

Издаётся
с апреля 1924

98 99 100 лет

2024

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

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№8 (10686) 4 марта 2022

Главные по воде

Модернизация систем водоснабжения и водоотведения позволит обеспечить россиян чистой питьевой водой

Алексей ЩЕГЛОВ

От устойчивой работы предприятий сферы водоснабжения и водоотведения (ВиВ) зависит качество жизни десятков миллионов граждан нашей страны. Бесперебойное водоснабжение населенных пунктов и очистка образующихся в них стоков — это каждодневный непрерывный технологический процесс, за которым стоит нелегкий труд тысяч специалистов. За годы своей работы Российская ассоциация водоснабжения и водоотведения (РАВВ) не только превратилась в основную организацию, представляющую интересы предприятий ВиВ, но и стала главной площадкой для всего профессионального сообщества, аккумулирующей предложения и инициативы по модернизации водного хозяйства страны. В канун 8 Марта «Стройгазета» поговорила о решении насущных отраслевых проблем и стоящих перед водоканалами задачах с исполнительным директором Ассоциации Еленой ДОВЛАТОВОЙ.

«СГ»: Елена Владимировна, как продвигается реализация федерального проекта «Чистая вода»? Удастся ли к 2024 году достичь целевого показателя и обеспечить качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения 91% населения?

Елена Довлатова: Результаты реализации федерального проекта «Чистая вода» в 2021 году можно с уверенностью назвать положительными: мы достигли установленных на год плановых значений в 86,6% по доле обеспеченности россиян качественной водой из систем централизованного водоснабжения. Если говорить о городском населении, то здесь цифры еще лучше — 93,6% при плановом значении 93,7%. Это очень хорошие показатели. В 2021 году было введено в эксплуатацию 118 объектов водоснабжения, и на текущий момент все они функционируют в штатном режиме. Безусловно, в этом направлении необходимо прибавлять, так как в планах было сдать 259 объектов, но этому помешал ряд объективных причин, по итогам которых были сделаны выводы. И, надеемся, в следующем отчетном периоде (в 2022 году) подобная ситуация не повторится.

Окончание с. 7

Ставка на СВОИХ

План поддержки стройотрасли появится в ближайшее время



Оксана САМБОРСКАЯ

Главной темой проходившего на этой неделе в рамках «Российской строительной недели» форума «Строим будущее России вместе» стала поддержка строительной отрасли в условиях сложной экономической ситуации.

«Мы осознаем важность быстрого реагирования на вызовы рынка, — подчеркнул в своем онлайн-приветствии участники мероприятия вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. — Фактически в круглосуточном режиме мы разрабатываем меры поддержки отрасли, ищем пути по сохранению ритма строительства с учетом интересов всех участников. В течение недели нами будет утвержден антикризисный план, который должен не допустить обвала рынка жилья». По его словам, в новой «дорожной карте» учтут перспективы развития жилищного строительства, сокращение инвестиционно-строительного цикла, вопросы ценообразования и поставок стройматериалов.

«Стройка — инерционный процесс, который сложно перезапустить в случае остановки, поэтому важно продолжать работу», — отметил зампред правительства, добавив, что у российского стройкомплекса большой опыт работы в кризисных условиях: «Нам удалось не допустить снижения темпов стро-

ительства в условиях пандемии, и власти намерены добиться этого и сейчас». Есть и предпосылки к стабильной работе отрасли — «создан хороший задел новых разрешений на строительство: почти на 40 млн больше, чем в предыдущем году».

Также вице-премьер напомнил, что все излишние процедуры и согласования в строительстве сокращаются — естественно, без потери качества работ. При этом кабмин, по словам Марата Хуснулина, готов выслушать и дополнительные предложения бизнеса по снижению административных барьеров.

В свою очередь, заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин, говоря о запланированной модернизации мер поддержки стройотрасли, введенных в 2020 году, добавил, что его ведомство работает сейчас в полном контакте с ЦБ РФ и четко понимает, что нужно делать. В частности, банкам необходимо продолжить выдачу проектного финансирования застройщикам. «Строители уже потратили громадный объем средств на подготовку участков, подключение их к сетям, — пояснил он. — Им пора переходить к возведению запланированных квадратных метров. Поэтому сегодня речь не идет о том, дорого или нет обходится проектное финансирование. Его необходимо по-прежнему выдавать, невзирая на рост ключевой ставки». По словам Никиты Стасишина, нынешняя

ситуация действительно отличается от того, с чем бизнес столкнулся в 2014 и 2020 годах: «Ранее объем кредитной задолженности застройщиков по проектному финансированию находился в пределах полумиллиарда рублей. Сегодня это уже более трех».

Поможет строителям, по мнению председателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова, и снижение доли их собственного участия в проектном финансировании до 10%. Затронул депутат и тему ипотеки. «Да, последнее решение ЦБ РФ о повышении ключевой ставки до 20% и сопряженный с этим пересмотр банками условий ипотечного кредитования не добавляют оптимизма, но подчеркну: это мера вынужденная и временная, — заявил Сергей Пахомов. — Мы уже проходили такой кризис. В 2014 году ставка поднималась до 17%, и мы нашли способы поддержать ипотеку и постепенно снизить ставку рефинансирования до рекордно низких для России значений. Уверен, что мы снова добьемся этой цели. Наша задача как парламентариев — работать над тем, чтобы ставки как можно скорее вернулись в приемлемые коридоры, а также обеспечить присутствие стройотрасли в перечне приоритетных».

Окончание с. 8

НОВОСТИ

Почему доля строительства с применением металлоконструкций растет в России с каждым годом? **с. 14-15**

КОРОТКО

В ИНТЕРЕСАХ ОТРАСЛИ

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) и общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «Опора России» подписали соглашение о сотрудничестве с целью обеспечения прав и интересов участников рынка проектирования, инженерных изысканий, строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов капитального строительства.

ИСКУССТВО

СТРОИТЕЛЬСТВА

В Государственной публичной научно-технической библиотеке открылась выставка «Искусство строительства: вехи развития» из фондов Центральной научно-технической библиотеки по строительству и архитектуре (ЦНТБ СИА), рассказывающая о становлении отечественной строительной отрасли и образования, благодаря которым, по словам и. о. директора ЦНТБ СИА Алексея Голятина, удается организовать жизнь города и пространство каждого человека, в нем обитающего. В экспозиции из 70 изданий конца XIX — середины XX века — книги по строительству и архитектуре, нормативные документы, сметы и расценки на строительные работы, периодические издания, постеры архитектурных проектов и фотографии из периодических изданий.

ИПОТЕЧНАЯ

ТУРБУЛЕНТНОСТЬ

На 38,9% увеличился объем выдачи ипотеки в Сбербанке с начала года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего (129,2 тыс. кредитов на 402,9 млрд рублей против 114,6 тыс. кредитов на 289,9 млрд рублей), при этом 32,4 тыс. ипотечных кредитов на 102 млрд рублей было выдано по льготным программам, отмечает пресс-служба банка. По заявлению Банка России, процентные ставки по ипотечным кредитам, выданным до поднятия в понедельник ключевой ставки Центробанка, изменяться не будут. Изменение ставки ЦБ спровоцировало ажиотаж на первичном рынке, в долгосрочной же перспективе спрос на недвижимость может значительно просесть, поскольку девелоперы будут закладывать в стоимость валютные и инфляционные риски. По мнению экспертов, в текущих условиях расширение и запуск новых программ ипотеки — практически единственный способ поддержать рынок недвижимости и стройотрасль.

По данным компании «Жилфонд», на 1 марта запланированные сделки проводились в обычном режиме, цены на жилье не изменились, правда, количество обращений в «Жилфонд» 25 февраля увеличилось почти втрое, вдвое вырос трафик на сайте компании, но за выходные количество обращений вернулось к обычному уровню. Учитывая инертность рынка недвижимости, о существенных изменениях на нем можно будет говорить не раньше, чем через месяц. Тем не менее, ипотечные сделки в рамках программ «Господдержка-2020» и «Семейная ипотека» отменены на неопределенный срок, сообщили в компании «Метриум» со ссылкой на банки-партнеры. Приостановлена выдача ипотеки по всем программам банками МКБ, «Открытие», «Промсвязьбанк», «ДОМ.РФ», «СМП Банк», «Россельхозбанк», «Альфа-Банк», «МТС Банк», «Газпромбанк», «Металлинвестбанк», проводят сделки только по стандартным программам «Росбанк Дом», «Сбер», ВТБ.



COUNCIL.GOV.RU

Новые рубежи

Сенаторы предложили Минстрою пересмотреть жилищную политику

Алексей ТОРБА

Низкий поклон всем строителям, обеспечившим россиян рекордным количеством жилья в 2021 году, передала председатель Совета Федерации (СФ) РФ Валентина Матвиенко по итогам обсуждения доклада главы Минстроя России Ирека Файзуллина в рамках прошедшего 2 марта «правительственного часа». Спикер верхней палаты парламента отметила, что с приходом к руководству российского стройкомплекса новой команды в отрасли произошла настоящая революция, и профессиональный подход к проведению «регуляторной гильотины» позволил «зачистить» множество лишних согласовательно-разрешительных документов. В условиях масштабных санкций работа по раскрепощению бизнеса, созданию для него благоприятных условий стала особенно актуальной.

Так, в своем выступлении сенатор от Республики Крым Ольга Ковитиди отметила, что стройка приносит 17% ВВП, поэтому нельзя допустить разорения подрядчиков и сокращения государственных программ в сфере строительства. Она предложила Минстрою России разработать программу действий, соответствующую нынешним вызовам и угрозам.

В свою очередь, бывший губернатор Белгородской области Евгений Савченко в качестве первоочередной меры назвал смещение главного приоритета жилищного строительства с многоквартирных домов (МКД)

на индивидуальное жилье. Сейчас квартир в МКД сдается в четыре раза больше, чем индивидуальных домов, тогда как большинство населения мечтает о своей усадьбе. Поэтому в дальнейшем надо оценивать успехи в жилищном строительстве не по количеству введенных «квадратов», а по числу новых частных домов. Для этого в стране есть необходимые материальные ресурсы, прежде всего деревянные стройматериалы, которые необходимо использовать в полной мере. В том, что государственная жилищная политика должна быть теперь направлена прежде всего на поддержку индивидуального жилищного строительства, коллегу поддержала Валентина Матвиенко, считающая, что профильному министерству следует пересмотреть философию жилищного строительства и поддержать всех желающих иметь свой дом.

Вместе с тем, глава СФ РФ подчеркнула, что пока жилье не станет доступным для всех категорий граждан, люди будут довольны. С этой точки зрения необходимо, чтобы по-новому заработали механизмы льготной поддержки всех тех, кто нуждается в собственном жилье. Если возможность предоставить его ветеранам, инвалидам или иным льготникам пока отсутствует, то их надо обеспечить жильем по социальному найму, который необходимо развивать. Что же касается многодетных семей, то спикер считает необходимым сделать опыт Санкт-Петербурга по выделению им квартиры в течение года железным правилом по-

Магаданский старт

Заработал механизм дальневосточной концессии

Алексей ТОРБА

Первые семь проектов в рамках механизма дальневосточной концессии, запущенного в сентябре 2021 года на VI Восточном экономическом форуме, одобрены на заседании президиума Правительственной комиссии по вопросам социально-экономического развития Дальнего Востока. Частные инвесторы построят инфраструктуру, а государство в течение 10-15 лет вернет им вложенные средства, что позволит сконцентрировать финансовые ресурсы для решения наиболее важных проблем жителей Магаданской области.

Так, в регионе появится круглогодичный центр для выявления, поддержки и развития талантов по модели сочинского «Сири-

уса». Дополнительные 100 мест обустроят в областном детском доме, куда переведут детей из детского дома им. А. Н. Логанова, расположенного в здании 1957 года постройки в 420 км от Магадана. В детском лагере «Северный Артек» строители возведут новый жилой корпус на 200 мест и современный спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном. Среди семи новых объектов социальной инфраструктуры в Магаданской области значатся также две новые школы, которые откроются в строящемся магаданском микрорайоне Гороховое Поле. А в микрорайоне Снежная Долина построят лыжный стадион им. Елены Вяльбе, на котором будут проводиться соревнования всероссийского уровня. В Магадане построят и первый многопрофильный реабилитационный центр, в котором ежегодно будут получать современные медицинские услуги около 600 человек.

Стоимость этих объектов 11,6 млрд рублей (из них 6,9 млрд будет выделено в течение 14 лет из федерального бюджета). Всего в рамках механизма дальневосточной кон-

ИРЕК ФАЙЗУЛЛИН, ГЛАВА МИНСТРОЯ РОССИИ:

«В связи с текущей внешнеполитической ситуацией мы сейчас анализируем риски и готовим предложения по поддержке отрасли в условиях ограничений. Но наша главная задача — несмотря ни на что, не снижать темпы строительства в 2022 и 2023 годах. На 1 марта ввод нового жилья в России составил 14,7 млн «квадратов». Это +32% к прошлогодним показателям»

всеместно. По ее словам, безоговорочно следует обеспечить достойным жильем и строителей БАМ, которые до сих пор живут в неблагоприятных условиях. А сенатор от Республики Коми Елена Шумилова считает, что так же надо подходить и ко всем, выезжающим с Севера, иначе не удастся сделать Арктику привлекательной.

Пока же доступность жилья снижается. Как отметила в своем докладе аудитор Счетной палаты (СП) РФ Наталья Трунова, в части регионов стоимость жилья выросла более чем на 40%. Во многом это связано с необоснованным удорожанием строительных ресурсов. Сенаторы выразили готовность содействовать Минстрою в принятии мер по недопущению удорожания стройматериалов. Так, заместитель председателя комитета СФ РФ по бюджету и финансовым рынкам Андрей Епишин поставил вопрос о возникшем противоречии между ФНС и плательщиками налога на добычу полезных ископаемых (НДПИ) в отношении добычи щебня. По его словам, применяемый на практике горнодобывающими организациями в течение 20 лет порядок начисления НДПИ подразумевает, что первой продукцией для расчета НДПИ является строительный камень, горная масса. Однако налоговые органы в некоторых субъектах посчитали, что первой продукцией является не строительный камень, а щебень. В случае переквалификации налоговая нагрузка по НДПИ возрастет в 4-8 раз, что существенно повлияет на стоимость жилья и дорожного строительства. Чтобы не допустить такого развития событий и сохранить налог на строительный камень, Минстрой предложил внести изменения в налоговое законодательство в этой части и отработывает это предложение с ФНС и Минфином.

Валентина Матвиенко пообещала поддержать министерство в этом вопросе. По ее словам, нельзя допустить, чтобы отечественный материал, который мы не экспортируем, вырос в цене, иначе жилье станет недоступным для наших граждан. «Кто-то хочет получить больше денег в бюджет, это понятно. Но не такой ценой», — заявила она. В свою очередь, Ирек Файзуллин сообщил, что Минстрой совместно с Минпромторгом в закупках всех ресурсов переходит на рублевые схемы, не ориентированные на доллары или евро.

цессии до 2024 года в строительство инфраструктуры планируется привлечь до 500 млрд рублей инвестиций. Наибольшее внимание будет уделено развитию медицины, образования, строительству дорог и созданию новых рабочих мест.



SHUTTERSTOCK/ФОТОДОМ



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в соцсетях (VK, TG и FB)

НОВОСТИ

Алексей ЩЕГЛОВ

Российский экологический оператор (РЭО) вложит 60 млрд рублей в строительство в Сибири к 2024 году в рамках нацпроекта «Экология» 220 новых современных комплексов по обработке, размещению и утилизации твердых коммунальных отходов (ТКО). Один из приоритетных субъектов — Новосибирская область. В 2023-2024 годах здесь планируется построить шесть мусоросортировочных комплексов в пяти районах, что позволит поднять уровень обработки отходов в регионе до 50%.

Как уточнили «Стройгазете» в пресс-службе РЭО, общий объем инвестиций в создание перспективных объектов в сфере обращения с ТКО в Новосибирской области составит более 10 млрд рублей. По словам главы РЭО Дениса Буцаева, в руководстве «мусорного оператора» рассчитывают, что все эти проекты будут реализовываться на основе концессионных соглашений. «Мы будем готовы предоставить финансирование после заключения концессионных соглашений. Это может состояться уже в III квартале 2022 года, и в этом же году может быть начато финансирование концессионеров со стороны РЭО. В соответствии с подписанной «дорожной картой» завершение строительства шести объектов предполагается не позднее 2024 года», — заявил он.

По словам Дениса Буцаева, в РЭО ожидают от властей Новосибирской области практических шагов, чтобы окончательно определить все параметры планируемых к созданию объектов и принять решения о заключении концессионных соглашений с тем, чтобы обеспечить достижение показателей национального проекта в сроки, установленные президентом России.



Сибирь избавят от мусора

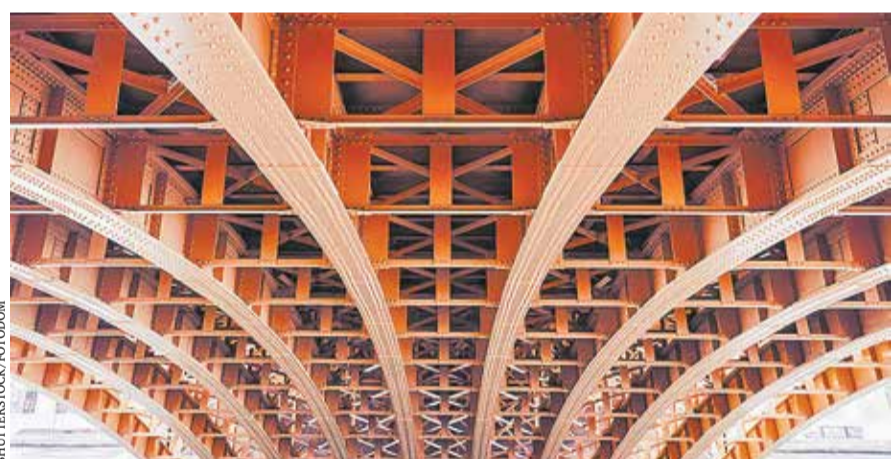
РЭО профинансирует создание в регионе мощностей по переработке ТКО

Напомним, что новые национальные цели ставят высокую планку по созданию системы обращения с отходами к 2030 году. Планируется отправлять на сортировку 100% бытовых отходов, только 50% будут отправляться на захоронение. Пока рано говорить, где эта работа идет наиболее успешно, так как мусороперерабатывающие предприятия вводятся с завидной регулярностью по всей России. Но все же есть субъекты-лидеры. Так, по свежей информации РЭО, в первую десятку лучших регионов по доле обработки ТКО вошли Московская, Калужская, Тамбовская, Костромская, Тюменская, Саратовская области, Камчатский и Ставропольский края, Республика Калмыкия и Респу-

Кстати

В РЭО отмечают, что население все более ответственно относится к своим обязательствам по оплате вывоза мусора. Собираемость платежей за вывоз твердых коммунальных отходов в России выросла с 85,7% в 2020 году до 90,7% в 2021 году. Лучше всего рассчитываются за вывоз мусора жители Центрального федерального округа России, где было оплачено 93,3% выставленных счетов.

блика Адыгея. В среднем же по стране в январе этого года на обработку было направлено 40% ТКО, а на утилизацию — 7,2%.



Переосмысление «железа»

Российские ученые презентовали новейшие строительно-стальные разработки

Владимир ТЕН

В рамках подготовки к Международному строительному форуму и выставке 100+ TechnoBuild состоялся первый совместный вебинар организаторов мероприятия со специалистами Центрального научно-исследовательского института строительных конструкций (ЦНИИСК) им. В.А. Кучеренко (подразделение НИЦ «Строительство»). Онлайн-встреча была посвящена новейшим разработкам в области проектирования и расчета стальных конструкций.

В частности, заведующий лабораторией большепролетных металлических конструкций и сертификации института Дмитрий Соловьев рассказал не только об опыте проектирования и нормативных требованиях по обеспечению сопротивления стальных конструкций прогрессирующему обрушению, но и обозначил актуальные проблемы. Так, в действующей законодательно-нормативной базе (184-ФЗ, ГОСТ 27751-2014 и др.)

заложена основа для возможности риска отказа строительных конструкций, при этом отсутствует методика оценки такого риска. «Для упрощения инженерного подхода к такой оценке вероятность и последствия негативного события в отдельных случаях возможно оценивать не расчетным методом, а экспертной оценкой в баллах на основании предложенного подхода, — отметил он. — Следует развивать не только альтернативный метод расчета на прогрессирующее обрушение, но также превентивные методы, связанные с обеспечением повышенной несущей способности конструкций, методы учета, предотвращения воздействий и так далее, с учетом мирового опыта в этой области».

Далее научный сотрудник ЦНИИСК Павел Нахвальнов выступил с докладом на тему «Действительная несущая способность болтовых соединений, работающих на срез, из сталей высокой прочности с учетом испытаний многоболтовых соединений». Запрос на проведение подобных

исследований поступил от Ассоциации развития стального строительства в связи с некоторыми ограничениями при проектировании многоболтовых соединений с использованием стали С390 и С440.

В свою очередь ведущий научный сотрудник института Алексей Крылов поделился результатами испытаний сталежелезобетонных конструкций, показавшими, что существующие конструктивные решения перекрытий имеют ряд недостатков. Сборные пустотные плиты учитываются только в виде нагрузки и не включаются в работу конструкции, что ведет к повышенной металлоемкости. Кроме того, большое количество монолитных участков приводит к снижению скорости монтажа конструкций. В связи с этим ЦНИИСК провел испытания эффективности экономии материалов, в результате которых простыми способами объединяются стальные балки и сборный железобетон.

«Предварительно можно сказать, что конструкция из сборных пустотных плит показывает большую несущую способность, чем полученная в результате расчетов разница — порядка 15-20%, — поделился Алексей Крылов. — Но прежде чем внести изменения в СП 266.1325800.2016, мы еще проведем анализ, сделаем дополнительные численные расчеты. Надеемся, что в следующем году эти поправки уже будут использоваться в проектировании».

Завершил вебинар ведущий инженер по расчету металлоконструкций компании «ЕВРАЗ» Данила Мисиюк, рассказавший об автоматизации проектирования стальных конструкций быстровозводимых одноэтажных зданий. По словам эксперта, основная проблема сейчас в том, что за последние 50 лет производительность стройотрасли не увеличивается, а решить эту проблему как раз и призваны разработки, над которыми трудится его компания.

«Маленький Рыбинск»

В Волжском парке появится эксклюзивная игровая зона

Евгений ТОРГАШОВ

В Рыбинске — втором по величине городе Ярославской области — реконструкция Волжского парка и Волжской набережной стала наиболее масштабным проектом благоустройства за все последние годы.

Работы прошли в два этапа: в ходе первого заменили вдоль парка водопроводные трубы и проложили под реконструируемыми участками 4,7 км кабельных линий для освещения, в ходе второго заасфальтировали пешеходные зоны и провели работу по насыщению парка архитектурными формами и игровым оборудованием. В частности, заменили почти 18 тыс. квадратных метров покрытия, установили скамейки, качели, легкую летнюю сцену с балюстрадой. Также в парке были высажены десятки молодых деревьев лиственных пород, оборудована скейт-площадка, проложены велодорожка и дорожки для скандинавской ходьбы. Неудивительно, что любимый парк жителей прилегающих микрорайонов стал еще более востребованным у горожан.



В этом году в Волжском парке появится еще один очень привлекательный и нужный объект. Речь идет о замене старого детского городка на новую игровую зону. Оригинальный проект, получивший название «Маленький Рыбинск», будет реализован в рамках губернаторской программы «Наш двор».

По словам и.о. главы Рыбинска Алексея Рябченкова, это будет тематическая игровая площадка с городскими достопримечательностями в миниатюре. «Особенно важно, что тематическое наполнение городка придумали сами дети — воспитанники нашего «Кванториума». Ребята оформили свои идеи в рисунках и объемных моделях, которые переданы на проработку архитекторам. В результате мы имеем эксклюзивный проект, на реализацию которого по программе «Наш двор» выделено 25 млн рублей», — пояснил он.

В частности, в детском городке появится уменьшенная копия местного железнодорожного вокзала, построенного в начале прошлого века в стиле модерн. Среди выбранных детьми достопримечательностей находится пожарная каланча, тоже построенная в начале XX века, — одна из самых высоких в России.

На площадке заменят не только игровые элементы, но и ограждение, систему освещения, покрытие. Входную группу в детский городок планируется оформить в виде логотипа города.



Справочно

В этом году по губернаторской программе «Наш двор» в Рыбинске будут благоустроены 33 двора — втрое больше, чем в прошлом году. На комплексное благоустройство дворовых территорий и устройство трех площадок для выгула собак в рамках программы выделено 242 млн рублей.



Владимир ТЕН

«де лучше жить? Почему россияне, массово проживающие в многоквартирных домах, так рвутся в собственный дом на земле? Об этом и многом другом «Стройгазете» рассказала президент Национальной ассоциации малоэтажного строительства (НАМИКС) Елена НИКОЛАЕВА.

«СГ»: Елена Леонидовна, так что же такое малоэтажное строительство, каковы его критерии?

Елена Николаева: Вы будете удивлены, но в нормативных актах высокого уровня (закон, указ президента и т.д.) это понятие вообще отсутствует. В Градостроительном кодексе (ГрК) РФ в статье 35, часть 2, п. 2 обозначен один из видов территориальных жилых зон — зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки. Однако данный пункт утратил силу с 1 марта 2022 года (и сформулирован как «зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки», без указания на малоэтажность).

Малоэтажная застройка определяется подзаконными актами прошлого века, и не самого высокого уровня — а именно в Своде правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства (МЖС)».

Но есть и положительные подвижки: 30 декабря 2021 года главой государства был подписан 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», посвященный в том числе и вопросам ускорения развития малоэтажного жилищного строительства.

Закон решает давно назревший вопрос об организованном индустриальном малоэтажном строительстве как индивидуальных домов, так и таунхаусов с количеством блоков более трех. Основная часть норм вступила в силу с 1 марта.

Уточнился понятийный аппарат — обновилось понятие дома блокированной застройки (как и предлагалось, основополагающим критерием стал обособленный выход на земельный участок). Есть и переходные положения — если блок, соответствующий этим признакам обособленного выхода, был построен в составе здания до вступления в силу этого закона, со дня вступления 476-ФЗ в силу здание признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

Впервые на нормативном уровне появилось также давно ожидаемое рынком понятие «малоэтажный жилой комплекс» (МЖК) — совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Но понятие «малоэтажное жилье» пока используется в большей степени не как нормативное, а как общепринятое. Думаю, поле для законодательства в этом направлении есть.

«СГ»: Почему малоэтажное строительство — это важно?

Е.Н.: Существует ряд факторов, определяющих это в разных аспектах. Преимуществами и возможностями, предоставляемыми строительством малоэтажного жилья, являются: высокая экологичность; большая (относительно многоэтажного строительства) обеспеченность жилой площадью на одного проживающего; количественно и качественно лучшие условия для рождения и воспитания детей (при условии надлежащего социального обеспечения); сохранение для людей привычного образа жизни, связанного с владением собственным домом и собственным земельным участком; возможность решения проблем комплексного освоения территории России, формируя при этом комфортную, здоровую, гармоничную среду жизнедеятельности граждан. «Малоэтажка» — как индустриальное (ор-



«Одноэтажная Россия»

Елена Николаева о том, что такое «малоэтажка» и почему она станет драйвером роста жилищного строительства в стране

ганизовано построенный поселок), так и индивидуальное жилищное строительство на подготовленных для этого участках — позволяет сформировать государственно-частное партнерство в вопросах освоения территории.

Кроме того, «малоэтажка» — это возможность ускорить экономический рост страны за счет создания, по сути, новой отрасли, рабочих мест в сфере специфических строительных-монтажных, отделочных работ, на рынке стройматериалов и в области специализированных коммунальных услуг.

Исторически человек привык жить «на земле», и только в начале XX века, с приходом индустриализации, стала развиваться высотная жилая застройка, являющаяся доминантой российских мегаполисов на текущий момент. Казавшееся эффективным решение по созданию нового образа жизни горожан на практике показывает большое количество проблем, возникших в связи с переходом с малоэтажного формата жилья на высотный. Это уроки XX века. Перед нами встают такие проблемы, как дороговизна управления объектами высотного строительства, их последующая утилизация, усиление маятниковой миграции и рост нагрузки на транспортную, социальную, досуговую инфраструктуры. «Малоэтажка» же позволяет развивать и осваивать новые территории, создавая пригородный ландшафт мегаполиса.

Другой аспект актуальности МЖС — это состояние стройотрасли РФ. Не секрет, что нагрузка стройкомплекса близка к предельной и сориентирована на многоэтажное строительство: так сложилось исторически. А появление нового рынка индустриального малоэтажного домостроения может привлечь в отрасль ряд новых игроков, поскольку порог входа в этот сегмент представляется несколько более низким. По сути, речь идет вообще о создании новой отрасли жилищного строительства.

«СГ»: Как опыт, скажем, США в развитии темы «малоэтажки» используется в России?

Е.Н.: История «одноэтажной Америки» имеет давние корни — там в значительной степени проще осуществлять строительство на землях, находящихся в частной собственности и вне

населенных пунктов. Тому есть объяснение в знаменитом «законе о гомстедах», согласно которому каждый гражданин, достигший 21 года и не воевавший на стороне Юга против Севера, мог получить из земель общественного фонда участок до 160 акров (65 гектаров) после уплаты регистрационного сбора в 10 долларов. Закон вступил в силу еще в 1863 году. По Гомстед-акту в США было роздано около 2 млн гомстедов общей площадью около 285 млн акров (115 млн гектаров), что составляет около 12% территории страны. Естественно, на данных землях разрешалось, вернее, не запрещалось, строительство соответствующих зданий (хозпостройки и жилые дома).

Но настоящая история, которая может быть использована как положительный опыт, начинается с «левиттаунов». «Левиттаун» — это название крупных пригородных жилых комплексов, созданных в США Уильямом Дж. Левиттом и его компанией Levitt & Sons после Второй мировой войны как жилье для ее ветеранов. По разным оценкам, в данных комплексах было построено более 17 тыс. юнитов средней площадью 74 квадратных метра, каждый на земельном участке размером не менее 100 на 60 футов (это приблизительно 30 на 18 метров, около 5,5 сотки).

Суть успеха создания данных комплексов — в цене, достигаемой чрезвычайно высокой индустриализацией строительства: дом производился в заводских условиях и мог быть возведен за день на земельном участке, с учетом того, что были изменены градостроительные нормы (дом позволили возводить без сильно заглубленного фундамента), а также в условиях приобретения ветеранами Второй мировой — они платили очень низкую аренду, а впоследствии (при приобретении) условия предоставления жилищных займов становились еще более выгодными, в частности сроки оплаты в рассрочку выросли до 30 лет. Первый взнос мог составлять всего 5% стоимости дома, а ветераны вообще от него освобождались. По сути, Левитт перенес идею сборочного конвейера, воплощенную в автомобилестроении Генри Фордом, в строительство.

Именно такая идея — массовое жилье индустриальной застройки — может быть ис-

пользована у нас, но, безусловно, с учетом адаптации: климат у нас посуше, и ряд других условий отличается. Возможно, стоит скорректировать градостроительные процедуры при строительстве индивидуального жилья, упростить порядок перевода либо смены видов разрешенного использования земель. И не следует забывать о финансовой составляющей — механизмы финансирования должны быть соответствующими по своей доступности и необременительности.

«СГ»: Елена Леонидовна, а каково женщине в бизнесе, и тем более, в такой «брутальной» отрасли, как строительство?

Е.Н.: Собственно, строительством я не занимаюсь, с 2007 года я возглавляю общественную организацию — НАМИКС. В то время мы понимали, что есть большой запрос на «малоэтажку», но мало информации — с чего начать, какие материалы применять? Поэтому в НАМИКС вошли девелоперы и застройщики, производители стройматериалов. Это тот самый малый бизнес, который делал первые шаги в организованном коттеджном строительстве. Именно нами были поставлены основные вопросы, которые впоследствии легли в основу концепций, законов, разработки кредитных продуктов. Например, в последнее время я призывала решить неурегулированность вопросов эксплуатации коттеджных поселков. И недавно (десять лет всего-то прошло) появился проект федерального закона «О малоэтажных жилых комплексах, управлении общим имуществом МЖК».

Насчет брутальности я бы поспорила. Строители — профессия созидательная. Часто строители говорят о себе, что они исполняют мечты. Но это же и есть историческая женская миссия — планировать, мотивировать, создавать домашний очаг, собирая вокруг себя детей, друзей, единомышленников. Сегодня проекты «малоэтажки» НАМИКС рассматривает с точки зрения демографического, социального и территориального развития в увязке с занятостью, социальным предпринимательством, креативными индустриями и сельхозкооперацией, с государственными программами развития села. Это та цель, к которой мы стремимся. И наш оптимизм питают реализованные проекты и их последующая жизнь. Например, в поселке Экодолье Оренбург, в развитии которого я как депутат Госдумы РФ от Оренбургской области принимала участие, в прошлом году в школу пошли 13 первых классов — 360 учеников! Это рекорд в России! Так что свой дом, несомненно, стимулирует рождение детей.

«СГ»: Как вы успеваете быть политиком, общественным деятелем, любящей женой и мамой и просто красивой женщиной, ведь на все это требуется уйма времени?

Е.Н.: Я никогда не думаю об этом, просто делаю — и все получается. Я же из физтеха: многозадачность, а также нестандартные пути решения любых проблем — это моя стихия. Вы не упомянули о театрах, концертах, выставках, встречах с друзьями, творчестве — это тоже занимает значительную часть моей жизни. Я привыкла к такому темпу. Поэтому, например, во время отпуска испытываю потребность возвращения в свою хлопотную, но такую интересную, наполненную событиями жизнь! Бог дает силы, разве можно отказываться от того, что кроме тебя никто не сделает?!

«СГ»: И, кстати, красота помогает или мешает лично вам в работе?

Е.Н.: Что касается меня, то внимание к своей внешности — часть личной культуры, ритуала, если хотите. Мне нравится, когда мой внешний облик соответствует моему же представлению о себе. В этом я достигла равновесия. Не знаю, помогает ли красота женщинам в работе вообще, но не мешает точно, особенно, когда она подкреплена еще интеллектом, духовностью и профессиональными компетенциями.

Международный женский день



Борис СОШЕНКО, председатель Профсоюза строителей России

В 2021 году Минтруд РФ резко сократил список недоступных для женщин профессий: вместо 456 позиций осталось 100. Женщины могут теперь водить большегрузные автомобили и спецтехнику, стать членами палубной команды судна, работать машинистами электропоездов, скоростных и высокоскоростных поездов, выполнять верхолазные работы на высоте свыше 10 метров и т. д. Стали им теперь доступны и ремонтно-строительные работы, например, арматурные и даже плитоломные.

Конечно, появление нового списка доступных прекрасному полу профессий связано не только с желанием Минтруда внести свой вклад в борьбу за гендерное равенство, но и с пандемийной ситуацией. Приказ до выхода в свет долго пылился в закромах министерства, и лишь резкая нехватка кадров — прежде всего в строительной отрасли из-за оттока мигрантов — заставила ведомство сдвинуться с гендерной точки «замерзания». Так что самое время, в канун праздника 8 Марта, порадоваться за наших женщин: их возможности получить интересную, хорошо оплачиваемую работу расширились. Да и нам, мужчинам, тоже есть повод поднять свое настроение: женщина на стройплощадке — добрая примета.

По данным Росстата, сегодня на долю женщин приходится около 15% от общего числа занятых в строительстве, а также в смежных отраслях. Это чуть меньше 1,5 млн работников. Каждый шестой на стройплощадке — женщина, а в проектных организациях и офисах девелоперов их более половины. Не знаю, как насчет плитоломных работ, но женщины, по моим наблюдениям, всегда предпочитали и предпочитают работать в производственно-технических отделах, заниматься сметным делом, быть юристами по недвижимости. А среди бухгалтеров в стройотрасли женщин — подавляющее большинство.

Строитель — это созидатель. И именно женщина символизирует это понятие. Она привносит гармонию в коллектив, благотворно влияет на его микроклимат. Для стремления трудиться в нашей отрасли у них есть неплохой стимул — платят в последнее время женщинам на стройках Москвы от 50 до 70 тысяч рублей, а в провинции — от 30 тысяч.

Профсоюзный лидер...

При этом не только стройка, но и наш отраслевой профсоюз во многом держится на хрупких женских плечах. Значительное число первичных профсоюзных организаций возглавляют женщины. Знакомьтесь:



Наталья ДМИТРИЕНКО, председатель профсоюзной организации АО «Искитимцемент» в Новосибирской области: «Свое настоящее предназначение я нашла, когда стала заниматься профсоюзной работой. Сначала была делопроизводителем в профкоме, потом бухгалтером, а затем и председателем. Я занимаюсь тем, что мне близко по духу — работой с людьми. Веду активную жизнь в спорте, организовываю различные мероприятия. Делаю то, что мне всегда очень нравилось. Смысл профсоюза в том, чтобы самую простую работу превратить в жизнь яркую и счастливую, объединить людей. Создавая крепкое сообщество, основанное на дружбе и уваже-

нием друг к другу внутри бригады, цеха, завода, мы неизбежно меняем жизнь вокруг себя на нашем предприятии, в собственном подъезде, городе и стране. Это возможность мыслить широко и прикоснуться к чему-то большему, чем есть ты сам. Усиливая друг друга, мы усиливаем весь коллектив — и в этом наша точка роста. Об этом профсоюз, а не о том, чтобы шашки наголо с лозунгами и митингами».

Неслабый пол

Почему женщина на стройке — добрая примета

Читаешь эту проникновенную исповедь и понимаешь, какие замечательные женщины есть в стройотрасли, для которых профсоюзная работа стала делом их жизни. Занимая примерно треть от общего числа членов профсоюза, они возглавляют 60% первичных и цеховых профсоюзных организаций, половину профгрупп, 100% городских, треть областных, краевых и республиканских организаций.

Можно привести немало и других замечательных примеров. В Белгородской области прекрасно работает одно из лучших социально-ориентированных предприятий отрасли — ООО «Управляющая компания ЖБК-1». В этой корпорации 15 дочерних предприятий, в 13 из которых есть профсоюзные комитеты. Вот уже восьмой год председателем объединенной профсоюзной организации, насчитывающей более 2 тысяч членов, работает Елена Виноградова. В каждом дочернем предприятии под присмотром профсоюзной организации и лично Елены Валентиновны принимается коллективный договор. А есть договор — есть и социальная защита работников. Ежегодно в колдоговор вносятся изменения по увеличению социальных льгот и гарантий. В них находят отражение все стороны жизни коллектива: различные виды материальной помощи — при рождении ребенка, регистрации брака, а также ежемесячные выплаты матерям-одиночкам, малообеспеченным и др. Не оставлены без внимания и те, кто сейчас находится на заслуженном отдыхе — пенсионерам, проработавшим на предприятии более 20 лет, регулярно оказывается материальная помощь, проводятся вечера встреч. Много внимания профком уделяет вопросам охраны труда, оздоровлению работников предприятия и членов их семей, обобщению опыта работы лучших профактивистов, проводит смотр-конкурсы среди предприятий корпорации ЖБК-1.

А вот какие теплые слова говорят о своем профсоюзном лидере Ольге Абрамовой работницы «СЛК-Цемент» города Сухой Лог Свердловской области: «Добросовестная и целеустремленная, работоспособная и ответственная, принципиальная и деликатная в отношениях с людьми... И еще одно замечательное качество изумляет и радует ее коллег — кому только ни улыбнется Ольга Александровна своей обаятельной солнечной

улыбкой, с кем ни поговорит — тот сразу вступает в профсоюз! Эх, неплохо бы перенять метод работы Ольги Александровны всем нашим профсоюзным активистам».

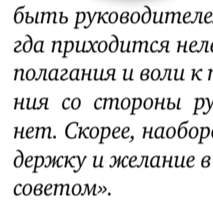
... и большой начальник

Особо хотелось бы остановиться на пока еще небольшой, но весьма авторитетной в нашей отрасли категории женщин-руководителей. Здесь уже неуместно говорить об их гендерных различиях с мужчинами. И в шутку и всерьез они иногда сами о себе говорят: женщина-руководитель на стройке — это должность без признаков пола.

Предоставим им слово:



Анна ЯКОВЛЕВА, почетный строитель Москвы, руководитель Мосгосэкспертизы: «Руководителей-женщин у нас не так много. Но в последние годы ситуация меняется, и это, как мне кажется, позитивное изменение. Не могу сказать, что есть какая-то исключительная сложность для женщины быть руководителем в строительстве, ведь и мужчинам иногда приходится нелегко. Я думаю, все зависит только от целеполагания и воли к победе. Что же касается возможного давления со стороны руководителей-мужчин, то его однозначно нет. Скорее, наоборот, я всегда чувствовала с их стороны поддержку и желание в любой момент прийти на помощь, помочь советом».



Алена ДЕРЯБИНА, генеральный директор, председатель правления ЗАО «Дон-Строй Инвест»: «Я глубоко убеждена, что в бизнесе людей делить можно на профессионалов и непрофессионалов, а никак не по гендерным признакам. И девелопмент не исключение: если вам интересно решать амбициозные задачи и погружаться в специфику конкретной сферы деятельности, вы можете быть успешным независимо от пола. Тем более что девелопмент — это далеко не только бетон, кирпич и опалубка. Это и вопросы финансирования, архитектуры и дизайна, взаимодействия с контролирующими органами и партнерами, выстраивания клиентского сервиса, рекламы и многого другого. Эти примеры нам показывают, что сейчас бизнес в России стал куда более приветлив и расположен к женщинам-руководителям, нежели в «нулевых».



Алена ДЕРЯБИНА, генеральный директор, председатель правления ЗАО «Дон-Строй Инвест»: «Я глубоко убеждена, что в бизнесе людей делить можно на профессионалов и непрофессионалов, а никак не по гендерным признакам. И девелопмент не исключение: если вам интересно решать амбициозные задачи и погружаться в специфику конкретной сферы деятельности, вы можете быть успешным независимо от пола. Тем более что девелопмент — это далеко не только бетон, кирпич и опалубка. Это и вопросы финансирования, архитектуры и дизайна, взаимодействия с контролирующими органами и партнерами, выстраивания клиентского сервиса, рекламы и многого другого. Эти примеры нам показывают, что сейчас бизнес в России стал куда более приветлив и расположен к женщинам-руководителям, нежели в «нулевых».

Женщинам-строителям посвящается!

Милые, очаровательные! Представить созидание без вашего участия невозможно! Особая роль у женщин-активистов Профсоюза строителей, посвятивших себя служению людям, необходимому, но зачастую, к сожалению, неблагодарному делу. Мы всегда в долгу перед вами! Ваша любовь, терпение и понимание делают нас сильнее и помогают добиваться благородных целей, наполняют смыслом нашу жизнь. Дорогие наши! Оставайтесь «слабыми», а наш долг — глубже ценить вашу нежность и очарование, быть всегда готовыми защищать мирный труд и благополучие нашего общества, нашей страны. С праздником! Будьте счастливы!

Борис СОШЕНКО, председатель Профсоюза строителей России

Во имя женщины!

«Мы славим женщину труда, во имя женщины мужаем»

Все лучшее и прекрасное в мире создано во имя женщин. В основе многих наших научных открытий, героических поступков, выдающихся художественных произведений, трудовых достижений лежит желание завоевать их любовь и их признание. Рядом с женщиной любой мужчина стремится быть сильнее, смелее, мужественнее и благороднее. И это не случайно: именно весной жизнь наполняется светлыми чувствами, ожиданием солнца и тепла, в это время пробуждается и расцветает природа, а у людей зарождаются новые планы и мечты.

В праздничный весенний день наши «прекрасные половинки» ожидают от мужчин знаков внимания, цветов и подарков. Мы радуемся празднику, не особенно вникая в его изначальную политическую суть. Между тем, в нем заложен глубокий позитивный смысл: любовь к жене, матери, сестре обязывает заботиться о женщинах, защищать и радовать своей любовью. А для того, чтобы будни наполнить радостью, необходимы знаки постоянного внимания. И значит, как воздух необходим Международный женский день 8 Марта.

На всех праздничных встречах Всероссийской общественной организации (ВОО) «Трудовая доблесть России»

присутствуют ее уважаемые и почитаемые, дорогие сердцу и любимые члены организации — женщины, чьи судьбы вызывают восхищение. Женщины — активистки женских общественных организаций, Союза женщин России, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры ордена Трудовой Славы, руководители предприятий и организаций, выдающиеся мастера своего дела и непревзойденные специалисты. Они не считают себя героинями, просто добросовестно трудятся на благо нашей страны, и в трудное время они всегда там, где нужнее всего. Это вообще в характере русской женщины, всех россиянок. Скромность — их отличительная черта. Зная это качество наших женщин, Центральное правление ВОО много раз, пользуясь случаем, выражало общественное признание нашим выдающимся современницам и награждало Почетным знаком отличия «Трудовая доблесть России».

Труд на благо государства и воспитание истинных патриотов одинаково важны. Поддержание и укрепление семейных отношений, постоянная забота о том, каким будет подрастающее поколение, а значит, и будущее России, — в этом огромная заслуга труда женских рук, умения и проявления безмерных талантов.

Алексей ЛЕВИН, Герой Социалистического Труда

Алексей Левин и Инесса Лукманова, профессор, завкафедрой «Экономика и управление в строительстве» МГСУ



Светлана СМЕРНОВА

Сейчас промышленные здания Санкт-Петербурга не воспринимаются как историческая и архитектурная ценность, хотя по своей красоте и изяществу они несколько не уступают дворцовым ансамблям города. Об этом мы беседуем с доктором архитектуры, членом-корреспондентом РААСН, членом правления Санкт-Петербургского отделения Союза архитекторов России, вице-президентом национального комитета ICOMOS Россия Маргаритой ШТИГЛИЦ.

«СГ»: Маргарита Сергеевна, какую роль в выборе профессии архитектора сыграла знаменитая фамилия Штиглиц?



Маргарита Штиглиц: Специальность архитектора я выбрала под влиянием отца. Сергей Леонидович Штиглиц прекрасно рисовал, в детстве мечтал стать архитектором и передал свою мечту по наследству. В профессиональный круг общения отца, начальника экспериментальной мастерской «Русских самоцветов», входили выдающиеся ленинградские художники и архитекторы, работавшие в области дизайна, принимавшие участие в оформлении первых станций метрополитена. Был рядом со мной и другой пример для подражания — родной дядя, известный архитектор Валерьян Кирхоглани, автор Московского парка Победы. Я училась в художественной школе при Мухомовском училище, после ее окончания поступила в Ленинградский инженерно-строительный институт (ныне Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет). Люди, дома, обстоятельства — все помогло мне найти себя и почувствовать причастность к великой фамилии.

Имя Маргарита мне дала моя бабушка, и мне казалось это сочетание имени и фамилии удачным, я воспринимала его как некую константу, и даже при своих двух замужествах оставила фамилию, хотя отец советовал при первой же возможности сменить ее на любую, пусть даже неблагозвучную. Понять его можно: Сергей Леонидович Штиглиц прожил короткую, но (как у многих из его поколения) трудную жизнь — рано потерял отца и вынужден был работать с 13 лет, помогая матери растить своих младших братьев и сестер. К счастью, он избежал репрессий, но из-за фамилии его исключали из комсомола, увольняли с любимой работы, правда, ненадолго. Он был хорошим специалистом, талантливым инженером, изобретателем.

«СГ»: А когда появился интерес к промышленной архитектуре?

М.Ш.: Одна из моих первых работ уже была связана с этой темой — мне предстояло выполнить проект склада хлопка на территории прядильно-ниточного Комбината им. С.М. Кирова на Синопской набережной Невы в Ленинграде. Решая задачу вписать здание склада в окружающую историческую среду, я была поражена брутальной экспрессией и живописностью силуэта мощных кирпичных зданий, доминирующих в панораме Невы. Я тогда еще не знала, что фабрики принадлежали человеку с фамилией, которую носила и я, — барону Александру Людвиговичу Штиглицу. Наверное, с того момента стали оформляться основные направления моей деятельности. Первое — изучение и охрана промышленного зодчества Петербурга — Петрограда — Ленинграда. Второе — интерес к представителям фамилии Штиглиц и их роли в культурной и промышленной жизни России. Позднее в круг моих занятий вошла архитектура периода авангарда.

«СГ»: Как бы вы охарактеризовали ситуацию с охраной таких памятников?

М.Ш.: Санкт-Петербург с самого основания развивался как ведущий промышленный центр. По уникальным образцам индустриальной архитектуры можно проследить историю развития промышленности России. Эти здания до сих пор напоминают нам о времени, когда



Защитница

непарадного Петербурга

Почему, по мнению Маргариты Штиглиц, промзоны Северной столицы — это территории больших возможностей для преобразований

начавшаяся в Европе промышленная революция постепенно переместилась к нам. И в Петербург «хлынул» поток передовых инженеров и предпринимателей из-за рубежа. При строительстве заводских корпусов применялись оригинальные конструкции и передовые инженерные решения. За оградками и лицевыми корпусами до сих пор простираются огромные территории с самой разнообразной застройкой, искусственными бассейнами и каналами, подъемными кранами и эстакадами. Почти каждое предприятие представляло собой «город в городе», непохожий на других и известный лишь тем, кто здесь трудился. В 1990-е годы, когда в городском Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) был создан отдел промархитектуры, я стала его руководителем. Мы с коллегами проводили тотальное обследование и постановку на учет исторической промышленной застройки, всего было поставлено под государственную охрану около 200 промобъектов и более 50 памятников архитектуры ленинградского авангарда. Стоит подчеркнуть, что когда эксперты ЮНЕСКО знакомилась с петербургской средой, они отметили, что во всем мире существует тенденция по включению старых индустриальных зданий, памятников конструктивизма в список объектов Всемирного наследия, и сделали акцент на то, что Петербург обладает ценнейшей промышленной застройкой, удивившись, почему она не сохраняется.

«СГ»: С тех пор что-то изменилось?

М.Ш.: Вопрос сложный, однозначного ответа на него нет. Например, мы уже несколько лет ведем разговор о том, что Петербургу необходимо создать стратегию приспособления памятников промархитектуры под современные функции, но ее до сих пор нет, хотя этот шаг пошел бы на пользу городу и этим зданиям. Мы ведь не предлагаем охранять все подряд, но нужно понимание, что территории бывших промзон — это территории больших возможностей для преобразований. Кроме того, имея такую стратегию, инвестор получит представление и о собственниках этих объектов. Ведь почему задерживается освоение территории «Красного треугольника»? Да потому, что там неоднозначный правовой статус объектов, расположенных на его территории: часть зданий находится в долевой собственности, часть на балансе города, еще часть в собственности или аренде малых предприятий. И если заниматься реновацией этой территории, то придется до-

Справочно

Родоначальники российской ветви рода Штиглиц приехали в Россию из Германии на рубеже XVIII–XIX веков. Самый знаменитый из них — Людвиг, «за оказанные услуги и усердие к распространению торговли» возведенный в потомственное баронское достоинство. Не меньший след в истории оставил и его сын Александр Людвигович. Отец и сын Штиглицы — российские финансисты, предприниматели и меценаты, основатели первых фабрик и железных дорог. Центральной частью технического рисования с музеем в Санкт-Петербурге носят имя основателя барона А.Л. Штиглицы.

говариваться сразу со всеми владельцами. На мой взгляд, пока обстоятельства складываются так, что инвесторам это не всегда интересно. Конечно, одним предпринимателей винить в том, что они не занимаются реновацией памятников промышленной архитектуры, нельзя, власти города тоже должны прилагать усилия и создавать для капитала какие-то преференции, предоставлять налоговые льготы. Необходим ряд мероприятий, побуждающих сохранить, а не уничтожить памятники. А пока инвестор не видит в этом никакой выгоды, проводить с ним воспитательную работу бесполезно. И, конечно, Петербургу необходима стратегия приспособления промышленных зданий, позволяющая включить такие памятники в новую жизнь. Следует признать, что пробуждение интереса к промышленной архитектуре прошлого и осознание ее материальной ценности в Северной столице уже началось, на карте города появились бережно отреставрированные и перепрофилированные промздания, которыми можно гордиться.

«СГ»: Можете привести примеры?

М.Ш.: Пока список удачных примеров подобной «конверсии» не так велик, среди них — Музей «Мир воды» в водонапорной башне Главной водопроводной станции, культурный парк на острове «Новая Голландия», арт-центр «Ткачи» в стенах Новой бумагопрядильной мануфактуры, «Планетарий №1», разместившийся в бывшем газгольдере, креативное пространство «Севкабель», деловой центр «Эриксон», «Обводный двор».

К сожалению, гораздо большее число насчитывает список утраченных памятников, которые не дождалась приспособления и элементарных предаварийных мероприятий. Среди них комплекс построек заводов «Вулкан» и «Лесснер», строения Охтинской бумагопрядильной мануфактуры, канатной фабрики Эдварса, пакгаузы Варшавского вокзала, Варочный цех пивоваренного завода «Вена», значительная часть построек пивоваренного завода «Бавария». Один из последних «тревожных»

адресов — мясокомбинат им. С.М. Кирова: его территория сегодня застроена жилыми домами, а ядро заводского ансамбля, являющегося памятником конструктивизма архитектора Н.А. Троцкого, стоит на прежнем месте. И его состояние вызывает тревогу.

Драматизм нынешней ситуации заключается в том, что помимо потери отдельных памятников на карте Петербурга наблюдаются и заметные изменения ландшафтной среды, нарушаются визуальные взаимосвязи и масштаб пространства, искажаются видовые панорамы и перспективы, то есть те особенности, которые в первую очередь и составляют неповторимый облик Северной столицы. Пример — разрушен открыточный вид Выборгской набережной, в недавнем прошлом одного из красивейших мест города. Среди разных частей и уголков старого Петербурга, окрашенных индивидуальным колоритом и примечательных памятью места, эта набережная выделялась своеобразной экспрессией промышленного пейзажа, однако сегодня он сnivelирован упрощенными геометрическими формами новой застройки. Снижена и выразительность панорамы Синопской набережной с доминирующим комплексом Невской бумагопрядильной мануфактуры. Когда-то эту композицию дополняли три заводские трубы с лиричными названиями «Вера», «Надежда», «Любовь». Первой в конце 2008 года разобрали «Веру», потом снесли «Надежду», а затем и «Любовь». А ведь это были уникальные инженерно-технические сооружения со своеобразной кирпичной кладкой, силуэтом и декором, трубы служили и неким социальным символом этого предприятия.

Впрочем, в Петербурге, несмотря на ощутимые потери, сохранилось еще немало ценных памятников промышленной архитектуры, формирующих неповторимую историческую среду города. Остается надеяться, что те невозможные потери, что мы понесли в предыдущие годы, научили нас беречь эту ценную часть горсооруды, которая по своей красоте и изяществу, на мой взгляд, несколько не уступает дворцовым ансамблям Северной столицы.

Международный женский день

с.1 → Стоит отметить, что помимо развития водоснабжения ведется активная работа по модернизации систем водоотведения (канализации). В рамках федерального проекта «Оздоровление Волги» в 2021 году введен в эксплуатацию 21 объект из 21 запланированного (речь идет о модернизации действующих и строительстве новых очистных сооружений). Главный эффект от реализованных мероприятий — снижение к концу года объема сбросов неочищенных сточных вод в Волгу на 17%.

В 2021 году РАВВ в рамках плотного взаимодействия с Минстроем России также вела работу над Стратегией развития строительства и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года. В итоге в документе нашли отражение важнейшие инициативы и предложения в части водоснабжения и водоотведения:

— разработка и реализация отдельной программы по модернизации очистных сооружений;

— расширение федерального проекта «Оздоровление Волги» до охвата всего бассейна реки, корректировка целевого показателя, предусматривающего полное сокращение ненормативно-очищенного сброса сточных вод по 16 участвующим в реализации проекта субъектам РФ;

— разработка и реализация программных мероприятий по снижению объема сброса загрязненных сточных вод, снижению антропогенной нагрузки на ключевые водные объекты и рациональному использованию водных ресурсов (реки Дон, Урал, Иртыш, Терек);

— разработка и реализация программных мероприятий, направленных на оздоровление акватории Черного моря в прибрежной зоне;

— обеспечение сохранности источников питьевого водоснабжения и экологической безопасности водных ресурсов.

Данные мероприятия находятся в разной степени проработанности и готовности, но самое главное — они позволят значительно сократить сбросы неочищенных сточных вод в ключевые водные объекты, являющиеся источниками питьевого водоснабжения населения. Совместная работа с Минстроем России также ведется в рамках оценки проектируемых и строящихся систем ВиВ на соответствие показателям наилучших доступных технологий. В 2021 году рабочей группой рассмотрены 23 комплекта проектной документации очистных сооружений и одно техническое задание на проектирование.

Помимо этого, Минстроем России совместно с РАВВ, Фондом содействия реформированию ЖКХ и ФАУ «РосКапСтрой» был подготовлен справочник типовых технологических решений очистки сточных вод, позволяющий разрабатывать корректные технические задания на проектирование канализационных очистных сооружений, анализировать действующие, проектируемые и строящиеся сооружения на предмет соответствия оптимальным техническим и технологическим решениям. Сейчас идет работа по автоматизации этого справочника и его интеграции в АИС «Реформа ЖКХ» с целью упрощения для органов муниципального самоуправления процесса составления технических заданий на проектирование очистных сооружений.

«СГ»: Год назад вступили в силу новые, более жесткие требования к качеству питьевой воды. Удалось ли водоканалам наладить контроль показателей воды в соответствии с новыми требованиями (например, на органический углерод)? И нужен ли в сложившихся условиях новый стандарт качества питьевой воды?

Елена Довлатова: Действительно, новые требования к качеству питьевой воды по ряду показателей отличаются от ранее действовавших. Прежде всего это касается остаточного содержания в питьевой воде алюминия, хлороформа, железа, а также введения новых показателей микробиологического контроля и, к примеру, требование по нормированию общего органического углерода.



ЕЛЕНА ДОВЛАТОВА,
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР РАВВ:

«В Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ заложены мероприятия по модернизации, реконструкции, новому строительству объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе с ускоренным обновлением сетевого хозяйства. Все это позволит к 2030 году увеличить долю населения Российской Федерации, обеспеченного качественной питьевой водой, до 99%»

Если говорить про вопросы ужесточения ряда показателей, то предлагаемые в новых гигиенических документах требования ранее существовали, но относились прежде всего к качеству воды водных источников, сейчас же требования по алюминию и, например, хлороформу и фенолам отнесли к воде после водоподготовки. Конечно, в этой связи ряду водоканалов очень непросто: вода, которую они традиционно подавали потребителям, разом сделалась несоответствующей требованиям. Ресурсоснабжающим организациям потребовалось срочно сформировать планы повышения качества питьевой воды и, как следствие, пересмотреть технологические регламенты водоподготовки. Это небыстрый и иногда болезненный процесс, связанный с недофинансированием отрасли водоснабжения.

Основные проблемы в области аккредитаций испытательных лабораторий связаны с отсутствием соответствующих показателей. Необходимо расширение области аккредитации, но по ряду вновь введенных показателей соответствующих методик просто не было, они начали появляться только в самом конце 2021 года и до сих пор не все аттестованы.

Мы полагаем, что введение новых требований было в целом необходимым, но механизм введения некорректный — следовало дать переходный период, чтобы все предприятия спокойно привели подаваемую воду в соответствие с новыми требованиями. В сложившихся условиях нет никакой необходимости в некоем новом стандарте качества воды.

«СГ»: В прошлом году антимонопольное ведомство поддержало предложение РАВВ по использованию средств водоканалов, получаемых в виде оплаты штрафов за пре-

Главные по воде

доставление некачественной питьевой воды, для компенсации их затрат по модернизации объектов водоподготовки. Как может работать такой механизм?

Е.Д.: Сам по себе механизм окрашивания денежных потоков весьма целесообразен и нужен. Мы полагаем, что штрафы могут быть направлены на мероприятия по модернизации объектов водоподготовки, как в целом сделано в природоохранной области. Однако проблема иногда в другом — вот приняли решение о возможности смягчения требований к поясам санитарной охраны водных источников. Это неизбежно ударит по водоканалам, так как коммерческая застройка второго пояса зоны санитарной охраны — это ухудшение качества поверхностного стока в водный источник (для поверхностных источников) или изменение характера тока грунтовых вод (для подземных), что неизбежно повлияет на процессы водоподготовки и, к сожалению, сделает их дороже.

«СГ»: Шесть регионов уже перешли на типовые электронные формы экспертных заключений при установлении тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения. Как в РАВВ оценивают это нововведение? В каком направлении необходимо совершенствовать тарифную политику, чтобы у компаний ВиВ оставалось больше средств на развитие?

Е.Д.: Цифровизация процессов утверждения тарифов — позитивное направление. Сложившаяся тарифная политика не позволяет обеспечить устойчивое развитие отрасли водоснабжения и водоотведения. Жесткое регулирование роста стоимости коммунальных услуг в ущерб реализации программ по повышению качества услуг водопроводно-канализационного хозяйства перекладывает инвестиционные задачи на бюджетную систему и ставит под вопрос возможность содержания, своевременного ремонта инфраструктуры.

Развитие тарифной политики должно вывести инвестиционную составляющую тарифа из предельного индекса и пересмотреть сложившуюся ситуацию, когда коммерческие компании покупают воду по тарифам для населения (ниже себестоимости), а установленные тарифы не позволяют проводить плановые ремонты, создавать конкурентоспособные рабочие места и т.д.

«СГ»: Учтены ли предложения РАВВ при разработке проекта новой Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года?

Е.Д.: В Стратегии заложен принципиальный вектор на строительство и модернизацию очистных сооружений, комплексные программы по оздоровлению важнейших водных объектов. Это является наиболее важным достижением данного документа.

При этом тарифная, инвестиционная государственная политика прописана противоречиво и фрагментарно, пути достижения амбициозных показателей качества обеспечения населения питьевой водой и очистки сточных вод отсутствуют, хотя очевидно, что без коренного пересмотра инвестиционной государственной политики достичь заявленных целей не удастся.

Также Стратегия повторяет ошибки предыдущих документов, подменяя цели развития техническими показателями: повышение качества и надежности инфраструктуры подме-

няется темпом перекладки сетей; выстраивание сбалансированной финансово-экономической политики — долей привлеченных заемных средств.

«СГ»: Кроме РВК, в России, пожалуй, нет крупных холдингов, занимающихся развитием систем ВиВ в регионах именно через концессионные механизмы. Имеет ли смысл идти по пути создания таких специализированных отраслевых концессионеров — общенациональных лидеров или предпочтительнее, чтобы концессии развивал крупный и средний бизнес из разных сфер экономики?

Е.Д.: Дело в том, что количество и размеры централизованных систем ВиВ в нашей стране сильно отличаются, поэтому эксплуатация их несколькими крупными холдингами практически невозможна. К тому же не надо забывать, что крупные холдинги заинтересованы в основном в эксплуатации объектов в больших агломерациях: там есть экономика должного масштаба и хоть какая-то окупаемость, а в малых городах и населенных пунктах, к сожалению, нет и этого. Как раз об этом не так давно говорил вице-премьер Марат Хуснуллин: в миллионниках управлять водоканалом хотят все, в районных — никто, поэтому необходимо пересматривать концессионные подходы. Но в любом случае мы как отрасль, конечно, рады приходу больших инфраструктурных инвесторов из разных сфер экономики, готовы с ними работать, собирать масштабные межмуниципальные проекты.

«СГ»: В последние годы многие модернизационные проекты в коммунальном секторе реализовывались при поддержке средств Фонда ЖКХ, но складывается впечатление, что с водоканалами Фонд работал не слишком активно. Если это так, то как увеличить число проектов в ВиВ при поддержке теперь уже Фонда развития территорий?

Е.Д.: Не соглашусь с этим. Фонд содействия реформированию ЖКХ активно работает во всех коммунальных отраслях не только по своим программам модернизации инфраструктуры, но и в рамках федеральных проектов «Чистая вода» и «Оздоровление Волги». Совместными с Фондом усилиями сделано многое, там собрана действительно профессиональная, эффективно работающая команда. На сегодняшний день Фонд остается самым мощным инструментом по софинансированию проектов для водопроводно-канализационного хозяйства. И мы надеемся, что 150 миллиардов из ФНБ окажутся не последними средствами, которые будут в их распоряжении.

«СГ»: При выделении средств из Фонда национального благосостояния предлагается использовать различные финансовые инструменты (облигации, займы и т. п.). Какие из них могут быть наиболее работоспособными в сфере ВиВ?

Е.Д.: Средства из ФНБ будут выделяться только через договоры займа или покупку облигаций. Можно предположить, что договоры займа будут использоваться чаще, а облигации — из-за более сложной процедуры оформления — реже.

«СГ»: Позвольте поздравить вас с 8 Марта и задать немного личный вопрос. Несмотря на огромную занятость, вы всегда энергичны и прекрасно выглядите. Что помогает выдерживать нагрузки и на какие увлечения и хобби остается время?

Е.Д.: Помогают любовь к своему делу, профессиональная команда, с которой можно реализовывать самые фантастические проекты и задачи, и, конечно же, семья. Это три основных фактора, воодушевляющих меня на новые свершения.

Свободного времени, к сожалению, совсем нет, а если появляется, то главным хобби и увлечением становится семья.

СОБЫТИЕ

с.1 → Свой вариант помощи девелоперам предложил и генеральный директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев, пригласив их стать «соинвесторами». «В настоящее время от обанкротившихся застройщиков доступно свыше 120 земельных участков под строительство свыше 4 млн «квадратов» нового жилья, и к реализации этих проектов уже сейчас можно подключиться на разных условиях. Всего же Фонд располагает 446 участками, которые мы получили после выплаты пострадавшим гражданам компенсаций. Это одна из открывающихся для застройщиков возможностей. Мы предлагаем строителям и подрядчикам контракты на завершение строительства 569 домов в разных регионах России», — рассказал Константин Тимофеев.



**АНТОН ГЛУШКОВ,
ПРЕЗИДЕНТ
НОСТРОЙ:**

«Никто не говорит, что застройщик не должен нести обязательства по качеству выполненных работ, мы говорим исключительно о том, что процедура

взаимоотношений между дольщиком и строителем должна быть четко прописана, формализована. Поэтому мы и вышли с соответствующей инициативой»

Ряд действенных мер помощи предлагает и Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ). В первую очередь, это поэтапное раскрытие эскроу-счетов. «На мой взгляд, это необходимая реальность, — полагает глава нацобъединения Антон Глушков. — Нужно делать это аккуратно, на высоких стадиях готовности объекта, но без этого снизить фактические затраты строителей на возведение жилья при такой ключевой ставке у нас не получится».

Кроме того, президент НОСТРОЙ считает важной и обязательной работу с уже заключенными государственными контрактами. «В прошлом году была разработана мера — возможность изменения твердой цены контракта, что закреплено в постановлении №1315. Эта мера сработала хорошо: более 2000 объектов уже пересчитали свою стоимость, и сейчас идет подписание дополнительных соглашений», — напомнил Антон Глушков. В этой связи необходимо ускорить процедуру доведения средств до подрядных организаций, так как практика получения средств крайне мала, и требуются консолидированные усилия Минстроя и Минфина. Более того, по его мнению, действие документа, распространявшееся на объекты, гос-



ROSBUILD-EXPO.RU

Ставка на СВОИХ

контракты на которые были заключены до конца прошлого года, сегодня необходимо продлить. «Санкции уже ведут к изменению стоимости стройматериалов, динамика носит негативный характер. Поэтому было бы разумно перейти к так называемой формульной цене контракта, когда изменение стоимости ресурса должно мгновенно отражаться в стоимости ранее заключенных соглашений в рамках госконтрактов», — считает президент НОСТРОЙ, добавляя, что пересмотра требуют и договоры о капитальном ремонте, заключенные в рамках постановления №615. «Сейчас к этому документу нет единой федеральной методики, утвержденной приказом Минстроя, что приводит к то-

му, что региональные фонды капремонта неохотно идут на изменение стоимости и случаи пересмотра контрактов по 615-му — единичны», — посетовал Антон Глушков.

Для реализации антикризисных мер, по его словам, можно использовать свободные средства компенсационных фондов отраслевых саморегулируемых организаций (СРО) — речь идет о порядке 40 млрд рублей. «Я бы хотел предложить вернуться к такой форме поддержки, которая была при пандемии, как минимум для строительства объектов госзаказа. Сейчас, когда ключевая ставка растет, это будет очень востребовано», — отметил Антон Глушков.

Но главная задача, которая стоит перед

отраслью, — пересмотр кадровой политики и подготовка собственных кадров. «По статистике МВД, у нас на стройках работает 800 тыс. мигрантов, мы оцениваем эту цифру в два раза больше, и говорить, что мы готовы полностью отказаться от иностранной рабочей силы (ИРС), преждевременно», — сказал Антон Глушков. Первый вопрос, который надо решить, — учет и качество ИРС, для чего необходимо организовать реестр мигрантов с указанием работодателя и квалификации работника.

«Но ставку все же нужно делать на свои кадры, — уверен председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин. — Для этого необходимо пересмо-



Обсуждению подлежит

Пленарные дискуссии форума «Строим будущее России вместе» нашли продолжение и в рамках тематических круглых столов, организованных НОСТРОЙ. Так, в ходе круглого стола «Государственные закупки и ценообразование в строительстве» Антон

Глушков отметил, что сегодня наша общая задача №1 — сохранение численности занятых в стройотрасли, а добиться этого можно, только избежав банкротств застройщиков и расторжения контрактов. «Для этого надо привести стоимость объектов к их рыночному составляющим, предусмотреть

механизм индексации твердых цен контрактов, проработать систему адаптации отрасли к новым рыночным условиям», — заявил президент НОСТРОЙ, подчеркнув, что на совещании с представителями РСПП этот вопрос уже был проработан. «Теперь попробуем встретиться и обсудить его с банковским сообществом на площадке Ассоциации банков России, тем более, что игроков на рынке проектного финансирования пока достаточно мало — шесть банков, работающих на всю страну», — уточнил он. Не менее важным вопросом является и необходимость формализовать отношения между строительной компанией и участником долевого строительства. Об этом шла речь за круглым столом «Споры о качестве квартир в новостройках: судебная практика и проблемы правового регулирования». Антон Глушков сообщил, что в ближайшее время должна состояться встреча с членами комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ на предмет внесения изменений в 214-ФЗ с целью недопущения потребительского экстремизма, но ни в коем случае не ущемляя при этом прав дольщиков. В частности, предлагается обсудить возможность корректировки закона, предусматривающую

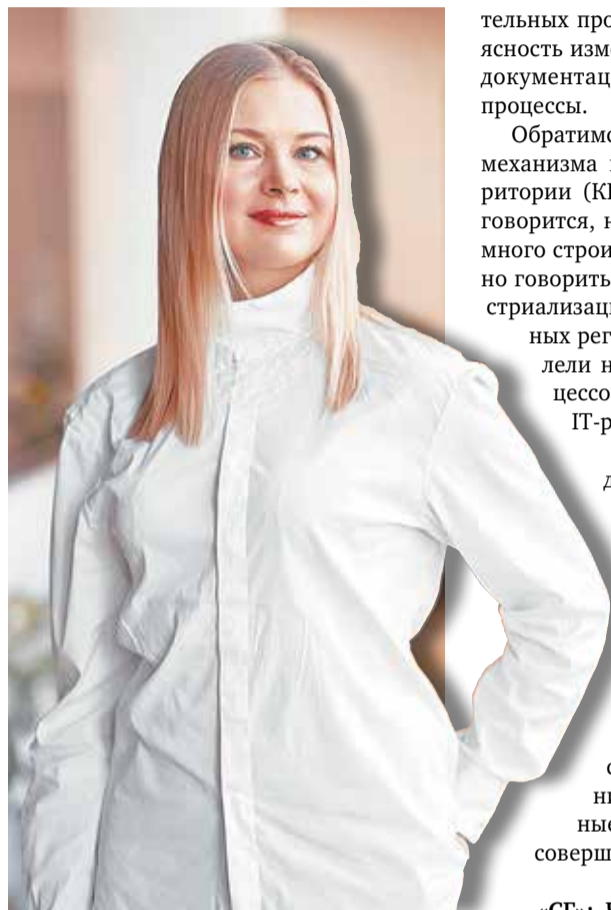
досудебное урегулирование споров. «Очень часто о наличии претензий застройщик узнает не из претензионного письма со стороны собственника, а уже получая судебную повестку. Эти процессы превратились в своеобразную юридическую гонку вооружений между участниками долевого строительства, юридическими агентствами и застройщиками. Если в 2016 году судебных споров было 24 с общей суммой исков на 273 тыс. рублей, то уже в 2019-м — 1043 иска и сумма удовлетворенных требований 152 млн рублей. А по итогам 2021 года величина выплат вообще превысила 200 млн», — поделился статистикой глава нацобъединения. По мнению Антона Глуškova, в законодательство требуется внести и классификацию недостатков, а также прописать нормы порядка проведения экспертизы и оценки выявленных строительных недостатков. «Сейчас все недостатки классифицируются одинаково. Как результат — какая-нибудь усадочная трещина на обоях, криво закрепленная розетка, контруклон подоконника в одной квартире могут сделать недопустимым эксплуатацию всего объекта», — предупредил он.

ROSBUILD-EXPO.RU



Вызовы будущего: быстро, много, хорошо

Мария Капитонова о мировых трендах, влияющих на перспективы проектирования и эксплуатации жилья



Андрей КРАСАВИН

тельных процедур, равно как скорость и ясность изменений в градостроительной документации существенно тормозят процессы.

Обратимся, к примеру, к реализации механизма комплексного развития территории (КРТ). Об этом много и давно говорится, но на практике... БРУСНИКА много строит на Урале и в Сибири. Можно говорить о неочевидности пути индустриализации, особенно в ряде отдаленных регионов. И еще: мы не преодолели низкую стандартизацию процессов и отсутствие коробочных IT-решений.

А строить быстрее необходимо, поскольку скорость жизни, особенно говоря о поколении Z, гораздо выше темпов строительства. Человек, купивший квартиру в 2022-м, и человек, получивший ключи в 2025-м, — подчас совершенно разные люди. Инвестор знает: чем выше скорость строительства, тем ниже издержки. Сэкономленные средства могут пойти на совершенствование продукта.

«СГ»: Что для ускорения «скоростей» делаете вы и ваши партнеры по БРУСНИКЕ?

М.К.: Исследуем возможности префаб-технологий на площадке в Новосибирске. Консультируем регионы по вопросам КРТ и создаем понятные инструменты коммуникации. Сами пишем «ядро» ERP, стараемся искать готовые решения для отдельных задач. Главное для нас — организовать сквозной поток информации от проектирования до стройплощадки и обратно.

«СГ»: Строить одновременно быстро, дешево, качественно и много — это уже из области мечты. Самый очевидный способ — сделать, допустим, три проекта. И — на конвейер?

М.К.: Наши творческие силы предлагают не типовой дом, а набор типовых решений. Мы исследуем модульный подход в создании продукта, разбираем здания на типовые части, создаем правила

сборки. Формируем коллекции фасадов, интерьеров и ландшафта. Также осуществляем поэтажную стратегию, проектируя не квартиры, а сценарии. Пришли к адаптивной, устойчивой модели, позволяющей создавать разнообразные проекты, глобально не меняя подхода.

«СГ»: Поделитесь рецептом продажи жилья?

М.К.: Жилье, по нашему мнению, следует рассматривать в качестве гетерогенного продукта. В нашей быстротекущей жизни, а тем более в выборе квартиры, наблюдается большое число сценариев. Мы выбираем разнообразие. Жилье мы рассматриваем как гибкую услугу с вариативностью планировок, куда входят: типовая квартира, угловая квартира, глубокая квартира, широкая квартира, квартира на первом этаже, пентхаус.

Для горожан мы создаем целые коллекции фасадов и интерьеров. Среди интерьеров отмечаю такие варианты, как «Модернизм», «Суходольский», «Вертикальный ритм», «Гарри Нуриев» и другие.

В конечном варианте новые районы городской среды превращаются в город кварталов, тем самым достигается комфорт и разнообразие.

«СГ»: А социальная инфраструктура нового формата будет?

М.К.: БРУСНИКА за последние годы в этом плане немало поработала как в Екатеринбурге, так и далеко за его пределами. В новый формат вошли такие принципиальные составляющие, как деление на кластеры, адаптивность планировочной структуры, зонирование пространства, работа с геометрией здания. Нам удалось оптимизировать площадь в пересчете на одного жителя и вложить в каждый квадратный метр больше ресурсов.

То, что мы строим, можно рассматривать в качестве архитектуры демократичного жилья с разнообразием морфотипов, включающих полифункциональную застройку, обязательные летние помещения, неоднотипность фасадов, построение городских доминант — мини-башен в 6-7 этажей, гармонически соответствующих человеческому масштабу.



СЕРГЕЙ КОЛУНОВ, ДЕПУТАТ ГОСДУМЫ РФ:

«Уверен, что стройиндустрия не останется без поддержки правительства. Был период, когда надо было защищать

долящиков. И с этой задачей успешно справились, решив вопрос на уровне законодательства. Сейчас необходимо поддержать застройщиков. 11% ВВП РФ и 12% налоговых отчислений — это отрасль строительства и ЖКХ. Практически каждый 10-й работоспособный гражданин — сотрудник сферы строительства и ЖКХ, которая на сегодняшний день самодостаточна и не зависит от импорта. Производство материалов, сырья, логистика отлажены. Другое дело — сами производственные мощности. Комплекующие, обновление оборудования, его ремонт — здесь придется искать альтернативные варианты. Вторая проблема, которая не зависит от текущей ситуации, — это кадры для промышленности и стройки. Наши производственные мощности как минимум на 20-25% недозагружены из-за нехватки специалистов всех уровней и квалификаций»

треть профильные образовательные программы. Думать о будущем отрасли — закладывать базу подготовки кадров и создавать привлекательные условия труда». В противном случае все останется как сейчас, когда на стройки, как заметил глава Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин, после обучения идут работать только 20% выпускников профессиональных колледжей. «Это потому, что мы сами не создали условия для притока новых кадров. Не везде, но в среднем у нас слабо организована охрана труда, соблюдение техники безопасности и не обеспечены комфортные условия работы», — подчеркнул столичный чиновник.

Деловая программа форума «Строим будущее России вместе» в рамках «Российской строительной недели» продемонстрировала разнообразие и глубину тем, подходов и решений в области градостроительства. Одной из самых резонансных оказалась сессия «Актуальные вопросы развития продукта». Наш разговор по горячим следам с одним из спикеров мероприятия — архитектором, руководителем международной программы компании БРУСНИКА Марией КАПИТОНОВОЙ.

«СГ»: Мария, жилье остается одной из важнейших площадок для внедрения новых технологий?

Мария Капитонова: Несомненно, ведь непростая экономическая ситуация подводит к тому, что девелоперы заинтересованы в увеличении объемов жилищного строительства, а это невозможно без эффективного использования новых технологий, инновационных подходов, стимулирования решений для «зеленой» экономики.

«СГ»: С какими, на ваш взгляд, основными вызовами сегодня сталкиваются девелоперы?

М.К.: Как строить быстрее, оставаясь в пределах разумной себестоимости? Как многократно повторять успешный опыт? И, я полагаю, как создавать высокое качество, учитывая действующие нормативные, экономические и ментальные ограничения?

«СГ»: Перейдем к извечному вопросу: что мешает строить быстро?

М.К.: Отмечу наблевшее... Нынешняя «скорость» прохождения согласова-



РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ТОРБА

Одним из главных выводов, сделанных в ходе февральского международного форума о закупках в строительстве World Build/State Contract в Екатеринбурге, стало признание неконкурентности госзакупок в области строительства. По словам выступившего на мероприятии заместителя министра финансов РФ Алексея Лаврова, в 2021 году доля несостоявшихся госзакупок в области строительства составила около 60%, что выше, чем в целом в госзакупках. При этом самая распространенная причина признания закупок несостоявшимися — подача всего лишь одной заявки (62%).

Ослабление интереса строительного бизнеса к госзакупкам во многом связано с тем, что строительные материалы, в том числе металл, в последнее время резко выросли в цене, а сметы рассчитываются по прежним ценам. Поэтому в числе топовых решений форума для рассмотрения в исполнительных органах власти значится предоставление возможности увеличения цены контракта в связи с ростом стоимости материалов и оборудования.

Особенно снизился интерес к торгам в сфере капитального ремонта. Об этом на прошедшем в рамках форума заседании секции «Стройконтроль, экспертиза и ценообразование. Актуальные проблемы законодательства» рассказал директор Департамента ценообразования в строительстве Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Павел Малахов. Он сообщил, что более половины торгов в 2021 году по капремонту не состоялись, а значит, на них не заявился ни один участник, хотя капитальный ремонт многоквартирных домов характеризуется достаточной высокой конкурентной средой. Как правило, в таких торгах участвуют малые и средние предприниматели — по 7-10 участников на лот. «Начальная цена была некорректно сформирована заказчиком, и все равно, тем не менее, выставлена на торги. По этой цене невозможно было построить. Связано это было, конечно, с ростом стоимости материалов, который мы с вами наблюдали в 2021 году», — отметил Павел Малахов.

В этой связи участники форума приняли ряд итоговых решений в отношении Постановления Правительства РФ №615 от 1 июля 2016 года «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». В частности, рекомендовано проработать механизм обоснования начальной максимальной цены в этом постановлении.

Как заполнить ФГИС ЦС?

Большую роль в предоставлении цен на строительные ресурсы играет Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Как сообщил руководитель проектов отдела методологии развития информационных систем в ценообразовании и разработки индексов Управления мониторинга цен строительных ресурсов и методологии развития информационных систем в ценообразовании Главгосэкспертизы России Максим Киндрас, на текущий момент в систему ФГИС ЦС включены 130723 позиции Классификатора строительных ресурсов (КСР), из них 84% номенклатурных наименований приходится на стройматериалы, 14% — на оборудование и 2% — на машины и механизмы. Актуальные данные о ценах в настоящее время могут предоставлять 17557 юридических лиц, в том числе импортеры, производители, перевозчики и оптовые поставщики. Эксперт отметил, что на этапе перехода к ресурсно-индексному методу определения сметной стоимости во ФГИС ЦС была размещена федеральная сметно-нормативная база в машиночитаемом XML-формате, что

Секретные материалы

Принципы сбора информации, необходимой для формирования сметных цен строительных ресурсов, нуждаются в пересмотре

**Справочно**

■ Ежегодный форум, посвященный закупкам в проектировании и строительстве, проводится в Екатеринбурге под эгидой саморегулируемых организаций «Уральское объединение строителей» и «Лига проектных организаций».

позволило обеспечить возможность единой трактовки и использования данных в сметных программных комплексах, применяемых в различных организациях. Руководитель проекта ФГИС ЦС также сообщил, что сейчас ведется работа по созданию личных кабинетов официальных торговых представителей (дилеров), стивидоров и погрузчиков.

При этом Максим Киндрас отметил, что наполняемость ФГИС ЦС в целом остается низкой, в том числе по причине непредоставления данных производителями и импортерами строительных ресурсов, обязанными предоставлять информацию в систему. Для принципиального увеличения ее наполняемости Главгосэкспертиза с участием Минстроя прорабатывает решения по стимулированию активности органов исполнительной власти ряда субъектов по проведению работы с производителями и оптовыми поставщиками строительных ресурсов. Планируется внесение изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях с установлением ответственности для юридических лиц за нарушение требования о предоставлении информации о ценах на строительные ресурсы. Также прорабатывается вопрос о внесении изменений в законодательство о закупках в части создания приоритетных условий для закупки у производителей и оптовых поставщиков строительных ресурсов, размещающих информацию в системе. Планируется создание на базе Минстроя дополнительной электронной торговой площадки, на которой будет совершаться купля-продажа строительных ресурсов. Эта электронная площадка будет интегрирована с ФГИС ЦС и станет дополнительным источником информации о ценах. Одновременно с электронной площадкой планируется создание программного модуля для интеграции и проверки увязки позиций ФГИС ЦС с КСР и другими электронными площадками, уже существующими на рынке. Сведения со всех электронных торговых площадок в качестве дополнительного источника информации о ценах будут поступать во ФГИС ЦС в привязке к КСР, что позволит увеличить наполняемость системы объективной информацией о ценах. Эти сведения помогут обеспечить повышение точности расчетов сметных цен и сметной стоимости строительства в целом и

снизить трудозатраты на подготовку сметной проектной документации. Торговые площадки станут передавать цены реализации, а также цены предложения по офортам, которые будут формироваться на этих торговых площадках.

Саботаж поневоле

О том, как в активизации работы регионов по наполнению базы ФГИС ЦС вместе с Минстроем России участвует НОСТРОЙ, рассказал Павел Малахов. Он подчеркнул, что для перехода на ресурсно-индексный метод необходимо наполнить ФГИС ЦС, которая является основополагающим инструментом, связанным с расчетом цены стоимости доставки и ряда других параметров, определяющих качество начальной максимальной цены контракта. Главная проблема состоит в том, что региональные центры ценообразования и Министрства строительства при оценке наполняемости ФГИС ЦС до недавнего времени ориентировались на сдачу отчетности по количеству зарегистрированных в системе юридических лиц. Например, если в системе зарегистрировано 10 юрлиц и 9 из них передают в нее информацию, то считалось, что на 90% она уже наполнена. На самом деле эти юрлица могут сообщать о номенклатуре строительных материалов, состоящей всего лишь из 10 ресурсов, что не дает объективной информации о конечной, и уж тем более о начальной, цене строительства. Решением этой проблемы саморегулируемые организации совместно с Главгосэкспертизой сейчас занимаются в 21 регионе. Ими уже проведена работа по верификации зарегистрированных в системе юрлиц в соответствии со статистическими данными.

Эта работа соответствует предложениям, с которыми выступил генеральный директор Ассоциации производителей трубопроводных систем (АПТС) Владислав Ткаченко. Он считает, что необходимо разработать и представить на общественное обсуждение концепцию реформы ценообразования с возможностью внесения в Федеральный сборник сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве, и КСР только верифицированной информации о поставщиках и производителях, которые не были замечены в последнее время в производстве и поставке фальсификата, имеют действующие и оформленные без нарушений сертификаты и декларации о соответствии и отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков и реестре проверок надзорных органов с доказанными нарушениями по качеству продукции. Руководитель АПТС считает, что борьба с фальсификатом должна стать главной целью Минстроя и Главгосэкспертизы при осуществлении мо-

нитинга и установления цен на стройматериалы.

Говоря о причинах непредоставления информации во ФГИС ЦС по всей номенклатуре производимой продукции, Владислав Ткаченко заявил, что производители стройматериалов вынуждены саботировать предоставление этой информации, поскольку должны сообщать отпускные цены, которые они не фиксируют. Он предложил мониторить цены у конечного продавца продукции, а не у производителей, которые не осуществляют поставки напрямую потребителям. По его мнению, именно запрос отпускных цен и перенос ответственности с государства на производителя привели к тому, что механизм ценообразования не учитывает теперь вероятность резкого роста цен на сырье, а договор купли-продажи между производителем и торговым представителем не учитывает затрат, которые реально несет второй при реализации продукции, в том числе на обеспечение поставок, содержание складов, PR и обучение сотрудников.

Объясняя, почему многие производители стройматериалов сознательно саботируют занесение данных в систему ФГИС ЦС, Владислав Ткаченко заявил, что они делают это потому, что понимают — если эта система будет работать так, как она запрограммирована работать, то для них это будет означать банкротство. По его словам, промышленники прекрасно осознают, что зафиксированная в системе отпускная цена при рыжке цен на стройматериалы и первичное сырье просто «утробит» через квартал поставку качественной продукции.

Другая проблема существующей модели сбора информации о ценах на стройматериалы связана с наполнением КСР сокращенными наименованиями продукции, которые зачастую не содержат отсылок к нормативным документам (ГОСТ, ТУ), а также наименованиями продукции из сырья, которое уже не производится в России, и устаревшими наименованиями. Как следствие, формируется неоднозначная и недостоверная информация о продуктах, провоцируется увеличение производства и реализации фальсификата, снижается возможность применения инновационной, современной и энергоэффективной продукции. По словам Владислава Ткаченко, производители стройматериалов не могут законно предоставлять информацию во ФГИС ЦС, потому что не могут идентифицировать свой качественный продукт по ГОСТу с тем, что им предлагается. Вот и приходится им обходить механизмы представления информации, заявляя только одну из своих многочисленных номенклатурных позиций, и таким образом формально исполнять свои обязанности.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Очередь длиною в жизнь

Большинство сирот в списках на получение жилья — взрослые люди

и Минпросвещения России, заявили о концептуальной поддержке предложенного комплекса мер.

За день до этого в ходе «правительственного часа», на котором был заслушан доклад вице-премьера РФ Марата Хуснуллина, председатель Комитета Госдумы РФ по контролю Олег Морозов тоже рекомендовал внести в итоговое постановление пункт о координации работы по обеспечению детей-сирот жильем, ее совершенствовании и переоценке финансирования этой социально значимой темы. Парламентарий напомнил, что расчеты, распределение субсидий, методика и управление ресурсами в рамках этой задачи осуществляются Минстроем, поэтому именно он несет за нее ответственность.

В свою очередь, Марат Хуснуллин отметил, что часть находящихся в очереди детей-сирот давно состоялись, имеют свое жилье и работу, но по закону имеют право на обеспечение жильем, что, по мнению вице-премьера, справедливо. В то же время цена решения этой проблемы для страны составляет 300 млрд рублей, тогда как для решения всех жилищных проблем тратится 10 млрд рублей в год.

Зампред правительства обратил внимание и на другое противоречие. Руководствуясь благими намерениями, законодатели абсолютно правильно решили, что в один дом нельзя заселять более 25% детей-сирот. Но при этом в 1120 городах за последние десять лет не было построено ни одного дома. И куда там расселять детей-сирот?

Марат Хуснуллин предложил депутатам для решения проблемы детей-сирот с помощью определенных поправок изменить законода-



МАРАТ ХУСНУЛЛИН,
ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР
ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ:

«За прошлый год региональные бюджеты были перевыполнены на полтора триллиона. У меня вопрос: а почему с этих денег мы на детей-сирот не добавили? Это вопрос приоритетов»

тельство и ответить на законодательном уровне на десятки вопросов, в том числе «как считать очередь, кто получил, нуждающийся или не нуждающийся, когда получил, на каких условиях». Кроме того, он предложил вернуться к рассмотрению вопроса о наделении регионов правом строить и раздавать до 50% жилья, а также проработать вопрос о финансовом обеспечении — сколько денег будет добавлено из бюджета для решения этой проблемы.

Подводя итоги дискуссии, председатель Госдумы РФ Вячеслав Володин признал, что депутаты не вносят соответствующие изменения в нормативную базу и в федеральное законодательство, и призвал их совместно с правительством и профильным министерством изучить предложения, которые помогут им решить проблему выделения жилья для детей-сирот. Судя по заседанию рабочей группы, которое провела Анна Кузнецова, парламентарии включились в законодательную деятельность по решению этого вопроса незамедлительно.



Алексей ТОРБА

На очередном заседании рабочей группы по вопросам обеспечения жильем детей-сирот заместитель председателя Госдумы РФ Анна Кузнецова сообщила, что в списках на получение жилья числится около 300 тыс. детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из которых 213 тыс. уже исполнилось 18 лет. За год численность очередников увеличилась на 11,1%. По мнению депутата, при сохранении нынешних объемов финансирования и действующих подходах к выполнению задачи по обеспечению жильем детей-сирот ликвидировать накопившиеся обязательства государства быстро не получится. Она представила на обсуждение комплекс предложений, предусматривающих меры системного характера, управленческие, профилактические и меры, направленные на временную поддержку сирот.

Вице-спикер обратила внимание на отсутствие ведомства, которое координировало бы

деятельность обсуждаемого направления, и предложила возложить эту функцию на Минстрой России. Она считает, что для решения проблемы надо разработать программу, предусматривающую стимулирование строительной отрасли, выдачу сертификатов на приобретение жилья при условии высокого уровня защиты, предоставление жилья при наличии в районе его нахождения развитой социальной инфраструктуры и возможности трудоустройства. По ее мнению, необходимо также закрепить на федеральном уровне институт постинтернатного сопровождения, предоставлять сиротам временное жилье или компенсировать расходы на его найм до исполнения обязательств государства, а также совершенствовать региональное законодательство в части освобождения от оплаты жилищно-коммунальных услуг детей-сирот, находящихся на воспитании или получающих профессиональное образование. Представители ведомств, принимавших участие в деятельности рабочей группы, в том числе Минстроя, Минфина

объясняют тем, что в России следует создать соответствующую инфраструктуру. «Сперва необходимо, чтобы были организованы места раздельного накопления твердых коммунальных отходов, чтобы это было прежде всего удобно людям. Появится и перечень того, что будет считаться вторичными ресурсами. Он сейчас формируется и будет скоро готов», — рассказал «Стройгазете» один из авторов законопроекта, председатель Комитета Госдумы РФ по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Дмитрий Кобылкин.

Как считают эксперты, чтобы предложенные нормы не остались на бумаге, необходимо мотивировать население и компании производить меньше отходов и больше сдавать их на переработку. И в этих целях следует скорее переходить к системе точного учета образующихся объемов ТКО. А это требует внедрения механизмов расширенной ответственности производителей, которые нацелены на то, чтобы компании самостоятельно отвечали за утилизацию вышедших из употребления товаров и упаковки и вкладывали средства в организацию такой производственной деятельности, при которой на рынок поступало бы меньше продукции, которую затем было бы невозможно переработать. «Вопрос о возможности оплаты за вывоз отходов по факту, а не по нормативу бесплатного вывоза содержимого контейнеров для вторсырья, продолжает обсуждаться. И он требует дальнейшей проработки», — считает координатор проектов движения «ЭКА» Мария Малороссиянова.

Коротко

■ По данным Минприроды РФ, в настоящее время раздельный сбор мусора, на треть уменьшающий долю полигонного захоронения ТКО, организован только в 61 регионе. И лишь в 11 из них в этом процессе задействовано свыше 40% населения.

Цивильный ПОДХОД

Депутаты намерены создать правовые условия для безопасной утилизации и переработки ТКО

Алексей ЩЕГЛОВ

На днях в Госдуму РФ был внесен законопроект, в соответствии с которым к 2030 году в стране будет введен запрет на вывоз и полный запрет на захоронение на полигонах тех видов твердых коммунальных отходов (ТКО), которые после переработки можно использовать вторично. В предложенном на рассмотрение депутатов документе содержится несколько ключевых положений и запретов. Предполагается, что в случае принятия законопроекта компаниям надо будет соблюдать жесткие ограничения при обращении с ТКО и заботиться о правильной утилизации полезных отходов. В свою очередь, россиянам будет вменено в обязанность относить потенциальное вторсырье исключительно на специальные площадки или в пункты сбора.

Вводит законопроект и определение вторичных ресурсов. Таковыми его инициаторы предлагают считать отходы, которые можно использовать для производства новых товаров или для получения энергии.

Предполагается, что закон вступит в силу с 1 сентября, однако некоторые нормы должны заработать позже. Так, в случае принятия документа, к 1 марта 2023 года Минпромторг, Минприроды и Минэкономразвития РФ должны будут определить, какую продукцию производить из вторсырья, и найти варианты стимулирования производителей. И лишь с 1 января 2030 года захоронение вторичных ресурсов на полигонах и свалках попадет под полный запрет. Такой срок законодатели

Объединяя опыт по всему миру



НАШИ РЕШЕНИЯ, ВАШ УСПЕХ

24 – 27 мая 2022
Крокус Экспо, Москва



Бесплатный билет по промокоду MP368U
→ www.bauma-ctt.ru/register

Главная выставка строительной техники и технологий в России

www.bauma-ctt.ru

bauma CTT RUSSIA

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Многочисленные факты существенного подорожания в последнее время коммунальных услуг в регионах и муниципалитетах оказались в центре внимания политических и экономических властей. На возникающие из-за этого проблемы и социальные издержки указала уполномоченная по правам человека Татьяна Москалькова. Она, в частности, заявила, что попросит Счетную палату обратить внимание на рост тарифов в сфере ЖКХ и напомнила ведомству о необходимости проверить увеличение взносов на капремонт.

Как отметила Татьяна Москалькова, в 2019-2020 годах по итогам проверок ведомства были выявлены серьезные нарушения в использовании бюджетных средств в секторе жилищно-коммунальных услуг. В этой связи ее заинтересовало, что изменилось к настоящему моменту. «Я считаю, что очень важно продолжать эту работу», — сказала она.

Как считает эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павел Скляничук, говоря от тарифной проблеме, надо в первую очередь определить ту грань, после достижения которой скачок роста стоимости ЖКУ превращается в социальную проблему и ущемляет права граждан. В настоящее время такой параметр закреплен в правилах предоставления субсидий и составляет 22%. Поэтому, полагает эксперт, чтобы выяснить, что на самом деле происходит в ЖКХ, надо взаимно увязать две вещи: рост тарифов и платежную нагрузку на людей с низкими доходами. И если в какой-то момент становится очевидно, что доля граждан, которым приходится платить за ЖКХ больше 22% своего дохода, возрастает, то тогда действительно можно констатировать, что рост тарифов является избыточным и превращается в проблему общегосударственного масштаба.

Однако вряд ли можно говорить, что решение этих вопросов лежит в плоскости такого совершенствования тарифной политики, которое бы вело к уменьшению социальных издержек для населения, ведь снижение социальных издержек — это не задача ЖКХ как отрасли, но обязанность российского государства, социальный характер которого зафиксирован в Конституции. Хотя следует признать, что на практике реализовывалась иная линия, и долгие годы совершенно неверной политикой было то, что у нас почему-то было принято экономить и снижать социальные издержки населения именно за счет сферы ЖКХ, а не за счет каких-то других отраслей, например, путем установления низких цен на бензин или на продукты питания. Как результат — во всех регионах страны накопился та-



Обременительная уравниловка

Отсутствие учета фактического потребления ресурсов и единообразное тарифообразование способствуют росту расходов населения за ЖКУ

кой колоссальный износ коммунальных сетей, который ни в одном из них не могут преодолеть или хотя бы немного уменьшить.

Если же говорить по существу о совершенствовании тарифного регулирования, то одна из ключевых нерешенных проблем — до сих пор не выполненные нормы федерального закона об энергосбережении, предусматривающие обязательную повсеместную установку приборов учета. Пока задача по оприбориванию решена только в электроэнергетике, где компании серьезно продвинулись по пути введения дифференцированных тарифов, устанавливая за свой счет счетчики. Но в других секторах этого нет, что приводит к отсутствию четкого учета фактических объемов потребления коммунальных услуг. А это, в свою очередь, предопределяет непрозрачность тарифов.

На состоявшихся недавно парламентских слушаниях в Госдуме депутаты предложили свой метод решения тарифной проблемы. По их мнению, россияне не должны платить

за коммуналку больше 7% от совокупного дохода семьи. Как считает первый зампред Комитета Госдумы по экономической политике Николай Арефьев, введение такого порога не только поддержит миллионы домохозяйств, но и поможет обеспечить собираемость платежей за коммунальные услуги на уровне 95%. Однако Павел Скляничук отмечает, что право определения такой верхней границы не следует «тащить» на федеральный уровень, а лучше оставить за регионами. Что касается отсечки в 7%, необходимость введения которой депутаты дополнительно обосновывают тем, что в среднем такие траты на ЖКХ характерны для развитых стран, то подобные ссылки носят явно популистский характер, а такие заявления не только не способствуют решению проблемы, но и загоняют ее вглубь.

Важнее бороться не за уравниловку снижения планки, а обратить внимание на сегодняшнюю порочную практику установления тарифов «сплошняком», когда они не зависят

домов в Санкт-Петербурге, где панельные МКД массовых серий составляют примерно 40% от жилого фонда. Здания проверяли в тех районах, где они встречаются чаще всего, в выборку попали МКД 26 самых распространенных в городе серий. Оказалось, первое место по теплопотерям уверенно занимают дома типовой крупнопанельной серии ЛГ-504, разработанной институтом «Ленпроект» в 1969 году: в них сохраняется лишь 29% тепла, то есть жители в буквальном смысле обогревают окружающее пространство. Второе место по теплопотерям заняла 137-я серия, в домах которой остается 30,8% подаваемого тепла. На третьем месте антирейтинга теплопотерь — дома серии ЛГ-600, в которых на пользу идет 32% тепла; таких МКД в Санкт-Петербурге 492, они построены из газобетона толщиной 24 см, и в их стенах давно образовались трещины и зазоры на стыках панелей.

Помимо Санкт-Петербурга волонтеры «РОСИЗОЛ» провели исследования еще в 14 городах России, расположенных в разных климатических зонах (в Нижнем Новгороде, Казани, Вологде, Череповце, Чебоксарах, Петрозаводске и др.). Вскоре инженеры Ассоциации проанализируют итоги этой работы и составят «Индекс тепла» со шкалой



ПАВЕЛ СКЛЯНИЧУК, ЭКСПЕРТ ТЕМАТИЧЕСКОЙ ПЛОЩАДКИ ОНФ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»:

«Если государство хочет изыскать резервы для

повышения уровня оплаты ЖКУ, то нужно перейти от плоской шкалы тарифообразования к такой градации, которая бы устанавливала тарифы в зависимости от типа МКД. И если недвижимость является элитной, то за нее вполне можно установить повышенные тарифы, тогда как при расчете за аварийное жилье — пойти на их минимизацию»

от объемов потребления и доходов различных групп абонентов. «Корень социальной несправедливости заключается в том, что у нас одинаково платит за ЖКХ и одинокий пенсионер, проживающий в «хрущевке», и владелец элитного пентхауса или апартаментов, расположенных в центре столицы», — констатирует Павел Скляничук.

Вторым важным фактором при установлении тарифов может стать информация о собственности недвижимости. «Думаю, что тарифы ЖКХ должны быть напрямую связаны со сведениями налоговых служб о доходах населения. Принятие в расчет таких показателей помогло бы нуждающимся, но не угрозило бы всю систему жизнеобеспечения», — заявил «Стройгазете» эксперт.

В целом же в России корни тарифных проблем кроются в отсутствии прозрачности тарифообразования и в хронической нехватке средств для модернизации коммунального хозяйства. Но если такая модернизация когда-нибудь произойдет, то ее результатом станет появление совершенно иного ЖКХ, в котором значительно большую роль будет играть выработка солнечной и других видов возобновляемой энергии, выше окажется доля более экономичных децентрализованных систем отопления, которые заменят неэффективные ТЭЦ, увеличится количество автономных источников водоснабжения, причем трубы в сетях пройдут глубокую технологическую модернизацию и в основном будут производиться не из нержавеющей стали, а на основе карбона и других современных материалов. «ЖКХ нуждается в масштабной перезагрузке, и формирование эффективной тарифной политики — лишь один из путей движения к этой цели», — заключил Павел Скляничук.

Термограмма для МКД

«Индекс тепла» подскажет, как сократить растрату ресурсов и средств жителей

Алексей ЩЕГЛОВ

Расценки на отопление в России в течение последних лет растут в среднем на 4% ежегодно. В некоторых же субъектах, например, в Москве, среднегодовое увеличение превышает 6%. При этом расходы на отопление составляют более трети ежемесячного платежа за ЖКУ. Между тем, в многоквартирных домах (МКД) старых серий буквально в атмосферу уходит до 60% подаваемого в квартиры тепла, поэтому снижение теплопотерь является одним из магистральных направлений повышения энергоэффективности жилого сектора и действенным способом экономии средств граждан. Чтобы помочь в этом, эксперты Ассоциации «РОСИЗОЛ», объединяющей ведущие российские компании по выпуску минеральной изоляции, запустили программу проверок домов тепловизором. Тепловизионные обследования считаются самым надежным и показательным способом определить, как хорошо дом сохраняет



тепло. Если стена в объективе тепловизора окрашена в зеленый или голубой, то все в порядке, а если потери велики — цвет сразу меняется на оранжевый или красный.

Данные, полученные при обследовании, лягут в основу «Индекса тепла». Эксперты Ассоциации уже просканировали более 40

от 1 до 10, которая покажет, насколько хорошо разные МКД держат тепло. «После окончания проверок мы выложим полученные термограммы в открытый доступ и поделимся ими с жителями», — пообещала президент Ассоциации «РОСИЗОЛ» Таисия Селедкова.

В Ассоциации отмечают, что эта информация и присвоенный домам индекс помогут потенциальным покупателям недвижимости оценить качество жилья, а активным собственникам, управляющим компаниям и товариществам собственников жилья — получить помощь на цели утепления в рамках капремонта. Как известно, в регионах страны реализуются программы повышения энергоэффективности, и жители любого дома вправе инициировать процедуру предоставления денежной поддержки на эти цели за счет средств Фонда ЖКХ. Главный критерий работ по утеплению МКД — они должны приводить к снижению теплопотерь на 10% и более. «Утепление фасада может позволить снизить теплопотери на 25%, теплоизоляция крыши — сохранить в здании 15% тепла и так далее. А это значит, что если провести комплексное утепление дома, то экономия платежей за квартиру составит от 15 до 42 тысяч рублей за отопительный сезон», — считает Таисия Селедкова.

Алексей ЩЕГЛОВ

В поисках устойчивости

Бюджеты региональных фондов капремонта нуждаются в оздоровлении и дополнительном финансировании

В 2021 году большинство субъектов справились с плановыми объемами работ по капремонту и привели в порядок включенные в региональные программы многоквартирные дома (МКД). «В прошлом году капремонт прошел в 60 тыс. МКД, что на 24% превысило показатель 2020-го. Благодаря этому удалось улучшить условия проживания 13,1 млн человек», — сообщил вице-премьер правительства Марат Хуснуллин.

Увеличение объемов ремонтных работ во многом произошло за счет роста финансирования на эти цели. Так, если в 2020 году на ремонт 48,3 тыс. МКД было потрачено 181,7 млрд рублей, то в 2021-м эти инвестиции достигли 211,5 млрд рублей. Бюджетам регфондов не в последнюю очередь «помогли» сами граждане, которые стали существенно аккуратнее платить ежемесячные взносы. Как сообщили в Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР), в большинстве субъектов в 2021 году наблюдалась положительная динамика собираемости взносов на капремонт. «В прошлом году уровень собираемости взносов составил 97,11%. По сравнению с итогами 2020 года показатель вырос на 0,9%», — заявила исполнительный директор ассоциации Анна Мамонова.

Однако эксперты не переоценивают достигнутые успехи, в том числе они обеспокоены финансовой неустойчивостью региональных фондов капремонта, что может в будущем «уронить» темпы работ и привести к невыполнению обязательств фондов перед гражданами.

Президент фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) Надежда Косарева обратила внимание, что регфонды, по сути, являются финансово-кредитными организациями, где деньги втекают в общий котел и вытекают на ремонт конкретных домов. При этом банковское регулирование эту систему «не видит», и никаких показателей финансовой устойчивости у этих фондов нет. «Регфонды финансово неустойчивы. В какой-то момент тех денег, что вливаются в общий бассейн, может не хватить, и обязательства перед людьми не будут выполнены. Это очень большие риски. Уже сейчас звучат предложения о несоблюдении сроков региональных программ и реализации их в зависимости от наличия достаточных средств. Поэтому совершенно точно нужно регулировать финансовую устойчивость этих систем», — предупреждает эксперт.

Серьезным ограничителем для реализации планов капремонта остается и отсутствие кредитов. Казалось бы, система финансирования капремонта обладает неплохим заделом надежности, так как базируется на потоке обязательных платежей. Однако российская банковская система пока не готова кредитовать этот сектор. «С точки зрения бизнеса это слишком маленькие кредиты и достаточно рискованные», — сожалеет Надежда Косарева.

Очевидно, что в ближайшие годы банки кардинально не изменят своего поведения и главными источниками финансирования регфондов останутся текущие поступления со стороны граждан. Однако нужно учитывать, что поскольку собираемость взносов устойчиво растет, этот резерв будет быстро исчерпан. Так, по данным АРОКР, в прошлом году в 38 регионах России уровень собираемости взносов на капремонт оказался выше среднероссийского, более того, из них в 22 субъектах данный показатель превысил 100%. Самые высокие показатели оказались в Московской, Новгородской, Тюменской областях, Пермском крае, Татарстане и Карачаево-Черкесии.

Правда, есть и другие возможности повышения устойчивости регфондов, ведь только в Москве, где в 2022 году власти увеличили ежемесячный взнос на капремонт до 20,99 руб. за



Коротко

■ Система региональных программ капремонта запущена в 2014 году. В нее включены около 724 тыс. МКД общей площадью 2,6 млрд кв. метров, в которых проживают 93 млн человек. В прошлом году капремонт был выполнен в домах общей площадью 193 млн кв. метров. В 2022 году планируется реализовать примерно аналогичный объем работ.

кв. метр жилой площади, этот тариф носит более-менее экономически обоснованный характер, во всех же остальных 84 субъектах до этого очень далеко. Так, например, с 1 января 2022 года взнос с квадратного метра в Липецкой области повысился на 80 копеек и составил от 8,70 до 10,80 руб./кв. метр в зависимости от этажности дома. Но этого недостаточно, так как по методике расчетов Минстроя России экономически обоснованный взнос, который позволит качественно и в срок выполнять программу капремонта, для Липецкой области составляет 26 руб./кв. метр.



ПАВЕЛ КАЧКАЕВ, ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ГОСДУМЫ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖКХ:

«Есть проблема недостаточной финансовой устойчивости региональных фондов капремонта. При этом собранные средства каждый год недорасходятся на 10-15%. Они обездвиживаются на счетах, тогда как должны быть в обороте, а не лежать на депозитах»

Аналогичная ситуация складывается и в Ярославской области, где в 2022 году взнос за капремонт увеличится с 8,14 руб. до 8,51 руб., тогда как экономически обоснованный тариф 24,58 руб. за 1 кв. метр общей площади помещения, а в домах с лифтами — не менее 31,06 руб.

Отметим, что и в Липецкой, и в Ярославской областях увеличение взноса за капремонт не вылилось в сильно обременительные суммы даже для наименее обеспеченных слоев населения. Поэтому резервы для более быстрого увеличения взносов есть, и власти это признают. «Избежать повышения размера платежа, не снижая темпов, качества и объема работ, не удастся», — считает и.о. министра ЖКХ Ростовской области Сергей Орлов.

«За несколько лет размер взноса увеличился, но этой суммы все равно недостаточно. Правительство республики будет и далее проводить поэтапное доведение минимального размера взноса на капремонт до экономически обоснованного», — высказала на днях аналогичную позицию председатель постоянной комиссии Госсовета Республики Коми по вопросам ЖКХ Татьяна Саладина.

Однако она же отметила, что необходимо рассматривать и другие механизмы поддержки данной программы. Прежде всего речь идет о практике софинансирования из республиканского бюджета, которая применяется более чем в 50 субъектах РФ.

Есть и иные возможности. Так, камчатские депутаты на седьмой сессии Законодательного собрания 25 января приняли изменение в краевой закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Новации предполагают, что снимается ограничение, по которому заимствование финансирования на капремонт можно сделать только внутри одного муниципального образования. И отныне такие средства муниципалитетам можно будет заимствовать в пределах всего Камчатского края. «Совокупный объем остатков по нескольким муниципальным образованиям смог бы позволить выполнить работы в каком-то отдельном муниципалитете. Таким образом, принятие поправок позволит более эффективно расходовать сэкономленные муниципалитетами деньги на проведение капремонта», — пояснил смысл законодательных изменений замминистра ЖКХ и энергетики Камчатского края Александр Агарков.

Издается с апреля 1994

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2021

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

**ПОДПИСКУ
С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ**

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ
ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

**Официальный каталог
АО «Почта России»**

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

Для предприятий
и организаций
■ П2011 – на полгода
■ П3476 – на год

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

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

МАТЕРИАЛЫ

Владимир ТЕН

В конце прошлого года в Москве открылось новое общественное пространство, центром которого стал Дом культуры, расположенный в реконструированном здании ГЭС-2. Проект стал крупнейшим в мире — площадью 36 тыс. квадратных метров, вместимостью до 750 тыс. посетителей в год. Реализовать такой масштабный проект было бы невозможно без применения стальных конструкций. Подробности о конструктивных особенностях нового здания «Стройгазете» рассказали в Ассоциации развития стального строительства (АРСС) и в компании «Метрополис».

Сталь при строительстве гражданских объектов применяется все шире. Особенно актуален металл при возведении или реконструкции нестандартных объектов, подразумевающих большие открытые внутренние пространства. «Сталь дает широчайшую вариативность планировок, поскольку здания, построенные с применением металла, не требуют возведения внутренних несущих стен, — отмечает генеральный директор АРСС Александр Данилов. — Также сталь позволяет возводить легкие, воздушные конструкции, создающие ощущение открытого пространства. АРСС работает над популяризацией металла и внедрением его в гражданский сектор. Благодаря нашей работе снимаются барьеры в нормативно-техническом регулировании, популяризуется технология, проводятся обучающие вебинары и мероприятия для всех участников, и тем самым доля строительства с применением металлоконструкций растет с каждым годом».

Одним из проектов, в реализации которого широко применялись стальные конструкции, стал новый Дом культуры, построенный на базе реконструированной Центральной электрической станции (позднее ГЭС-2), которая была построена в начале XX века для запуска городского трамвая и прослужила верой и правдой ровно 100 лет. В 2006 году в связи с



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АГН «МОСКВА»

Стальной масштаб

Металл давно и широко применяется в строительстве, но возможности его далеко не исчерпаны. Пример тому — ГЭС-2

большим износом оборудования и высокой стоимостью электроэнергии было принято решение о выводе ГЭС-2 из эксплуатации.

Несколько лет станция, расположенная поблизости от Кремля, простояла заброшенной, пока в 2014 году не обрела нового собственника и амбициозную концепцию возрождения. Столичные власти совместно с инвестором — Фондом развития современного искусства V-A-C — приняли решение создать здесь Дом культуры с выставочными площадями, мастерскими, классами просветительских программ, концертным залом, библиотекой и т.д. В ходе реставрации промышленному зданию вернули исторический облик, а прилегающую тер-

риторию расчистили и благоустроили. Архитектурную концепцию Дома культуры ГЭС-2 разработало архитектурное бюро Renzo Piano Building Workshop под руководством итальянского архитектора Ренцо Пиано.

Фактически весь проект реконструкции основан на применении стали. По найденным фрагментам сохранившихся металлоконструкций был разработан проект металлического каркаса шатра, а по историческим фотографиям воссоздали внешний вид и размер флюгера, а также стальную кровлю шатра. Подъем каркаса шатра общим весом более 3,5 тонны и длиной 14 метров осуществлялся более двух часов. Архитекторы старались сохра-

Кстати

■ Проект ГЭС-2 в 2021 году вошел в шорт-лист престижной премии 100+ AWARDS инженерного Оскара в номинации «Лучшее конструктивное решение — нежилое, высотное или уникальное здание».

нить историческую пространственную организацию ГЭС-2, оставив зону центрального нефа свободной, превратив его в широкий проспект — 100 метров в длину и 22 метра в высоту. Благодаря такому решению появилось ощущение простора и света.

Над проектом восстановления здания работали специалисты компании «Метрополис». «В ходе реконструкции применялись сложнейшие технические решения. На объекте использовалось 20 комплектов чертежей, предусматривавших применение 4 тыс. тонн металла. Основные объемы пришлось на усиление кровли и колонн с перекрытиями, которые определили расход металла на здание. Также из стали выполнены синие трубы. Отдельное внимание стоит уделить заводам металлоконструкций, на которых сумели изготовить уникальные металлические капители», — рассказал главный конструктор проектов компании «Метрополис» Сергей Руднев.

Также металл помог создать и временные конструкции переопирания кровли. Они обеспечили сохранение положения исторической кровли на весь период ее усиления и восстановительных работ, помогли отказаться от системы лесов, дали пространство для максимального фронта работ и позволили устроить временные перекрытия для усиления исторических ферм в проектном положении. Над машинным залом со стороны Обводного канала также появились новые стальные перекрытия. Были усилены исторические фермы покрытия нефа. Для этого сделали временные поддерживающие конструкции, которые использовали во время демонтажа и восстановления исторических колонн.



НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

35-я Юбилейная выставка загородных домов, инженерных систем и отделочных материалов

7-10 апреля 2022
ВДНХ, Павильон 55

Забронируйте стенд
zagoroddom.com

Организатор
МВК Международная Выставка Крылатки

zagoroddom@mvc.ru
+7 (495) 252 11 07

- Загородные дома
- Инженерные системы
- Строительные материалы

Александр ЦАРЕВ, эксперт рынка металлоконструкций и сварки сталей, основатель завода металлических конструкций МАМИ



С помощью металлических каркасов можно не только укрепить постройку, но и решить целый ряд других задач — обновить внешний вид фасада, сделать прочнее несущие стены, надстроить дополнительные этажи, расширить полезную площадь здания.

Почему именно металл?

Многие считают, что реновация, да еще и с применением металлоконструкций — это процесс дорогостоящий, долгий и трудозатратный. Поэтому проще снести объект и построить на его месте что-то новое. Иногда это действительно так. Но когда речь заходит о реконструкции исторических зданий, такой вариант, разумеется, исключен. И здесь использование сталей станет оптимальным решением. Каковы их преимущества?

Во-первых, сезонность технологии. В отличие от монолита сборку и обшивку металлокаркаса можно выполнять при любой погоде независимо от времени года — избыточная влажность и низкие температуры процессу не помешают.

Во-вторых, минимум на 3-4 месяца сокращаются сроки строительства за счет того, что не нужны дополнительные работы, как в случае с железобетонном. Например, зимой на прогрев бетона и уход за ним нужно складывать запас времени. Учтем и то, что бетон производится непосредственно на стройке в отличие от металлоконструкций промышленного изготовления. То есть пока идет этот процесс, можно заниматься какими-то другими работами параллельно. Не скажу, что металлический каркас делать быстрее, но ведь его можно заказать заблаговременно, чтобы это не

Самый подходящий вариант

Почему металлоконструкции оптимальны для реновации и строительства?

останавливало весь процесс. Предусмотрительные клиенты заказывают у нас конструкции уже на стадии котлована, и к моменту окончания фундаментных работ они готовы и могут монтироваться.

В-третьих, возвращаясь к реконструкции, как правило, встает вопрос не только сохранения исторического облика, но и увеличения полезных площадей здания. И здесь высокопрочные стали — самый подходящий вариант. Существует несколько способов, но все они сводятся к тому, что объект можно либо надстроить, либо расширить. Однако в среде плотной застройки (памятники культурного наследия, как правило, расположены в центре) второе маловероятно, поэтому прибегают к надстройке. Пример — здание дома на Брестской в Москве, которое стало в два раза выше, чем было изначально, благодаря использованию металлического каркаса.

В-четвертых, за счет незначительного веса металлокаркаса на реконструируемое здание не возлагается чрезмерная дополнительная нагрузка, которая требует усиления несущих стен и фундамента.

Это дорого?

Казалось бы, железобетон, который продолжают массово применять, — самый дешевый вариант. Но не будем забывать про площадь сечения несущих колонн, которая в этом случае будет существенной. Стальные конструкции этим не страдают, но обходятся дороже, поскольку затраты на производство выше. Однако рассматривать экономическую модель только в этом ключе неправильно.

Заказчику одного из наших проектов на московском Кузнецком Мосту мы предложили симбиоз, поскольку основные несущие конструкции не требовали специальной площади и занимали в основном технические этажи. Верхний ряд колонн можно было сделать из высокопрочной стали, но по затратам этот вариант обходился вдвое дороже, чем железобетон. Однако когда выяснилось, что при этом высвободится около 12% площадей (в абсолютных значениях — порядка 220 кв. метров), стало очевидно, насколько это выгодно: «лишние» площади можно сдать в аренду, а в данной локации 1 кв. метр стоит от 3,5 млн рублей. Поэтому наше решение позволило не только сэкономить, но и заработать.

В среднем по стоимости высокопрочные конструкции обходятся девелоперам и собственникам дороже, чем бетон, на 60-70%. Но за счет снижения металлоемкости и сокращения монтажных работ этот разрыв сокращается уже до 3-4%, а преимущества очевидны.

Когда мы к этому придем?

По данным британского Steel Construction Institute, в Соединенном Королевстве на стальном каркасе строится 70% многоэтажных зданий, в Швеции — порядка 65%, в Норвегии — 48%. За последние 3-4 года этот тренд начинает набирать обороты и в России, особенно в северных регионах.

Данными технологиями начали интересоваться наши законодательные проектные институты: они меняют строительные нормы, добавляя в них высокопрочные стали. Коммуникацию с этими учреждениями помогает

налаживать Ассоциация стального строительства, в которой я состою в качестве эксперта. Заказчики, в свою очередь, все чаще хотят реализации проектов именно с использованием металлоконструкций. Металлурги тоже перестраиваются, увеличивая освоение стали.

Да, пока мы находимся на начальном этапе воплощения данных технологий в жизнь. Но уже есть достаточно реализованных проектов, которые можно оценить с точки зрения экономического эффекта и временных затрат. Есть специфика производства в плане сварочных, а также подготовительных работ, и это производство уже налажено. То есть девелоперам больше «не страшно» входить в проект с высокопрочными сталями, как 5-7 лет назад, когда материалы было негде купить. Жилищное строительство в нашей стране пока остается железобетонным, и металл туда приходит медленными темпами. Тем не менее в Подмосковье, например, имеются целые микрорайоны, сделанные на металлокаркасе, при этом один — даже на высокопрочном. Ну и, конечно, районы Крайнего Севера и вечной мерзлоты технологию осваивают гораздо охотнее, поскольку она не требует проведения мокрых работ. Знаю даже компанию, которая изготавливает металлоконструкции в Москве, а потом везет их в Анадырь — это экономически целесообразно.

Вместо вывода

Металлоконструкции высокорентабельны и при строительстве с нуля, и в случае реконструкции зданий. Несмотря на более высокую изначальную стоимость, они позволяют добиться долговременной экономии. Низкая трудоемкость, возможность проведения работ в любое время года и без использования специального оборудования в итоге снижают себестоимость и улучшают эксплуатационные характеристики объекта.

ярмарка недвижимости: квартиры и загородные дома

24-27 марта 2022

22-я межрегиональная выставка жилой, коммерческой недвижимости, а также готовых решений для частного домостроения

новостройки и рынок вторичного жилья, ипотечные программы, недвижимость в Москве, Санкт-Петербурге, страхование и оценка

строительство частных домов, строительные и отделочные материалы, охранно-пожарное оборудование, благоустройство территорий, двери, ворота, окна, системы отопления, водоснабжения

ВХОД СВОБОДНЫЙ

г. Пермь, ш. Космонавтов, 59
www.realestate.expozpm.ru

ПЕРМСКАЯ ЯРМАРКА

ЖДИТЕ!

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

18 - 20 МАРТА 2022
ЭКСПОФОРУМ

Организатор — ООО «Форум «Ярмарка недвижимости». Тел. +7 (812) 324-70-05

 ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	 ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	 ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
 СТРОИМ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ	 ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	 ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР ДОМОВ И КВАРТИР

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ Y-EXPO.RU



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Виолетта Басина о проблемах комплексной малоэтажной застройки и прорыве в области ИЖС

Голос истории

Реконструкция здания Консерватории имени Римского-Корсакова в Санкт-Петербурге, первая за его более чем столетнюю историю, завершится в 2024 году



ППК «Единый заказчик»



ППК «Единый заказчик»



ППК «Единый заказчик»



ППК «Единый заказчик»

Справочно

Зал Рубинштейна — жемчужина Консерватории. Первоначально, в начале XX века, он снискал себе славу благодаря своей уникальной акустике. Однако в конце 1920-х годов в нем устроили кинотеатр, нарушив геометрию и акустику здания, а во время Великой Отечественной войны здесь же была оборудована долговременная оборонительная точка. В конце концов в 1960-х годах в ходе капитального ремонта здание окончательно утратило свои уникальные интерьеры в стилистике эпохи Возрождения, выполненные итальянскими мастерами при строительстве.

По утверждениям специалистов (как акустиков, так и профессиональных музыкантов), здесь одинаково хорошо будет звучать и классическая, и современная музыка.

Предполагается, что в результате реконструкции Большой зал станет одним из крупнейших залов переменной акустики в Европе и будет оснащен подъемной оркестровой ямой, механическими элементами для снижения времени реверберации, системой виртуальной акустики. Для поглощения звука планируются выдвижные шторы, сборно-разборная конструкция акустической раковины для сцены, а на потолке и стенах разместят микрофоны и колонки для управления потоками звука. Немаловажным фактором является и то, что при создании акустической модели приняли во внимание форму зала, материалы отделки и расположение колонн. Более того, модель учитывает также и музыкальную ясность, уровень боковых отражений, громкость и время прихода первых отражений.

В целом, после всех перестроек и переделок уже в 2024 году зданию вернут его исторические интерьеры. «Ученый совет консерватории утвердил интерьеры в стилистике, близкой к первоначальной. Согласно проекту, при реконструкции декоративная отделка и цветовая гамма стен Театра будут выполнены в классическом стиле, близком к стилистике оформления зала начала XX века», — рассказал руководитель обособленного подразделения ППК «Единый заказчик» в Санкт-Петербурге Руслан Сагитов.

Помимо этого, восстановят и исторический облик фасадов здания. Сотни элементов лепного декора — маски мифологических существ, растительный орнамент, скульптурные композиции на фронтонах и ризалитах здания, пилястры и колонны ионического ордера, а также декоративные элементы из терракоты — займут свое место.

Антон МАСТРЕНКОВ

Осенью прошлого года после длительного перерыва были возобновлены работы по реконструкции основного здания Санкт-Петербургской консерватории имени Н.А. Римского-Корсакова (знаменитой Санкт-Петербургской императорской консерватории). Это один из самых крупных в Европе проектов восстановления исторических концертных залов. Особенностью проекта является не только необходимость сохранения исто-

рической части здания, но и приспособление под современные условия эксплуатации.

Реконструкция консерватории началась в 2013 году, однако в силу различных обстоятельств через пять лет работы были приостановлены. Из-за частой смены подрядчиков здание пришло в плачевное состояние. Дошло до того, что в 2020 году на состояние здания-памятника обратил внимание президент России Владимир Путин. После этого специальным постановлением правительства РФ были определены сроки и объемы финансирования проекта и подписан государственный контракт на завершение реконструкции и реставрации. В начале 2021 года заказчиком строительства ста-

ла публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства», чуть позже был выбран генеральный подрядчик.

Согласно проекту, полезная площадь консерватории после реконструкции вырастет до 31 тыс. кв. метров. Планируется также восстановление исторических интерьеров и фасадов здания, оснащение Большого и Малого залов в соответствии с современными требованиями для оперно-балетных, концертных и театральных постановок.

В частности, для Большого зала имени Рубинштейна создали цифровую акустическую модель, с помощью которой было спланировано производство строительных и отделочных работ, а также оснащение зала современными сценическими и театральными технологиями. Отметим, созданием акустической модели занимался консорциум европейской компании Akukon и российской «Акустические системы».



ППК «Единый заказчик»