

200 000 москвичей планируется переселить по программе реновации в ближайшие три года **с. 2**

Спецпроект «СГ»: «Свой дом» — какие технологии будут способствовать развитию ИЖС **с. 8-9**

Игорь Гуров о работе по модернизации и развитию системы транспортной инфраструктуры **с. 12**



Издаётся
с апреля 1924

98 99 100 лет
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЙ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№5 (10733) 10 февраля 2023

Частить не получится

Жильцы смогут менять УК
без уважительных причин
один раз в год

Алексей ЩЕГЛОВ

В 2023 году депутаты Госдумы РФ планируют существенно усовершенствовать законодательство в сфере управления многоквартирными домами (МКД) и модернизации коммунальной инфраструктуры. На днях председатель думского Комитета по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов выделил несколько приоритетных направлений работы нижней палаты парламента, в рамках которой будут подготовлены к принятию законодательные акты, способствующие развитию отрасли и позволяющие принимать более эффективные управленческие решения. Речь идет, в том числе, о таких вопросах, как внедрение единых стандартов для управляющих компаний (УК) и периодичность их смены.

Стоит отметить, что о создании эталонных норм для «управляшек» говорится уже давно (подробнее на с. 10) — в отличие от правил проведения общих собраний собственников помещений в МКД, связанных с выбором УК. Именно поэтому, по словам Сергея Пахомова, сегодня назрела необходимость наведения порядка в этой сфере. В частности, как считает депутат, нужно сделать так, чтобы жильцы принимали решение о смене УК не чаще одного раза в год. «Это нововведение, как предполагается, положительно повлияет на качество управления домами и экономику этого процесса, — подчеркнул он. — Мы должны дать бизнесу возможность что-либо гарантированно планировать».

Как пояснила заместитель председателя профильного комитета Госдумы Светлана Разворотнева, сегодня этими вопросами занимается депутатская рабочая группа, которая вместе с экспертным советом попробует усовершенствовать процессы управления МКД. «Это, наверное, та сфера, которая сейчас нуждается в масштабном реформировании, тут наибольшее количество обращений, и тут давно назрел целый ряд перемен и уточнений», — отметила она, добавив, что законопроект, предусматривающий ограничение частоты смены УК без уважительных причин, будет принят в первом чтении уже в феврале.

с. 2 →



Час среды

Ирек Файзуллин поделился с депутатами
достижениями профильного нацпроекта

Сергей ВЕРШИНИН

В среду, 8 февраля, в Госдуме РФ прошел «правительственный час» с участием главы Минстроя России Ирека Файзуллина, рассказавшего парламентариям о ходе реализации национального проекта «Жилье и городская среда», на который в прошлом году из федерального бюджета было выделено свыше 258,5 млрд рублей.

В начале своего выступления, подводя итоги 2022 года, министр строительства и ЖКХ РФ доложил, что за год в стране было введено почти 102,7 млн квадратных метров. По его словам, темпы строительства жилья не снизились, несмотря на санкции. Для поддержки отрасли были приняты антикризисные законы, сохранены параметры

ипотечных программ, продлена льготная ипотека, вовлекаются в оборот неэффективно используемые земли. Чтобы снизить риски подорожания стройматериалов, предусмотрены средства на компенсацию роста их стоимости.

Особо Ирек Файзуллин выделил сегмент индивидуального жилищного строительства (ИЖС), в котором резко вырос спрос на ипотеку: на возведение собственных домов россиянам было выдано кредитов на сумму более 138 млрд рублей. Глава Минстроя России привел данные опросов населения, показывающие, что до 70% россиян хотят жить в частном доме — именно поэтому, по его мнению, такое жилье сегодня нужно сделать доступным в первую очередь. Содействовать этому может созданный для граждан клиент-

11
млн «квадратов»

нового жилья уже сдали в эксплуатацию в России в январе текущего года, сообщил депутатам Ирек Файзуллин

ский портал «Цифровое строительство», помогающий на всех этапах ИЖС получить необходимую информацию, в том числе по земельным участкам, подбору проекта и регистрации объектов.

с. 2 →



Антон Глушков предложил ряд решений, позволяющих сбалансировать спрос и предложение на рынке жилья **с. 5**

НОВОСТИ

Первые в стране школы, построенные в рамках концессионных соглашений, откроются в этом году на Белгородчине с. 13

КОРОТКО

ДВАЖДЫ В ТРЕТЬЕЙ СТЕПЕНИ



Корреспондент «Стройгазеты» по Южному федеральному округу Наталья Емельянова стала дважды приззером XI Международного конкурса журналистов «Город в зеркале СМИ-2022», в котором приняли участие журналисты из более 30 городов из пяти стран СНГ. Наша коллега награждена дипломами III степени в двух номинациях: «Строим будущее вместе!» и «Умный город — безопасный город». Заметим, что это уже не первая победа ростовского журналиста в данном конкурсе. Организаторами этого профессионального соревнования выступают Международная ассамблея столиц и крупных городов СНГ при поддержке Союза журналистов России, Делового центра экономического развития СНГ, Московского дома национальностей и Центра содействия устойчивому развитию городов «Мегалполис XXI век».

УДВОЕНИЕ ТЕМПОВ

В ближайшие три года темпы переселения жителей столицы в рамках программы реновации вырастут вдвое, новые квартиры получат еще 200 тыс. человек, сообщил мэр Москвы Сергей Собянин на встрече с Владимиром Путиным. По итогам 2022 года в городе было введено 6,8 млн кв. жилья, а в рамках реновации переселено уже 107 тыс. бывших жителей пятиэтажек.

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ

По итогам 2022 года инвестиции в коммерческую недвижимость РФ составили, по данным консалтинговой компании NF Group, рекордные 487,2 млрд рублей (+21%), доля иностранного капитала (3,3%) оказалась наименьшей за всю историю.

Структура инвестиций по сегментам



Источник: NF Group Research



Час среды

с.1 В части улучшения состояния жилищного фонда РФ в целом он отметил перевес в прошлом году плана по расселению аварийного жилья: свои жилищные условия улучшили около 188 тыс. человек, покинувших почти 3 млн непригодных для проживания «квадратов». «Переселение идет опережающими темпами, — подчеркнул министр. — Уже завершили процесс 12 регионов, в их числе Санкт-Петербург, Севастополь, Карачаево-Черкесия, Чечня, Саратовская и Магаданская области. Девять субъектов РФ уже даже приступили к исполнению новой программы расселения. Еще 39 регионов предполагают закончить с «аварийкой» в текущем году, то есть на год раньше намеченного».

Также планомерно исполняются программы по капитальному ремонту многоквартирных домов (МКД): в 2022 году кардинальное обновление затронуло порядка 54 тыс. МКД общей площадью 220 млн «квадратов». Не менее успешно реализуется механизм комплексного развития территорий (КРТ): сегодня регионами прорабатывается вопрос его применения в отношении 828 площадок.

Важных результатов удалось достичь и на новых территориях РФ. «Активная фаза работы в Донецкой и Луганской Народных Республиках, Херсонской и Запорожской областях у нас началась с июня. За такой короткий промежуток было восстановлено 4 763 объекта и 46 новых объектов было построено. Особенно важно выделить вклад строителей в данный процесс. В самые активные периоды у нас на стройках в новых регионах до 46 тыс. человек работало», — проинформировал депутат Ирек Файзуллин, поделившись с ними и планами на 2023 год: «Работа в этом направлении продолжается, восстановить предстоит 2 261 объект, еще 62 будут построены с нуля». Кроме того, по словам министра, одновременно ведется предоставление необходимых мер поддержки жителям Херсонской области, прибыв-

Частить не получится

с.1 Напомним, что это далеко не первое такое процедурное изменение. Так, с сентября прошлого года действует норма, по которой за смену УК должны проголосовать более половины собственников, тогда как ранее этот вопрос можно было решить и меньшинством. Нововведение о запрете смены УК чаще раза в год тоже вписывается в логику, согласно которой управленческий бизнес нужно избавить от излишнего прессинга

Возможности в кризис

В российском стройкомплексе формируются новые тренды

Сергей ВЕРШИНИН

Прошедший год привел к изменению ситуации и тенденций на российском строительном рынке. В своей презентации «2022 год для отрасли: кризис vs возможности» их обозначил для представителей СМИ технический директор компании «Технониколь» Евгений Войлов. В частности, он отметил тенденцию на увеличение числа новых объектов в стройке (116%) при сокращении их совокупной площади (84%), причем практически весь дополнительный рост объемов происходит за счет ремонта. При этом возникла проблема накопленного недоремонта: за этот год осталось много незакрытых тендеров, поскольку расценки на ремонтные работы и материалы отстоят от реальности, так как существующая модель определения цен не вполне жизнеспособна.

По словам Евгения Войлова, вырос и объем ввода объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), но это можно связать с появлением льготной ипотеки для малоэтажного строительства и невозможности подвести к застройке газ без регистрации. Да, доля ипотеки превысила 70-80%, что, с одной стороны, прекрасно, а с другой стороны, видимо, свидетельствует о том, что люди с деньгами вкладываются в российский недвижимость не готовы. Кроме этого, может образоваться ипотечный пузырь. Государство, вводя льготную ипотеку, хотело сделать жилье доступнее для населения, однако снижение ипотечных ставок привело к повышению цен и, соответственно, сокращению продаж квартир. Это стимулирует застройщиков давать скидки, в перспективе же будет найден новый баланс между ценой и спросом, считает представитель «Технониколь».

Из позитивных моментов эксперт отметил, что в прошлом году был принят ГОСТ на «зеленые» стандарты для многоквартирных домов (МКД), появился серьезный запрос на звукоизоляцию, за которую потребители готовы платить.

Тренды в области ИЖС аналогичны тем, что и в МКД: площадь жилья сокращается (до 120 квадратных метров), покупатели хотят заезжать в дом быстро — через 1-2 месяца после покупки участка, а это значит, что им требуются либо уже полностью готовые дома, либо быстровозводимые (которые производятся на заводах — prefab). При этом покупатели ориентируются на участок в 6-8 соток в готовых поселках с инфраструктурой. В сфере материалов для ИЖС сейчас лидирует дерево (54%), поскольку деревянные дома комфортные, хорошо воспринимаются потребителем, быстро возводятся.

Евгений Войлов отметил, что в сложившихся обстоятельствах в 2023 году показать ввод более 100 млн «квадратов» нового жилья отрасли будет сложно, но государство продолжит активно поддерживать стройку.

Наталья КОСТЕНКО, депутат Госдумы РФ: «Частая смена управляющей компании, которая происходит по решению собрания собственников помещений в многоквартирном доме, снижает эффективность всей жилищно-коммунальной системы, так как процесс передачи дел, как правило, сильно затягивается, что не способствует улучшению условий содержания и ремонта дома»

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

НОВОСТИ



Без «оттенков серого»

Как можно навести порядок на столичном риелторском рынке?

Андрей МОСКАЛЕНКО

На площадке московской «Деловой России» прошел круглый стол по теме «Как защитить потребителя от некачественной услуги по сопровождению сделок с недвижимостью», в котором приняли участие как представители риелторского сообщества, так и специалисты различных профильных ведомств, в том числе заместитель генерального директора столичного ГБУ «Малый бизнес» Дмитрий Герасимов и начальник отдела по надзору в сфере защиты прав потребителей Управления Роспотребнадзора по Москве Владимир Кравченко. Модератором мероприятия выступила член «Деловой России», вице-президент Гильдии риелторов Москвы (ГРМ), руководитель агентства недвижимости «PRO ОБМЕИ» Екатерина Никитина.

Наиболее активная дискуссия началась после выступления президента ГРМ Андрея Банникова, который, отвечая на просьбу «Стройгазеты» оценить долю нелегального предпринимательства в этой сфере, назвал шокировавшие всех присутствовавших цифры. По мнению эксперта, вне «серой зоны» в Москве находится лишь 15 тыс. из 70 тыс. работающих сегодня на рынке риелторов — при том, что в столице только в 2022 году было совершено свыше 130 тыс. сделок с недвижимостью на общую сумму около 2 трлн рублей, а вовлеченность риелторской услуги в них составляет почти 91%. Сколько на этом зарабатывают «небелые» посредники между продавцом и покупателем, Андрей Банников сказать затруднился, но, исходя из вышеприведенных цифр, предположил, что речь может идти в совокупности о 35 млрд рублей ежегодно, что могло бы принести в городской бюджет 2 млрд налоговых отчислений, но не приносит.



«К большому сожалению, некачественная услуга при операциях с недвижимостью — не редкость в Москве. Причины? В первую очередь, это, конечно, низкий «порог входа» в профессию, когда риелтором может себя назвать любой гражданин и выйти на рынок оказания соответствующих услуг. Мы как профессиональное сообщество предпринимаем действия по повышению квалификации специалистов наших членских организаций, запускаем образовательные программы, проводя аттестации агентов и сертификации компаний», — подчеркнул президент ГРМ.

Среди других мер, которые могут способствовать формированию цивилизованного рынка, в гильдии называют появление кодекса риелторской этики и создание соответствующей комиссии, рассматривающей все спорные ситуации, а также тесное взаимодействие с органами внутренних дел. Однако общую поддержку собравшихся вызвало предложение Андрея Банникова о необходимости создания в Москве — с целью повышения защищенности граждан от действий недобросовестных риелторов — Единого городского реестра специалистов по сделкам с недвижимостью. Также президент ГРМ было отмечено, что в отсутствие федерального закона, регулирующего риелторскую деятельность, в столице в заключительной стадии находится проект городского закона «О предпринимательской деятельности в сфере операций с недвижимостью».

Волга становится чище

Какое значение имеет для ярославцев вопрос оздоровления главной водной артерии страны?

Татьяна ТОРГАШОВА

В Ярославской области с особым вниманием относятся к выполнению мероприятий федерального проекта «Оздоровление Волги»: в свое время именно этот регион стал инициатором его создания. Так, только в 2022 году в области было завершено строительство сразу трех очистных сооружений, на что был направлен почти 1 млрд рублей.

К примеру, в поселке Тихменево, имеющем несколько десятков многоквартирных домов, канализационные стоки раньше поступали напрямую в речку Черную — приток Волги. Теперь новые очистные, выполняющие механическую и биологическую очистку стоков, кардинально изменили ситуацию: с выходом оборудования на полную мощность вода после очистки будет соответствовать нормам рыбных хозяйств.

В Новом Некоузе старые очистные давно устарели и со своей задачей не справлялись. Жители не раз обращались в суд с требованием обеспечить соответствующую нормативам очистку стоков; выполняя решения суда, рай-

Кстати ■ Еще более масштабные планы в рамках «Оздоровления Волги» Ярославская область намерена реализовать в текущем году. Объем финансирования работ вырастет до 2 млрд рублей; основная часть этих средств — из федерального бюджета. Наиболее масштабные очистные объекты появятся в Ростове Великом и в селе Ногорье, входящем в состав городского округа Переславль-Залесский.

онная администрация разработала проектную документацию на строительство очистных сооружений, подала соответствующую заявку и вошла в фидпроект. Теперь современная и многоуровневая система очистки вступила в строй.

В пуске в эксплуатацию очистных сооружений в селе Золоторучье Угличского района в режиме видеоконференции принял участие Владимир Путин. Село расположено на берегу Волги и его сооружения принимают сточные воды со всего Углича. В результате проведенных работ в Золоторучье появилась одна из самых современных объектов в данной сфере. Смонтированы две новые насосные станции, возведены приемный резервуар, здание механической очистки канализационных вод, здание для обслуживания мембранных биореакторов, установка для ультрафиолетового обеззараживания, заменены или реконструированы другие объекты. Мощность сооружений — 10 тыс. кубометров в сутки.



Стимул для диспетчеризации

Инцидентов с бытовым газом поможет избежать обновленный СП

Алексей ЩЕГЛОВ

Вступили в силу нормативные изменения и дополнения к своду правил (СП) 402 «Здания жилые. Правила проектирования систем газопотребления», призванные повысить безопасность проектирования и эксплуатации газовых сетей и оборудования в жилых домах. Они были разработаны по инициативе Минстроя России. Текст документа размещен на сайте ФАУ «ФЦС» (исполнитель работ — ООО «ИЦ ВНИИСТ»).

Как подчеркнул «Стройгазете» заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Мусыченко, обновленный СП содержит уточненные требования к воздухообмену и вентиляции в помещениях с газоиспользующим оборудованием, что важно с точки зрения его эксплуатации в квартирах и домах с газовым отоплением. В этом документе освещены вопросы объемно-планировочных и

конструктивных решений в газифицированных зданиях, а также актуализированы требования к размещению оборудования при проектировании поквартирного теплоснабжения с индивидуальными газовыми теплогенераторами для отдельно стоящих многоквартирных, многоквартирных жилых зданий. В новой редакции СП уточнено, что дом блокированной застройки является жилой дом, имеющий общую боковую стену без проемов и отдельный выход на земельный участок.

Также изменения более четко прописывают стандарты диспетчеризации. По словам директора ФАУ «ФЦС» Андрея Копытина, для улучшения качества безопасной эксплуатации внутренних сетей газопотребления в СП 402 добавлены требования по оснащению средствами диспетчеризации систем защиты от утечек газа с выводом сигнала на пульт эксплуатирующей организации. Это в свою очередь будет стимулировать более широкое применение разнообразных систем контроля загазованности помещений, оснащенных аварийной сигнализацией.



МИНСТРОЙ РОССИИ ИНФОРМИРУЕТ
ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ
На сегодня восстановлено:
в ДНР 259 котельных, 5 насосных станций и 161 трубопровод
в ЛНР 61 котельная, 8 насосных станций и 62 трубопровода
В Запорожской и Херсонской областях 3 котельные и 1 трубопровод

Ольга ДЕСЯТОВА

В преддверии «Правительственного часа» в Госдуме РФ по вопросу исполнения национального проекта «Жилье и городская среда» глава Минстроя России Ирек Файзуллин провел цикл встреч с фракционными объединениями и профильными комитетами нижней палаты парламента, на которых депутаты смогли задать волнующие их вопросы о текущей ситуации на рынке жилищного строительства и о планах министерства по достижению стратегических задач, стоящих перед строительством.

Системный вопрос

Для обеспечения стабильной работы всего российского строительного комплекса глава государства поручил провести работу по синхронизации планов жилищного строительства с планами развития дорожно-транспортной и инженерной инфраструктуры, а также с планами возведения социальных объектов. В том числе для этих целей была утверждена Комплексная государственная программа «Строительство» — в основу которой легла федеральная адресная инвестиционная программа (ФАИП) — со сроком реализации пять лет, предусматривающая выделение 900 млрд рублей ежегодно в 2023-2025 годах, а также по 1 трлн рублей в 2026 и 2027 годах. В этой связи депутатами предлагается создание цифровой платформы спроса и предложения товаров и услуг во всех сегментах отрасли. Исходя из анализа перечня госстроек и рынка жилищного строительства, можно будет определить потенциальные запросы на стройресурсы в масштабах страны и каждого отдельного региона, выстроить логистику. Появится возможность предвидеть и оперативно отслеживать динамику изменения спроса, классифицировать регионы по нуждам на те или иные строительные ресурсы. Наполнение и использование такой цифровой платформы позволит, в том числе, оценивать уровень занятости на стройплощадках, а также текущую и будущую потребность в кадрах.

Комплексный подход

В 2020 году механизмы комплексного развития территорий (КРТ) на законодательном уровне были пересмотрены. Регионы получили полномочия нормативно регулировать данный вопрос, включая возможность переселять граждан, проживающих на территориях, подлежащих комплексным преобразованиям, не только из аварийного жилищного фонда, но и из многоквартирных домов (МКД), не признанных непригодными для проживания. Вместе с тем, нормативное регулирование и применение этого механизма на местах вызывают ряд затруднений. Стоит подчеркнуть, что Минстрой России уже отмечал выявленные в ходе правоприменительной практики недочеты действующего регулирования, и соответствующие поправки в Градостроительный кодекс (ГрК) РФ уже прорабатываются правительством совместно с депутатским корпусом. Помимо этого, депутаты полагают, что стоит усилить курирующую роль федерального Минстроя по данному направлению.

Также необходимо более тесное взаимодействие с экономическим блоком кабинета. В городах страны по-прежнему большое количество требующих развития территорий. Решать эти проблемы надлежит совместно с бизнесом. Но для привлечения частных инвестиций одних правовых механизмов недостаточно, нужны еще финансовые инструменты.

Оптимальная модернизация

В целях увеличения текущих объемов строительства особую актуальность приобретает применение передовых технологий в строительстве и использование современных строительных материалов, которые будут способствовать повышению качества и уменьшению сроков и стоимости строительства. Так, например, по оценкам застройщи-



Что волнует депутатов?

Какие рекомендации дали Минстрою в Госдуме

ков жилья, до 85% всех работ при строительстве дома может быть произведено на заводе (технологии модульного домостроения). Такой способ позволяет значительно увеличить скорость и качество строительства без удорожания себестоимости работ. Для развития отечественных производств следует сокращать административные издержки, внедрять меры поддержки.

Почти

200

вопросов

в устной и письменной форме было задано депутатами Иреку Файзуллину. На каждый из них Минстрой России уже подготовил и направил законодателям подробные ответы

До февраля 2025 года по всей стране необходимо заменить 93,6 тыс. лифтов в МКД; у 66,9 тыс. из них уже истек срок службы. В планах замены по региональным программам капитального ремонта МКД включены 45,8 тыс. лифтов; на это потребуется около 360 млрд рублей. Сегодня нужны новые оптимальные механизмы ремонта (замены) лифтов, при которых нормативное регулирование их производства и их применение, а также финансирование таких механизмов осуществлялись бы в комплексе.

Привлекательная среда

В настоящее время при реализации в регионах федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» местные власти руководствуются методическими рекомендациями по разработке норм и правил

по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденными соответствующим приказом Минстроя России. При этом данные рекомендации не в полной мере отражают современные тенденции развития объектов благоустройства (таких как устройство скейт-парков, фонтанов, ограждений, освещение парков и набережных и т. п.), что порождает двусмысленность при разграничении вопросов создания объектов капитального строительства и благоустройства. Такая неопределенность создает дополнительные сложности при реализации проектов по благоустройству территории, ведет к снижению индикаторов «Привлекательность озелененных территорий» и «Разнообразие услуг на озелененных территориях». Минстрою рекомендовано рассмотреть возможность доработки этих рекомендаций.

С 2017 года субъекты РФ обеспечивают ежегодное проведение рейтингового голосования по определению объектов первоочередного благоустройства в муниципальных образованиях с численностью населения 20 тыс. человек и более. Позже в стране в результате муниципальной реформы резко увеличилось количество укрупненных муниципальных образований. При этом бюджет профильного федпроекта существенно не изменился. В связи с новыми расходными обязательствами социальными выплатами, поддержкой предприятий малого бизнеса и финансированием антиковидных мер, региональные бюджеты не в состояниикратно увеличить долю финансирования мероприятий, направленных на существенное изменение облика российских городов, повышение их инвестиционной привлекательности и уровня жизни населения. Однако из-за нехватки региональных средств может увеличиться число муниципалитетов, не реализовавших проекты благоустройства, за которые проголосовали местные жители, что негативно скажется на последующем

участии населения в рейтинговом голосовании, а также создаст предпосылки имиджевых потерь для проекта в целом. Депутаты предложили Минстрою проработать данный вопрос с Минфином.

Временная динамика

Парламентский анализ влияния мер господдержки ипотечного кредитования на рынок жилья в России показал, что целью программы льготных займов в 2020-2021 годах стало предотвращение спада спроса на жилье. При этом «доступность жилья» выросла на сравнительно короткое время (чуть больше, чем на полгода), после чего рост цен на жилье во многих регионах компенсировал доступность кредитов для населения. Как минимум половина российских семей не может улучшить жилищные условия путем покупки, какой бы низкой стоимостью квартиры ни была. Согласно рейтингу регионов по ипотечным платежам, в 10 регионах-лидерах рейтинга ежемесячный ипотечный платеж не превышает 40% от размера средней зарплаты. В 14 субъектах РФ для обслуживания ипотечного кредита нужно отдавать более 2/3 средней местной зарплаты, что делает ипотеку слабо доступной, особенно когда рост цен на жилье, начиная с 2020 года, опережал повышение номинальных доходов населения.

Срочный ограниченный характер ипотечных программ приводит к ажиотажному спросу, что негативно отражается на динамике цен. Более того, застройщики не спешат инвестировать средства в новые проекты, понимая, что мера поддержки — явление временное, и как только она закончится, спрос упадет. Депутаты считают, что результата в виде снижения процента по ипотеке можно достичь благодаря программе, по которой ЦБ РФ будет предоставлять кредиты под 2% годовых банкам под залог высоконадежных ипотечных портфелей, а банки с надежностью не более 2-3% — выдавать доступную ипотеку населению — не выше 5% годовых.

Ольга ДЕСЯТОВА

Сегодня для развития рынка жилищного строительства государством утверждены целый ряд документов стратегического планирования, в стране реализуются необходимые меры как по поддержке застройщиков, так и для сохранения уровня спроса. О том, что еще планируется сделать в краткосрочной и долгосрочной перспективе, чтобы сбалансировать спрос и предложение на рынке жилья, в своих выступлениях рассказали участники тематического круглого стола, прошедшего недавно под эгидой Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ. В мероприятии, чтобы обсудить проблемы, которые могут стать препятствием для достижения целей национального проекта «Жилье и городская среда», и пути их решения, приняли участие профильные органы власти, застройщики, банкиры и представители экспертного и профессионального сообществ.



Антон ГЛУШКОВ,
президент НОСТРОЙ:

Широкое «ипотечное меню» работает на стабильность в отрасли. Если ипотечные ставки будут «устойчиво низкими», не будет всплесков спроса, стимулирующих рост цен

Деньги на развитие

Круглый стол начался с доклада заместителя главы Минстроя России Никиты Стасишина о том, что по итогам 2022 года в стране было введено в эксплуатацию 102,7 млн кв. метров жилья, из которых 45,5 млн «квадратов» — это многоквартирные дома (МКД). Прошлогодний прирост разрешений на строительство составил более 25 млн кв. метров; по состоянию на январь текущего года в стадии строительства находится 97,5 млн жилых «квадратов». При этом 89,6% новостроек уже возводятся с применением механизма проектного финансирования, по средней ставке 4%.

Как отметили аудитор Счетной палаты (СП) РФ Наталья Трунова, ежегодное увеличение доли жилья, строящегося таким образом, происходило с 2019 года. Более того, по данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 декабря 2022 года по завершению в 76 субъектах РФ объектам было раскрыто более 688 тыс. счетов эскроу. Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение кредитов, приблизилась к 3 трлн рублей.

Менее позитивно ситуация выглядит в сегменте ипотечного кредитования: плановый ипотечный портфель по итогам прошлого года должен был составить около 2,5 трлн рублей, но показатель дотянул лишь до 2 трлн. Несмотря на это, как подчеркнул заместитель генерального директора финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Алексей Ниденс, спрос на ипотеку в целом растет, и она становится более доступным инструментом для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. «Если в 2019 году было выделено 340 тыс. кредитов на 900 млрд рублей, то в 2020 и 2021 годах было примерно по 1,5 трлн, еще 500 млрд рублей прибавилось в 2022-м, — уточнил эксперт. — Да, это меньше, чем ожидалось, но это именно те средства, которые пошли в строительство, в развитие отрасли».

«Касательно баланса спроса и предложения, мы внимательно следим за изменением

Найти баланс

Как выровнять спрос и предложение на рынке жилья?



условиями ипотечных льготных программ, принятых по решению главы государства в конце 2022 года, — добавил Никита Стасин. — Пока наблюдается снижение покупательского спроса — от 10 до 20% в зависимости от регионов».

Постоянную работу по анализу текущей ситуации на рынке жилищного строительства ведет также и СП РФ. По мнению Натальи Труновой, сейчас напролет в целом не требует корректировки, но нужно уходить от оценки исключительно параметров объема ввода и обеспеченности квадратными метрами на человека, расширять иные индикативные показатели, например, площадь квартир.

С заботой о потенциале

Теме стимулирования предложения уделено особое внимание все участники мероприятия в Госдуме. Так, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков считает, что следует продолжать совершенствовать регулирование проектного финансирования посредством снижения выскоких требований к заемщикам-застройщикам по проектному финансированию, уменьшая тем самым финансовую нагрузку на застройщика. По его словам, отдельного внимания заслуживает вопрос унификации пакета документов, представляемого застройщиками в банки для получения кредита. Так, существенно сократить объем запрашиваемой банками информации помогло бы, например, введение на законодательном уровне ограничения оснований для отзыва разрешения на строительство (РНС) — то есть повышение ответственности органов местного самоуправления в отношении выдачи таких документов. Сегодня выдача РНС еще ничего не гарантирует, поэтому банки и перестраховываются, перепроверяют все по несколько раз.

Это предложение поддержал президент Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования (НОТИМ) Михаил Виктор, который также предложил уменьшать начальную ставку по проектному финансированию на 2-3% для застройщиков, реализующих проекты с применением ТИМ. Он обратил внимание и на роль государства в формировании нового жилого фонда в России: доля участия бюджетных средств в рынке жилищного строительства составляет сейчас лишь 2%, а весь объем нового строительства формируется практически за счет частных инвестиций.

По мнению председателя комитета по строительству «Опоры России» Марка Геллера, стоит пересмотреть и критерии проектного финансирования и оценки рисков для малых застройщиков, реализующих проекты в городах с населением до 100 тыс. человек. Речь

идет о застройщиках, которые готовы строить небольшие объемы в районных центрах — как МКД, так и объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Таких компаний, готовых работать с маржинальностью 5-7%, по его словам, много, и если бы ЦБ РФ совместно с Минстроем России создали для них соответствующие условия, это придало бы дополнительный импульс наращиванию объемов нового строительства в малых городах страны.

Председатель Комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Мосгордумы Елена Николаева уверена, что сегодня необходим ряд мер по поддержке производственного потенциала застройщиков. Это может быть вопрос корректировки стоимости владения земельными участками для перспективных проектов. Стоит рассмотреть и возможность применения отсрочек либо расщепок по арендной плате за арендуемые земельные участки с безусловной уязкой таких мер с вопросами завершения начатых проектов как в основной коммерческой части жилья, так и социальных обязательствах.

Особое внимание московский депутат обратила на сложившиеся неконкурентные условия для застройщиков, реализующих проекты за счет собственных средств и продающих уже готовое жилье: действие льготных ипотечных программ на них не распространяется, что существенно влияет на динамику их продаж.

Вице-президент по работе с органами государственной власти и корпоративным отношениям ГК «ПИК» Дмитрий Тимофеев видит большой потенциал в механизме комплексного развития территорий (КРТ), гарантирующем людям комфортную среду проживания при наличии всей необходимой инфраструктуры. Придать импульс КРТ в стране, по его мнению, возможно, распространив на такие проекты меры по защите и поощрению капиталовложения. Стоит отметить, что того же мнения придерживается и профессиональное сообщество.

Отдельно участники круглого стола обсудили потенциал сегментов ИЖС, а также арендного жилья. Для их развития требуются системные изменения действующего законодательства, снимающие существующие регуляторные и административные барьеры. В вопросах управления такими видами жилья правовое регулирование предстоит сформировать практически с нуля.

Достижение стабильности

Что касается вопроса стимулирования спроса на новое жилье, то он, по мнению отраслевых экспертов, неразрывно связан с развитием

ипотечного «меню». В частности, Антон Глушков считает, что механизм совмещения различных видов ипотеки позволит поддержать устойчивый темп продаж жилья, поэтому ипотечный рынок следует развивать, а «меню» расширять: это приведет к снижению ставок по проектному финансированию и, как следствие, стабилизирует спрос и цены на жилье.



Владимир КОШЕЛОВ,
первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ:

Наша задача — сделать так, чтобы расущие метры были доступны для граждан, а экономика с помощью их строительства развивалась, вложения в промышленность увеличивались

Вместе с тем, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев предлагает перестать использовать бюджетные средства для формирования стабильного спроса. Срочный ограниченный характер ипотечных программ приводит к ажиотажному спросу, что негативно отражается на динамике цен. Более того, застройщики не спешат инвестировать средства в новые проекты, понимая, что мера поддержки — явление временное, и как только она закончится, спрос упадет. Результаты в виде снижения процента по ипотеке можно достичь благодаря программе, по которой ЦБ РФ будет предоставлять кредиты банкам под залог ранее выданных высоконадежных ипотечных портфелей под 2% годовых, а те, с наценкой не более 2-3%, — выдавать доступную ипотеку населению — не выше 5% годовых. «Только в этом случае мы получим от ипотеки то, что требуется стране. Растущие в объемах квадратные метры повлекут за собой десятки тысяч, а может и миллионы новых рабочих мест. Это и сама стройка, и новые производства строительных материалов, и выпуск техники. А в конечном итоге — растущие ВВП и налогооблагаемая база», — резюмировал депутат.



Из Москвы... с конкуренцией

Как столичные застройщики «приспосабливаются» к петербургскому рынку?

Светлана СМЕРНОВА

За последние годы московские строительные компании увеличили экспансию в Северную столицу, где вопреки сложившемуся мнению, что питерский рынок сложен для девелоперов и на нем трудно закрепиться, показывают неплохие результаты.

Так, по подсчетам Nikoliers, с 2019 по 2022 год объем строящейся недвижимости в Санкт-Петербурге сократился на 38% и составляет порядка 8,4 млн квадратных метров жилья. При этом доля строящейся в городе на Неве застройщиками из других регионов недвижимости увеличилась, а более 12% новостроек возводится компаниями из Москвы.

Каково быть первопроходцем?

Стоит отметить, что москвичам не сразу удалось закрепиться на этом рынке, в то время как петербургские девелоперы наращивали экспансию в Первопрестольную уже давно. Но времена изменились: москвичи все активнее приобретают участки и реализуют новые проекты в Петербурге.

Одной из первых в Северную столицу вышла группа «Ренова» (теперь ГК «Кортрос»), планировавшая приступить к строительству жилого комплекса (ЖК) на намыве, но в итоге построившая в городе только один проект — и совсем в другом месте: в 2018 году девелопером был сдан апарт-отель Royal Park на Петровском острове (несмотря на привлекательное местоположение, в нем до сих пор есть, к примеру, непроданный двухкомнатный лот стоимостью более 30 млн рублей).

Негромким оказался дебют на петербургском рынке и ГК «Самолет»; после сдачи своего первого дома в Мурино застройщик «покинул» город в начале 2020 года, чтобы затем вернуться уже с новыми силами: летом того



же года совет директоров ГК принял решение увеличить долю в компании «СПб Реновация» с 4,99% до 100%. Эксперты увидели в этом шаге намерение девелопера окончательно закрепиться на рынке Северной столицы, так как, подписав соглашение о партнерстве, «Самолет» сразу приобрел портфель проектов на более чем 6 млн «квадратов» в разных районах Петербурга. Сегодня эта московская компания входит в число крупнейших застройщиков города, имея в продаже почти 11 тыс. квартир (построено 7 ЖК, возводится еще 4).

Сразу активно заявила о себе на петербургском рынке группа «ПИК»: в данный момент она реализует квартиры сразу в 12 объектах, а ее земельный банк составляет 500-600 тыс. «квадратов». Это дает «ПИК» возможность каждый год запускать по несколько новых проектов, вводить десятки новых корпусов суммарной площадью близкой или даже превышающей 2 млн кв. метров.

Еще один столичный застройщик — «ФСК Северо-Запад» — успел за год купить землю на Мечникова, Октябрьской набережной, Московском шоссе и согласовать с администрацией строительство на ней сразу трех апарт-отелей, а также одного жилого дома на Новгородской улице. А в конце прошлого года еще приобрел крупный участок в районе Московского шоссе, принадлежавший ПСК. На нем девелопер планирует построить 128 тыс. кв. метров жилья, а также спортивные и социальные объекты; инвестиции в застройку территории оцениваются в 20 млрд рублей. Эксперты отмечают, что до этого инвесторы из других регионов не участвовали в таких крупных сделках, так как в Петербурге ощущается дефицит подготовленных к застройке земельных пятен и их владельцы предпочитают не выставлять такие «лакомые куски» на продажу, а придерживать до лучших времен. Тот факт, что сделка состоялась, доказывает, что московский застройщик на-

мерен диверсифицировать свой портфель и увеличить активность по строительству на берегах Невы.

В рейтинге столичных девелоперов, работающих на петербургском рынке, лидирующие позиции занимает и компания Glogax: у нее в продаже квартиры в 16 ЖК в разных районах города, а в портфеле проектов более 2,5 млн «квадратов». В 2018 году Glogax вошла в топ-5 застройщиков Санкт-Петербурга и была названа «Девелопером №1» по версии премии «Рекорды рынка недвижимости». В планах компании не сдавать лидерских позиций, продолжать активное строительство в Северной столице и выйти к 2025 году на объем ввода жилья в 500 тыс. кв. метров.

С учетом местных особенностей

Эксперты отмечают, что экспансия столичных застройщиков была бы намного мощнее, если бы не особенности местного рынка: москвичи, привыкшие работать в условиях определенной доходности, не всегда умело приспосабливаются к новым петербургским реалиям. «Проблем, существенно отличающих рынки двух столиц, нет. Тем не менее, на рынке Петербурга выше административные барьеры: для реализации проекта по-прежнему

60,5
тыс. рублей

составляет сейчас средняя себестоимость петербургского «квадрата». Дороже строительство обходится только на Сахалине — 67 324 рубля за метр

требуется большее количество согласований, чем в Москве, несмотря на их планомерное снижение в последние годы. Строгость градостроительных регламентов также отличает питерский рынок от московского: с одной стороны, это требования, направленные на защиту исторической застройки и облика города, с другой стороны, требования, обусловленные гидрогеологическими особенностями местности», — считает руководитель отдела исследований NF Group в Санкт-Петербурге Светлана Московченко.

Так, одна из «болевых точек», с которой сталкиваются незнакомые с «северной спецификой» девелоперы, — непредсказуемость грунтов. Болотистая почва, на которой построен город, предполагает проведение дополнительных изысканий; порой приходится на ходу менять проектную документацию и нести дополнительные расходы. Также, по словам директора департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина»

Светлана МОСКОВЧЕНКО,
руководитель отдела исследований NF Group в Санкт-Петербурге:
«Несмотря на турбулентность рынка, в 2022 году московские девелоперы продемонстрировали положительную активность, наращивая земельный портфель и выводя на рынок Северной столицы новые объекты»

Аси Левневой, в Петербурге строить труднее из-за дефицита простых для освоения участков под застройку, несоответствия ПЗЗ и Генплана, более жестких природоохранных норм и ограничений. На рынке Северной столицы практически не осталось простых участков. Чаше всего это редевелопмент, сложные сделки, участки с историческим наследием и т. д. «Сейчас петербургский рынок идет по пути монополизации из-за высокой социальной нагрузки, административных барьеров и дорогого проектного финансирования, что ведет к установлению жесткой ценовой политики», — отмечает Аси Левнева. При этом себестоимость строительства в Петербурге — одна из самых высоких в стране: по данным Росстата, на сегодня она составляет 60,5 тыс. рублей за жилой «квадрат». Дороже только на Сахалине, куда почти все материалы приходится завозить (67 324 рубля за метр); в Подмосковье дешевле (53 971), в Москве еще дешевле (45 992 рубля).

Столичная специфика на северо-западе

Однако московских девелоперов, похоже, эти проблемы не очень пугают. В прошлом году строительство сразу нескольких комплексных проектов в Ломоносовском, Всеволожском и Гатчинском районах Ленинградской области анонсировал еще один московский девелопер — ГК «А101». Суммарный объем инвестиций в развитие этих территорий составит порядка 286,7 млрд рублей. Генеральный директор ГК «А101» Игнатий Данилиди пообещал возвести в регионе не менее 200 тыс. «квадратов» ежегодно. «Наш подход к развитию новых территорий Москвы, опыт и лучшие наработки мы будем обязательно применять и в проектах Ленинградской области», — подчеркнул он.

Петербургские девелоперы, в свою очередь, отмечают, что представить себе конкуренцию на региональном рынке без москвичей уже невозможно, так как с их приходом северо-западные новостройки приобрели столичную специфику. Как бы то ни было, принимая решение работать в Северной столице, московские застройщики тщательно готовятся: выбирают подходящую площадку, детально прорабатывают проекты. Это они предложили рынку закрытые дворы без машин, панорамное остекление, новый подход к разработке квартирографии, кладовые в домах и другие опции, которых у местных застройщиков не было.

Впрочем, петербургские компании быстро подхватили эти идеи, и сейчас принципиальных отличий между проектами практически не наблюдается. И как заметила Аси Левнева, выход на рынок столичных игроков в их высокими стандартами домостроения создает более благоприятную конкурентную среду для поддержания достойного архитектурного облика Петербурга и области. А конкуренция с московскими застройщиками дает хороший стимул для новых целей.

Хороший результат

Валерий Савченко о планах ставропольского стройкомплекса на 2023 год



Беседовала Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Из года в год в Ставропольском крае перевыполняется план по объемам ввода жилья. Так, только в 2022 году в регионе было введено в строй 1,6 млн квадратных метров, что на 10% превышает уровень 2021 года.

Сохранить высокие показатели и ввести в эксплуатацию более 1,5 млн «квадратов» в регионе намерены в текущем году. Каким образом в крае планируют выполнить годовую программу? Подробнее об этом и не только «Стройгазете» рассказал исполняющий обязанности министра строительства и архитектуры Ставропольского края Валерий САВЧЕНКО.



Перейти на 100-процентную работу с дольщиками через счета эскроу ставропольские застройщики планируют в 2024 году

Валерий Анатольевич, с какими результатами ставропольский стройкомплекс закончил прошлый год? Чему планируется уделять повышенное внимание в этом?

Приоритетными направлениями в краевой строительной сфере по-прежнему остаются: возведение новых социальных объектов в рамках национальных проектов; выполнение плана по объему ввода жилья; переселение граждан из аварийного жилищного фонда; обеспечение жильем молодых семей, ветеранов ВОВ, инвалидов и иных льготных категорий граждан.

Что касается итогов, то в 2022 году объем инвестиций, направленных только на строительство соцобъектов, составил свыше 15,6 млрд рублей. Благодаря участию региона в реализации нацпроектов было построено семь детских садов на 995 мест, три школы на 2 668 мест. В 2023-м эта работа будет продолжена. Так, сейчас на этапе строительства находится шесть дошкольных образовательных учреждений на 835 мест и 10 школ на 7 228 мест со сроком ввода в эксплуатацию в 2023 и 2024 годах. Кроме того, в текущем году планируем приступить к строительству еще трех школ и реконструкции одного образовательного учреждения.

Большим достижением ставропольских строителей в прошлом году стало завершение строительства молодежного центра «Машук» в Пятигорске в рамках нацпроекта «Образование». Теперь молодежь со всей России сможет крупный год получать знания в новом современном центре. Что же касается 2023 года, то будет продолжено возведение спортивного дворца «Арена Кисловодск», культурного центра в Зеленокумске, амфитеатра в пятигорском центре «Машук», многофункционального культурного центра и хореографической

школы в Кисловодске. В текущем году планируем приступить и к работам на новых объектах. Так, хотим заняться строительством казачьего кадетского корпуса в Ессентуках и реконструкцией детской музыкальной школы в Кисловодске.

Большое внимание в крае уделяется строительству медицинских учреждений. На данный момент на Ставрополье одновременно возводится 17 объектов здравоохранения. Из наиболее масштабных строек можно выделить новый корпус краевой детской клинической больницы и лечебно-диагностический корпус краевого клинического онкологического диспансера в Ставрополе. В планах на этот год начало строительства еще четырех медобъектов.

Если же говорить о жилищном строительстве, то в регионе 57 застройщиков реализуют 103 объекта долевого строительства общей площадью почти 1,4 млн квадратных метров. По 98 новостройкам привлечение денежных средств граждан осуществляется через счета эскроу. По пяти объектам строительство продолжается по «старым» правилам на основании заключений о степени готовности. Получается, что Ставропольский край перешел на проектное финансирование на 95%. Согласитесь, это хороший результат! Перейти на 100-процентную работу застройщиков с дольщиками через эскроу планируем в 2024 году.

Как сегодня улучшить жилищные условия ставропольчан?

Прежде всего, в крае оказывается помощь в улучшении жилищных условий льготным категориям граждан. В 2023 году, к примеру, будет выделено 37 млн рублей на помощь в

покупке жилья ветеранам ВОВ. Также в текущем году из средств федерального бюджета региону направят более 53,5 млн рублей на обеспечение жильем льготных категорий граждан. Помощь планируется оказать 31 семье. Собственное жилье смогут приобрести 14 инвалидов и семей с детьми-инвалидами и 15 ветеранов боевых действий, которые встали на учет до 2005 года. Кроме того, жилищные сертификаты получат по одной семье из категорий «вынужденные переселенцы» и «переехавшие из районов Крайнего Севера». Для справки — в 2022 году помощь получили 36 семей из указанных категорий на общую сумму 61,8 млн рублей.

В регионе продолжается работа и по переселению граждан из аварийного жилья. В соответствующую пятилетнюю программу были включены многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года. В регионе таковых 89, в них проживают 2 414 человек, аварийная площадь составляет 35 тыс. «квадратов». Начиная с 2019 года, были расселены 782 человека. По итогам прошлого года целевые показатели проекта достигнуты в полном объеме. Для расселения остальных участников программы приобретаются готовые квартиры, соответствующие всем требованиям, а также возводятся новые дома. Сейчас для переселенцев строят шесть объектов — в Пятигорске, Минеральных Водах, Георгиевске и Новопавловске.

Большой популярностью на Ставрополье пользуется и федеральная программа «Молодая семья», в рамках которой только в 2022-м собственное жилье приобрели 1 484 семьи на

общую сумму 1,1 млрд рублей. В 2023 году на эти цели будет направлено порядка 130 млн рублей, что позволит обеспечить жильем 96 семей.

Существуют ли в регионе интересные жилые проекты?

Безусловно, на Ставрополье есть несколько ярких примеров строительства многоквартирных домов, которые способствуют дальнейшему развитию транспортной и социальной инфраструктуры. Один из таких объектов уже начали строить в краевой столице. «Кварталы 17/77» — это масштабный авторский проект, созданный в стиле современной архитектуры. В рамках его реализации большое внимание будет уделено благоустройству: на всей территории жилого комплекса (ЖК) будут располагаться широкие променады с деревьями, декоративные кустарники и травами, сухие светодиодные фонтаны, декоративная подсветка и арт-объекты.

Кроме того, ЖК будет выделяться среди своих «собратьев» тем, что дворы в нем будут без машин, поскольку для собственников квартир построят подземный паркинг с лифтом. Очень важно, что проектом предусмотрено строительство двух детских садов с ясельными группами на 300 мест каждый; один садик уже работает. Также в шаговой доступности возведут школу на 1 550 мест.

Стоит отметить, что развитие жилищного строительства активно идет и на Кавказских Минеральных Водах, что положительно влияет на туристическую привлекательность городов-курортов. Так, сейчас в Пятигорске возводится ЖК «Курортный» в живописном месте с автономным отоплением, подземным паркингом и закрытой территорией.

Если говорить в целом о масштабных девелоперских проектах на Ставрополье, то у нас они сразу же строятся с новыми инженерными коммуникациями, дорогами, объектами здравоохранения и социальности. Словом, так создаются комфортные условия проживания для всех жителей края.



ГОРОД XXI ВЕКА

ТЕМАТИЧЕСКИЕ РАЗДЕЛЫ:

- Строительные технологии
- Строительные и отделочные материалы
- Инструмент
- Бытовое и промышленное климатическое оборудование
- Дизайн и архитектура
- Технологии для сферы ЖКХ и благоустройства территории
- Все для освещения и энергосбережения
- Мебель и деревообработка
- Новостройки
- Банковские услуги
- Услуги строителя-монтажника работ, по дизайну интерьера и декорированию

ФОРУМ СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

12-14 апреля / 2023 / Ижевск

16+

ПРИГЛАШАЕМ К УЧАСТИЮ!

БРОНИРОВАНИЕ СТЕНДОВ: 8-912-856-13-93
evgenia@vcudm.ru | сайт форума: stroy-udm.ru

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «СВОЙ ДОМ» / МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ



Модуль для ИЖС

России нужны новые технологии строительства частных домов

Оксана САМБОРСКАЯ

Сегодня индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — один из драйверов развития всей отрасли. По предварительным итогам 2022 года, сегмент ИЖС продемонстрировал рекордный уровень ввода — 56 млн квадратных метров в целом по стране — и превысил показатели 2021-го на 22,2%. Наиболее существенный рост отмечен в Северо-Западном, Приволжском и Южном федеральных округах.



ем стройбригад, найденных самостоятельно. Примерно 15% покупателей привлекали профессиональные подрядные организации».

На этом фоне председатель правления компании «Кселла-Аэроблок-Центр» Андрей Башкатов видит еще и отложенный спрос, который может быть сложно реализовать. «Уже в начале 2021 года по числу проектов, готовящихся выйти на активную стадию строительства, наблюдался рост накопленного спроса на 12% в квартал и на 30% за полгода, — отмечает он. — Тогда нам это позволило предсказать скачок спроса лета 2021 года. Сейчас мы наблюдаем похожую тенденцию, но связана она не с ростом рынка, а с неравномерным распределением спроса: начиная с апреля 2022 года, клиенты откладывали строительство сначала на осень, а потом и на весну 2023 года, таким образом количество проектов ИЖС уже сейчас превышает уровень 2021 года на 11%». В этой связи эксперт предупреждает о потенциальном риске, когда отрасль может оказаться не готовой к началу 2023 года, клиенты откладывали строительство сначала на осень, а потом и на весну 2023 года, таким образом количество проектов ИЖС уже сейчас превышает уровень 2021 года на 11%».

Нечастное дело

Такую динамику эксперты, опрошенные «Стройгазетой», объясняют рядом факторов. Один из главных — россияне устали жить в городах. Мощным толчком стала пандемия — неоспоримые преимущества ИЖС проявились именно в период карантинных ограничений. «Люди массово начали переходить на удаленный формат работы, что дало им возможность реализовать мечту о переезде в собственный частный дом», — вспоминает директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова.

Далее на помощь загородной недвижимости пришло государство, которое сейчас всячески стимулирует развитие сегмента через финансирование затрат на дороги и инженерные сети. Было модернизировано долевое законодательство в части ИЖС, и как итог застройщики получили возможность привлекать на такие проекты средства граждан через эскроу-счета. Начала развиваться и ипотека для малоэтажных жилых комплексов. По данным финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», за 2022 год российские банки выдали в три раза больше, по сравнению с 2021-м, ипотечных займов на ИЖС — 33 тыс. кредитов на общую сумму почти 139 млрд рублей. Со своей стороны, «ДОМ.РФ» также предложил дополнительную скидку в рамках льготных программ в случае предоставления кредита заемщику на самостоятельное возведение объекта ИЖС.

«Большинство клиентов с помощью льготных ипотечных программ приобретали коттеджи эконом- и комфорт-классов с маленькими участками в ценовом диапазоне от 1,5 до 18 млн рублей, — приводит свою статистику Анна Раджабова. — На эти объекты пришло около 80% от общего числа сделок на загородном рынке. Чаще всего клиенты возводили такие дома сами или с участ-

ицей мы явно увидим экспансию большего количества девелоперов на рынок малоэтажной недвижимости. Уверен, россияне больше будут строить частных домов — инвестировать в землю и либо нанимать подрядчиков, либо производить работы самостоятельно. Также уже сейчас можно прогнозировать рост стоимости строительства как для девелоперов, так и для физиков. Тенденций к снижению цен на работы и материалы не наблюдается».

Вместе с тем на рынке появляются новые решения, которые как раз могут частично компенсировать вероятный рост цен ресурсов и нехватку кадров. «К примеру, в стоимость газобетона ISTIKULL — нового материала, представленного в России в декабре 2022 года, — включен пакет дополнительных сервисов по контролю за стройкой и оптимизации затрат», — рассказывает Андрей Башкатов.

Home, smart home

Чтобы удовлетворить растущий спрос и сдерживать повышение цен на предложения, требуются новые подходы к загородному строительству в целом.

«Сегодня на рынок стремятся выйти профессиональные застройщики многоквартирных домов (МКД) — ведущие столичные игроки. Некоторые еще в 2021 году объявили о своих планах, однако они были скорректированы турбулентностью 2022 года, — вспоминает генеральный директор «Торговой сети Техноиколь» Анатолий Нестеров. — Тем не менее, в буду-

щем мы явно увидим экспансию большего количества девелоперов на рынок малоэтажной недвижимости. Уверен, россияне больше будут строить частных домов — инвестировать в землю и либо нанимать подрядчиков, либо производить работы самостоятельно. Также уже сейчас можно прогнозировать рост стоимости строительства как для девелоперов, так и для физиков. Тенденций к снижению цен на работы и материалы не наблюдается».

Вместе с тем на рынке появляются новые решения, которые как раз могут частично компенсировать вероятный рост цен ресурсов и нехватку кадров. «К примеру, в стоимость газобетона ISTIKULL — нового материала, представленного в России в декабре 2022 года, — включен пакет дополнительных сервисов по контролю за стройкой и оптимизации затрат», — рассказывает Андрей Башкатов.

1,4%
от всех построенных в стране в 2022 году частных домов пришлось на Москву

При покупке газобетона заказчик может выбрать готовый проект, выполненный с помощью технологии информационного моделирования (ТИМ). Это, во-первых, практически полностью исключает ошибки и позволяет точно воспроизвести проект на площадке, а во-вторых, помимо качества дает и значительную экономию: перерасход материала не превышает 3-4%, тогда как обычно он достигает 15%. Сервис подбора строительной бригады поможет выбрать проверенный коллектив с опытом и рекомендациями.

О цифровизации сегмента ИЖС как об одном из ключевых трендов в строительстве, который будет актуален в 2023 году, говорит и директор пермской компании «Юникор» Светлана Перминова: «У покупателей недвижимости появилось стремление быть ближе к природе, но в то же время они хотят продолжать пользоваться всеми благами городской жизни, уделяя при этом отдельное внимание технологиям «умного» дома. «Умный» дом сегодня уже не ограничивается периметром приобретаемой жилплощади. По примеру жилых комплексов застройщики имеют возможность «оцифровать» целый коттеджный поселок и сделать «умным» не только каждый отдельный дом, оборудовав его необходимыми устройствами, но и создать smart-инфраструктуру, предоставив жителям возможность управлять ей через мобильное приложение в смартфоне».

Хороший пример подобного проекта, по мнению эксперта, в прошлом году представили SAS Capital и архитекторы из «Бюро А4», анонсировав первый в России цифровой поселок «Мирное». В целом системы «умного» дома в ИЖС будут еще более востребованы, чем «умные» квартиры в МКД, так как имеют еще большую ценность. Две ключевые проблемы, с которыми сталкиваются жители частных домов, — потребление ресурсов и безопасность. Обе они решаются с помощью «умных» технологий «умного» дома. Вопрос оптимизации потребления электричества, управления котлом станет отправной точкой для цифровизации в этих домах.

Кстати

■ По итогам 2022 года Москва вошла в топ-20 регионов по объему ввода объектов ИЖС — 792,6 тыс. частных «квадратов», расположенных преимущественно на территории Троицкого и Новомосковского округов. Примечательно, что бурный рост сегмента столица демонстрирует уже третий год подряд. Для сравнения: в 2021 году таких домов в Москве ввели на 44% больше, чем в 2020-м.

вили SAS Capital и архитекторы из «Бюро А4», анонсировав первый в России цифровой поселок «Мирное». В целом системы «умного» дома в ИЖС будут еще более востребованы, чем «умные» квартиры в МКД, так как имеют еще большую ценность. Две ключевые проблемы, с которыми сталкиваются жители частных домов, — потребление ресурсов и безопасность. Обе они решаются с помощью «умных» технологий «умного» дома. Вопрос оптимизации потребления электричества, управления котлом станет отправной точкой для цифровизации в этих домах.

Кроме того, переезжая в загородный дом из квартиры, человек сталкивается с массой проблем, связанных с эксплуатацией объекта и его территории. «Поэтому услуги, направленные на их решение, будут развиваться как сервисы от управляющей компании (УК), — считает Светлана Перминова. — Например, стрижка и полив газонов, клининг, уборка снега в зимнее время. Для этого нужны определенные информационные системы и т. д. Так, трендом для ИЖС является предоставление удаленного доступа на территорию и в дом, и это в том числе позволит оказывать услуги по обслуживанию этого дома специалистам УК».

В свою очередь, Анна Раджабова одной из самых перспективных строительных технологий считает модульную. «Модульные дома дешевле монолитных, главным образом, за счет снижения трудозатрат строителей, — поясняет она. — Кроме того, за счет отлаженной заводской системы контроля качества минимизируются риски дефектов при сборке».

Также большое будущее, по мнению эксперта, за CLT-технологией, то есть за строительством с применением панелей из многослойного клееного бруса. «С помощью этого материала можно строить даже высотки, — подчеркивает Анна Раджабова. — Например, в Швеции есть 18-этажное здание из CLT-панелей. Оно отличается экологичностью, прочностью, хорошей шумоизоляцией, высокой теплоемкостью и имеет целый ряд достоинств». К примеру, благодаря специальной обработке бруса CLT-панели не загораются так же легко, как привычные деревянные материалы, а конструкции из них сохраняют несущую способность в случае пожара в два-три раза дольше, чем железобетон.

Президент строительной компании Qtes Сергей Безбородов делает ставку на «зеленые» решения: «Данная технология при строительстве частного дома пока еще новая и достаточно дорогостоящая и, как следствие, долго себя окулающая. Но какие-то решения уже являются вполне применимыми. Например, возведение дома на фундаменте утепленной шведской плиты. Это энергоэффективный фундамент с проведенными в нем коммуникациями, включая теплые водяные полы. Его стоимость, конечно, выше, но экономия на отоплении в итоге будет составлять до 40%, так как на первом этаже легко можно обойтись без радиаторов. А строительство дома происходит быстрее за счет заранее продуманной инженерии».

Выражу солидарность с мнением Аналитиков, опубликованным в вашей статье «Налично шлак не будущее» («СТ» №2 за этот год), что к 2030 году накопленный объем ЗШО угольной энергетики в России может превысить 2 млрд тонн, причем ряд полиго-



Алексей ТОРБА

Золошлаковые смеси — вторичные минеральные ресурсы, которые могут быть важными компонентами для изготовления бетонов для всех видов строительства. Ни один населенный пункт в стране, будь то небольшой коттеджный поселок или мегаполис, не сможет обойтись без современной транспортной инфраструктуры. Поэтому эффективным путем масштабного использования золошлаковых отходов (ЗШО) угольных тепловых электростанций (ТЭС) российские власти признали их применение при строительстве автомобильных дорог. По крайней мере, об этом заявили все участники специального совещания по вопросу вовлечения ЗШО в хозяйственный оборот, состоявшегося в конце прошлого года под председательством министра строительства и ЖКК РФ Ирека Файзуллина.

«Применение такого рода материалов, безусловно, необходимо, — уверен глава Мин-

строй России. — И инициатива по использованию золошлаков, с которой к нам пришел бизнес, конечно, поддерживается министерством. Сегодня для того, чтобы их применение было востребовано, нужен комплексный подход: создание качественного рыночного продукта, обеспечение доступной логистической составляющей, ценообразование и привлекательность для потребителей и, что особенно важно, стимулирование и активное вовлечение предпринимателей в этот процесс».

Одним из первых проектов в этой сфере стало строительство автодороги «Северный обход города Омска». На днях началась разработка его проектно-сметной документации. Протяженность новой четырехполосной трассы составит почти 62,6 км, что существенно превышает общую длину дорог, введенных в регионе в прошлом году, — 45 км.

Большая роль в проекте отводится как раз ЗШО. В частности, согласно подписанному в сентябре 2022 года концессионному соглашению на 40 лет между Газпромбанком и прави-

нов заполнен почти под завязку, а отходы пьют и «омертвляют» огромные территории. Приведу цитату из данного материала: «Угольная энергетика России ежегодно генерирует примерно 22 млн тонн ЗШО. Площадь, занимаемая хранилищами этих отходов, исчисляется десятками тысяч гектаров. Уровень утилизации ЗШО в Европе достигает 90%, в Китае и Индии — 67% и 55% соответственно». Что касается нашей страны, то в ней, по разным оценкам, утилизируется лишь 9-15% ЗШО. Похожая статистика и по переработке золы уноса.

В чем причина явного отставания? Трудности — в недостаточном развитии соответствующих технологий и их внедрении в практику, в изменении предвзятых отношения и обеспечении на всех уровнях понимания, что это тесно связанные системного подхода вопросы государственного порядка, которые следует рассматривать с непредвзятых научных позиций. Нужно разрабатывать стандарты, сертификации... И тогда мы сможем осилить утвержденную распоряжением правительства РФ №1523-р от 9 июня 2020 года «Энергетическую стратегию РФ до 2035 года», где зафиксирован целевой показатель утилизации ЗШО, который должен быть достигнут к окончанию планового периода: не менее 50% от общего объема годового образования.

По роду своей деятельности вы активно пропагандировали соответствующий опыт зарубежных коллег. Кого сегодня можно приводить в пример? Ставлю недавно страной №1 по населению в мире Индию, в которой уголь — при ограниченных возможностях использования других источников энергии — остается основным топливом для ТЭЦ. При запасах угля в стране в почти 300 млрд тонн текущий годовой объем образования ЗШО составляет около 200 млн тонн. По прогнозу, к 2031-2032 годам выход летучей золы возрастет до 1 млрд. В связи с этим правитель-

ство Индии еще в 1994 году создало «Миссию по проблеме золы уноса». Под эгидой Миссии разработаны национальные стандарты, нормы и правила, методические указания для признания обществом устойчивости и принципиальной полезности золы уноса. Были определены области использования ЗШО, включая производство стройматериалов, дорожное строительство и насыпи.

И каковы результаты? ЗШО в Индии — один из важных ресурсов нового тысячелетия; рассматривается как приемлемый экологически полезный ресурс, а не обуза. В организациях, занимающихся НИОКР, сформированы группы, работающие исключительно над проблемами золы уноса.

Индийский опыт, знания и технологии, касающиеся ЗШО, получили международное признание? Да, еще в 2011-м в Москве в присутствии президента РФ Дмитрия Медведева и премьер-министра Индии Манмохана Сингха был подписан Протокол о намерениях между странами по вопросам использования и без-

Бесценный шлак

Вопрос применения ЗШО в строительстве вышел на государственный уровень

тельством Омской области, общие капитальные затраты строительства составят 63,2 млрд рублей. Но если бы при этом не учитывалось использование шлаков из золотавалов омских ТЭС, то стоимость проекта была бы намного больше. Так, только из складированных вокруг Омска 76 млн тонн ЗШО свыше 6,5 млн тонн предполагается направить на создание обхода.

И это действительно важно. Как отмечалось на международной конференции «Экономика замкнутого цикла в дорожном строительстве. Вторичные ресурсы, экономика, экология», прошедшей в декабре в Аналитическом центре при правительстве РФ, практически все материалы, используемые для дорожного строительства в Омске, привозятся из других регионов. Большая часть стоимости этих материалов зависит от тарифов РЖД, поскольку их везут с Урала. К тому же в осенний период наблюдается дефицит песка, доставляемого в Омск по реке Иртыш баржами из граничащих с Казахстаном районов, самое малое за 180 км. Если в начале навигации баржи берут на борт по полторы тысячи тонн песка, то в конце навигационного периода — порядка 700-800 тонн. По словам привязанного к мероприятию коммерческого директора компании «Стройсервис» Евгения Вагнера, средняя стоимость песка доходит до 700 рублей за тонну. Сравнить эту цену с федеральными расценками, по которым максимальная цена песка в текущих ценах составляет 400 рублей за тонну, модератор мероприятия, генеральный директор ФАУ «Российский дорожный научно-исследова-

тский институт» Александр Бедусенко спросил: «Тогда какая экономика будет этого объекта, если он заведомо убыточен в части перевозки песка?». Именно поэтому, по мнению ученого, необходимо довести до всех участников строительства дороги в обход Омска, что золошлаковые смеси — это не отход, а продукт, использование которого в сложившейся ситуации является единственным вариантом. С этим согласен и заместитель директора по качеству «Стройсервиса» Глеб Старков, по мнению которого, для применения ЗШО в строительстве в настоящее время есть все — и правовое поле, и глубокая научная проработка, и низкая стоимость таких материалов — всего по рублю за тонну.

Более того, как отмечалось на совещании в Минстрое, омский пример использования ЗШО будет иметь большое значение для утилизации отходов от сжигания угля по всей стране. Так, по данным заместителя министра энергетики РФ Павла Сниккара, в России ежегодно можно вовлечь в хозяйственный оборот более 25 млн тонн отходов от сжигания угля, при этом стройотрасль имеет наибольший потенциал для вовлечения — более 14 млн тонн. По его словам, в стране на специализированных золошлаках накоплено порядка 1,5 млрд тонн ЗШО. В то же время от угольных ТЭС ежегодно образуется около 18 млн тонн таких отходов, из которых лишь 12% утилизируется в качестве вторичного сырья. В этой связи Павел Сниккарс обратил внимание на разработку так называемого механизма «эффективного радиуса», предполагающего обязательное использование ЗШО при реализации проектов в рамках госконтрактов по строительству зданий, автодорог и реконструкции нарушенных земель в случае технической возможности и расположения объектов размещения золоотвалов на расстоянии приблизительно 130 км от предполагаемого места реализации проектов.

И каковы результаты? ЗШО в Индии — один из важных ресурсов нового тысячелетия; рассматривается как приемлемый экологически полезный ресурс, а не обуза. В организациях, занимающихся НИОКР, сформированы группы, работающие исключительно над проблемами золы уноса.

Индийский опыт, знания и технологии, касающиеся ЗШО, получили международное признание? Да, еще в 2011-м в Москве в присутствии президента РФ Дмитрия Медведева и премьер-министра Индии Манмохана Сингха был подписан Протокол о намерениях между странами по вопросам использования и без-

опасного менеджмента золы уноса. В Сибирском федеральном округе в целях содействия развитию и применению технологий утилизации ЗШО, в том числе импорта технологий из Индии, прошли двусторонние переговоры для реализации механизма по типу индийской «Миссии по проблеме летучей золы». Но дело, к сожалению, с тех пор движется медленно...

Куда бы вы направили вектор работы по массовому использованию золы уноса? Вижу два направления переработки ЗШО: первое — организация масштабного выпуска стеновых блоков из автоклавного газобетона и широкой номенклатуры сухих строительных смесей на основе золы уноса с использованием современных методов производства. Второе — возведение из этих материалов доступного, энергоэффективного, экологичного жилья. Это поможет реализовать стратегический план массового жилищного строительства, отвечающего современным требованиям уюта и комфорта. Причем использовать такие стройматериалы надо везде и, конечно же, уже сейчас...



Алексей ЩЕГЛОВ

Маткапиталом по ЖКУ

В Госдуме предложили нетривиальный способ использования «детских» денег



В нижней палате парламента обсуждается выдвинутая первым заместителем председателя Комитета Госдумы РФ по просвещению Яной Лантратовой инициатива о возможности оплаты жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) средствами материнского капитала. Обращение на этот счет депутат уже направила вице-премьеру РФ Татьяне Голиковой.

В письме, в частности, указывается, что в настоящее время в стране сложилась непростая социальная ситуация и есть необходимость оказать дополнительную поддержку населению. По мнению законодателя, растущие цены на коммунальные услуги серьезно ударили по жизненному уровню пенсионеров, одиноких родителей и многодетных семей. Что касается последней категории, то в целом ряде случаев такие семьи проживают в больших квартирах и испытывают сложности с их содержанием. Так, Яна Лантратова привела данные, согласно которым, несмотря на имеющиеся льготы, некоторые семьи тратят на оплату ЖКУ свыше 100 тыс. рублей в год. Поэтому, по ее мнению, разрешение использовать для этого маткапитал «освободит семьи от трат на коммуналку на несколько лет».

Стоит отметить, что 1 февраля государством была произведена индексация маткапитала на 12,4%: в 2023 году его величина при рождении первенца составит 589,5 тыс. рублей, а при рождении второго ребенка — 779 тыс. При этом действующая нормативная база предусматривает всего несколько способов использования этих средств: прежде всего, они могут быть направлены на формирование накопительной части пенсии матери; во-вторых, ими

можно оплачивать учебу (в том числе дополнительные образовательные услуги любого ребенка в семье); ими можно компенсировать затраты на товары и услуги, необходимые для социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов. Маткапитал можно также израсходовать на ежемесячную выплату, но при условии, что среднедушевой доход не выше двух прожиточных минимумов. Наконец, самым, пожалуй, распространенным и эффективным способом является инвестирование денег этого пособия в улучшение жилищных условий семьи, в том числе в строительство,

покупку и реконструкцию дома или квартиры, выплату ипотеки.

Насколько известно, идея Яны Лантратовой пока не обрела поддержку среди ее коллег по депутатскому корпусу. К примеру, глава Комитета Госдумы РФ по вопросам семьи, женщин и детей Нина Останина считает, что маткапитал использовать нужно только на детей, тогда как об уровне оплаты коммунальных услуг должна позаботиться власть, которая обязана сделать так, чтобы расходы семьи на эти цели были не больше 10% от семейного бюджета.

В свою очередь, председатель Комиссии Госдумы по обеспечению жилищных прав граждан Галина Хованская согласна, что проблема высоких затрат семей на ЖКУ актуальна во многих регионах России (за исключением, может быть, Москвы), но она уверена, что маткапитал не станет универсальным инструментом для ее решения, хотя, конечно, кому-то это поможет.

Вместе с тем, заместителю председателя Комиссии по поддержке семьи, материнства и детства Общественной палаты РФ Сергею Рыбальченко данная инициатива показалась интересной. Однако он напомнил, что малообеспеченные семьи, доход которых составляет ниже двух прожиточных минимумов на человека, с этого года могут получать ежемесячную выплату из маткапитала в размере одного прожиточного минимума. Вот эти средства, по его мнению, они как раз вполне могут тратить на ЖКУ.



Яна ЛАНТРАТОВА, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по просвещению: «Задача у нас была — поддержать матерей, а не рынок недвижимости. А им деньги нужны уже сейчас. Если семьи на несколько лет освободить от коммунальных платежей, это позволит пустить высвободившиеся средства на оплату кружков, одежды, игрушек, памперсов, то есть на самое необходимое, на что семейного бюджета не всегда хватает»

В поисках единства

УК будут управлять общедомовым имуществом по стандартам



Алексей ЩЕГЛОВ

Ряд проведенных в последние годы реформ сдвинул положение дел в коммунальной сфере с мертвой точки, но в ЖКХ еще остается немало «серых» зон, где недостаточное развитие рыночных отношений, лакуны и противоречия в законодательном регулировании и общеэкономические сложности оставляют простор для коррупции, снижают производительность, затрудняют развитие эффективных сервисов. В частности, это относится к рынку управления многоквартирными домами (МКД), с которого по результатам введения лицензирования и нормативного ужесточения удалось убрать наиболее непрофессиональные управляющие компании (УК), но на котором еще не получилось создать комфортные условия работы для ответственного бизнеса.

Донастроить правила игры на этом рынке поможет кодификация лучших практик управления общедомовым имуществом. По край-

ней мере, такая цель обозначена в прошлогодней «Стратегии развития стройотрасли и ЖКХ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», в которой предусмотрено внедрение в стране единых стандартов деятельности по управлению и обслуживанию МКД. И делать это необходимо оперативно, тем более, что недавно Минстрой России отметил действие постановления Госстроя РФ №170, утверждавшего правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. В связи с этим возникает закономерный вопрос: «А что должно прийти на смену этому документу?»

На днях эксперты Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) представили свое видение того, как жить дальше. Изучив международный опыт, они пришли к выводу, что стандарты на рынке управления МКД могут быть разработаны на основе детальной классификации всех действий, связанных с домом и включающих постоянную актуализацию дан-

ных о нем, его содержании и ремонте, а также о принятии на основе таких данных компетентных решений в отношении содержания общего имущества.

Предполагается, что стандарт отдельной услуги по управлению МКД должен включать ее описание, требования к ее оказанию и, самое главное, достигаемый результат, который можно проконтролировать и «измерить». Для демонстрации предлагаемого подхода были представлены примеры проектов стандартов трех управленческих услуг для МКД — «Прием, хранение и ведение технической документации», «Разработка перечня услуг и работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества» и «Разработка плана работ по текущему ремонту общего имущества».

По общему мнению присутствовавших на презентации экспертов, особенно важным является формулирование результатов оказания каждой услуги или работы. Такие эталонные стандарты будут полезны как УК, так и собственникам помещений в МКД, а также контролирующим органам. Подобный подход может быть использован для дополнения уже разработанных разными экспертными организациями перечней услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.



Ирина ГЕНЦЛЕР, директор направления «Городское хозяйство» ИЭГ: «Управление МКД — это особый вид совместной деятельности собственников

и привлеченных управляющих, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего состояния дома, в результате которой постоянно актуализируются данные об объекте и действиях по его обслуживанию и ремонту. И уже на их основе принимаются компетентные решения по содержанию МКД»

Дорогие ресурсы

Где и насколько выросли траты россиян на оплату ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Росстат опубликовал расчет изменения стоимости коммунальных услуг и тарифов в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) за 2022 год. Больше всего в среднем по стране подорожало водоотведение — на 15,3% по сравнению с 2021-м. На втором месте оказалась такая услуга, как отопление, прибавившая в цене 13,9%. Затем следуют «прибавки» на горячую (+13,8%) и холодную (+13,7%) воду, чуть меньше подорожали тарифы на электроэнергию (+13,4%), а замыкает список газ (+11,4%).

При этом стоимость жилищных услуг в целом увеличилась скромнее — на 7,2%. В лидерах взносы на капремонт (+9,7%), плата за помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов (+8,2%) и содержание и ремонт жилья для собственников (+5,9%).

Выделила статистика и регионы-лидеры по темпам роста стоимости коммунальных ресурсов. Резче всего они подскочили в Еврейской автономной области — сразу на 15,4%, а также в Кемеровской области (+14,1%), Хабаровском (+12,2%) и Забайкальском (+11,7%) краях и в Карачаево-Черкесской Республике (+10,8%). Что касается расценок на жилищные услуги, то сильнее всего они изменились в Псковской (+5,7%), Ярославской (+5,5%) и Московской (+4%) областях.

Напомним, что ранее правительством РФ было принято решение о переносе ежегодной индексации тарифов с 1 июля 2023 года на 1 декабря 2022 года. Соответственно, в ближайшем полтора года повышение тарифов проводится уже не будет. Более того, в стране действует и широкий набор мер поддержки граждан в части оплаты услуг ЖКХ: по данным Минстроя России, субсидии на оплату «коммуналки» сегодня получают более 2 млн человек.

Ингибитором по коррозии

Уральские ученые придумали как противостоять реагентам

Владимир ТЕН

К прошедшему Дню российской науки (8 февраля) можно было бы опубликовать помпезный текст о том, как отечественные ученые тратят дорогу в будущее, раздвигают горизонты, ломают стереотипы и т. д. Но ведь можно о чем-то конкретном и больном...

Например, как противостоять капризам погоды. Только мы пережили морозы, как температура поднялась выше нуля, вызвав снегопады и ледяные дожди — с «вытекающими последствиями» для автомобилистов, пешеходов и работников ЖКХ. Последним в спешном порядке пришлось обрабатывать многочисленные дороги и тротуары противогололедными материалами (ПГМ). Первое всплывающее в связи с этим слово — «реагент» (преимущественно — техническая соль). Второе — «коррозия», приводящая к разрушению техники, оборудования и сооружений.

Чтобы нарушить эту устоявшуюся взаимосвязь, еще два года назад в России был принят ГОСТ Р 58427-2020 на ПГМ. Как пояснила «Стройгазете» руководитель аппарата Национальной ассоциации зимнего содержания дорог Анна Климентова, данный стандарт предъявляет высокие требования к ПГМ в вопросах экологичности и коррозионной активности и вдвое ужесточает нормативы по воздействию на металлические элементы, фактически «запрещая» воздействовать на железо веществами агрессивнее простой воды.

При этом первые противогололедные реагенты были сертифицированы по ГОСТ только в конце прошлого года. Успешную процедуру в Национальной системе сертификации прошли твердые, комбинированные и



двухфазные средства борьбы против скользкости, разработанные и произведенные на Уральском заводе противогололедных материалов (УЗПМ).

В беседе с «СГ» главный технолог УЗПМ Дмитрий Лимонов отметил, что для эксплуатации дорог с металлическими перекрытиями, мостов и переходов в Перми был создан реагент с пониженным коэффициентом коррозионного воздействия, в него добавляется специальный ингибитор коррозии — вещество, которое даже при незначительном содержании в материале заметно снижает его коррозионную агрессивность. Что и было доказано лабораторными и натурными испытаниями новинки.

«Коррозионную стойкость, как правило, характеризуют количественными показателями, их выбор определяется видом коррозии и эксплуатационными требованиями, — пояснил специалист. — В соответствии с ГОСТ Р 58427-2020, «коэффициент коррозионной активности» в современных ПГМ должен составлять не более 0,4. Для наглядности его можно

Кстати

■ Над защитой материалов от всех видов коррозии лучшие умы работают очень давно. В этом деле важно изолировать подверженную ржавчине поверхность от контакта с кислородом и влагой. Сделать это также можно с помощью красок и гидрофобизаторов. Ученые на этом «поле битвы», «Стройгазета» расскажет в репортаже с выставки «Интерлакокраска-2023», которая пройдет в Москве с 28 февраля по 3 марта.

привязать к глубинному показателю коррозии, то есть на какую глубину распространилась коррозия за определенный отрезок времени. Например, миллиметры в год. Так вот, указанный в стандарте коэффициент означает, что при толщине металлического листа в 1 мм и полном покрытии поверхности исследуемым реагентом непрерывно в течение 365 дней глубина проникновения составит не более 0,2 мм».

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ
28.02 – 03.03.2023
Россия, Москва, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

- Международная специализированная выставка RosBuild 2023
- Международная специализированная выставка «Мир стекла 2023»
- Салон «Малотажное домостроение»
- Форум «Строим будущее России вместе»

12+

www.rsn-expo.ru

ЭКСПОЦЕНТР

МИР КЛИМАТА
EXPO 2023

Климат, который делают ЛЮДИ

EXPO КОНГРЕСС HVAC/R ИНДУСТРИЯ
28 февраля – 3 марта 2023
Москва
ЦВК «Экспоцентр»

18+ climatexpo.ru

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

В России развернута масштабная работа по модернизации и развитию системы транспортной инфраструктуры — реконструкции региональных аэропортов, морских портов, железнодорожных узлов, гидроузлов и других объектов. О реализованных проектах в этой сфере и планах на будущее «Стройгазета» рассказал генеральный директор ФКУ «Ространсmodernизация» Игорь ГУРОВ.

Игорь Николаевич, сколько у вас в работе сейчас проектов, и что это за объекты?

Мы являемся госзаказчиком по строительству и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры — аэродромной, железнодорожной, морской и внутренней водной. На сегодняшний день у нас в работе 67 объектов, но их количество постоянно меняется. В прошлом году мы уже завершили реконструкцию девяти объектов.

Расскажите, пожалуйста, о наиболее сложных и важных из них...

Каждый объект для нас — да и не только для нас — важен: транспортная инфраструктура играет большую роль в жизни многих регионов, выступая драйвером их развития. Говоря о сложности выполнения работ на различных объектах, можно выделить, например, морской перегрузочный комплекс сжиженного природного газа в Камчатском крае, в ходе строительства подводного канала были проведены уникальные дноуглубительные работы. Еще один проект — реконструкция Гордеевского гидроузла, которая позволит увеличить пропускную способность участка с 12 до 32 млн тонн грузопотока.

Значимым проектом можно считать реконструкцию железнодорожных подходов к морскому порту «Лавна» в Мурманской области: уже в 2024 году пропускная способность путей к этому угольному терминалу составит 18 млн тонн в год.

Масштабные работы мы проводим также по строительству сразу нескольких аэропортов в Якутии, что позволит увеличить доступность многих населенных пунктов региона. Продолжается строительство новой взлетно-посадочной полосы в аэропорту Домодедово.

Вы отметили социальную и экономическую значимость этих объектов. Какие влияние они оказывают на жизнь в регионах?

Приведу конкретный пример. В прошлом году мы сдали четыре аэропорта в Якутии — Хандыга, Сангар, Белая Гора и Депутатский. Обновленные авиавоены имеют жизненно важное значение для местного населения: учитывалось особые климатические условия, авиатранспорт — фактически единственный способ связи с большой землей. Поэтому модернизация транспортной инфраструктуры позволяет, с одной стороны, вывести на соответствующий уровень безопасность и комфорт пассажиров, а с другой, значительно улучшает транспортную доступность и связность городов, что, безусловно, придает дополнительный импульс развитию экономики регионов.

Кроме того, в обновленных авиавоенах значительно возрастает пассажиропоток. Так, реконструкция аэропортового комплекса Толмачево (Новосибирск) позволит увеличить его пропускную способность до 1,5 млн человек в год, а после реконструкции аэропорта Оренбурга его пассажиропоток к 2025 году достигнет 1 млн человек.

Важно еще отметить, что развитие инфраструктуры аэропортов влияет и на создание новых рабочих мест в регионах. Для примера: после реконструкции аэродромной инфраструктуры в аэропорту Северный (Грозный) к 2024 году там будет создано дополнительно более 500 рабочих мест, а сопутствующая инфраструктура позволит создать еще около 15 тыс.

В общей сложности в прошлом году нам передали 42 объекта аэродромной транспортной инфраструктуры, и мы уже выполнили работы по восьми проектам. В этом году не будем снижать набранные темпы: планируем



Транспорт

«ОЖИВЛЯЕТ» регионы Игорь Гуров о развитии транспортной инфраструктуры страны



«Ространсmodernизация» ведет строительство по всей стране: самый западный объект располагается в Калининграде, а самый восточный — на Камчатке. В настоящее время мы реализуем проекты в 38 субъектах РФ

завершить строительно-монтажные работы еще на 11 объектах, в воронежском Чертовицком, в аэропортовом комплексе Елизово (Петропавловск-Камчатский), в аэропорту Киров-Оренбург, Перми, Томска, а также на ряде объектов в Якутии (Якутск, Усть-Нера, Вилюйск, Черский).

У «Ространсmodernизация» в работе немало также объектов и внутреннего водного транспорта. Можно об этом подробнее?

В стране продолжается создание комфорной и оперативной сети речного транспорта. Сегодня реконструкцию гидросооружений и водных путей ведем в Московском, Волжском, Камском, Енисейском, Азово-Донском, Байкало-Ангарском, Беломорско-Балтийском, Волго-Донском и бассейнах. На данный момент в работе 18 объектов: это и реконструкция шлюзов, и углубление внутренних водных путей, и строительство дамб, и ряд других.

Вы возводите объекты, в том числе, в сложных климатических условиях. Каковы особенности таких работ?

Климатические условия — очень важное и, пожалуй, решающее обстоятельство, непосредственно влияющее на реализацию проекта. Например, строительство аэропорта в Еленинске можно вести круглый год, а в Якутии зимой температура опускается ниже -50.

Поэтому мы делим проект на два этапа: по зимникам и ледовым переправам завозим материалы и оборудование, чтобы с апреля по сентябрь вести строительные работы. А есть еще объекты, где подвоз возможен только по воде, баржами. Если же говорить о гидросооружениях, то их мы, наоборот, можем строить только в межнавигационный период: летом завозим все материалы, заготавливаем оборудование, а с поздней осени до апреля строим.

Какие проекты с такими особенностями сейчас реализуются?

Могу рассказать о проектах в Петропавловске-Камчатском. Так, сегодня в аэропорту Елизово ведутся строительно-монтажные работы на аэродромной инфраструктуре с учетом сейсмоопасных условий. Помимо этого, идет строительство морского перегрузочного комплекса сжиженного природного газа в Камчатском крае, где, как я уже говорил, были проведены дноуглубительные работы на подводном канале к Бечевинской бухте; длина канала — 6,6 километра, ширина — 275 метров, при этом гарантированная глубина —

16-17 метров. В рамках этого проекта мы подняли 16 млн тонн кубометров донного грунта. Это действительно уникальный проект: ввод объекта позволит значительно увеличить объем перевозок углеводородов на Северном морском пути (СМП) — проектный объем перевалки через новый комплекс составит до 21 млн тонн в год.

Надо отметить, что особенностью работы в Камчатском крае является и сложная логистика: строительные материалы доставляются морем и авиаперевозками, при этом постоянные снегопады, штормы и сильные ветры оказывают заметное влияние на строительство.

Продолжая тему экстремальных условий, расскажите о работе над инфраструктурой СМП.

Северный морской путь — единая и единственная транспортная коммуникация России в Арктике. Он проходит вдоль северных берегов страны по морям Северного Ледовитого океана (Карскому, Лаптевых, Восточно-Сибирскому, Чукотскому) и соединяет порты европейской части России и устья судоходных сибирских рек с Дальним Востоком.

На его протяжении у нас три объекта: реконструкция инфраструктуры базы технического обслуживания флота «Морспасслужба», уже упомянутый перегрузочный комплекс сжиженного газа в Бечевинской бухте и строительные объекты Глобальной морской системы связи при бедствии на трассах СМП.

А развитие Азово-Черноморского бассейна в сфере интересов «Ространсmodernизация»?

Действительно, это еще один наш большой проект, предусматривающий развитие железнодорожных подходов к морским портам Новороссийского транспортного узла. Реализация этого проекта позволит увеличить перевалку грузов железнодорожной инфраструктурой Новороссийска на 17,3 млн тонн в год (до 43 млн тонн), ликвидировать «узкие места» на железнодорожных подходах к морским портам юга России, повысить надежность и эффективность транспортной системы страны за счет создания необходимых резервных мощностей по обработке грузов.

Сколько объектов будет реализовано в ближайшие годы?

Только в этом году планируем завершить работы не менее чем на 20 объектах транспортной инфраструктуры: четыре аэропорта в Якутии, по одному в Томске, Петропавловске-

Камчатском, Кирове и Перми; объекты канала имени Москвы, гидротехнические сооружения Енисейской бассейна, учебный городок №3 Государственного университета морского и речного флота имени адмирала С.О. Макарова, гидроузлы на Волго-Донском судоходном канале, шлюз №18 Беломорско-Балтийского канала.

Снижать объемы работ в перспективе мы точно не планируем, наоборот, количество объектов будет только расти. Всего в 2023-2024 годах предполагается сдать 57 объектов, а до 2027 года — порядка 160.

«Ространсmodernизация» возводит сложные объекты, требующие подчас уникального оборудования. Возникают ли в этой связи сложности из-за международных санкций?

Новые вызовы ведут за собой и новые возможности. Сегодня появилась потребность в замене импортного оборудования, значит, для российских производителей открываются перспективы развития и участия в реализации масштабных проектов федерального уровня. С этой целью мы проводим аудит, подбираем подходящих поставщиков и производителей. Главное при этом — решить поставленные задачи в запланированный срок, не потеряв в качестве.

При реализации проектов на объектах морской и внутренней водной инфраструктуры, например, системы управления движения судов, транспортной безопасности, автоматизации технологических процессов на гидротехнических сооружениях, сложностей не возникло, здесь программное и учебное оборудование — российское.

А вот вопрос импортозамещения в сфере авиации является более острым: изначально при реконструкции и строительстве аэродромной инфраструктуры применялись импортные технические средства охраны и светосигнальное оборудование. После введения санкций мы начали работу с российскими производителями, ищем ответственные комплектующие. Особо хочу отметить: доля российского оборудования и материалов на наших стройках составляет не менее 80%.

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Образование будущего

В Белгородской области откроются первые школы, построенные по концессии

Сергей ВЕРШИНИН

В этом году первых учеников примут сразу три новые школы, построенные в регионе по концессионному соглашению при поддержке «ПроШколы» (дочерняя структура Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ»). На их строительство в рамках государственно-частного партнерства было направлено 2 млрд рублей. Здания уже введены в эксплуатацию, как только учебные заведения получат лицензию, там начнутся уроки. Причем подход к ним может быть самым нестандартным. О том, как архитектура и хорошо продуманный дизайн кардинально меняют процесс обучения, «Стройгазета» рассказывает на примере школы-новостройки в микрорайоне Новосадовый-41 Белгорода, рассчитанной на 1 000 учебных мест.

Акцент — на экологичности

В этой школе можно рисовать на стенах, бегать по коридорам, а учиться — не значит сидеть в классе за партой. И родителей к директору за такое поведение не вызовут. Просто архитектура и интерьер изначально рассчитаны на необремененную стереотипами молодежь; легкость и свобода заложены в идею дизайна. Интерьеры разработаны в стилистике «студийного лофта» с элементами экостиля — светлого, неперегруженного, аккуратного, эстетичного. Особое внимание — качеству материалов: даже линолеум в классах изготовлен из натуральных компонентов, окна и подоконники деревянные, как и ограждения в спортзале и теневые навесы на улице.

Площадь школы — больше 16 тыс. квадратных метров. Само здание представляет собой не просто набор кабинетов и коридоров — уроки могут проходить, где угодно: в рекреации, на летней веранде, в уютных уголках с мягкими пуфами, даже на широких подоконниках (для этого есть специальные высокие приставные стулья). Пространство легко трансформируется под различные задачи; все коридоры многофункциональны, в них можно проводить спортивные турниры, игры... А если вдруг в творческом порыве срочно нужно прямо на стене изобразить параллелепипед — легко! Для такой свободы творчества на стены нанесены специальные безопасные составы; на них можно не только рисовать, но и клеить магниты.

Уроки еще не начались, а любимое место девочек уже известно — в школе есть собственная фотостудия, и еще мастерские по обработке металла и дерева, кинопроекторная, кабинет швейного дела, учебные классы IT, робототехники и 3D-моделирования... Для занятий спортом — два зала, бассейн длиной 25 метров, а также хореографический класс с зеркалами во всю стену.

Ярко, оригинально, доступно

Издавна школа — трехэтажное здание с двумя внутренними двориками — немного напоминает какой-нибудь отель в Альпах и как будто состоит из отдельных домиков: имеет четыре гармоничных фасада, разделенных цветом облицовки на блоки. Всю «палитру» подрядчик ООО «СМУ ЖБК-1» разработал специально для этого проекта. Сами стены отделаны кирпичом, фрагментарно чередуются гладкая и рельефная кладка для создания более интересной фактуры фасадов, на одном из которых еще и будут демонстрироваться на большом мультимедийном экране все знаковые события школы.



На здании есть даже руфтопы (крышные кондиционеры), что позволило разместить на эксплуатируемой кровле два полноценных класса с теневыми навесами, мебелью и ударопрочным стеклянным ограждением.

Сделать школу доступной для любой категории населения — одна из задач, которые решили архитекторы. Все входы в здание рассчитаны в том числе на детей и родителей с ограниченными возможностями; школа оснащена лифтами, а в актовом зале установлен подъемник, чтобы ученики-инвалиды мог легко попасть на сцену. В тренажерном зале есть реабилитационный тренажер для восстановления функций нижних и верхних конечностей, воспользоваться которым может ребенок в коляске. На площадке воркаута дети с ограниченными возможностями тоже найдут, чем себя занять: там установлены специальные турники, которые подойдут любому ученику. Для слабослышащих детей есть комплекты устройств «Чарли», делающие звуковую информацию разборчивой.

Как у взрослых

Когда строить школу будущего, о том, как будет проходить процесс обучения, нужно думать уже на этапе проектирования. Поэтому на улице есть все необходимое для практических занятий. Территория разделена на несколько зон — для разных возрастов.

Малыши могут сесть за руль и познакомиться с правилами дорожного движения еще задолго до получения прав — в игровой форме. Для этого предназначена специальная площадка с электрокарами, разметкой, дорожными знаками, перекрестком, свето-



Кстати

■ Две новые начальные школы на 100 мест каждая возвели по концессии в селе Репном Белгородского района и в микрорайоне Восточный-1 Белгорода. По информации пресс-службы областного правительства, еще четыре школы в рамках государственно-частного партнерства намечены построить в регионе до конца 2024 года.

форами, остановками — все по-взрослому. Ребенок может быть как пешеходом, так и водителем, а то и сотрудником ГИБДД. Так что шансы в будущем сдать на права с первого раза у учеников младших классов резко возрастают. Рядом с «автостоялкой» расположены игровая площадка с препятствиями и комплекс для лазания «Днепр» высотой до двух метров. Упав, нестрашно, так как мягкое травмобезопасное покрытие толщиной 5 сантиметров позволит избежать серьезных повреждений.

Для средних классов устроена географическая площадка с флюгером и школьной метеостанцией. Здесь есть солнечные часы и указатель расположения на небосводе Полярной звезды, специальные трубы, позволяющие слушать пение птиц или, например, звук ветра. Школьники научатся ориентироваться на местности благодаря румбическому и азимутальному кольцам, а с помощью мерзломера смогут определять глубину промерзания почвы. Для тех, кому ближе биология, предназначена специальная площадка с уличными грядками и тепличным комплексом, в котором уже с марта на уроках можно будет сажать растения.

На территории также имеются стадион и спортивные площадки; общая площадь пространства для занятий спортом — 8 690 «квадратов». Рядом со стадионом расположена зона отдыха старшекласников — с навесами, гамаками, лежаками и мягкими сиденьями-грушами. За зоной отдыха три «зеленых класса», где в теплое время можно проводить уроки на открытом воздухе.

Главная площадь — больше 1 000 «квадратов», и скоро на ней ждут тех счастливиц, кому предстоит получить «образование будущего» в условиях, которые созданы для того, чтобы найти себя еще на школьной скамье.

Продолжая традиции

В Ленобласти открылся уникальный реставрационный центр

Светлана СМЕРНОВА

В поселке Рождество Гатчинского района Ленинградской области завершилось строительство первого в России современного многофункционального реставрационного музейного центра. Стоимость возведения комплекса составила 2,5 млрд рублей, еще 800 млн пошло на приобретение специального оборудования. В торжественной церемонии открытия центра приняли участие вице-премьер РФ Татьяна Голикова и министр культуры России Ольга Любимова.

Проект был задуман в 2012 году, и только на его разработку ушло три года — не потому, что не хватало денег, а в связи с его уникальностью: это первый объект такого масштаба в стране. По словам заместителя председателя правительства Ленобласти Владимира Цоя, под крышей трехэтажного здания из стекла и бетона площадью свыше 10 тыс. квадратных метров разместились 15 реставрационных мастерских и лабораторий, 14 хранилищ музейных ценностей, административные помещения, площадки для временных экспозиций и центр повышения квалификации музейных работников. Планируется, что в учреждении будет работать 140-160 реставраторов живописи, графики, чертёжников, фарфора и керамики, документов, фотографий, негативов, специалистов по металлу и ткани; проектная мощность центра включает около 600 объектов реставрации в год, вместимость хра-



Ольга ЛЮБИМОВА,
министр культуры РФ:

«Мы не должны забывать об уникальной ленинградской школе реставрации. Новый центр в Рождество станет продолжателем этих традиций. Он также является пилотным проектом — на его опыте проведения реставрационных работ будут учиться другие регионы страны»

нения — около 10 тыс. единиц. Здесь также будут проводиться мастер-классы для обучения и повышения квалификации реставраторов и музейных специалистов.

Эксперты говорят, что на этом объекте эксклюзивно все. Так, например, фондохранилище для экспонатов на цокольном этаже насчитывает 17 помещений, на стенах которых можно увидеть множество датчиков со специальными заданными параметрами температуры и влажности. Действует особый режим безопасности: помещения для хранения антикварного оружия фактически представляет из себя комнату-сейф. А хранилище фотографий и негативов очень напоминает холодильную камеру, ведь редкие фотоматериалы должны находиться здесь при низкой температуре. В центре также есть помещения, специально

оборудованные для хранения картин, тканей, знамен, скульптуры или рукописей. Противопожарная система также особенная — вместо воды и пены тушить возгорание здесь планируется с помощью газа. «Уровень хранения музейных и антикварных предметов соответ-

ствует условиям Эрмитажа, некоторых музеев Финляндии и Италии», — подчеркнул Владимир Цой.

Реставрационные мастерские центра также оснащены уникальными технологическими разработками, которым могут позавидовать большинство европейских специалистов. В день открытия центра гостям был продемонстрирован в работе реставрационный стол, который не только меняет высоту, но при необходимости его поверхность может и нагреваться. К услугам реставраторов и уникальные микроскопы, признающие только одного «хозяйина»: работать на таком микроскопе может конкретный лицензированный специалист. Еще одно ноу-хау центра состоит в том, что он будет оснащен системой хранения данных, объединенных в одну базу, что позволит обмениваться информацией с другими реставрационными мастерскими страны. В планах руководства центра принимать в работу экспонаты как из музейных фондов России, так и из крупнейших азиатских и европейских музеев, которые также смогут привозить сюда свои предметы для реставрации. Кроме того, любой музей получит возможность взять в аренду помещения для реставрации своих экспонатов и привести собственных сотрудников. Арендовать помещения смогут и частные мастера, занимающиеся восстановлением предметов искусства.

Несмотря на то, что реставрационный центр в селе Рождество только что открылся, он уже начал принимать заявки. В числе первых претендентов — Петровские ворота из крепости Корела, обитые шведскими латами, бюро-секретер из красного дерева с музыкальным механизмом из дома-музея композитора Николая Римского-Корсакова в Тихвине, акварели и живопись, а также коллекция крестьянской одежды, которую собирал Иван Билибин.



**МИНИСТРОЙ
РОССИИ**

**ПОБЕДИТЕЛИ V ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА
ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ



В тени сопок

На Камчатке завершается благоустройство елизовского парка

Елизово — небольшой город в Камчатском крае с населением 36 тыс. человек, ставший победителем пятого конкурса в номинации «Малые города и исторические поселения» с проектом «Городской парк отдыха у реки Половинка». Для Елизово это — большое событие: по окончании благоустройства здесь появится знаковое современное общественное пространство, привлекательное как для местных жителей, так и для туристов (отсюда начинаются экскурсии в «Кроноцкий государствен-

ный природный биосферный заповедник»).

Парк располагается в тени сопки и окружает русло реки Половинка, впадающей в реку Авача. Долгие годы эта территория была в запустении: ни освещения, ни лавочек, ни парковки... Так как парк находится на периферии, ни в нем, ни поблизости не было никакой торговой инфраструктуры.

После обсуждения с жителями проекта благоустройства парка здесь предусмотрены создание павильонов для размещения кафе и магазинов, что сделает эту часть Елизово комфортной для долгих прогулок с возможностью перекусить на месте. В свою очередь возросший поток посетителей будет мотивацией для предпринимателей, так и для туристов (отсюда начинают экскурсии в «Кроноцкий государствен-

По словам горожан и местных экспертов, парк имеет особые микроклиматические условия, уникальные флору и фауну. Поэтому особое внимание было уделено сохранению зеленых насаждений, сложившегося водно-зеленого каркаса парка, а также применению в его оформлении натуральных материалов.

Парк — важная транзитная точка от жилых зон к наиболее популярному месту отдыха — набережной. В непосредственной близости от него расположена спортивная школа олимпийского резерва «Морозная». Также через эту территорию проходят тренировочные маршруты зимних видов спорта — биатлона и гонок на хаски. Поэтому важным для концепции паркового обновления было не только повышение комфорта транзитных пешеходных направлений, которые и определили конфигурацию будущих маршрутов по обоим берегам реки.

Другой важной задачей было насытить территорию дополнительными функциями, создать точки притяжения, чтобы жителям города хотелось проводить здесь как можно больше времени. Одной из таких точек, безусловно, станет летняя эстрада с кинотеатром, восстановленная на историческом месте.

Справочно

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



Михаил КУДРЯШОВ,
главный архитектор,
заместитель министра
строительства
и жилищной политики
Камчатского края:

«Обращения от граждан в части благоустройства этой парковой зоны поступали к нам неоднократно, так что заявка на конкурс была фактически подана по инициативе самих елизовцев. Когда мы готовили конкурсную документацию, то учли мнения активных жителей города. Там изначально была набережная, поэтому было выполнено берегоукрепление, сформирована рекреационная зона. Основное предназначение территории сохранится, но парк наполнится и новыми функциями, такими как летняя эстрада, беговые и велоспортивные места для тихого отдыха. Также там можно будет проводить различные праздники и мероприятия»

Привлекут внимание горожан и зоны для проведения ярмарок, выставок местных художников, детские площадки с качелями, уголки для спокойного отдыха.

Сейчас благоустройство парка завершается. В 2022 году в нем были проведены все земляные работы, уложены твердые покрытия. На 2023-й остались только установка малых архитектурных форм, проведение освещения и создание фотозон. После сдачи объекта Елизово сможет поучаствовать в следующем конкурсе с проектом благоустройства новой территории, которую уже сейчас выбирают жители.

Уведомление о реорганизации АО «НПФ «Социум»

13 декабря 2022 года состоялись заседания: Внеочередного общего собрания акционеров АО «НПФ «Социум» (далее — Фонд) и единственного акционера АО «НПФ «Ингосстрах-Пенсия» (далее — Фонд), на которых приняты решения о реорганизации АО «НПФ «Социум» в форме присоединения к нему АО «НПФ «Ингосстрах-Пенсия».

Акционерное общество «Негосударственный Пенсионный Фонд «Социум» (АО «НПФ «Социум»), адрес (место нахождения): 119017, Москва, Голицынский переулок, д. 7, ИНН/КПП: 7714324003/770501001; ОГРН: 1147799013559; дата присвоения ОГРН: 20.08.2014; государственный регистрационный номер записи: 1147799016529; дата внесения записи: 21.10.2014; наименование регистрирующего органа, внесшего запись: Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве; лицензия на осуществление деятельности по пенсионному обеспечению и пенсионному страхованию №320/2, выдана: 26.04.2004; Генеральный директор — Шишкина Е.С. (далее по тексту — Присоединяющий Фонд), в соответствии со статьей 33 Федерального закона от 07.05.1998 №75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах» уведомляет о том, что 13.12.2022 общим собранием акционеров АО «НПФ «Социум» и Решением единственного акционера АО «НПФ «Ингосстрах-Пенсия» приняты решения о реорганизации АО «НПФ «Социум» путем присоединения к нему Акционерного общества «Негосударственный пенсионный фонд «Ингосстрах-Пенсия» (АО «НПФ «Ингосстрах-Пенсия»), адрес (место нахождения): 119017, Москва, Голицынский переулок, д. 7; ИНН/КПП: 7743129800/770501001; ОГРН: 1157700018981; дата присвоения ОГРН: 26.11.2015; государственный регистрационный номер записи: 1157700018981; дата внесения записи: 26.11.2015; наименование регистрирующего органа, внесшего запись: Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве; Лицензия №441 от 26.11.2015 на осуществление деятельности по пенсионному обеспечению и пенсионному страхованию; генеральный директор — Шишкина Екатерина Сергеевна (далее по тексту — Присоединяемый Фонд).

Реорганизация осуществляется по согласованию с Банком России при условии ухудшения условий негосударственного пенсионного обеспечения участников и обязательного пенсионного страхования застрахованных лиц в соответствии с аудиторским и актуарным заключениями. Примерные сроки реорганизации — с 13.12.2022 до 30.06.2023. В течение 3 рабочих дней после даты принятия решения о реорганизации уведомление об этом направляется в Банк России и Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации (ранее — Пенсионный фонд России). Банк России размещает данное уведомление на своем официальном сайте в сети интернет и не позднее 1 рабочего дня с даты поступления уведомления направляет в уполномоченный регистрирующий орган информацию о начале процедуры реорганизации. Дополнительно уведомление размещается в «Вестнике государственной регистрации», а также в одном из печатных изданий, соответствующих требованиям закона, и в течение 30 рабочих дней после даты направления уведомления в Банк России о начале процедуры реорганизации направляется кредиторам реорганизуемых фондов, размещается на официальных сайтах фондов в сети интернет, по месту нахождения фондов и обособленных подразделений фондов в порядке и в сроки, установленные законом.

Ходатайство о согласовании проведения реорганизации представляется в Банк России в течение 3 рабочих дней после даты получения аудиторского и актуарного заключений. Банк России размещает информацию о получении им указанного ходатайства на своем официальном сайте в сети интернет. Ходатайство рассматривается Банком России в течение 1 месяца с даты представления полного пакета необходимых документов. Решение Банка России о согласовании проведения реорганизации

или об отказе в выдаче такого согласования направляется в Пенсионный фонд Российской Федерации и фонды, участвующие в реорганизации, не позднее 1 рабочего дня с даты принятия такого решения. После получения указанного решения Банка России Фонды совершают иные предусмотренные законом действия, необходимые для завершения процедуры присоединения. Присоединяющий Фонд будет считаться реорганизуемым с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности Присоединяемого Фонда.

Предполагаемое место нахождения Акционерного общества «Негосударственный Пенсионный Фонд «Социум» после завершения реорганизации: 119017, Москва, Голицынский переулок, д. 7. Порядок предъявления кредиторами требований: Требования кредиторов каждого из фондов могут быть предъявлены по адресам места нахождения фондов в письменной форме в течение 30 дней с даты последнего опубликования уведомления о реорганизации либо в течение 30 дней с даты получения ими уведомления в письменной форме. Письменные обращения заинтересованных лиц по вопросам реализации их прав направляются по указанному в уведомлении адресам, а также адресам электронной почты фондов.

Кредиторы каждого из фондов по обязательствам, отличным от обязательств, возникших из пенсионных договоров, а также иных обязательств, связанных с исполнением этих договоров, вправе потребовать досрочного исполнения или прекращения обязательств соответствующим фондом, и Акционерное общество «Негосударственный Пенсионный Фонд «Социум» внесено в реестр негосударственных пенсионных фондов — участников системы гарантирования прав застрахованных лиц в системе обязательного пенсионного страхования 24.02.2015 за номером 21 возмещения связанных с этих убытков в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 07.05.1998 №75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах».

Требования о досрочном прекращении обязательств по пенсионным договорам и о выплате выкупной суммы (если она при-

мо предусмотрена пенсионным договором или Пенсионными правилами) или передаче ее в другой фонд подаются по форме, утвержденной Указанием Банка России от 15.09.2014 №3381-У. Размер выкупной суммы определяется в соответствии с пенсионным договором и Пенсионными правилами соответствующего реорганизуемого фонда. Кредиторы фонда по обязательствам, возникшим из договоров об обязательном пенсионном страховании, вправе осуществить в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 07.05.1998 №75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах» и Федеральным законом от 24.07.2002 №111-ФЗ «Об инвестировании средств для финансирования накопительной пенсии в Российской Федерации», переход в другой фонд или Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации с передачей средств пенсионных накоплений в размере, определенном пунктом 2 статьи 36.6-1 Федерального закона от 07.05.1998 №75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах».

Заявления о переходе в другой фонд или Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации в связи с реорганизацией фонда направляются в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 07.05.1998 №75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах», в Пенсионный фонд Российской Федерации кредиторами фонда по обязательствам, возникшим из договоров об обязательном пенсионном страховании. Не позднее последнего дня квартала, в котором истекает срок для подачи кредиторами фондов требований о досрочном прекращении или исполнении обязательств в связи с реорганизацией, реорганизуемые фонды определяют состав своих кредиторов и размер требований, подлежащих досрочному удовлетворению.

Информацию о ходе реорганизации и ее завершении можно получить по адресам реорганизуемых фондов, указанным в настоящем Уведомлении, на официальных сайтах в сети интернет и по телефону «горячей линии» 8-800-775-72-35, 8-800-775-74-94 (звонок по России бесплатный).

98 99 100 лет
2024

Строительная газета НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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:	Для предприятий и организаций
■ П2012 — на полгода	■ П2011 — на полгода
■ П3475 — на год	■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ГОРОДСКИЕ ЛЕГЕНДЫ

Читайте в следующем номере «СГ»: Как избежать конфликтов между пользователями социнфраструктуры и жильцами новостроек?

Наследники тучерезов

Оксана САМБОРСКАЯ

В прошлом году в Москве был анонсирован проект самого высокого в столице 400-метрового небоскреба у моста «Багратион». На «избалованных» грандиозным строительством москвичей планы архитекторов, задумавших эту «башню-город», не произвели особого впечатления. В отличие от их пращуров, ставших свидетелями появления в Белокаменной первого «тучереза» — 8-этажного здания (1) на Садовой-Спасской (дом Афремова). Высота этого «небоскреба», построенного в 1904 году по проекту архитектора Осипа Шишковского, была всего 35 метров, но дом так удивил горожан, что они даже боялись проезжать мимо него на трамвае: «а вдруг упадет». Но быстро привыкли — в 1913 году в столице завершилось строительство Дома Нирнзее, имевшего уже 10 этажей и 44 метра в высоту.

После переезда столицы из Петрограда в Москву в 1918 году высотное строительство в городе пошло по нарастающей: рвущиеся ввысь здания должны были потрясать не только москвичей, но и весь мир, свидетельствуя о мощи молодой советской республики.

Уже в 40-50-х годах столичный силуэт кардинально изменился: появились «семь сестер» — символы поствоенного развития Москвы. Самым высоким из них стало здание МГУ на Ленинских (ныне Воробьевых) горах: высота со шпилем и звездой — 235 метров (2).

Немало «тучерезов» строилось и в 60-80-х: дома-книжки на Новом Арбате (тогда Калининский проспект, ставший улицей первых московских небоскребов), здание Гидропроекта на пересечении Ленинградского и Волоколамского шоссе и т. д.

Новая волна началась в 90-х годах прошлого века: Москва стала стремиться к статусу мирового лидера, а высотное строительство — доказательство технологической и финансовой мощи города и страны. Средоточием столичных высоток сделался деловой центр «Москва-Сити», концепция которого была предложена архитектором Борисом Тхором еще в 1991 году. Конечно, проект с тех пор претерпел изменения, но и сегодня остается основной площадкой для «заоблачных экспериментов». Кстати, небоскребы «Москвы-Сити» — не абсолютные лидеры в этом вопросе в стране, и даже новая башня у «Багратиона», которую планируется построить к 2030 году, не станет самой-самой: пальма первенства уже принадлежит петербургскому Лахта-центру с его 462 метрами (4).

Высотное строительство как признак технологического прогресса



Кстати

■ Российские небоскребы — это все цветочки по сравнению с азиатскими проектами, которые так стремятся ввысь, что уже скоро, пожалуй, достигнут до стратосферы. Пока самое высокое здание мира — небоскреб Бурдж-Халиф (3) в Дубае: высота сооружения — 828 м, причем 180 метров приходится на самый длинный в мире шпиль; всего в здании 163 этажа. Но и это, как выясняется, не предел: в конце прошлого года появилась информация, что Государственный инвестиционный фонд Саудовской Аравии рассматривает планы строительства двухкилометровой мегавысотной башни к северу от Эр-Рияда. Консультанты говорят, что в зависимости от окончательного проекта сооружение может обойтись в 5 млрд долларов США. Для участия в конкурсе уже приглашено восемь девелоперских компаний из США, Франции и ОАЭ.