



Издаётся
с апреля 1924

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



Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№44 (10722) 18 ноября 2022

Дорожная ПЯТИЛЕТКА

В России утверждена
долгосрочная программа
транспортного
строительства

Антон МАСТРЕНКОВ

Развитие транспортной инфраструктуры стимулирует общее развитие национальной экономики. Приведение в порядок существующих дорог, мостов, морских и речных портов, воздушных гаваней, а также строительство новых объектов становятся важнейшими задачами на ближайшие годы. Перспективы этой работы обсуждались в рамках прошедшего на днях в Москве международного форума «Транспорт России», собравшего в Гостином дворе более 3 тыс. представителей федеральных и региональных органов власти, руководителей ведущих российских предприятий в сфере транспорта, цифровизации, инфраструктурного строительства.

Центральными темами форума стали решение вызванных санкциями проблем, содействие импортозамещению и технологическому суверенитету российского транспорта.

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин в своем выступлении на форуме отметил, что транспортный комплекс не только успешно противостоит всем основным вызовам, но и заложил фундамент для своего будущего роста. «Транспортная инфраструктура является одним из главных драйверов развития экономики страны, обеспечивает логистику для бизнеса, рабочие места и комфортные условия жизни россиян», — заявил глава кабинета. В ходе дискуссии участники форума подчеркнули важность транспортного развития страны и наметили планы на будущее с учетом масштабности задач.

Сегодня особое значение для российской экономики приобретает выстраивание стабильных торговых отношений со странами Азии, следовательно, возрастает и роль транспортной инфраструктуры в их обеспечении. Эти обстоятельства требуют перенастройки сложившихся транспортно-логистических цепочек и дальнейшего развития транспортной инфраструктуры на маршрутах «Север—Юг», «Восточный коридор» и на Азово-Черноморском направлении. Таким образом, меняется весь вектор развития транспортного строительства.

Окончание на с. 2

Номо sapiens habilis

«Людей новой парадигмы» искали в Екатеринбурге



Владимир ТЕН

Агентство развития навыков и професий (АРНП) провело с большим успехом сразу три масштабных мероприятия — Международный чемпионат высокотехнологичных профессий «Хайтек», II Кубок по рационализации и производительности и Чемпионат экспертов. Прошедшие в Екатеринбурге соревнования, участниками которых стали более 1 500 человек, были призваны не столько выявить лучших работников, сколько выработать новые стандарты для совершенствования производственных процессов. Поддержку организаторам из АРНП в этом оказали Минпромторг РФ, правительство Свердловской области и Агентство стратегических инициатив (АСИ) по продвижению новых проектов, а также крупнейшие холдинги и корпорации страны.

На протяжении трех дней претенденты на звание лучших из лучших боролись за победу в 34 компетенциях «Хайтека»

и 8 направлениях Кубка. В этом году конкурсные задания были сформированы на основе реальных запросов от российских предприятий и направлены на оптимизацию производства и восстановление утраченных технологических цепочек.

Стоит отметить, что и самим АРНП сегодня проводится активная работа по обновлению требований к рабочим местам в различных секторах российской экономики. «По 10 компетенциям год назад мы начали пересматривать стандарты: сознательно исключали оборудование, которое производится недружественными странами, и переходили к использованию того, что есть в России или производится в наших государствах — партнерах по поставкам», — подчеркнул «Стройгазете» глава АРНП, директор дивизиона «Кадровый потенциал» АСИ Роберт Уразов.

Окончание на с. 14



Роберт УРАЗОВ,
руководитель АРНП, директор дивизиона
«Кадровый потенциал» АСИ

Сегодня востребованы люди,
которые умеют не
продавать, а делать

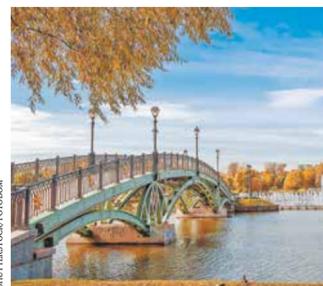


**МИНСТРОЙ
РОССИИ**
ИНФОРМИРУЕТ

Актуализация профильного СП повысит долговечность и эксплуатационную надежность мостов

Министерство строительства и ЖКХ РФ ведет подготовку изменения №1 к своду правил (СП) 274.1325800.2016 «Мосты. Мониторинг технического состояния», направленного на получение более точных результатов оценки эксплуатационных качеств мостов для обеспечения их своевременного ремонта и реконструкции.

«В рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги» идет масштабная работа по ремонту мостовых сооружений, — рассказал заместитель главы Министра России Сергей Музыченко. — Только в этом году уже отремонтировано 100 искусственных мостовых сооружений. Актуализация требований СП к методам мониторинга технического состояния мостов с учетом возможностей современных компьютерных технологий позволит обеспечить снижение затрат на ремонт и реконструкцию мостовых сооружений, повысить их долговечность и эксплуатационную надежность».



В СП будут также добавлены требования по мониторингу мостов из полимерных композиций — конструктивных материалов, состоящих из армирующих высокопрочных волокон (стеклянных, углеродных, базальтовых) и объединенных матрицами из термоактивных смол или термопластичных полимеров.

«Обновленный документ будет включать положения по мониторингу для средних и малых мостов, находящихся в ограниченно-работоспособном состоянии, и по применению для таких объектов системы «СМИК», — отметил директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин. — Также при актуализации СП будут откорректированы нормируемые параметры динамического расчета мостовых сооружений с учетом результатов проводимого научного исследования».

Стоит отметить, что в текущем году проводится актуализация целого ряда нормативных документов для проектирования и эксплуатации мостовых сооружений: СП 259.1325800.2016 «Мосты в условиях плотной городской застройки. Правила проектирования», СП 35.13330.2010 «СНиП 2.05.03-84 Мосты и трубы» и СП 46.13330.2010 «СНиП 3.06.04-91 Мосты и трубы».

Все документы уже прошли публичное обсуждение и планируются к введению в действие в 2023 году.



С третьего раза

Условия доступа операторов связи в МКД станут известны в декабре

Ольга ДЕСЯТОВА

Рынок качественных услуг по доступным для населения ценам формируется исключительно в конкурентной среде. Однако жители многоквартирных домов (МКД) остаются заложниками ситуации, не имея возможности выбрать поставщика услуг связи, так как действующее законодательство позволяет провайдерам устанавливать монополию на объекте. Поиск решения в этой сфере занимают уже несколько лет, но оно пока так и не найдено. Хотя появилась надежда, что в начале зимы законодатели наконец-то закроют тему навсегда.

На раз-два-три

Первое поручение о решении вопроса недискриминационного доступа операторов связи в МКД глава государства дал еще в 2016 году: после длительного обсуждения профильными федеральными органами власти совместно с профессиональным сообществом в 2018 году в Госдуму РФ был внесен соответствующий законопроект.

Второе поручение правительству было дано в 2020 году с более четкой формулировкой «проработать вопросы обеспечения недискриминационного доступа операторов связи к инфраструктуре МКД для размещения сетей и средств электросвязи в целях повышения конкуренции и расширения предложения операторов связи на рынке предоставления услуг доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» собственникам помещений жилых домов». Однако депутаты, представители Минсвязи и ФАС России вновь не смогли прийти к компромиссу.

Летом текущего года в рамках заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам вопрос «о провайдерах» вновь подняли перед Владимиром Путиным, после чего было дано третье поручение об ускорении рассмотрения за-

конопроекта №614271-7 «О внесении изменений в федеральный закон «О связи» и иные законодательные акты РФ в части обеспечения права граждан на доступ к услугам электросвязи».

На прошедшем на днях заседании Комитета по строительству и ЖКХ Госдумы РФ депутаты как раз и обсудили общую концепцию будущих изменений законодательства.

Добро пожаловать, или Посторонним вход воспрещен?

Напомним, в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, по решению собственников помещений в МКД, которое принимается на общем собрании (ОС), объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Размещение сетей связи и оборудования внутри дома — в подвалах, чердаках и подъездах — не станет исключением. Для этого соответствующее решение о доступе для каждого провайдера должно быть также принято жильцами на ОС.

Вместе с тем ведутся споры об основании «входа» провайдера в дом: достаточно лишь желания самого оператора связи по-прежнему услуги или должен быть заключен договор об оказании услуг связи хотя бы с одним собственником. Возможно, для решения этого спора целесообразно предусмотреть сразу оба варианта, не создавая дополнительные препятствия для формирования конкурентной среды.

Поэтому концепция новой редакции законопроекта предполагает, что Минстрой России должен будет разработать основные требования к размещению провайдерами сетей связи на объектах общего имущества дома, порядок их монтажа и демонтажа. Это необходимо как в целях сохранения целостности общего имущества МКД, так и для соблюдения опреде-

ленной эстетики, когда связи проводов не висят гроздьями на этажах, а аккуратно уложены в коробки, а перекрытия между этажами не изуродованы дырами, через которые протянуты эти провода.

Не менее важно, что третьим поручением президента установлено, что «вход» для провайдеров в МКД должен быть безвозмездным. Такое решение является справедливым. Но вот пользование общим имуществом при размещении сетей связи может быть уже возмездным и стать для собственников дополнительным источником средств на иные общие расходы. Бремя оплаты электроэнергии, используемой на функционирование сетей связи, размещенных на объектах общего имущества в доме, также должно ложиться на провайдера. Такие условия должны быть предусмотрены договором между оператором связи и собственниками.

Отдельное внимание депутаты уделили вопросу размещения сетей связи на придомовой территории при «заходе» их в дом. Существует опасение, что внешний вид придомовой территории может пострадать, когда несколько провайдеров будут «тянуть» свои сети. Решением может стать предоставление права аренды существующих сетей связи другим операторам либо совместное размещение сетей в случае, если это новый строящийся дом. Безусловно, отношения двух провайдеров в данном случае лежат в плоскости гражданских правоотношений, но основы такого взаимодействия должны быть предусмотрены в Жилищном кодексе и в будущих требованиях и порядке монтажа сетей связи в МКД, разрабатываемых Минстроем России.

В ближайшее время законопроект №614271-7 будет принят в первом чтении и существенно переработан с учетом всех поступивших замечаний. Для исполнения третьего поручения главы государства закон должен быть принят до 15 декабря 2022 года.

Лицензионный провал



Из-за нормативных пробелов часть МКД рискует остаться без управления

Алексей ЩЕГЛОВ

В последние месяцы уходящего года над очень многими многоквартирными домами (МКД) нависла реальная угроза остаться без управления: у управляющих компаний (УК) не будет юридических возможностей для продолжения своей работы. Риски такого развития ситуации весьма велики и обусловлены несовершенством законодательства, которое УК самостоятельно преодолеть не могут. Это довольно тревожно: зима фактически уже наступила, и даже малейшая вероятность того, что пусть не десятки тысяч домов, а лишь просто десятки некоторое время будут пребывать в безнадзорном состоянии и не обслуживаться по правилам, должна быть устранена.

Потенциальные проблемы связаны с тем, что у очень многих УК заканчиваются сроки действия лицензий. Предпосылки такого одномоментного окончания юридической состоятельности этих важнейших разрешительных документов были заложены в 2017 году, когда начался очередной этап реформы системы лицензирования и было решено изменить параметры годности лицензий: если до того момента они выдавались бессрочно, то с 2018 года для лицензий на право управления МКД установили пятилетний срок действия.

Сейчас он истекает, и очень многие УК должны продлить годность этих документов до 11 января 2023 года (15 ноября законодатель изменил срок исчисления лицензий —

см. «Кстати»). Но сделать это будет в любом случае весьма проблематично. Во-первых, таких УК слишком много (значительная доля от работающих на рынке), и в течение ограниченного времени проверить на соответствие уставным и прочим законодательным требованиям такое огромное количество «управляшек» весьма сложно. А во-вторых, механизм таких проверочных мероприятий в законодательстве четко не прописан. Не исключено, что небольшие УК, которым и так непросто работать на рынке, из-за таких пертурбаций могут и вовсе прекратить существование.

630
ТЫС. ДОМОВ

находится сегодня, по данным портала ГИС ЖКХ, под управлением УК

Да и в целом рискуют лишиться лицензий не только сомнительные УК, под предлогом отсрочки которых и ввели когда-то вместо бессрочной годности лицензий пятилетний срок их действия, но и добросовестные компании, к которым нет претензий ни у жителей, ни у контролирурующих органов и которых и переезжать-то с точки зрения

качества их работы, по большому счету, не нужно. А если такие УК натолкнутся на сложности с продлением своих лицензий, в их домах перестанут убирать подъезды и не смогут работать аварийно-диспетчерские службы.

Как считает президент Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН) Никита Чулочников, «неожиданное» возникновение лицензионной проблемы — закономерный результат серьезных пробелов в законодательстве о лицензировании УК: «Когда в 2017 году вводили пятилетнее ограничение срока действия лицензии, почему-то никто из авторов не продумал механизм заблаговременного предварительного электронного уведомления УК об окончании срока действия ранее выданных лицензий и их автоматической пролонгации». По его мнению, самый простой путь выхода из сложившейся ситуации — через подтверждение ранее указанных сведений в электронном виде посредством сверки с текущими данными в официальном источнике информации (в ГИС ЖКХ), как, например, при сверке страхового полиса в страховой компании, и в случае расхождения — подачи электронного заявления на внесение изменившихся данных. Тогда стандартная автоматизированная процедура проверки по базе и внесение изменений занимают в среднем от 5 до 30 минут, и нет никакой проблемы с продлением лицензии.

Как показала современная судебная практика Московской области, ряд УК обслуживающих МКД, не включенные в реестр лицензий. Но если компания оказывает жилищные и коммунальные услуги, выставляет платежные документы, собственники оплачивают их, то она фактически обслуживает МКД. Поэтому окончание действие лицензии автома-

тически не приводит к тому, что добросовестная «управляшка» обязательно бросит все свои дома. Однако у частной компании, которой муниципалитет навязал проблемные МКД, где низкая ставка, плохой уровень платежеспособности и собираемости платежей за ЖКУ или удручающее состояние объекта (высокий износ самого дома или его инженерных сетей, делающий его убыточным для УК), возникает дополнительная возможность легально избавиться от такого объекта, не нарушая законодательство. В принципе, подобными объектами должны управлять муниципальные УК, применяющие муниципальные тарифы и имеющие доступ к государственным дотациям, компенсирующим их выпадающие доходы.

Кстати

■ Когда верстался номер, «СГ» стало известно, что Госдума и Совет Федерации одобрили законопроект №207208-8 «О внесении изменений в статьи 5 и 201 Жилищного кодекса РФ», который переносит срок исчисления действия лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, изменив срок вступления в силу ранее принятого закона с 11 января 2018 года на 1 июня 2018 года. Правда, распространяться это решение будет на правоотношения, возникшие с 11 октября 2022 года. В пояснительной записке к документу отмечается, что сроки начала действия лицензий УК сдвинут на пять месяцев, чтобы не оставлять граждан в «бесхозных» МКД. Нововведение затронет около 5 тыс. УК в стране.

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Строительная газета

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49



ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог
АО «Почта России»

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

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



Обновленное здание Литинститута получило разрешение на ввод в эксплуатацию

В рамках федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП), куратором которой с мая этого года является Минстрой России, завершены реставрация и реконструкция объекта культурного наследия федерального значения — исторического здания Литературного института имени А. М. Горького в Москве. Сегодня оно снова готово принимать студентов.

Организация и контроль работ на объекте на Тверском бульваре обеспечены публично-правовой компанией «Единый заказчик в сфере строительства».

Литинститут сохранил исторический облик: по архивным документам строители полностью восстановили фасад усадьбы А. А. Яковлева, построенной в XVIII-XIX веках, и ее внутренние помещения, был воссоздан интерьер начала XX века: мраморные подоконники, каменные лестницы, деревянные потолочные карнизы с фризом, лепной декор, удалось восстановить даже исторический художественный паркет XIX века. Во всех помещениях здания полностью заменено инженерно-техническое оборудование и созданы комфортные условия для студентов и преподавателей.

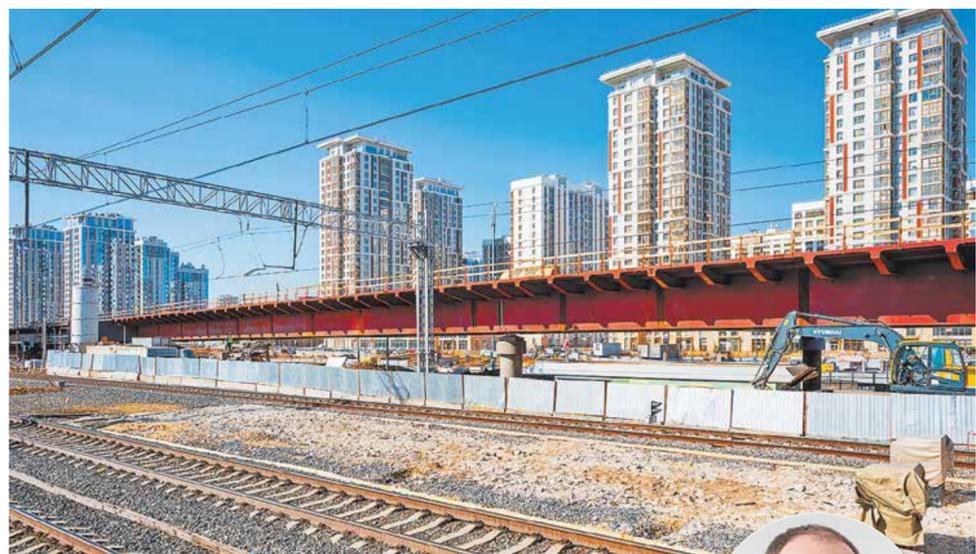


«Объекты культуры, которые входят в ФАИП, являются знакомыми не только для регионов, но и для всей страны. В декабре в отреставрированном учебном заведении соберутся знаменитые выпускники», — отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордцев.

Проект реконструкции и реставрации здания Литинститута направлен на конкурс правительства Москвы на лучший проект в области сохранения и популяризации ОКН «Московская реставрация» в 2022 году.

Справочно

ФАИП включает в себя объекты капитального строительства, финансирование строительства, реконструкции или приобретения которых осуществляются с участием федерального бюджета. Это школы, детские сады, больницы и поликлиники, дороги, аэропорты, инженерные сети, научные объекты, здания судов, различных служб и многое другое.



Девелопмент с большой дороги

Свыше 45 млн «квадратов» недвижимости могут построить вдоль МЦК, МЦД и БКЛ

Антон МАСТРЕНКОВ

В столице формируется единая интегрированная система внеуличного скоростного транспорта. Новый транспортный каркас города включает в себя два железнодорожных проекта — Московское центральное кольцо (МЦК) и Московские центральные диаметры (МЦД), а также Большую кольцевую линию (БКЛ) метро. Однако помимо решения транспортного вопроса и улучшения дорожной ситуации в городе запуск движения по этим маршрутам будет иметь огромное градостроительное значение, причем не только для Москвы, но и для всей агломерации.

Столица на протяжении последних лет руководствуется принципами комплексного развития: любой городской район получает не только современное жилье, но и объекты инфраструктуры в шаговой доступности, в том числе и транспортные объекты. Не вызывает сомнения, что строительство транспортной инфраструктуры служит мощным драйвером развития территорий: с одной стороны, такие площадки привлекают потенциальных жителей благодаря транспортной доступности, с другой — это дополнительное конкурентное преимущество, служащее стимулом для дополнительных инвестиций.

«На каждый вложенный в инфраструктуру рубль мы получаем три рубля частных инвестиций. Это и новые рабочие места, и налоги в бюджет, и комплексное развитие территорий — все то, чем сегодня живет мегаполис», — пояснил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев.

МЦК

Стоит отметить, что реализуемые сегодня в Москве проекты впечатляют не только горожан, но и инвесторов. «Самые значительные вехи на пути развития территории — скорость строительства метро, самая высокая за всю историю, а также возникновение МЦК. Можно говорить о том, что появление удоб-

ных транспортных маршрутов повышает привлекательность и цену жилья как минимум на 20%, а то и в разы», — считает исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский.

Первой из этих транспортных систем, запущенной в эксплуатацию, стало МЦК. По мнению Андрея Бочкарева, после открытия пассажирского движения по МЦК в сентябре 2016 года прилегающие территории получили новый статус. Значительная площадь, уникальное местоположение в срединной зоне города и обеспеченность скоростным транспортом превращают территории, расположенные вдоль МЦК, в зоны формирования новых общественных центров. «Это оценили и застройщики, которые заинтересованы в новых проектах вдоль МЦК», — подчеркнул заммэра.

Градостроительный потенциал этих территорий составляет порядка 2 млн «квадратов» недвижимости, в том числе не менее 750 тыс. коммерческой. Исходя из этого, по оценкам властей, в этих зонах предполагается создать порядка 40 тыс. мест приложения труда.

БКЛ

Аналогичный по значимости эффект будет иметь для города и БКЛ. Разница лишь в том, что станции БКЛ — в отличие от МЦК — расположатся в уже существующей застройке. По мнению декана факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгения Михайленко, для нового девелопмента будет меньше свободы, но больше возможностей для интеграции в существующую инфраструктуру и застройку.

Применительно к БКЛ стоит иметь в виду, что часть ее участков проходит по территории нового редульства территории, например, на востоке Москвы. «Именно поэтому станции БКЛ также будут способствовать функциональному насыщению территории; получить развитие и жилищное строительство. Особенно тут можно отметить ТПУ «Нижегородская», где будут соединяться несколько видов транспорта. Поэтому лет через пять мы уви-



Андрей БОЧКАРЕВ, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства

Из «городских задворков» прилегающие к новому транспортному каркасу территории превращаются в значимую часть столицы, привлекательную для жителей и бизнеса

дим совсем иную застройку вокруг ТПУ», — предполагает эксперт.

Всего по расчетам столичных властей около БКЛ и вдоль нее можно будет построить более 20 млн «квадратов» различной недвижимости. Сейчас уже утверждены проекты планировки территорий и оформлены градостроительные планы земельных участков общей площадью около 1,9 тыс. га с потенциалом строительства порядка 17 млн кв. м различной недвижимости. На заседаниях Градостроительно-земельной комиссии города предварительно одобрено развитие еще 426 га, на которых может появиться около 4 млн новых «квадратов».

МЦД

Помимо этого, власти города и специалисты считают, что не менее привлекательным и многообещающим с точки зрения перспектив будущей застройки станет проект МЦД. Запуск по этим маршрутам регулярного пассажирского движения поездов в режиме наземного метро окажет существенное влияние на развитие тех территорий, по которым они проходят.

Необходимо заметить, что маршруты МЦД выбраны не случайно, они затрагивают зоны активного городского развития. Градостроительный потенциал только первых четырех маршрутов диаметров составляет порядка 23,4 млн кв. м различной недвижимости. Так, например, в полукруглообразной зоне влияния станции может быть построено 13,3 млн «квадратов» жилья, а также 10,1 млн кв. м нежилой недвижимости. Такой объем деловой и коммерческой застройки наряду с жильем позволит создать около 1,2 млн новых рабочих мест, что, кстати, в полной мере отвечает политике полицентризма и комплексного развития территорий.

Светлана СМИРНОВА

Администрация Санкт-Петербурга приняла принципиальное решение о том, что уборкой внутриквартальных территорий общего пользования (дворов, проездов между домами, пешеходных дорожек и др.) с января 2023 года будут заниматься районные жилищные агентства (РЖУ), реорганизованные из унитарных предприятий в бюджетные учреждения. Как пояснил глава городского жилищного комитета Олег Зотов, если раньше в полномочия РЖУ входила задача по размещению заказов на уборку, то теперь это будет уже и сама уборка. По новой схеме Петербург планирует выделять финансирование непосредственно владельцу территорий, который самостоятельно будет нанимать дворников.

«Это государственная задача — поддерживать порядок на наших внутриквартальных территориях. А сегодня цепочка переусложнена в результате сложившейся системы контрактных отношений, которые заключаются по итогам конкурсных процедур — со всеми связанными с этими процедурами рисками, субподрядчиками, которых вынуждены привлекать», — заявил Олег Зотов. По его словам, опыт привлечения частных структур к уборке города показал, что им не хватает ресурсов, чтобы убирать подьезды, мыть полы, чистить площадки возле мусорных баков, да еще и убирать снег во дворе. Эксперты говорят, что изменить схему уборки города чиновников заставила критическая ситуация, сложившаяся на этом рынке. По данным социологического опроса, Петербург прошлой зимой занял последнее место в рейтинге регионов по качеству уборки снега. Северная столица также попала в топ и по количеству травм, полученных на улицах города из-за гололеда.

Отказаться от «лоскутного одеяла»

По данным жилищного комитета, переход на новую схему уборки территорий будет проходить постепенно, так как разные части города отличаются укрупненностью управляющих

Чтобы ресурсов хватало

Петербург переходит на новую систему зимней уборки улиц и дворов



Анатолий ПОВЕЛИЙ, вице-губернатор Санкт-Петербурга: «Обычно позиции дворников в городе занимали мигранты, но сегодня следует оставить попытки решить проблему дефицита рабочих рук за счет «гостей», а потому надо заняться повышением престижа профессии и растить своего собственного петербургского дворника с хорошей зарплатой»

компаний (УК), наличием подрядчиков и количеством располагаемых ресурсов. В переходный период для очистки от снега по-прежнему будут заключаться временные контракты с подрядчиками. «Но эти контракты будут прекращать свое действие по мере набора персонала. Как только мы укрупневали, условно говоря, 10% от штатной численности, мы 10% территории района можем начинать обслуживать хозяйственным способом», — пояснил Олег Зотов. По расчетам чиновников, РЖУ, собирающиеся сконцентрировать обязанности по уборке снега внутри кварталов вместо «лоскутного одеяла» из подрядчиков, должны нанять в штат 4 363 дворника. Вдобавок к этому Петербургу потребуются порядка 1,2 тыс. трактористов-механизаторов. Городские власти обещают новым сотрудникам конкурентную заработную плату

— 49 тыс. рублей до вычета налогов для работников ручного труда, от 77 тыс. рублей — операторам уборочной техники, парк которой будет обновлен: планируется закупить 1 186 тракторов и 419 комплектов навесного оборудования. Как заметил Олег Зотов, в настоящее время уже закуплено 700 единиц техники. Для сравнения, на сегодняшний день УК и подряд-

ные организации имеют в своем распоряжении всего чуть более 500 тракторов, причем в крайне изношенном состоянии: средний возраст их составляет 25 лет. Полностью завершиться поставки должны к 1 декабря. Бюджету обновление парка машин обойдется в 4,3 млрд рублей, еще 950 тыс. потратят на дооснащение в следующем году.

Вырастить культурного дворника

Также впервые за много лет Петербург задумался над тем, чтобы поднять престиж профессии и обеспечить дворникам и механизаторам комфортные условия труда. На ремонт «дворничков», где работники могут переодеться, греться и обедать, в следующем году из бюджета выделят 2,5 млрд рублей. Также в Смольном обещают предоставлять временное жилье приезжим из других регионов. Будут выделяться как места в доходных домах во владении Госжилфонда, так и жилье на основе коммерческого найма. Задумались чиновники и над тем, чтобы у дворников была своя узнаваемая униформа. В их планах — повысить культурный уровень работников ЖКХ, для чего им будут предоставлять бесплатные билеты в театры и музеи.

Эксперты «Стройгазеты» отмечают, что в новой коммунальной реформе, задуманной в Северной столице, самое сложное — решение кадровых вопросов. По оптимистичному сценарию, в декабре штат дворников и механизаторов полностью укрупневают и с января весь Петербург начнут убирать хозспособом. «Пессимистичный сценарий — вообще никто не придет», — признается Олег Зотов. Между тем, по данным жилищного комитета, такой ситуации уже точно не будет: на начало ноября к ним обратились уже около 500 человек, чтобы узнать подробности приема на вакансии дворников и механизаторов.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Строительной газеты»

«Создание собственных конкурентоспособных технологий — тенденция времени»

Состоится

29 ноября с 12.00 до 13.30

в павильоне №3 ЦВК «Экспоцентр»

в рамках выставки

«Цемент. Бетон. Сухие смеси»

XXIV МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ

ЦЕМЕНТ • БЕТОН СУХИЕ СМЕСИ

29 НОЯБРЯ — 1 ДЕКАБРЯ, 2022. ЦВК ЭКСПОЦЕНТР, МОСКВА



XXIV Международная специализированная выставка «Цемент. Бетон. Сухие смеси»

Более 4500 посетителей выставки



Международная научно-техническая конференция «Индустриальное домостроение: производство, проектирование, строительство»

450 участников деловой программы



Международная научно-техническая конференция «Современные технологии сухих смесей в строительстве»

100 экспонентов

70 докладчиков

15 стран мира



organizers / организаторы

venue / место проведения

info@alitinform.ru // www.infocem.info // +7 812 335 09 92



Поторопиться не помешает

Подготовлены предложения, призванные ускорить капремонты в домах

Алексей ЩЕГЛОВ

Медленные темпы проведения капитальных ремонтов, а также сложности с их организацией негативно отражаются на качестве содержания и эксплуатации многоквартирных домов (МКД). В ходе состоявшегося на днях в Госдуме РФ круглого стола эксперты обсудили, какие изменения в законодательстве помогут минимизировать эти проблемы, в частности, что нужно сделать, чтобы повысить уровень формирования и практической реализации региональных программ капремонта. Такие программы проходят ежегодную актуализацию, но основания их пересмотра и вносимые в них уточнения далеко не всегда понятны.

По словам заместителя председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светланы Разворотневой, помочь устранить эти недочеты призвана новая законодательная инициатива, подготовленная в нижней палате парламента. «Сейчас депутаты рассматривают законопроект, устанавливающий взаимосвязь между сроками осуществления капремонта и фактическим состоянием дома, — пояснила она. — В соответствии с ним предполагается возможность проведения технического обследования МКД. И в зависимости от его результатов без решения собственников срок проведения работ может меняться».

Таким образом, в случае принятия законопроекта повысится роль технической экспертизы при капремонте. Она и сейчас проводится по соответствующим правилам, но статус этой процедуры недостаточно высок. Как уточнила Светлана Разворотнева, экспертизу могут проводить как оператор капремонта, так и сами собственники помещений в МКД, которые на основании итоговых результатов получают аргументы в пользу ускорения капремонта. «Такое исследование обойдется примерно в 60 тыс. рублей, — рассказывает депутат. — Но это средняя цена, которая существенно зависит от площади осматриваемого дома, состояния его систем и других факторов. Рынок дает разброс цен экспертизы от 40 до 200 тыс. рублей. Это зависит от вида работ при осмотре МКД, и конкретная



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

сумма может обсуждаться заранее заказчиками и исполнителями».

Однако законопроект об экспертизе еще требует доработки, иначе он будет не слишком работоспособен. По мнению выступившей на круглом столе директора направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Ирины Генцлер, оплачивать экспертизу будут сами заказчики. В случае с собственниками на это предположительно нельзя будет тратить средства за минимальных взносов за капремонт, скорее всего, потребуется собрать на эти цели дополнительные взносы. Если инициаторами будут власти региона, то пока непонятно, откуда будут идти деньги: в тексте законопроекта это не уточняется. И можно заранее предположить, что необходимая для экспертизы сумма окажется довольно существенной для жителей небольших домов, которые как раз часто нуждаются в капремонте. Не исключено, что собственники помещений в таких МКД, сопоставив стоимость экспертизы с величиной затрат, которые они и без того несут по дому, могут усом-

ниться в своем желании оплачивать экспертизу.

«Дополнительные расходы на экспертизу не всем будут по силам, — уверена Ирина Генцлер. — И еще такой момент: когда у нас люди платят взнос на капремонт, исходя из его минимального размера, то граждане с низкими доходами могут получить на это субсидии. А взносы на экспертизу, поскольку носят нерегулярный характер, не будут учтены как расходы, требующие субсидирования. Поэтому это тоже встанет как барьер, мешающий заказывать экспертизу».

К тому же результаты экспертизы напрямую не определяют конкретные сроки капремонта, и может так случиться, что после обследования дома выяснится, что его отремонтировать можно, наоборот, позднее, нежели было зафиксировано в региональной программе капремонта. Так жители, хотевшие ускорить проведение ремонта в доме, заплатят за то, чтоб узнать, что его сроки можно передвинуть «вправо», и фактически выкинут свои деньги на ветер.



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

«Собственники и сегодня могут оспорить в суде решение регоператора о сроках проведения капремонта, если оно их не устраивает. Но суд — это долго и дорого. Поэтому нужно ввести в законодательство процедуру досудебного разрешения противоречий — и тогда споры по поводу деталей проведения капремонтов в домах станут меньше»

«Поэтому, — настаивает Светлана Разворотнева, — после принятия законопроекта нужно поработать с правительством, чтобы после проведения экспертизы составлялся специальный акт, в котором абсолютно однозначно указывались рекомендуемые сроки капремонта. Следует максимально конкретизировать весь этот процесс».

Дорогой добрососедства

Права и обязанности жителей будут закреплены в уставе МКД



SHUTTERSTOCK/ПОТОКОМ

Алексей ЩЕГЛОВ

Согласно Жилищному кодексу РФ, главными в многоквартирных домах (МКД) являются собственники: именно они должны принимать ключевые решения о том, кем и на каких условиях обслуживаются и эксплуатируются основные системы всего здания, когда следует проводить ремонт, что необходимо предпринять для благоустройства придомовой территории и т. д. Но это в теории. А на практике жители очень редко участвуют в управлении домом, передавая эти функции управляющей компании (УК), самоустранившись таким образом от выполнения каких-либо обязанно-

стей за пределами собственной квартиры. Немного иначе обстоят дела в товариществах собственников жилья (ТСЖ), но их доля неуклонно падает и на общую картину происходящего на этих «островках самоуправления» влияет не слишком сильно.

Конечно, нельзя сказать, что нет проявлений положительной тенденции. Так, благодаря реализации региональных программ капитального ремонта обозначилась представительная прослойка собственников помещений в МКД, которые предпочитают заниматься приведением в порядок своих домов посредством спецсчетов. Также жители все более активно принимают участие в мероприятиях по

благоустройству, причем не только в своих дворах, но и на уровне кварталов и микрорайонов. Но в целом ростки позитива пока слишком слабы, и ждать, когда граждане превратятся из обывателей в подлинных хозяев МКД, придется еще долго.

В связи с этим настоятельной необходимостью является снятие барьеров на пути домового самоуправления, заполнение законодательных лакун, снятие противоречий в нормативных актах, мешающих гражданам реализовывать свои права по дому, и формирование культуры добрососедства. В том числе настала пора принятия рамочных документов, регламентирующих правила жизни и управления в МКД.

Сейчас комплекс предложений, направленных на формирование такой нормативно-правовой базы, рассматривается в профильных структурах нижней палаты парламента. Как заявила на днях заместитель Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, прежде всего необходимо создать для МКД устав, который расширит полномочия общего собрания собственников и даст им реальные возможности распоряжаться своим имуществом и средствами дома.

По мнению депутата, в настоящее время из-за несовершенства законодательства собственники «не превращаются в сообщество» и общими средствами не пользуются. В целом же, вся эта проблематика могла бы быть в общих чертах отражена в будущем уставе МКД, который, оставаясь рамочным документом, стал бы своего рода конституцией, закрепляющей права и полномочия собственников помещений и задающей основные направления развития домового самоуправления.

контролировать денежные средства и работу УК. Поэтому необходимо усилить поддержку активных собственников, в первую очередь за счет усиления роли органов местного самоуправления. В этих целях, предлагает Светлана Разворотнева, целесообразно было бы создать центры жилищного просвещения в муниципальных округах, а также помогать гражданам в формировании советов МКД, требовании о создании которых зачастую не выполняется.

И конечно, любые вопросы, затрагивающие решения по собственности, должны быть подкреплены финансами. Сейчас многие активные жители тянут лямку обязанностей по дому совершенно бескорыстно. При этом отсутствие материальной поддержки является ограничителем для тех жильцов, которые могли бы выполнять управленческие функции в МКД, но в силу разных причин не имеют возможности этим заниматься на безвозмездной основе. Наличие пусть и небольшого финансового вознаграждения могло бы стать мощным стимулом для таких граждан.

Наконец, нужно ввести процедуры, позволяющие соседским сообществам налаживать взаимодействие с ресурсонабджающими организациями и бизнесом. В целом же, вся эта проблематика могла бы быть в общих чертах отражена в будущем уставе МКД, который, оставаясь рамочным документом, стал бы своего рода конституцией, закрепляющей права и полномочия собственников помещений и задающей основные направления развития домового самоуправления.

Алексей ЩЕГЛОВ

Министре России подготовлен проект постановления, которым вносятся существенные изменения в систему предоставления льгот и субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Новые нормы документа будут направлены на то, чтобы сделать социальную поддержку населения при расчетах за «коммуналку» более комплексной и одновременно повысить ее адресность, с тем чтобы помощь получали именно те россияне, которые более всего в ней нуждаются.

Возможность меньше платить за ЖКУ будет как и прежде зависеть от того, какая часть бюджета домохозяйства расходуется на эти цели. Соответственно, при превышении порога можно будет рассчитывать на субсидию. Вместе с тем, власти субъектов получат больше полномочий для определения уровня поддержки отдельных категорий граждан. Например, если в субъекте установлен порог в 22% для всего населения, то его можно будет снизить до 10-18% для многодетных семей или одиноких пенсионеров.

«Размеры региональных стандартов максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи будут устанавливаться дифференцировано — в зависимости от отношения среднедушевого дохода семьи в расчете на одного члена семьи или дохода одиноко проживающего гражданина к установленной величине прожиточного минимума», — пояснил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ерьско.

И решение о том, насколько понизить планку расходов для льготников на ЖКУ, при превышении которой им оказывается поддержка, будет зависеть от местных властей, которые его примут, исходя из своих финансовых возможностей. Таким образом, Минстрой России поручил субъектам РФ само-



Базис для соцподдержки

Новый порядок расширит число граждан, получающих льготы по ЖКУ

стоятельно проанализировать уровень заработка населения, оценить бюджетные возможности и определить порог льгот.

Также в постановлении содержатся нормы об отмене запрета на выплату субсидий части должников, например, потерявшим кормильца, лишившимся работы, подорвавшим здоровье. В целом, все эти меры расширят круг льготников и позволят поддержать наиболее уязвимые категории людей. Вместе с тем, назначение субсидий должникам будет производиться только при наличии обоснованной причины задолженности,

включая такие случаи, как задержка зарплаты, смерть члена семьи или болезнь. Как и прежде, бремя доказывания таких жизненных затруднений будет возложено на самих граждан.

Отметим, что в настоящее время в 60 регионах страны субсидия положена, если расходы на ЖКУ составляют 22% от семейного или личного бюджета. Но эта граница уже изменилась для сотен тысяч граждан, которые по новым правилам имеют право на поправки. Как рассказал Алексей Ерьско, нормы проекта постановления уже начали



Рифат ГАРИПОВ, руководитель комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России: «Предложенные ведомством меры актуальны как никогда. Сейчас многие граждане находятся в сложной финансовой ситуации, а новый подход поможет облегчить бремя выплат за ЖКУ. Снизятся и неплатежи для поставщиков услуг»

тестировать в нескольких регионах. Например, в районах Крайнего Севера. В Мурманской области для людей с ограниченными возможностями здоровья и пенсионеров максимальный процент допустимых расходов на ЖКУ снизился с 22% до 10%. А на Алтае для жильцов домов с центральным отоплением — с 22% до 14%. Власти Воронежской области уменьшили максимально допустимую долю трат на коммунальные услуги для многодетных семей до 18%, но при этом для всех остальных жителей порог остался прежним.

Все эти шаги, по мнению экспертов, улучшат платежную дисциплину и благотворно отразятся на экономике организации из сферы ЖКХ, помогут избавиться от безнадежных долгов и в целом снизят «долговую наветь» в «коммуналке». «Инициатива подстегнет регионы к более гибкому подходу к выплатам субсидий по ЖКХ отдельным категориям граждан, — считает эксперт тематической площадки «Жилье и городская среда» Общероссийского народного фронта Павел Склячук. — Но останавливаться на принятых изменениях нельзя, повышение адресности мер соцподдержки в ЖКХ должно быть продолжено».

14-Я ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

URBAN AWARDS 2022

Организатор: URBANUS | Независимый консультант: pwc

Участники премии

 <p>Квартал возможностей Upgrade Строительная группа Рيسان Пенза</p>	 <p>Sunvill. Солнечные кварталы КОМОСТРОЙ® Ижевск</p>	 <p>Русская Европа ГК Русская Европа Калининград</p>
 <p>ЖК Республика КОМОСТРОЙ® Ижевск</p>	 <p>Микрорайон Город оружейников КОМОСТРОЙ® Ижевск</p>	 <p>Уинные кварталы A14 КОМОСТРОЙ® Ижевск</p>

Генеральный партнер премии

DE | VISION

«ЦК» 5 лет
ПОВЫШАЕМ ЭФФЕКТИВНОСТЬ БИЗНЕСА

ВЕДОМОСТИ

конференции

БИЗНЕС В РЕСУРСЕ:

СТРАТЕГИИ КОМПАНИЙ В НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ

22.11

МОСКВА, THE ST. REGIS MOSCOW
NIKOLSKAYA

 <p>СЕРГЕЙ КОЛЕСНИКОВ «Техноциклон»</p>	 <p>ПАВЕЛ МОРЯКОВ ГК «Москабельмет»</p>
 <p>НИКОЛАЙ СОЛОМОН «Федеральный центр компетенций»</p>	 <p>АННА ШЕВЕЛОВА «Балтийский берег»</p>



www.events.vedomosti.ru
+7 (495) 956-25-36
+7 (495) 956-34-58

Реклама
16+

Руководитель проекта
Виктория Рубь
v.rub@vedomosti.ru

Участник в проекте
Екатерина Никодимова
e.nikodimova@vedomosti.ru

Аккредитация СМИ
Марина Назарян
m.nazaryan@vedomosti.ru

БИЗНЕС



Павел ГОНЧАРОВ,
вице-президент
Российской гильдии
управляющих
и девелоперов (РГУД),
основатель премии
PROEstate & TOBY Awards

Строительная отрасль является системообразующей. Это аксиома сегодняшнего дня. У государства на нее завязано большое число бизнесов, дающих рабочие места; строительство решает громадный пласт социальных вопросов. Однако в этом году ситуация на жилищном рынке весьма напряженная, поэтому для власти особенно приоритетно помогать строителям, что мы сейчас и наблюдаем. Разберемся, какие тренды в ближайшее время будут влиять на рынок и что нужно учитывать при прогнозировании.

Точечный подход

Поддерживать стройку можно с разных сторон. Самый популярный способ, понятный любому человеку, поскольку он напрямую влияет на каждый «карман», — субсидирование кредитования. Ипотека — это «история быстрых побед». Снижение ставок дает иллюзию большей доступности жилья. Так как ипотечные платежи растягиваются на десятилетия, при принятии решения покупатель учитывает два основных фактора: какая финансовая возможность имеется для оплаты первоначального взноса и ежемесячных платежей и насколько он уверен в долгосрочной стабильности своих доходов. Поэтому сейчас застройщики с помощью маркетинговых ходов стремятся снизить стоимость «входа» в сделку, а государство вместе с тем должно следить, чтобы в долгосрочной перспективе принимаемые сегодня решения не превратились в «финансовый пузырь».

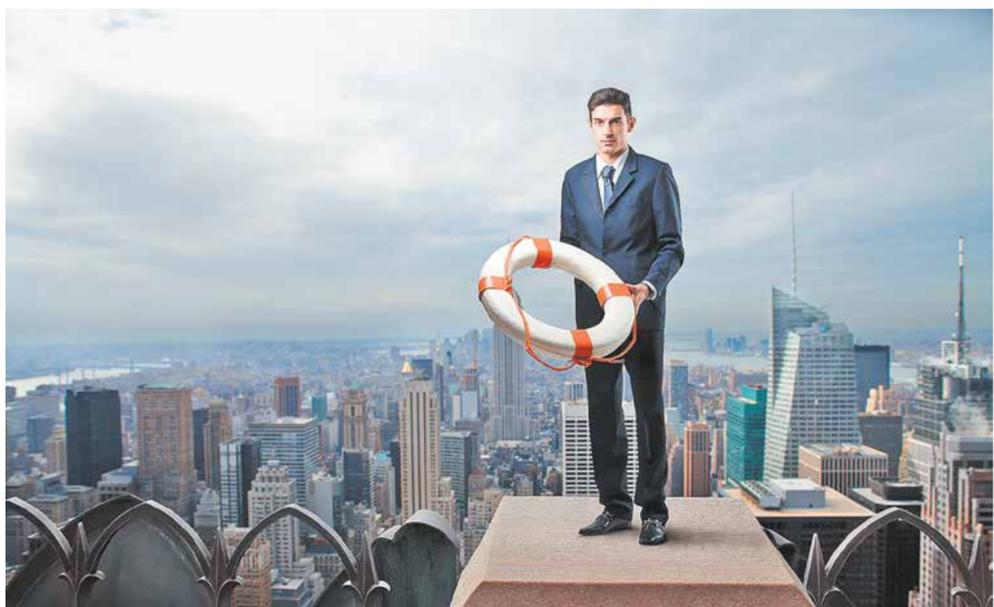
ЦБ видит перегрев рынка жилья и выступает за отказ от масштабной поддержки рынка в пользу точечных мер. Но девелоперы, получив рекордные доходы в прошлом году, все активнее предлагают покупателям свои программы, снижающие ежемесячные платежи, что оказывает покупателям психологическую поддержку и стимулирует продажи.

Будет или нет продлена программа льготной ипотеки — одна из главных интриг. От этого решения во многом зависит наличие рынка и спроса. Хотя, если рассуждать о спросе немного отвлеченно, то он зависит не только от ипотеки, но во многом от наличия свободных денег у населения. Если их достаточно, у жилья большие и уверенные перспективы, особенно на центральных и региональных рынках с сильной внутренней экономикой. По сути дела, у людей сейчас очень мало вариантов, где можно размещать средства, — и с точки зрения инвестирования, и с точки зрения расходов домохозяйств.

Внешние факторы

Жилье всегда входит в тройку самых востребованных сегментов. Также на рынок продолжают влиять мегатренды. Один из самых устойчивых — урбанизация, когда люди переезжают жить в экономически развитые города. Временный всплеск интереса к загородной недвижимости, который спровоцировала пандемия, постепенно сходит на нет, а центральные городские рынки недвижимости продолжают получать поддержку от региональных покупателей.

Возросшая стоимость недвижимости — с одной стороны, ограничивающий фактор, но с другой — покупатели видят: в период турбулентности недвижимость может быть надежным способом сохранения денег, что стимулирует спрос. Также на примере объектов, которые мы рассматривали на конкурсе PROEstate & TOBY Awards, видно, что растущие цены на недвижимость подкрепляются и качеством строящихся объектов. Компании представляют качественные проекты плейхабов, рекреационных и общественных зон, диджитал-системы управления и охраны, различные проектные решения, которые раньше были присущи бизнес-классу, появляются в сегменте комфортного жилья.



Истории быстрых побед

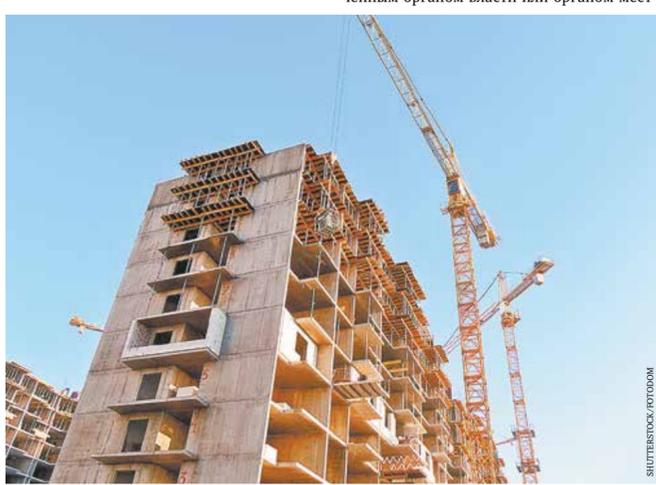
Что происходит с рынком жилья и как меры поддержки застройщиков могут изменить ситуацию

Но есть психологические факторы. Мы видим, что при любом изменении внешней ситуации у застройщиков все-таки наблюдается общий спад спроса как в сегменте жилья, так и в сегменте апартаментов. Потом люди успокаиваются и спрос восстанавливается. За этот год мы видели такой спад дважды — в начале весны и осенью. За последний месяц ситуация стала выравниваться, хотя, конечно, сейчас в основном закрываются сделки, начатые еще до середины сентября, новые же покупатели пока в офисы продаж не торопятся. Придут ли они до конца года, во многом будет зависеть от внешних факторов и ипотечных продуктов.

Логичным было бы появление ипотечного продукта для мобилизованных — после их

На **20-25%**

сократилось этой осенью количество выданных разрешений на строительство, доля оформленных ипотечных кредитов — на 15-17%, заключенных сделок с недвижимостью — на 2%



возвращения домой. На днях Госдума привнесла статус добровольцев к статусу военнослужащих по контракту, так что на них, полагаю, будет распространяться условия военной ипотеки. Конечно, их не так много, и глобально рынку это не поможет, но даст определенный социальный эффект.

Работать без остановки

Для отрасли важны и другие меры поддержки, невидимые для конечного потребителя, среди которых первые строки занимают снижение административных барьеров, сокращение сроков получения разрешений на строительство. Здесь государство отреагировало оперативно, вовремя — поддержав застройщиков, разрешив подготовку проектов изменений в генеральные планы поселений или городских округов, правила землепользования и застройки, одновременно с разработкой документации по планировке территории. Предусмотрен специальный срок — один месяц — для согласования проекта генерального плана или документа о внесении в него изменений с уполномоченным органом власти или органом мест-

ного самоуправления, и такой же срок — для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, правил землепользования и застройки, планировки, межевания территории. Меры важные. Другое дело, что эти решения вряд ли смогут существенно снизить себестоимость, потому что социальная нагрузка — строительство социальных объектов, инженерной инфраструктуры, дорог — не снижается. У девелоперов появились новые расходы, связанные со стоимостью стройматериалов, импортозамещением, построением новых логистических цепочек, которые также влияют на объем вложений. Проще застройщикам не стало, но если есть спрос и даже минимальная рентабельность, то все будут продолжать строить. В этом отношении работу строительной компании можно сравнить с доменной печью: если ее остановить и остудить, она разрушится — и вновь запустить ее не получится. Так же и в стройке: один раз закрыв проект, компания теряет сотрудников, подрядчиков, репутацию — собрать все заново крайне сложно, если не невозможно.

Правда, в последнее время видно, что ряд застройщиков от проектов все же отказывается; проекты, планировавшиеся к вводу в жилье, как минимум переносятся, интересы крупных компаний диверсифицируются — и уходят из строительства жилья в курортную, коммерческую недвижимость. Это плохо для отрасли. Если жилые проекты будут откладываться, мы начнем «просаживаться» по вводу в ближайшие годы. Пока это не очень заметно: в текущем году в стройке находится более 100 млн квадратных метров жилья — достаточно большая цифра по сравнению с предыдущими годами, так что предложение на несколько лет обеспечено и находится в той или иной стадии реализации. Дальнейшее наполнение рынка будет зависеть от действий регулирующих органов, общеэкономической ситуации и, разумеется, спроса. Позитивным маркером является то, что крупные системообразующие компании продолжают экспансию и пользуются возможностью увеличить свой земельный банк — верят в будущее рынка.

БИЗНЕС

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

До окончания высокого делового сезона осталось чуть больше месяца, но за это время произойти может еще очень многое. В частности, вполне вероятно принятие важных решений в банковско-строительной сфере и разрешение главной интриги — будет ли продлена льготная ипотека на следующий год и на каких условиях. О том, что сейчас волнует игроков рынка недвижимости, «Стройгазета» поговорила с исполнительным директором Клуба инвесторов Москвы Владиславом ПРЕОБРАЖЕНСКИМ.

«СГ»: Владислав Игоревич, ключевым событием ноября стало принятие «Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года и с прогнозным периодом до 2035 г.». Как вы оцениваете этот документ?

Владислав Преображенский: Все, кто занимался стратегическим управлением в компаниях, знают, что стратегия никогда не является и не может быть застывшим и строго детерминированным документом. Происходящие в экономике события постоянно вносят свои коррективы, поэтому стратегия — это ориентир, на который капитан ведет свой корабль, причем цель должна быть достижимой и измеримой. Аналогично этот механизм применим и к нынешней строительной стратегии. В наши времена, когда не разрабатывается строгий пятилетний план, стратегия как раз и является документом долгосрочного планирования, в котором увязаны между собой различные отраслевые цели. Предыдущие стратегические документы, такие как национальные проекты, единый план, указы президента РФ — все действующие, теперь они согласованы по срокам и целевым показателям и скорректированы из-за существенных внешних и внутренних воздействий на российскую экономику.

«СГ»: Сегодня господдержка строителя сосредоточена в основном на поддержке спроса и предложения — через субсидирование ипотечной ставки на разных уровнях. Некоторые застройщики и сами предлагают нулевую ставку, что, правда, негативно воспринимается регулятором. Как вы считаете, есть ли шанс договориться и прийти к компромиссу?

В.П.: Разумеется, в рыночных условиях основной баланс строится на соотношении спроса и предложения. Только предложение может изменяться медленными темпами, так как средний цикл строительства около трех лет, а изменение спроса может быть стремительным — в считанные дни. Поэтому важны все формы поддержки отрасли. Застройщиков поддерживают, чтобы росли объемы строительства, а спрос поддерживают, чтобы эти объемы были распроданы в приемлемые сроки. Каждый проект имеет финансовый план, в рамках которого существует план продаж и от которого зависит стоимость проектного финансирования. Более того, когда продажи недостаточны, то ставится вопрос о закрытии финансирования проекта.

Пример ипотеки с субсидированными застройщиками ставками говорит о том, что существующий спрос недостаточен и застройщики в локальный период времени предложили субсидировать ставку путем поднятия цен на недвижимость и передачи банкам части своей прибыли. Данный подход, по мнению ЦБ РФ, несет риски банковскому сектору. Но в момент резкого падения спроса только данный вариант ипотеки и может быть востребован на рынке, а при восстановлении спроса подобные варианты стимулирования спроса не нужны.

Недавно Центробанк выступил с докладом об урегулировании условий по ипотеке. В нем предлагалось ввести надбавки вплоть до 100% за кредиты по супернизким ставкам от застройщиков, особенно с низким первоначальным взносом, и учесть получаемую банком компенсацию от застройщика в рас-

Взять паузу?

Владислав Преображенский о том, почему участники рынка должны принимать обдуманные решения в случае паники



чете полной стоимости кредита. Однако и банки, и застройщики единодушно высказались против таких реформ. В банковском сообществе сегодня имеется понимание того, что необходимы дополнительные регуляторные меры для обеспечения единообразного подхода всех участников к поэтапному снижению принимаемых рисков, однако меры эти должны быть соразмерны рискам. Также важно исключить возникновение нежелательных сценариев в отрасли жилищного строительства. Сейчас эта сфера обладает высоким мультипликативным эффектом для экономики страны.

Поэтому, как считают и строительный, и банковский секторы, необходима переработка предложений ЦБ РФ мер по ограничению рисков «льготной ипотеки от застройщика».

По сути, это первый опыт подобного стимулирования спроса в совместных программах застройщиков и банков, поэтому после анализа всех плюсов и минусов совместно с регулятором будут внесены изменения, которые устроят всех участников. Подобные программы стимулирования спроса по логике почти не отличаются от государственной субсидируемой ипотеки, поэтому после учета критики регулятора они будут скорректированы, но останутся в арсенале участников рынка для точечного стимулирования спроса.

«СГ»: До последних событий проектное финансирование было гарантом надежности и стабильности рынка. Но банки начали опасаться, что дольщики могут начать забирать деньги с эскроу-счетов, на что у них есть полное право. К чему это может привести?

В.П.: Хрестоматийный пример — если все вкладчики банка одновременно придут за

Справочно

Клуб инвесторов Москвы (КИМ) является платформой по объединению крупнейших застройщиков с портфелем от 1 млн «квадратов». Помимо консолидации и последующего вынесения на государственный уровень позиций членов КИМ по волнующим бизнес вопросам, клуб собирает и анализирует большой объем статистических данных Росстата, ЦБ РФ, ЕМИСС, РА «Эксперт», «ДОМ.РФ» и др., формируя расчеты и прогнозы, которые ложатся в основу многих решений профильных органов власти. Данная функция осуществляется в рамках разработки предложенной по регулированию отрасли.



Владислав ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ,
исполнительный директор
Клуба инвесторов Москвы

Государство поддерживает застройщиков, чтобы в стране росли объемы строительства, а покупателей — чтобы эти объемы продавались

подобных решений во время паники без предмедления. Более того, никто не заинтересован в нагнетании панических настроений, все готовы показать на практике, что обязательства будут выполнены.

«СГ»: Дискуссионный сегодня и вопрос: могут ли застройщики рефинансировать проектные кредиты в других банках. Если да, то не нарушит ли это банковскую стабильность?

В.П.: Да, рефинансирование проектных кредитов в других банках обсуждается. На сегодняшний день совершенствуется сам механизм подобного рефинансирования таким образом, чтобы он привел в отрасль дополнительные деньги, а не избыточную конкуренцию.

Примером синергии рефинансирования проектных кредитов является механизм рыночной переступки проектного кредита от банков, которые имеют компетенции по старту девелоперских проектов с большими рыночными рисками, другим банкам, которые хотели бы выйти на рынок, но не готовы нести риски старта проекта. В этом случае финансовая модель проекта оценивается достаточно точно на практически ее безрисковой части. Поэтому банки, отвечающие требованиям ЦБ РФ по проектному финансированию, но не готовые реализовать проект со старта, могут подключиться к проектному финансированию.

При таком подходе не только не нарушится банковская стабильность, но и будет возможность наращивать финансирование отрасли в целом, так как предлагаемый ориентир по вводу 120 млн «квадратов» нового жилья в год является полностью рыночно оправданным, а финансировать подобный объем строительства одними нынешними участниками рынка достаточно зрелы для принятия

Путевые зарисовки

В районе Курского вокзала появились официальные граффити



Оксана САМБОРСКАЯ

В Москве на территории «Арт-квартала» открылась выставка уличного искусства «Со — единение». Граффити расположены на стене вдоль железнодорожных путей Курского вокзала и тоннеля на Верхней Сыромятницкой улице. Эта дорога в сторону двух креативных кластеров города — центра современного искусства (ЦСИ) «Винзавод» и центра дизайна Artplay — хорошо знакома личным художникам. Долгое время стена, вдоль которой ежедневно проходит тысячи человек, была покрыта нелегальными тегами.

Первый официальный проект — выставка «Архитектура слова», приуроченная к 30-летию городского Комитета по архитектуре и градостроительству (Москомархитектура), — состоялся здесь весной 2022 года. Тогда москвичи и гости столицы могли увидеть яркие и необычные работы Slak_Aesthetics, Димы Retro, Кирилла Кто, Petro_Aesthetics и Ивана Найнти.

Источник вдохновения

В работе Саша Blot представлены два сюрреалистических существа, формирующие разные элементы, которые находят гармонию, только соединяясь друг с другом прикосновением губ. Так художник изобразил момент созидания — время, когда необходимо создавать, любить и балансировать. Бесконечным источником вдохновения и формирования мыслей, эмоций и смыслов для человека выступает он сам.

Концепция новой выставки была разработана Москомархитектурой и ЦСИ в направлении Urban + Art как проект поддержки стрит-арт-художников. Как и для первой «экспозиции», для «Со — единения» был также проведен закрытый конкурс, участие в котором приняли 12 художников. Экспертная комиссия оценивала портфолио, концепции работ на соответствие теме и сочетаемость друг с другом. В результате из всех заявителей выбрали шесть художников: Рому Мураткина, Мишу Most, Алексея Лука, Олю Ineu, Сашу Blot, Вову Nootk, размышляющих в своих произведениях на тему городской среды и ее взаимодействия с современным искусством.

Выставка «Со — единение» продлится до мая 2023 года, после чего проект обновится. «Сменяемость экспозиции меняет и облик всего пространства вокруг, и в следующем году мы обязательно увидим что-то новое. Мы поддерживаем разные виды искусства, и в данном случае удалось сделать эту практику регулярной. Выставка «Со — единение» направлена на изучение и развитие уличного искусства, ведь архитектура — не обязательно про большие здания, но и про такие общественные инициативы. Кроме того, уличное искусство выстраивает динамичный диалог горожан с городом, что важно для современной, живой городской среды», — считает



Юлиана КНЯЖЕВСКАЯ, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Москвы:
«В прошлом году Москомархитектура провела творческий конкурс, благодаря которому возле Курского вокзала появилось новое живое пространство. Мы продолжаем наводить мосты между художником и городом, искусством и зрителем и надеемся, что жителям и гостям столицы выставка «Со — единение» также придется по душе»

главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

«Мы рады продолжить этот проект, — добавила арт-директор ЦСИ «Винзавод» Сабина Чагина. — Он соединяет искусство и город, выступает своеобразным маркером, показывающим, что творчество может ежедневно сопровождать людей по дороге от метро до работы. За те полгода, что здесь находились произведения первой выставки, их никто не повредил, они остались неизменными. Уверена, «Арт-квартал» будет притягивать людей и дальше. Уличная галерея входит в экскурсионный маршрут ЦСИ, где слушатели узнают историю российского граффити и видят реальные произведения стрит-арт-художников». По словам представителя «Винзавода», следующим этапом в развитии «Арт-квартала» станет IV биеннале уличного искусства «Артмосфера», которая пройдет весной 2023 года на территории Басманного района.

Тишина

В деталях

Дом, в котором «ничего не раздражает»

Оксана САМБОРСКАЯ

В Столярном переулке столицы девелопер KR Properties возведет 15-этажный клубный дом. Его архитектурное решение авторы проекта из мастерской Kleinewelt Architekten характеризуют как сдержанное. «Для нас это новый формат жизни в большом мегаполисе, когда дом очень комфортен и выдержан, и при этом ничего не раздражает, не кричит, нет нарочитости, ненужных эмоций, — рассказал «Стройгазете» сооснователь Kleinewelt Architekten Николай Переслегин. — Это как поездка на очень хороший СПА или курорт, где есть абсолютно все, но нет ничего лишнего. Этого добиться сложнее всего, но здесь это получилось, и в этом уникальность проекта как инструмента перезагрузки, настройки внутренней гармонии. Много спокойствия, тишины, и это отражено в деталях — в этом и есть главная архитектурная эмоция дома».

В доме запроектировано 92 квартиры и шесть пентхаусов на последних этажах. К уникальным особенностям проекта можно отнести раздвижную оконную систему с остеклением от пола до потолка, где каждое окно представляет собой французский балкон.

Общественная часть клубного дома внесет свой вклад в развитие инфраструктуры Пресненского района. На первом этаже разместится коммерческая часть: бутики, кафе и рестораны, сервисные службы и т. д., открытые для горожан. Приватная, жилая часть начнется с дизайнерского лобби с восьмиметровыми потолками и собственным баром. В теплое время года его можно будет объединить в единое пространство с благоустроенным двором. Второй этаж занимает инфраструктура для жильцов дома,



Сергей КУЗНЕЦОВ, главный архитектор Москвы:
«Ключевой атрибут архитектурного облика дома — полукруглые колонны по всей высоте здания, монументальные на нижнем уровне и более легкие на верхних этажах. Наземная часть здания разделена на две функциональные зоны — жилую и общественную. Зонирование прослеживается и на уровне фасадов: облицовка верхней жилой части и двух нижних этажей, где располагается общественная зона, выполнена разными фактурами темного натурального камня»

в том числе фитнес-зал. Отдельное внимание уделено юным жителям — просторная детская зона имеет как образовательную, так и игровую функцию. Изюминка проекта — общественная гостиная, создающая уютную атмосферу дома и приватное пространство для жителей. Ее пространство легко трансформируется в кинозал, коворкинг, переговорную комнату или лаунж-зону для отдыха. В подземной части здания разместится трехуровневый паркинг с автомобильными лифтами.

Оазис на крыше

Детский сад с игровой площадкой на крыше построят в столице

Оксана САМБОРСКАЯ

Дошкольное учебное заведение на 95 мест, выполненное в эстетике северных морских пейзажей, появится в Москве на Симоновской набережной в жилом комплексе Forst. Воспитанники этого необычного детского сада получат возможность не только гулять на свежем воздухе у воды, но и резвиться на безопасной игровой площадке, размещенной на эксплуатируемой крыше одноэтажного здания. Здесь будет воссоздан образ северного ландшафта, которому свойственны горки, поляны, деревянные и каменные поверхности, — с ароматными травами, мхом, основой корой, щепок и песком. Настоящий детский оазис, сочетающий в себе целостный архитектурный образ с полноценным обучением, разработан архитектурным бюро «Дружба».

Плейхаб вместит в себя башню с оборудованием для подъема песка, просторную игровую кухню, игровую холм с тоннелем и горкой, карусели-гнезда, качели-гаммаки, крытую веранду со сменными панелями-бизбордами, складом и даже слуховую трубу для тайных переговоров маленьких искателей приключений.

Используемые в проекте материалы на 100% натуральные. Малые архитектурные формы будут выполнены по индивидуальному заказу; все они экологичны, долговечны и удобны в эксплуатации.



SHUTTERSTOCK/PHOTOM

Не складно

Вместе с вводом на складском рынке растет и вакансия

Оксана САМБОРСКАЯ

В начале осени Минэкономразвития РФ опубликовало ключевые параметры обновленного прогноза социально-экономического развития РФ, в основе которого лежит сценарий ускоренной адаптации. Пик кризиса в рамках нового прогноза придется на IV квартал 2022 года, а первые признаки восстановления ожидаются в конце 2023 — начале 2024 года. При этом нестабильный макроэкономический фон и геополитическая напряженность приводят к тому, что горизонт планирования для российского бизнеса остается коротким.

По прогнозам компании IBC Real Estate, текущая ситуация выступает катализатором выхода международных компаний из отечественных активов, и в ближайшие месяцы рынок коммерческой недвижимости придется столкнуться с очередной «заморозкой» бизнес-активности, правда, менее масштабной, чем в марте-мае. «Высокая вероятность того, что все вышеперечисленные факторы приведут к переносу сроков многих текущих проектов», — говорится в отчете IBC Real Estate «Складская недвижимость России» за III квартал 2022 года.

С начала года, по данным разных компаний, в московском регионе было введено более 1 млн квадратных метров качественных складских площадей, что стало максимальным значением с 2014 года. В IBC Real Estate основную причину роста видят в рекордном спросе в 2020-2021 годах.

Стоит отметить, что 47% нового строительства представлено четырьмя крупнейшими объектами: две фазы распределительного центра (ПЦ) OZON в «РНК Парк Пушкино 2» (каждое здание по 135 тыс. «квадратов»), ПЦ Wildberries в Электростали (108 тыс. кв. м) и ПЦ X5 Group на Новой Риге (89 тыс. кв. м). Ожидается, что до конца года объем ввода достигнет 1,6 млн «квадратов», что станет рекордным значением за последние восемь лет.

На этом пока хорошие новости заканчиваются: в 2023 году ситуация, считают аналитики рынка, изменится. «Мы ожидаем, что объем нового строительства составит не более 900 тыс. кв. м. Снижение индикатора будет связано с падением спроса. Доstrainвать

ся будут только объекты под заказчиков, подписанные в 2021 году, а также спекулятивные объекты, находящиеся на сегодняшний день в фазе активного строительства», — подчеркивается в исследовании IBC Real Estate.

Без лишних «квадратов»

По данным компании Nikoliers, по итогам девяти месяцев 2022 года на московском рынке складской недвижимости наблюдается рост доли вакантных площадей на 1,6 процентного пункта (п.п.) с начала года и на 0,9 п.п. за последний квартал без учета растущего предложения субаренды, что вызвано уходом иностранных компаний, а также сокращением деловой активности отечественных игроков ввиду текущей экономической и геополитической ситуации. Вследствие возникновения непредвиденной турбулентности фиксируется двукратное сокращение спроса по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

Общий объем купленных и арендованных с начала года складских площадей составил 906 тыс. «квадратов» — на 50% ниже про-

шлогодних результатов. Вместе с этим средний размер сделки (в площадях) за прошедшие девять месяцев составил всего 12 242 кв. м, тогда как годом ранее — 21 931 кв. м. Рассматриваемое снижение было вызвано тем, что в силу состояния неопределенности на рынке многие компании пересматривают стратегии развития и осторожно подходят к выбору дополнительных площадей.

Ключевым драйвером складского спроса с начала года по-прежнему выступают компании, специализирующиеся на онлайн-торговле: их доля составила 46%, или 412 тыс. «квадратов». Однако абсолютное значение уступает прошлогоднему результату за аналогичный период на 28,4%.

Второе место делят между собой производственные компании и дистрибьюторы (по 17%), а замыкают тройку лидеров логистические компании с долей 9%.

Учитывая характер активности заключения сделок на складском рынке московского региона, к концу года итоговый объем арендованных и купленных площадей прогнозируется Nikoliers на уровне 1,1-1,3 млн «квадратов» — вдвое ниже результата 2021 года, когда активность на рынке достигла своего максимального значения.

Светлый путь

Надежда рынка, как считают в компании NF Group, — объекты формата Light Industrial, площадь которых в столичном регионе уже составляет 91 тыс. кв. м; на стадии строительства находится еще 184 тыс. «квадра-

тов» таких площадей, а планируется и проектируется с заявленным сроком реализации в ближайшие пять лет около 587 тыс. Интерес к подобному формату, полагают в NF Group, будет увеличиваться по мере развития импортозамещения и принятия программы промышленной ипотеки.

В компании отмечают, что несмотря на относительно новизну Light Industrial, спрос на него высок как среди инвесторов, так и среди арендаторов: на конец III квартала 2022-го было свободно только 10,5 тыс. «квадратов».

По подсчетам аналитиков, существенную долю покупателей данных объектов составляют инвесторы, которые либо сдают их в аренду, либо перепродают и зарабатывают на росте стоимости квадратного метра. Так, по сравнению с III кварталом 2021 года ставка аренды здесь выросла на 13%, а стоимость продажи — на 25%. Основными арендаторами выступают производственные компании из сферы легкой промышленности, а также компании, которым необходим качественный склад небольшой площади. Максимальным спросом пользуются помещения размером от 400 до 800 «квадратов». В среднем еще до ввода в эксплуатацию объект заполняется более чем на 50%.

Высокий спрос на компактные качественные объекты в совокупности с дефицитом предложения приводит к тому, что коммерческие условия в современных объектах Light Industrial в среднем выше на 10-15%, чем в аналогичных стандартных качественных складских комплексах. Средняя ставка аренды составляет 7 тыс. рублей за «квадрат» в год. Средняя запрашиваемая цена продажи — более 80 тыс. без НДС.

Замедленная реакция

А вот в целом по рынку ситуация со ставками не так оптимистична. После резкого роста запрашиваемой арендной ставки в I квартале текущего года до уровня в 6 200 тыс. рублей/кв. м/год отмечается постепенная корректировка рассматриваемого показателя, и по итогам III квартала средневзвешенная ставка аренды составила 5 870 рублей/кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.

На данный момент, отмечают в Nikoliers, бизнес сталкивается с новыми трудностями, которые в различной степени воздействуют на общее состояние складского рынка. Однако этот рынок отличается замедленной реакцией на экономическую турбулентность и не демонстрирует пока резких корректировок ключевых показателей. Процесс постепенного изменения конъюнктуры будет наблюдаться более продолжительный период времени. Это обусловлено условиями договоров аренды, а также необходимостью реализации оставшегося товара на складе путем продажи или ликвидации в случае, если речь идет о компаниях, сокращающих свою деятельность.

Предложение качественных складских площадей классов А и В в России

Города	Совокупные складские площади, тыс. кв. м	Доля среди всех складов по стране, %
Москва	21 549	57,3
Санкт-Петербург	3 813	10,1
Екатеринбург	1 582	4,2
Новосибирск	1 463	3,9
Самара	917	2,4
Краснодар	851	2,4
Ростов-на-Дону	836	2,2
Казань	805	2,1
Другие города РФ	5 771	15,4

Источник: IBC Real Estate

Основные показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Индикаторы	III кв. 2020 г.	III кв. 2021 г.	III кв. 2022 г.
Общее предложение, тыс. кв. м	17 937	18 978	21 272
Ввод за I-III кв., тыс. кв. м	600	875	1 297
Объем купленных и арендованных площадей за I-III кв., тыс. кв. м	1 080	1 827	906
Вакансия, %	2,6	1,5	2,7
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 150	5 280	5 870

Источник: Nikoliers / *Не включая операционные расходы и НДС (20%)

SHUTTERSTOCK/PHOTOM

Homo sapiens habilis



Юлия УЖАКИНА,
руководитель
корпоративной академии
«Росатом»:
«Кубок и «Хайтек» — это
зеркало промышленности
России, которое
показывает не только
наше профессиональное
мастерство, но и то, какой силой
и каким большим потенциалом
обладают наши сотрудники, те, в чьих
руках находится будущее нашей
страны»

с.1 Эксперты на старте
Международный чемпионат
высокотехнологичных профес-
сий «Хайтек» и II Кубок по рационали-
зации и производительности предваряло
современное мероприятие — традиционное ме-
роприятие в деятельности АРНИП, направлен-
ное на укрепление принципов взаимодель-
ствия профессионалов разных компетенций.
Проектно-образовательный блок Чемпионата
экспертов включал в себя подготовку по
особенностям ролей специалистов на чемпио-
нате, а также профессиональные кейсы по
компетенциям. Всем участникам была пред-
оставлена возможность пройти онлайн-
тестирование и проверить уровень усвоения
информации и овладения специализирован-
ными навыками по видам оценки.



По словам Роберта Уразова, перед АРНИП и
участниками первенств стоит сложная, а с
учетом сроков — дерзкая задача: на макси-
мальном уровне продемонстрировать воз-
можности работы российских профи на оте-
чественном оборудовании. При этом нельзя
забывать и о кооперации с иностранными
государствами, ведь международный формат
— это среда, в которой российские мастера
только и могут отточить до совершенства
свои уникальные наработки, навыки и прак-
тики. В 2022 году в «Хайтеке» и Кубке в оч-
ном и дистанционном форматах помимо рос-
сиян принимали участие конкурсанты из 16
стран: Белоруссии, Бразилии, Ганы, Египта,
Зимбабве, Индии, Индонезии, Ирана, Казах-
стана, Киргизии, Китая, Малайзии, Нами-
бии, Нигерии, Узбекистана и ЮАР.

«Сегодня как никогда важно создать прин-
ципиально новое звено в производстве, но-
вый ресурс, практически — «людей новой
парадигмы», способных не к копированию
лучшего, а к ритмичному процессу создания
нового и эффективного», — заявил руко-
водитель АРНИП.

Высокое рационализаторство

«Хайтек» ежегодно собирает рабочих и инже-
неров крупнейших российских промышлен-
ных корпораций — ГК «Росатом», ГК «Роскос-
мос», СИБУР, ЕВРАЗ, ОАО РЖД, ПАО «Рос-
сети», АО ОСК, ПАО «РусГидро», ПАО «Росте-
лком» и других известных предприятий.
Представители команд-участников соревно-
вались на чемпионате под флагами своих
организаций.

В этом году, как отметил «СГ» техниче-
ский директор АРНИП Алексей Тымчиков,
«Хайтек» проходил в инновационном ключе.
«Параллельно с импортозамещением реали-
зуется комплекс решений, нацеленных на
рост производительности труда и тиражиро-
вание успешных практик», — пояснил он. —
При этом соревновательная часть чемпиона-
та осталась прежней, но была увеличена доля
и вес опытно-конструкторской части. Мы
будем изучать новые наработки в компетен-

циях. Также интересен опыт использования
«продуктового» подхода, когда конкурсные
задания составляются на основе требований
заказчиков и предприятий-работодателей».

«Мы видим необходимость в дополни-
тельной поддержке специалистов рабочих и
инженерных профессий в текущих реалиях,
— добавила директор по управлению персо-
налом ГК «Ростех» Юлия Цветкова. — Имен-
но от них сейчас зависит результат развития
общего дела — выход на новый уровень те-
хнологического и промышленного развития
страны. «Ростех» всегда поддерживал и про-
должает поддерживать чемпионат. Может
меняться формат, но неизменным остается
наша глубокая убежденность в ценности по-
пуляризации рабочих профессий и привле-
чения молодежи в промышленность, в обо-
ронно-промышленный комплекс».

Что касается II Кубка по рационализации
и производительности, проводимого в ра-
мках реализации национального проекта
«Производительность труда», то его важной
особенностью стал открытый характер пер-

венства: принять участие в нем смогли в том
числе сотрудники компаний, пока не вовле-
ченные в наш проект, и представители вузов
и колледжей страны. Кубковые задания тре-
ков «Оптимизация», «Рационализация» и
«Инновации» были направлены на проверку
навыков бережливого производства и улуч-
шение технологических процессов.

Будем сотрудничать

За годы существования деятельности АРНИП
вышла за рамки проведения соревнователь-
ных мероприятий. Агентством были разра-
ботаны различные проекты и инициативы,
направленные на фундаментальные измене-
ния национальной системы подготовки кад-
ров. Параллельно велась системная работа
со странами ЕАЭС, СНГ, ШОС, БРИКС и
АСЕАН в части реализации программ подго-
товки специалистов для кадрового обеспече-
ния перспективных отраслей экономик в
этих странах.

К примеру, во время «екатеринбургского
треоборья» состоялось подписание меморан-



дума о создании Международной ассоци-
ации сотрудничества по развитию новых
навыков и профессий с Белоруссией; свои под-
писи под документом поставили глава АРНИП
Роберт Уразов и ректор Республиканского
института профессионального образования
Валерий Голубовский. По этому соглашению
стороны будут укреплять сотрудничество и
объединять усилия в наращивании кадрового
потенциала для социально-экономическо-
го развития стран-партнеров, повышать уро-
вень синхронизации систем кадрового обе-
спечения, внедрять в систему подготовки
передовые методики и стандарты.

Также в Екатеринбурге было подписано
соглашение о создании Международной ассо-
циации сотрудничества по развитию новых
навыков и профессий с Ираном — между
АРНИП и министерством кооперации, труда и
социального обеспечения Исламской Респу-
блики.

Итоги мероприятий

В рамках торжественной церемонии закры-
тия соревнований состоялась награждение
победителей и призеров первенств. Призы и
подарки вручали заместитель губернатора
Свердловской области Дмитрий Ионин, ру-
ководитель АРНИП Роберт Уразов, глава гос-
корпорации «Росатом» Алексей Лихачев, ди-
ректор департамента госкорпорации «Рос-
космос» Дмитрий Шишкин, директор Фонда
развития промышленности (ФРП) Роман
Петруца, управляющий директор СИБУР
Рустам Галиахметов, летчик-космонавт,
Герой России Иван Вагнер и др.

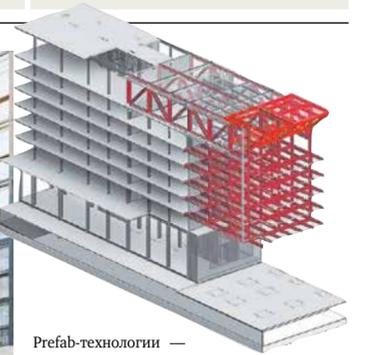
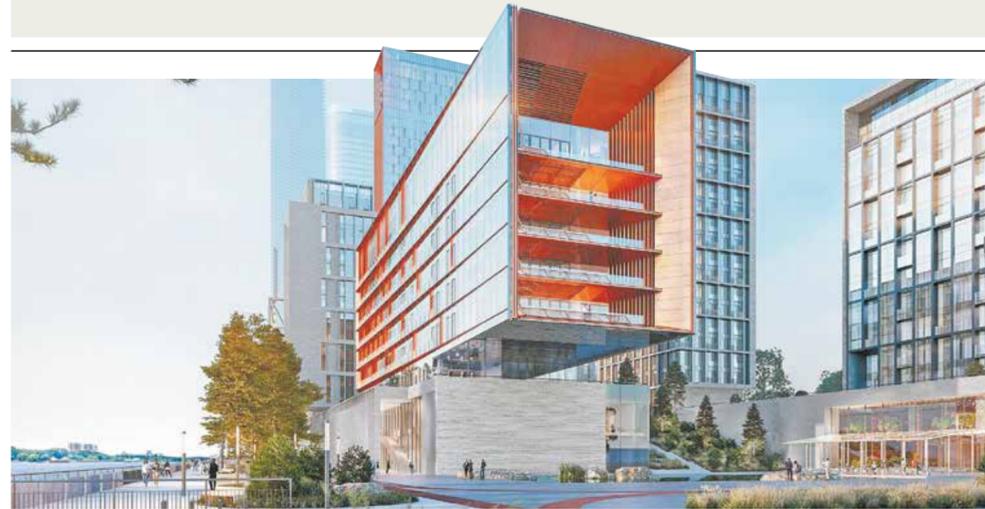
Примечательно, что в этом году по иници-
ативе компаний-участниц на «Хайтеке» была
изменена система подведения итогов чемпио-
ната. На основе статистических результатов
конкурсантов и эталонных уровней масте-
рства по стандартам АРНИП был определен
балльный порог трех уровней. Победители и
призеры чемпионата, преодолевшие обозна-
ченную планку по итогам соревнований, по-
лучили знаки отличия, подтверждающие их
высокое профессиональное мастерство. 56%
участников стали обладателями памятных
знаков: 16% — золотых, 17% — серебряных
и 23% — бронзовых.

Рекордсменами «Хайтека» этого года ста-
ли специалисты «Роскосмоса». Наибольшее
количество баллов среди всех компетенций
— 863 — набрали участники компетенции
«Информационная безопасность» Михаил
Осипов и Лев Черкашин.

Традиционно на этих состязаниях ФРТ
вручает сертификаты по миллиону рублей
конкурсанту и его наставнику за максималь-
ное число баллов среди направлений блока
«Производство и инженерные технологии». В
этот раз премию заслужили Максим Труш-
кин и Алексей Храмов в компетенции «Про-
мышленная робототехника».

Перед командой и экспертным сообще-
ством АРНИП стояла задача без потери каче-
ства пересобрать оснащение лабораторий ка-
ждой компетенции, используя российское
оборудование и программное обеспечение.
Компетенция «Сварочные технологии» и
«Мехатроника», представленные на «Хай-
теке», выполняли план по импортозамеще-
нию на 100%.

Самыми популярными компетенциями
чемпионата по числу конкурсантов стали
«Управление жизненным циклом» — 77, «Ин-
женерное проектирование» — 40, «Электро-
монтаж» и «Информационная безопасность»
— 29 конкурсантов.



Новые грани металла

Рост применения стали в строительстве позволит преобразить облик России

Алексей ТОРБА

Утвержденная в конце октября «Страте-
гия развития строительной отрасли и
ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогно-
зом до 2035 года» нацелена на придание
строительству нового ритма и сокраще-
ние инвестиционно-строительного цикла. Од-
ним из условий выполнения этой задачи яв-
ляется значительное расширение применения в
строительстве металла. Об этом шла речь на
заседании круглого стола «Проектирование
металлоконструкций. Текущие тренды граж-
данского строительства», организованном
Ассоциацией развития строительного строи-
тельства (АРСС) в рамках 28-й Международной
промышленной выставки «Металл-Экспо
2022». Как заявил председатель совета дирек-
торов АРСС, директор ЦНИИСК им. В. А. Ку-
черенко («НИЦ «Строительство») Иван Ве-
дяков, по сравнению с железобетонными зданиями
стоимость металлостроительства на 30% ни-
же, скорость несомненно выше, а обслужи-
вание стройплощадки проще. Однако в разви-
тых и близких к России по климатическим ус-
ловиям странах металл используют в качестве
основного материала в 50-70% строительных
проектов, тогда как у нас в стране доля
металлостроительства пока неоправданно ма-
ла — всего 10-15%. С принятием стратегии
развития строительной отрасли открываются
новые перспективы использования металла в раз-
личных видах строительства.

Высотная адаптация

По мнению Ивана Ведякова, принятый вла-
стями стратегический документ открывает
новые перспективы развития жилого много-
этажного строительства с применением
металлоконструкций. Он отметил, что все
здания, построенные в XX веке с примене-
нием стальных конструкций, являются знаковы-
ми объектами, формирующими градостро-
ительный облик страны. Так, в 1947-1957 годах
в Москве были построены знаменитые ста-
линские высотки. В новейшей истории России
замечным столичным проектом стали ММДЦ
«Москва-Сити», на территории которого было
построено два объекта с использованием ста-
ли. Один из них — дом в составе комплекса
«Башня на набережной» — имеет необычную
форму, благодаря которой при взгляде с опре-
деленного ракурса кажется, что небоскреб не
имеет толщины; второй высотный объект на
территории делового центра — башня «Евра-
зия» высотой 309 м.

Яркий пример современного высотного
строительства — жилой комплекс (ЖК) «По-
клонная, 9» высотой 32 этажа и общей площа-
дью почти 100 тыс. кв. м, в котором приме-

ны стальные конструкции в качестве сердеч-
ников сталежелезобетонных колонн, балок, а
также в качестве связевых элементов, форми-
рующих основную каркас жесткости
здания. Ядро жесткости компенсирует
горизонтальные нагрузки, вызываемые
ветром. Общая металлоемкость этого жи-
лого комплекса составляет 1,3 тыс. тонн.

Стальная «фишка»

Безусловно, бросающиеся в глаза высотки яв-
ляются архитектурной доминантой ряда рос-
сийских городов. Но благодаря безграничным
возможностям металла и жилые здания гораз-
до меньшей этажности своими необычными
формами способны притягивать взоры горо-
жан. Эта тема сейчас особенно актуальна по-
тому, что в последние годы сталь все чаще
используется при строительстве БЦ и ЖК не
только в Москве, но и в Красноярском и Хаба-
ровском краях, Калужской и Нижегородской
областях и в ряде других регионов. И если
проектировщики максимально используют
потенциал металла, то новые дома преобразят
уникальные городские пейзажи.

Наглядный пример тому — проект жилого
многоквартирного здания на стальном карка-
се, которое будет построено на берегу Хим-
кинского водохранилища (архитектор Сергей
Сквратов, девелопер Capital Group). Как по-
яснил участникам круглого стола главный кон-
структор проекта компании «Метрополис»
Петр Корсаков, именно это 8-этажное здание
корпуса №2 является доминантой первого ло-
та многофункционального комплекса с жилой
и бизнес-инфраструктурой столичного «Се-
верного речного порта». Архитекторы не зря
называют это уникальное здание «фишкой»,
потому что главной его особенностью будет
консоль длиной 24 м с шестью верхними эта-
жами.

Проектировщикам пришлось приложить
немало усилий для реализации консоли тако-
го вылета, в том числе для технологичности ее
возведения и снижения веса. Главным не-
сущим элементом консоли стали три фермы
длиной 37,2 м и высотой 6,3 м из сварных двут-
тавов. Фермы соединяются с помощью
высокопрочных болтов, и каждая работает как
коромысло: одна ее половина опирается на
железобетонный каркас, а вторая формирует
консольную часть. К главным несущим фер-
мам крепятся подвесы из прокатных двутав-
ров, их соединение к фермам шарнирное. Для
борьбы с прогрессирующим обрушением про-
ектировщики предусмотрели жесткие узлы
соединения подвесов и главных балок, так что
если одна из ферм выйдет из строя, через эти
балки нагрузка передается на две соседние
фермы.



Иван ВЕДЯКОВ,
председатель совета
директоров АРСС,
директор ЦНИИСК
им. В. А. Кучеренко
(«НИЦ «Строительство»):
«Развитие
металлостроительства
выгодно всем участникам
цепи: увеличится емкость рынка
для производителей металлов,
расширится портфель заказов у заводов
металлоконструкций, а архитекторы
и проектировщики получат передовые
технологии строительства с целью
рядом преимуществ с точки зрения
функциональности и экономичности»

Железобетонные перекрытия в консольной
части достаточно тонкие для зданий такого
класса — их толщина всего 140 мм, что объяс-
няется необходимостью экономии веса, так
как вылет консоли весьма значительный. Пе-
рекрытия выполнены вровень с верхними
полками балок для снижения общей толщины
перекрытий.

На восьмом этаже к консольному краю
ферм крепятся металлоконструкции так на-
зываемой «коронь», формирующие наибольший
вылет консоли. На наклонной части запроек-
тирована функционально-декоративная лес-
тина. Половина «коронь» будет перекрыта
стеклом, а другая половина задумана в виде
открытой террасы.

Проектировщики сравнивали разные вари-
анты порядка монтажа консольной части —
сверху вниз или снизу вверх? В итоге предумы-
шленно монтаж начинали с верхнего этажа. По-
сле того, как фермы будут смонтированы, они
пронутнут под собственным весом, и затем
начнется монтаж седьмого этажа, потом ше-
стого и последующих этажей. Благодаря такой
последовательности монтажа удастся значи-
тельно снизить возникающие усилия в подве-
сах. Проверка прогиба консоли относительно
железобетонных конструкций показала, что он
составил всего 142 мм против регламентно-
го 160 мм.

Модные модули

Отраслевой стратегией предусмотрено также
создание условий для запуска массового стро-
ительства индивидуальных жилых домов ин-
дустриальным способом, развитие модульной
технологии, стимулирование производства и
применения домокомплектов. Как выясни-
лось на заседании круглого стола, первые ша-
ги в этом направлении уже сделаны. По сло-
вам Ивана Ведякова, набирают популярность

Prefab-технологии —
модульное домостроение,
когда элементы здания соби-
раются на заводе, а на площадке остается
лишь соединить блоки. Хороший пример по-
добных решений — линейка разработанных
компанией Кнауф проектов «Новый дом». Специалисты компании предлагают не только
типовые проекты домов, но также и гости-
ницы, и общежития.

Директор ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко
привел и другие примеры модульного стро-
ительства — гостиницу «Holiday Inn» в Воро-
неже и отель в подмосковном Ступине. «Эти
объекты были возведены очень быстро и с
высоким качеством. Также в России плани-
руется внедрять модульное строительство при
реализации программы реновации жилья.
Еще один пример многоэтажного жилого
строительства — дома от ГК ПИК. Одна ново-
строяка входит в состав ЖК «Ильинские луга»,
где применялась технология модульного стро-
ительства с использованием стальных труб»,
— отметил Иван Ведяков.

Спикер также напомнил, что сталь широко
применяется и при возведении медицинских
объектов. В 2020 году в Новой Москве всего за
месяц был построен уникальный госпиталь
для зараженных COVID-19. Работа на площад-
ке велась круглосуточно, в результате город
получил современную, полностью оборудо-
ванную клинику, рассчитанную на прием ты-
сячи пациентов, причем не временную, а ка-
питальную: она будет служить городу 30-50
лет. В рамках возведения объекта было по-
строено 50 одноэтажных строений и 14 обще-
житий высотой 2-3 этажа. А недавно с приме-
нением современной каркасно-панельной те-
хнологии построен крупный больничный ком-
плекс в Новокузнецке. Общая площадь стро-
ений больницы составила 27 тыс. «квадратов»,
металлоемкость зданий и сооружений — бо-
лее 400 тонн. Аналогичные госпитали были
построены в других городах России, в Казах-
стане, Китае и других странах. Строит из моду-
лей и городские поликлиники. Четыре таких
здания недавно появились в Новой Москве.
Еще один пример модульного строительства —
здание железнодорожного вокзала в Респу-
блике Коми, вмещающее 50 пассажиров.
При этом Иван Ведяков подчеркнул, что этот
вокзал выглядит стильно и современно.

Как сочеталась сталь

И все-таки через несколько месяцев после то-
го, как Минстрой и МЧС России утвердили
план мероприятий по развитию деревянного
домостроения на период до 2024 года, значи-
тельного расширения использования стали в
гражданском строительстве пока что не на-
блюдается. К такому выводу пришел генераль-
ный директор ООО «Полиметрика» Сергей
Могучев. По его мнению, сложилась парадок-
сальная ситуация, когда редко реализуются
классические проекты школ, детских садов и
других социальных объектов на металличе-
ском каркасе, а чаще воплощаются в жизнь
необычные и даже уникальные решения. При
этом наметился тренд на сочетание со сталью
других строительных материалов. Примером
тому может служить еще один объект компа-
нии «Метрополис» — строящийся сейчас в
Москве транспортно-пересадочный узел «На-
гатинская», в котором удачно дополняют друг
друга металл и железобетон. И, возможно,
металлу, чтобы стать еще популярнее, недо-
стает именно более широкого использования
в сочетаниях с другими материалами.



ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ

Читайте в следующем номере «СГ»: Какие производственные тренды отметили участники BetONconf'2022

В окружении муз

Завершена реставрация петербургского особняка Румянцева



Александр ЛЕОНТЬЕВ,
заместитель председателя КГИОП:
«Наконец, мы решили все проблемы — укрепили фундаменты, закрепили стены, отреставрировали фасад, и, я надеюсь, этот памятник архитектуры будет стоять неколебимо, как Санкт-Петербург»

Светлана СМЕРНОВА

В Санкт-Петербурге после масштабной реставрации для посетителей открылся особняк Румянцева. С парадного фасада памятника архитектуры XVIII-XIX веков на Английской набережной, 44, сняли строительные леса.

Историческое здание было построено в 1740-х годах предположительно князьями Голицыными. Когда в начале XIX века его приобрел канцлер Российской империи, просветитель и меценат граф Николай Румянцев, особняк сразу стал «центром наук» и «храмом муз». Парадный вид дому хозяин придал за счет нового фасада. Приглашенный для этих целей молодой архитектор Василий Глинка украсил лицевую сторону здания двенадцатиколонным портиком, а в тимпане фронтона поместил барельеф «Аполлон Мусaget на Парнасе в окружении девяти муз и матери их Мнемозины», выполненный скульптором Иваном Мартосом.

По словам заместителя председателя городского комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) Александра Леонтьева, особняк Румянцева как нельзя лучше иллюстрирует историю всего Петербурга. Однако так случилось, что одно из красивейших строений Северной столицы очень нуждалось в обновлении — в последний раз реставрационные работы здесь проводились 20 лет назад. Александр Леонтьев рассказал, что в первую очередь было необходимо привести в порядок фундамент, так как фасад корпуса отрывался от остального здания на

протяжении не одного века. «Несколько владельцев пытались с этим бороться, а в этом веке уже серьезно пришлось заниматься вопросом укрепления фундаментов и, можно сказать, прикреплением стены к поперечным стенам, отходящим вглубь двора», — отметил он. Требовалась реставрация и самому фасаду, который в последнее время, по утверждению специалистов, находился в аварийном состоянии.

Эксперты отмечают, что на состояние памятника архитектуры оказала влияние не только капризная петербургская погода, но и то, что здание расположено практически у самой Невы, которая раньше подходила к «красной линии» Английской набережной значительно ближе. «Постепенно вода размывала основания, фундаменты портились, где-то прогнили лежни», — пояснил представитель КГИОП.

Реставрационные работы в особняке выполняли специалисты компании «Возрождение Петербурга». Они привели в порядок чугунное ограждение балкона и гранитный цоколь фундамента, укрепили многочисленные декоративные элементы на фасаде особняка, а также отреставрировали знаменитый барельеф. А многое пришлось восстанавливать практически заново. Например, некоторые детали лепнины оказались полностью утрачены и воссоздавались по расчищенным соседним образцам. В итоге сегодня, стоя перед обновленным фасадом, можно до мельчайших деталей рассмотреть миниатюрные украшения нимф, их венки и даже старинные музыкальные инструменты, которые они держат в руках.



Общая стоимость реставрационных работ составила чуть больше 40 млн рублей. Впрочем, фасад особняка пока не обрел свой окончательный исторический облик: под фронтоном не хватает надписи «От Государственного канцлера графа Румянцева на благо просвещение». За десятилетия буквы несколько раз покрывали краской и штукатуркой, поэтому было решено ее демонтировать, а сами латунные буквы расчистить и позолотить. Надпись мастера планируют вернуть на здание до конца 2022 года.

