомендовал отработать данное предложение в юридически продуманных формулировках.

## ПРОИЗВОДСТВО



# Стабильная ТОКСИЧНОСТЬ

## Российская промышленность демонстрирует «постоянство» по вредным выбросам в атмосферу



**Елена ТРУБНИКОВА,**  
президент аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza:

«Впечатляющий рост в последние два года числа предприятий — нарушителей экологических норм связан в основном не с наращиванием производственной активности, а с выводом из тени действующих загрязняющих объектов»

ля на более длительном интервале в общем-то говорит о том же. При этом на графике четко видно, что она коррелируется с новейшей экономической историей страны: выбросы выросли с 18,8 млн тонн в 2000-м до 20,5-20,6 млн в 2004-2007 годах, следуя за промышленным подъемом тех лет. Далее они снизились до 19 млн в 2009-м по итогам мирового финансового кризиса, после чего опять стали постепенно расти, достигнув 19,6 млн к 2012-му. А затем с 2014 по 2019 годы последовал очень стабильный интервал, когда значения выбросов колебались в диапазоне 17,1-17,5

Алексей ЩЕГЛОВ

По данным Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор), в 2021 году российские предприятия выбросили в воздух 17,2 млн тонн загрязняющих веществ. Это внушительная цифра, но она не слишком отличается от значений 2014-2020 годов. Да, в целом в прошлом году отечественные промышленники загрязнили атмосферу чуть больше, но прибавка по сравнению с 2020-м составила 256,2 тыс. тонн, или всего 1,5%.

Однако совсем иначе дело обстоит с динамикой количества предприятий-нарушителей. Как подсчитали аналитики аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza, компаний, отчитавшихся о производстве вредных выбросов, в 2021 году стало 131,2 тыс., то есть прибавилось 17,4 тыс., или 15%. Если же взять статистику за два пандемийных года, то полу-

Промышленные выбросы загрязняющих веществ в атмосферу по годам, млн тонн



чается, что число учтенных предприятий-загрязнителей увеличилось почти на 40%.

Примечательно, что эти общие цифры маскируют значительные региональные различия, и можно выделить как регионы-лидеры, так и регионы-аутсайдеры. Так, самый большой относительный прирост числа предприятий-загрязнителей в прошлом году был за-

фиксирован в Кабардино-Балкарии (вдвое по сравнению с 2020-м). На втором месте оказалась Саратовская область (+80,6%), далее — Чувашия (+59,4%), Ингушетия (+52,2%) и Башкортостан (+51,1%). В «анти топ-10» также вошли Курская (+43,8%), Орловская (+42,9%), Сахалинская (+39,4%) и Воронежская (+39,1%) области и Чечня (+38,5%).

Правда, если оценивать ситуацию не с точки зрения увеличения количества наносимых вред окружающей природе промышленных объектов, а по объему вредных выбросов, то места в рейтинге с худшей динамикой выбросов в атмосферу займут уже другие субъекты. Наихудшую динамику показали Калмыкия (выбросы подскочили на 75,4%), Кабардино-Балкария (+45,4%), Якутия (+36,3%), Тыва (+36,2%), Крым (+28,7%), Новосибирская (+14,1%), Волгоградская (+27,4%) и Рязанская (+26,4%) области, Приморский край (+16,1%) и Дагестан (+13,8%). Наоборот, наибольшее относительное сокращение промышленных выбросов произошло в Тверской (-34,9%) и Мурманской (-32,6%) областях и в Марий Эл (-29,7%).

Лидерами по общему тоннажу вредных выбросов со стороны предприятий в 2021 году традиционно стали промышленно развитые территории: Красноярский край (2,4 млн тонн за год), где среди отраслей преобладает добыча металлических руд, а также угледобывающая Кемеровская область (1,6 млн) и нефтегазовый ХМАО (1,2 млн). При этом вклад в общий объем промышленного атмосферного загрязнения мусорной отрасли составляет всего 624 тыс. тонн (3,6%), а производства неметаллической минеральной продукции (сюда входит производство стекла и изделий из стекла, керамических изделий, напольных покрытий, кафеля, цемента, штукатурки и т. д.) — 469 тыс. тонн (2,7%).

Вместе с тем, если взглянуть на ситуацию с объемами выбросов на многолетнем интервале, то она не смотрится особенно угрожающей, и можно сказать, что с точки зрения своей токсичности промышленность России демонстрирует в определенном смысле «постоянство». Так, в целом за последние восемь лет уровень промышленных выбросов достаточно стабилен и от года к году варьируется в пределах 1-2%. Да и динамика этого показате-

млн тонн. И наконец, в 2020-м в результате снижения производственной активности, вызванного «коронакризисом», промышленные выбросы в атмосферу сократились до исторического минимума в 16,95 млн тонн. Однако в 2021 году, когда экономика начала восстанавливаться, выбросы промышленных вредных веществ выросли на 1,5%, до 17,21 млн тонн. Таким образом, они практически вернулись на допандемийный уровень (17,3 млн в 2019-м).

Аналитики также обращают внимание, что увеличение количества загрязняющих атмосферу предприятий произошло в последние два года практически во всех субъектах (в 81 из 85), в наибольшей степени проявившись в регионах со средним и низким уровнем социально-экономического развития. Как считает президент FinExpertiza Елена Трубникова, во многом это обусловлено эффектом низкой базы.

В целом же расхождение динамик объемов выбросов и количества предприятий-загрязнителей можно объяснить особенностями статистического учета: значительное увеличение числа предприятий, оказывающих негативное воздействие на атмосферу, связано, по большей части, не с наращиванием производственных мощностей, а с выводом из тени огромного числа производств, до этого не сдававших экологическую отчетность. Помимо «уклонистов», статистику пополнили и добросовестные предприятия, расширившие производство и переставшие укладываться в лимит выбросов, при котором отчетность можно было не сдавать: объем производимых ими выбросов стал превышать 10 тонн в год либо 5 тонн в год при наличии в составе веществ 1-го или 2-го класса опасности.

Вместе с тем, у экспертов большее опасение вызывает то, что будет дальше.

«Ранее государство взяло курс на усиление экологического надзора за бизнесом, в свою очередь, компании заявляли о готовности инвестировать в устойчивое развитие, — напоминает Елена Трубникова. — Однако в 2022 году на фоне экономического спада экологическая модернизация промышленности может быть осложнена недостатком финансовых ресурсов и ограничениями поставок импортного оборудования».

ARENDATOR AWARDS 2022

**FUTURE FORUM**

о будущем коммерческой недвижимости

8 сентября, Москва

Реклама 16+

## ТЕХНОЛОГИИ

Александр РУСИНОВ

Проблемы продвижения технологий информационного моделирования (ТИМ), специфику «цифровой» экспертизы проектов обсуждали на конференции, организованной Национальным объединением изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) в Красноярске.

**Напутствие от президентов**

«Цифровизация заняла ключевое место в модернизации проектно-строительной отрасли, — обратился к участникам мероприятия президент НОПРИЗ Михаил Посохин. — Внедрение технологий информационного моделирования, управления большими объемами данных, использование цифровых инструментов на всех стадиях жизненного цикла объектов оптимизирует сроки проектирования и экспертизы, создает единую среду взаимодействия всех участников инвестиционно-строительного процесса».

К сказанному коллегой присоединился и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, подчеркнувший важность и неизбежность цифровизации: введение обязательного использования информационных моделей на объектах бюджетного заказа — только начало, в скором времени аналогичные обязательства будут возложены и на частных застройщиков. Глава отраслевого нацобъединения призвал воспринимать внедрение цифровых технологий не как навязанное «сверху» обременение, а как реальную возможность улучшить практику строительства, сделать ее более современной, экономичной и эффективной. Важным шагом на пути такого внедрения он назвал утвержденный приказом Росстандарта от 19 мая 2022 года №337-ст национальный стандарт РФ ГОСТ Р 70 108-2022 «Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде», который вводится в действие с 1 января 2023 года. Стандарт разрабатывался совместно с Союзом строительных компаний Урала и Сибири в рамках программы стандартизации НОСТРОЙ.

**Добро пожаловать в библиотеку**

О ходе работ по созданию справочных и методических материалов в области цифровизации проектно-изыскательской деятельности рассказал вице-президент НОПРИЗ, координатор нацобъединения по Северо-Западному федеральному округу Александр Гримитлин.

По его словам, полностью готова библиотека «Типовые инженерные узлы систем отопления и вентиляции многоквартирных жилых домов»; она приспособлена к работе в программных оболочках Revit Autodesk 2019 и Renga. Для каждого узла, включенного в библиотеку, предусмотрено от 15 до 60 модификаций, общее количество готовых «типовых» модулей — 675.

«Надо добавить, что есть библиотека узлов и библиотека элементов этих узлов — до десятка вариантов по каждому узлу, и проектировщик волен выбирать, какой элемент использовать в конкретном объекте, — уточнил эксперт. — Чтобы оказаться включенной в цифровую библиотеку, продукция каждого варианта должна быть соответствующим образом сертифицирована и информационно подготовлена к такому включению».

По его сведениям, большинство производителей не готовят информацию о своей продукции для размещения в электронных библиотеках. «Пока только у 30% производителей сведения пригодны для фиксации в наших электронных библиотеках», — подчеркнул Александр Гримитлин, выразив надежду, что в ближайшем будущем промышленники правильно оценят важность такой подготовки и данный пробел будет восполнен.

Поле для работы большое. Сегодня на разных стадиях подготовки находятся следующие цифровые библиотеки: «Типовые узлы технологических схем крышных котельных», «Типовые узлы интеллектуальных систем коммерческого учета энергетических ресурсов на базе цифровых технологий в зданиях и сооружениях промышленных и гражданского назначе-



# Цифровизации измерили глубину

## Проектировщики проанализировали ситуацию с внедрением ТИМ

ния», «Типовые узлы систем водоснабжения и водоотведения жилых и общественных зданий».

**Как не остаться в «цифровой тени»**

В свою очередь, член правления Ассоциации экспертиз строительных проектов, директор ГБУ НСО «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области» (ГВЭ НСО) Алексей Свинарчук напомнил, что цифровизация госэкспертизы началась еще в 2017 году: тогда внесенными в постановление правительства РФ от 5 марта 2007 года №145 изменениями застройщиков обязали предоставлять проекты на экспертизу в электронном виде. Вместе с тем, как справедливо отметил он, переход к передаче документов в электронном виде и переход на ТИМ — далеко не одно и то же. В настоящее время в его регионе уровень освоения ТИМ проектными организациями остается низким. Глава новосибирской госэкспертизы поименно перечислил компании, обладающие, по его оценке, реальной возможностью подготовки информационной модели полного цикла, в том числе графической части ПД в виде трехмерной модели — их оказалось всего 8. «Данные компании работают только в сегменте рынка коммерческой недвижимости, — добавил Алексей Свинарчук. — Компании, действующие в сегменте бюджетного заказа, к полноценному применению ТИМ по всем разделам проектной документации и по сей день не готовы».

Этот факт создает угрозу неисполнения бюджетного строительного заказа 2022 года, поскольку постановление правительства от 5 марта 2021 года №331 никто не отменял. «Все, кто заключает контракты до возможного изменения указанного документа, обязаны соблюдать его требования, в том числе выполняя 3D-составляющую инфомодели», — предупредил руководитель ГВЭ НСО.

Проблем при практическом освоении ТИМ возникает действительно много. Так, по оценке Алексея Свинарчука, система обеспечения обмена данных AFS не позволяет осуществить для нелинейных объектов совмещение цифровой инфомодели объекта и инженерно-цифровой модели местности. «Для линейных объектов такой проблемы не возникает, по-

скольку там все делается в одной программе, — уточнил эксперт. — Однако при попытке экспорта данных теряется ситуативная информация; остается только рельеф в виде набора точек, не имеющих семантических свойств».

Отсутствуют единые и понятные требования к подготовке проектной документации в форме информационной модели, к экспертизе информационной модели и дальнейшему ее использованию. Отсутствует технологическая схема проверки, нет понимания, какую информацию включать в итоговое заключение экспертизы. Нет возможности автоматизированной проверки соответствия чертежей с расширенным PDF трехмерной модели в формате AFS. Отсутствует путь автоматической проверки соответствия ведомости объемов работ той же 3D-модели.

Алексей Свинарчук отметил завышенные требования к трехмерному моделированию на стадии проекта, широко распространенные среди заказчиков: «Часто заказчики хотят получить от проектных организаций инфомодель, не требующую дополнительной проработки на стадии строительства и эксплуатации, и тем самым снимающую с них ответственность за ведения инфомодели на указанных стадиях. Такой подход позволяет заказчикам сэкономить, избавляя их от необходимости тратить на цифровую трансформацию в собственной организации, но проектную компанию он ставит в технологический и экономический тупик, заставляя ее за одни и те же деньги выполнять двойную работу».

**ТИМ или не ТИМ — решать заказчику**

Начальник автономного учреждения Республики Марий Эл «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» Лев Зверев указал на низкий уровень общей цифровой зрелости в небольших субъектах РФ, мешающий создать полноценную среду общих данных, обеспечить перевод исходной информации в машиночитаемый формат.

В этих условиях информационные модели объектов капстроительства в небогатых провинциальных регионах если и формируются, то фрагментарно, и фактическая цель их раз-

работки — не повышение эффективности проектно-строительного процесса, а «модель ради модели», простое формальное выполнение правительственных требований. При такой ситуации целесообразно было бы пока вернуть обратно добровольность применения ТИМ либо оставить его на усмотрение заказчика.

На бесперспективность внедрения ТИМ «административно-командным путем» обратил внимание и председатель правления Ассоциации «Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири» (СРО СПАС) Юзеф Мосенкис. По его мнению, и по сей день две трети проектных компаний в регионах (не в Москве и Санкт-Петербурге) по-прежнему не готовы к внедрению ТИМ как минимум из-за ограниченности собственных бюджетов. Эксперт напомнил: чтобы перевести на ТИМ проектную фирму с численностью сотрудников 7-10 человек, требуется не менее 5 млн рублей. «При этом настоящая потребность в обязательном повсеместном использовании ТИМ на бюджетных объектах отсутствует. Должна быть как минимум выборочная обязательность, — пояснил он. — Например, у нас в Омской области в этом году значительная часть плановых бюджетных объектов — фельдшерско-акушерские пункты. Это объекты размером меньше вот этого конференц-зала, очень простые. Зачем нагружать проектирование таких объектов инфомоделированием? ТИМ целесообразнее применять на сложных, крупных объектах, а не на всех подряд». Юзеф Мосенкис предполагает, что внедрение ТИМ — полезный, но налагающий более долгий процесс, чем считают нынешние власти, и не надо его искусственно подгонять. «На действие 331-го постановления пока нужно наложить мораторий», — предложил председатель СРО СПАС.

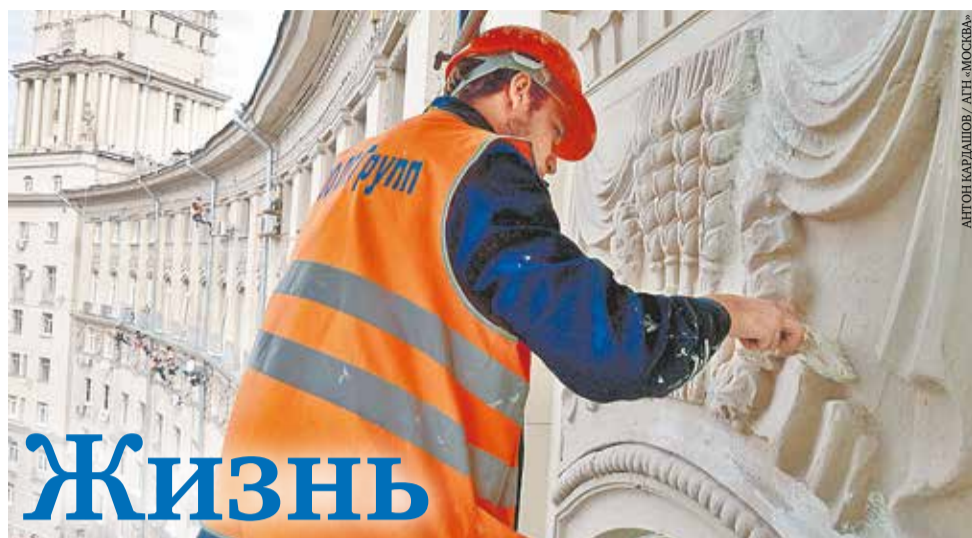
**Пока «более-менее»**

Практикой применения ТИМ и подготовки кадров соответствующих компетенций в Томской области поделился председатель правления Ассоциации «Томское проектное объединение» Сергей Овсянников. По его сведениям, из 150 членских организаций Ассоциации «более-менее» начали применять ТИМ к настоящему времени только 12. Это главным образом крупные фирмы, работающие на нефтегазовый комплекс, или такие, как проектно-конструкторское бюро Томской домостроительной компании (ПКБ ТДСК), потратившее на освоение инфомоделирования восемь лет работы и более 20 млн рублей целевых вложений. «При этом ПКБ ТДСК в свое время даже пришлось приостановить выпуск ТИМ-моделей, когда выяснилось, что строительные подразделения не всегда готовы с ними работать», — сообщил Сергей Овсянников.

Сегодня наибольшим успехов по освоению ТИМ в Томске достигло ООО «Сибтехпроект», где работает более 150 специалистов, — и на его базе в регионе даже готовят профильные кадры. Еще одна крупная компания, далеко продвинувшаяся в деле освоения новых технологий, — ООО «Индор-Софт» (здесь также разрабатывают программное обеспечение для ТИМ).

Однако, как свидетельствуют данные томских региональных органов экспертизы и госстройнадзора, из 450 субъектов строительного бизнеса, действующих на территории Томской области, в полной мере ТИМ не освоил ни один.

## АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Жизнь  
В ПАМЯТНИКЕ

## Закон о капремонте ОКН должен решить вопросы взаимоотношений собственников и источника финансирования

Антон МАСТРЕНКОВ

Проблема капитального ремонта, восстановления и реставрации многоквартирных домов, обладающих признаками архитектурного и культурного наследия, остро стоит во многих регионах страны. Однако ее решение требует не только больших денег, но и отработанного механизма. В марте депутаты Госдумы РФ в первом чтении приняли проект федерального закона, который должен регулировать порядок деятельности в этой сфере. Эксперты рассказали «Стройгазете» о необходимых поправках в законопроект и особенностях таких работ.

В последние годы в России, особенно на территории крупных городов, активизировался процесс реставрации и восстановления самых разных объектов культурного наследия (ОКН) — городских усадеб, музейных, административных зданий и непосредственно памятников. Сложившаяся практика показывает, что из-за целого ряда причин без надлежащего ухода часто остаются исторические многоквартирные дома, при этом их состояние требует особого внимания. По мнению главы архитектурного бюро MAD Architects Марии Николаевой, для оценки глубины проблемы необходимо провести детальное исследование технического состояния жилых зданий в исторических центрах старых городов России. «Например, за 40 послевоенных лет в центре Северной столицы было реконструировано порядка 3,2 тыс. исторических зданий, что составляет лишь треть от имеющегося фонда. Однако в 90-е годы темпы ре-

монта или хотя бы анализа состояния старого фонда заметно снизились. В регионах ситуация выглядит еще более сложной: проверка многих ОКН не проводилась со времен СССР», — отметила она. В любом случае, масштаб проблемы очевиден даже без дополнительных исследований. По словам заместителя председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Николая Алексеенко, речь идет о более чем 10 тыс. таких домов по всей России, из которых около 700 — федерального значения. В то же время, по сведениям Марии Николаевой, в 70 регионах страны насчитывается свыше 12 тыс. многоквартирных домов со статусом памятников. Понятно, что наличие и такое количество специфических, а иногда и уникальных объектов, требующих особого, деликатного ремонта, указывает на необходимость и важность разработки особого порядка работы с ними. Партнер архитектурного бюро Syntaxis Александр Стариков уверен, что стандартные унифицированные методы и типовые решения могут привести к

Более

10  
тысячмногоквартирных домов-памятников  
насчитывается в России

частичной или полной потере уникальных конструктивных решений, фасадов, планировок и многого другого. «Нельзя применять подход к ремонту типового жилья в работе со сложными архитектурными памятниками, где все элементы уникальны и представляют ценность. В данном контексте в каждом конкретном случае требуются детальный анализ и профессиональный индивидуальный подход», — подчеркнул архитектор.

Актуальность конкретного законодательного регулирования признает и депутат Госдумы РФ, советник мэра Москвы Владимир Ресин. «Каждый объект имеет свою историю заселения, а отсюда и возможности его жителей по участию в мероприятиях охраны, капитального ремонта, реставрации, а зачастую и реконструкции, которая уже является видом капитального строительства со своим порядком проектных работ и экспертиз, с соответствующими бюджетами и так далее», — пояснил он.

Есть и еще один немаловажный аспект: проекты восстановления таких домов обладают рядом особенностей и нюансов. Случается, что собственники пытаются оказывать влияние на осуществление проектов, высказывают совершенно разные и порой невыполнимые пожелания. «Например, кому-то лифт нужен побольше, кому-то лестница новая, а кто-то хочет повесить кондиционер на исторический фасад... Но все это может противоречить сохранению объекта», — добавляет глава Департамента культурного наследия Москвы Алексей Емельянов.

Другим и, пожалуй, основным камнем преткновения при реализации подобных проектов является нехватка денег: по расчетам Николая Алексеенко, проведение ремонта в таких зданиях обходится примерно вдвое дороже. «Как правило, дома участвуют в программе капремонта по схеме «общего котла». И тут возникает коллизия — работы по одному дому стоят как работы по двум соседним, но обычным», — подчеркнул депутат.

Учитывая масштабы проблемы и множество привходящих обстоятельств, на протяжении уже нескольких лет разрабатывается особый порядок регулирования капитального ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия. И, наконец, весной Госдумой в первом чтении был принят соответствующий закон. Однако, по словам законодотворцев, работа предстоит еще большая. Так, Владимир Ресин рассказал, что в дальнейшем основные поправки будут касаться таких аспектов, как порядок урегулирования прав собственников жилых помещений в домах, являющихся объектами культурного наследия; определение структуры цены и стоимости проводимых работ, вида и регламента проводимых экспертиз для сохранения ОКН. «Кроме того, по закону об охране ОКН эти здания нельзя сносить, но и нельзя оставлять в состоянии брошенных разрушающихся строений. Значит, должны быть определены балансодержатель и его



**Владимир РЕСИН,**  
депутат Госдумы РФ,  
советник мэра Москвы:  
«Сегодня к системе капремонта многоквартирных жилых домов есть много вопросов. Может, в столице она и состоялась, но по стране в целом ее еще нужно совершенствовать и совершенствовать. Важно помнить: быть собственником квартиры в памятнике архитектуры престижно, но это накладывает большую ответственность и требует дополнительных расходов на его сохранение»

обязательства по проведению соответствующих работ для сохранения ОКН», — считает парламентарий.

Ключевым аспектом нового закона, по мнению экспертов, должен стать «денежный» вопрос. Они убеждены: именно федеральный закон должен определить источники финансирования капитального ремонта. Например, Николай Алексеенко рассказал, что Госдума рассматривает вариант с предоставлением регионам права софинансировать такие работы.

Отметим, что уже сегодня в крупных и экономически сильных регионах особый порядок такого софинансирования успешно действует. Так, по словам Алексея Емельянова, в столице разработан комплекс мер, когда к проведению капитального ремонта в многоквартирных домах — объектах культурного наследия могут привлекаться только компании с соответствующей лицензией. «Кроме того, город ежегодно выделяет Фонду капитального ремонта специальные субсидии для работ с многоквартирными домами, имеющими сложные фасады и интерьеры. Например, сейчас в реставрации порядка 15 домов, еще по 8 работы запланированы на 2023 год», — отметил чиновник.

В свою очередь, Александр Стариков убежден, что затраты на выполнение этих работ станут непосильной ношей для региональных властей: «Если смотреть на вещи реально, то для муниципальных бюджетов это будет огромной нагрузкой. Поэтому, возможно, есть необходимость рассмотреть варианты привлечения частного капитала по схеме ГЧП через различные субсидиарные программы». Более того, по его словам, в случае невозможности использования частей здания с позиции коммерческого интереса может понадобиться механизм преференций, который будет выглядеть как своеобразный бартер между городом и предпринимателями. С ним согласны и другие эксперты, отмечающие малый интерес бизнеса к подобным проектам. По их мнению, привлечь инвестора в данные объекты можно только под специально созданные условия и со значительными льготами.

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

**Строительная газета** НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

## КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА

Можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ  
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог  
АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:  
■ П2012 — на полгода  
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций:  
■ П2011 — на полгода  
■ П3476 — на год

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме по электронной почте [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

Контакты: +7 (495) 987-31-49



# «Окна-картины»

## Фасады нового корпуса Третьяковки украсили репродукциями шедевров русских художников

Сергей ВЕРШИННИН

В мае Третьяковская галерея отметила день рождения — 166 лет назад Павел Третьяков приобрел первые полотна для своей коллекции. На 2024 год намечено открытие нового корпуса знаменитой Третьяковки в непосредственной близости от главного здания. Фасадные работы на объекте в районе Якиманка почти завершены, а его стены уже украшают «окна-картины», обрамленные широкими рамами. С помощью цифровой печати на стекле производителя «Гардиан Стекло Сервисис» нанесли репродукции полотен русских художников — «Грачи прилетели» Алексея Саврасова, «Богатыри» Виктора Васнецова, «Неизвестная» Ивана Крамского и другие шедевры музея.

С появлением нового галерейного комплекса общей площадью около 35 тыс. квадратных метров, где разместятся реставрационные мастерские, научный фотоархив и фондохранилище графики, существенно расширятся выставочные и экспозиционные площади одного из самых знаменитых музеев России, что поможет сформировать на культурной карте Москвы еще одну точку притяжения для гостей и жителей столицы.

Авторами проекта стали Сергей Чобан и Игорь Членов из архитектурного бюро SPEECH. По словам руководителя бюро Сергея Чобана, фактурный красный кирпич и белый камень для облицовки фасадов здания были выбраны не случайно: такое сочетание материалов характерно для зданий в этой части столицы и, в частности, для Третьяковской галереи. Терракотовые поверхности — кирпичные, штукатурные, бетонные, а также белые наличники — то, что мы привыкли видеть в историческом здании музея в Лаврушинском переулке. Таким образом, выбранный для нового корпуса материал и цветовая гамма подчеркнут преемственность архитектурного языка зданий музея, построенных в разные исторические эпохи.

Основной идеей было отразить в первую очередь содержание музея — уникальную коллекцию картин русских художников. Поэтому элементом фасадного решения стало размещение «окон-картин». Терракотовый фасад украшают рамы из белого камня: их расположили на фасаде по принципу шпалерной развески картин, когда произведения искусства занимают всю площадь стены, а рас-



стояние между рамами — минимальное.

«Окна-картины», ставшие узнаваемой чертой нового здания, появились на фасадах, обращенных на Кремль, Кадашевскую набережную, Толмачевский и Лаврушинский переулки. Примечательно, что репродукции расположены только с двух сторон — там, где сосредоточены общественные и рекреационные пространства: фойе, зоны отдыха, кафе и рестораны, гардеробы и магазины. Приоритет музея — сохранность экспонатов, поэтому большие площади остекления в выставочных залах и хранилищах просто недопустимы. Прямой солнечный свет нарушит исключительные условия хранения и экспозиции картин.

В «окнах-картинах» используется двойное остекление. Внешний слой триплекса — крупноформатные стекла ExtraClear размером 3 на 6 метров, для внутреннего слоя используется солнцезащитное стекло SunGuard HD

Silver Grey 32. Именно оно несет все основные нагрузки и обеспечивает надежную солнцезащиту и полную оптическую прозрачность. Стекло имеет высокую зеркальность и служит своеобразной «подложкой» для картин на фасаде, оживляя их благодаря игре отражений. По словам экспертов, для реализации подобных решений подойдет не каждое архитектурное стекло.

Вот что рассказал «Стройгазете» технический специалист «Гардиан Стекло Сервисис» Сергей Слюсарь: «Практически все продукты нашей компании можно использовать для нанесения изображений. Некоторые покрытия можно окрашивать полностью, на другие — только наносить рисунки или окрашивать лишь краевую зону. Хороший пример — продуктовая линейка SunGuard HD, применяемая на данном проекте. На продукты серии HD можно нанести шелкотрафаретную печать в виде различных рисунков и узоров, а также полностью окрашивать стекло по всей его поверхности. На этом проекте покрытие SunGuard HD Silver Grey 32 используется на наружном многослойном стекле (триплексе) в позиции 4, а краска наносится принтером на позицию 2».

В целом, по словам эксперта, в последние годы в мире

наблюдается рост рынка печати на стекле. Причем используется стекло с печатью чаще всего в строительной отрасли — в фасадном и кровельном остеклении.

Наиболее часто используемый, простой и экономичный метод нанесения изображения на стеклянную поверхность — шелкография: на стекло с помощью сетчатого трафарета наносится краска, а после — поверхность запекается. После закаливания рисунок становится частью стеклянной панели: выглядит ярко и четко, и при этом сохраняет конструкцию светопрозрачной.

Более сложные или индивидуальные изображения наносятся на стекло с помощью широкоформатной цифровой печати. Обычно рисунок просто разбивается на несколько элементов (каждый элемент на отдельной панели), а затем формируется на фасаде в единое целое.

Часто изображение на стеклянном фасаде имеет не только декоративную функцию: чередование участков с разной прозрачностью регулирует поток солнечного света, поступающего в помещение, что дает возможность сформировать дополнительный защитный слой и повысить энергоэффективность светопрозрачной конструкции. В сочетании с низкоэмиссионным стеклом, обеспечивающим минимальные теплопотери, стекло с изображениями на нем может помочь снизить затраты на кондиционирование и отопление: дополнительный слой способствует повышению селективности стекла (отношение количества пропускаемого света к количеству пропускаемого тепла).



## ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ

## Москва в «ДОМОДВИЖЕНИИ»

История доказывает, что корректировать городскую ткань можно и без сноса



Оксана САМБОРСКАЯ

Одна из самых, пожалуй, интересных и увеселительных, на сегодняшний день пока завершившихся градостроительных историй — передвигка зданий. В первой половине XX века работа с существующими зданиями без их сноса была необыкновенно популярна: инженеры и архитекторы доказывали, что такие решения не только возможны для отдельного здания, но позволяют без разрушений корректировать ткань города, исправлять ошибки и архитектурно-строительные неудачи.

Идея подвинуть здание, не ломая, — вовсе не нова. Пионером «домодвижения» считается архитектор Аристотель Фиораванти (Ridolfo Aristotele Fioravanti), в 1455 году перенесший в Рим колокольню церкви Санта-Мария Маджоре (Basilica Papale di Santa Maria Maggiore) со всеми колоколами на 13 метров.

В российской истории первый каменный дом — двухэтажное кирпичное здание на Каланчевке в Москве — был передвинут на 100 метров в 1897 году. Он мешал прокладке железнодорожных путей одного из московских вокзалов. Автором проекта выступил инженер Иван Федорович.

Однако главным столичным «передвижником» через три десятка лет стал инженер Эммануил Гендель. Массовые «переезды» многоэтажных каменных зданий началась в конце 1930-х годов, когда расширялись некоторые центральные московские улицы. Первый дом — небольшое двухэтажное здание фидерной подстанции — был под его руководством передвинут на 25 метров при строительстве метрополитена в октябре 1935 года всего за 25 дней, «аккурат к ноябрьским праздникам».

В середине 1936 года была создана специализированная контора по перемещению зданий. Отработавшая технологию, испытывая оснастку и оборудование, уже через полгода «конторские» переместили шесть небольших кирпичных зданий: домик Апрельского завода грампластинок (Московская область) весом в 690 тонн, а затем пять небольших строений, мешавших спрямлению русла Москвы-реки в районе Серебряного Бора. Предприятие вскоре преобразовали в «Трест по передвигке и разборке зданий».

Особенно большие работы были осуществлены в связи с расширением главной магистрали Москвы — улицы Горького (ныне Тверская). За три с половиной года (с 1937 по 1941 годы) на небольшом отрезке этой улицы было передвинуто девять домов. Среди них — четырехэтажное каменное здание Моссовета, построенное в конце XVIII века знаменитым русским архитектором Матвеем Казаковым. Огромный корпус объемом 32 тысячи кубометров и весом 20 тыс. тонн был передвинут вглубь квартала почти на 14 метров за 40 минут. Передвигка велась в утренние часы, и в Моссовете, как всегда, шел прием посетителей. Многие из них даже не заметили, что покидали здание, когда оно уже было на новом месте.

На той же улице Горького впервые в мировой практике был осуществлен перенос ска-



зочного здания-терема Саввинского подворья. Исторически оно выходило на красную линию улицы Горького, но в 1940 году жилой дом объемом 50 тыс. кубометров и весом свыше 25 тыс. тонн был передвинут вглубь квартала на 50 метров без отселения жильцов.

Достижением столичных строителей явилась также передвигка Московской глазной клинической больницы. Это здание весом в 14 тыс. тонн переехало с улицы Горького на 90 метров в тихий переулок и там было развернуто на 97 градусов. При этом медицинское учреждение не прерывало своей работы: функционировали лечебные кабинеты и даже производились хирургические операции.

Двигали дома и после Великой Отечественной войны. Так, в 1958-м с линии застройки Комсомольского проспекта были вдвинуты в глубину квартала два здания. В 1975-м «переехал» памятник архитектуры — павильон «Октогон» в усадьбе Студенец на Красной Пресне.

Все на той же улице Горького «поменяли прописку» еще два исторических дома начала XX века: в 1979 году дом Сытина на Пушкинской площади, а в 1983-м — здание МХАТа в Камергерском переулке.

Вот вроде бы все. Но, как рассказывают публикации прошлого, которые хранит в своих архивах Центральная научно-техническая библиотека по строительству и архитектуре (ФБУ ЦНТБ СИА (cntbsa.ru) при ФБУ «РосСтройКонтроль»), были еще и не реализованные планы по «переезду» домов. Если бы они состоялись, город, в котором мы живем, был бы немного другим. Очередной выпуск рубрики «ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ» «Стройгазета» по традиции подкрепит собственными ретрпубликациями.



«Строительная газета» №86 (6072) от 18 июля 1973 года:

## «Дома переезжают»

Центральные районы Москвы перестраиваются. На многих улицах сносятся ветхие строения и сооружаются современные высотные здания. Расширяются существующие и прокладываются новые магистрали, реконструируются площади. Однако на пути новой планировки столицы имеются трудности. В старой части города много ценных исторических и архитектурных памятников.

— Сносить такие здания нельзя, но и оставить их на старых местах невозможно, так как они мешают прокладке новых проспектов, реконструкции магистралей, площадей. Такие здания можно сохранить, только передвинув их на новое место, — говорит один из старейших специалистов по проведению таких работ инженер Главмостроя Захар Михайлович Перельштейн...

...Как же передвигают здания? Прежде, чем приступит к передвигке здания, его

нужно «взвесить». Для этого подсчитывается вес каждого отдельного элемента, из которого оно построено. Затем ведется подготовка площадки, на которую должен переместиться дом. После этого под здание подводится стальная рама. Она опирается на ходовые балки с катками, которые укладываются на железнодорожные рельсовые пути. По этим рельсам дом отправляется в путешествие. Он передвигается при помощи тяговых устройств — системы блоков и тросов, приводимых в движение электрическими лебедками.

Сам процесс передвигки занимает обычно немного времени. В среднем здание перемещается со скоростью 10 метров в час. Но от начала подготовки дома к передвигке и до установки его на новый фундамент проходит от 3 до 6 месяцев.

— Какие неудобства причиняет передвигка дома его жильцам?

— Почти никаких, — отвечает инженер Перельштейн. — Во время перемещения дома жильцы пользуются всеми удобствами: работают отопление, водопровод, канализация, телефон, электричество. В квартирах не ощущается никаких толчков. О том, что дом передвигается, жильцы могут судить только по тому, как изменяется перед окнами окружающий пейзаж.

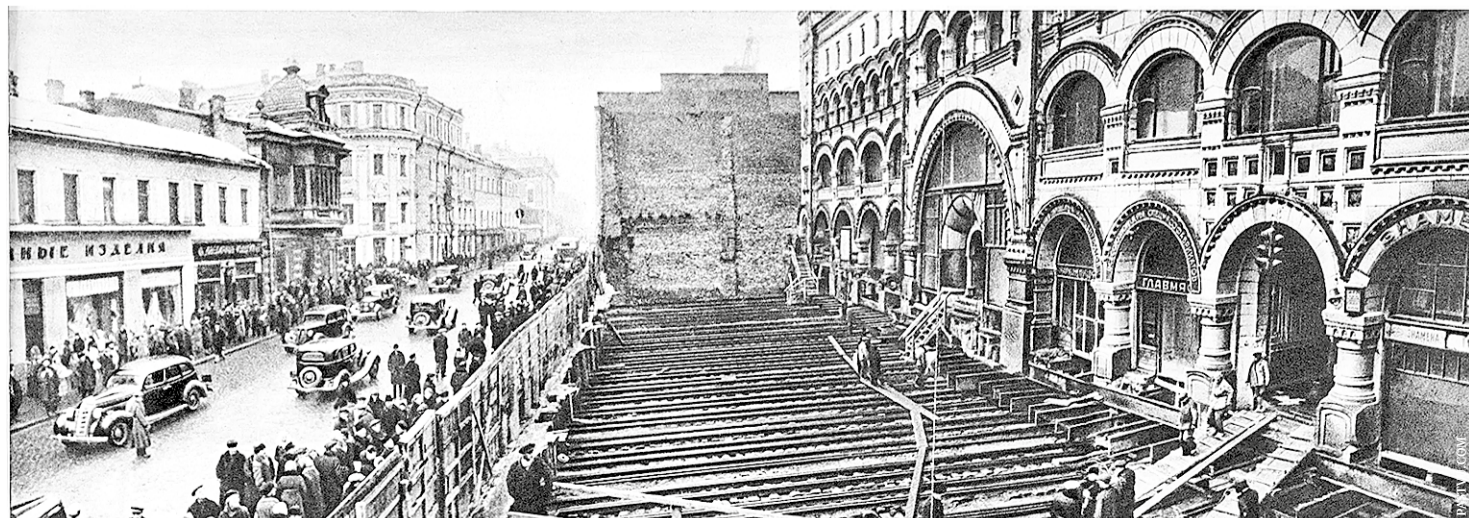
— Каким зданиям в Москве предстоит переменить свои места?

— Сейчас в связи с Генеральным планом развития столицы на повестку дня встал вопрос о реконструкции ее центральных районов. По ориентировочным данным, новая планировка центра Москвы потребует передвинуть в ближайшие годы на различные расстояния около 50 объектов, больше половины из которых — многоэтажные дома.

Разработан проект перемещения старинного здания Музея архитектуры имени А.В. Шусева на проспекте Калинина. Передвигка этого многоэтажного здания осложняется тем, что рядом проходит линия метрополитена. Поэтому музей сначала будет передвинут вдоль проспекта на несколько десятков метров, а затем это здание весом 15 тысяч тонн будет отодвинуто вглубь квартала на 90 метров.

В связи с прокладкой Новокировского проспекта жильцам одного девятиэтажного дома предстоит совершить путешествие на 110 метров. На 140 метров будет передвинуто здание известного в столице ресторана «Прага». Однако «рекордсменами» окажутся жильцы многоэтажного дома по улице имени Баумана. Не выходя из своих квартир, они проделают путь почти в четверть километра.

Исполком Моссовета создал специальное проектно-строительное управление по передвигке зданий и сооружений. Оно оснащается новой техникой, что позволит ускорить и удешевить стоимость этих работ».



## МНЕНИЯ



Елена БЕЛОБОРОДОВА, эксперт по зарубежной недвижимости:

**Иметь квартиру или виллу на Средиземном море по цене «однушки» в Сочи — о такой возможности мало кто знает**

## На низком старте

**С чего начать, как выбрать и выгодно приобрести зарубежную недвижимость?**

Казалось бы, инвестиции в квадратные метры целесообразны только на растущем рынке. Но если вы рассматриваете приобретение зарубежной недвижимости для пассивного дохода, то в этом случае неважно, на какой стадии роста или падения цен находится рынок. Поэтому мое мнение — покупку не стоит откладывать. Сейчас все еще есть выгодные предложения и возможности для приобретения. При грамотном выборе ваша недвижимость не будет балластом, напротив, она сможет приносить неплохой пассивный доход.

Понятно, что для получения постоянной прибыли важна стабильная привлекательность для потенциальных арендаторов. В этом случае наиболее интересны туристические места, так как сдача в аренду на короткий срок всегда выгоднее, чем на длительный. Соответственно, стоит обратить внимание на предложения на Средиземном или Черном морях — для россиян сейчас доступны такие предложения в Грузии, Турции и на Северном Кипре. При этом надо рассматривать жилые комплексы: в них можно отдать приобретенные апартаменты в управление надежной компании, которая будет не только сдавать недвижимость, но и следить за ее сохранностью. Обычно стабильно работающие управляющие компании делают доход с собственниками в пропорции 30/70, при этом все расходы по управлению и коммунальным платежам с собственника снимаются.

Привлекательность такого вложения состоит также и в плюсах, прилегающих к недвижимости. Например, получение вида на жительство (ВНЖ) при покупке недвижимости дает возможность бесплатно медицинского обслуживания, обучения детей, облегченного передвижения между государствами.

Другая возможность инвестирования в «квадраты» — приобретение апартаментов на стадии начала строительства с последующей продажей готовой собственности. С этой точки зрения сейчас очень привлекателен рынок Северного Кипра, где идет активное и оперативное строительство современных гостиничных и жилых комплексов. Сейчас их пока немного, поэтому помещения на этапе начала строительства раскупаются очень быстро, а рост цены, например, за прошедшие полгода составил уже 20%. При этом апартаменты сдаются обязательно уже с отделкой и меблировкой. Иметь

квартиру или виллу на Средиземном море по цене «однушки» в Сочи — о такой возможности мало кто знает.

Допустим, вы уже на «низком старте» и готовы купить заграничную недвижимость. У покупателя возникнет миллион вопросов. И «с чего начать, как выбрать и приобрести такую недвижимость?» — самые простые из них. Есть риелторские компании, которые организуют бесплатные «инвестиру»: будущими инвесторами оплачиваются только билеты до места. Такие туры длятся от трех дней (в Грузии) до пяти (в Турции и на Северном Кипре).

Что в них входит? Само собой, бесплатный трансфер из аэропорта и обратно и размещение (обычно в одном из уже действующих жилых комплексов застройщика — для наглядности качества строительства). В Грузии в тур входят даже обеды в ресторанах. Также в Грузии, впрочем, как и на Северном Кипре, для «инвестуристов» организуют экскурсии по историческим местам.

Вам покажут разные объекты. Не забудьте расспросить о всех плюсах-минусах каждого из них, о юридической стороне сделки, о расходах, связанных с содержанием жилья. Если вы остановите свой выбор на каком-то комплексе, то можно будет сразу забронировать апартамент.

По опыту, один из главных вопросов, возникающих у инвесторов в зарубежную недвижимость, — как платить? Договор купли-продажи заключается уже при оплате от 10% стоимости апартамента. При приезде в Россию через некоторые банки можно провести полную оплату. Второй путь — открыть счет на свое имя в той стране, где вы хотите приобрести жилье, и перевести на свой счет валюту. С 8 июня Центробанк РФ повысил пороги переводов средств за рубеж для физических лиц до 150 тыс. долларов США.

Сейчас также предлагаются привлекательные виды оплаты — например, рассрочка без удорожания, при этом первый взнос от 30% и остальное в рассрочку до 72 месяцев в зависимости от комплекса, в котором приобретается недвижимость. В некоторых ЖК рассрочку можно «растянуть» вплоть до передачи ключей. Таким образом можно оплачивать часть жилья уже из получаемого дохода от сдачи в аренду.

Александра ШУТОВА, брокер элитной недвижимости агентства ENSO:

**Для многих россиян зарубежная недвижимость — это до сих пор колоссальный уровень спокойствия**

## Вложение в себя

**Покупка жилья за пределами России — по-прежнему привлекательная инвестиция**

Целесообразность вложений в недвижимость за рубежом сегодня многие поставили под сомнение. Имеют ли место оправданные опасения? Или собственные метры за пределами России — по-прежнему «победный шар в лузу»?

### Почему стоит покупать...

Вопрос защиты денег от инфляции всегда актуален. Жилищные схемы капиталовложения — один из хороших инструментов. Цены на жилые и коммерческие объекты в крупных городах России уже далеко за пределами атмосферы, в то время как иностранный рынок изобилует более «вкусными» предложениями. Зарубежная недвижимость позволяет сохранять и интегрировать доход в иностранной валюте, что негласно относит ее к защитным активам, выходящим на арену в острые кризисные периоды.

Жилье за границей также выбирают те, кому важны климатические условия. Холодная снежная московская зима — не конкурент круглогодичному солнцу в сухих субтропиках у моря, а пляж и отельный сервис делают покупку не только инвестиционно привлекательной, но и удобной. Оценив затраты на длительную путевку, многие поняли выгоду приобретения своей «берлоги». Не стоит недооценивать и психологический фактор заграничных владений: для многих это до сих пор колоссальный уровень спокойствия.

Зарубежная недвижимость дает бонус в виде визы, вида на жительство (ВНЖ) или гражданства, но нужно оценивать стоимость «входного билета». Например, для получения резидентской визы в ОАЭ до трех лет он составляет 205 тыс. долларов США, а в Грузии — от 100 тыс. Это всегда другой уровень комфорта как для проживания, так и для ведения бизнеса — не иначе как «вложение в себя».

### Что и как...

Понятно, что от всех вариантов сегодня повеяло риском: в условиях напряженных геополитических отношений мы наблюдаем нарушение прав частной собственности, заморозку активов россиян — вплоть до экспроприации средств. К примеру, старая добрая Европа установила ряд запретов на сделки и банковские операции. Лакомые страны — такие как Греция, Испания, Мальта, Португалия,

Черногория плюс государства Карибского бассейна — не принимают заявки от граждан РФ.

Но вариантов инвестиций в жилые объекты за пределами нашей страны осталось еще много. Важно понимать, прямые ли это вложения (когда напрямую покупается жилье) или вложения через зарубежного брокера, в инвестиционные фонды и т. д.

Есть схема leasehold — владение по договору долгосрочной аренды сроком хоть на век, с полным погашением. Есть такой способ, как зачисление денежных средств на счета типа «С», предназначенные для инвестиций в экономику РФ со стороны нерезидентов. Для пробы приобретаются более мобильные объекты — квартиры, апартаменты с отельным обслуживанием.

Главное достоинство — доходность за аренду всегда выше банковских вкладов. Равномерный рост замечен также в премиум и элитном сегментах. Наименее рискованный — рынок массового жилья. Он не подвержен резким колебаниям. Доказательством тому — цифры по ОАЭ и Турции, где общий объем сделок за первые пять месяцев 2022 года побил рекорд продаж за всю историю.

### А главное — где?

Шестой пакет европейских санкций под давлением Кипра все же не смог запретить россиянам сделки со странами Евросоюза. Вулканический остров Сент-Люсия с 9 июня возобновил для наших программу инвестиционного гражданства — не сенсация, конечно, но лед тронулся. Наряду с внушительным списком «недрузгов» есть и нейтральные или дружественные страны, куда и стоит направить инвестиции, взвешивая все риски, ключевой из которых — геополитика.

Наиболее привлекательными для капиталовложений в 2022 году стали Армения, Грузия, Узбекистан, Кипр, Таиланд, Турция, ОАЭ и другие.

Возьмем, к примеру, Эмираты, в частности Дубай, рынок недвижимости которого интересен низким порогом входа (первоначальный взнос от 5%), рассрочкой до 10 лет, возможностью покупки за криптовалюту, отсутствием справок и налогов и т. д.

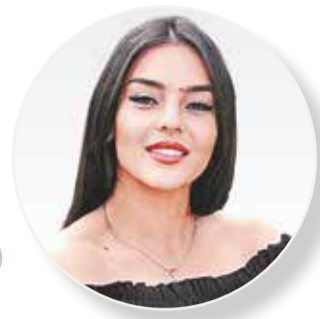
В не менее востребованной у россиян Турции условия похуже: взнос от 25%, рассрочка на три года. В почете Алания, Анталия, Бодрум и Стамбул, набирает популярность развивающийся Мерсин.

Сотнями мы стали получать сейчас запросы и на столь непохожие друг на друга Кипр, Доминикану и Таиланд. Но это новые направления, к которым следует относиться осторожнее.

Узбекский рынок также еще на старте, но уже демонстрирует хорошие показатели доходности — до 15% годовых с аренды дефицитного новостроя.

Низкая стоимость коммунальных услуг, невысокие налоги и простота регистрации становятся дополнительными плюсами недвижимости в Грузии и в похожих по ощущениям Абхазии и Армении.

В целом все из перечисленных вариантов показывают стабильный инвестиционный доход от 5 до 10%.





## ПРОЕКТ

Сибирские проектировщики проанализировали ситуацию с внедрением ТИМ

Читайте в следующем номере «СГ»:

# Парк небоскребов

В центре столицы появится 11 высоток по проектам сразу 6 архбюро



**Сергей КУЗНЕЦОВ,**  
главный архитектор  
города Москвы:

«Пресня — очень интересный район, в котором есть дух противоречия, контрасты и наслония: яркий микс старых

промышленных корпусов, застройки 50-60 годов прошлого века. Он только начинает оформляться как полноценная часть города, и проект от компании Forma, над которым работают российские и зарубежные коллеги, без сомнения, является квинтэссенцией этого места»

Оксана САМБОРСКАЯ

Москва продолжает развивать проекты редевелопмента бывших промышленных площадок. В ближайшие годы на территории вагоноремонтного завода расположенного по адресу: Пресненский Вал, 27, будет построен городской квартал бизнес-класса Republic. На участке площадью 8 га девелоперская компания Forma возведет 11 небоскребов высотой от 24 до 45 этажей (10 жилых башен и офисный центр). Для современного использования приспособят четыре здания мастерских из красного кирпича постройки конца XIX — начала XX века, имеющих статус объектов культурного наследия (ОКН). Их отреставрируют и интегрируют в городские общественные пространства города. В уникальных исторических интерьерах откроют Московский гастрономический центр, шопинг-аллею российских дизайнеров, камерный двухзальный кинотеатр, термы и детский сад.

Площадь реконструируемых ОКН составит почти 7 тыс. квадратных метров.

Примечательно, что над созданием архитектурной концепции Republic трудилась международная команда профессионалов — шесть выдающихся российских и зарубежных архбюро: британские Steve Brown Architecture и SimpsonHaugh, впервые реализующие в России свой проект, и John McAslan+Partners, российские Meganom и Wall и швейцарский архитектор Max Dudler. Объединил все концепции в единый ансамбль знаменитый российский архитектор Юрий Григорян.

По словам главы Forma Ильи Чепрасова, Republic станет самым масштабным проектом редевелопмента в границах Центрального административного округа (ЦАО): общая площадь проекта составит 390 тыс.

«квадратов», в том числе жилая — около 178 тыс. кв. м, коммерческая — 22 тыс., офисная — 40 тыс., общественные пространства — 65 тыс. Всего в квартале будет реализовано более 2,5 тыс. квартир разного формата — от компактных студий до видовых пентхаусов.

Соотношение жилья и инфраструктуры в Republic смещено в сторону последней: на каждый квадратный метр жилого пространства приходится 0,4 «квадрата» общественных пространств (парков, спортивных зон, детских плейхабов, кафе и ресторанов, тематических магазинов), тогда как в среднем в ЦАО этот показатель не превышает 0,2 кв. м на 1 кв. м жилья. Такое соотношение даже соответствует 40-процентным нормативам ЮНЕСКО. Всего в проекте будет функционировать 25 гастрономических точек (рестораны, кафе, кофейни), 35 специализированных магазинов, порядка 30 разноформатных торговых точек и сервисов. Благодаря этому в Republic будет создано 2 тыс. новых рабочих мест.

Площадь озеленения в проекте — 60 тыс. кв. м, что также большая редкость для центра столицы. Только приватный ландшафтный парк в квартале займет 4 га, а это равно почти 5 футбольным полям.

Помимо уникальной инфраструктуры на территории квартала появятся площадь с сухим фонтаном, амфитеатром и террасами, пешеходный бульвар, который свяжет резидентов прогулочным маршрутом со станцией метро «Белорусская», живописный сквер и ландшафтный парк с инфраструктурой для спорта и отдыха и детскими плейхабами.



## Справочно

■ Ввод в эксплуатацию первой очереди квартала бизнес-класса Republic (96 тыс. «квадратов», включая 50 тыс. жилых) запланирован в 2025 году.

